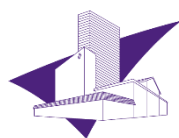




CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

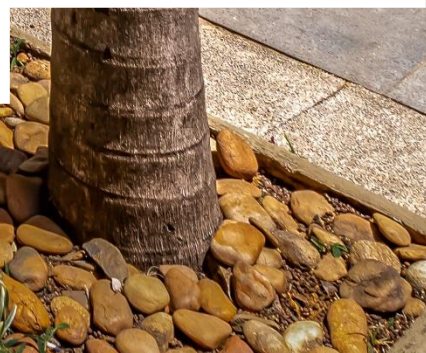
Março 2021

CSHG Renda Urbana
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Renda Urbana FII", "Fundo" ou "HGRU11")
CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2020 Credit Suisse Group AG and/or its affiliates. All rights reserved.



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 123,89	R\$ 117,77	R\$ 2,3 bilhões	119.937	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
355 mil m ²	6,6 %	-2,7 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 16,5 milhões (R\$ 0,90 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 14,7 milhões (R\$ 0,80 por cota) e distribuiu uma renda de R\$ 0,68 por cota, seguindo com o patamar estabelecido no semestre anterior. Vale destacar que, novamente, o patamar elevado de resultados no mês de março se deve por dois fatores: (i) o retorno positivo dos diferimentos concedidos durante o primeiro semestre de 2020 que equivale a R\$ 0,05 por cota; e (ii) o resultado advindo de ganho de capital de venda de cota de FIIs nesse mês que foi de R\$ 1,5 milhões ou R\$ 0,08 por cota.

Por conta da piora dos casos de Covid-19, foi decretada a volta para a fase emergencial no dia 15 de março no Estado de São Paulo. A fase emergencial foi prevista para acabar no dia 12 de abril, porém, poderá ser prorrogada, se necessário. A equipe de gestão acredita que, caso a fase emergencial seja prorrogada, as universidades irão continuar fechadas – cenário que permanece igual há mais de um ano – e as atividades essenciais continuarão funcionando. Vale destacar que na fase emergencial as escolas foram autorizadas a continuar as aulas presenciais com limite máximo de 35% da capacidade. Atualmente, o estado representa cerca de 70,3% da carteira de imobiliária do Fundo, sendo desse valor 50,6% consideradas atividades essenciais e continuarão funcionando, o equivalente a 35,6% da carteira total.

Com a queda no crescimento de internações, nos dia 09 de abril, a prefeitura do Rio de Janeiro flexibilizou as medidas restritivas que estavam em vigor desde 26 de março. Comércio de rua, bares, restaurantes e shoppings voltam a funcionar com horário reduzido. As aulas do ensino fundamental já foram retomadas em algumas escolas, porém, as aulas do ensino superior continuam sendo à distância. O estado do Rio de Janeiro representa cerca de 8,5% da carteira imobiliária do Fundo, e que são consideradas atividades não essenciais.

Após mais de um mês de *lockdown*, no dia 05 de abril, Salvador avançou de fase. Comércio de rua, bares, restaurantes e shoppings estão autorizados a funcionarem com horário reduzido. Até o momento, as escolas ainda não retomaram as aulas e o ensino superior continua sendo à distância. O estado da Bahia representa cerca de 5,7% da carteira imobiliária do Fundo, e que são consideradas atividades não essenciais.

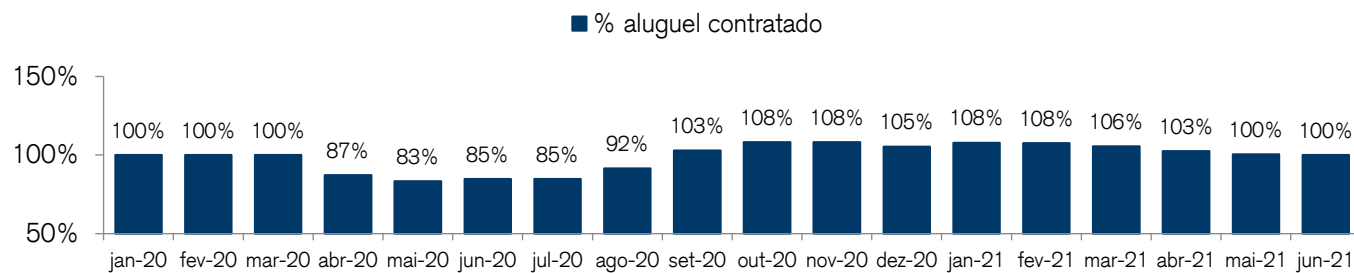
2. Relação com Investidor

Os informes de rendimentos foram disponibilizados até o prazo regulatório para tal, qual seja, 26 de fevereiro de 2021. Mais informações acerca da disponibilização do informe assim como do procedimento para solicitação de segunda via podem ser encontrados no site da Administradora, nesse [link](#).

