

# CSHG Renda Urbana FII

## Maio 2020



| Cota valor de Mercado <sup>1</sup> | Cota patrimonial <sup>1</sup> | Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup> | Nº de cotistas               | Rendimento                       |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| R\$ 115,97                         | R\$ 107,71                    | R\$ 1,13 bilhão                        | 45.058                       | R\$ 0,68 por cota                |
| ABL <sup>1</sup> Total             | Dividend Yield <sup>1</sup>   | Retorno Mensal <sup>1</sup>            | Vacância Física <sup>1</sup> | Vacância Financeira <sup>1</sup> |
| 241 mil m <sup>2</sup>             | 7,0 %                         | 2,2 %                                  | 0,0 %                        | 0,0 %                            |

### Comentários do time de gestão

No mês de maio, verificou-se uma performance positiva do IFIX e Ibovespa em linha com o mês anterior, contribuindo para a correção dos índices que ainda apresentam variação negativa no ano. Apesar do aumento do número de casos do novo Coronavírus (Covid-19), o retorno positivo dos indicadores e o aumento no volume médio negociado, refletem, na verdade, uma melhora do cenário global. Vale notar que há ainda um elevado grau de incerteza o qual poderá se refletir em volatilidade, seja em virtude dos possíveis impactos econômicos e sociais gerados pela atual pandemia, seja pela evolução das tensões políticas.

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em cinco tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado; **(3)** Resumo de Informações; **(4)** Compromisso de Compra e Venda de Imóvel na Vila Leopoldina; e **(5)** Encerramento do Período de Exercício da Preferência.

#### 1. Resultados e Rendimentos

No mês de maio, mantivemos a distribuição em R\$ 0,68 por cota dado que não houve nenhum impacto fora do previsto no resultado do Fundo, apurado a regime de caixa, e continuamos entendendo que esse é o patamar sustentável de distribuição de rendimentos. No mês, o Fundo apresentou um resultado de R\$ 7,8 milhões (R\$ 0,72 por cota), ao final de maio havia distribuído 96,0% do resultado apurado no semestre e detinha R\$ 2,5 milhões (R\$ 0,25 por cota) de resultado acumulado em períodos

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (29/05/2020).

anteriores e ainda não distribuído. Ainda neste mês, o fundo vendeu parte das suas posições em fundos de investimentos imobiliários para gerar caixa destinado ao cumprimento de suas obrigações de curto prazo, vendas estas que geraram um lucro bruto de aproximadamente R\$ 1 milhão (R\$ 0,10 por cota).

Em relação ao fluxo de aluguéis, todos os aluguéis cobrados foram recebidos pelo Fundo, sendo que não houve nenhuma inadimplência. Houve apenas um pequeno adiantamento de um dos aluguéis cobrados atualmente pelo Fundo.

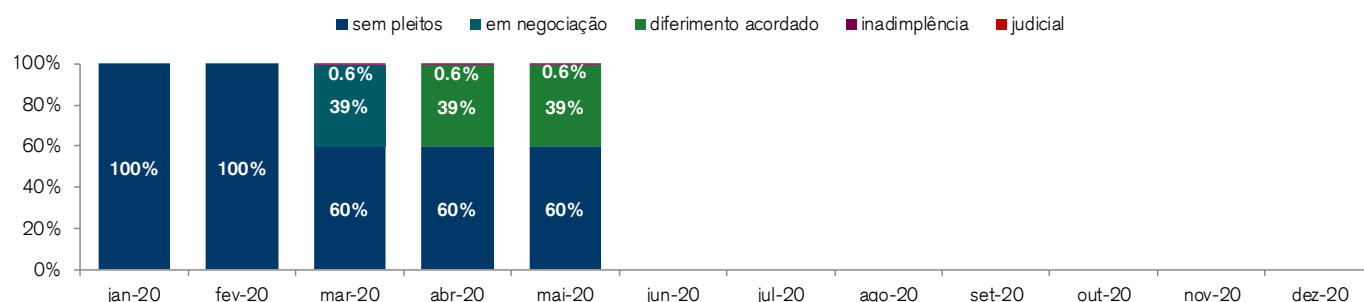
## 2. Carteira e Mercado

O setor educacional ainda aguarda a liberação da reabertura das unidades de ensino, dessa forma, utiliza ainda como alternativa os recursos de ensino à distância para manter as aulas e demais atividades. Por outro lado, o setor varejista (em especial, o supermercadista) vivenciou um crescimento no decorrer da pandemia, principalmente favorecido pelo pico de demanda que ocorreu logo no início do isolamento.

Durante o mês de maio, não houveram novos diferimentos negociados ou pleiteados. No mês anterior, os inquilinos dos imóveis educacionais (que, em conjunto, representam 39% da receita de aluguel contratada do Fundo) solicitaram a revisão de seus vencimentos de aluguel de curto prazo, a fim de fazerem frente aos efeitos adversos decorrentes da pandemia em suas atividades, que envolvem não só as restrições de uso dos imóveis locados pelo Fundo, como o aumento do custo para implantação de novos sistemas para o ensino à distância, bem como eventuais inadimplências de alunos e queda da demanda por novas matrículas.

