

CSHG Renda Urbana FII

Fevereiro 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 129,99	R\$ 107,99	R\$ 1,3 bilhão	34.386	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
234 mil m ²	6,3 %	-0,9 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

No mês de fevereiro de 2020, foram anunciadas duas movimentações importantes no portfólio do Fundo, sendo (i) A conclusão da aquisição de um ativo educacional locado para a operadora da universidade Anhembi Morumbi, em São Paulo - SP e (ii) A conclusão da aquisição de um ativo educacional locado para a operadora da universidade Estácio, em Salvador - BA.

Aquisição | Estácio Salvador

No dia 26 de fevereiro de 2020 o Fundo firmou a escritura de compra e venda por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade de um imóvel de perfil educacional em Salvador – BA ("**Estácio Salvador - BA**") pelo valor de R\$ 88.000.000,00 conforme Fatos Relevantes ([link1](#), [link2](#)).

O imóvel tem área de terreno de 21.203 m², área total construída de 32.808 m², sendo que ainda existem 6.823 m² adicionais de área construída em processo de licenciamento na prefeitura de Salvador. O Fundo passou a ter direitos sobre as receitas de aluguel pagas mensalmente pelo atual locatário do Imóvel, empresa controlada pela Estácio Participações S.A., IREP – Sociedade de Ensino Superior, Médio e Fundamental LTDA., hoje no valor mensal de R\$ 802.547,63. Além disso, há outras áreas do Imóvel locadas a terceiros para a exploração de lanchonete, livraria e banco, equivalente a uma receita mensal aproximada de R\$ 30.000,00.

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 – Fevereiro 2020 (28/02/2020).

O **Estácio Salvador - BA** foi descrito no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão ([link](#)) e identificado como A12 no estudo de viabilidade, que constitui o Anexo IV, localizado nas páginas 179 a 205 do Prospecto. O Ed. Santo Alberto não foi descrito, sendo que sua aquisição decorreu das atividades de gestão ativa do portfólio, que envolvem a busca permanente de novas oportunidades para investimento dos recursos do Fundo.

Aquisição | Ed. Santo Alberto

No dia 04 de março de 2020 o Fundo concluiu a aquisição da totalidade das cotas de uma SPE que possui como único ativo o edifício denominado Edifício Santo Alberto ("**Ed. Santo Alberto São Paulo - SP**") localizado em São Paulo – SP. Até o momento, o fundo pagou R\$ 93.485.098,70, sendo que ainda há uma parcela residual de R\$ 4.500.000,00 a ser paga no prazo de 180 dias contados de 7 de fevereiro de 2020, condicionado ao cumprimento de determinadas condições pelo Vendedor.

O **Ed. Santo Alberto São Paulo - SP** é um edifício de alto padrão que tem área locável total de 6.805 m², sendo que 6.000 m² (seis mil metros quadrados) encontram-se locados na modalidade *built-to-suit*¹ à empresa ISCP - Sociedade Educacional Ltda., com vigência até fevereiro de 2026, que opera uma unidade da Universidade Anhembi Morumbi no imóvel. Outras áreas do prédio encontram-se locadas a terceiros para exploração de estacionamento e praça de alimentação. Os alugueis vigentes com competência para o mês de março de 2020, somam um total de R\$ 711.347,20.

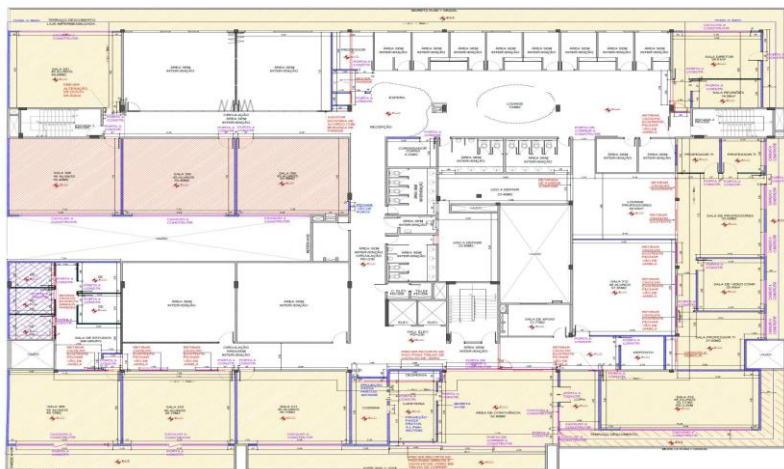
O imóvel não foi descrito no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo, sendo que sua aquisição decorreu das atividades de gestão ativa do portfólio, que envolvem a busca permanente de novas oportunidades para investimento dos recursos do Fundo.