Ressaltamos ainda, que a convocação para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi realizada em 18 de março de 2021 e será realizada em 19 de abril de 2021 (convocação disponível neste [link](#)). Incentivamos que os cotistas participem de forma não presencial, com voto por procuração ou eletrônico, os quais podem ser obtidos pelo e-mail list.imobiliario@cshg.com.br.

3. Comercial

Neste mês de março não houve alteração na ocupação do Fundo, que permanece sem vacância. O Fundo continua no ciclo de 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 março de 2021. 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. .

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2021	Fevereiro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.761.999	12.084.003	35.653.848	103.578.212
Rendimentos Mobiliário ¹	3.263.378	3.060.140	9.538.480	30.453.297
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.451.640	-	1.507.690	3.551.942
IR sobre Ganho de Capital	(89)	(2.910)	(3.045)	(411.927)
Total de Receitas	16.476.928	15.141.233	46.696.973	137.171.524
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	(759.775)
Despesas Operacionais ¹	(1.769.661)	(1.917.079)	(5.703.662)	(17.258.527)
Total de Despesas	(1.769.661)	(1.917.079)	(5.703.662)	(18.018.302)
Resultado¹	14.707.267	13.224.154	40.993.311	119.153.222
Rendimento anunciado	12.516.391	12.516.391	37.549.174	113.288.321
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

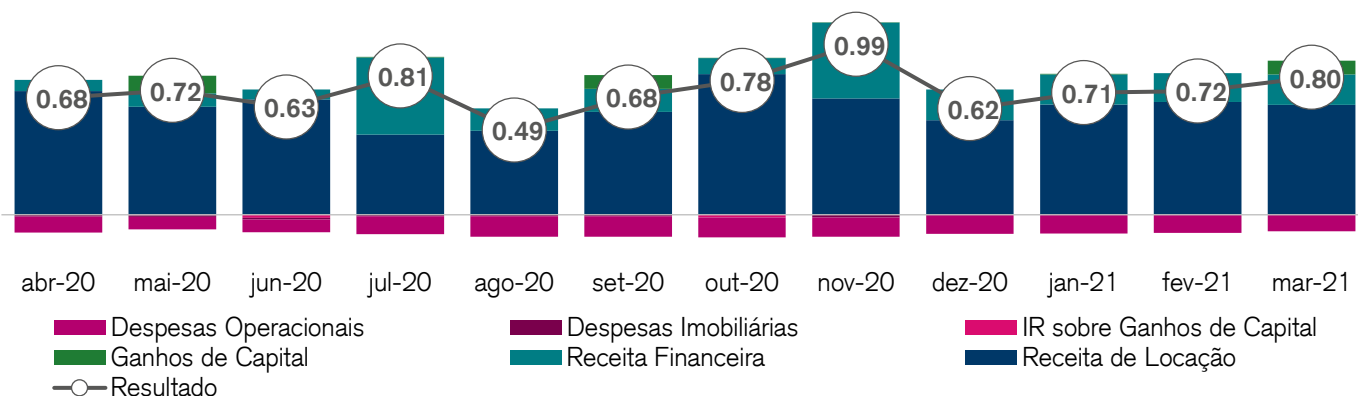
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

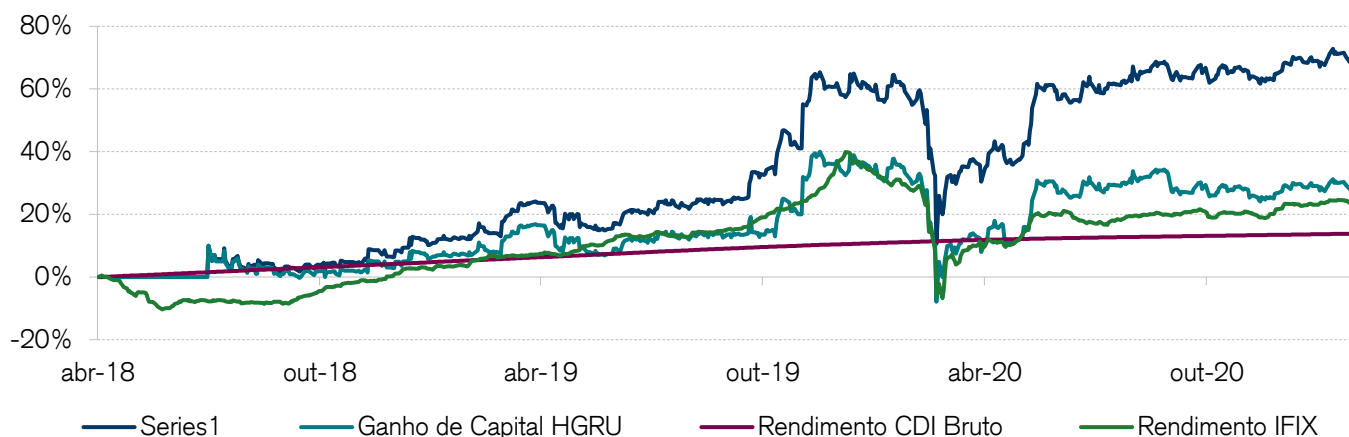
abr-20	mai-20	jun-20*	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Rendimento distribuído											
0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,72	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,21	0,25	0,20	0,28	0,09	0,10	0,20	0,51	0,24	0,27	0,31	0,43



