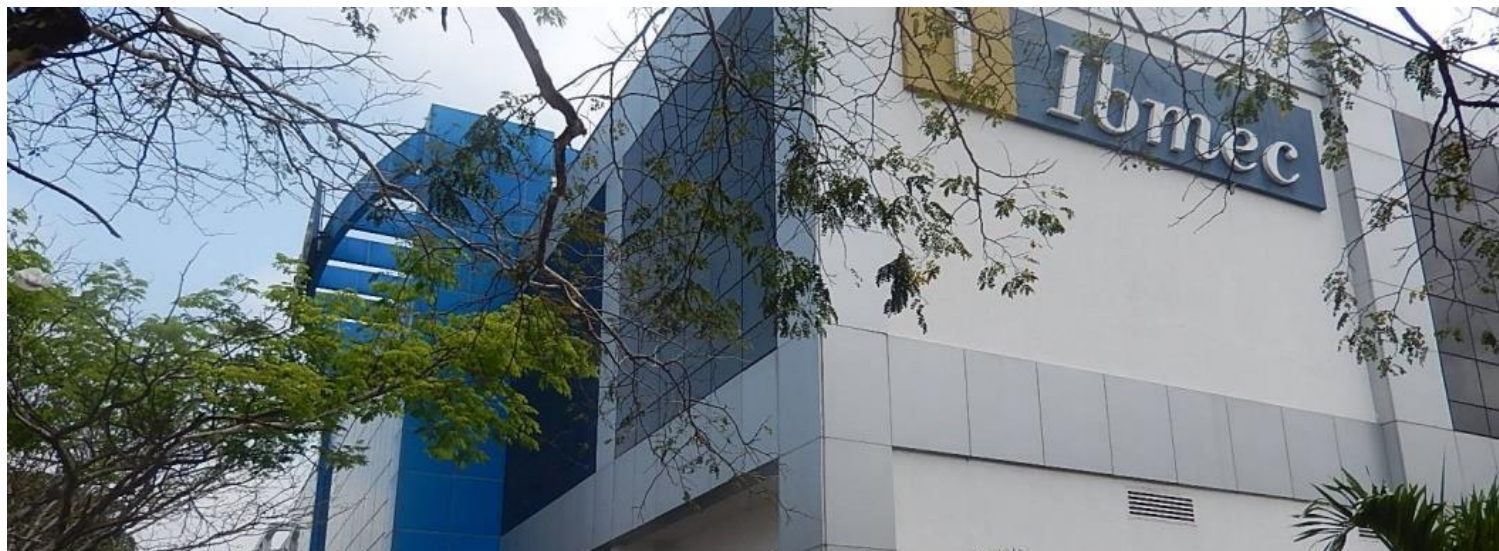


CSHG Renda Urbana FII

Novembro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 132,00	R\$ 104,02	R\$ 198,0 milhões	7.536	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
8.040 m ²	6,2 %	15,4 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

No dia 03 de dezembro de 2019, o CSHG Renda Urbana FII divulgou o Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Cotas da 2ª Emissão ([link](#)). Foi captado o total nominal de R\$ 881.999.873,37, que corresponde ao valor inicial ofertado de R\$ 734.999.947 junto ao lote adicional de 20%, estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. Com isso, o Fundo atingirá um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1 bilhão.

Aos cotistas detentores do HGRU13 (recibo de subscrição do direito de preferência) será pago o rendimento de R\$ 0,22 por cota no dia 13 de dezembro de 2019, equivalente ao CDI líquido do período.

Cota/ Recibo de Subscrição	Data da liquidação	Rendimento por cota
HGRU11		R\$ 0,68
HGLG13	11 de novembro de 2019	R\$ 0,22

No dia 04 de dezembro de 2019 o Fundo concluiu uma transação de compra e venda que foi originalmente divulgada no Fato Relevante de 24 de setembro de 2019 ([link](#)). Nesta ocasião, o Fundo recebeu a totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), que, em conjunto, detêm 10 imóveis urbanos destinados à atividade varejista. Recebidas as ações

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)

das SPEs, o Fundo efetivou em favor dos vendedores o pagamento do valor total de R\$ 584.358.158,07, pago pela aquisição das ações e, consequentemente, dos Imóveis.

