

CSHG Renda Urbana FII

Julho 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 127,75	R\$ 107,83	R\$ 1,6 bilhão	61.085	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
264 mil m ²	6,4 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

No mês de julho, o Fundo terminou o primeiro mês do segundo semestre com um resultado por cota de R\$ 0,81 e distribuindo uma renda por cota de R\$ 0,68, o que equivale a 84% do seu resultado auferido no período. Além disso, o Fundo ainda possui R\$ 0,28 centavos por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos. O time de gestão decidiu manter o patamar atual de distribuição, dado que esse se mostra sustentável no médio prazo.

Importante ressaltar que esse mês já inclui a nova quantidade de cotas de 12.533.974, após a conversão dos recibos em cotas que aconteceu na virada do mês de junho para julho. Vale lembrar novamente, que a maior parte do recurso captado na terceira emissão já foi investido em ativos alvo, na aquisição do imóvel **UMC – Vila Leopoldina** no valor total de aquisição de aproximadamente R\$ 82 milhões e outra parte na alocação em **SPVJ11** no valor integralizado de R\$131 milhões, para fazer frente a duas novas aquisições no **SPVJ11** e pagamento de obrigações passadas. Para demonstrar a estratégia e visão sobre os investimentos, o time de gestão preparou junto ao relatório do mês passado a **Tese de Investimento – Aquisição UMC e alocação SPVJ11.**

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado; **(3)** Resumo de Informações; e **(4)** Parcela Residual – Aquisição **Ed. St. Alberto**.

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. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (31/07/2020).

1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de aluguéis, todos os aluguéis cobrados foram recebidos pelo Fundo, exceto pelo aluguel da UMC, que foi pago adiantado no mês passado. Vale ressaltar que ainda há uma inadimplência relativa aos estacionamentos e lojas dos imóveis **Estácio Salvador** e **Santo Alberto**, que não pagaram os aluguéis no mês e não conseguimos ainda um contato ou negociação, porém estes só representam 0,6% da receita de locação contratada.

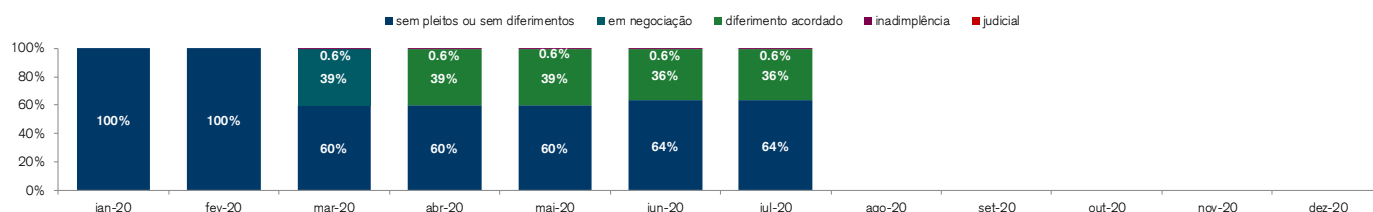
2. Carteira e Mercado

O setor educacional ainda aguarda a liberação da reabertura das unidades de ensino, dessa forma, utiliza-se como alternativa os recursos de ensino à distância para manter as aulas e demais atividades. Vale destacar que o movimento de volta às aulas pode ser acompanhado de medidas restritivas de ocupação do espaço, o que ainda não normaliza a situação da atividade educacional. Por outro lado, o setor varejista (em especial, o supermercadista) continua vivenciando um crescimento no decorrer da pandemia, principalmente favorecido pelo pico de demanda que ocorreu logo no início do isolamento. Um bom exemplo desse crescimento é o resultado apresentado no 2º trimestre pelas empresas supermercadistas.

Durante o mês de julho, não houveram novos diferimentos negociados ou pleiteados, o que mostra uma estabilidade e previsibilidade quanto à receita de locação e as negociações de diferimento.