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

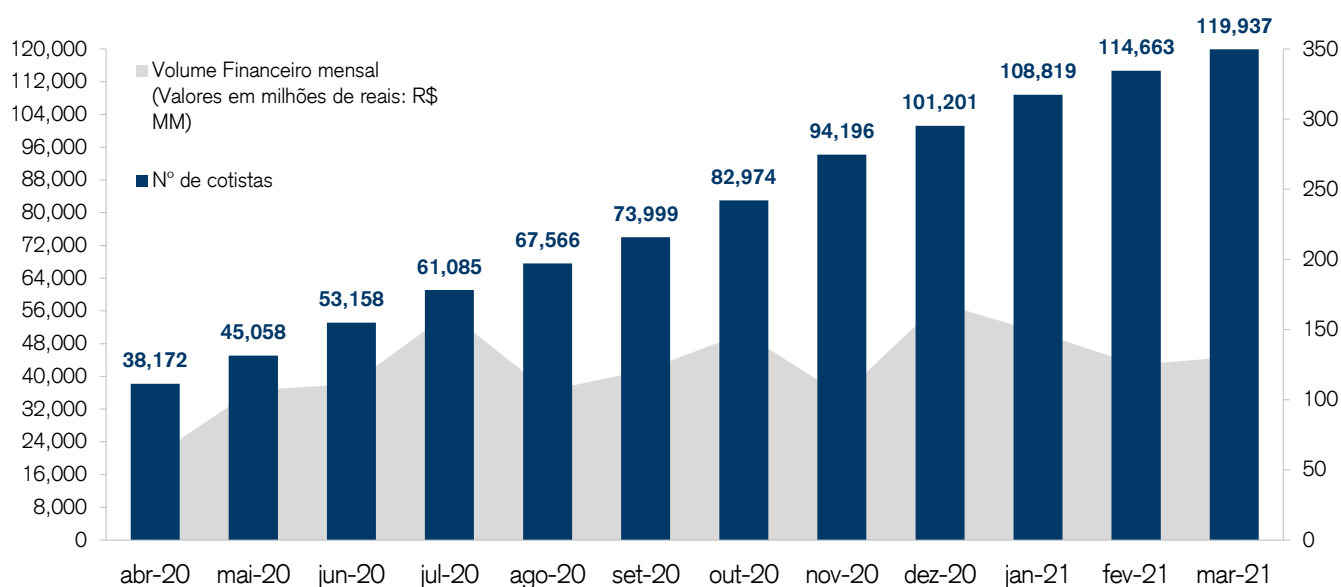
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	-2,7%	-2,6%	25,9%	64,0%
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%	22,4%
CDI Bruto	0,2%	0,5%	2,2%	14,1%



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). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	130,5	403,5	1.490,7
Giro	5,7%	17,2%	88,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%