Os Imóveis estão locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 anos contados do dia 24 de setembro de 2019, no valor total contratado de R\$ 4.231.604,00 mensais. Os endereços de cada um dos Imóveis, metragens e respectiva locatária estão listados a seguir:

(i) Loja BIG Indianópolis.

Endereço: Av. Jabaquara - 2979, Mirandópolis - São Paulo CEP 4046500.

Área Construída: 24.345 (vinte e quatro mil, trezentos e quarenta e cinco) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(ii) Loja Maxxi Joaquina Ramalho.

Endereço: Av. Joaquina Ramalho - 340, Vila Guilherme - São Paulo CEP 2065040

Área Construída: 29.640 (vinte e nove mil, seiscentos e quarenta) metros quadrados.

Locatária: WMS Supermercados do Brasil Ltda.

(iii) Loja Sam's Club Morumbi.

Endereço: Av. Prof. Francisco Morato - 2585, Butantã - São Paulo CEP 5513300

Área Construída: 13.040 (treze mil e quarenta) metros quadrados.

Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(iv) Loja BIG Granja Viana.

Endereço: Rod. Raposo Tavares - 23033, Granja Viana - Cotia CEP 6707000

Área Construída: 24.235 (vinte e quatro mil, duzentos e trinta e cinco) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(v) Loja BIG São Bernardo.

Endereço: Rua Mal Deodoro - 2785, Centro - São Bernardo Do Campo CEP 9710193

Área Construída: 24.511 (vinte e quatro mil, quinhentos e onze) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(vi) Loja Sam's Club Radial Leste.

Endereço: Rua Padre Adelino - 685, Belém - São Paulo CEP 3303000

Área Construída: 14.051 (quatorze mil e cinquenta e um) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(vii) Loja Sam's Club São José Dos Campos.

Endereço: Av Cassiano Ricardo - 1993, Jardim Alvorada - São José Dos

Área Construída: 7.549 (sete mil, quinhentos e quarenta e nove) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(viii) Loja Sam's Club Campinas.

Endereço: Rod. D. Pedro I Km 132 - Sn, Pq Imperador - Campinas CEP 13097100

Área Construída: 15.776 (quinze mil, setecentos e setenta e seis) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(ix) Loja Sam's Club Barigui.

Endereço: Rod. Ctba. P. Grossa Br. 277 - 65, Mussungue - Curitiba CEP 81200010

Área Construída: 13.565 (treze mil, quinhentos e sessenta e cinco) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

(x) Loja Sam's Club Curitiba Atuba.

Endereço: Rod. Br 476 Est Da Ribeira - 144, Atuba - Curitiba CEP 81310415

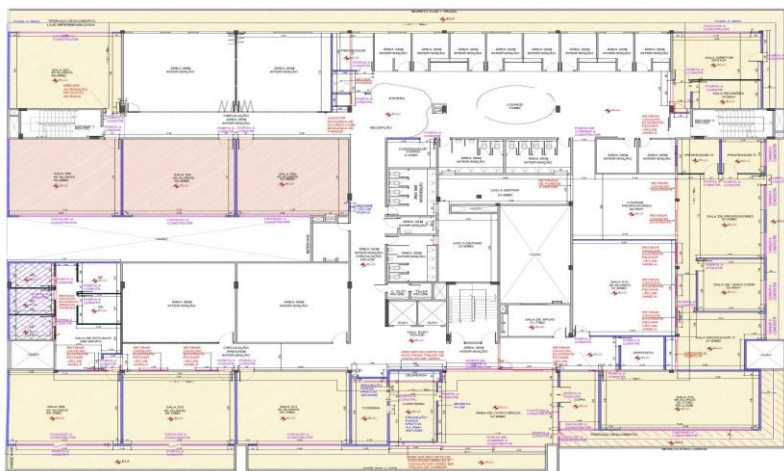
Área Construída: 10.131 (dez mil, cento e trinta e um) metros quadrados.

Locatária: WMB Supermercados do Brasil Ltda.

Os Imóveis foram descritos no Material Publicitário da Segunda Emissão do Fundo e identificados de A1 a A10 no estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, no slide 33 ([link](#)). Ademais, no próximo relatório de dezembro de 2019, o time de gestão disponibilizará um material sobre a tese de investimento dessa operação de *Sales & Leaseback* com Grupo BIG.