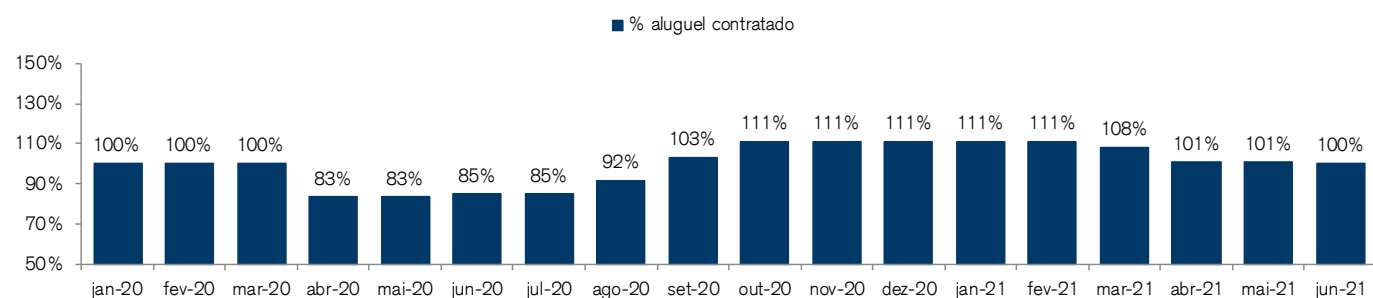
Evolução do Status dos aluguéis contratados do Fundo

(% da receita contratada total)



Fonte: CSHG, em 31 de julho de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

Até o momento desse relatório, o Fundo será impactado pelos diferimentos até o aluguel competência agosto e começará a recebê-los a partir da competência setembro. Para exemplificar a curva desses acordos, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos:



Fonte: CSHG, em 31 de julho de 2020. Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos após a apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

3. Resumo de Informações

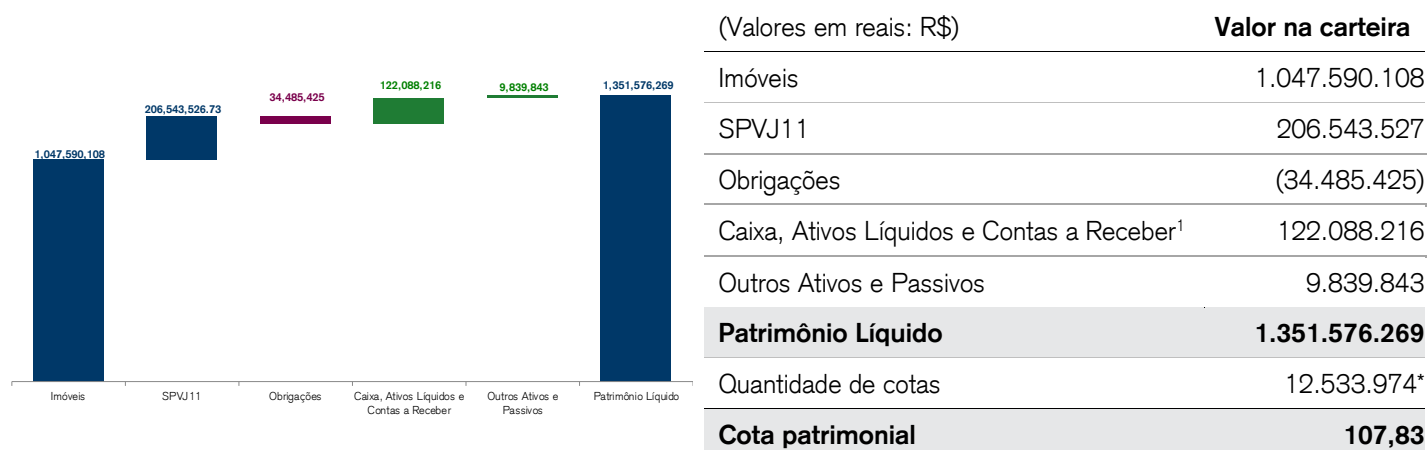
Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
BIG	Supermercados	54,9%
Ibmec - YDUQS	Educação	13,8%
Estácio - YDUQS	Educação	10,4%
Universidade de Mogi das Cruzes	Educação	9,0%
Anhembi Morumbi – Laureate	Educação	9,0%

Fonte: CSHG.

Abaixo apresentamos os valores atualizados da Composição da Cota Patrimonial e Tabela de Sensibilidade de Atribuição de Valor aos Imóveis pelo Valor de Mercado.