Com as duas aquisições concluídas em fevereiro, o Fundo encerrou o ciclo de investimentos da última emissão, consolidando a carteira com 4 ativos educacionais e 10 ativos varejistas. Desde dezembro de 2019, mês em que foi liquidada a 2ª emissão de cotas, o Fundo concluiu a aquisição 13 ativos por aproximadamente R\$ 800 milhões, sendo 12 deles descritos nos materiais da 2ª Oferta. Junto a alocação de SPVJ11, um FII que detém 7 ativos varejistas em um contrato atípico de locação, o valor total investido pelo fundo é de R\$ 875 milhões (sem considerar nenhum custo de transação) dos R\$ 882 milhões captados da última oferta.

Sobre a obra de expansão do Ibmec, 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.

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

Nova área construída.
Área reformada.



Fonte: CSHG

Expansão da cobertura: fotos da obra

Fachada principal



Fonte: CSHG

Espaço de Convivência



Sala de Diretor e Reunião



Fonte: CSHG

Lounge e Sala dos Professores

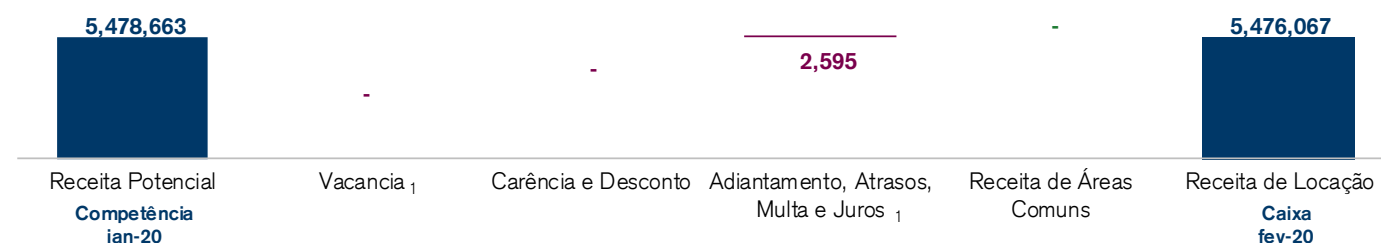


Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2020	Janeiro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	5.476.067	5.339.124	10.815.191	20.985.763
Rendimentos Mobiliário ¹	1.325.004	3.509.454	4.834.458	6.667.704
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	676.902	676.902	1.905.736
IR sobre Ganho de Capital	(127.311)	(17.124)	(144.435)	(349.796)
Total de Receitas	6.673.761	9.508.356	16.182.116	29.209.407
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(916.895)	(854.070)	(1.770.965)	(3.883.263)
Total de Despesas	(916.895)	(854.070)	(1.770.965)	(3.883.263)
Resultado¹	5.756.866	8.654.286	14.411.151	25.236.144
Rendimento anunciado	6.623.662	6.623.662	13.247.323	23.537.323

