

CSHG Renda Urbana FII

Novembro 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 127,90	R\$ 118,15	R\$ 2,4 bilhão	94.196	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
355 mil m ²	6,4 %	2,1 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

O Fundo encerrou o mês de novembro com um resultado por cota de R\$ 0,99 e distribuindo uma renda por cota de R\$ 0,68, o que equivale a 91% do resultado auferido no período de julho a novembro de 2020. Importante destacar que, no mês de novembro, os rendimentos recorrentes do Fundo foram positivamente impactados pelo retorno dos diferimentos concedidos a 3 locatários durante o primeiro semestre de 2020, acordados durante o início da pandemia. Além disso, o Fundo ainda possui R\$ 0,51 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e não distribuídos.

Importante destacar que, durante o mês de novembro, o Fundo recompôs a posição no FII SPVJ11, voltando assim para os mesmos R\$ 234,8 milhões em carteira que detinha antes da 4ª Emissão de Cotas. No FII SPVJ11, houve dois eventos importantes durante o mês de novembro: (i) a reavaliação dos ativos da carteira, que culminou no aumento de aproximadamente 8,0% do PL do FII SPVJ11, o que gerou um impacto positivo de aproximadamente 2 % no PL do Fundo; e (ii) o anúncio de início da segunda oferta do FII SPVJ11 no valor de aproximadamente R\$ 283 milhões a R\$ 108,44 por cota, sem considerando taxa de distribuição unitária de R\$ 0,03 por cota.

Ainda dentro do mês de novembro, conforme Fato Relevante publicado em 30 de novembro de 2020 ([link](#)), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Jones Lang Lasalle, resultando em valor 9,92% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 6,81% no valor patrimonial da cota do

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 – Novembro 2020 (30/11/2020).

Fundo (data base outubro de 2020). Dessa forma, a cota patrimonial do Fundo foi para R\$ 118,15 em fechamento de novembro contra R\$ 108,54 em fechamento de outubro, uma valorização total de 8,9%.

Neste relatório, dividimos os comentários do time de gestão em tópicos: **(1) Resultados e Rendimentos; (2) Carteira e Mercado; (3) Resumo de Informações; (4) Encerramento 4ª Emissão e Conversão de Recibos em Cotas; (5) Alteração nas Condições de Locação de Aquisição – Imóvel Vila Leopoldina**

1. Resultados e Rendimentos

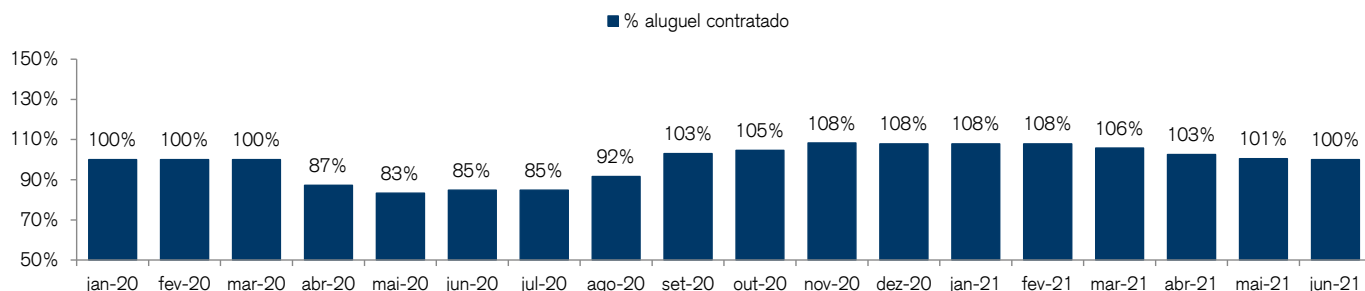
Em relação ao fluxo de aluguéis, todos os aluguéis cobrados foram recebidos pelo Fundo. Houve ainda, dentro do mês, um adiantamento realizado de forma voluntária pelo inquilino **Ibmec**, relativo ao aluguel de competência novembro, que só seria recebido pelo Fundo em dezembro. Além disso, os ativos de varejo do Grupo BIG tiveram seu aluguel reajustado pelo IPCA e a já estão gerando impacto no resultado caixa do Fundo. Por fim, houve uma distribuição de lucros acumulados na SPE que foi adquirida pelo Fundo na operação de *Sale & Leaseback* realizada com a Casas Pernambucanas, sendo essa uma das medidas que o time de Gestão está tomando para encerrar essa SPE.

O Fundo apresentou uma receita total de R\$ 13,9 milhões (R\$ 1,11 por cota) no mês de novembro, o que levou a um resultado de R\$ 12,3 milhões (R\$ 0,99 por cota), acima do patamar recorrente de rendimentos do Fundo. 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 e HGRU14, destinados aos cotistas que subscreveram durante o período do exercício do direito de preferência e cotas remanescentes, receberão o valor por cota de R\$ 0,13 e de R\$ 0,12 respectivamente.

