

CSHG Renda Urbana FII

Janeiro 2021



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 128,68	R\$ 118,07	R\$ 2,4 bilhões	108.819	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
355 mil m ²	6,3 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

O Fundo encerrou o mês de janeiro com um resultado por cota de R\$ 0,71 e distribuindo uma renda por cota de R\$ 0,68, o que equivale a 95,8% do resultado em janeiro, mantendo o patamar de distribuição anterior. Além disso, o Fundo ainda possui R\$ 0,27 por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e não distribuídos. Neste relatório, dividimos os comentários do time de gestão em tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado; **(3)** Resumo de Informações;

1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de aluguéis, todos os aluguéis cobrados foram recebidos pelo Fundo, inclusive os diferimentos acordados (todos os aluguéis diferidos já estão em regime de pagamento pelos locatários). O Fundo apresentou uma receita total de R\$ 15,1 milhões (R\$ 0,82 por cota) no mês de janeiro, o que levou a um resultado de R\$ 13,1 milhões (R\$ 0,71 por cota). Com isso, dado que parte da receita do fundo atual é advinda dos diferimentos dados na pandemia, a equipe de gestão considera ser sustentável o atual patamar de distribuição de rendimentos.

2. Carteira e Mercado

Educação:

No dia 1 de fevereiro de 2021, a Justiça de São Paulo suspendeu uma liminar que impedia a volta às aulas do ensino fundamental e médio nas escolas públicas e particulares. Com isso, o retorno às aulas ocorreu no dia 1 de fevereiro nas escolas particulares e está programado para ocorrer no dia 8 de fevereiro nas escolas públicas. As aulas presenciais ocorrerão com restrições que variam de acordo com as fases em que os municípios se encontram: (i) 35% da capacidade nas fases vermelha e laranja; (ii) 75% na fase amarela; e (iii) 100% na verde. Para o ensino superior, ainda não foi definida uma data de retorno às aulas, mas o retorno das escolas deu o pontapé inicial para a volta à normalidade do setor educacional. Vale destacar que as políticas vigentes indicam que o retorno do ensino superior também sofrerá restrições do uso do espaço, como limite de densidade de pessoas em salas de aula e outras medidas preventivas.

Supermercadista:

O setor supermercadista vivenciou um crescimento de vendas logo no início do isolamento, causado pelo pico de demanda. Mesmo quando a demanda diminuiu, o setor mostrou resiliência, superando com folga os patamares de vendas pré-pandêmicos nos meses de outubro e novembro.

O Índice Nacional de Vendas é uma pesquisa mensal sobre o desempenho das vendas do setor supermercadista e envolve aproximadamente 100 empresas de supermercados de todo o território nacional, possibilitando o cálculo e análise das vendas do setor.

Índice Nacional de Vendas (Abrás) – Base 100



Fonte: Abras (Associação Brasileira de Supermercados).

Varejista:

Volume de vendas no comércio varejista (índice de base fixa)

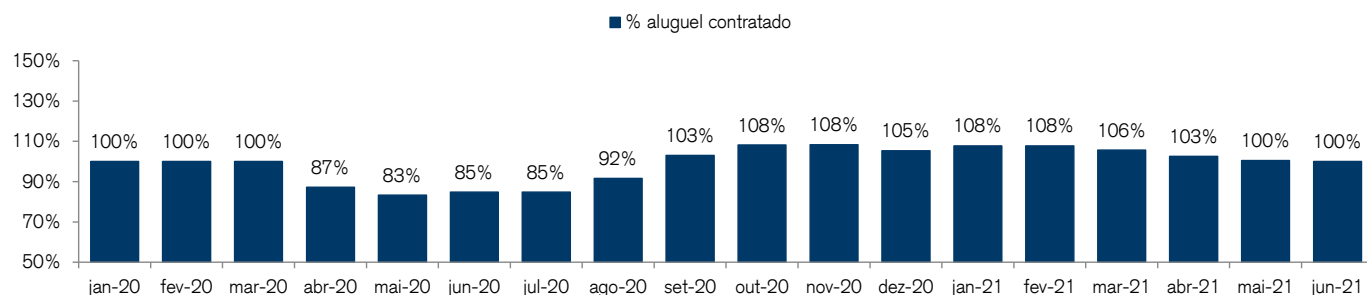


Fonte: IBGE.

