

CSHG Renda Urbana FII

Outubro 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 126,00	R\$ 108,54	R\$ 1,6 bilhão	82.974	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
264 mil m ²	6,5 %	-1,1 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

No mês de outubro, o Fundo terminou com um resultado por cota de R\$ 0,79 e distribuindo uma renda por cota de R\$ 0,68, o que equivale a 99% do seu resultado auferido no período semestral parcial. Importante notar que, conforme anunciado no mês passado, este mês há a volta dos diferimentos acordados durante o período de pandemia. Além disso, o Fundo ainda possui R\$ 0,18 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.

No início do mês de novembro, o Fundo encerrou a sua 4ª Emissão de cotas no montante total de aproximadamente R\$ 700 milhões, e durante este mesmo mês, o Fundo concluiu a aquisição de 66 lojas da Casas Pernambucanas em uma operação de *Sales & Leaseback*. Com isso, a equipe de gestão elaborou junto deste relatório a **Tese de Investimento – Sale & Leaseback Casas Pernambucanas**.

Neste relatório, dividimos os comentários do time de gestão em tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado; **(3)** Resumo de Informações; **(4)** *Sale & Leaseback* Pernambucanas; e **(5)** Encerramento 4ª Emissão e Conversão de Recibo em Cotas.

1. Resultados e Rendimentos

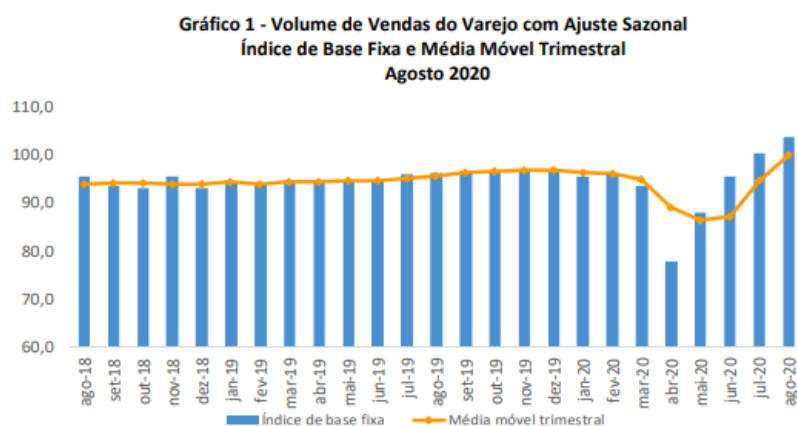
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Outubro 2020 (31/10/2020).

Em relação ao fluxo de aluguéis, todos os aluguéis cobrados foram recebidos pelo Fundo. Além disso, houve dois adiantamentos nesse mês: (i) o aluguel e diferimento de competência outubro do **lbmec**; e (ii) o diferimento de competência outubro do **Ed St. Alberto**. Além disso, os ativos de varejo do Grupo Big tiveram seu aluguel reajustado pelo IPCA e gerarão impacto no resultado caixa do Fundo a partir do próximo mês. Vale ressaltar que ainda há uma inadimplência relativa aos estacionamento e lojas dos imóveis **Estácio Salvador** e **Santo Alberto** que já estão em tratativas de regularizar e representam 0,6% da receita de locação. Por fim, houve a remuneração proporcional aos aluguéis do “Sinal” pago da aquisição do *Sale & Leaseback* das lojas da Casas Pernambucanas no valor de R\$ 850.000,00.

Em resumo, neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 11,2 milhões (R\$ 0,90 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 9,8 milhões (R\$ 0,78 por cota), acima do patamar normal do Fundo por conta dos adiantamentos apontados acima. Com isso, foi mantido o patamar sustentável de R\$ 0,68 por cota de distribuição mensal para os detentores do HGRU11. Por outro lado, os detentores dos recibos HGRU13, destinados aos cotistas que subscreveram durante o período do exercício do direito de preferência, receberão o valor por cota de R\$ 0,05.

2. Carteira e Mercado

De acordo com a Pesquisa Mensal de Comércio de agosto de 2020 divulgada pelo IBGE, a evolução do índice de média móvel trimestral para o varejo, depois do aumento de 8,6% no trimestre encerrado em julho, mostrou crescimento de 5,6% no trimestre encerrado em agosto, conforme mostra abaixo:

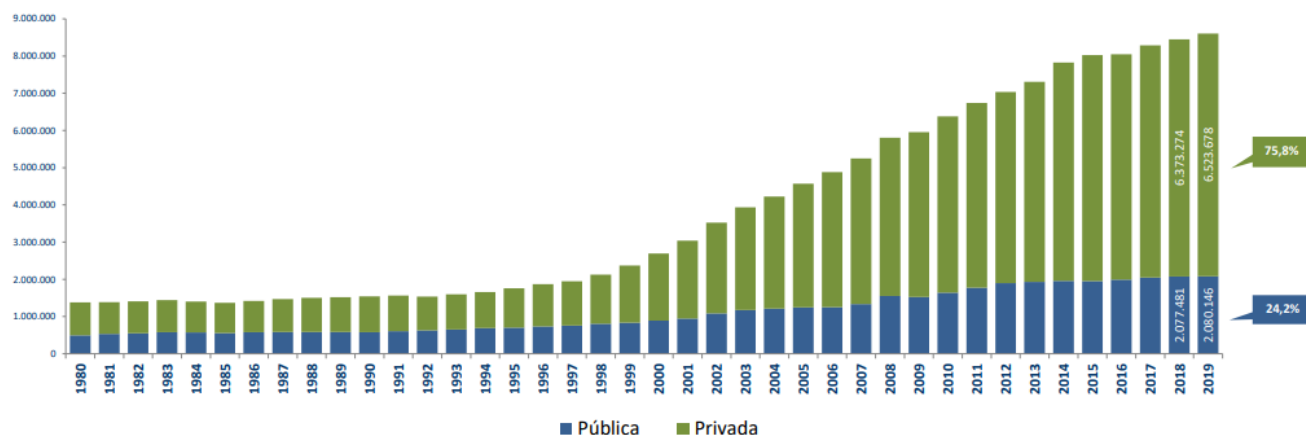


Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Indústria

Na série sem ajuste, no confronto com igual mês do ano anterior, o comércio varejista assinalou um aumento de 6,1% em agosto, contra 5,5% em julho, concluindo a terceira taxa positiva consecutiva.