2. Carteira e Mercado

No dia 2 de dezembro, o MEC publicou uma portaria em que determina a volta às aulas presenciais nas universidades federais no primeiro semestre de 2021, tal decisão ainda está em análise e poderá ser ajustada. Vale ressaltar que a aulas presenciais são de fundamental importância em alguns cursos. Algumas matérias que precisam de atividades práticas já voltaram às aulas com número de alunos reduzido. A volta total será repleta de restrições do uso do espaço, como limite de densidade de pessoas no espaço e como uso de medidas preventivas. Por outro lado, o setor varejista (em especial, o supermercadista) continua vivenciando um crescimento no decorrer da pandemia, principalmente favorecido pelo pico de demanda que ocorreu logo no início do isolamento e se manteve em razão das restrições à circulação de pessoas e crescimento do *home-office*.

Neste mês, 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 30 de novembro 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.

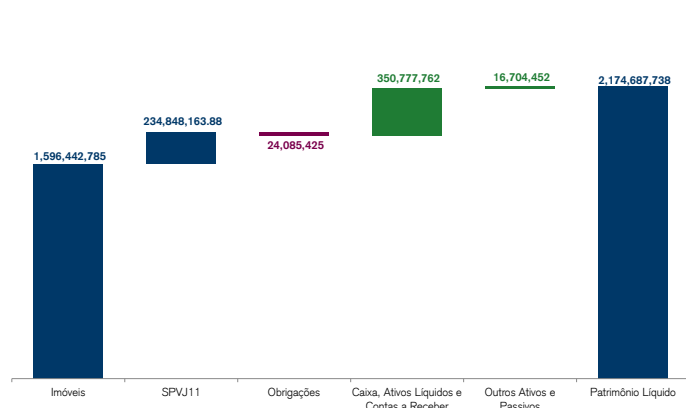
Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
BIG	Supermercados	41,0%
Pernambucanas	Varejo	26,5%
Ibmec - YDUQS	Educação	10,1%
Estácio - YDUQS	Educação	7,6%
Anhembi Morumbi – Laureate	Educação	6,5%

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 – Novembro 2020 (30/11/2020).

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	1.596.442.785
SPVJ11	234.848.164
Obrigações	(24.085.425)
Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber ¹	350.777.762
Outros Ativos e Passivos	16.704.452
Patrimônio Líquido	2.174.687.738
Quantidade de cotas	18.406.458
Cota patrimonial	118,15

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\$ 18,0 milhões, parcelas da aquisição do **UMC – Vila Leopoldina** no valor de R\$ 6,0 milhões. Além disso, o fundo possui aproximadamente R\$ 164,7 milhões em fundos de investimento de renda fixa, R\$ 234,8 milhões no FII SPVJ11, R\$ 85,9 milhões em outros fundos de investimento imobiliário e R\$ 100 milhões em LCIs.

4. Conversão de Recibos em Cotas

Os Recibos de Subscrição (**HGRU13** - BRHGRUR05M18 e **HGRU14** - BRHGRUR06M17) transformaram-se em cotas do Fundo (**HGRU11** – BRHGRUCTF002) na abertura dos mercados do dia 1º de dezembro de 2020.

Adicionalmente, em 30 de novembro de 2020, houve 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. O valor foi por cota de R\$ 0,13 e de R\$ 0,12 respectivamente.

5. Alteração nas Condições de Locação de Aquisição – Imóvel Vila Leopoldina

Conforme o Fato Relevante publicado em 10 de novembro de 2020 ([link](#)), o Fundo firmou o 1º Aditamento e Consolidação ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Não Residencial e Outras Avenças e Cessão ("Cessão da Locação") bem como outros instrumentos acessórios de repactuação das condições de compra e pagamento pela aquisição do imóvel descrito a seguir ("Repactuação de Preço"), por meio dos quais (i) modificou as condições de locação, anuindo com a cessão do contrato de locação para outro inquilino por um novo valor e prazo (ii) reformulou o preço de aquisição, adotando novas condições de pagamento pela compra do **Imóvel Vila Leopoldina**.

Cessão da Locação

Por meio da assinatura da Cessão da Locação, foi ajustado o seguinte:

- Mudança de locatária: A Organização Mogiana de Educação e Cultura ("OMEC") cedeu sua posição de locatária do Campus Vila Leopoldina para a Cruzeiro do Sul Educacional S.A ("Cruzeiro"), que passa a ser a nova locatária do Imóvel a partir desta data, assumindo o contrato de locação vigente, consideradas as principais alterações destacadas abaixo.

- Alteração de garantia: Enquanto cumpridos determinados critérios de resultado e crédito pela Cruzeiro, a locação do imóvel será garantida por meio de fiança corporativa prestada por uma companhia que integra o conglomerado empresarial da Cruzeiro. Caso descumpridos os critérios de resultado e crédito no curso da locação, a locatária deverá apresentar uma fiança bancária para garantir o pagamento dos aluguéis. Anteriormente, a garantia prestada pela OMEC era através de fiança bancária.