Por outro lado, o setor varejista foi duramente prejudicado pela pandemia. O isolamento social fez o volume de vendas cair. O setor conseguiu, a partir de maio, recuperar pouco a pouco as perdas anteriores, fato demonstrado pelo gráfico ao lado, indicando que o volume de vendas já retornou a níveis de pré – pandemia.

Essa retomada no consumo aconteceu por conta de alguns fatores; dentre eles estão: a flexibilização do isolamento, o crescimento do E – Commerce e o acesso a um crédito mais barato.

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 29 de janeiro de 2021. Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos após a apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

3. Resumo de Informações

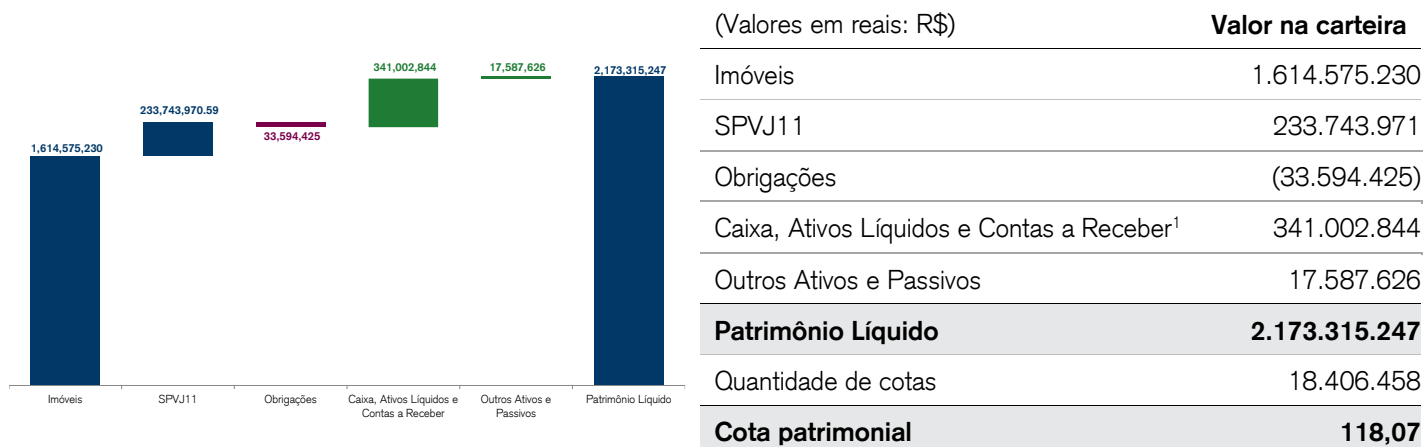
Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
BIG	Supermercados	38,7%
Pernambucanas	Varejo	28,5%
Ibmec - YDUQS	Educação	9,5%
Estácio - YDUQS	Educação	8,9%
Cruzeiro do Sul	Educação	6,2%
Anhembi Morumbi – Laureate	Educação	6,2%

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



Fonte: CSHG.

