

CSHG Renda Urbana FII

Janeiro 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 131,77	R\$ 108,30	R\$ 1,3 bilhão	30.308	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
84.165 m ²	6,2 %	-1,2 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

Durante o mês de janeiro, o time de gestão trabalhou na gestão inicial dos novos ativos adquiridos com os recursos da 2ª emissão de cotas, alinhando com os inquilinos fluxos de cobrança de aluguéis, aditivos contratuais, entre outras medidas administrativas e de engenharia relacionadas aos imóveis e respectivos ocupantes. O Fundo passou a receber os aluguéis dos novos ativos de varejo e educacionais sem nenhum descasamento de caixa; vale ressaltar que o aluguel do ativo **Angélica – São Judas** foi recebido em regime *pro-rata*¹ devido à aquisição ter ocorrido no dia 17 de dezembro de 2019.

Nesse mês, ainda, o Fundo recebeu R\$ 3,5 milhões de receitas mobiliárias, sendo principalmente por três aspectos: (i) fundos de investimentos em renda fixa; (ii) rendimentos recebidos de FIs¹ investidos pelo Fundo e (iii) lucros advindos de receitas de aluguel e distribuídos por SPES¹ adquiridas pelo Fundo no ano passado.

No dia 07 de fevereiro de 2020, conforme Fato Relevante ([link](#)), foi anunciada a assinatura de um Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças ("QPA") por meio da o Fundo se comprometeu a adquirir, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a integralidade das quotas de uma Sociedade de Propósito Específico ("Sociedade") que possui como único ativo um edifício de perfil educacional localizado na Rua Quatá, 67, Vila Olímpia, São Paulo – SP ("Ed. Santo Alberto"). O **Ed. Santo Alberto** tem área total locável total de 6.805 m², sendo que 6.000 m² de tal área encontram-se locados na modalidade *built-to-suit*¹ à empresa ISCP - Sociedade Educacional S/A, com vigência até 2 de fevereiro de 2026, que opera uma unidade da Universidade Anhembi Morumbi, outras áreas do prédio encontram-se locadas a terceiros para exploração de estacionamento e praça de alimentação. O valor total a ser pago pelas cotas da Sociedade é R\$ 97.399.000,00, cujo

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 2020 (31/01/2020).

pagamento será parcelado e condicionado ao cumprimento de determinadas condições. Os alugueis hoje vigentes com os locatários do prédio somam o valor mensal de R\$ 653.057,69, sendo que a soma de aluguéis projetada para o prédio no mês de abril de 2020 é de R\$ 708.021,88 mensais, já considerados todos os contratos vigentes, término de períodos de desconto e correções anuais a serem aplicadas.

O ativo descrito acima, objeto do QPA, não foi descrito no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ([link](#)), sendo que sua possível aquisição decorreu das atividades de gestão ativa do portfólio, que envolvem a busca permanente de novas oportunidades para investimento dos recursos do Fundo. Ademais, detalharemos de forma mais completa esta aquisição, tão logo as condições precedentes sejam superadas e a transação concluída.

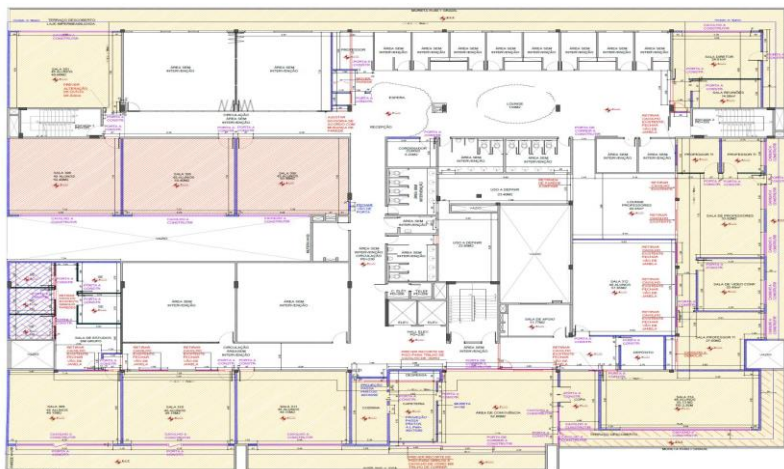
No Estudo de Viabilidade da 2ª Oferta¹, o *pipeline* de ativos mencionou o ativo educacional **A12**, cujo compromisso de venda e compra foi assinado em 16 de setembro de 2019, conforme Fato Relevante ([link](#)), sendo que o time de gestão ainda aguarda a superação das condições precedentes previstas no compromisso de compra para concluir o negócio.