Composição da Cota Patrimonial



Fonte: CSHG. *Já inclusa a 3ª emissão de cotas.

Das obrigações, o Fundo possui somente os custos de transação das últimas aquisições como ITBI e despesas jurídicas no valor aproximado de R\$ 18,2 milhões, parcelas da aquisição do **UMC – Vila Leopoldina** no valor de R\$ 16,3 milhões. Além disso, o fundo possui aproximadamente R\$ 107,0 milhões em fundos de investimento de renda fixa e R\$ 15,0 milhões em outros fundos de investimento imobiliário.

4. Parcela Residual – Aquisição Ed. St. Alberto

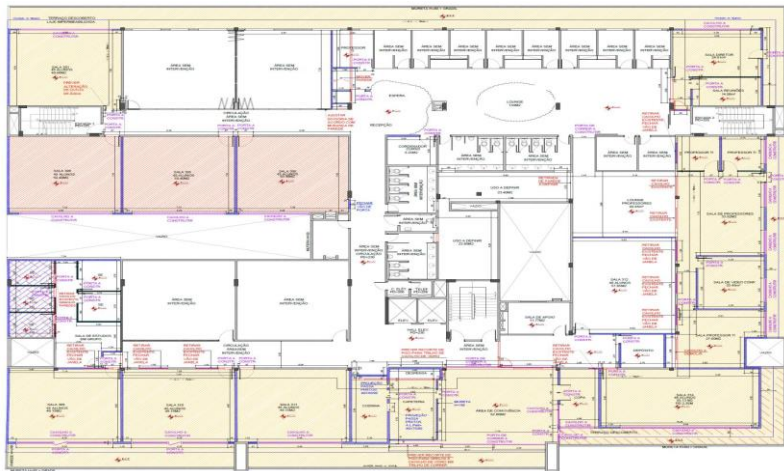
Conforme Fato Relevante divulgado no dia 30 de julho de 2020 ([link](#)), o Fundo realizou o pagamento do valor de R\$4.500.000,00, a título de parcela residual ("Parcela Residual"), pela aquisição da integralidade das quotas de uma Sociedade de Propósito Específico que possuía como único ativo o edifício denominado **Ed. St. Alberto**.

O pagamento da Parcela Residual estava condicionado ao cumprimento de condições e termos determinados no Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, sendo que tais condições e termos foram integralmente concluídos.

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

Sobre a obra de expansão do lbmec, o corpo de bombeiro já a aprovou. No momento, a inquilina aguarda o envio de um laudo, a ser elaborado pela construtora contratada para a condução da obra, constatando a situação *as-is*¹ do local e aprovação pelos bombeiros, para a liberação do Habite-se¹. Vale ressaltar que as aprovações podem atrasar devido a quarentena

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\$)	Julho de 2020	Junho de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	5.834.695	6.533.645	41.771.466	46.884.545
Rendimentos Mobiliário ¹	5.634.965	561.982*	14.078.118	14.941.832
Ganhos de Capital Bruto ¹	44.312	-	1.878.606	2.805.338
IR sobre Ganho de Capital	(1.846)	(175.196)	(344.670)	(487.563)
Total de Receitas	11.512.126	6.920.432	57.383.521	64.144.153
Despesas Imobiliárias ¹	(94.649)	(94.649)	(476.200)	(476.200)
Despesas Operacionais ¹	(1.312.157)	(727.487)	(6.230.191)	(7.325.372)
Total de Despesas	(1.406.806)	(822.136)	(6.706.390)	(7.801.572)
Resultado¹	10.105.320	6.098.296	50.677.131	56.342.581
Rendimento anunciado	8.523.102	6.623.662	48.265.073	53.455.073