### Evolução do Status dos aluguéis contratados do Fundo

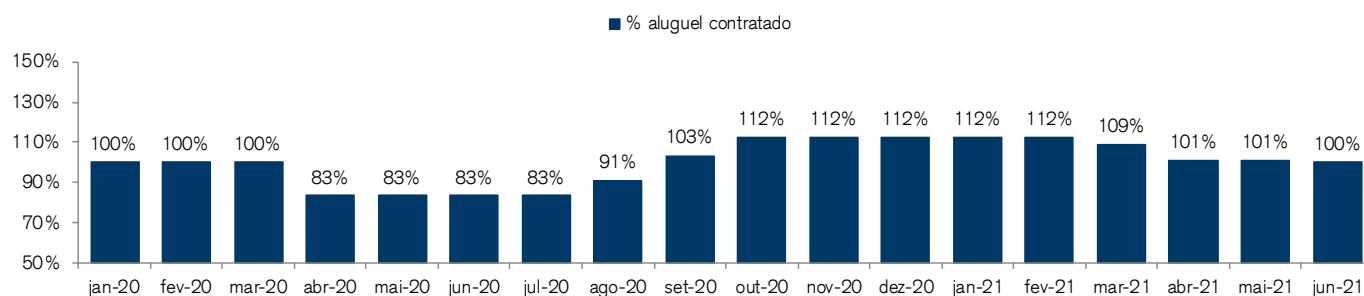
(% da receita contratada total)



Fonte: CSHG, em 29 de maio 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.

Conforme destacado acima, a receita atual centrado dos imóveis educacionais representam atualmente 40% da receita total imobiliária, e, esses diferimentos por ora já acordados com os respectivos locatários, trará um impacto de 17% na receita contratada do Fundo, ou seja, a receita contratada para os meses a seguir (conforme mostra o gráfico % do aluguel contratado) será de 83% e esses 17% diferidos, estarão cobrados nos meses seguintes a partir da competência setembro de 2020, quando os locatários estão obrigados a pagarem estes diferimentos acordados. Ainda, há uma inadimplência acima apontada relativa aos estacionamentos e lojas dos imóveis **Estácio Salvador** e **Santo Alberto**, que não pagaram os aluguéis no mês e não conseguimos ainda uma negociação, porém que só representam 0,6% da receita de locação contratada.

Até o momento desse relatório, o Fundo será impactado pelos diferimentos até o aluguel 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 29 de maio 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.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (29/05/2020).

### 3. Resumo de Informações

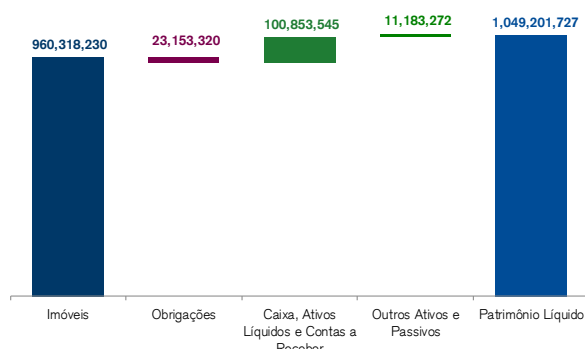
Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

| Locatário                         | Setor         | % da receita de locação contratada |
|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|
| <b>BIG</b>                        | Supermercados | 60,3%                              |
| <b>lbmec - YDUQS</b>              | Educação      | 15,2%                              |
| <b>Estácio - YDUQS</b>            | Educação      | 11,4%                              |
| <b>Anhembi Morumbi – Laureate</b> | Educação      | 9,9%                               |

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                                                | 960.318.320          |
| Obrigações                                             | (23.153.320)         |
| Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber <sup>1</sup> | 100.853.545          |
| Outros Ativos e Passivos                               | 11.183.272           |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                              | <b>1.049.201.727</b> |
| Quantidade de cotas                                    | 9.740.679            |
| <b>Cota patrimonial</b>                                | <b>107,71</b>        |

Fonte: CSHG

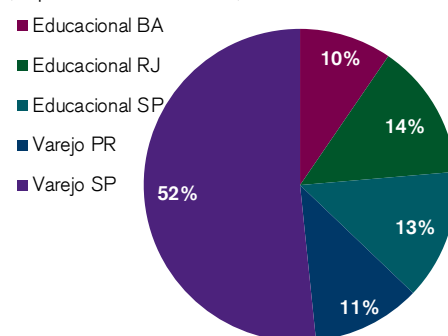
Das obrigações, o Fundo possui somente os custos de transação das últimas aquisições como ITBI e despesas jurídicas no valor aproximado de R\$ 18 milhões e uma parcela residual de R\$ 4,5 milhões da aquisição do edifício Santo Alberto em São Paulo-SP quando cumpridas determinadas condições resolutivas, conforme informado em Fato Relevante ([link](#)). Além disso, o fundo possui aproximadamente R\$ 20 milhões em fundos de investimento de renda fixa e R\$ 90 milhões em fundos de investimento imobiliário.