- Alongamento do prazo de locação: O contrato de locação permanecerá em vigor em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/1991, tendo seu prazo alongado de 12 anos para 16 anos, com término previsto para 15 de junho de 2036.

- Novo aluguel: Durante o prazo da locação, a Cruzeiro pagará a título de aluguel o valor mensal de R\$ 550.000,00, reajustado anualmente pela variação positiva do IPC-A. O aluguel acordado com a OMEC para a locação era de R\$ 698.950,20

- Penalidade a ser paga pela OMEC: A título de multa pela cessão e alteração do contrato de locação, a OMEC pagará ao fundo o valor total de R\$ 4.033.524,00, em 36 parcelas mensais, nos seguintes valores (i) 1ª à 12ª parcela, no valor de R\$ 150.040,00; (ii) 13ª à 24ª parcela, no valor de R\$ 125.640,00; e (iii) 25ª à 36ª parcela, no valor de R\$ 60.447,00.

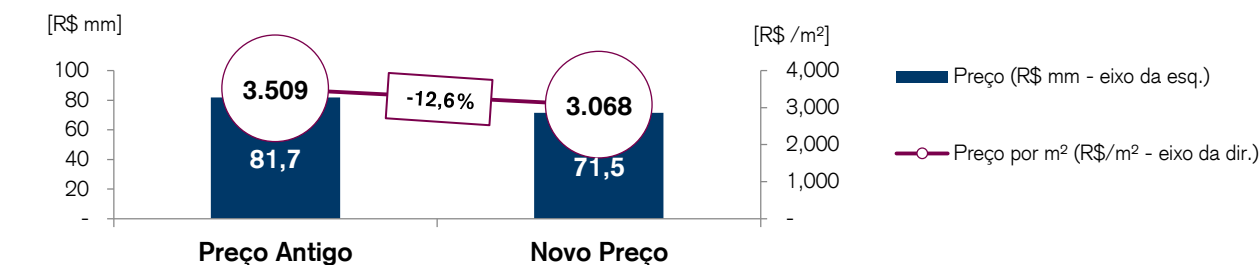
Repactuação de Preço

Por meio da assinatura dos instrumentos de Repactuação de Preço, foi ajustado o seguinte:

- Novo Preço: As partes ajustaram o preço de aquisição do Imóvel, anteriormente acordado em R\$ 81.749.475,10, equivalente a R\$ 3.508,81 por metro quadrado de área locável, que passará a ser R\$ 71.469.475,10, equivalente a R\$ 3.067,58 por metro quadrado de área locável ("Novo Preço").

- Forma de Pagamento: As partes ajustaram a forma de pagamento do imóvel, anteriormente acordada em (i) R\$ 65.469.475,10, parcela quitada na lavratura da Escritura em 16 de junho de 2020, conforme informado no Fato Relevante publicado pelo Fundo naquela data; (ii) R\$ 8.140.000,00, a serem, pagos em 12 meses contados da assinatura da escritura; e (iii) R\$ 8.140.000,00, a serem pagos em 24 meses contados da assinatura da escritura.

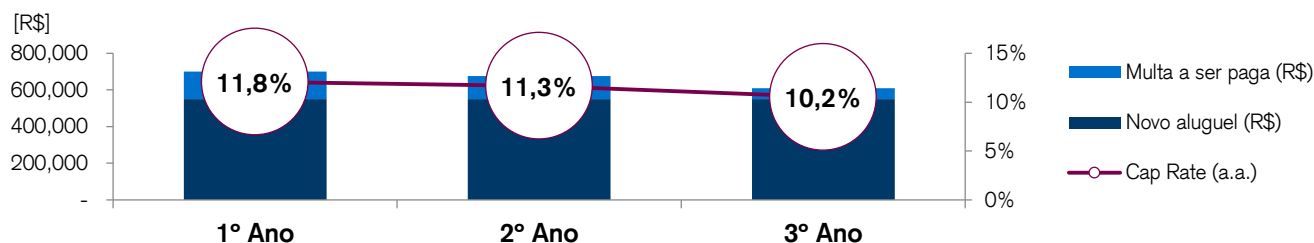
Comparativo Preço Antigo contra Novo Preço



Fonte: CSHG

A nova forma de pagamento acordada será de: (i) R\$ 65.469.475,10, equivalente a aproximadamente 91,60% do Novo Preço, já quitado na lavratura da Escritura em 16 de junho de 2020, conforme informado no Fato Relevante publicado pelo Fundo por ocasião da lavratura da Escritura; (ii) R\$ 4.000.000,00, equivalente a 5,60% do Novo Preço, a ser pago à OMEC em uma conta de depósito vinculada, a qual garantirá o cumprimento dos pagamentos previstos no item "Penalidade a ser paga pela OMEC", mencionado acima; e (iii) R\$ 2.000.000,00, equivalente a 2,80% do Novo Preço, a título de saldo, que será pago à OMEC quando cumpridas determinadas contrapartidas previstas no contrato de Cessão da Locação e nos instrumentos de Repactuação de Preço.

