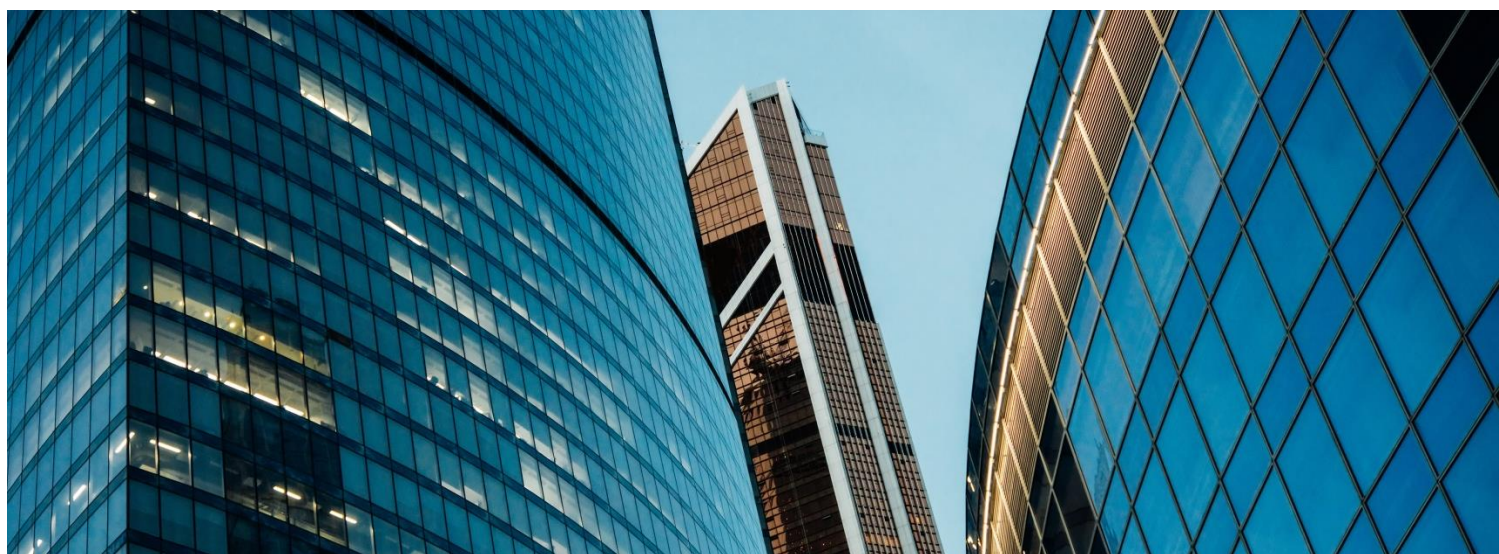


CSHG Imobiliário FOF FII

Dezembro 2019



Valor de Mercado (R\$/cota)¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 114,54	R\$ 113,37	R\$ 206,2 milhões	3.118	R\$ 25,28 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)¹		
R\$ 1,05	11,00%	94,3%		

Comentários do time de gestão

O ano de 2019 foi marcado pelo significativo crescimento na indústria de fundos imobiliários, impactado em grande parte pelo cenário macroeconômico favorável e melhora nos fundamentos imobiliários, visualizados na redução da taxa de juros, redução de vacância, retomada de preços de aluguel, dentre outros. Em linhas gerais, encerramos o ano com valorização de 35,98% do IFIX (*versus* 31,58% do Ibovespa), mais de 570 mil investidores (*versus* 205 mil em dezembro/2018), volume de negociação médio diário superior a R\$ 110 milhões (*versus* R\$ 46 milhões em 2018), mais de 200 fundos listados na B3 e o maior volume de ofertas públicas já registrado, sendo superior a R\$ 19 bilhões. (Fonte: B3)

Considerando o fundo CSHG Imobiliário FoF, encerramos o mês de dezembro, quarto mês após o início do Fundo, com 94,3% do PL alocado em 22 fundos imobiliários e 5 CRIs, tendo negociado aproximadamente R\$ 15,5 milhões em cotas de FIIs no mercado secundário no mês.