Fontes: CSHG. * Foram excluídos os valores dos pagamentos aos recibos da emissão

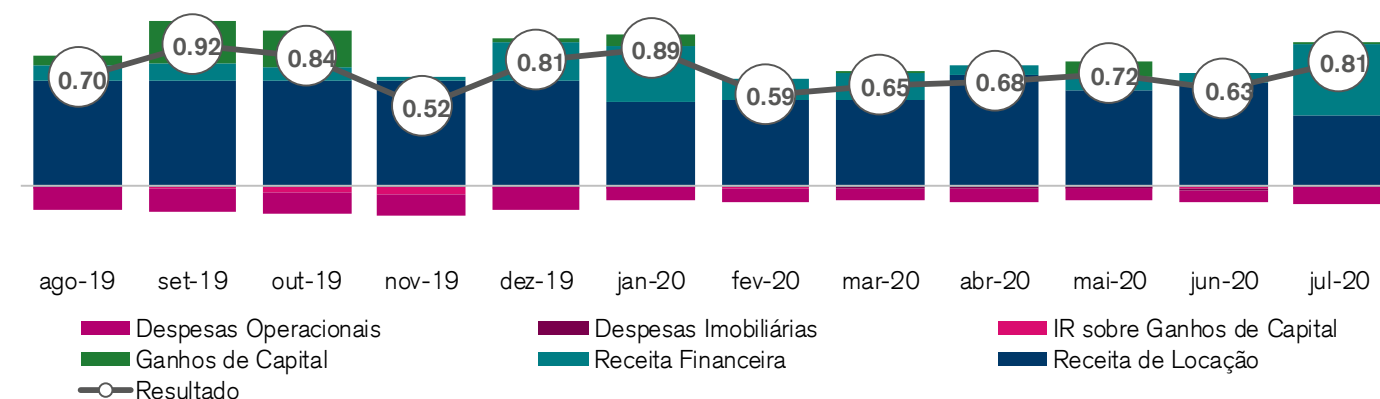
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

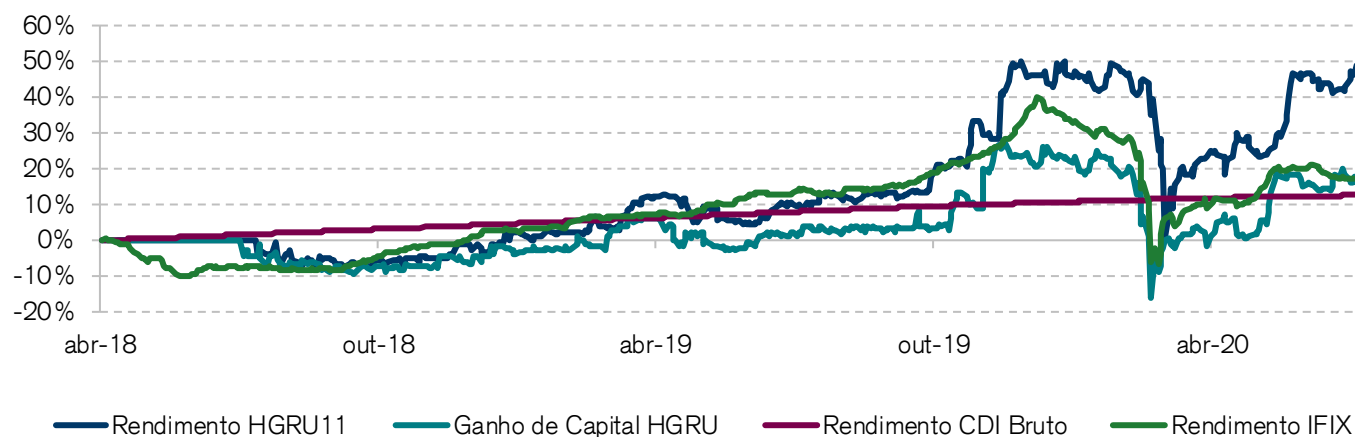
ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20*	jul-20
Rendimento distribuído											
0,68	0,68	0,68	0,68	0,74	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,44	0,68	0,83	0,67	0,74	0,32*	0,23	0,21	0,21	0,25	0,20	0,28



