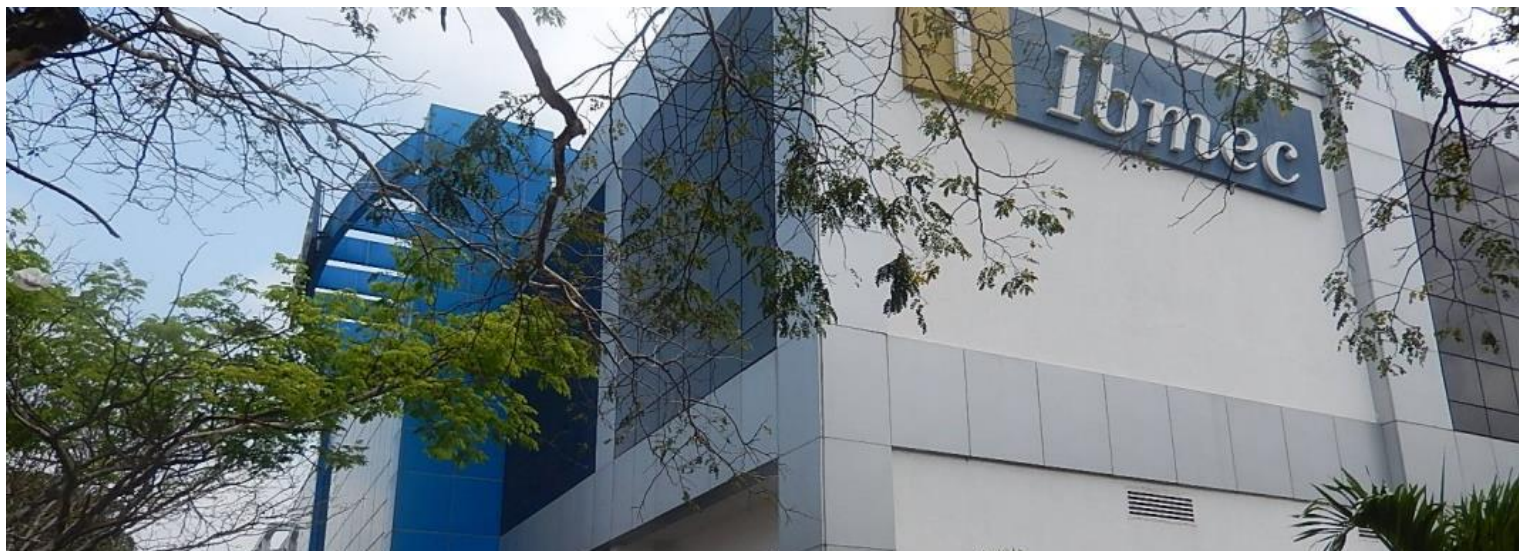


CSHG Renda Urbana FII

Fevereiro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 107,00	R\$ 102,61	R\$ 160,5 milhões	389	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
8.040 m ²	7,6 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

Prezados cotistas, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal, que será padronizado para todos os nossos fundos. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios e, ainda, a comparação entre os fundos.

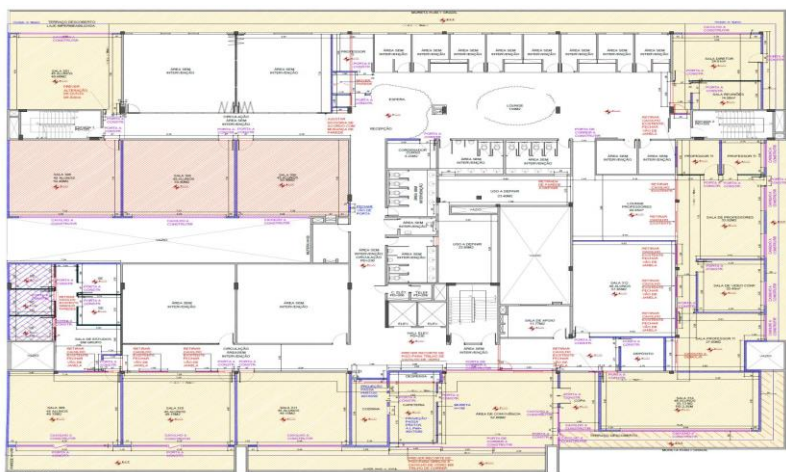
O CSHG Renda Urbana FII é um fundo de investimento imobiliário de gestão ativa criado com objetivo de gerar renda advinda de contratos de aluguel longos com empresas sólidas que ocupem imóveis urbanos de alta qualidade. Após a 1ª Emissão de cotas encerrada no dia 27 de abril de 2018 e a captação do montante de R\$ 150.000.000,00, o Fundo realizou a aquisição de seu primeiro imóvel a 9,74% de *Cap Rate*¹. Este imóvel possui um contrato de locação atípica firmado com o Ibmecc até 2029 garantido por fiança bancária de banco de primeira linha. Com o fechamento do primeiro semestre de 2018, o CSHG Renda Urbana FII anunciou o início das negociações do Fundo em bolsa (B3) e a respectiva distribuição de rendimentos.