Por fim, informamos que a reavaliação do ativo **IBMEC** anunciada em dezembro, até então único imóvel do Fundo, resultou em aumento de valor de 4,88% superior ao valor contábil de tal imóvel. Esta reavaliação foi realizada pela empresa CBRE (e não pela empresa informada no relatório gerencial do Fundo de dezembro de 2019). Tal informação já constava no Fato Relevante correspondente ([link](#)).

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*¹ do local e aprovação pelos bombeiros, para a liberação do Habite-se¹.

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

Nova área construída.
Área reformada.



Fonte: CSHG

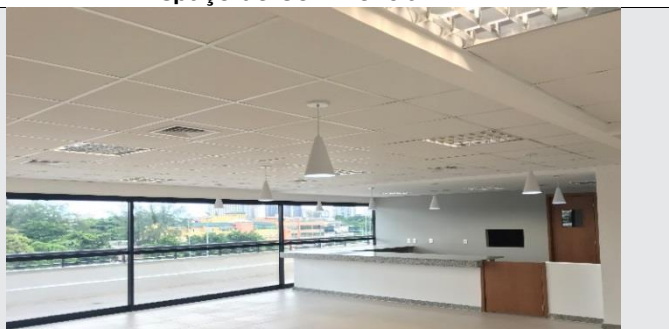
Expansão da cobertura: fotos da obra

Fachada principal



Fonte: CSHG

Espaço de Convivência



Sala de Diretor e Reunião



Fonte: CSHG

Lounge e Sala dos Professores

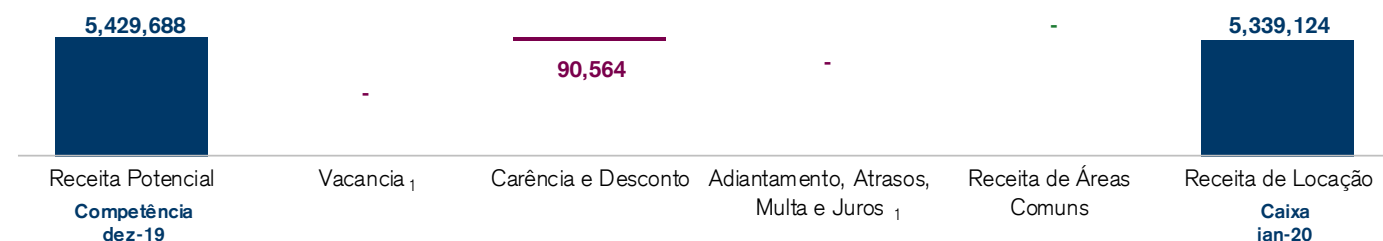


Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2020	Dezembro de 2019	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	5.339.124	1.022.616	5.339.124	16.494.019
Rendimentos Mobiliário ¹	3.509.454	377.585	3.509.454	5.507.262
Ganhos de Capital Bruto ¹	676.902	45.330	676.902	1.974.886
IR sobre Ganho de Capital	(17.124)	(12)	(17.124)	(282.554)
Total de Receitas	9.508.356	1.445.520	9.508.356	23.693.613
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(854.070)	(229.938)	(854.070)	(3.179.870)
Total de Despesas	(854.070)	(229.938)	(854.070)	(3.179.870)
Resultado¹	8.654.286	1.215.581	8.654.286	20.513.743
Rendimento anunciado	6.623.662	1.110.000	6.623.662	17.933.662