Fontes: CSHG

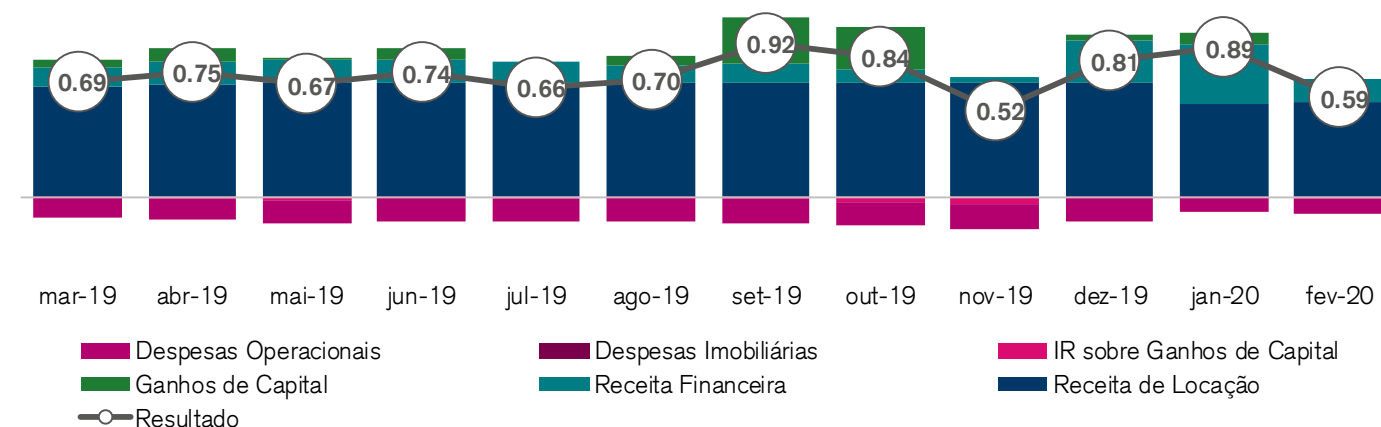
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20
Rendimento distribuído											
0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,74	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,33	0,40	0,39	0,45	0,42	0,44	0,68	0,83	0,67	0,74	0,32*	0,23

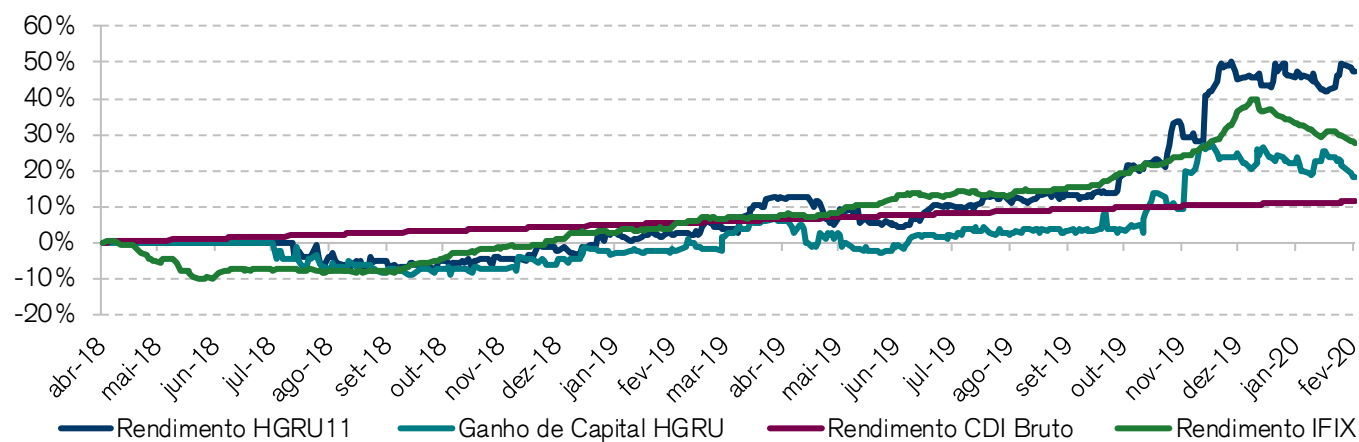


Fontes: CSHG *Já inclui as novas cotas da 2ª Emissão

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 – Fevereiro 2020 (28/02/2020).