Em decorrência de um acordo realizado com o inquilino do imóvel Ibmecc, foi realizada às custas do próprio inquilino uma obra de expansão na cobertura do imóvel, totalizando 531,6 m² de área construída adicional. Vale ressaltar que a nova área será integrada ao imóvel sem a alteração no valor de aluguel vigente. Após o integral licenciamento dessa nova área, o Fundo terá uma ABL de 8.572 m², diluindo o aluguel vigente para R\$ 114,8 por m², e o custo de aquisição para R\$ 14.151 por m². Essa mudança equaliza os indicadores financeiros do imóvel para patamares mais competitivos de mercado para a região do Jardim Oceânico / Barra da Tijuca.

Neste mês de fevereiro de 2019, o inquilino continua com os ajustes finais exigidos pelo corpo de bombeiros para a finalização do licenciamento da obra. Após o cumprimento, o inquilino providenciará a emissão das respectivas licenças para a nova área, que também é de propriedade do Fundo e será integrada ao contrato de locação após emissão de toda documentação necessária.

Expansão da cobertura: imagem da planta do projeto

Nova área construída.
Área reformada.



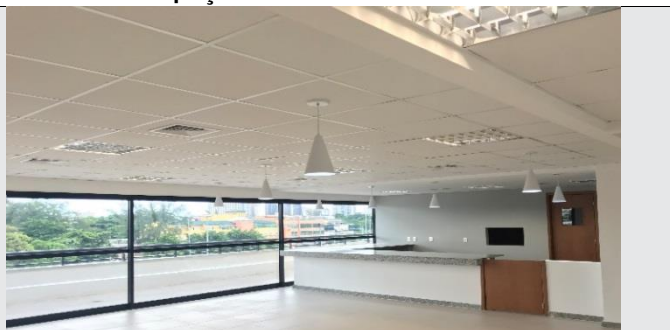
Fonte: CSHG

Expansão da cobertura: fotos da obra

Fachada principal



Espaço de Convivência



Sala de Diretor e Reunião



Lounge e Sala dos Professores



Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2019	2019
Receita de Locação ¹	984.323	1.968.647
Rendimentos Mobiliário ¹	164.563	331.737
Ganhos de Capital Bruto ¹	69.150	325.186
IR sobre Ganho de Capital	(60.069)	(63.338)
Total de Receitas	1.157.967	2.562.232
Despesas Imobiliárias ¹	-	-
Despesas Operacionais ¹	(213.502)	(411.793)
Total de Despesas	(213.502)	(411.793)
Resultado¹	944.465	2.150.439
Rendimento anunciado	1.020.000	2.040.000

Fontes: CSHG

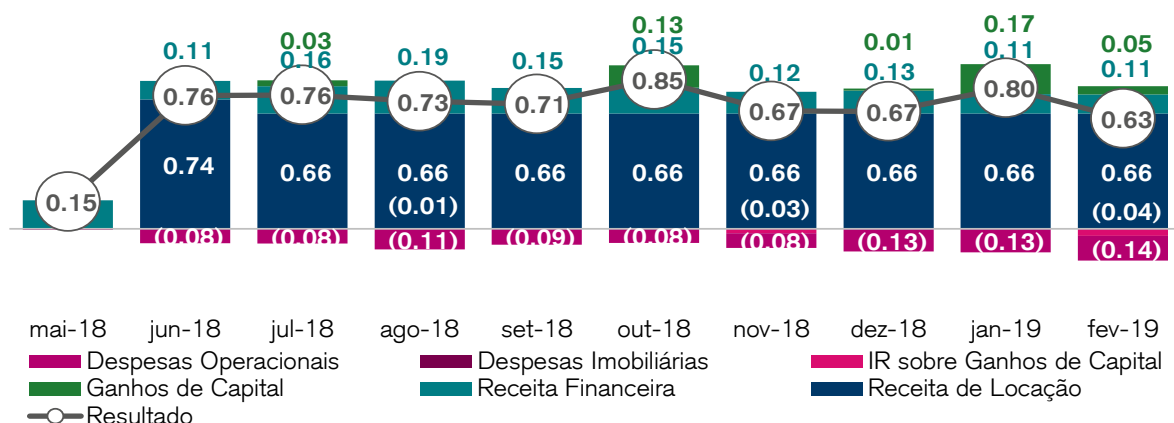
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19
Rendimento distribuído	0,14	0,75	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,78	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹	0,17	0,79	0,80	0,85	0,88	1,05	1,04	1,03	1,05	1,00