### Sensibilidade - Atribuição de Valor aos Imóveis pelo Valor de Mercado

| Cota Mercado (R\$)              | 75,40      | 96,94      | 107,71     | 118,48     | 140,03     |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| % cota patrimonial              | -30%       | -10%       | 0%         | 10%        | 30%        |
| (Valores em: R\$ mil por m²)    |            |            |            |            |            |
| <b>HGRU (portfolio inteiro)</b> | <b>2,7</b> | <b>3,6</b> | <b>4,0</b> | <b>4,4</b> | <b>5,3</b> |
| <b>Educacional BA</b>           | 1,9        | 2,5        | 2,8        | 3,1        | 3,7        |
| <b>Educacional RJ</b>           | 11,3       | 15,0       | 16,8       | 18,7       | 22,3       |
| <b>Educacional SP</b>           | 7,5        | 9,9        | 11,1       | 12,3       | 14,8       |
| <b>Varejo PR</b>                | 3,1        | 4,1        | 4,6        | 5,0        | 6,0        |
| <b>Varejo SP</b>                | 2,0        | 2,7        | 3,0        | 3,3        | 4,0        |

Fonte: CSHG

(% patrimonial dos ativos)



#### Lista de ativos

|                       |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Educacional BA</b> | Estácio Salvador                                                                                                                                                                |
| <b>Educacional RJ</b> | lbmec                                                                                                                                                                           |
| <b>Educacional SP</b> | Angélica – São Judas, Sto Alberto                                                                                                                                               |
| <b>Varejo PR</b>      | Sam's Club Atuba, Sam's Club Barigui                                                                                                                                            |
| <b>Varejo SP</b>      | BIG Indianópolis, Maxxi Joaquina Ramalho, Sam's Club Morumbi, BIG Granja Viana, BIG São Bernardo, Sam's Club Radial Leste, Sam's Club São José dos Campos e Sam's Club Campinas |

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (29/05/2020).

#### 4. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel na Vila Leopoldina.

Conforme Fato Relevante do dia 20 de maio de 2020 ([link](#)), o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV") por meio do qual se comprometeu, uma vez superadas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a integralidade de um imóvel com as seguintes características:

Imóvel com destinação educacional localizado na cidade de São Paulo, na Avenida Imperatriz Leopoldina, 550, Vila Leopoldina, São Paulo - SP, CEP 05305-000, com 8.000 m<sup>2</sup> de área de terreno e 23.298,34 m<sup>2</sup> de área locável total.

O valor a ser desembolsado pelo Fundo para a aquisição do Imóvel é de R\$ 81.400.000 ("Preço"), a serem pagos ao vendedor da seguinte forma: (i) R\$ 65.120.000,00, equivalentes a 80% do Preço, a serem pagos após a superação das condições precedentes e concomitantemente à lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel ("Escritura"); (ii) R\$ 8.140.000,00, equivalentes a 10% do Preço, a serem pagos em 12 meses contados da celebração da Escritura ("Parcela Intermediária") e (iii) R\$ 8.140.000,00, equivalentes a 10% do Preço, a serem pagos em 24 meses contados da celebração da Escritura ("Parcela Final").

Simultaneamente à celebração do CCV, foi assinado um contrato de locação em regime atípico com a vendedora, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/1991, que entrará em vigor na assinatura da Escritura pelo prazo de 12 anos, no valor mensal contratado de R\$ 698.950,20 ("Aluguel"). O Aluguel será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA. Apesar da aquisição ser paga em parte a prazo, com parcela em 12 e 24 meses, o aluguel será pago em sua totalidade desde seu início.

Por fim, cumpre ressaltar que a liberação dos pagamentos da Parcela Intermediária e da Parcela Final estão condicionados ao cumprimento de determinadas condições pela vendedora, entre elas o regular pagamento do Aluguel, a comprovação de que foi dada a destinação pretendida para os recursos da venda e compra do Imóvel e a comprovação de critérios de resultado e crédito, que têm o objetivo de melhorar a saúde financeira da vendedora.

A efetiva aquisição somente ocorrerá após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no CCV, incluindo a conclusão satisfatória de auditorias jurídicas e técnicas que estão sendo realizadas no Imóvel por assessores contratados pelo Fundo, bem como a conclusão da 3ª Emissão de Cotas do Fundo.

Essa operação vem em linha com o que foi comunicado em relatórios anteriores, o time de gestão visou manter o foco em ativos educacionais em que o ativo imobiliário possui grande relevância para o locatário e que o ponto seja estratégico para o ensino. Para adequar o risco-retorno do ativo, o time negociou o parcelamento do preço de aquisição com o intuito de:

- (i) Melhorar o *cap rate* de curto prazo da operação;
- (ii) Garantir maior liquidez ao Fundo nesse cenário de pandemia;
- (iii) Mitigar os riscos de mercado e de crédito.

#### 5. Encerramento do Período de Exercício da Preferência

Por meio do Fato Relevante divulgado no dia 04 de junho de 2020 ([link](#)), a Administradora informou sobre o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, que contou com a subscrição de 1.360.904 cotas (58,5% das cotas ou 48,7% das cotas que serão emitidas acrescidas das cotas excedentes), no valor de R\$ 107,40 por Cota, excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição, ou seja, R\$ 146.161.089,60.

Em 05 de junho de 2020, foi iniciado o período de subscrição de Cotas remanescentes. Assim, a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas é de 966.842 Cotas, sem considerar as eventuais Cotas Excedentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste comunicado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no Fato Relevante.