Fontes: CSHG. * Foram excluídos os valores dos pagamentos aos recibos da emissão

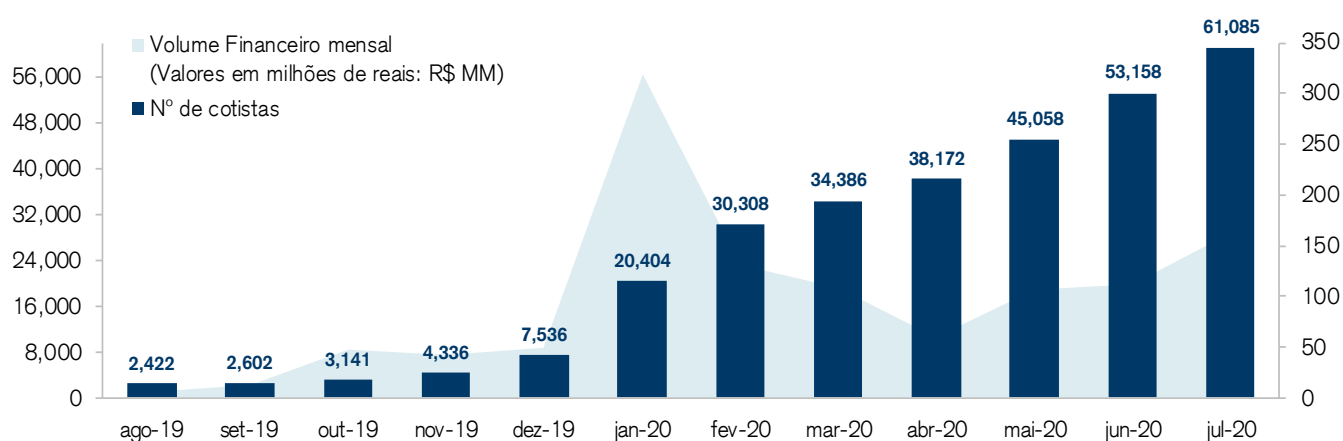
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	0,3%	0,3%	30,5%	44,3%
IFIX	-2,6%	-14,5%	2,8%	17,5%
CDI Bruto	0,2%	2,0%	4,2%	12,6%



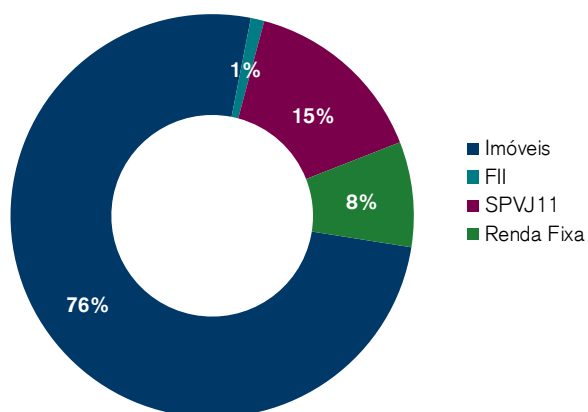
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	161,9	997,8	1.156,0
Giro	10,1%	63,3%	73,7%
Presença em pregões	100%	100%	100%



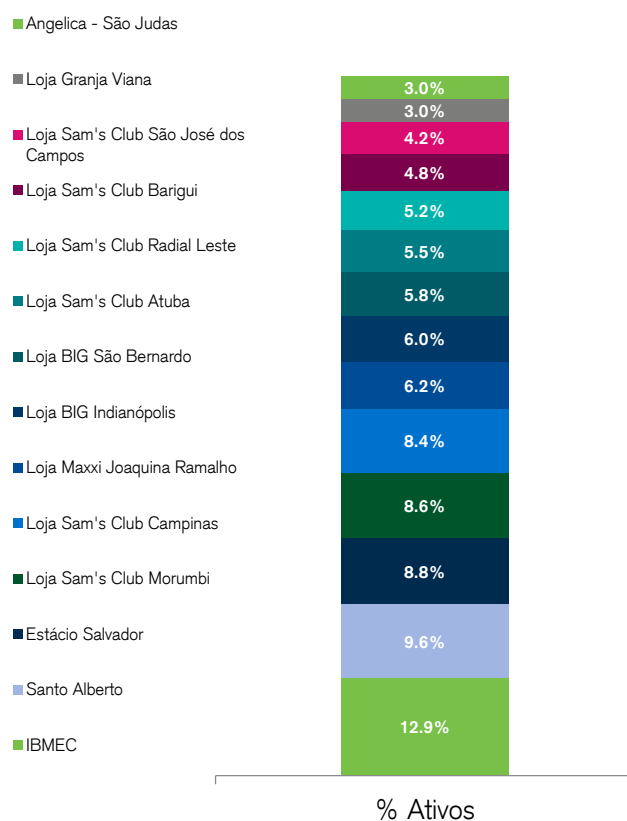
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