Enquanto no mercado educacional, este mês foi divulgado o relatório anual do INEP relativo ao ano de 2019. O número de matrículas na rede privada cresceu 2,4% em 2019, conforme Censo da Educação Superior divulgado pelo INEP. Com mais de 6,5 milhões de alunos, a rede privada tem três em cada quatro alunos de graduação.

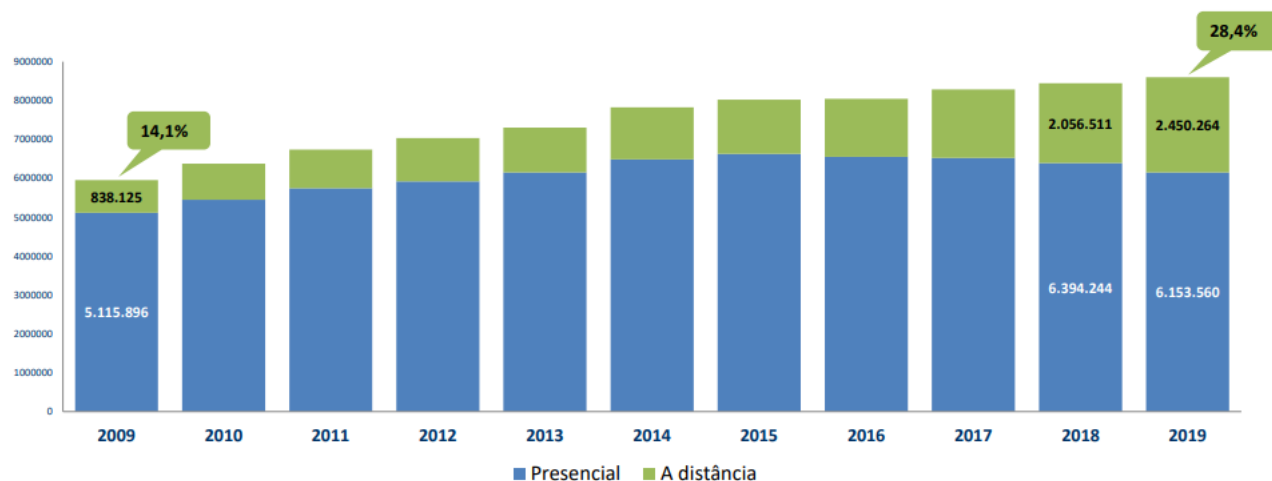
Número de matrículas em cursos de graduação, por categoria administrativa – Brasil 1980-2019



Fonte: MEC/Inep; Censo da Educação Superior

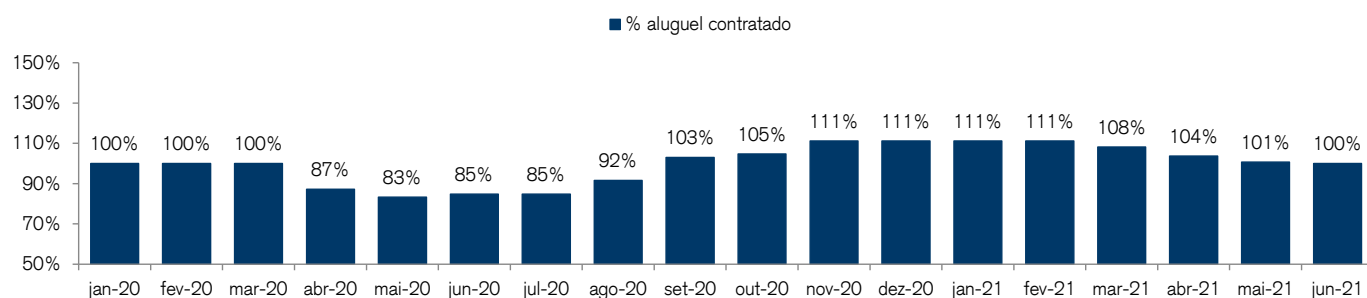
Por outro lado, o número de matrículas em curso de graduação presencial teve uma leve queda, enquanto o ensino a distância manteve o padrão de crescimento:

Número de matrículas em cursos de graduação por modalidade de ensino – Brasil 2008-2018



Fonte: MEC/Inep; Censo da Educação Superior

Neste mês, o Fundo iniciou o ciclo da reposição dos diferimentos concedidos durante o período de pandemia. 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 outubro 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

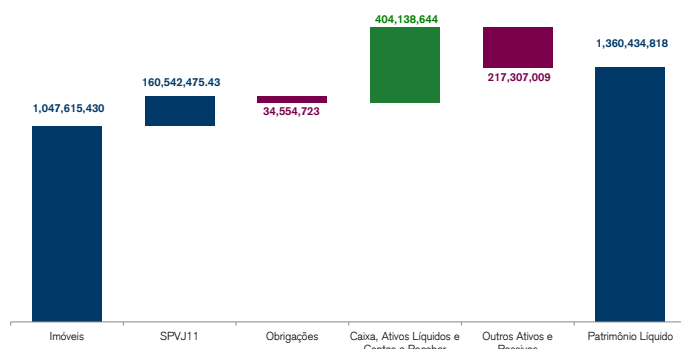
Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
BIG	Supermercados	55,1%
Ibmec - YDUQS	Educação	13,5%
Estácio - YDUQS	Educação	10,2%
Universidade de Mogi das Cruzes	Educação	8,9%
Anhembi Morumbi – Laureate	Educação	8,8%