Fontes: CSHG

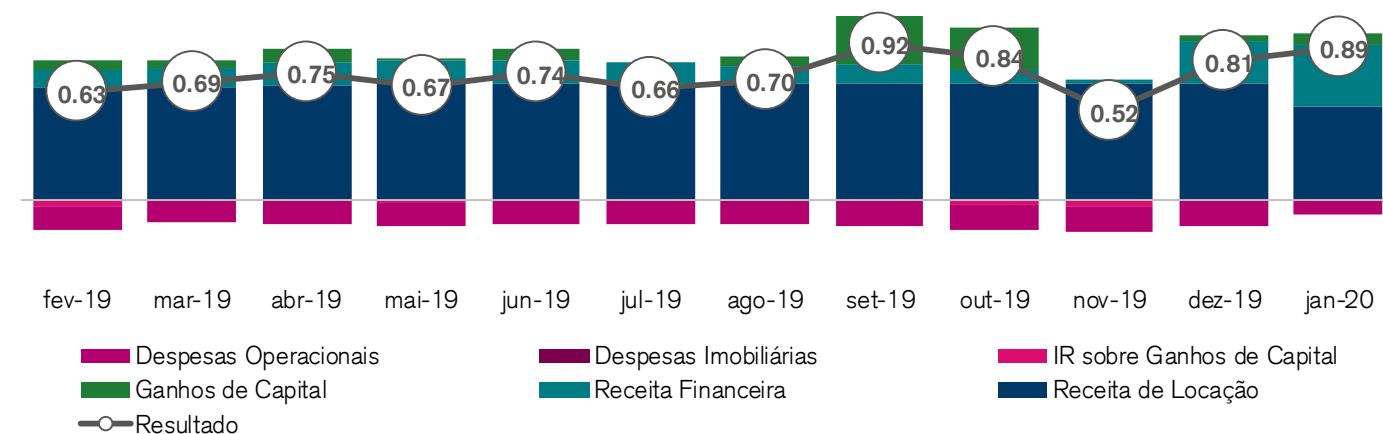
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

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

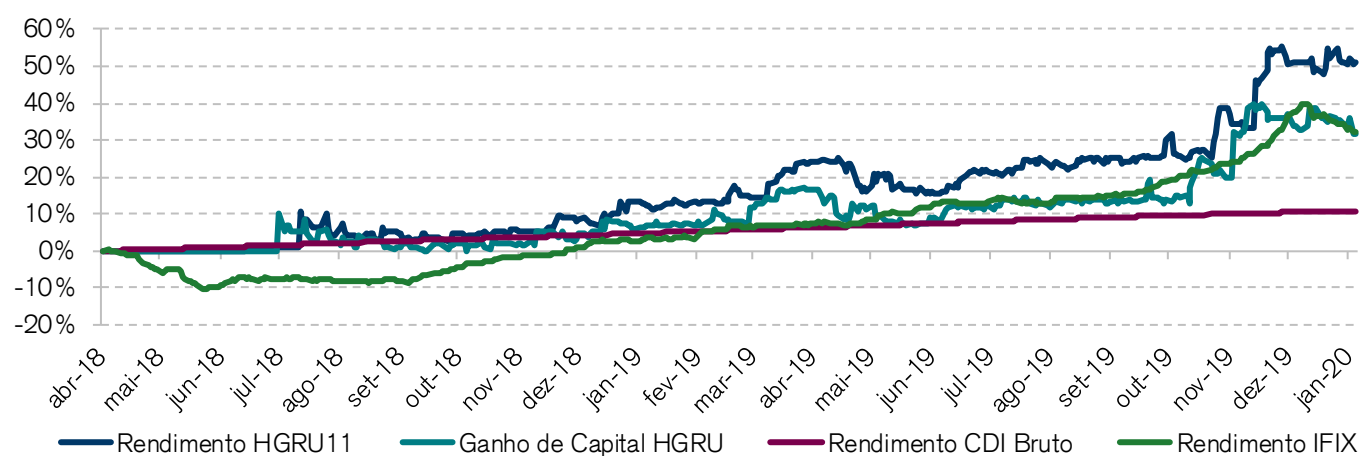


Fontes: CSHG *Já inclui as novas cotas da 2ª Emissão

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro 2020 (31/01/2020).