Rentabilidade

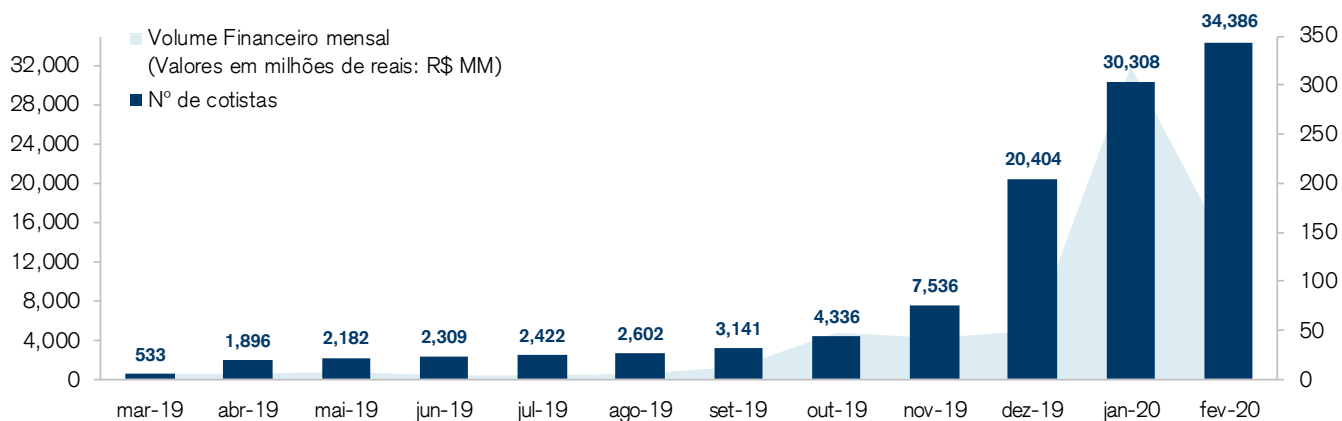
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	-0,9 %	-2,0 %	28,8%	46,2%
IFIX	-3,7 %	-7,3 %	21,7%	27,4%
CDI Bruto	0,3 %	0,7 %	5,6%	11,2%



Fontes: CSHG.

Liquidez

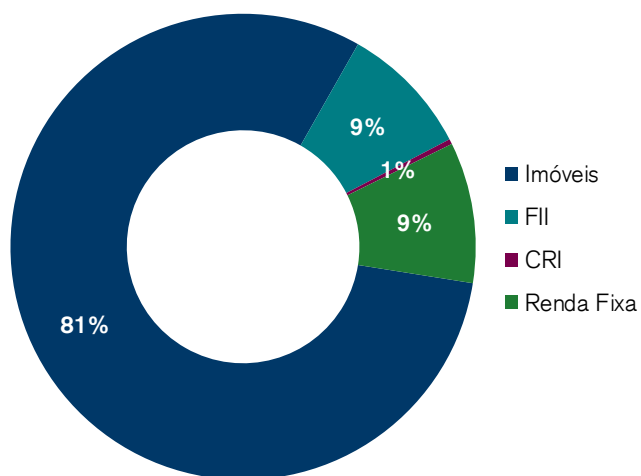
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	131,0	449,4	635,2
Giro	10,0%	34,2%	50,2%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

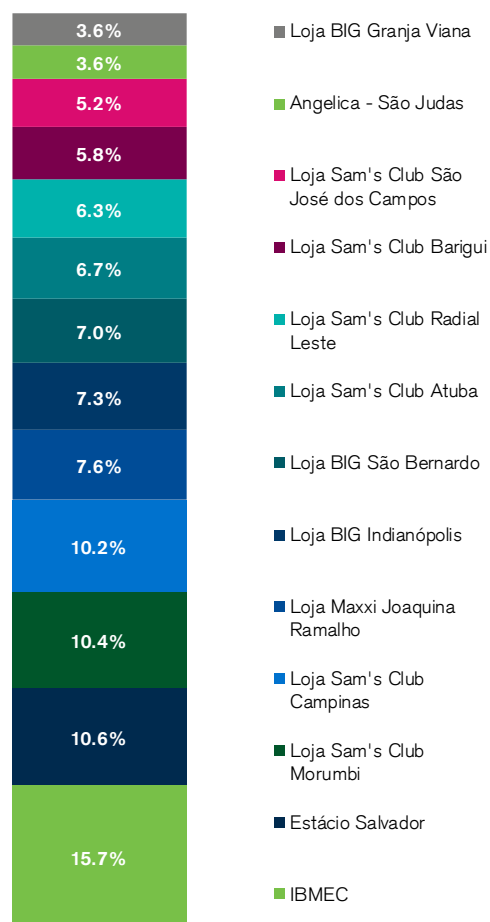
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