Cap Rate nos três primeiros anos considerando o Novo Preço de R\$ 71.469.475,10:



Fonte: CSHG

A Cruzeiro, nova locatária do Fundo, é uma companhia aberta, conglomerado educacional fundado em 1965 na cidade de São Paulo, e atualmente é dona de diversas marcas atuantes no ensino básico, médio e superior, reunindo mais de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) alunos e aproximadamente 8.000 (oito mil) colaboradores em todas as suas operações. No ano de 2019, a Cruzeiro apresentou:

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 – Novembro 2020 (30/11/2020).

- (i) um lucro líquido de R\$ 120,9 milhões, ou uma margem líquida de 8,2%; e
- (ii) um EBITDA de R\$ 397,2 milhões, ou uma margem EBITDA de 26,9%.

Pelo Sistema Nacional de Avaliação da Educação Superior (SINAES), 99,7% dos cursos possuem Conceitos de Cursos (CC) satisfatórios, obtidos por meio de visita in loco, sendo mais de 80% com conceitos 4 e 5. Também os Conceitos Preliminares de Cursos (CPC), divulgados nos últimos três ciclos do ENADE (2016/2017/2018), confirmam a qualidade dos cursos, uma vez que 95% deles possuem CPC satisfatórios.

Fonte: Cruzeiro do Sul RI

Na opinião do time de gestão, a troca do inquilino no **Imóvel Vila Leopoldina** demonstra a principal tese de investimento do Fundo: localização estratégica juntamente com a dependência do ponto mostrou que o ponto comercial é tão ou mais importante quanto a operação.



Fonte: CSHG, em agosto de 2020.

Nessa linha, entende-se que essa mudança melhorou a operação no **Imóvel Vila Leopoldina** em quatro aspectos:

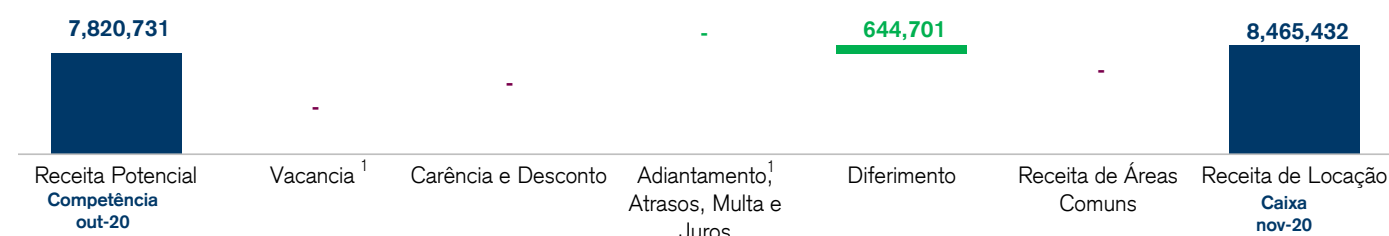
- (i) Melhora no preço de aquisição, com um desconto de 12,6% frente ao valor original;
- (ii) Manteve o elevado patamar de *cap rates* praticados na operação;
- (iii) Alongamento do contrato de locação atípico de 12 anos para 16 anos;
- (iv) Melhora no risco de crédito do inquilino;

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2020	Outubro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	8.465.432	10.243.785	74.096.432	75.119.048
Rendimentos Mobiliário ¹	5.524.892*	1.175.940*	24.110.460	24.488.045
Ganhos de Capital Bruto ¹	15.770	4.692	2.886.604	2.931.934
IR sobre Ganho de Capital	(1.856)	(196.608)	(550.178)	(550.190)
Total de Receitas	14.004.238	11.227.810	100.543.318	101.988.837
Despesas Imobiliárias ¹	(189.298)	-	(854.797)	(854.797)
Despesas Operacionais ¹	(1.403.253)	(1.446.915)	(12.074.334)	(12.304.272)
Total de Despesas	(1.592.551)	(1.446.915)	(12.929.130)	(13.159.068)
Resultado¹	12.411.687	9.780.895	87.614.188	88.829.769
Rendimento anunciado	8.523.102	8.523.102	82.357.482	83.467.482