Rentabilidade

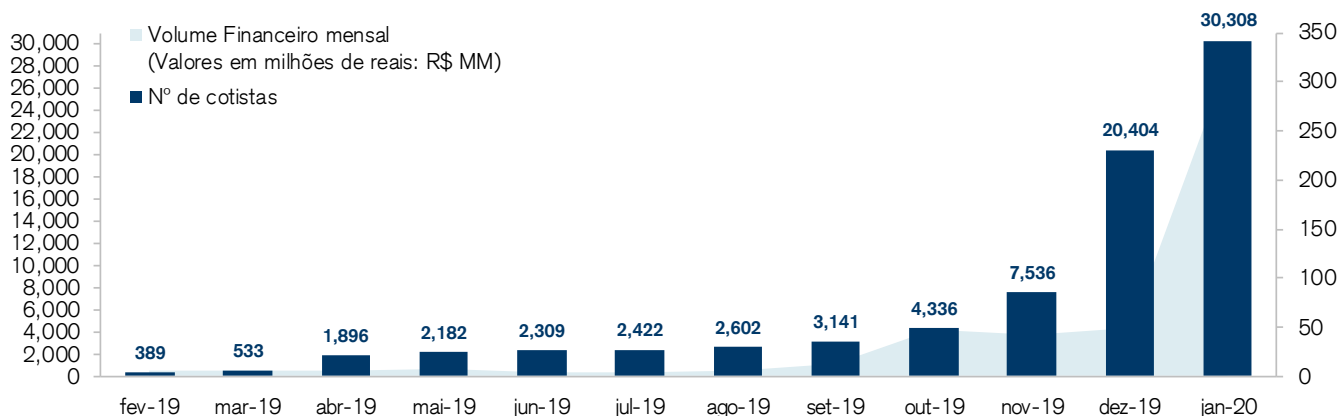
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	-1,2 %	-1,2 %	30,9%	47,5%
IFIX	-3,8 %	-3,8 %	27,7%	32,3%
CDI Bruto	0,4 %	0,4 %	5,8%	10,9%



Fontes: CSHG.

Liquidez

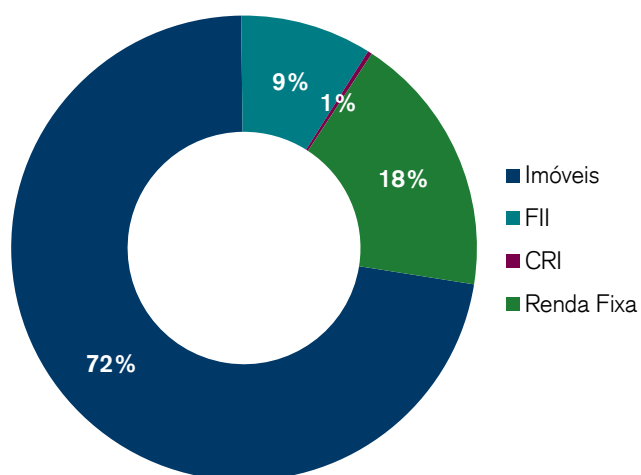
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	318,4	318,4	510,3
Giro	24,2%	24,2%	40,8%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