Expansão da cobertura do ativo lbmec (à concluir): imagem da planta do projeto:

Nova área construída.
Área reformada.



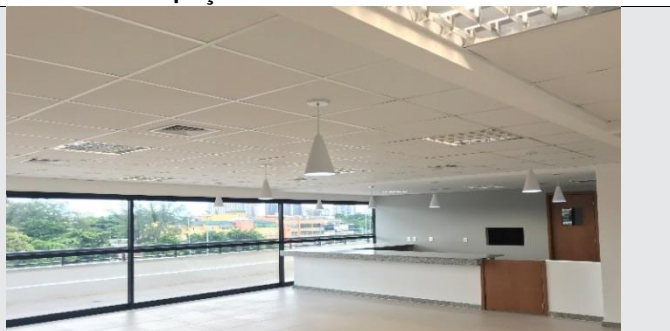
Fonte: CSHG

Expansão da cobertura: fotos da obra
Fachada principal



Fonte: CSHG

Espaço de Convivência

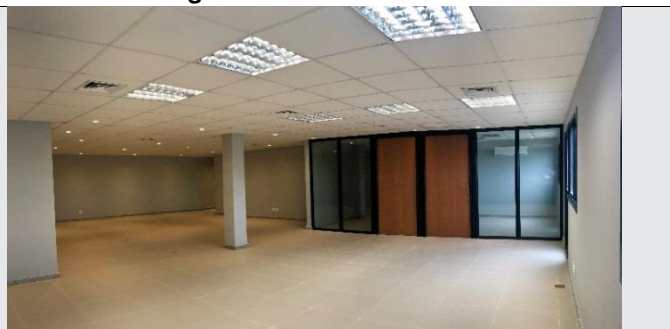


Sala de Diretor e Reunião



Fonte: CSHG

Lounge e Sala dos Professores



Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2019	Outubro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	1.022.616	1.022.616	11.116.603	12.100.926
Rendimentos Mobiliário ¹	41.292	126.087	1.798.164	1.995.611
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	365.587	1.494.797	1.511.456
IR sobre Ganho de Capital	(71.722)	(51.468)	(265.561)	(269.309)
Total de Receitas	992.186	1.462.822	14.144.003	15.338.685
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(217.330)	(209.780)	(2.294.153)	(2.486.052)
Total de Despesas	(217.330)	(209.780)	(2.294.153)	(2.486.052)
Resultado¹	774.885	1.253.042	11.849.850	12.852.633
Rendimento anunciado	1.020.000	1.020.000	11.220.000	12.390.000

Fontes: CSHG

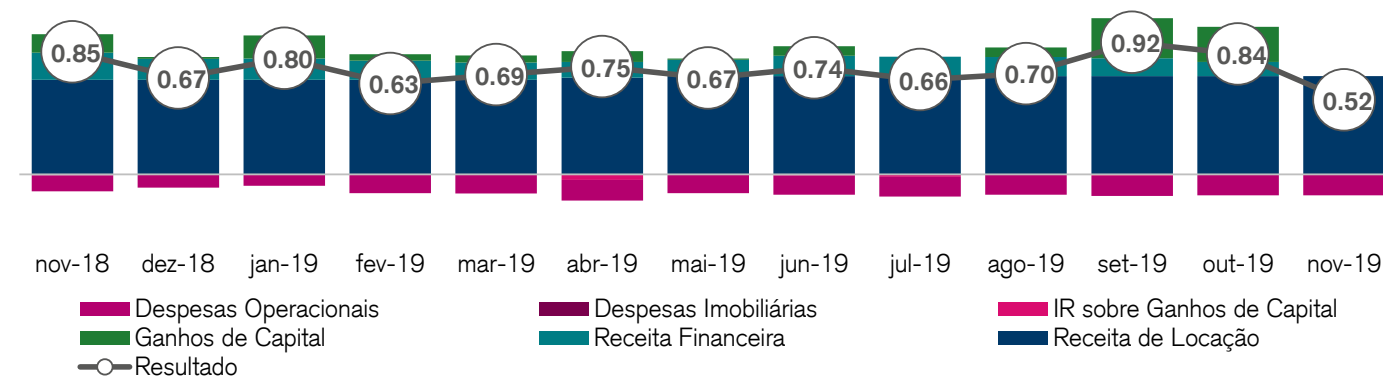
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