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

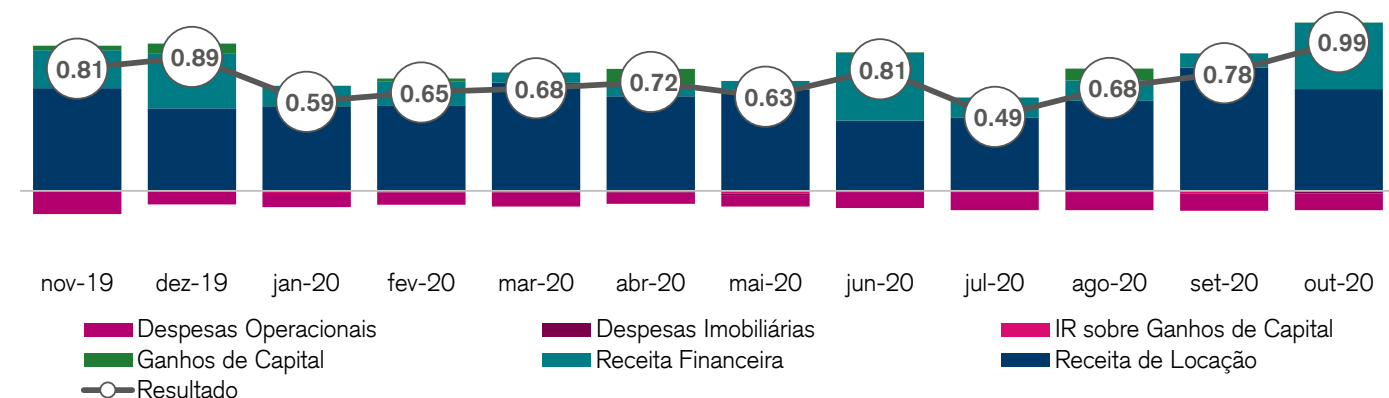
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

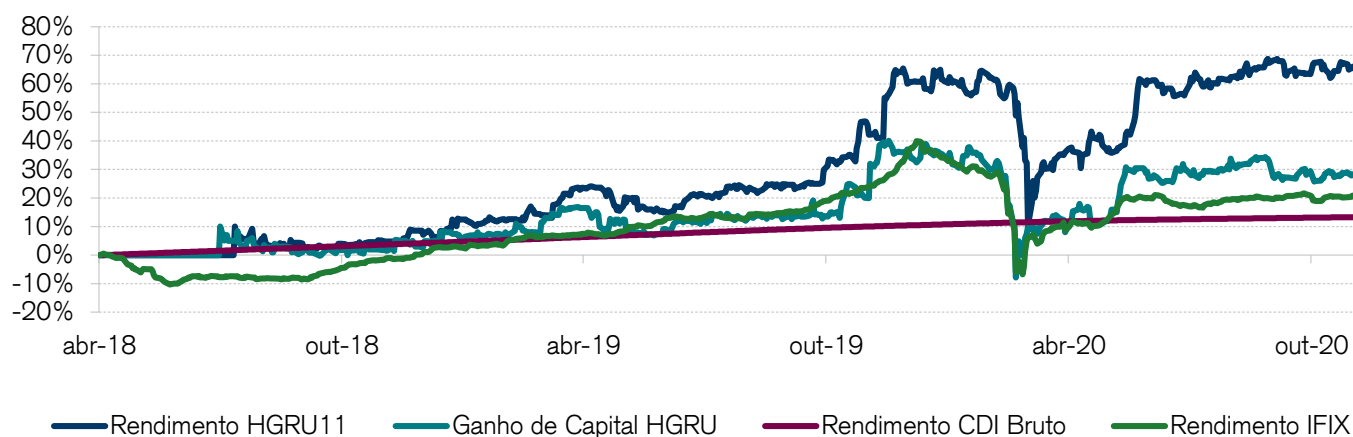
dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20*	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20
Rendimento distribuído											
0,74	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,74	0,32*	0,23	0,21	0,21	0,25	0,20	0,28	0,09	0,10	0,20	0,51



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

Rentabilidade

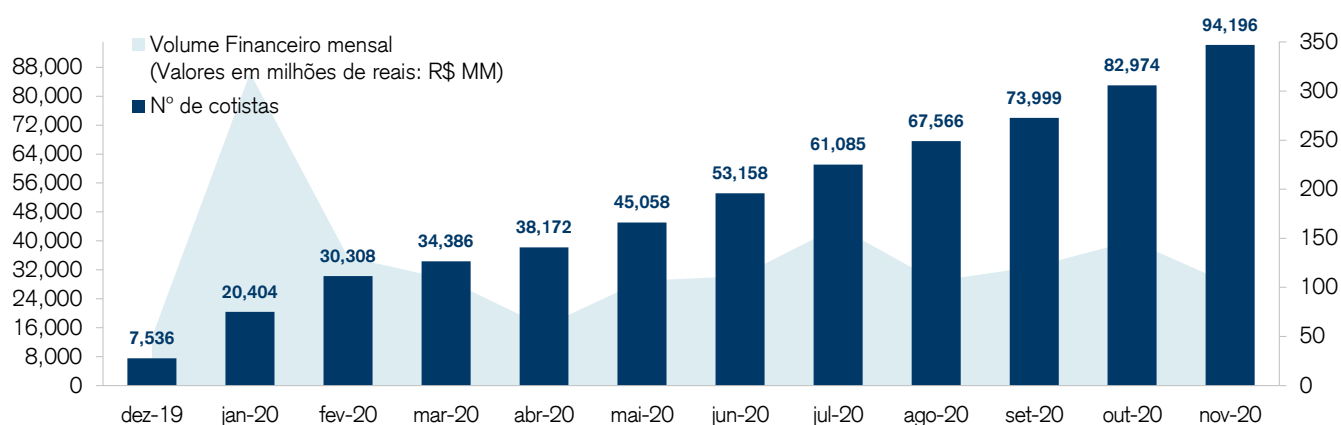
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	2,1%	4,7%	6,8%	65,7%
IFIX	1,5%	-12,2%	-2,8%	20,8%
CDI Bruto	0,2%	2,6%	3,0%	13,3%