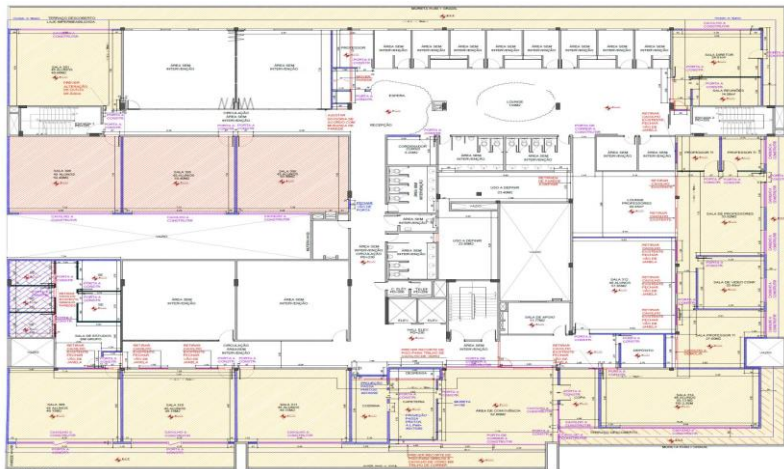
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**



### 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 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*<sup>1</sup> do local e aprovação pelos bombeiros, para a liberação do Habite-se<sup>1</sup>. 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**

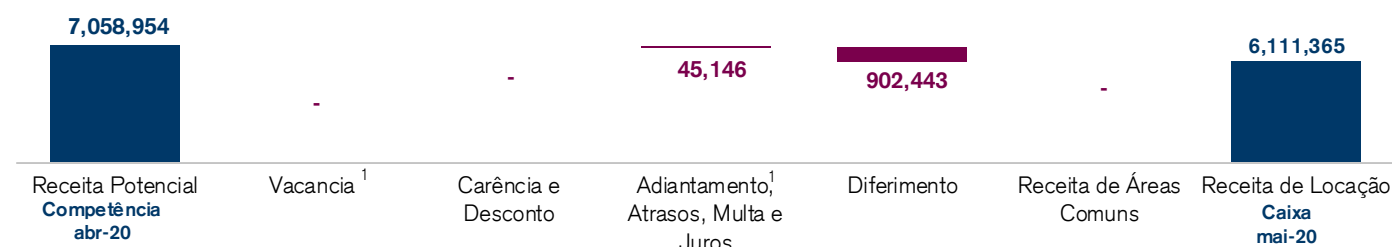


## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)              | Maio de 2020     | Abril de 2020      | 2020               | 12 Meses           |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 6.111.365        | 6.995.312          | 29.403.126         | 35.561.436         |
| Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>  | 772.674          | 646.992            | 7.881.170          | 9.131.428          |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | 991.943          | -                  | 1.834.294          | 2.860.291          |
| IR sobre Ganho de Capital            | (23.193)         | -                  | (167.628)          | (330.374)          |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>7.825.789</b> | <b>7.642.303</b>   | <b>38.950.963</b>  | <b>48.222.782</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | (94.649)         | (97.231)           | (286.902)          | (286.902)          |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (715.453)        | (914.338)          | (4.190.547)        | (5.704.858)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(810.103)</b> | <b>(1.011.569)</b> | <b>(4.477.449)</b> | <b>(5.991.759)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>7.042.686</b> | <b>6.630.735</b>   | <b>34.473.515</b>  | <b>42.231.023</b>  |
| Rendimento anunciado                 | 6.623.662        | 6.623.662          | 33.118.309         | 40.348.309         |

Fontes: CSHG

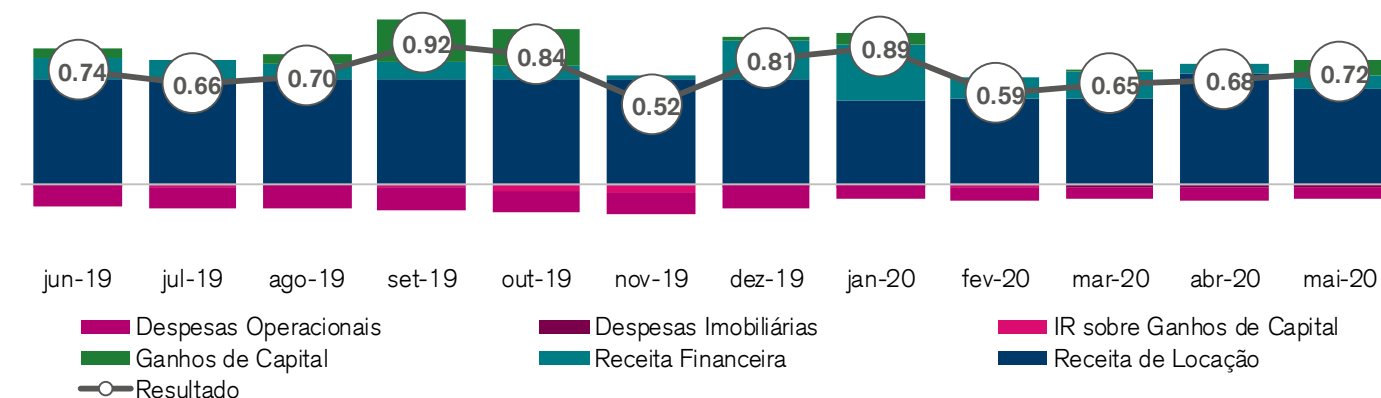
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