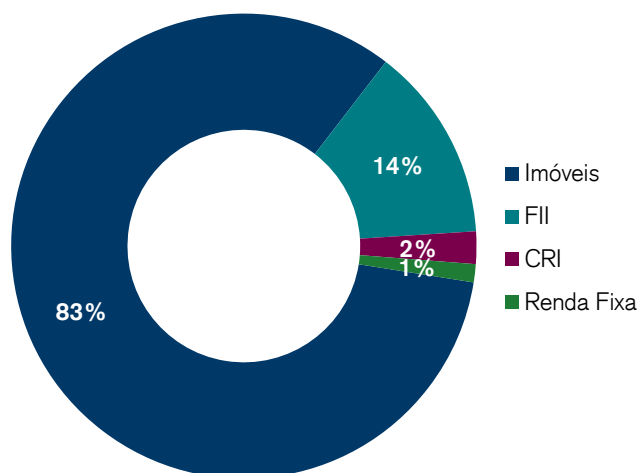
jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	out-19	nov-19
Rendimento distribuído											
0,78	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,25	0,37	0,32	0,33	0,40	0,39	0,45	0,42	0,44	0,68	0,83	0,67



Fontes: CSHG

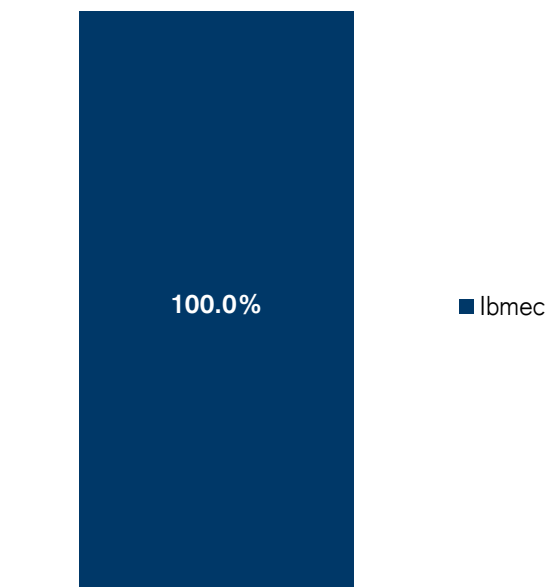
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)