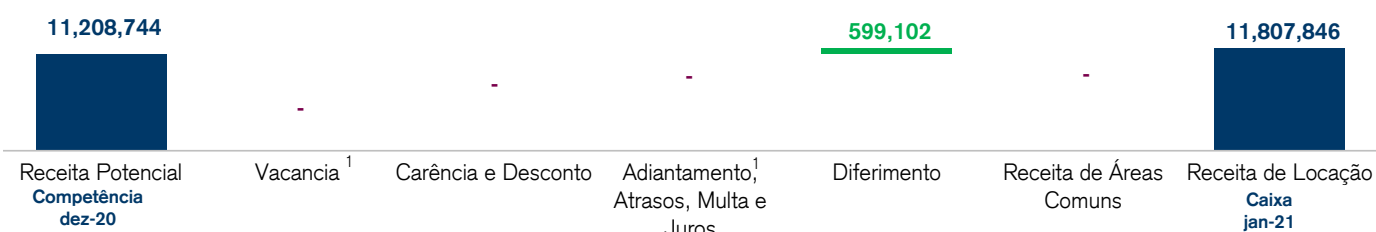
Das obrigações, o Fundo possui os custos de transação do Walmart como ITBI e despesas jurídicas no valor aproximado de R\$ 18,0 milhões, parcela da aquisição do **Imóvel Vila Leopoldina** no valor de R\$ 2,0 milhões e aproximadamente R\$ 13,5 milhões em ITBIs da transação das Lojas Pernambucanas. Além disso, o Fundo possui aproximadamente R\$ 12,0 milhões em fundos de investimento de renda fixa, R\$ 233,7 milhões no FII SPVJ11, R\$ 108,4 milhões em outros fundos de investimento imobiliário, R\$ 70 milhões em LCIs e R\$ 164,8 milhões em CRIs.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2021	Dezembro de 2020	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.807.846	10.124.381	11.807.846	90.689.535
Rendimentos Mobiliário ¹	3.214.963	3.265.862	3.214.963	27.081.831
Ganhos de Capital Bruto ¹	56.050	-	56.050	2.265.752
IR sobre Ganho de Capital	(46)	(3.139)	(46)	(536.239)
Total de Receitas	15.078.812	13.387.104	15.078.812	119.500.879
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	(854.797)
Despesas Operacionais ¹	(2.016.921)	(2.041.288)	(2.016.921)	(15.278.473)
Total de Despesas	(2.016.921)	(2.041.288)	(2.016.921)	(16.133.269)
Resultado¹	13.061.891	11.345.816	13.061.891	103.367.609
Rendimento anunciado	12.516.391	13.252.650	12.516.391	101.502.861

Fontes: CSHG.

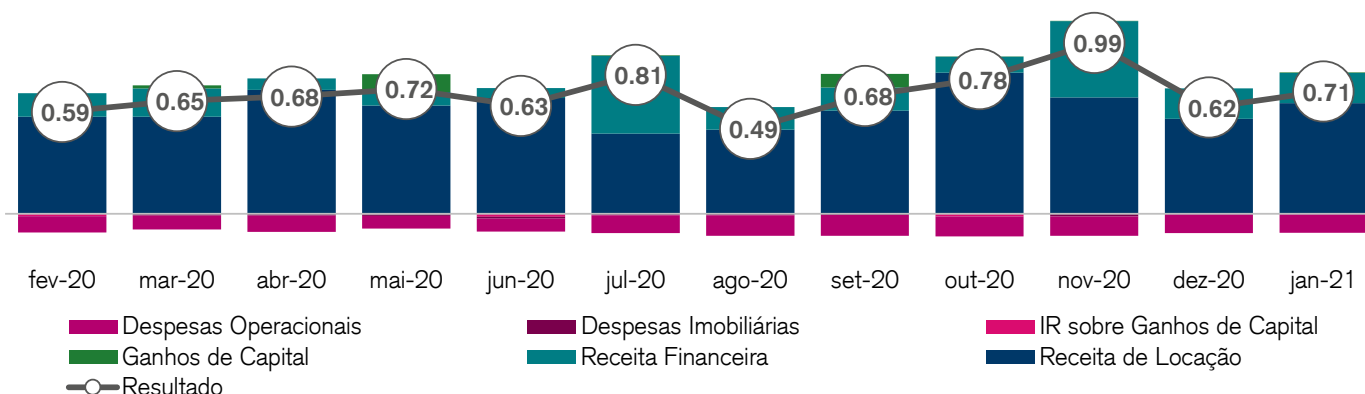
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