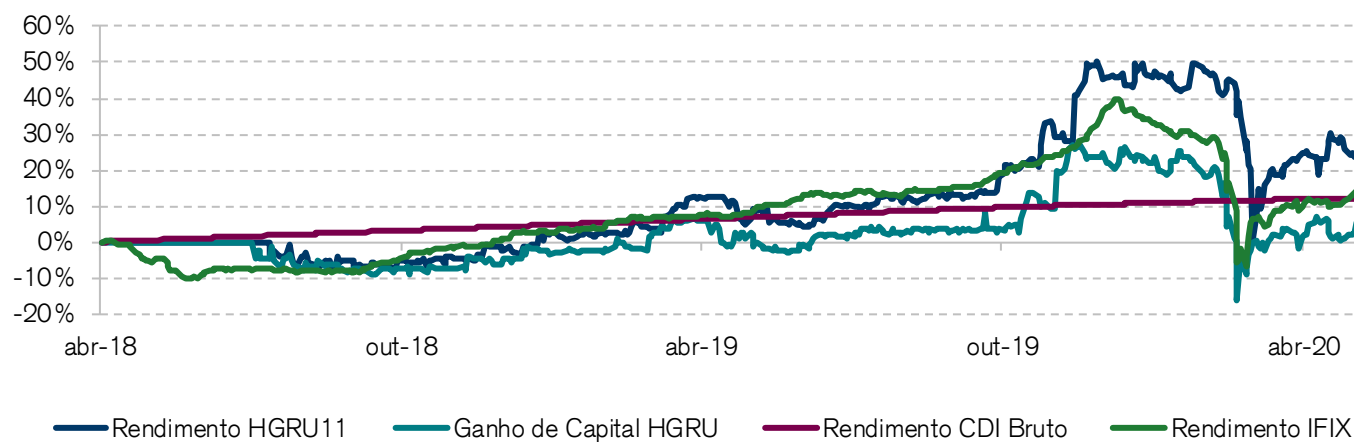
| jun-19                                          | jul-19 | ago-19 | set-19 | out-19 | nov-19 | dez-19 | jan-20 | fev-20 | mar-20 | abr-20 | mai-20 |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimento distribuído</b>                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,68                                            | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,74   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   |
| <b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,45                                            | 0,42   | 0,44   | 0,68   | 0,83   | 0,67   | 0,74   | 0,32*  | 0,23   | 0,21   | 0,21   | 0,25   |



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

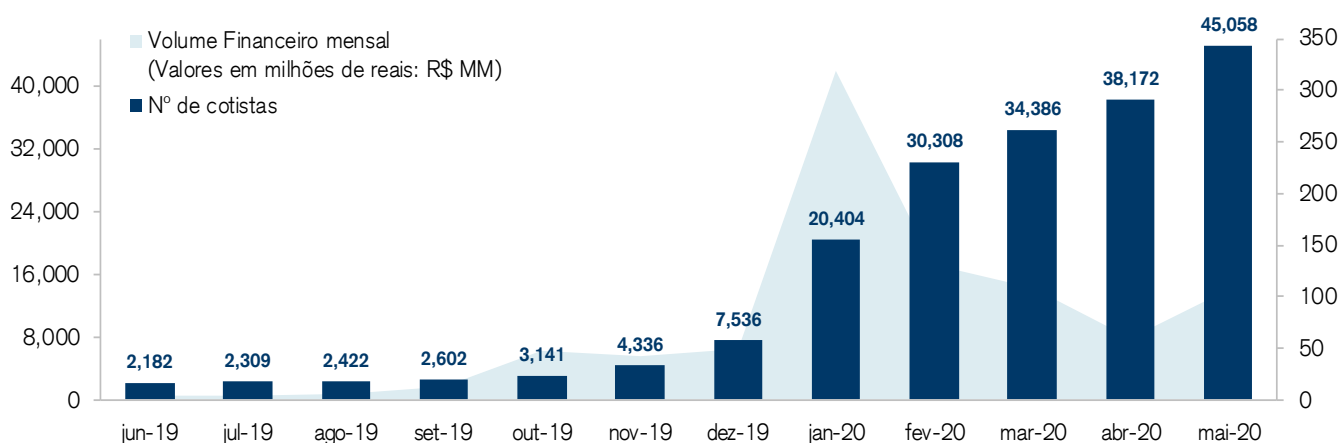
## Rentabilidade

| Tabela de rentabilidade <sup>1</sup> | Mês  | Ano    | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|------|--------|----------|--------|
| HGRU11 <sup>1</sup>                  | 2,2% | -9,9%  | 21,9%    | 29,5%  |
| IFIX                                 | 2,1% | -16,9% | 4,1%     | 14,3%  |
| CDI Bruto                            | 0,2% | 1,5%   | 4,9%     | 12,2%  |



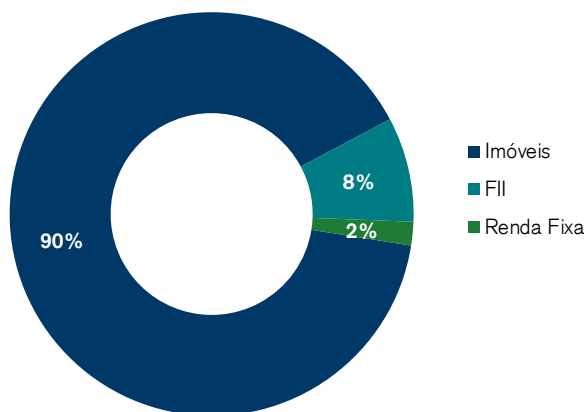
## Liquidez

|                                                                                      | Mês   | Ano   | 12 Meses |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|----------|
| <b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 106,8 | 724,7 | 891,3    |
| <b>Giro</b>                                                                          | 9,7%  | 59,3% | 73,5%    |
| <b>Presença em pregões</b>                                                           | 100%  | 100%  | 100%     |