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



(Valores em reais: R\$)

Valor na carteira

Imóveis	1.047.615.430
SPVJ11	160.542.475
Obrigações	(34.554.723)
Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber ¹	404.138.644
Outros Ativos e Passivos	(217.307.009)*
Patrimônio Líquido	1.360.434.818
Quantidade de cotas	12.533.974
Cota patrimonial	107,83

Fonte: CSHG. *Em "Outros Ativos e Passivos" existe uma provisão de aproximadamente R\$ 342 MM para recebimento da liquidação das cotas remanescentes.

Das obrigações, o Fundo possui somente os custos de transação do Walmart 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\$ 351,5 milhões em fundos de investimento de renda fixa, R\$ 160,5 milhões no FII SPVJ11 e R\$ 52,7 milhões em outros fundos de investimento imobiliário.

4. Sale & Leaseback Pernambucanas

De acordo com Fato Relevante divulgado no dia 6 de novembro ([link](#)), o Fundo firmou o Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("Termo de Fechamento"), por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico ("SPE") que detém 66 imóveis comerciais de perfil varejista ("Imóveis").

Assinado o Termo de Fechamento e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento do saldo do preço de aquisição, correspondente a R\$ 334.522.885,12 ("Saldo do Preço").

Dessa forma, juntamente com o sinal pago no dia 6 de outubro de 2020, de R\$ 120.000.000,00, o valor total da operação, integralmente quitado nessa data, totalizou R\$ 454.522.885,12 ("Preço"), contemplando um reajuste de 0,94% frente ao valor anunciado no Fato Relevante publicado no dia 6 de outubro de 2020.

Simultaneamente à assinatura do Termo de Fechamento e pagamento do Saldo do Preço, nesta data foram assinados contratos de locação para cada uma das lojas detidas pela SPE ("Contratos de Locação"), formalizados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, em prazos individuais que variam entre 10, 12, 14 e 16 anos, com a inquilina denominada Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob n.º 61.099.834/0001-90, que realiza suas atividades de varejo (lojas) nos Imóveis, sob o nome fantasia de "Casas Pernambucanas".

A remuneração dos Contratos de Locação será feita para o Fundo por meio de um aluguel mínimo e um aluguel variável baseado no faturamento da inquilina, de acordo com a seguinte métrica:

- (i) O aluguel mínimo será calculado sobre o Preço não ajustado, de R\$ 450.300.000,00, com base no cap rate anual de 8,5% para o primeiro ano de locação, 7,9% para o segundo ano de locação e 7,2% a partir do terceiro ano de locação. A alteração deste percentual ao longo dos anos decorre de uma redução do aluguel mínimo e não está relacionada a condições de pagamento e/ou retenção de valores, sendo que todos estes valores sofrerão reajuste anual pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE;
- (ii) O aluguel variável equivale a 4,5% do faturamento bruto de cada loja, a ser apurado de acordo com o faturamento individual de cada loja, em períodos de 12 meses contados da conclusão do negócio.

Assim, o Fundo receberá mensalmente o equivalente ao aluguel mínimo estipulado acima, e uma vez por ano será calculado, loja a loja, o aluguel variável sobre o seu respectivo faturamento, sendo que, caso o aluguel variável apurado em determinada loja seja superior ao aluguel mínimo, eventual diferença será paga ao Fundo.

Em razão do pagamento do Preço e do início dos Contratos de Locação, a partir desta data e durante os primeiros doze meses de locação dos Imóveis, o aluguel mínimo mensal a ser pago ao Fundo será de R\$ 3.189.625,00.

Abaixo estão listados os endereços de cada um dos Imóveis objeto da transação, todos lojas de rua com operação consolidada em praças comerciais relevantes de cada município, nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina e Paraná, totalizando, em conjunto, a área bruta locável construída de 91.142,05 m² e a área construída de 93.331,32 m²:

Nº	Imóvel	Cidade	UF	Área Terreno	Área Construída	Endereço	Prazo
1	Alfenas	Alfenas	MG	736,00	1.645,29	Praça Getulio Vargas 250	14 Anos
2	Araguari	Araguari	MG	1.017,50	1.414,20	R. Rui Barbosa 0226	16 Anos
3	Belo Horizonte	Belo Horizonte	MG	1.358,00	4.908,68	R. São Paulo 540/546/552	16 Anos
4	Machado	Machado	MG	482,00	1.007,72	Praça Antônio Carlos 190	10 Anos
5	Passos	Passos	MG	525,70	985,15	R. Presidente Antônio Carlos 160	16 Anos
6	Poços De Caldas	Poços De Caldas	MG	1.000,00	3.721,45	R. Assis Figueiredo 1422	16 Anos
7	São Sebastião Do Paraíso	São Sebastião Do Paraíso	MG	616,43	1.070,82	Praça Comendador José Honório 207	16 Anos
8	Assis Chateaubriand	Assis Chateaubriand	PR	1.200,00	1.004,62	Av. Tupassi Esq, R, Vale Do Piqueri S/N	10 Anos
9	Bandeirantes	Bandeirantes	PR	600,00	1.068,20	Av. Bandeirantes 892	10 Anos
10	Campo Largo	Campo Largo	PR	517,40	1.213,75	Praça Atilio De Almeida Barbosa 1156	14 Anos
11	Francisco Beltrão	Francisco Beltrão	PR	895,06	1.336,35	Av. Julio A, Cavalheiro 655	10 Anos
12	Goioerê	Goioerê	PR	1.050,00	892,62	Av. Moisés Lupion 610	10 Anos
13	Ibiporã	Ibiporã	PR	784,32	988,49	Av. Paraná Esq, R, D, Pedro li 112	10 Anos
14	Ivaiporã	Ivaiporã	PR	694,27	1.316,78	Av. Brasil 1400	14 Anos
15	Lapa	Lapa	PR	1.066,53	1.453,52	R. Barão Do Rio Branco 1444	12 Anos
16	Marechal Cândido Rondon	Marechal Cândido Rondon	PR	800,00	873,84	Av. Rio Grande Do Sul 671	12 Anos
17	Palmas	Palmas	PR	997,50	892,62	Praça Bom Jesus 154	10 Anos
18	Paranaguá	Paranaguá	PR	2.727,05	2.409,94	R. XV De Novembro 0352	16 Anos
19	Pato Branco	Pato Branco	PR	1.053,39	1.650,55	Av. Tupi 2425	16 Anos
20	Sete Quedas	Guaira	PR	977,91	1.335,17	Av. Mate Laranjeiras 496	10 Anos
21	Telêmaco Borba	Telêmaco Borba	PR	1.820,00	1.193,80	Av. Horácio Klabin 215	16 Anos
22	Caçador	Caçador	SC	571,11	1.043,00	Av. Barão Do Rio Branco 484	14 Anos
23	Videira	Videira	SC	704,40	922,04	R. Saul Brandalise 180	12 Anos
24	Adamantina	Adamantina	SP	572,00	771,23	Av. Rio Branco 511	12 Anos
25	Amparo	Amparo	SP	436,50	829,51	R. Treze De Maio 0186	16 Anos
26	Apiáí	Apiáí	SP	638,17	790,98	R. Dr, Gabriel Rib, Dos Santos 40	10 Anos
27	Barra Bonita	Barra Bonita	SP	625,00	990,23	R. Um De Março 129	14 Anos
28	Barretos	Barretos	SP	968,00	1.516,87	R. Vinte 776	16 Anos
29	Batatais	Batatais	SP	677,78	727,18	R. Coronel Joaquim Rosa 29	12 Anos
30	Capão Bonito	Capão Bonito	SP	431,00	718,94	R. Floriano Peixoto 575	16 Anos
31	Carapicuíba	Carapicuíba	SP	1.564,16	1.564,16	Av. Rui Barbosa 447	16 Anos
32	Carlos De Campos	Pirajú	SP	675,00	1.058,68	R. Carlos De Campos 669	12 Anos
33	Cruzeiro	Cruzeiro	SP	1.041,00	1.724,11	Av. Dr, Jorge Tibiriçá 565	12 Anos
34	Dracena	Dracena	SP	1.235,00	1.216,19	Av. Presidente Roosevelt 902	12 Anos
35	Garça	Garça	SP	435,00	373,75	Praça Rui Barbosa 373	10 Anos
36	Guaira	Guaira	SP	904,44	908,65	R. Dez 482	10 Anos
37	Itanhaém	Itanhaém	SP	761,50	1.462,41	Av. Condessa De Vimieiros 17	16 Anos
38	Itapeçerica Da Serra	Itapeçerica Da Serra	SP	890,00	1.450,20	Ladeira Capitão Moraes 49	16 Anos
39	Itapetininga	Itapetininga	SP	688,00	1.826,11	R. Campos Sales 703	16 Anos
40	Itapeva	Itapeva	SP	930,70	1.958,78	R. Dr, Pinheiro 294/312	16 Anos
41	Itapira	Itapira	SP	372,03	992,09	R. José Bonifácio 048	12 Anos
42	Itararé	Itararé	SP	770,00	1.161,17	R. São Pedro 1213	12 Anos
43	Itú	Itú	SP	619,52	1.552,11	R. Floriano Peixoto 975	16 Anos
44	Ituverava	Ituverava	SP	2.102,04	1.098,62	Av. Dr, Soares De Oliveira 280	12 Anos
45	Jundiaí	Jundiaí	SP	733,60	1.505,08	R. Barão De Jundiaí 736	16 Anos
46	Lins	Lins	SP	521,04	1.196,76	R. Vinte E Um De Abril 162	14 Anos
47	Lorena	Lorena	SP	903,39	1.271,43	R. Dr. Rodrigues De Azevedo 139/145	16 Anos

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 – Outubro 2020 (31/10/2020).

48	Marília	Marília	SP	968,00	760,50	R. São Luiz 693	16 Anos
49	Mauá	Mauá	SP	800,00	1.354,60	Av. Barão De Mauá 74	10 Anos
50	Mirandópolis	Mirandópolis	SP	643,00	641,05	R. Nove De Julho 1223	10 Anos
51	Mogi Das Cruzes	Mogi Das Cruzes	SP	546,00	1.081,00	R. Dr. Deodato Wertheimer 1350	16 Anos
52	Monte Alto	Monte Alto	SP	1.003,49	952,15	R. Nhonho Livramento 1660	14 Anos
53	Olímpia	Olímpia	SP	964,00	1.209,95	Praça Rui Barbosa 157	14 Anos
54	Osasco	Osasco	SP	1.429,90	3.165,59	R. Antonio Agú 126/136	16 Anos
55	Ourinhos	Ourinhos	SP	490,00	954,00	Praça Melo Peixoto 130	16 Anos
56	Pereira Barreto	Pereira Barreto	SP	693,00	783,46	Av. Brasil 1168	10 Anos
57	Pindamonhangaba	Pindamonhangaba	SP	1.195,00	1.999,87	R. Deputado Claro César 200	16 Anos
58	Piracicaba	Piracicaba	SP	1.373,54	2.146,30	R. Governador Pedro De Toledo 1162	16 Anos
59	Presidente Epitácio	Presidente Epitácio	SP	704,94	871,62	Av. Presidente Vargas 670	10 Anos
60	Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	SP	1.714,39	6.305,13	R. General Osório 323	16 Anos
61	São José Do Rio Pardo	São José Do Rio Pardo	SP	902,00	1.170,13	Praça Capitão Vicente Dias 135	16 Anos
62	Sete De Setembro	São José Dos Campos	SP	750,00	1.649,58	R. Sete De Setembro 0180/0184	16 Anos
63	Taquarituba	Taquarituba	SP	526,75	510,00	R. Dr. Ataliba Leonel 671	10 Anos
64	Tatuí	Tatuí	SP	903,00	2.027,76	Praça Da Matriz 106	16 Anos
65	Taubaté	Taubaté	SP	334,24	1.321,85	R. Bispo Rodovalho 88 E 100	10 Anos
66	Votuporanga	Votuporanga	SP	980,00	1.412,94	R. Amazonas 3395	16 Anos