Conforme informado nos últimos relatórios, estamos bastante atentos ao cronograma de ofertas de fundos imobiliários, que também deverá ser intenso neste ano. Neste sentido, vale destacar que, durante o mês de dezembro, alocamos R\$ 18,1 milhões em ofertas públicas/restritas. Vislumbramos, em tais alocações, oportunidade de investimento em fundos com ativos e gestores de qualidade e que apresentam potencial de retorno.

Além disto, temos acompanhado de perto o mercado secundário e preços de entrada e saída em determinados ativos. Visualizamos, recentemente, a grande valorização de vários fundos, de modo que estamos atentos aos nossos preços-alvo de venda de certos ativos detidos pelo Fundo.

Vale ressaltar, por fim, que temos sido bastante criteriosos ao realizar alocações, seja em ofertas ou no mercado secundário. De modo geral, buscamos analisar os ativos através de uma visão fundamentalista de médio/longo prazo, e que possuam liquidez e preços compatíveis com nossa análise. Ainda, para os fundos administrados/geridos pela CSHG, é importante lembrar que apenas podemos operar no mercado secundário, sem qualquer investimento nas ofertas públicas primárias realizadas.

Abaixo, destacamos as principais movimentações realizadas no mês de dezembro:

- (i) Aumento de posição no fundo FII Rio Bravo Renda Educacional (RBED11): O fundo realizou sua 2ª emissão de cotas, possibilitando aumento de nossa posição. De modo geral, o fundo apresenta um *pipeline* de negociações avançadas que deve trazer maior pulverização para a carteira de imóveis, atualmente concentrada em apenas dois imóveis educacionais. Ainda, vislumbramos que o fundo deve ser negociado a patamar de *dividend yield* atrativo comparado a fundos similares.
- (ii) Subscrição de cotas na 1ª Emissão de Cotas B do fundo Loft I FII (LOFT13B): O fundo possui como política de investimentos a compra, reforma e posterior venda de apartamentos residenciais em regiões como Jardim América, Jardim Paulista, Itaim e Vila Nova Conceição, tendo a empresa Loft Brasil como consultora de investimentos. A classe de cotas B é uma das 3 classes de cotas emitidas (Classe A, B e C), com prazo de duração até outubro/2021, 9,75% a.a. de *dividend yield* estimado (com pagamento trimestral e não linear durante o prazo de duração) e 20% de subordinação da cota Classe C, com obrigação do cotista C aportar capital em tal classe para recompor a relação e compor capital para amortizar as cotas A e B.
- (iii) Aquisição de cotas na emissão primária (ICVM 476) do FII Succespar Varejo (SPVJ11): O fundo detém sete ativos destinados ao varejo atacadista localizados em sete diferentes cidades. Os imóveis são objeto de contratos atípicos de longo prazo, da modalidade *Sale and Leaseback*, com prazo de 20 anos e firmados com a Sendas Distribuidora S.A. como locatária. O *dividend yield* projetado para o fundo em 2020 é de, aproximadamente, 8%.
- (iv) Aquisição de cotas do FII Iridium Recebíveis Imobiliários (IRDM11/13): Acreditamos que o fundo apresenta uma carteira diversificada de CRI, possibilitando uma remuneração superior ao CDI. Além disto, a subscrição na oferta ICVM 476 nos possibilitou a aquisição das cotas a preço consideravelmente inferior ao observado no mercado secundário.
- (v) Venda parcial de cotas do HSI Malls FII (HSML11/13/15) e CSHG Renda Urbana FII (HGRU11): No mês de dezembro, optamos por realizar a venda parcial de tais posições, de modo a realizar parte do ganho de capital advindo da valorização que os fundos tiveram no encerramento do ano. Estamos atentos a eventuais oportunidades de recompra a preços inferiores aos de venda.
- (vi) Venda total de cotas do Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR11): Dado o patamar da taxa Selic, seus cortes recentes e considerando que o fundo possui carteira majoritariamente indexada ao CDI, optamos por alienar totalmente as cotas detidas, uma vez que acreditamos que os rendimentos distribuídos devem ser impactados. Além disto, enxergamos outras oportunidades de alocação dos recursos no momento. De qualquer forma, gostamos da carteira de CRIs do fundo, de modo que permanecemos atentos a preços de entrada e saída.