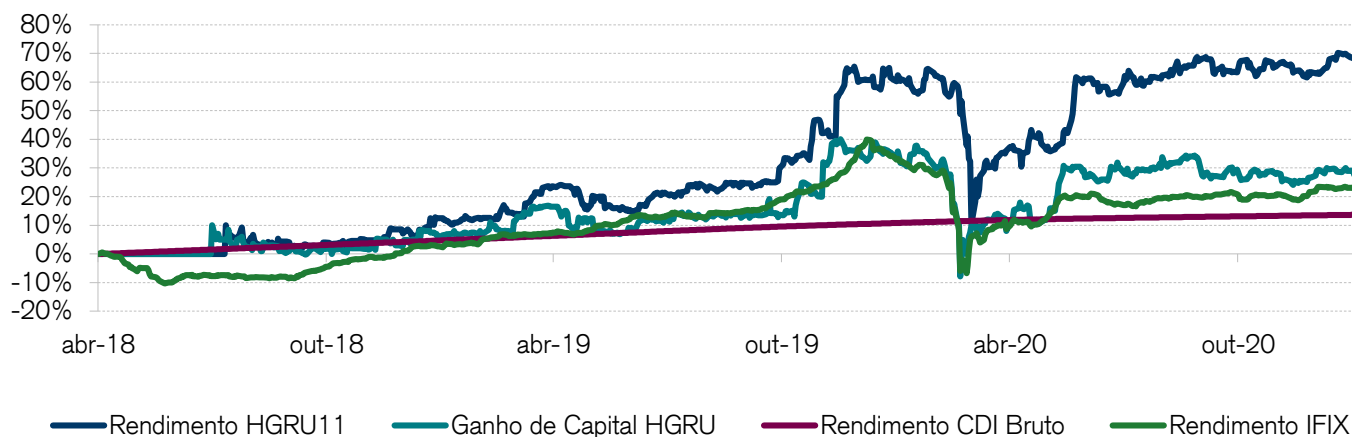
fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20*	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21
Rendimento distribuído											
0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,72	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,23	0,21	0,21	0,25	0,20	0,28	0,09	0,10	0,20	0,51	0,24	0,27



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

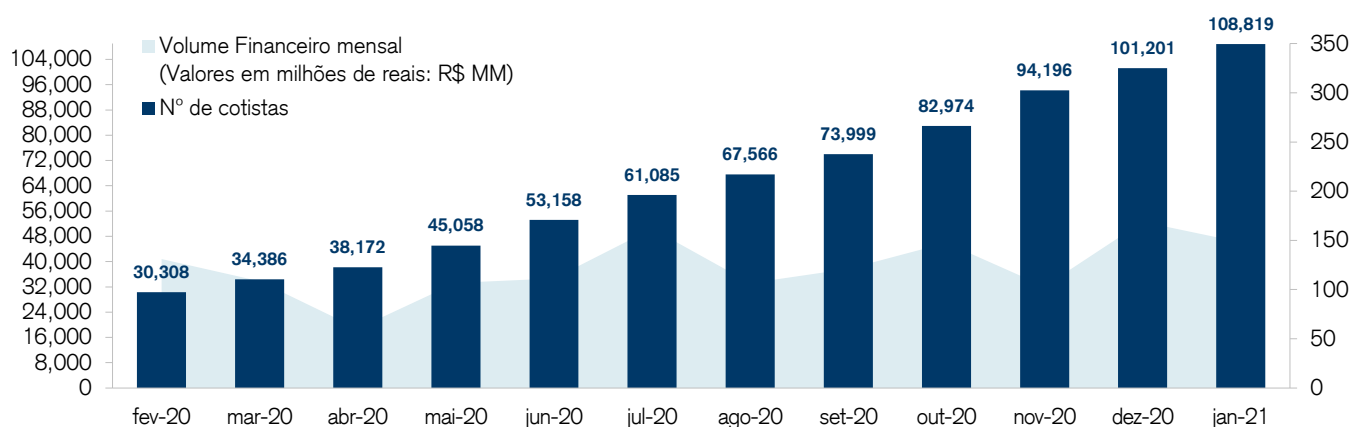
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	0,1%	0,1%	7,6%	68,5%
IFIX	0,3%	0,3%	-6,4%	23,8%
CDI Bruto	0,1%	0,1%	2,5%	13,7%