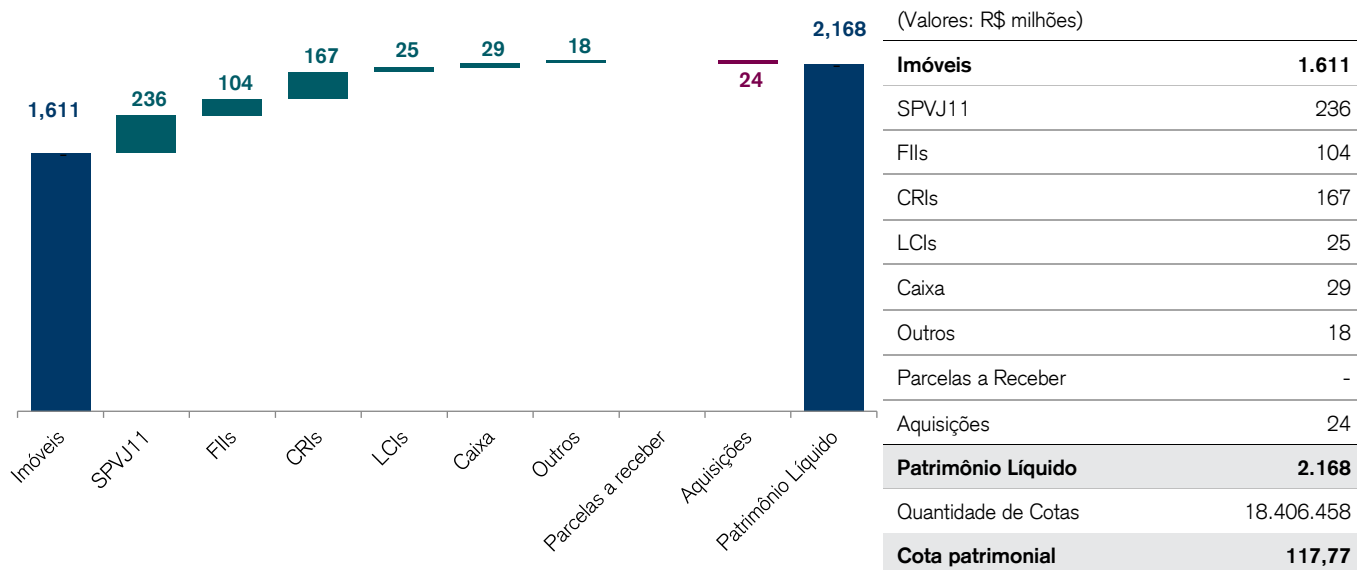


Fontes: Quantum Axis e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Março 2021 (Database: 31/03/2021).

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



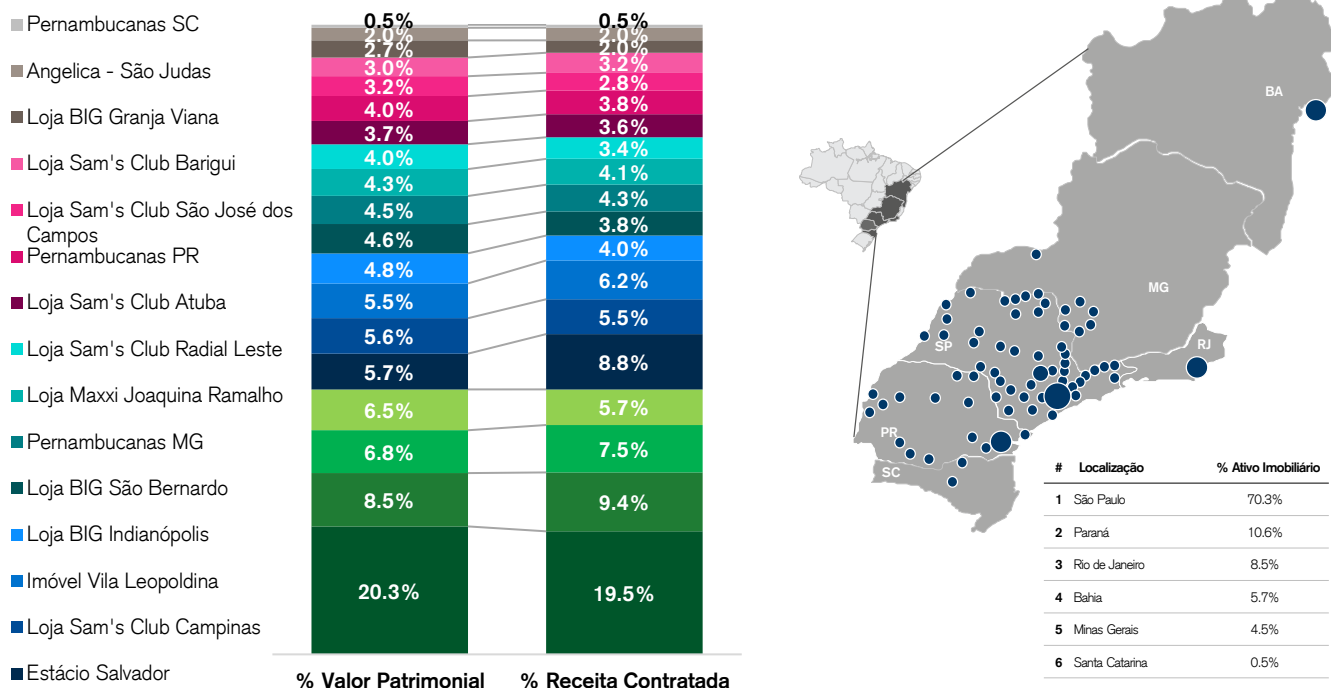
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI Pernambucanas	3,5	(link)
	Aquisições	ITBI Walmart	16,5	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	1,6	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Pernambucanas	0,4	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Vila Leopoldina	2,0	(link)
Maior que 12 meses	-	-	-	-

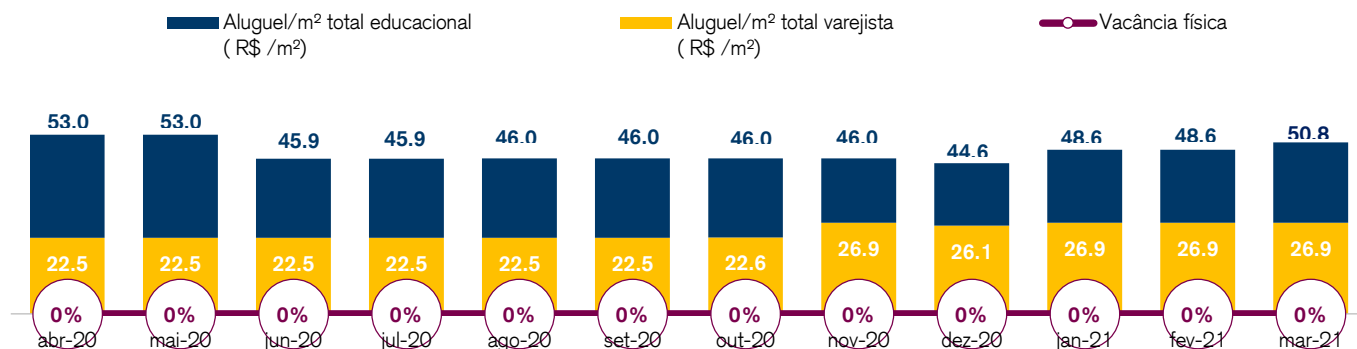
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários



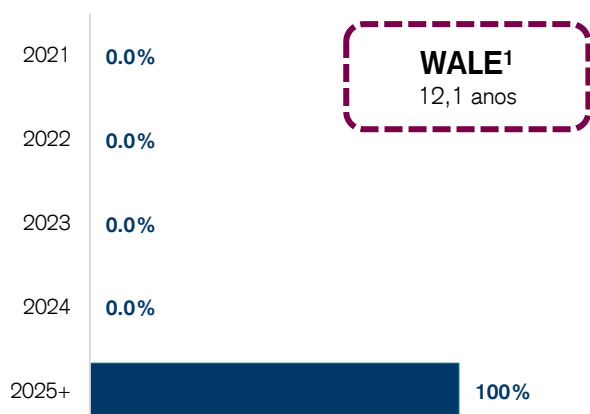
Fontes: CSHG.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



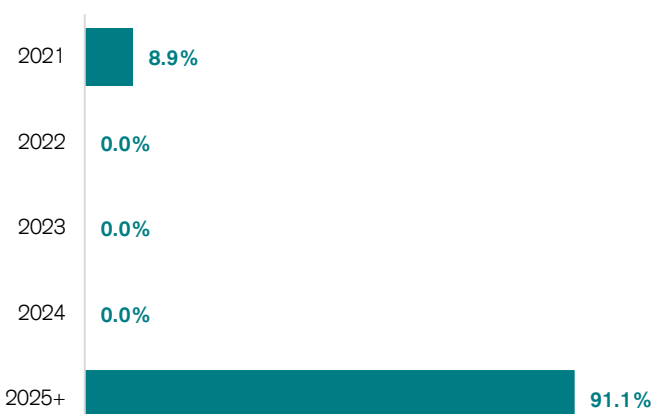
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



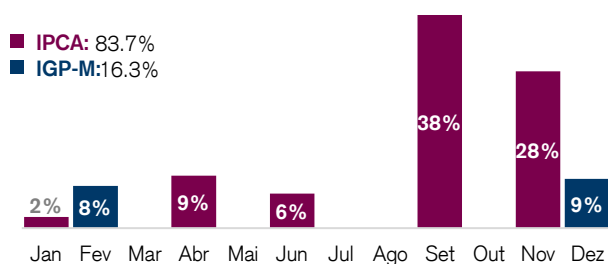
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



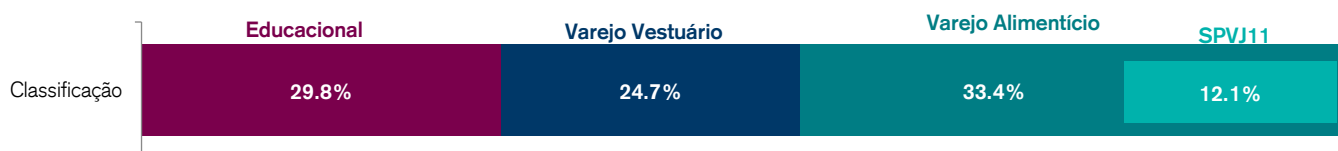
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

15/06/2020 (link)	3ª Emissão de Cotas A 3ª emissão de cotas do CSHG Renda Urbana FII foi encerrada, sendo captado o valor total de aproximado de R\$ 300 milhões.
16/06/2020 (link)	Aquisição – Imóvel Vila Leopoldina O Fundo concluiu a aquisição da totalidade do imóvel “Vila Leopoldina” em que foi pago aproximadamente 80% do preço naquela data.
28/08/2020 (link)	4ª Emissão de Cotas A Administradora aprovou a 4ª emissão de cotas do CSHG Renda Urbana FII, conforme Capital Autorizado previsto no artigo 18 do regulamento do Fundo.
04/11/2020 (link)	4ª Emissão de Cotas A 4ª Emissão de Cotas do CSHG Renda Urbana FII foi encerrada, sendo captado o valor total de aproximadamente R\$ 700 milhões.
06/11/2020 (link)	Aquisição – Casas Pernambucanas Foi concluída a aquisição de 66 imóveis de perfil de varejo. A operação foi um <i>Sale & Leaseback</i>, em que o Fundo adquiriu lojas da varejista “Casas Pernambucanas”. O valor total da aquisição foi de aproximadamente R\$ 454,5 milhões.
10/11/2020 (link)	Repactuação – Imóvel Vila Leopoldina O preço do imóvel total passou de R\$ 81.749.475,10 para R\$ 71.468.475,10. A locatária passou a ser a Cruzeiro do Sul Educacional S.A., o prazo foi alongado de 12 para 16 anos, o novo aluguel foi ajustado para R\$ 550.000,00 e a penalidade a ser paga pela UMC foi de R\$ 4,0 milhões.
30/11/2020 (link)	Reavaliação de Ativos Os imóveis do Fundo foram avaliados a valor de mercado, totalizando um aumento de 6,81% na cota patrimonial.