Os Imóveis objeto da transação foram descritos no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ([link](#)) e identificadas no estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, que constituiu o Anexo IV do Prospecto Definitivo, localizado nas páginas 192 a 216.

5. Encerramento 4ª Emissão e Conversão de Recibos em Cotas

De acordo com Fato Relevante divulgado no dia 4 de novembro ([link](#)), foi anunciado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do Fundo, a qual compreendeu a subscrição de 5.872.484 Cotas nominativas, escriturais, cada uma com valor de emissão de R\$ 119,20, perfazendo o valor total de: R\$ 700.000.092,80 o que não inclui o Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que:

- (i) 2.875.050 Cotas foram subscritas por titulares de direito de preferência;
- (ii) 2.997.434 Cotas foram subscritas no âmbito da distribuição de Cotas Remanescentes, da seguinte forma:
 - a. 1.198.983 Cotas foram subscritas no âmbito da Oferta Não Institucional; e
 - b. 1.798.451 Cotas foram subscritas no âmbito da Oferta Institucional;
- (iii) Foi exercida a Opção de Lote Adicional, correspondente a 978.747 Cotas, perfazendo a quantidade total de 5.872.484 novas Cotas;
- (iv) Houve excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicial; desta forma, os Pedidos de Subscrição celebrados por Pessoas Vinculadas foram cancelados, ressalvado o direito de preferência; e
- (v) Todos os subscritores de Cotas no âmbito da Oferta integralizaram, ainda, o custo unitário de distribuição por Cota, destinado a arcar com os custos de distribuição da 4ª Emissão, no valor R\$ 4,17 por Cota subscrita ("Custo Unitário de Distribuição"), totalizando o preço de aquisição de R\$ 123,37 desembolsado por cada investidor por Cota subscrita.

Além disso, os Recibos de Subscrição (**HGRU13** - BRHGRUR05M18 e **HGRU14** - BRHGRUR06M17) transformar-se-ão em cotas do Fundo (**HGRU11** - BRHGRUCTF002) na abertura dos mercados do dia 1º de dezembro de 2020, de modo que todas as cotas integralizadas durante a 4ª Emissão de cotas do Fundo apenas poderão ser negociadas a partir desta data.

Adicionalmente, em 30 de novembro de 2020, existirá um anúncio de distribuição de rendimentos para cada Recibo de Subscrição (**HGRU13** e **HGRU14**, separadamente), correspondente ao resultado de aplicação financeira destes recursos nos respectivos períodos, os quais serão pagos em 14 de dezembro de 2020

A

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2020	Setembro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.243.785	7.494.237	65.631.000	67.676.231
Rendimentos Mobiliário ¹	1.175.940*	1.689.577	18.585.568	19.004.445
Ganhos de Capital Bruto ¹	4.692	987.536	2.870.835	2.916.165
IR sobre Ganho de Capital	(196.608)	(29)	(548.322)	(620.056)
Total de Receitas	11.227.810	10.171.321	86.539.079	88.976.784
Despesas Imobiliárias ¹	-	(94.649)	(665.498)	(665.498)
Despesas Operacionais ¹	(1.446.915)	(1.506.194)	(10.671.081)	(11.118.349)
Total de Despesas	(1.446.915)	(1.600.843)	(11.336.579)	(11.783.847)
Resultado¹	9.780.895	8.570.479	75.202.501	77.192.937
Rendimento anunciado	8.523.102	8.523.102	73.834.380	75.964.380

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

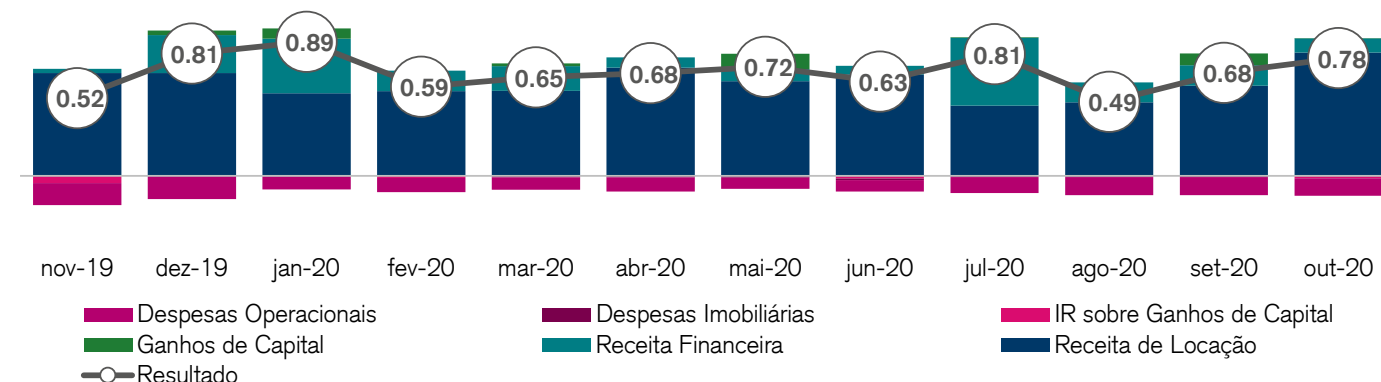
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