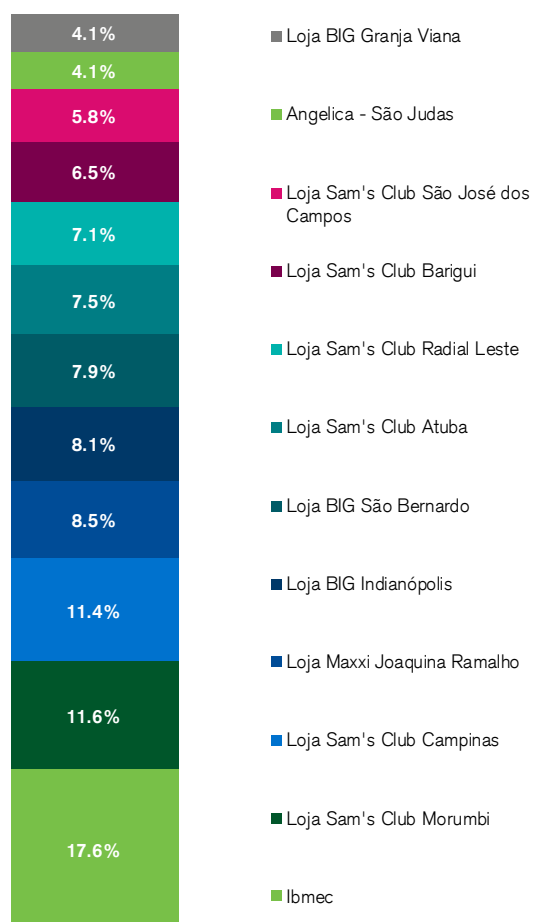
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



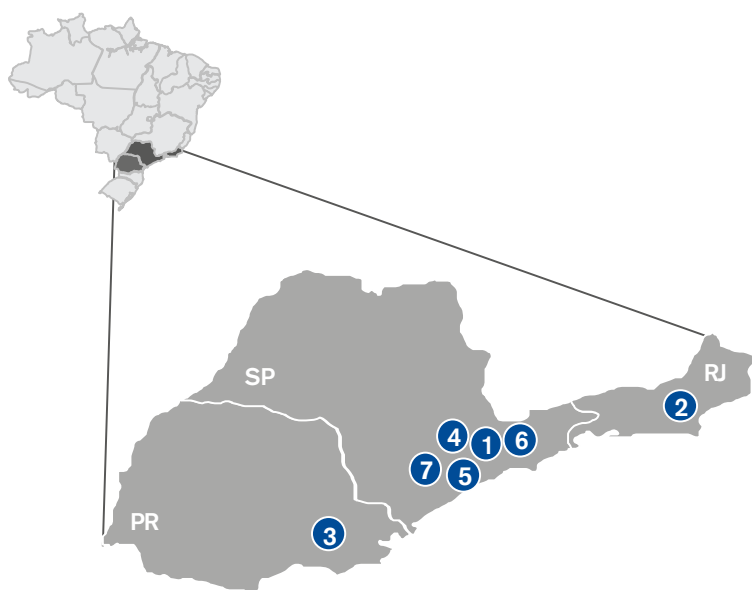
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários



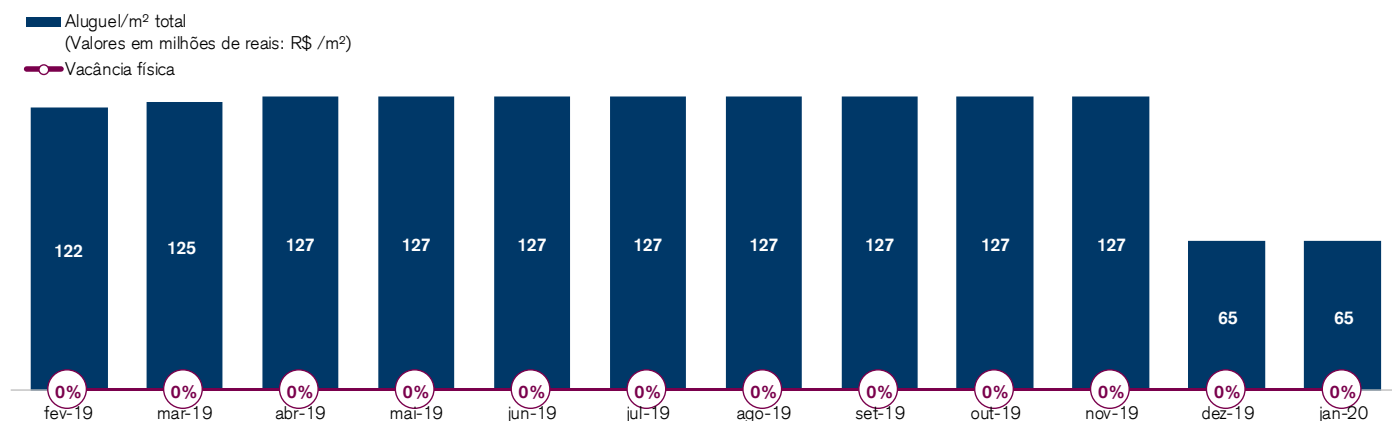
#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	39.4%
2	Rio de Janeiro	17.6%
3	Curitiba	14.0%
4	Campinas	11.4%
5	São Bernardo	7.9%
6	São José dos Campos	5.8%
7	Cotia	4.0%