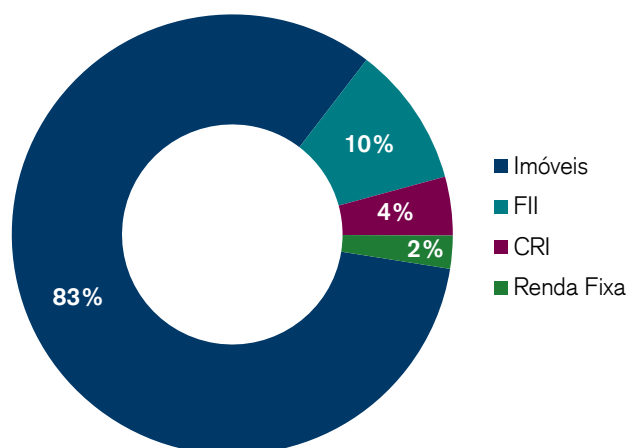


Fontes: CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Fevereiro 2019 (Data-base: 28/02/2019)

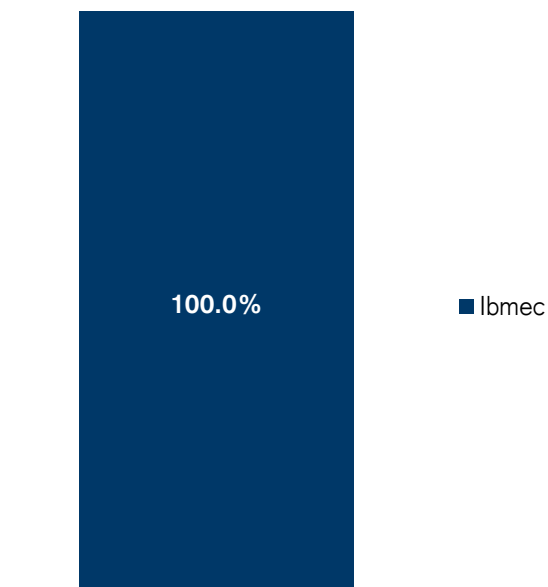
Carteira

Classe de ativos (% do Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)