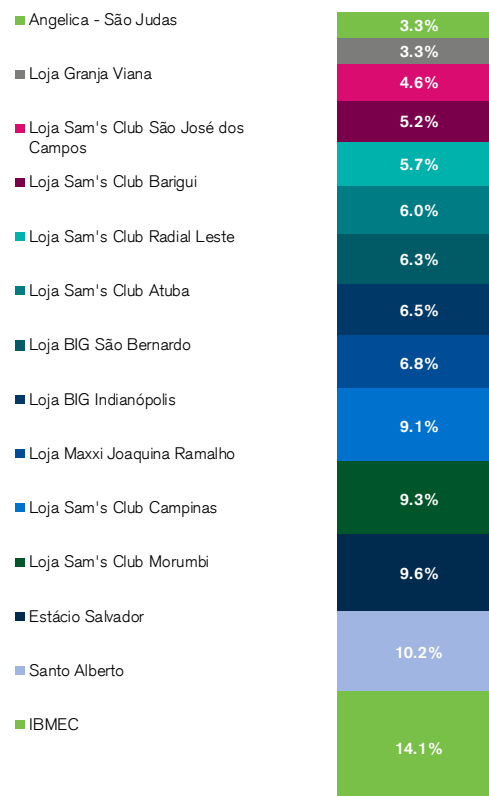
## Carteira

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



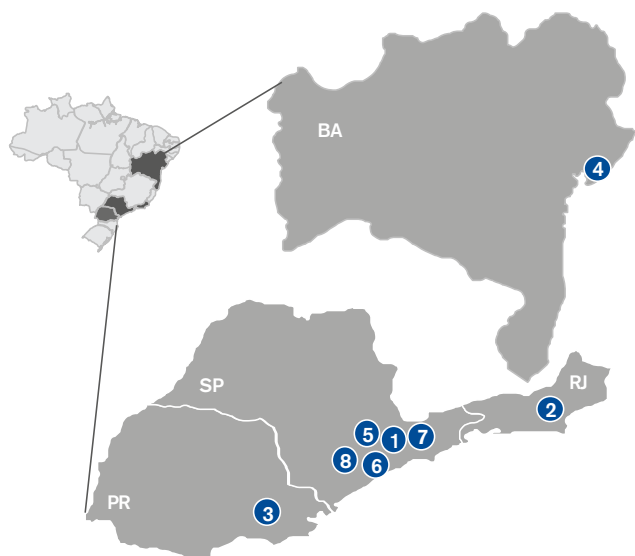
Fontes: CSHG

### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

## Ativos Imobiliários



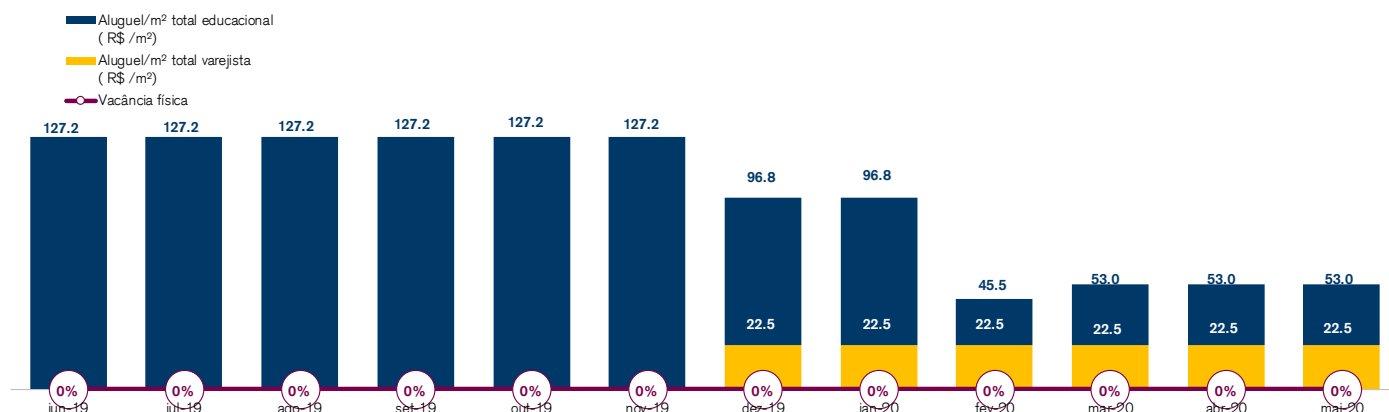
| # | Localização         | % Ativo Imobiliário |
|---|---------------------|---------------------|
| 1 | São Paulo           | 41.8%               |
| 2 | Rio de Janeiro      | 14.1%               |
| 3 | Curitiba            | 11.2%               |
| 4 | Salvador            | 9.6%                |
| 5 | Campinas            | 9.1%                |
| 6 | São Bernardo        | 6.3%                |
| 7 | São José dos Campos | 4.6%                |
| 8 | Cotia               | 3.3%                |

Fontes: CSHG.