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

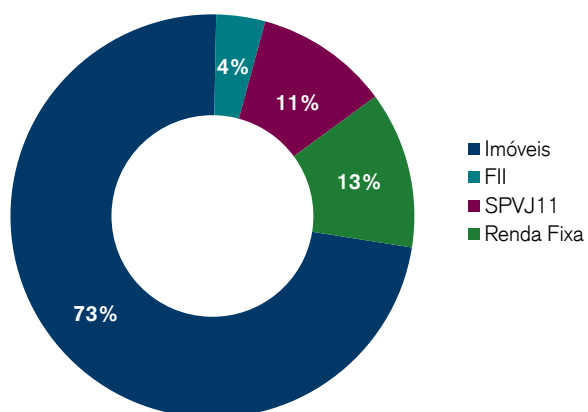
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	103,1	1.475,9	1.525,8
Giro	6,4%	92,8%	95,7%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

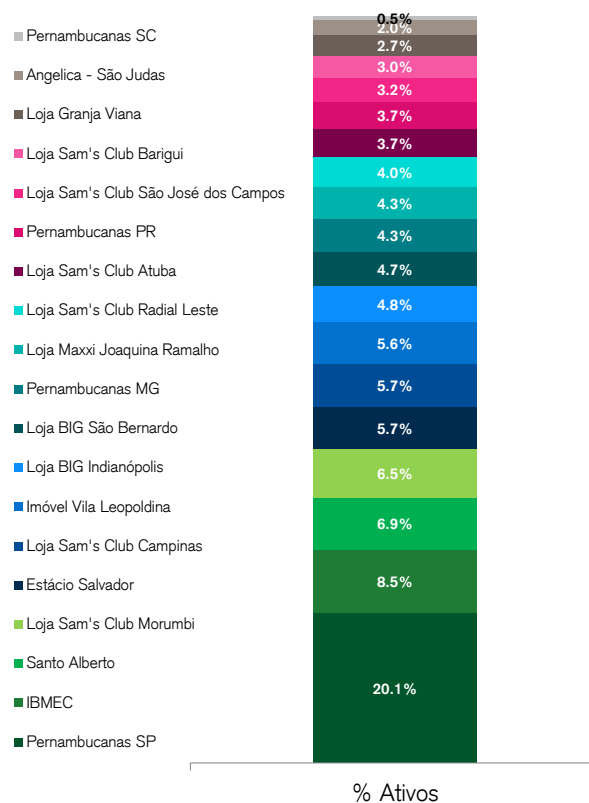
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



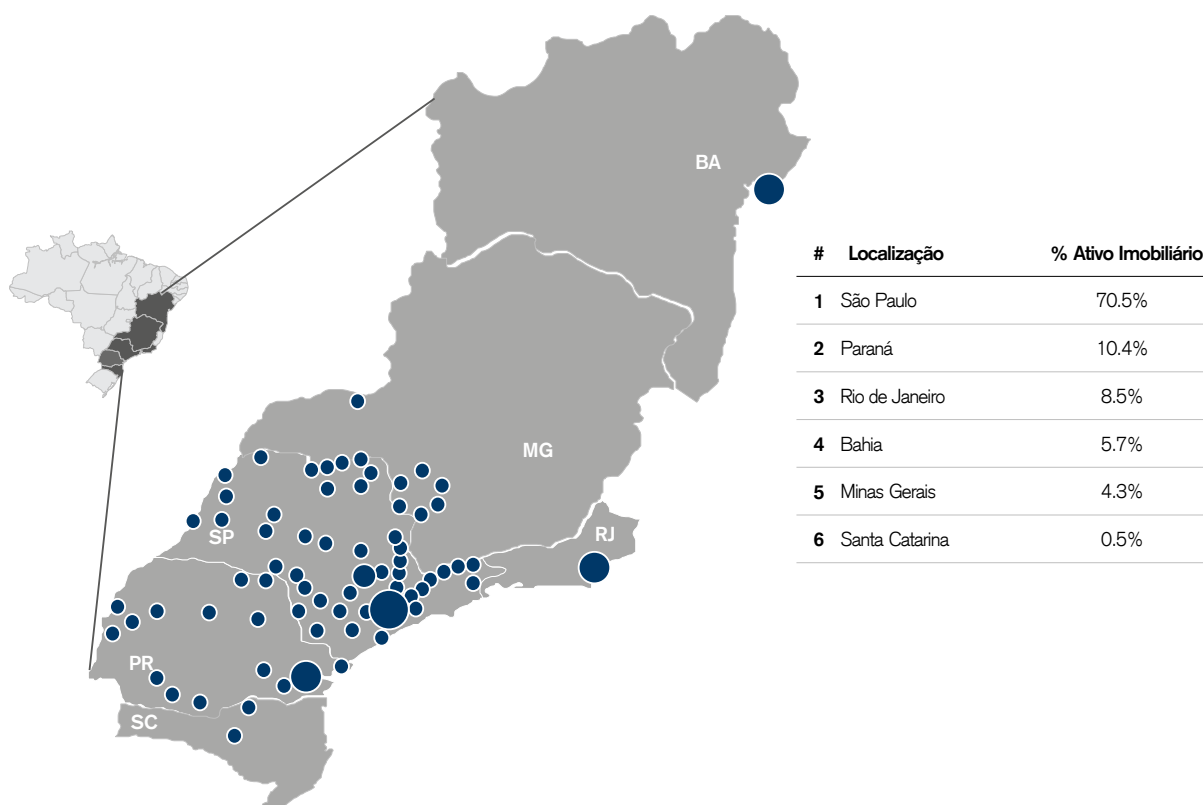
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários (% dos Ativos Imobiliários por Estado)