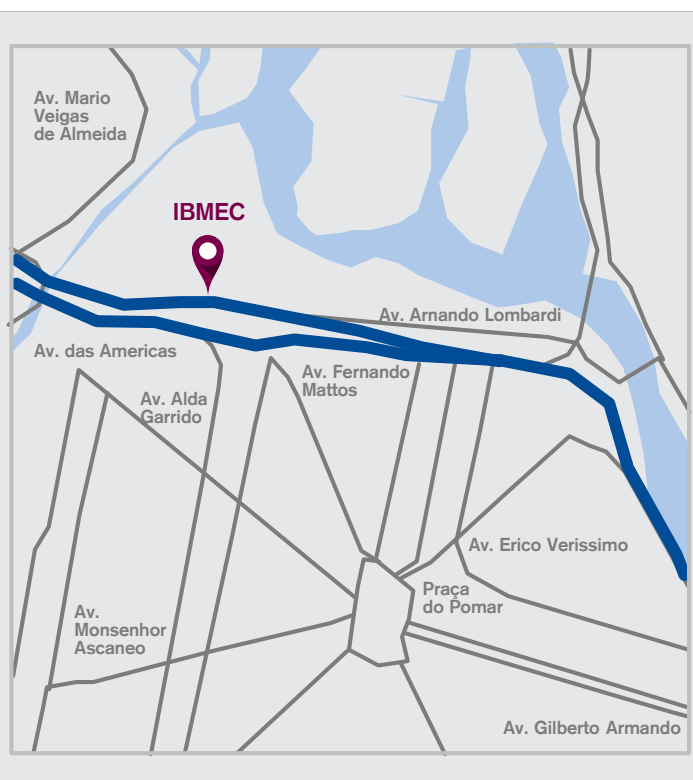


Fontes: CSHG

Ativos Imobiliário

Ibmecc

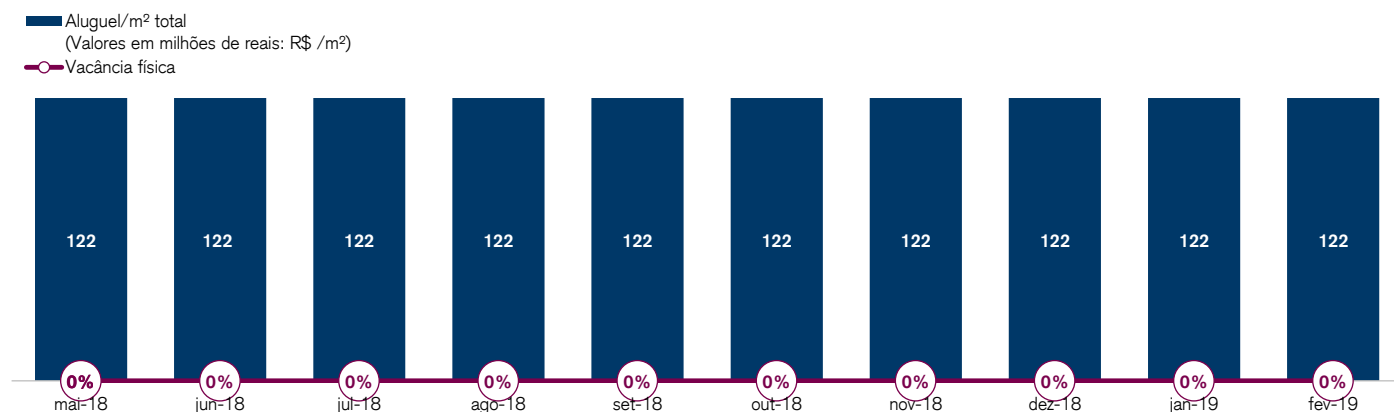
Rua Amauri, 255.



Fontes: CSHG

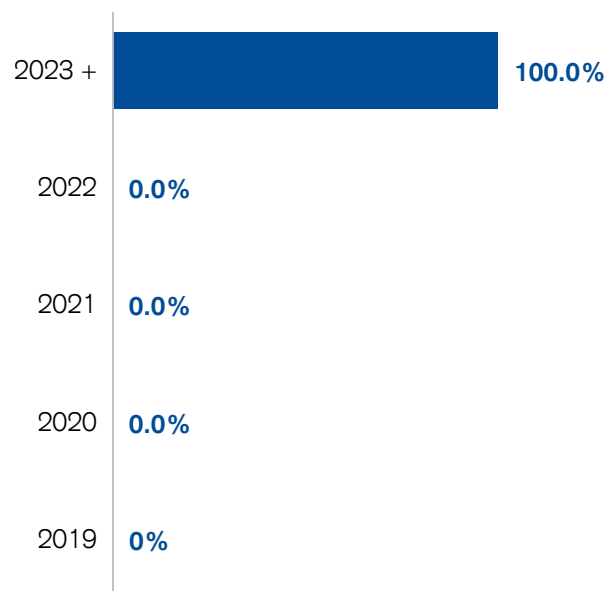
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



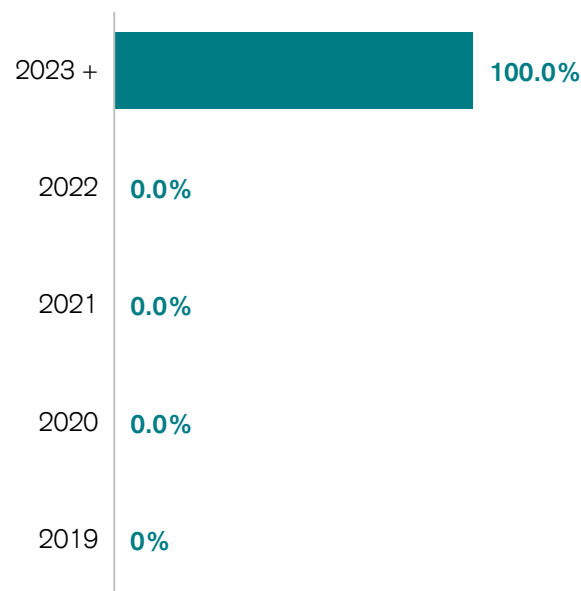
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