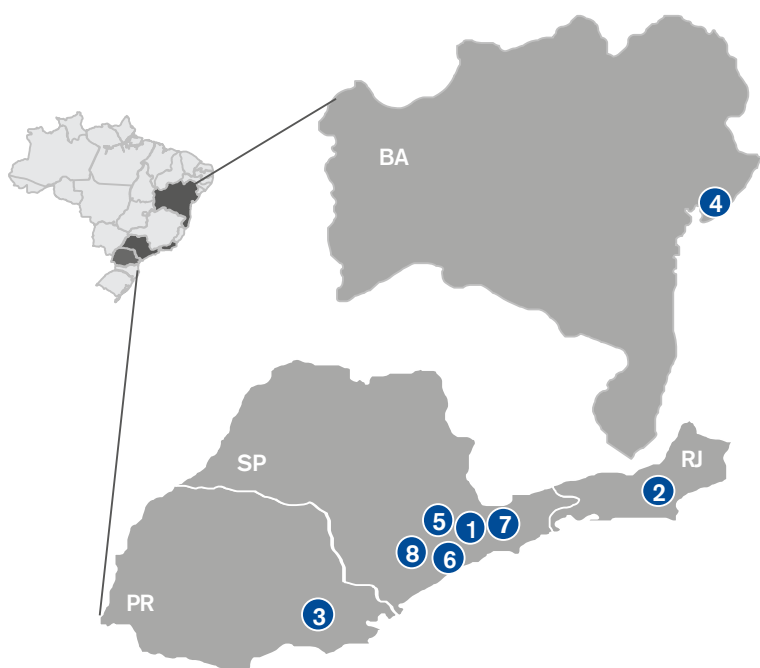
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários



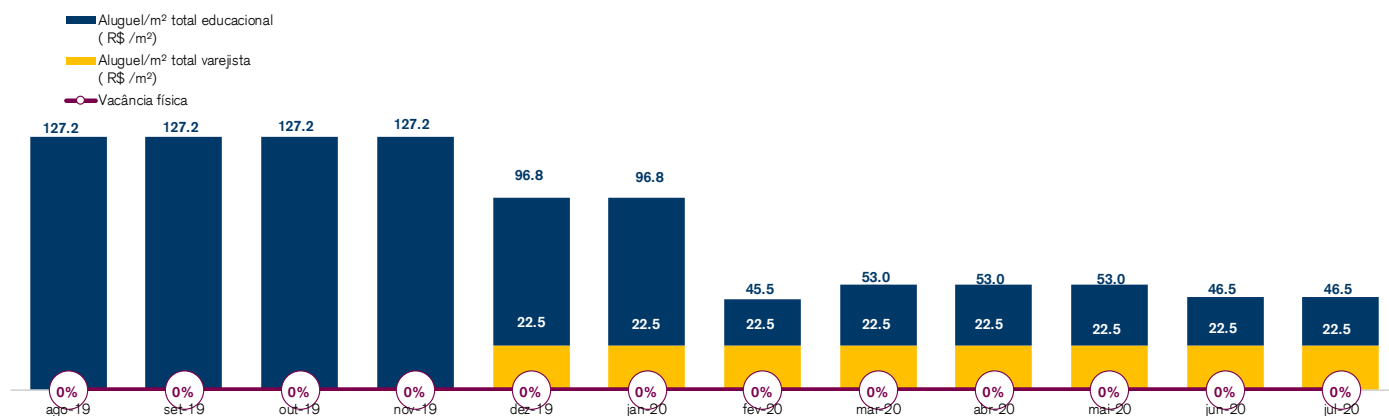
#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	46.7%
2	Rio de Janeiro	12.9%
3	Curitiba	10.3%
4	Salvador	8.8%
5	Campinas	8.4%
6	São Bernardo	5.8%
7	São José dos Campos	4.2%
8	Cotia	3.0%

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. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (31/07/2020).