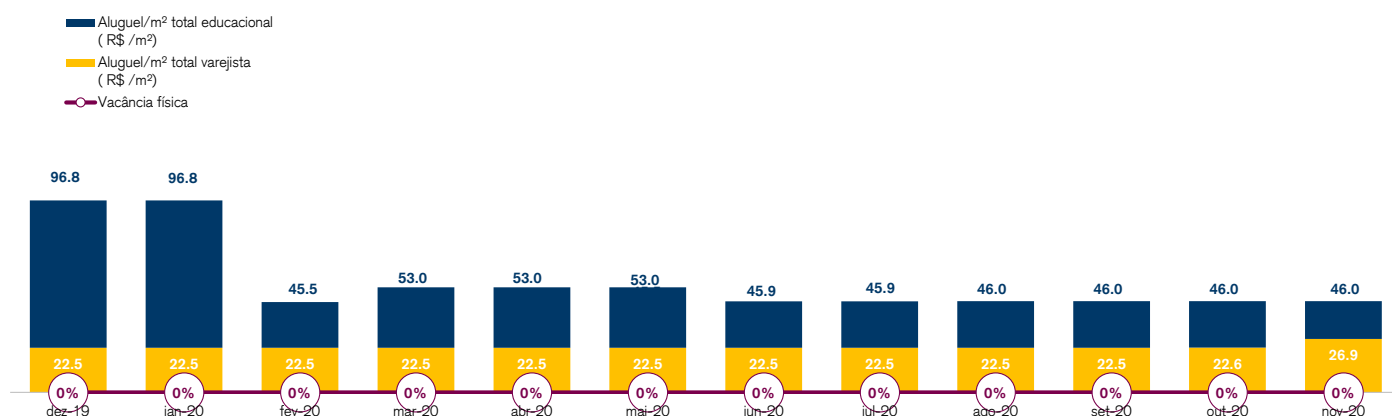


Fontes: CSHG.

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 – Novembro 2020 (30/11/2020).

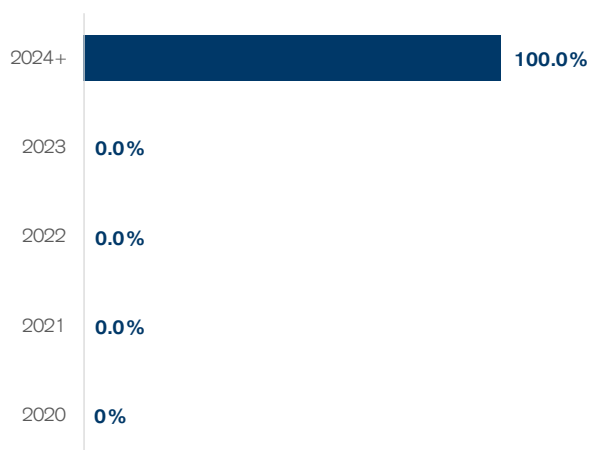
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²

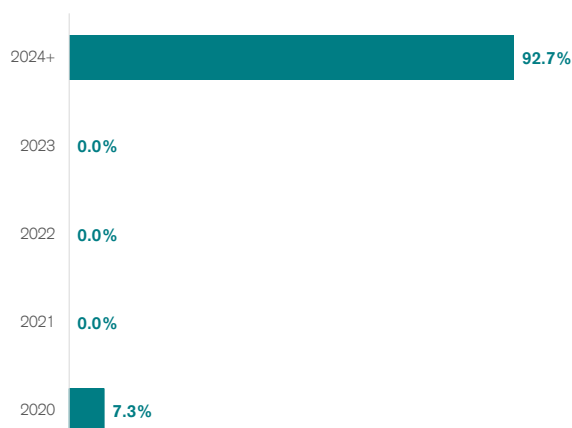


Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)