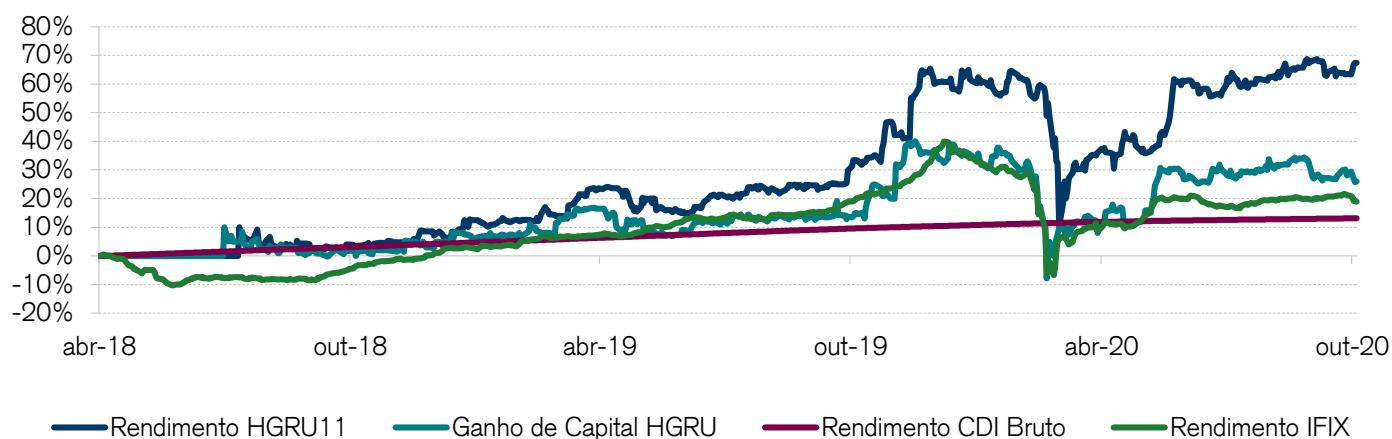
nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20*	jul-20	ago-20	set-20	set-20
Rendimento distribuído											
0,68	0,74	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,67	0,74	0,32*	0,23	0,21	0,21	0,25	0,20	0,28	0,09	0,10	0,20



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

Rentabilidade

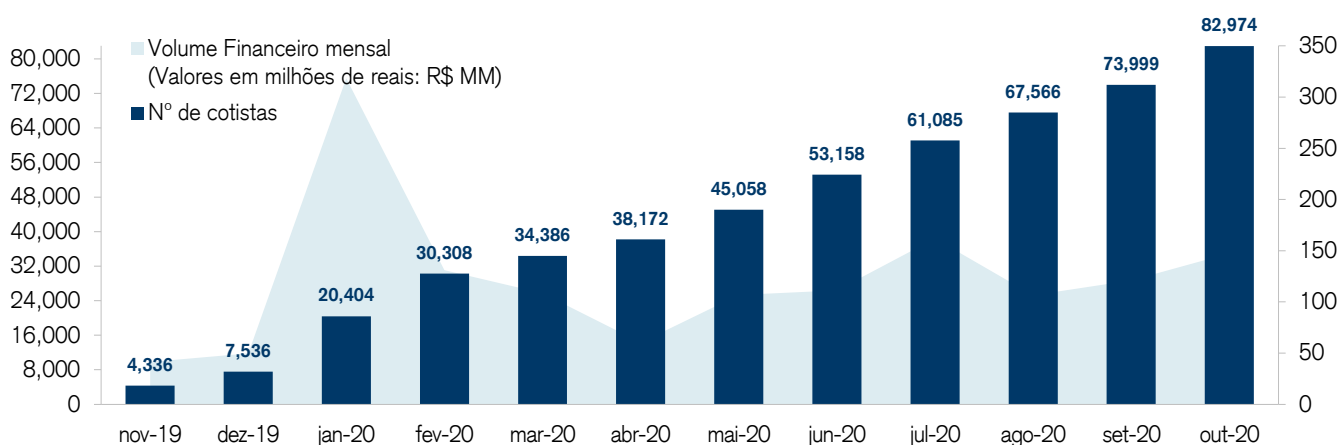
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	-1,1%	2,6%	20,8%	62,3%
IFIX	-1,0%	-13,5%	-0,9%	19,0%
CDI Bruto	0,2%	2,4%	3,2%	13,1%



Fontes: CSHG (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Quantum Axis (de 27 de julho de 2018 até atualmente).