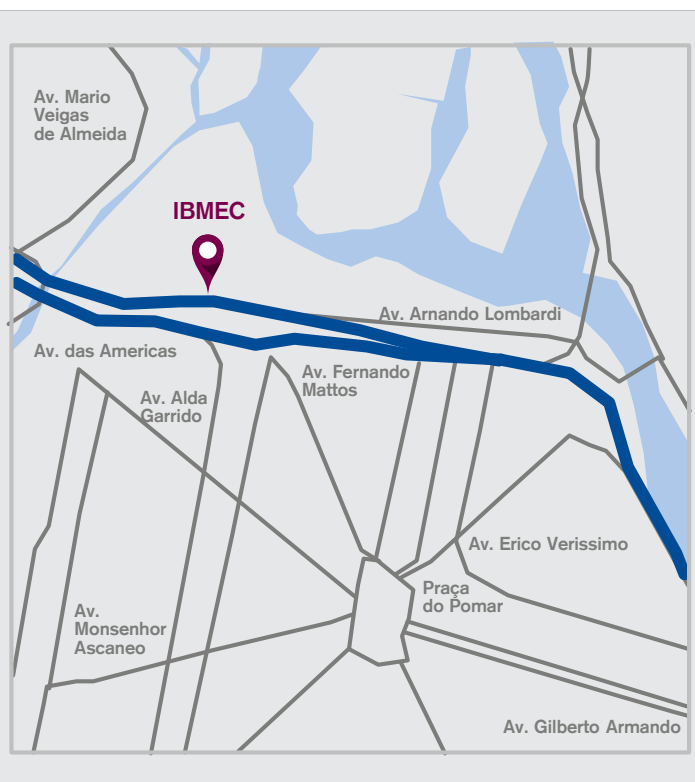


Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

Ibmecc - RJ

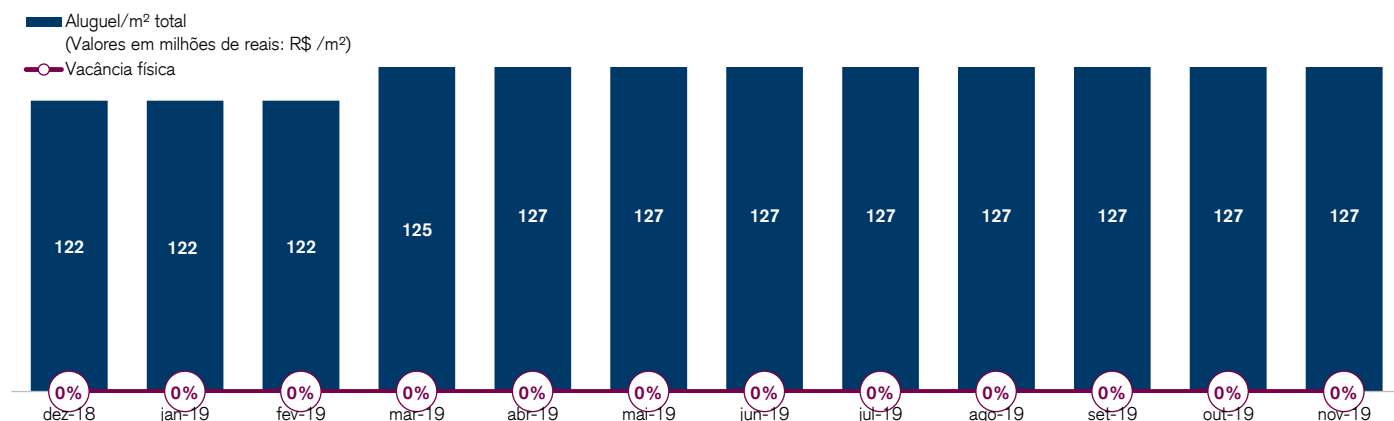
Av. Armando Lombardi, nº 940.



Fontes: CSHG

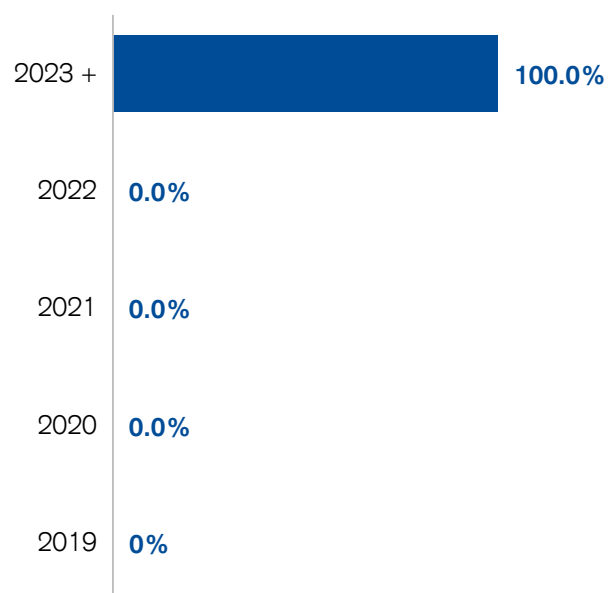
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



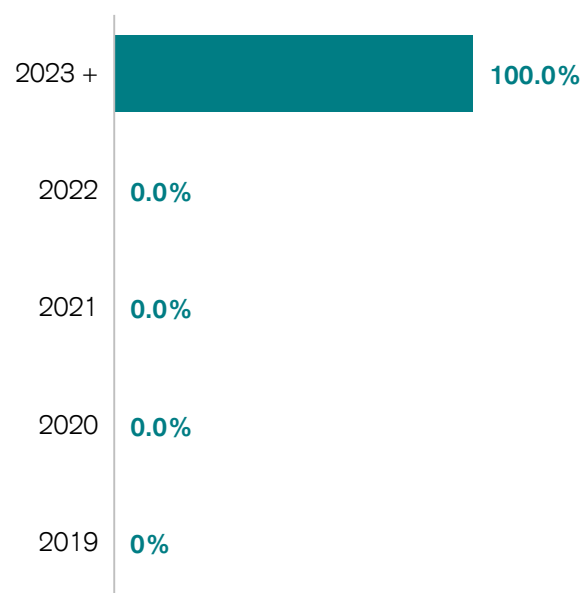
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



