



CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

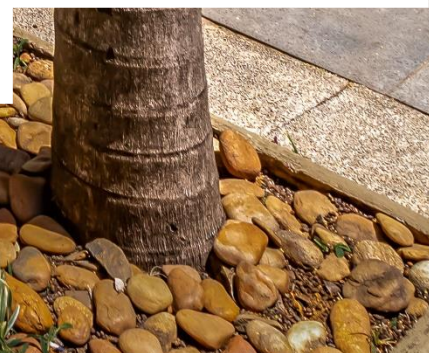
Dezembro 2021

CSHG Renda Urbana
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Renda Urbana FII", "Fundo" ou "HGRU11")
CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2020 Credit Suisse Group AG and/or its affiliates. All rights reserved.

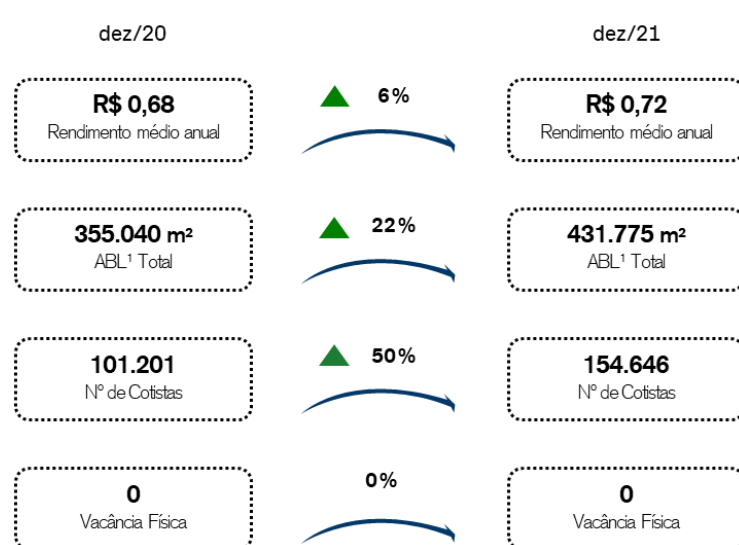


Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 118,24	R\$ 118,71	R\$ 2,2 bilhões	151.646	R\$ 0,76 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
431 mil m ²	7,7 %	10,6 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro, pudemos verificar a melhor performance mensal do IFIX no ano (+ 8,8%), em parte corrigindo as quedas dos meses anteriores e contribuindo para o IFIX encerrar 2021 com performance anual de -2,3% (vs. -11,9% do Ibovespa). De qualquer forma, ao analisarmos o ano de 2021, tivemos diversos fatores influenciando os preços dos FIIs e que devem perdurar em 2022, trazendo volatilidade ao mercado secundário, tais quais: (i) cenário político e fiscal, com eleições e teto de gastos em foco; (ii) inflação e aumento nos juros no Brasil; (iii) novas variantes da Covid-19, índices de vacinação e suas implicações e; (iv) *timing* e magnitude do aumento das taxas de juros nos EUA.

Como destaque positivo no ano, tivemos a classe de FIIs de CRI (+9,4% em 2021) se beneficiando de indexadores mais elevados e resiliência de suas carteiras de ativos de renda fixa, em um cenário que premiou posições mais conservadoras. Por outro lado, tivemos as classes de Fundos de Fundos (-14,3% em 2021), Lajes Corporativas (-8,8% em 2021), Shoppings (-6,6% em 2021) e Logística (-6,3% em 2021) como detratores de performance do IFIX, impactadas pelo cenário adverso atual. Vale destacar que, quando considerando apenas os Fundos de Tijolo, o *dividend yield* do IFIX encerrou o ano com um *spread* em relação ao da NTN-B 35 de 3,1%, superior à média dos últimos 3 anos (2,6%) e 5 anos (2,3%). Sendo assim, é possível sugerir que há uma correção em parte “exagerada” nos preços observados dos Fundos de Tijolos, de modo que acreditamos viável um incremento de preços no médio prazo e reversão do *spread* às suas médias históricas.



Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 16,6 milhões (R\$ 0,90 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 14,3 milhões (R\$ 0,78 por cota). O resultado do Fundo foi impactado pelos novos alugueis dos imóveis da marca DMA e Atacadão no valor de R\$ 1,4 milhões (R\$ 0,08 por cota). A distribuição deste mês foi elevada para R\$ 0,76 por cota, representando 97,3% do resultado auferido no semestre. Essa nova distribuição é uma indicativa do novo patamar de rendimentos sustentável para o Fundo no próximo semestre, que já incluem os efeitos da nova aquisição e das correções de alugueis ocorridas e previstas, que impactaram positivamente o resultado do Fundo. O HGRU11, durante o ano de 2021, teve um retorno frente sua cota ajustada de -1,7 % (vs. -2,3% do IFIX). Além disso, houve um crescimento no número de cotista de 101.201 em 2020 para 151.646 em 2021. Esse resultado veio acompanhado de alguns marcos importantes durante o ano, descritos a seguir:

Comunicação Visual



A reformulação da comunicação da CSHG através da implementação de (i) novo mailing para relacionamento com os investidores (ri.imobiliario@cshg.com.br), (ii) logos exclusivos para cada um dos fundos da CSHG, (iii) identificação visual dos ativos imobiliários e (iv) fotos e vídeos dos empreendimentos detidos por cada um dos fundos da CSHG ([link](#));



Reavaliação dos ativos

A reavaliação dos imóveis resultou em um valor 1,12% superior ao da última avaliação realizada ([link](#)). Para facilitar a análise, elaboramos a seguir uma tabela com a sensibilidade de valores para cada segmento dos ativos (em R\$ por m²) pela variação da

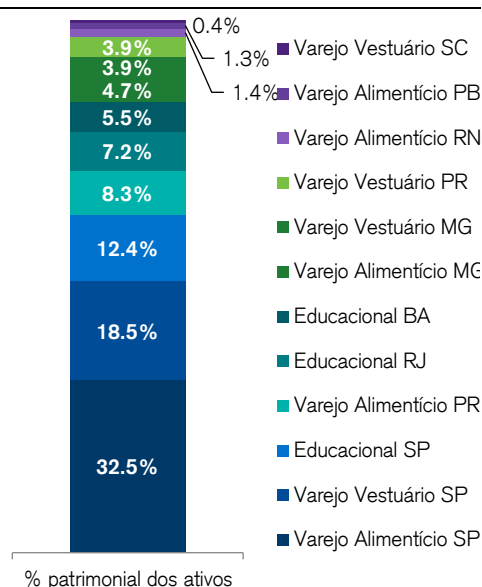
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

cota de mercado. Dado que a cota patrimonial do Fundo é de R\$ 118,71, é possível analisar como o desconto/prêmio da cota reflete na precificação dos ativos dentro do portfólio:

Sensibilidade - Atribuição de Valor aos Imóveis pelo Valor de Mercado

Cota Mercado (R\$)	106,84	112,77	118,71	124,64	130,58
% yield	8,5%	8,1%	7,7%	7,3%	7,0%
% cota patrimonial	-10%	-5%	0%	5%	10%
(Valores em: R\$ mil por m ²)					
HGRU	3,7	4,0	4,2	4,5	4,7
Varejo Vestuário SP	5,0	5,3	5,6	6,0	6,3
Varejo Vestuário MG	4,9	5,3	5,6	5,9	6,3
Varejo Vestuário PR	3,6	3,8	4,1	4,3	4,6
Varejo Vestuário SC	3,4	3,6	3,9	4,1	4,3
Educacional RJ	14,4	15,4	16,3	17,3	18,3
Educacional SP	5,7	6,1	6,5	6,8	7,2
Educacional BA	2,7	2,9	3,1	3,3	3,4
Varejo Alimentício SP	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8
Varejo Alimentício PR	3,6	3,8	4,1	4,3	4,6
Varejo Alimentício MG	2,0	2,1	2,2	2,4	2,5
Varejo Alimentício PB	2,3	2,5	2,7	2,8	3,0
Varejo Alimentício RN	2,5	2,7	2,9	3,0	3,2



Fonte: CSHG.