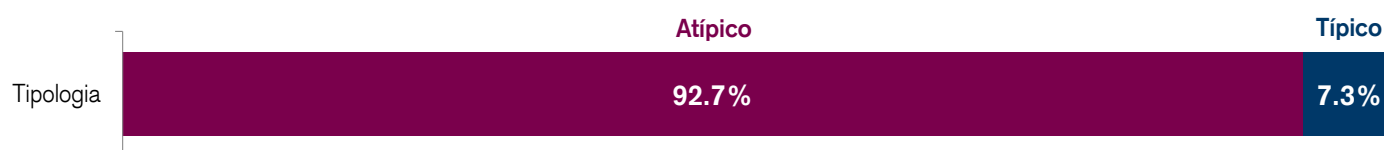


Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)



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



Ed. St. Alberto

Rua Quatá, 67
São Paulo - SP.

ABL: _____ 6.805 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Imóvel Vila Leopoldina

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



Casas Pernambucanas

São Paulo, Minas Gerais, Paraná e
Santa Catarina

ABL: _____ 91.143 m²
Nº de lojas: _____ 66
Locado: _____ 100%
Contratos: _____ 10, 12, 14 e 16 anos
Tipicidade: _____ Atípico

Participação Relevante em FIs



SPVJ11

Ativos em:

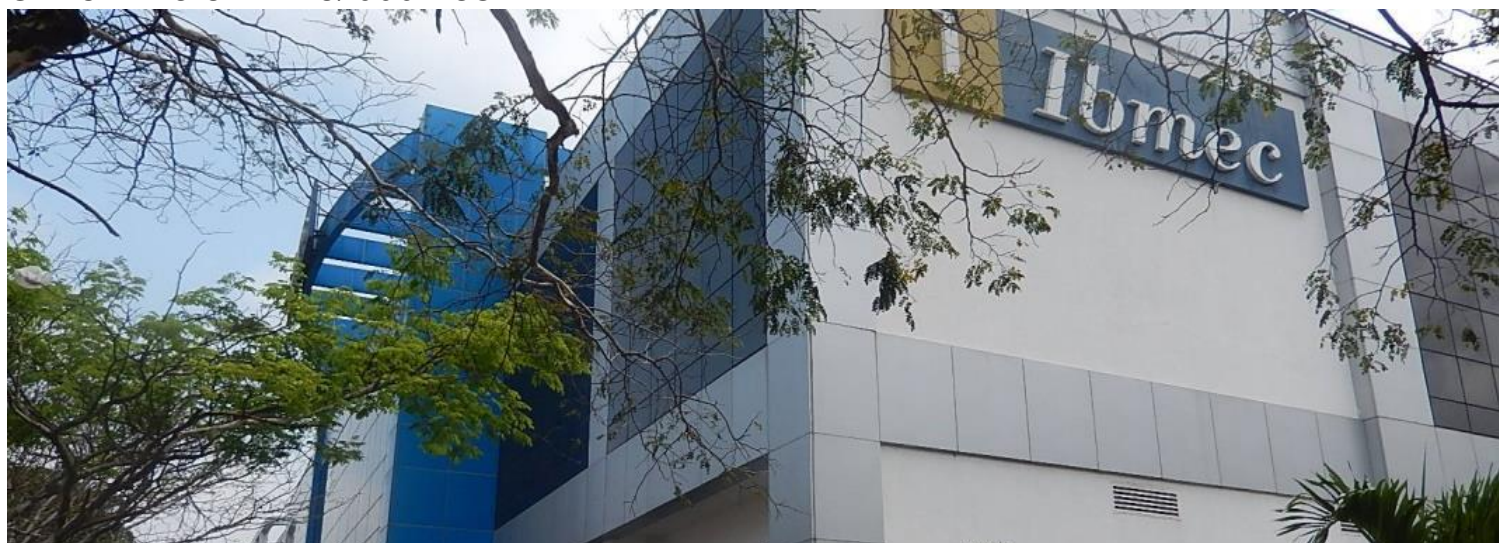
AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO, CE.

ABL: _____ 113.957 m²
Volume do Fundo: _____ 400 MM
% de Participação: _____ 59,5%
Vencimento: _____ dez/2039
Locado: _____ 100%
Tipicidade: _____ Atípico

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria

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



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 1.246.983.100,57

Quantidade de Cotas: 12.533.974 cotas

Início das atividades

Abril de 2018

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de performance:

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

Para mais detalhes consulte o Regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

4 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

Código de negociação

HGRU11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

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

Seção: Comentário da Gestão

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

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro 2020 (30/11/2020).

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.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa, títulos públicos e privados.

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 – Novembro 2020 (30/11/2020).