Por fim, no dia 15 de janeiro de 2020, será pago aos cotistas detentores de cota no fechamento do dia 30 de dezembro de 2019, o valor de R\$ 1,05/cota. Lembramos que tal valor reflete os rendimentos recebidos pelo fundo em dezembro, além da alocação do caixa em renda fixa e ganho de capital obtido na alienação de cotas em mercado secundário.

Composição do Resultado

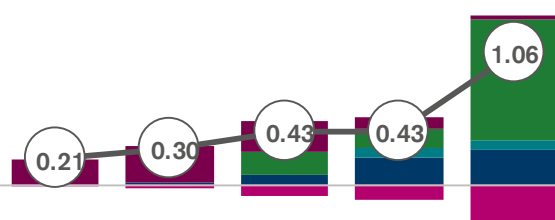
(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2019	Novembro de 2019	2019
Receitas Recorrentes¹	641.250	543.222	1.368.596
Receita de FII's	515.424	403.605	1.103.153
Receita de CRI's	125.826	139.617	265.443
Receitas Não Recorrentes¹	1.757.158	265.327	2.352.649
Resultado operações FII's	1.757.158	265.327	2.352.649
Resultado operações CRI's	-	-	-
Renda Fixa¹	62.878	178.350	1.617.890²
Total de Receitas	2.461.285	986.899	5.339.135
Despesas Operacionais ¹	(547.690)	(209.776)	(951.981)
Total de Despesas	(547.690)	(209.776)	(951.981)
Resultado¹	1.913.595	777.123	4.387.153
Rendimentos HGFF	1.890.000	792.000	4.212.000

Fontes: CSHG

² Considera a devolução ao Fundo de custos previstos no âmbito da 1ª Emissão de cotas mas não efetivamente desembolsados, ocorrida em agosto de 2019. Tal valor, nestes casos, é contabilizado como receita para o Fundo, somando o montante de R\$ 205,9 mil.

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	nov-19	dez-19
Rendimento distribuído	-	-	-	-	-	-	-	0,11	0,30	0,44	0,44	1,05
Saldo de resultado acumulado¹	-	-	-	-	-	-	-	0,10	0,10	0,09	0,08	0,10



jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19

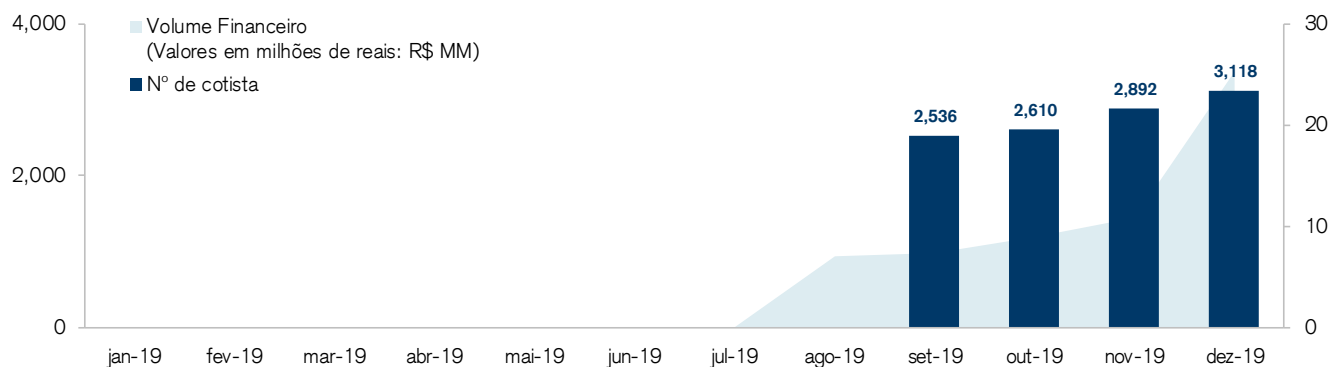
■ Despesas Operacionais ■ Renda Fixa ■ Resultado operações CRI's
■ Resultado operações FII's ■ Receita de CRI's ■ Receita de FII's
—○— Resultado

Fontes: CSHG

A 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.¹ Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