# Radiografia da carteira imobiliária

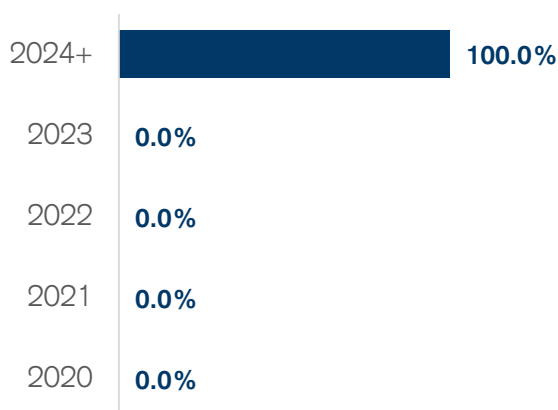
## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m²



Fontes: CSHG

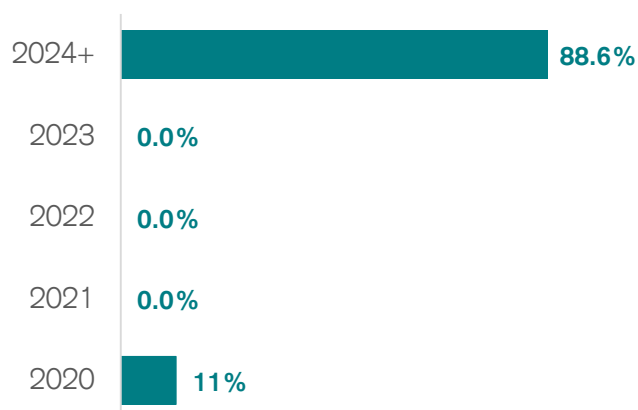
## Vencimento dos contratos

(% da Receita Contratada)



## Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)

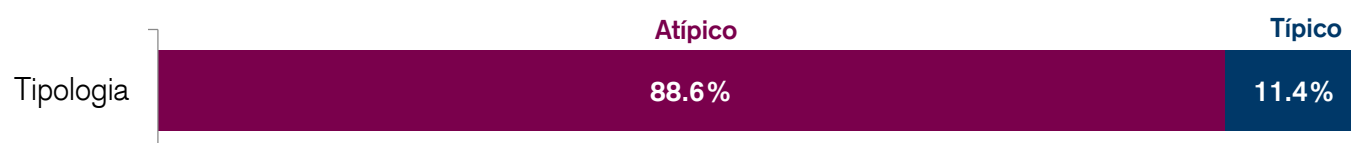


## Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

## Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

## Imóveis educacionais



### IBMEC

Avenida Armando Lombardi, 940  
Rio de Janeiro - RJ.

ABL: \_\_\_\_\_ 8.040 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Angélica – São Judas

Avenida Angélica, 2563  
São Paulo - SP.

ABL: \_\_\_\_\_ 4.849 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Estácio Salvador

Rua Xingu, 179  
Salvador - BA.

ABL: \_\_\_\_\_ 32.808 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Santo Alberto

Rua Quatá, 67  
São Paulo - SP.

ABL: \_\_\_\_\_ 6.805 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1

## Imóveis varejo



### Loja BIG Indianópolis

Avenida Jabaquara, 2.979  
São Paulo - SP.

ABL: \_\_\_\_\_ 24.345 m<sup>2</sup>

Área de Loja: \_\_\_\_\_ 7.653 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Loja Maxxi Joaquina Ramalho

Avenida Joaquina Ramalho, 340  
São Paulo - SP.

ABL: \_\_\_\_\_ 29.640 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Loja Sam's Club Morumbi

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

ABL: \_\_\_\_\_ 24.292 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23.033  
Cotia - SP.

ABL: \_\_\_\_\_ 24.235 m<sup>2</sup>

Área de Loja: \_\_\_\_\_ 7.004 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Loja BIG São Bernardo

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

ABL: \_\_\_\_\_ 24.511 m<sup>2</sup>

Área de Loja: \_\_\_\_\_ 12.639 m<sup>2</sup>

Locado: \_\_\_\_\_ 100%

Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1

## Imóveis varejo



### Loja Sam's Club Radial Leste

Rua Padre Adelino, 685  
São Paulo - SP.

ABL: \_\_\_\_\_ 14.051 m<sup>2</sup>  
Área de Loja: \_\_\_\_\_ 5.385 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Área de Loja: \_\_\_\_\_ 5.451 m<sup>2</sup>  
Locado: \_\_\_\_\_ 100%  
Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Loja Sam's Club Campinas

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

ABL: \_\_\_\_\_ 15.776 m<sup>2</sup>  
Área de Loja: \_\_\_\_\_ 5.500 m<sup>2</sup>  
Locado: \_\_\_\_\_ 100%  
Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Loja Sam's Club Barigui

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

ABL: \_\_\_\_\_ 13.565 m<sup>2</sup>  
Área de Loja: \_\_\_\_\_ 5.177 m<sup>2</sup>  
Locado: \_\_\_\_\_ 100%  
Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1