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

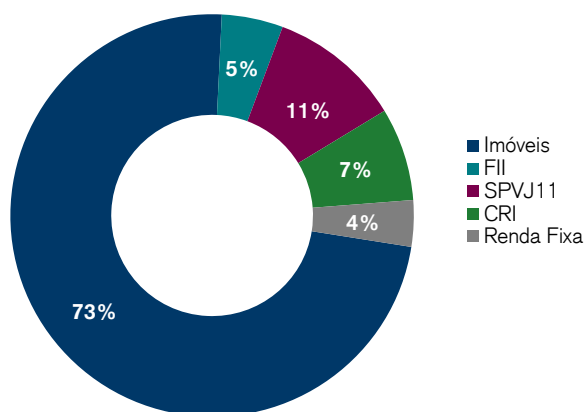
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	148,0	148,0	1.474,6
Giro	6,2%	6,2%	97,4%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

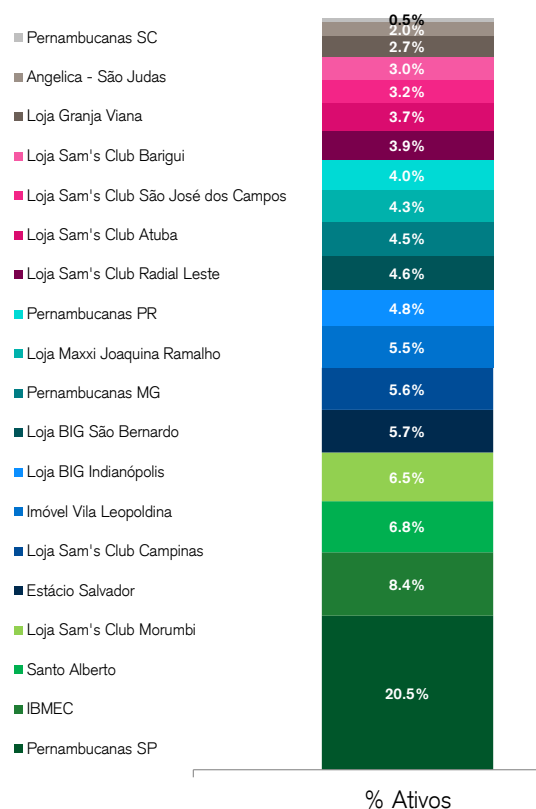
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



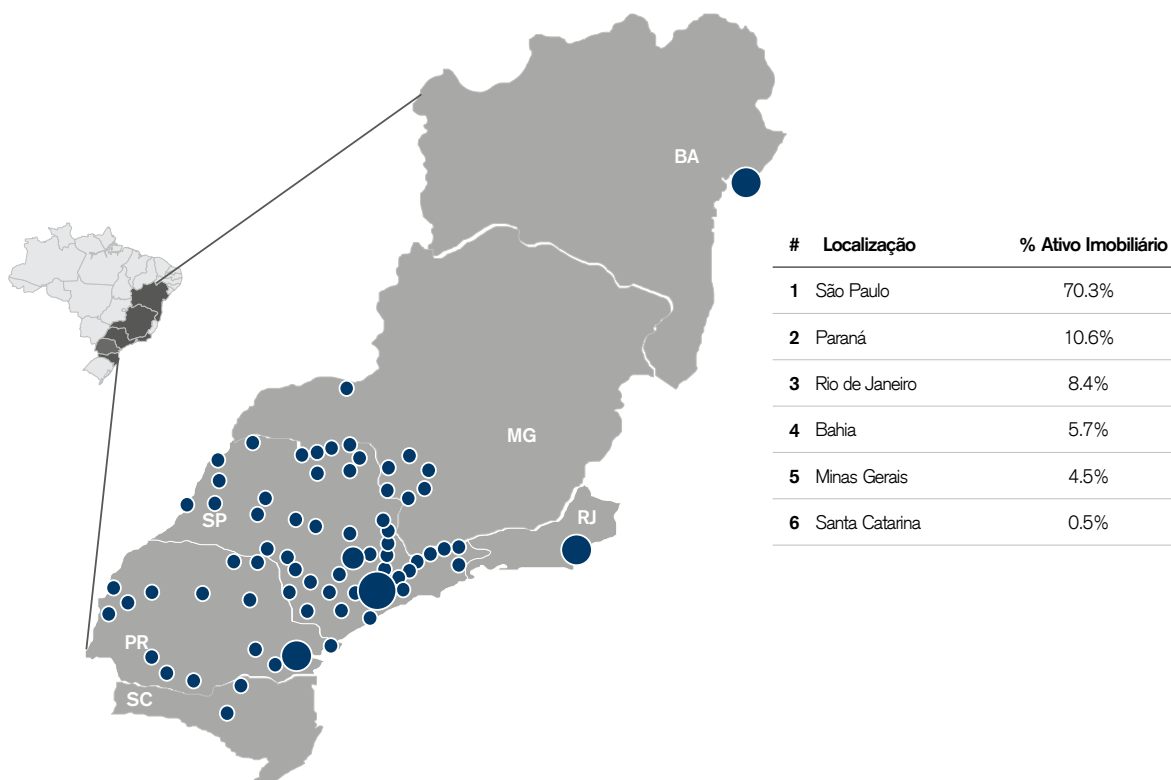
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários (% dos Ativos Imobiliários por Estado)