Aquisição de 9 das 11 lojas de varejo compromissadas com o grupo Makro Atacadista.

Para demonstrar a estratégia e visão sobre os investimentos, o time de gestão preparou junto ao relatório do mês a Tese de Investimento – Mineirão e Atacadão (Fase A) ([link](#)).

Conforme fato relevante divulgado em 10 de dezembro de 2021 ([link](#)) e 20 de dezembro de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou o Termo de Fechamento ("Fechamento"), a Escritura Pública de Venda e Compra da loja Mineirão Foz do Iguaçu e as Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos ("Cessão") das lojas Mineirão Contagem, Mineirão Uberlândia, Atacadão Cambé, Mineirão Natal, Mineirão João Pessoa, Mineirão Juiz de Fora, Mineirão Uberaba e Atacadão São Carlos, por meio do qual adquiriu um total de 9 (nove) ativos imobiliários destinados à atividade de varejo ("Imóveis Fase A"), descritos abaixo:

Mineirão Contagem - Ativo de varejo com 15.740 m² de área construída locável, localizado na Rod. Fernão Dias, 3700 - Km 3,5 - Riacho Pedras, na cidade de Contagem, no estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 179.049,25 mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 24.465.797,26;

Mineirão Uberlândia - Ativo de varejo com 6.698 m² de área construída locável, localizado na Rod. BR-050, nº 7.085, na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 103.151,46 mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 18.627.489,17;

Atacadão Cambé - Ativo de varejo com 6.585 m² de área construída locável, localizado na Rod. Melo Peixoto, 1314 - BR 369 - Km.159 - Pq. Maracanã, na cidade de Cambé, no estado do Paraná, locado para ATACADÃO S.A. de bandeira Atacadão por um aluguel de R\$ 99.614,00 mensais corrigidos anualmente pelo IGP-M. Foi adquirido pelo valor de R\$ 15.407.352,50; O aluguel sofreu um reajuste durante as negociações e foi corrigido pelo índice IGP-M, sendo assim o valor atual passa a ser R\$ 128.441,40.

Mineirão Natal - Ativo de varejo com 8.613 m² de área construída locável, localizado na Rua Lúcia Viveiros, nº 4.511, na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 141.833,25 mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 23.993.099,68;

Mineirão João Pessoa - Ativo de varejo com 8.508 m² de área construída locável, localizado na Rod. BR 230 - Km. 27, s/nº - Esplanada, na cidade de João Pessoa, estado da Paraíba, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 103.151,46 mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 22.171.180,25. Importante destacar que neste imóvel a escritura será lavrada somente após a emissão e o pagamento da guia de ITBI emitida pela prefeitura local;

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Mineirão Juiz de Fora - Ativo de varejo com 7.692 m² de área construída locável, localizado na Av. Garcia Rodrigues Paes (Acesso Norte), 12.001, -Área C4 - Joquei Clube II, na cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 96.411,14 mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 21.454.738,36. Importante destacar que neste imóvel a escritura será lavrada somente após a emissão e o da guia de ITBI emitida pela prefeitura local;

Mineirão Foz do Iguaçu - Ativo de varejo com 6.592 m² de área construída locável, localizado na Av. Paraná, 4195 - Conjunto A, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 77.363,59 mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 17.290.901,34;

Mineirão Uberaba - Ativo de varejo com 7.972 m² de área construída locável, localizado na Avenida Coronel Cacildo Arantes, nº 50 na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 103.151,46 mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 17.421.863,84;

Atacadão São Carlos - Ativo de varejo com 8.336 m² de área construída locável, localizado na Rua Miguel Petroni, nº 5.170, na cidade de São Carlos, estado de São Paulo, locado para ATACADÃO S.A. de bandeira Atacadão por um aluguel percentual de 1,0% do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 119.578,75 mensais corrigidos anualmente pelo IGP-M. Foi adquirido pelo valor de R\$ 19.571.189,52.