Liquidez

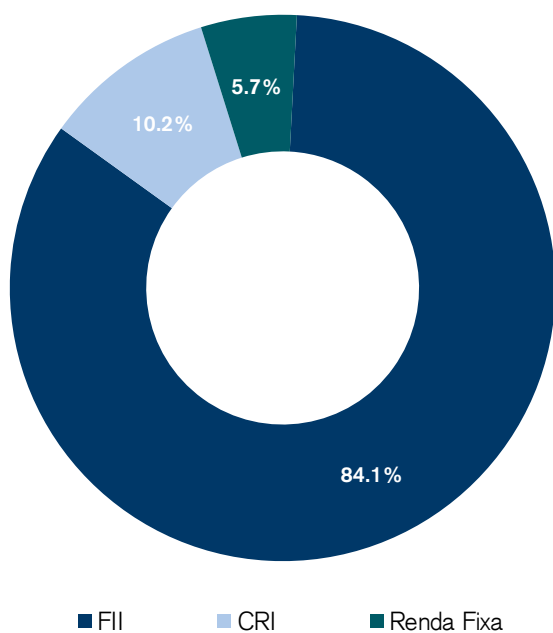
	Mês	Ano
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	25,28	59,41
Giro¹	13,3%	31,8%
Presença em pregões	100%	100%



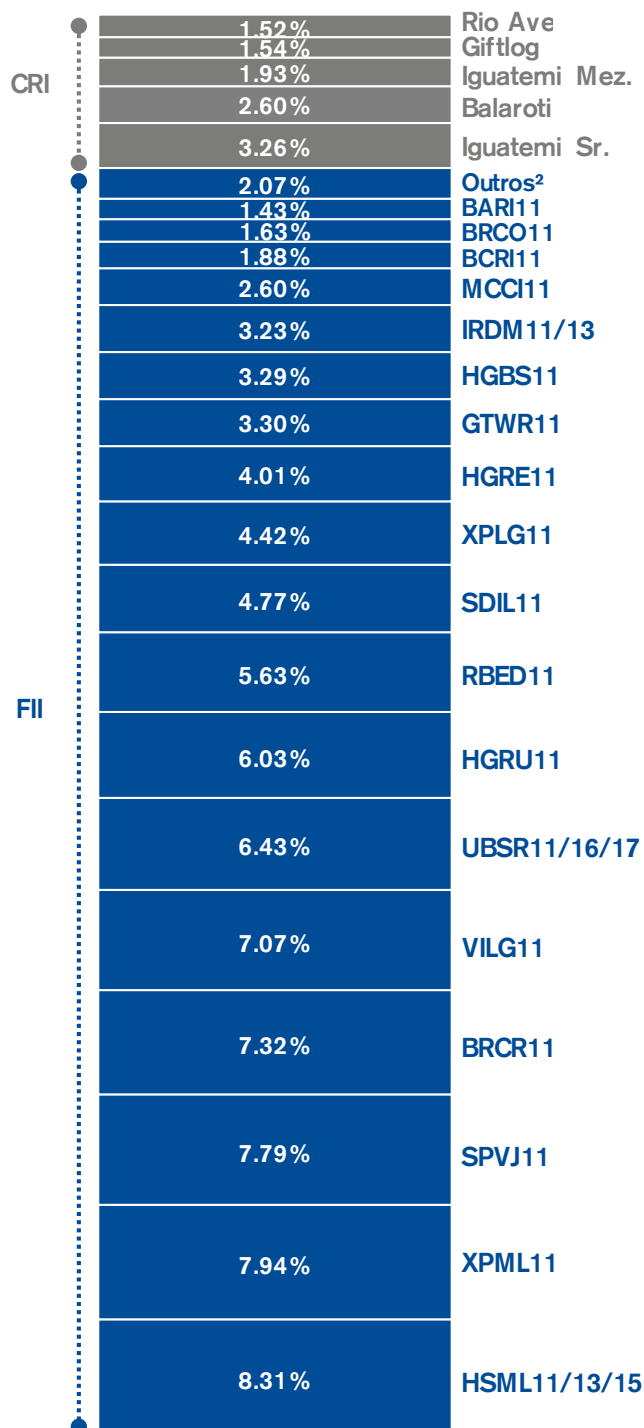
Fontes: Quantum Axis e CSHG

Carteira

Classe de ativos (% do PL¹)