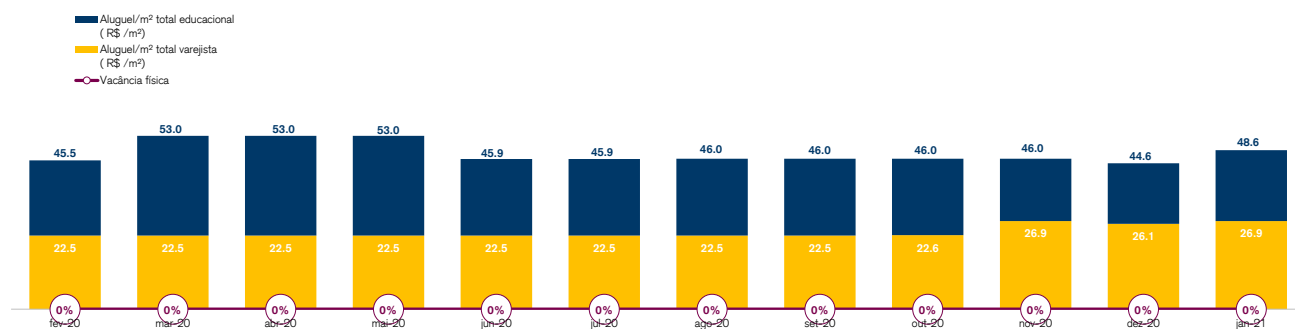


Fontes: CSHG.

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 – Janeiro 2021 (29/01/2021).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



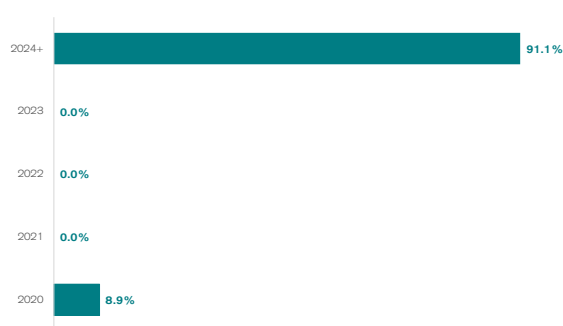
Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



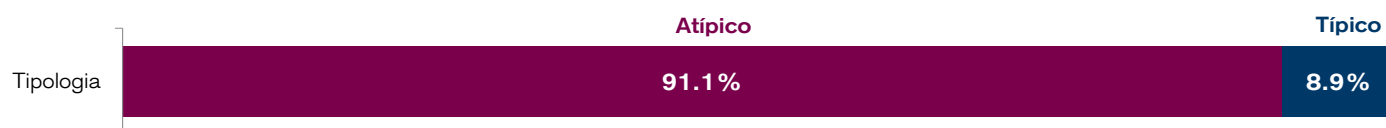
Fonte: CSHG

Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. *Receita contratada considerada do SPVJ11: R\$ 0,71/cota.

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 – Janeiro 2021 (29/01/2021).

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

Tese de Investimentos ([link](#))



Ed. St. Alberto

Rua Quatá, 67
São Paulo - SP.

ABL: _____ 6.805 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1

Tese de Investimentos ([link](#))



Imóvel Vila Leopoldina

Avenida Imperatriz Leopoldina, 550
São Paulo - SP.