Conforme anunciado, a aquisição dos Imóveis Fase A, acima descritos, foi realizada nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, conforme alterado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Aditamento ao CVC"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir 11 imóveis (entre eles, os Imóveis Fase A) pelo preço total de aquisição de R\$ 222.874.099,14.

Nos termos do Aditamento ao CVC e dos Fatos Relevantes divulgados sobre essa transação, a aquisição dos 11 imóveis será realizada em 3 fases. O fechamento divulgado em dezembro referiu-se à Fase A, que engloba a aquisição dos Imóveis Fase A descritos acima, que totalizam o valor de R\$ 180.403.611,93 pagos da seguinte forma:

- i. **Sinal CVC:** o valor de R\$ 14.540.850,66 pagos em 10 de maio de 2021;
- ii. **Depósito de Boa Fé:** o valor de R\$ 72.005.778,11 pagos em 10 dezembro de 2021;
- iii. **Parcela à Vista:** R\$ 32.079.923,43 pagos nesta data com o recebimento, pelo vendedor, do saldo líquido da operação de securitização dos imóveis adquiridos pela Cessão ("Operação de Securitização"). A emissão da Operação de Securitização, que é de até aproximadamente R\$ 110.000.000,00, tem volume bruto integralizado até o momento de R\$ 32.684.287,00 e taxa de integralização de 6,25% ao ano com prazo de 10 anos, taxa de juros de 6,50% ao ano, atualização monetária pelo IPCA, amortização mensal a partir do 13º mês e juros mensais desde o início;
- iv. **Parcela Escrow:** o valor de R\$ 7.500.000,00 que poderá ser pago com o saldo líquido da Operação de Securitização, se houver, ou com recursos do Fundo, em até 60 dias contados da Parcela à Vista. Caso o valor da Operação de Securitização seja maior que o pagamento desta parcela, parte do Depósito de Boa Fé deverá ser devolvido ao Fundo pelo vendedor;
- v. **Parcela 12 meses:** o valor de R\$ 26.479.098,47 a ser pago em 12 meses contados do pagamento da Parcela à Vista, cujo pagamento ocorrerá apenas após a entrega de determinados documentos e regularizações a serem feitas pelo vendedor nos Imóveis da Fase A; e
- vi. **Parcela 24 meses:** o valor de R\$ 27.797.961,26 a ser pago em 24 meses contados do pagamento da Parcela à Vista, cujo pagamento ocorrerá apenas após a entrega dos mesmos documentos e regularizações mencionados no item (v) acima

A Fase B e a Fase C correspondem aos imóveis localizados na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, e na cidade de Serra, no estado de Espírito Santo, respectivamente, cujas aquisições serão concluídas quando cumpridas determinadas condições precedentes aplicáveis a cada imóvel. Vale destacar que, desde 9 de dezembro de 2021, com a assinatura do Aditamento ao CVC, o Fundo já faz jus a receita de locação dos 11 imóveis, no valor mensal de R\$ 1.413.161,85, o equivalente a R\$ 0,07 por cota.

O Fundo possuirá uma garantia de locação frente vendedor. Isto é, caso ocorra a rescisão de qualquer um dos contratos, no prazo de até 8 anos contados 20 de dezembro de 2021, o vendedor garantirá os respectivos alugueis pelo prazo de 30 meses contados da respectiva data de rescisão, e poderá utilizar, mas não limitado a este valor, para tanto, o valor da Parcela Escrow (R\$ 7.500.000,00).