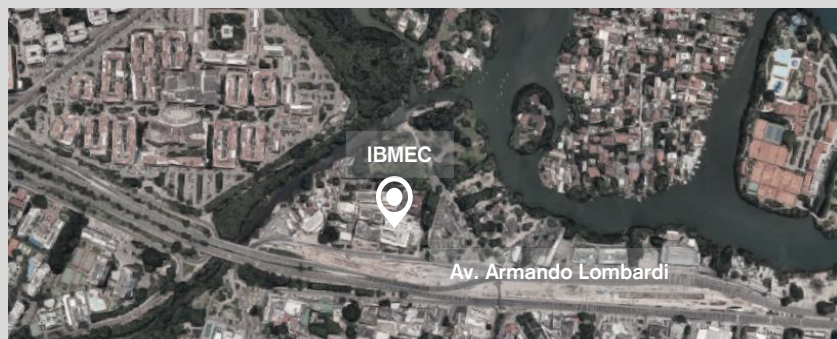
Imóveis educacionais



IBMEC

Av. Armando Lombardi, 940
Rio de Janeiro - RJ.

ABL: 8.040 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Estácio Salvador

Rua Xingú, 179
Salvador - BA.

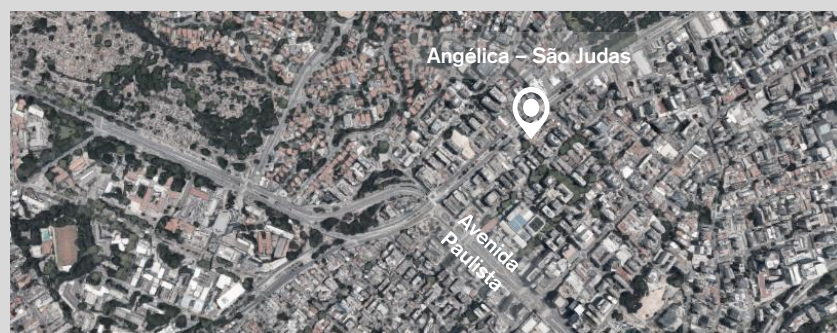
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Angélica - São Judas

Av. Angélica, 2.563
São Paulo - SP.

ABL: 4.849 m²
Participação: 69%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1





Santo Alberto

Rua Quatá, 67

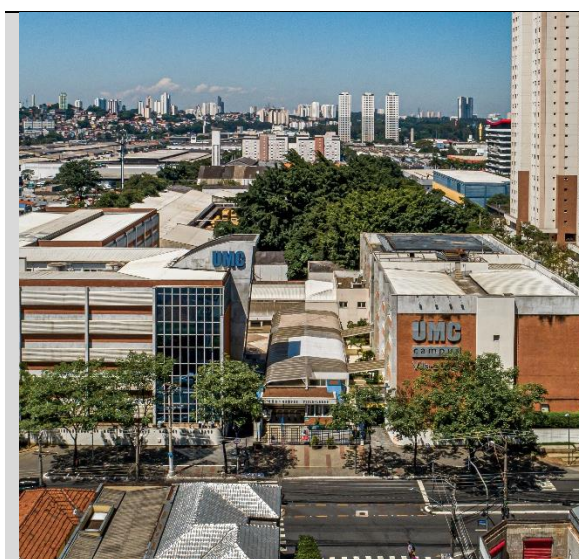
São Paulo - SP.

ABL: 6.805 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550

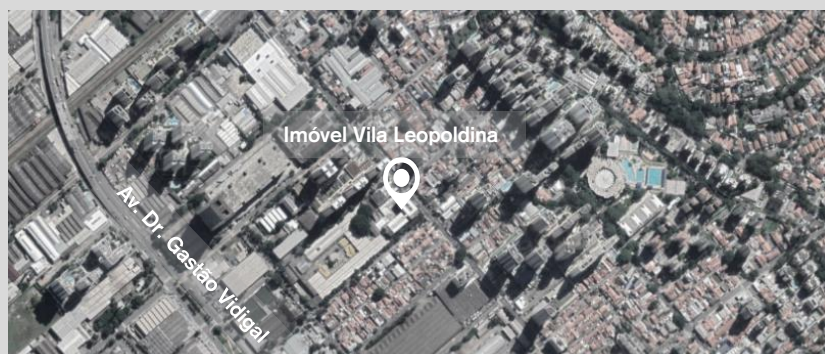
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²