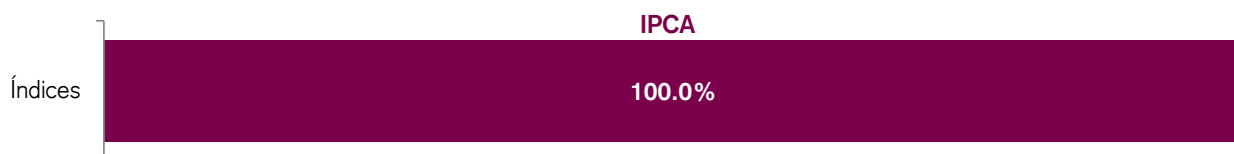
Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)

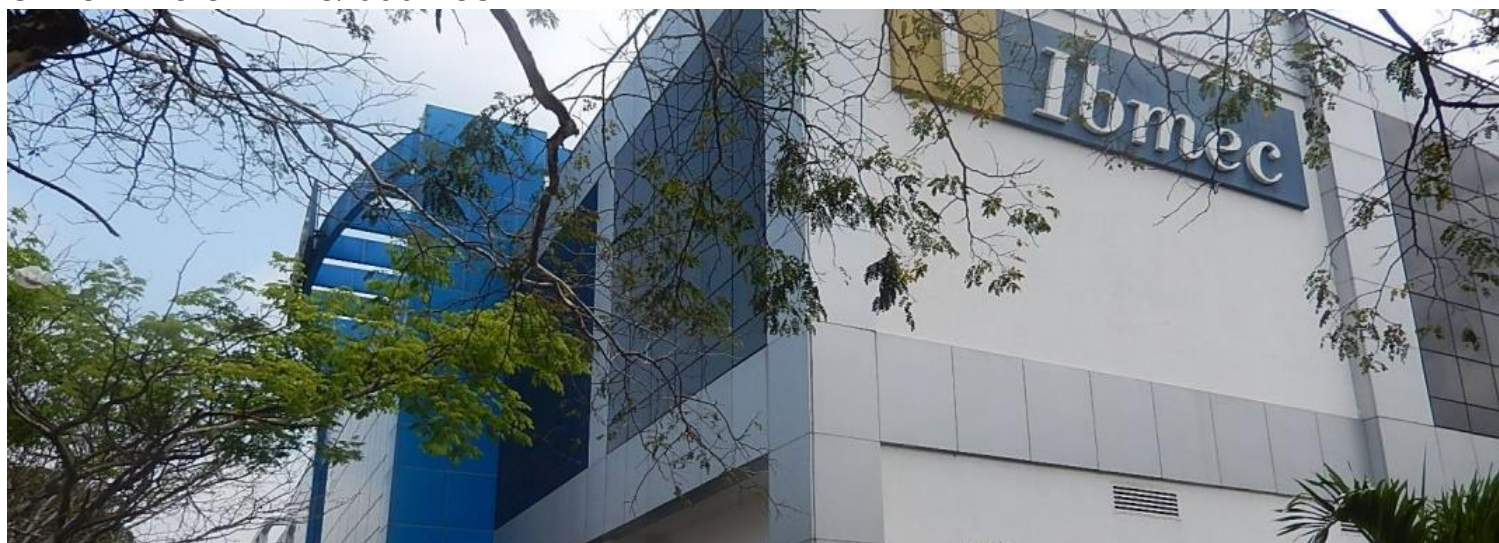


Fontes: CSHG

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria

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 dos últimos 12 meses:

R\$ 154.718.694,11

Quantidade de Cotas : 1.500.000 cotas

Início das atividades

Abril de 2018

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de performance:

20% do que exceder 5,5% ao ano da cota de integralização atualizada pelo IPCA.

Para mais detalhes consulte o Regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

1 emissão de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

Código de negociação

HGRU11

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 os 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 aluguéis adiantados subtraído dos não recebimentos de aluguéis 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

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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 resultados futuros. 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 antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.