Liquidez

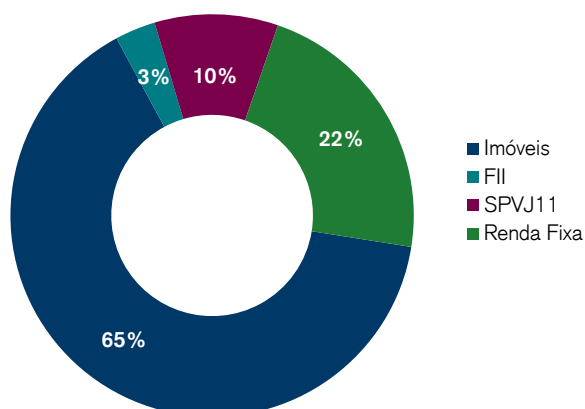
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	147,5	1.372,8	1.464,2
Giro	9,2%	86,4%	92,1%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

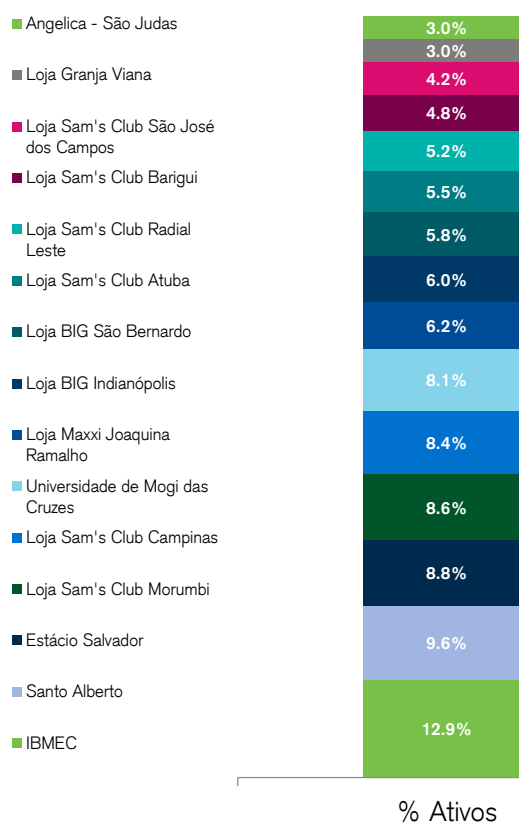
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



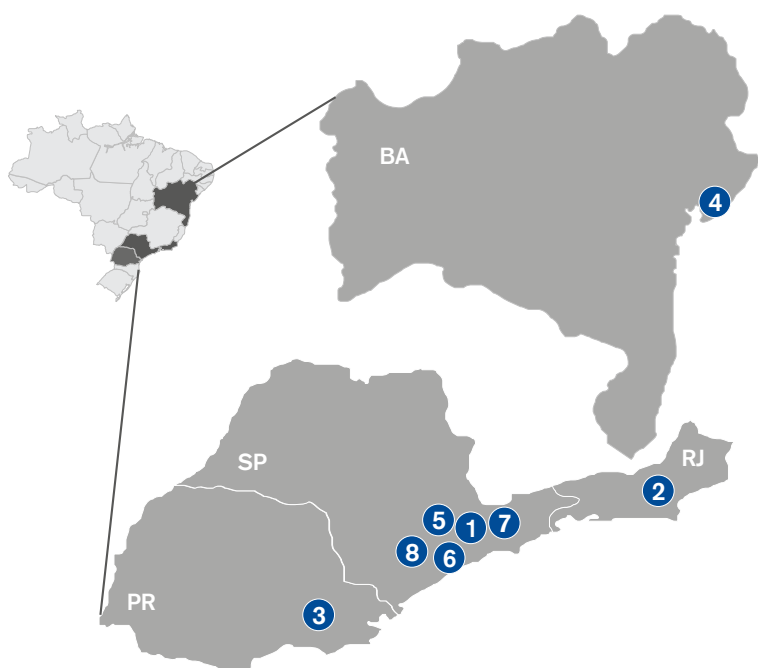
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários



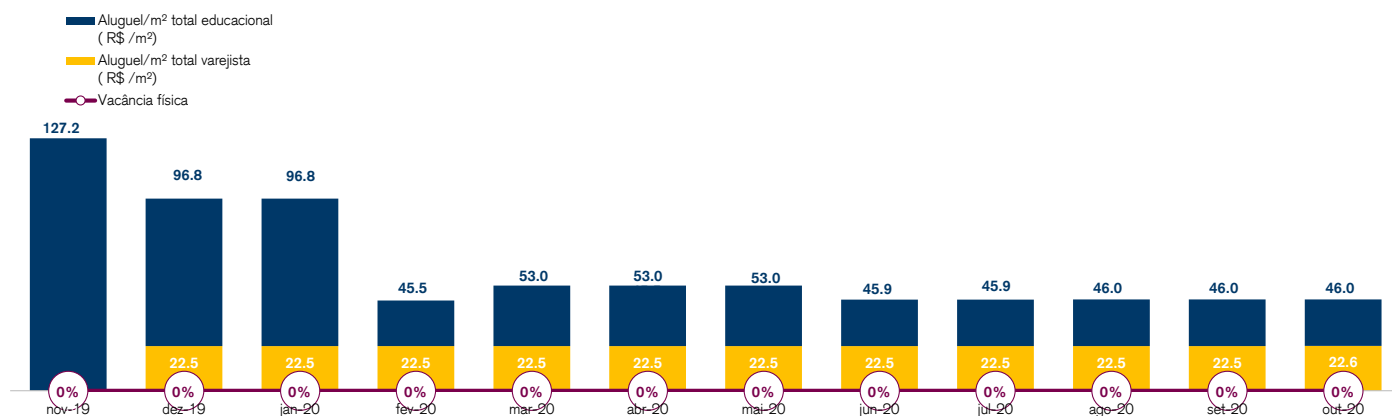
#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	46.7%
2	Rio de Janeiro	12.9%
3	Curitiba	10.3%
4	Salvador	8.8%
5	Campinas	8.4%
6	São Bernardo	5.8%
7	São José dos Campos	4.2%
8	Cotia	3.0%

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 – Outubro 2020 (31/10/2020).