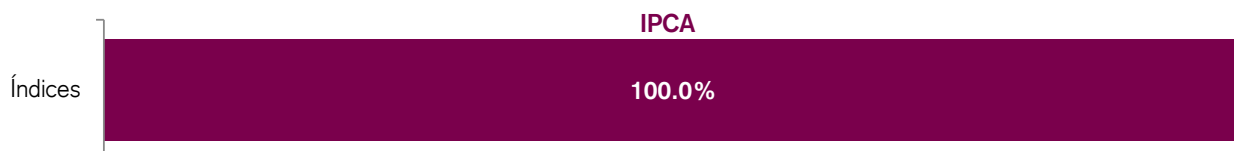
Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

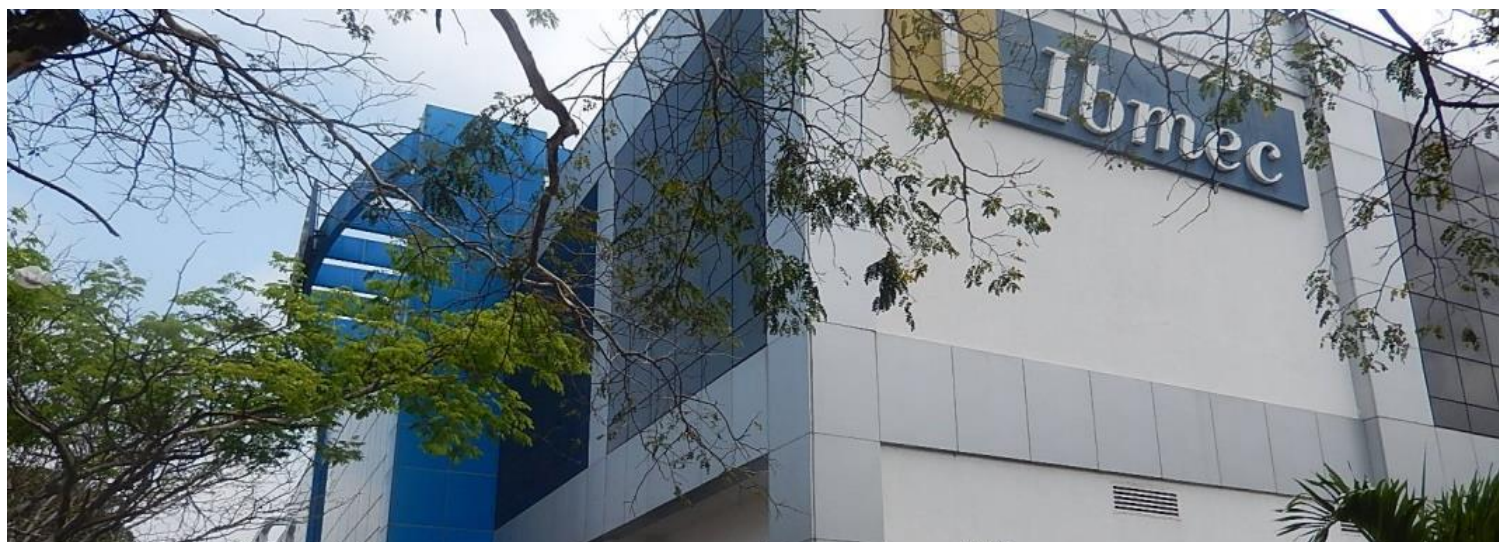
Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Fevereiro 2019 (Data-base: 28/02/2019)

CSHG Renda Urbana
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 29.641.226/0001-53



Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

Não se aplica, pois o Fundo possui menos de 12 meses.

Início das atividades

Abril de 2018

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Custodiante

Itaú Corretora S.A.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

0,9% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Para maiores detalhes consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

1 emissão de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

Código de negociação

HGRU11



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Fevereiro 2019 (Data-base: 28/02/2019)

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

<i>Cap Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
------------------------	--

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade

A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.

Seção: Carteira

FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
-----------------------------	--



Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/contato

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Fevereiro 2019 (Data-base: 28/02/2019)