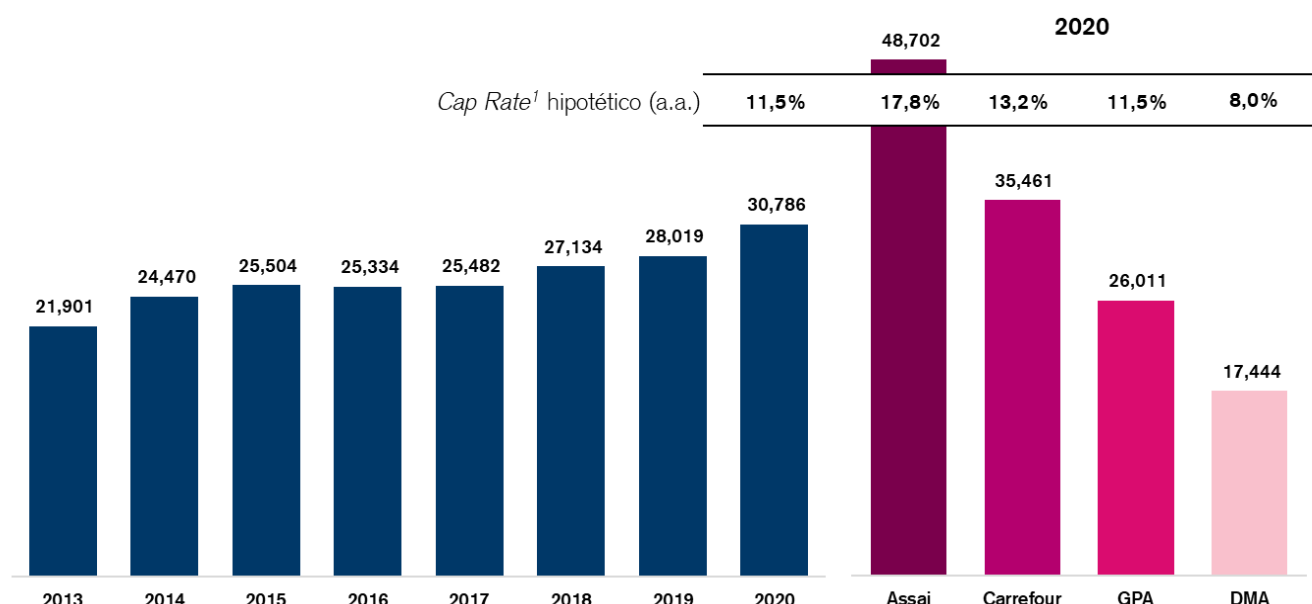
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Quando prospectamos novos imóveis para o Fundo, sempre focamos no ponto comercial e o quanto isso está precificado no risco-retorno da operação. Apesar dos contratos de locação serem típicos e o *cap rate* mínimo da operação (e de alguns imóveis em específico) estarem abaixo do custo de oportunidade atual, entendemos que a estrutura da operação possui excelentes mitigadores frente a estes aspectos:

- (i) Como dito anteriormente, o Fundo possuirá uma garantia de locação de 30 meses no prazo de até 8 anos, o que diminui sensivelmente o risco atrelado ao fato dos contratos de locação serem típicos;
- (ii) Frente ao praticado em mercado, os aluguéis mínimos estão baixos o que minimiza o risco de vacância e também aumenta o potencial de atingir o aluguel variável e, portanto, a expectativa futura de melhora nas receitas;
- (iii) Os valores de aquisição por metro quadrado são extremamente atrativos e todos estão a baixo do custo estimado de reposição das lojas;
- (iv) A estrutura de pagamento torna o YoC da operação atrativo, elevando o YoC da aquisição atualmente de 14,3% a.a. para 16,9% a.a., conforme descrevemos na Tese de Investimento.