Radiografia da carteira imobiliária

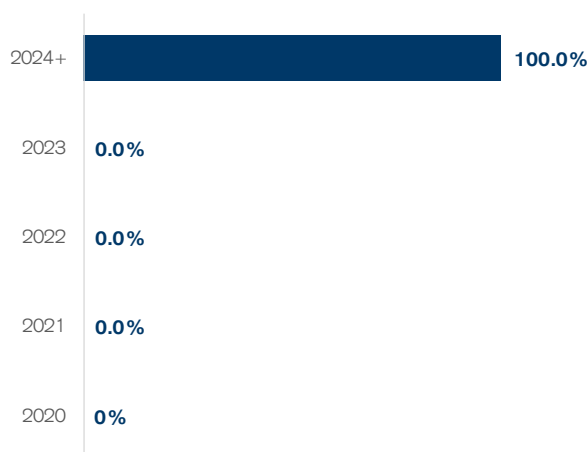
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

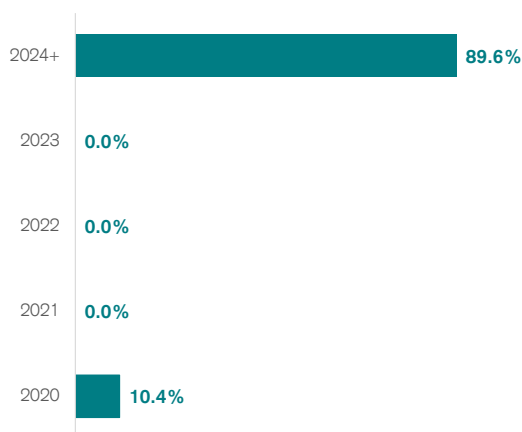
Vencimento dos contratos

(% da Receita Contratada)



Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)

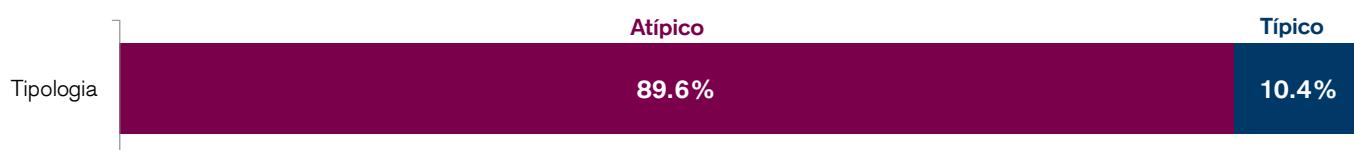


Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)



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 – Outubro 2020 (31/10/2020).

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

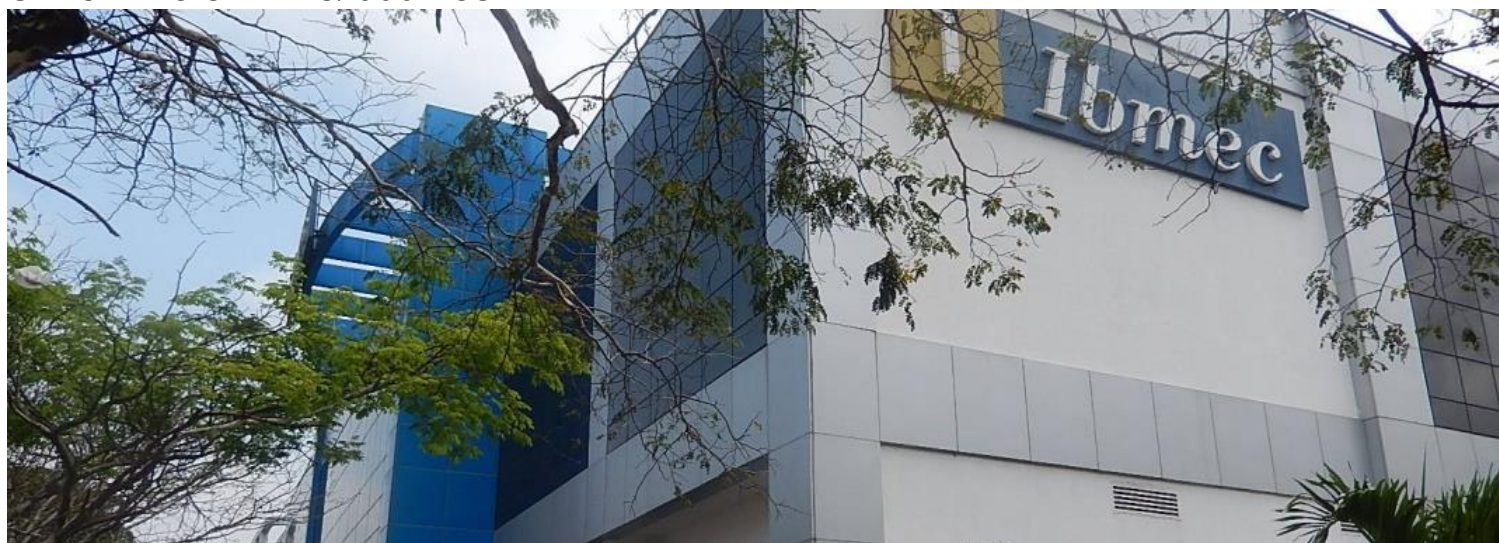
Ativos em:
AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO, CE.

ABL: _____ 113.957 m²
Volume do Fundo: _____ 370 MM
% de Participação: _____ 40,8%
Vencimento: _____ dez/2039
Locado: _____ 100%
Tipicidade: _____ Atípico

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
26/10/2020	HGBS11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
22/10/2020	SPVJ11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado

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\$ 1.096.082.596,90

Quantidade de Cotas: 12.533.974 cotas

Início das atividades

Abril de 2018

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração:

0,7% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa de performance:

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

Para mais detalhes consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

3 emissões de cotas realizadas

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 – Outubro 2020 (31/10/2020).

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 – Outubro 2020 (31/10/2020).