FII e CRI (% de Ativos Alvo¹)

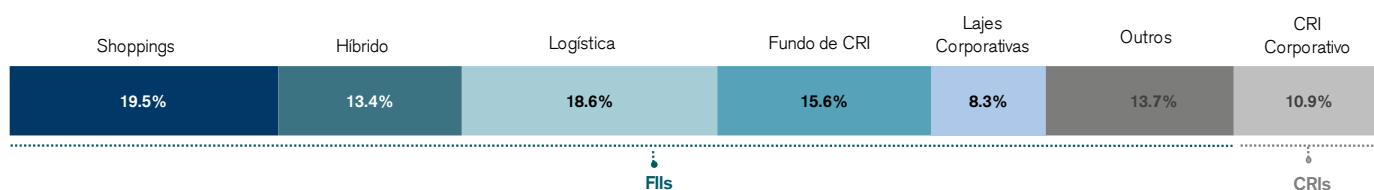


Fontes: CSHG

² Outros: Refere-se a JSRE11, JSRE12, LOFT13B, LVBI11 e VLLO11.

A 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.¹ Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

Diversificação por setor de atuação (% de Ativos Alvo¹)²



Fontes: CSHG.

² Para fins deste relatório, considerou-se o fundo SPVJ11 e LOFT13B dentro da categoria "Outros".

Diversificação por tipo de alocação (% de Ativos Alvo¹)