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 2020 (31/01/2020).

Radiografia da carteira imobiliária

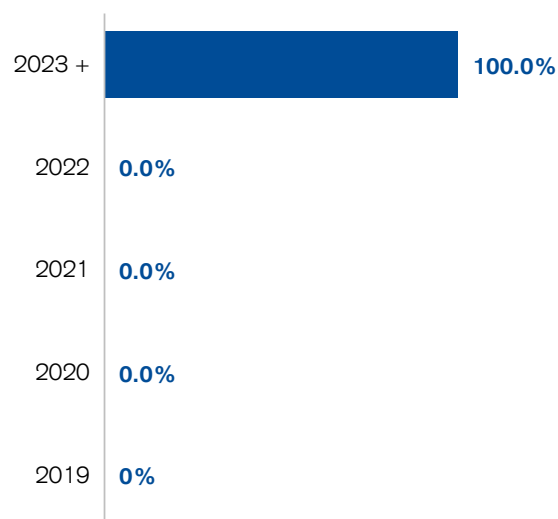
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

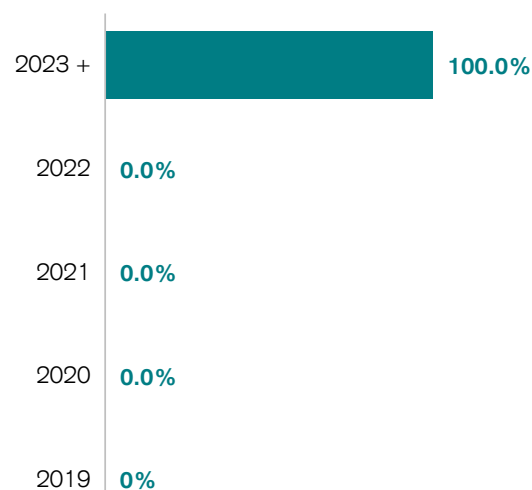
Vencimento dos contratos

(% da Receita Contratada)

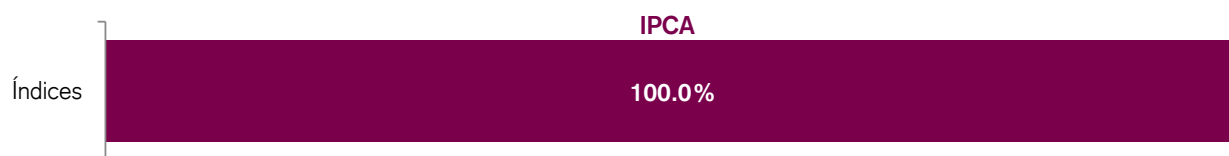


Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)

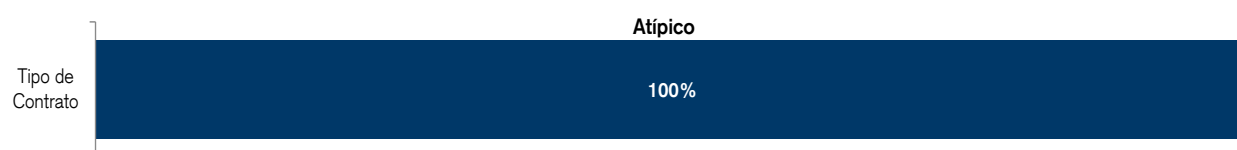


Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)



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

Imóveis varejo



Loja BIG Indianópolis

Avenida Jabaquara, 2.979
São Paulo - SP.