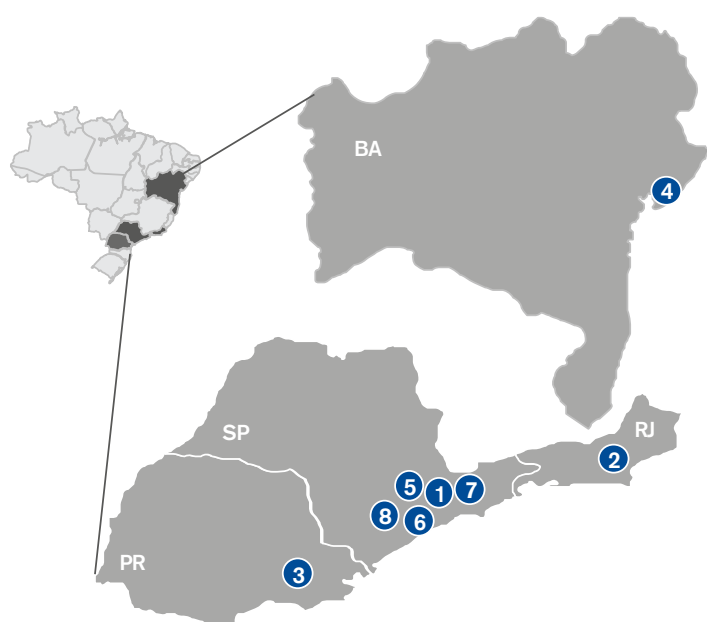
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários



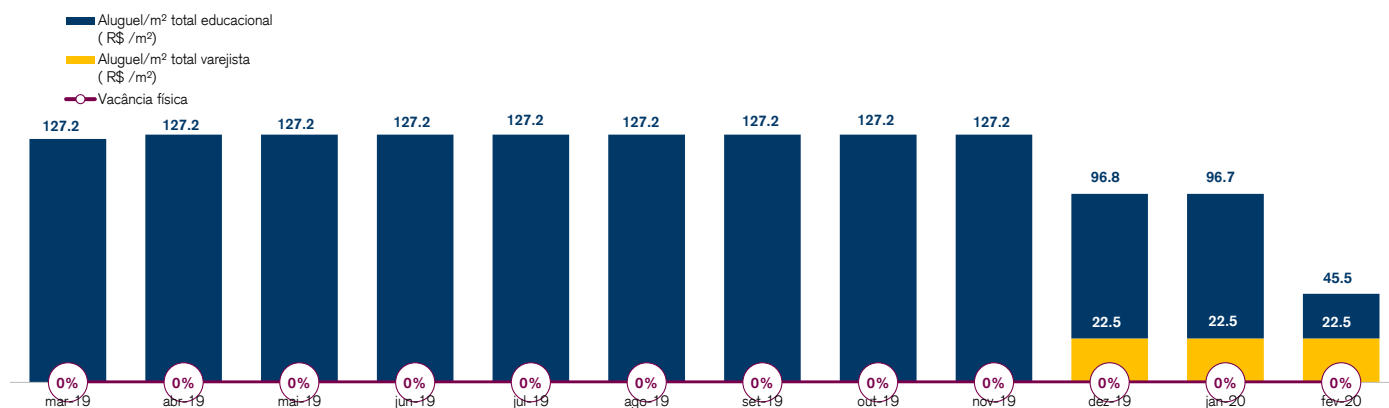
#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	35.2%
2	Rio de Janeiro	15.7%
3	Curitiba	12.6%
4	Salvador	10.2%
5	Campinas	10.1%
6	São Bernardo	7.0%
7	São José dos Campos	5.2%
8	Cotia	3.6%

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 – Fevereiro 2020 (28/02/2020).

Radiografia da carteira imobiliária

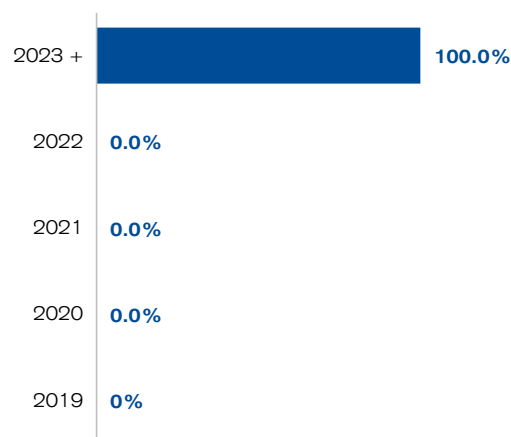
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

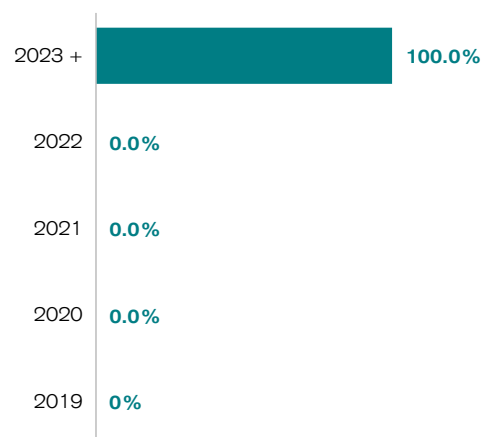
Vencimento dos contratos

(% da Receita Contratada)



Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)

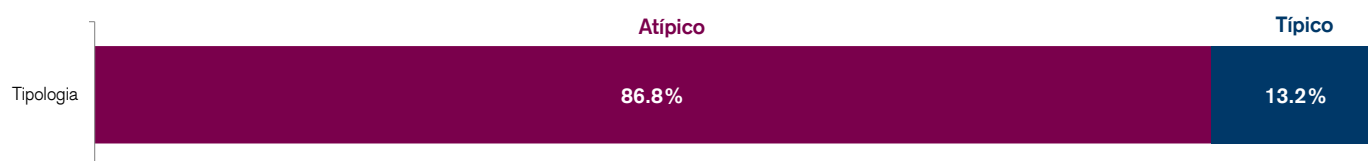


Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

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

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



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



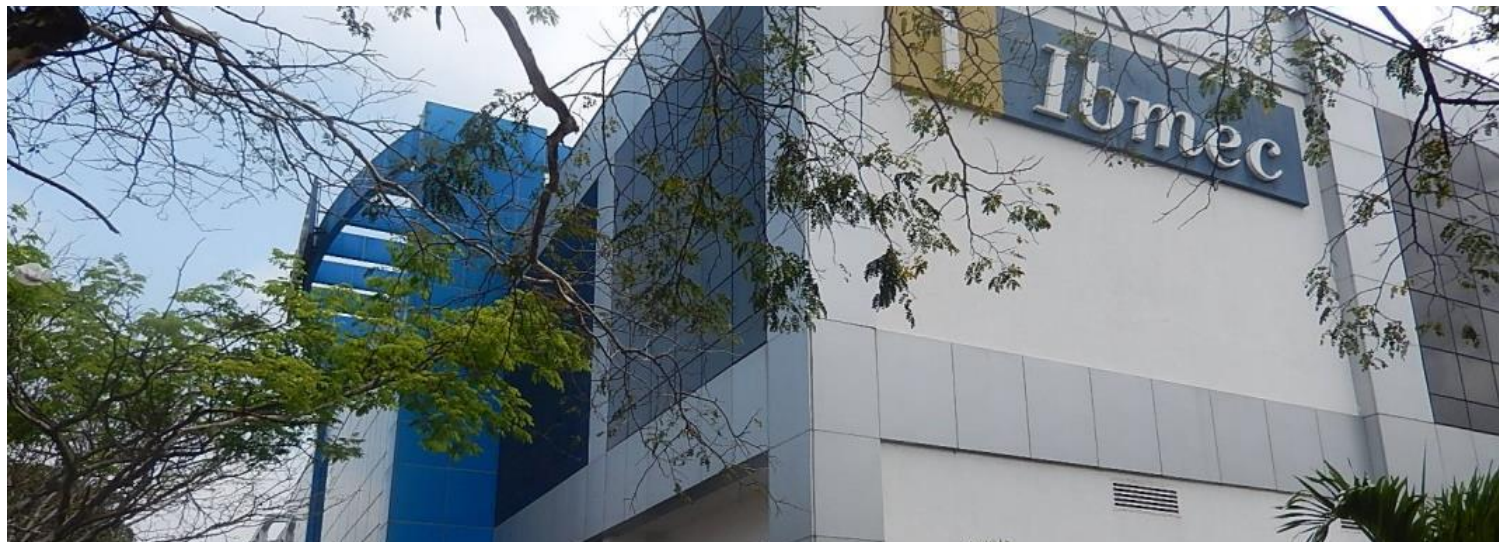
Loja Sam's Club Atuba
Rod Br 476 Est. Da Ribeira, 144
Curitiba - PR.

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

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
28-Feb-20	ITAÚ SOBERANO RF SIMPLES LP FICI	1	Aprovar	Aprovado

CSHG Renda Urbana
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 29.641.226/0001-53



Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 369.801.802,54

Quantidade de Cotas : 9.740.679 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

2 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)

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

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.

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 – Fevereiro 2020 (28/02/2020).