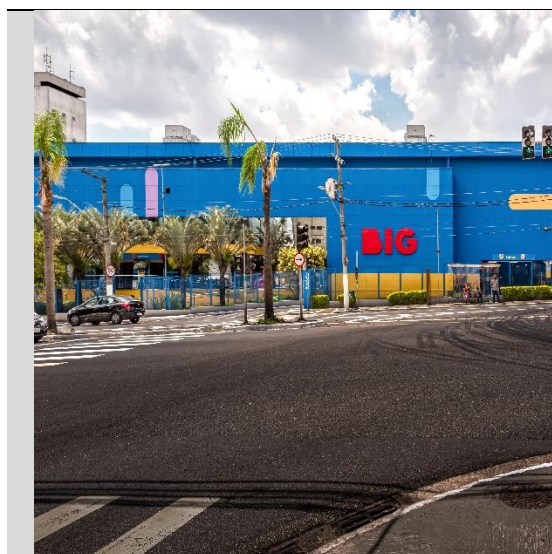
Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

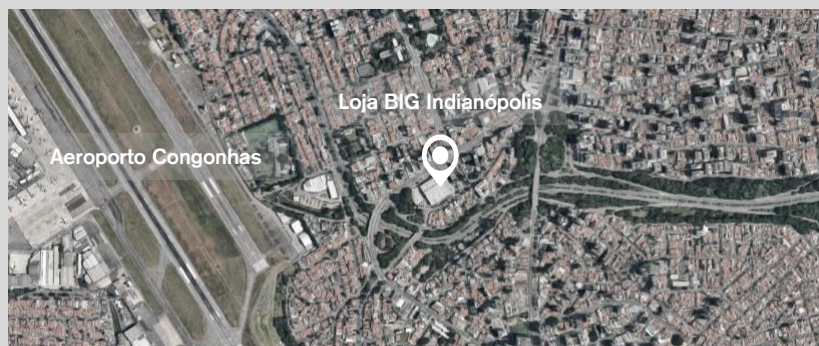
São Paulo - SP.

ABL: 24.345 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Maxxi J. Ramalho

Av. Joaquina Ramalho, 340

São Paulo - SP.

ABL: 29.640 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Morumbi

Av. Professor Francisco Morato, 2585

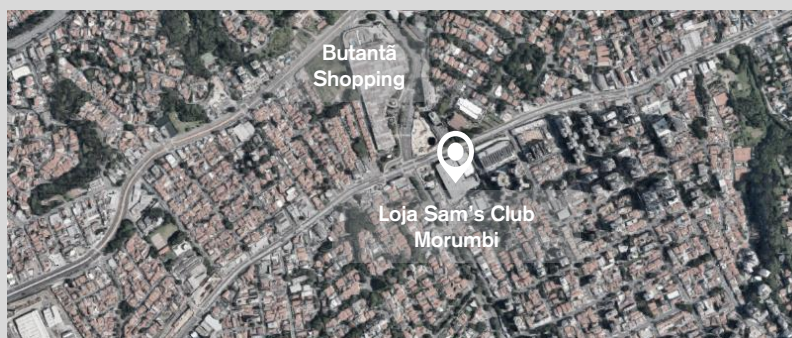
São Paulo - SP.

ABL: 29.640 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1




Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23033
São Paulo - SP.

ABL: 24.235 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1


Loja BIG São Bernardo

Rua Mal. Deodoro, 2785
São Bernardo do Campo - SP.

ABL: 24.511 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1


Loja Sam's Club R. Leste

Rua Padre Adelino, 685
São Paulo - SP.

ABL: 14.051 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1




Loja Sam's Club SJC
ABL: 7.549 m²
Participação: 100%

Av. Cassiano Ricardo, 1993

Vacância: 0%

São José dos Campos - SP.