ABL: _____ 24.345 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
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja BIG São Bernardo

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

ABL: _____ 24.511 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Radial Leste

Rua Padre Adelino, 685
São Paulo - SP.

ABL: _____ 14.051 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



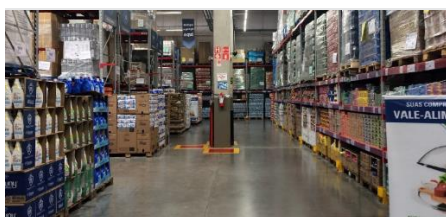
Loja Sam's Club São José dos Campos

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

ABL: _____ 7.549 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Campinas

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

ABL: _____ 15.776 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Loja Sam's Club Barigui

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

ABL: _____ 13.565 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

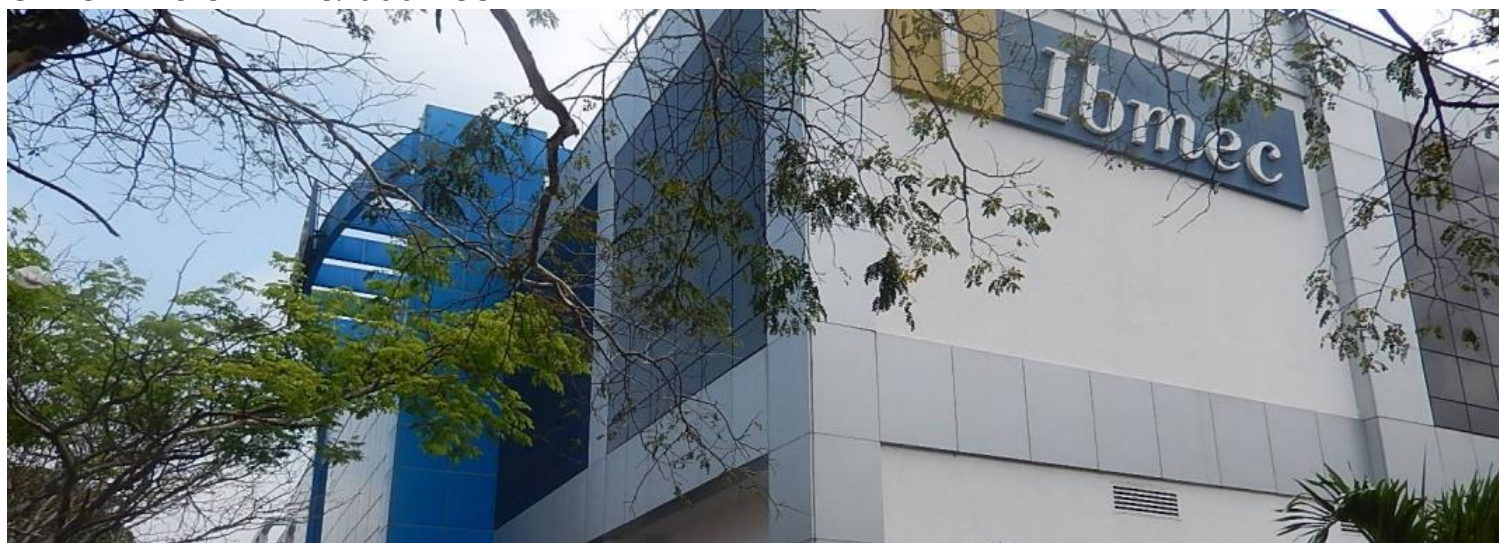
Locado: _____ 100%

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\$ 303.841.696,74

Quantidade de Cotas : 9.740.679 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

2 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 – Janeiro 2020 (31/01/2020).

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.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
-----------------------------	--



Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações

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 2020 (31/01/2020).

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.