Radiografia da carteira imobiliária

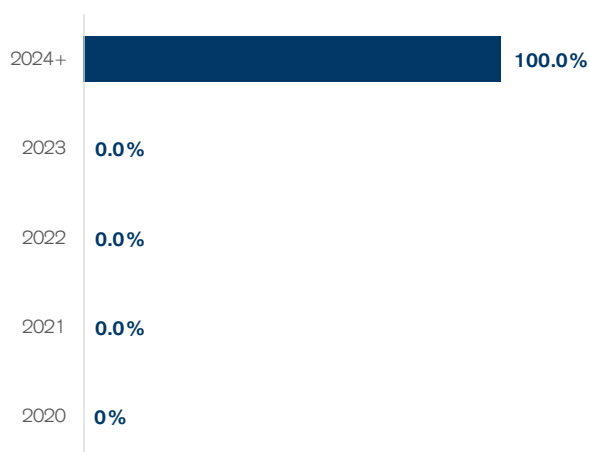
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

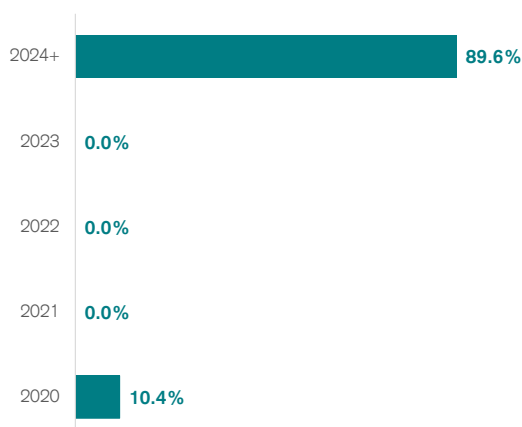
Vencimento dos contratos

(% da Receita Contratada)



Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)

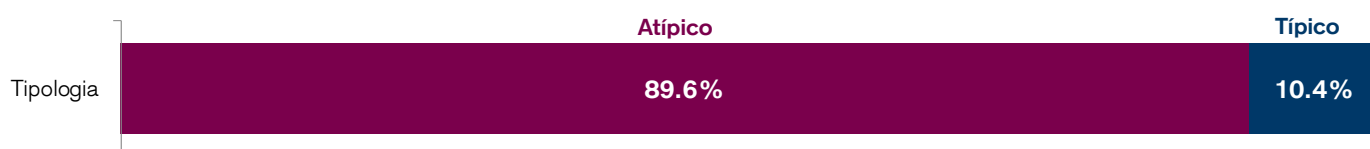


Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: 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. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (31/07/2020).

Imóveis educacionais



IBMEC

Avenida Armando Lombardi, 940
Rio de Janeiro - RJ.

ABL: _____ 8.040 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Angélica – São Judas

Avenida Angélica, 2563
São Paulo - SP.

ABL: _____ 4.849 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Estácio Salvador

Rua Xingu, 179
Salvador - BA.

ABL: _____ 32.808 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Ed. St. Alberto

Rua Quatá, 67
São Paulo - SP.

ABL: _____ 6.805 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Universidade de Mogi das Cruzes

Avenida Imperatriz Leopoldina, 550
São Paulo - SP.

ABL: _____ 23.298 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1

Imóveis varejo



Loja BIG Indianópolis

Avenida Jabaquara, 2.979
São Paulo - SP.

ABL: _____ 24.345 m²

Área de Loja: _____ 7.653 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Loja Maxxi Joaquina Ramalho

Avenida Joaquina Ramalho, 340
São Paulo - SP.

ABL: _____ 29.640 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Morumbi

Av. Prof. Francisco Morato, 2.585
São Paulo - SP.

ABL: _____ 24.292 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23.033
Cotia - SP.

ABL: _____ 24.235 m²

Área de Loja: _____ 7.004 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Loja BIG São Bernardo

Rua Mal Deodoro, 2.785.
São Bernardo do Campo - SP

ABL: _____ 24.511 m²

Área de Loja: _____ 12.639 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Imóveis varejo



Loja Sam's Club Radial Leste

Rua Padre Adelino, 685
São Paulo - SP.

ABL: _____ 14.051 m²
Área de Loja: _____ 5.385 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club São José dos Campos

Av. Cassiano Ricardo, 1.993
São José dos Campos - SP.