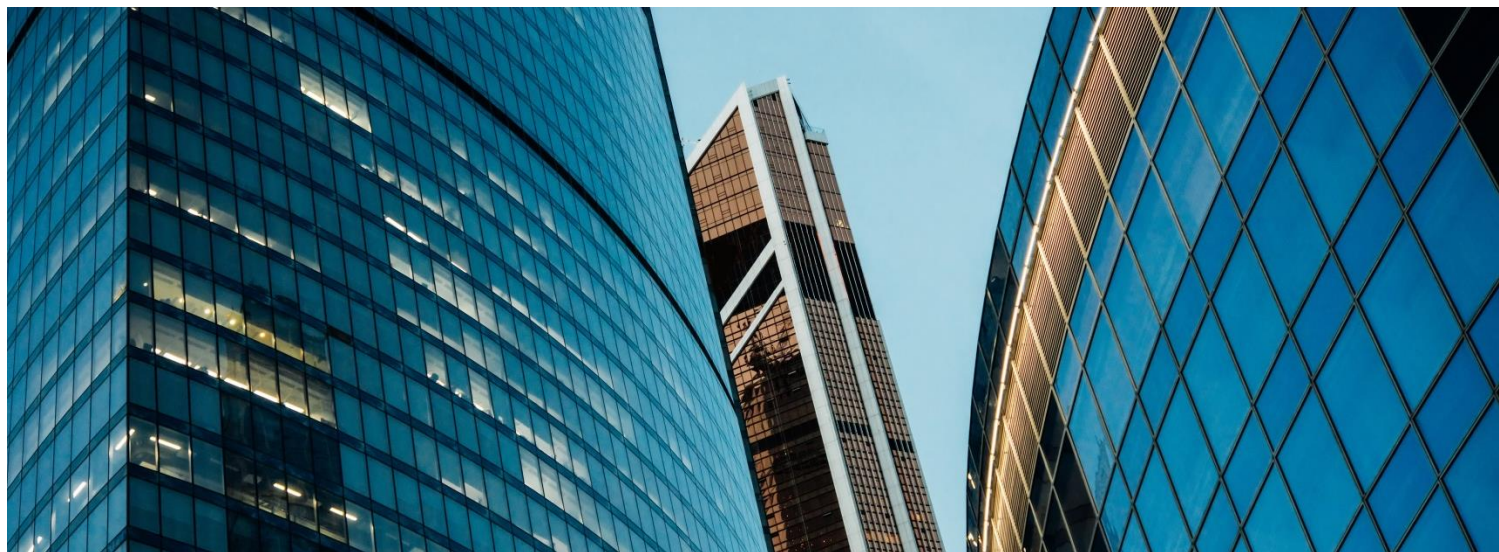
Fontes: CSHG

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
20-Dez-19	LOFT13B	1	Favorável	Aprovada
		2	Favorável	Aprovada
		3	Favorável	Aprovada
23-Dez-19	HSML11	1	Favorável	Aprovada
		2	Favorável	Aprovada
		3	Favorável	Aprovada
		4	Favorável	Aprovada
27-Dez-19	ITAÚ RF REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO LP FICFI	1	Favorável	Aprovada
		2	Favorável	Aprovada
27-Dez-19	GTWR11	1	Favorável	Reprovada
		2	Contrário	Reprovada
		3	Favorável	Reprovada
		4	Favorável	Reprovada
		5	Favorável	Reprovada
		6	Favorável	Reprovada

A 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 Imobiliário FOF FII – Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

CSHG Imobiliário FOF
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 32.784.898/0001-22



Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses: R\$ 186.610.739,13

Quantidade de cotas: 1.800.000 cotas

Início das atividades

Agosto de 2019

Escriturador e Custodiante

Itaú Corretora de Valores S.A. e Itaú Unibanco S.A., respectivamente.

Administradora

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

Tipo Anbima - foco de atuação

FII TVM Renda Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração: 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Taxa de performance: 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3, conforme regulamento.

Ofertas concluídas

1 emissão de cotas realizada

Código de negociação

HGFF11

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Valor de Mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de Mercado do Fundo	Valor de mercado da cota multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIs.
Dividend Yield	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 variação da cota em bolsa e rendimentos distribuídos.
Valor Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
LTV – Loan to Value	Compreende o valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.

Seção: Composição do Resultado

Receita de CRIs	Compreende os valores de juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receita de FIs	Compreende os valores de rendimento advindos de FIs.
Receitas Recorrentes	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receitas Não Recorrente	Compreende o ganho de capital na venda de fundos de investimento imobiliário e CRI.
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, imposto de renda sobre ganho de capital, entre outros.
Renda Fixa	Compreende os ganhos de capital e rendimento com LCI, títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR.
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.

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

Ativos Alvo	Refere-se a CRI e FII.
PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Fundo de CRI	Fundo de títulos e valores mobiliários que possuam, no mínimo, 50% em CRI na data de aquisição.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.
XPML11	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
HGBS11	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.
HSML11	HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
HSML13	Recibos de subscrição referentes ao direito de preferência da 2ª (segunda) emissão de cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
HSML15	Recibos de subscrição referentes às sobras da preferência da 2ª (segunda) emissão de cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
XPLG11	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
LVBI11	Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico.
UBSR11	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários.
UBSR16	Recibos de subscrição referentes ao direito de preferência da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários.
UBSR17	Recibos de subscrição referentes às sobras da preferência da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários.
BCRI11	Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário.
IRDM11	Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários.
IRDM13	Recibos de subscrição referentes ao direito de preferência da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários.
BRCR11	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
RBED11	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional.
GTWR11	Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers.
HGRU11	CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimentos Imobiliário – FII.
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
SDIL11	Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII.
VLOL11	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Vila Olimpia Corporate.
HGRE11	CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
BARI11	Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII.
VILG11	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
MCCI11	Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários.

A 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. *Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

BRCO11	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
JSRE11	JS Real Estate Multigestão – FII.
LOFT13B	Loft I Fundo de Investimento Imobiliário.
JSRE12	Direito de preferência da 7ª (sétima) emissão de cotas do JS Real Estate Multigestão – FII.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo.
Iguatemi Mez.	CRI Iguatemi Fortaleza, classe Mezanino. Possui remuneração de CDI+1,50% a.a.
Iguatemi Sr.	CRI Iguatemi Fortaleza, classe Sênior. Possui remuneração de CDI+1,30% a.a.
Giftlog	CRI Giftlog. Possui remuneração de CDI+3,00%.
Rio Ave	CRI Rio Ave. Possui remuneração de IPCA+7,70%
Balaroti	CRI Balaroti. Possui remuneração de CDI+3,00%



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

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.

A 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. Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)