ABL: _____ 23.298 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1

Tese de Investimentos ([link](#))

Imóveis varejo



Loja BIG Indianópolis

Avenida Jabaquara, 2.979
São Paulo - SP.

Tese de Investimentos ([link](#))

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.

Tese de Investimentos ([link](#))

ABL: _____ 29.640 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Morumbi

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

Tese de Investimentos ([link](#))

ABL: _____ 24.292 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23.033
Cotia - SP.

Tese de Investimentos ([link](#))

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

Tese de Investimentos ([link](#))

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.

Tese de Investimentos ([link](#))

ABL: _____ 14.051 m²
Área de Loja: _____ 5.385 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1

Imóveis varejo



Loja Sam's Club São José dos Campos

Av. Cassiano Ricardo, 1.993
São José dos Campos – SP.

Tese de Investimentos ([link](#))

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.

Tese de Investimentos ([link](#))

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.

Tese de Investimentos ([link](#))

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.

Tese de Investimentos ([link](#))

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

Tese de Investimento ([link](#))

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

Participação Relevante em FIIs



SPVJ11

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

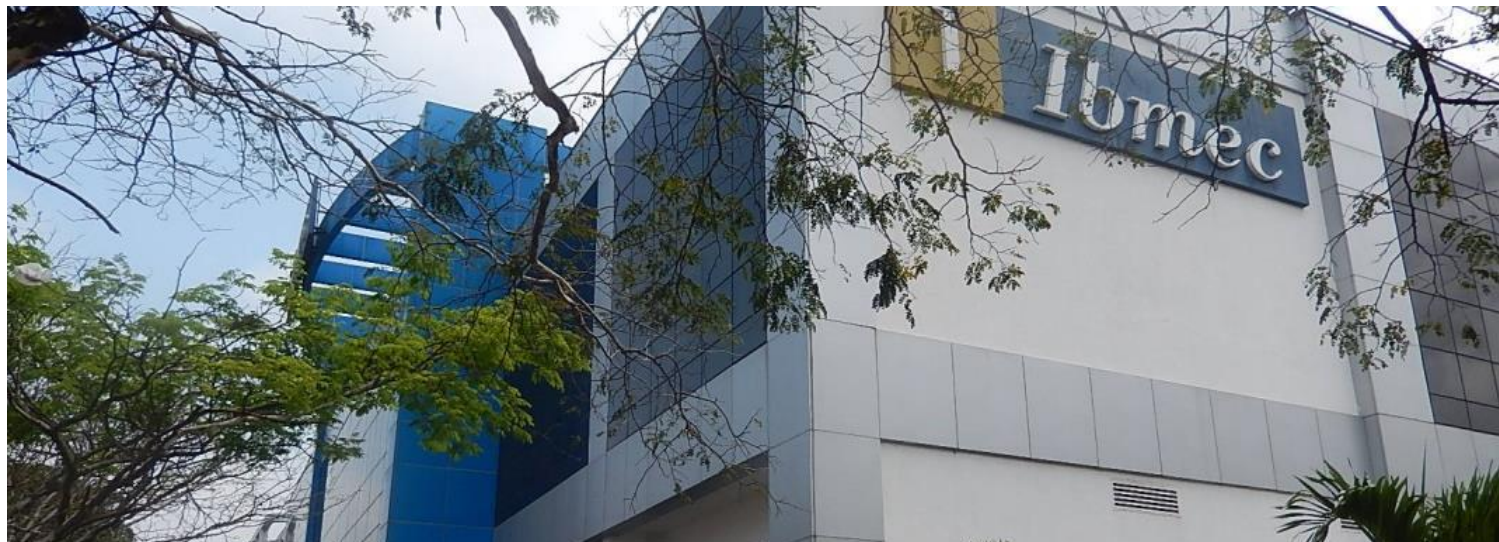
Tese de Investimento ([link](#))

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
Janeiro/2021	JFLL11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
Janeiro/2021	MINT11	(i)	Aprovar	Aprovado

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



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 1.441.754.420,27

Quantidade de Cotas: 18.406.458 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.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

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

Seção: Composição do Resultado

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

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 – Janeiro 2021 (29/01/2021).

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

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 – Janeiro 2021 (29/01/2021).