### Loja Sam's Club Atuba

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

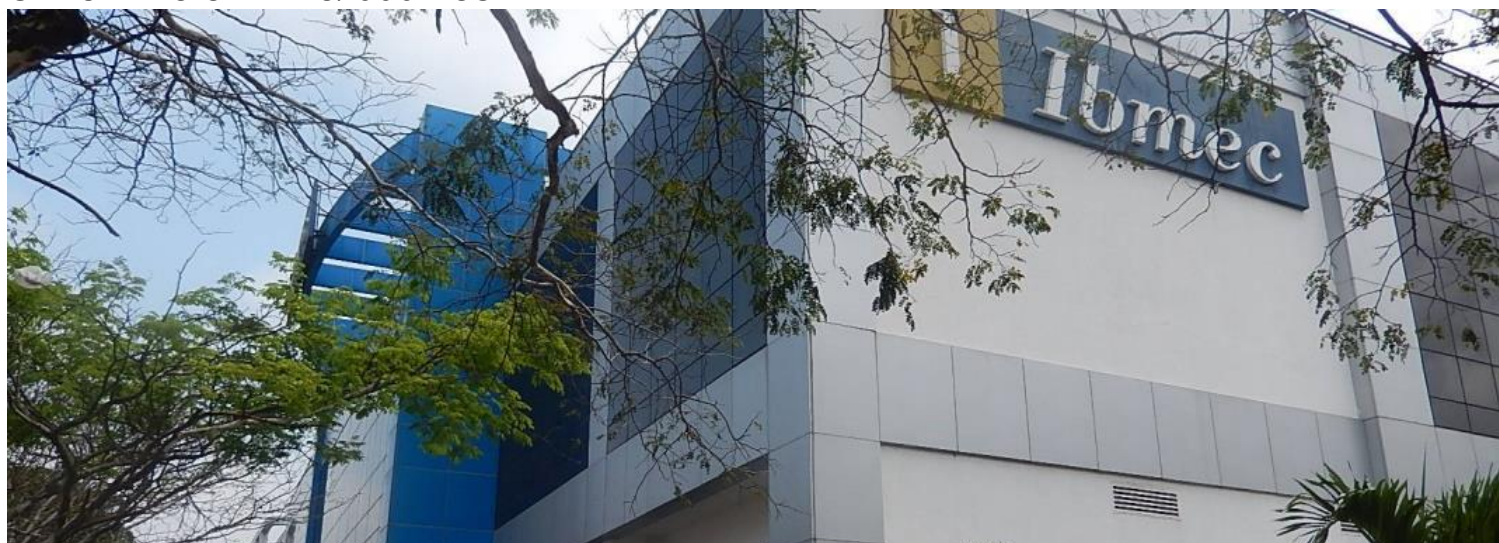
ABL: \_\_\_\_\_ 10.131 m<sup>2</sup>  
Área de Loja: \_\_\_\_\_ 7.751 m<sup>2</sup>  
Locado: \_\_\_\_\_ 100%  
Nº de locatários: \_\_\_\_\_ 1

## 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



**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\$ 591.456.592,37

**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

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

|                              |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cota valor de mercado</b> | Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.                                                                                                         |
| <b>Valor de mercado</b>      | Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.                                                                                                        |
| <b><i>Dividend Yield</i></b> | 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. |
| <b>Retorno mensal</b>        | Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.                                                                                                               |
| <b>Cota patrimonial</b>      | Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).                                                      |
| <b>ABL</b>                   | Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.                                                   |
| <b>Vacância física</b>       | Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.                                                               |
| <b>Vacância financeira</b>   | Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.                                                             |

### Seção: Comentário da Gestão

|                             |                                                                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Cap Rate</i></b>      | Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição. |
| <b><i>Pro-rata</i></b>      | Proporcional ou rateado.                                                                                                             |
| <b>SPE</b>                  | Sociedade de Propósito Específico.                                                                                                   |
| <b><i>Built-to-suit</i></b> | Construção sob medida.                                                                                                               |
| <b>2ª Oferta</b>            | Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.  |
| <b><i>AS-IS</i></b>         | Jargão estrangeiro para representar vistoria ou laudo de como, de fato, ficou o imóvel.                                              |
| <b>Habite-se</b>            | Certificado de Conclusão da Prefeitura.                                                                                              |

### Seção: Composição do Resultado

|                                     |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Receita de Locação</b>           | Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.                                        |
| <b>Rendimento Mobiliário</b>        | Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.                                                     |
| <b>Ganhos de Capital Bruto</b>      | Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.                                                                 |
| <b>Despesas Imobiliárias</b>        | Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.                                                         |
| <b>Despesas Operacionais</b>        | 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. |
| <b>Resultado</b>                    | Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.                                                                                                                                      |
| <b>Saldo de resultado acumulado</b> | Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.                                                                                |
| <b>Receita Contratada</b>           | É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.                                                                                                                               |
| <b>Vacância</b>                     | 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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (29/05/2020).

|                                             |                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros</b> | 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

|                                |                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tabela de Rentabilidade</b> | A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Seção: Carteira

|                   |                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FII</b>        | Fundo de Investimento Imobiliário.                                                            |
| <b>CRI</b>        | Certificado de Recebível Imobiliário.                                                         |
| <b>LCI</b>        | Letra de Crédito Imobiliário.                                                                 |
| <b>Renda Fixa</b> | Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos. |

## Seção: Radiografia da carteira imobiliária

|                             |                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Aluguel médio mensal</b> | É a média da receita contratada por área bruta locável |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|



**Atendimento a clientes**  
[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (29/05/2020).