Nº de locatários: 1

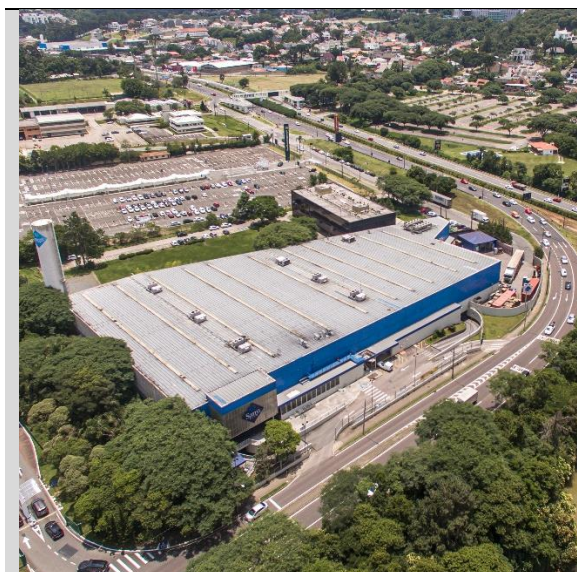
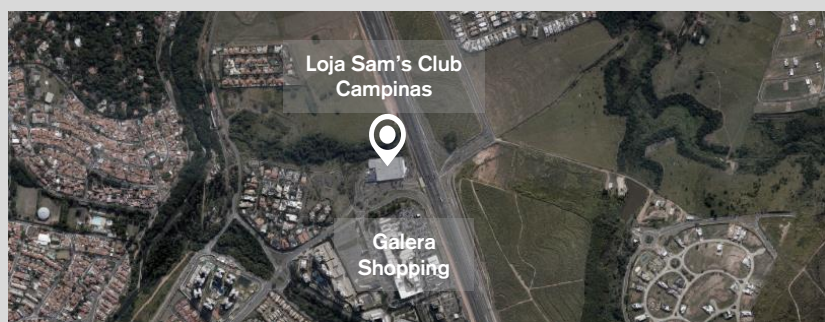
Loja Sam's Club Campinas
ABL: 15.776 m²

Rod. D. Pedro I, Km 132

Participação: 100%

Campinas - SP.

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Loja Sam's Club Barigui
ABL: 13.565 m²

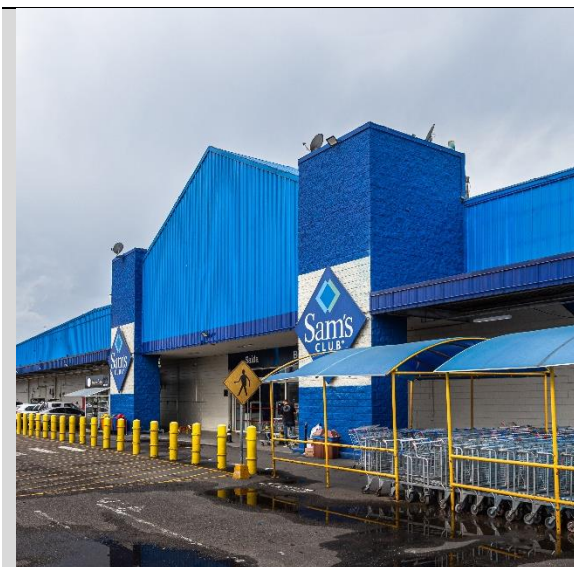
Rod. Curitiba Ponta Grossa, BR 132

Participação: 100%

Curitiba - PR.

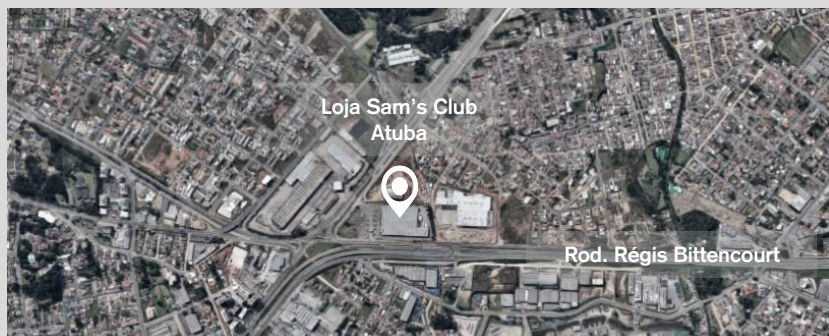
Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Atuba

Rod. BR 476, Estrada da
Ribeira, 144
Curitiba - PR.

ABL: 10.131 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1


Casas Pernambucanas

São Paulo, Minas Gerais, Paraná
e Santa Catarina

ABL: 91.143 m²
Nº de Lojas: 66
Vacância: 0%
Contratos: 10, 12, 14 e 16 anos
% do Fundo: 100%

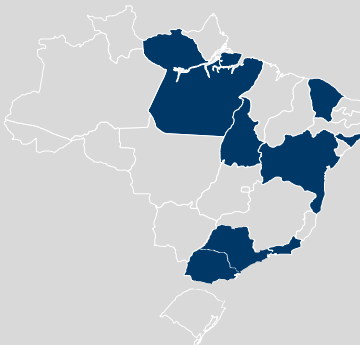


Participação Relevante em FIs


SPVJ11

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

ABL: 113.957 m²
Volume do Fundo: R\$ 400 MM
% de Participação: 60%
Vencimento: dez/2039
Vacância: 0%
Tipicidade: Atípico



Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Março/2021	SPVJ11	(i)	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\$ 1.624.242.532,15

Quantidade de Cotas: 18.406.458 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

4 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRU11

Glossário

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.
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 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

Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
Pro-rata	Proporcional ou rateado.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
2ª Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
AS-IS	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)
Adiantamento, Atrasos,	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não

Multa e Juros 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.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa, títulos públicos e privados.



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. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. 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. 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 antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.