ABL: _____ 7.549 m²
Área de Loja: _____ 5.451 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Campinas

Rod. D. Pedro I Km 132
Campinas - SP.

ABL: _____ 15.776 m²
Área de Loja: _____ 5.500 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Barigui

Rod. Curitiba Ponta Grossa Br. 277
Curitiba - PR.

ABL: _____ 13.565 m²
Área de Loja: _____ 5.177 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Atuba

Rod Br 476 Est. Da Ribeira, 144
Curitiba - PR.

ABL: _____ 10.131 m²
Área de Loja: _____ 7.751 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1

Participação Relevante em FIs



SPVJ11

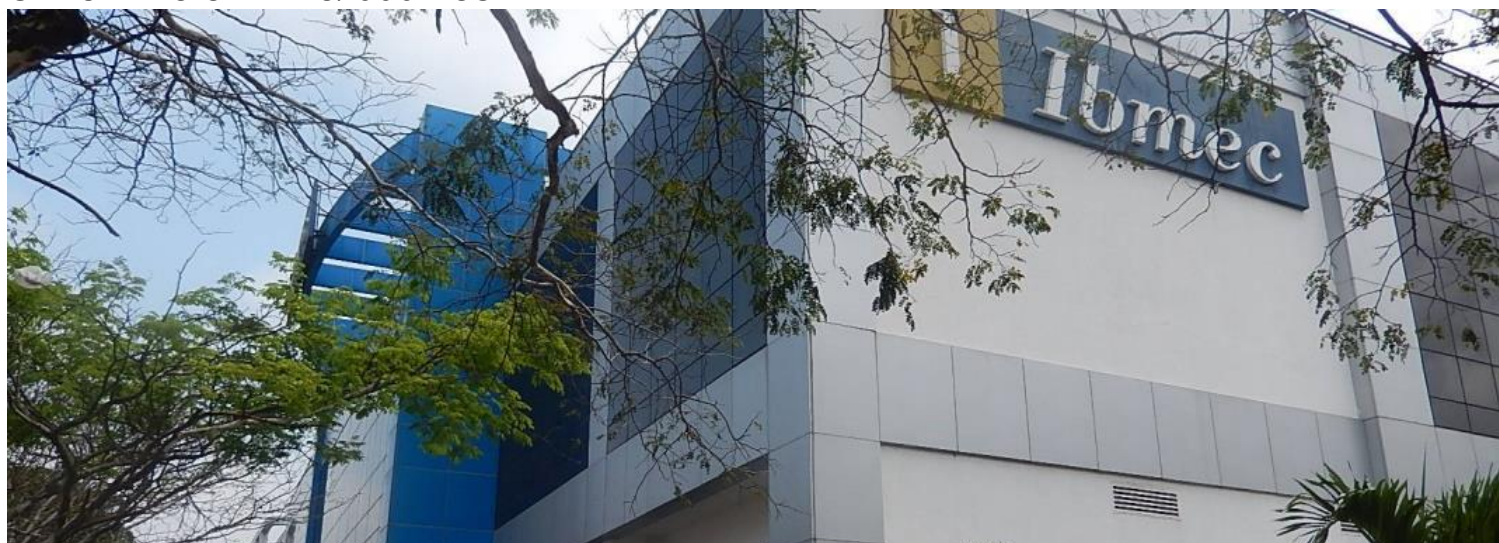
Ativos em:
AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO, CE.

ABL: _____ 113.957 m²
Volume do Fundo: _____ 356MM
% de Participação: _____ 57,9%
Vencimento: _____ dez/2039
Locado: _____ 100%
Tipicidade: _____ Atípico

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



Objeto 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\$ 785.922.052,58

Quantidade de Cotas: 12.533.974 cotas

Início das atividades

Abril de 2018

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

0,7% 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

3 emissões 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.
<i>Pro-rata</i>	Proporcional ou rateado.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
<i>Built-to-suit</i>	Construção sob medida.
2ª Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<i>AS-IS</i>	Jargão estrangeiro para representar vistoria ou laudo de como, de fato, ficou o imóvel.
Habite-se	Certificado de Conclusão da Prefeitura.

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, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital 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)

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. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (31/07/2020).

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

list.imobiliario@cshg.com.br

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.

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. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (31/07/2020).