Sobre o aluguel variável é importante destacar que as lojas adquiridas pelo Fundo são pontos comerciais de varejo/atacado já consolidados, anteriormente operadas pelo grupo Makro, sendo que em um passado recente tais pontos foram cedidos para DMA (Mineirão) e Carrefour (Atacadão). Uma vez que as lojas foram reposicionadas recentemente, o faturamento ainda encontra-se em fase inicial de adequação das novas operações, e ao longo dos próximos anos devem crescer em público e faturamento. Segundo dados da Abras (Associação Brasileira de Supermercados), reproduzidos no gráfico abaixo, desde 2013 há um crescimento na média de faturamento das redes de supermercado no país. Ao considerar as marcas DMA e Carrefour, conforme descritas abaixo, há possibilidade de 5 das 9 das lojas adquiridas atingirem seu aluguel mínimo, gerando receitas extras para o fundo via cobrança de aluguel variável. Além disso, se considerarmos o faturamento médio das marcas brasileiras em 2020, de R\$ 30,8 mil por m² por ano, todas as lojas apresentariam um aluguel variável e elevariam o *Cap Rate*¹ mínimo da operação de 7,6% a.a. para 11,5% a.a.



Fonte: CSHG e Abras

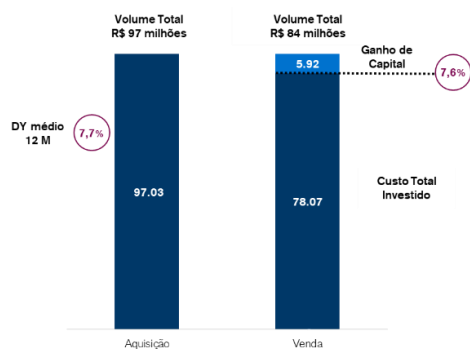
Por fim, a gestão já estuda o desenvolvimento de um BTS em um dos pontos a fim de torná-lo um contrato atípico.

Gestão de caixa: compra e venda de ativo mobiliários (CRI e FII):

Apesar do foco do Fundo nas aquisições de imóveis, o time de gestão também adquire ativos mobiliários para utilizar melhor o caixa nos períodos entre as prospecções e aquisições de ativos. Para demonstrar a efetividade desse trabalho, mostramos abaixo o efeito da compra e venda desses ativos ao longo de 2021:

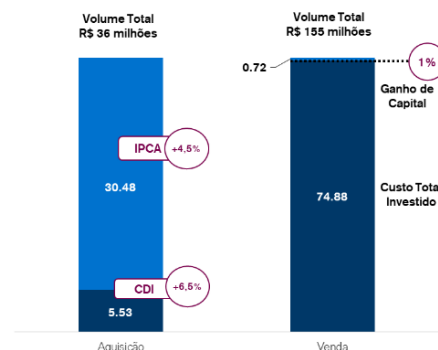
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.



O Fundo investiu R\$ 97 milhões em aquisições de FIIs e considerando o DY médio desses fundos nos últimos 12 meses chegamos em uma rentabilidade anual de 7,7% (vs. 3,4% do CDI Líquido²). Ainda no ano, vendemos aproximadamente R\$ 84 milhões em FIIs que gerou um lucro de aproximadamente R\$ 6 milhões no ano ao Fundo. Com isso, teve um delta positivo de investimento na classe de R\$ 19 milhões, considerando que o lucro não é reinvestido. Majoritariamente, tanto a aquisição quanto a venda foram feitas no SPVJ11, posição estratégica do HGRU11 neste fundo de varejo, cuja tese já foi bastante discutida em relatórios anteriores.

Em relação a CRLs, o Fundo investiu R\$ 36 milhões, sendo suas taxas médias de: IPCA + 6,5% e CDI + 4,5%, conforme gráfico ao lado. Porém, em CRLs, o Fundo teve um delta negativo de R\$ 39 milhões no ano pois se desfez de aproximadamente R\$ 75 milhões, o que gerou um lucro de aproximadamente R\$ 720 mil com as vendas de CRLs ao longo do ano, além do excelente rendimento mensal.



Estratégia do time de prospecção

Para 2022, o Fundo possui um time dedicado à prospecção de novos negócios. Este time atua desde a origemação do negócio, análise financeira e de mercado, negociações com vendedores e demais partes envolvidas até a efetiva aquisição ou venda de cada imóvel. Como consequência dessa constante atuação, no último ano o time estudou mais de 100 oportunidades para o CSHG Renda Urbana FII. Uma vez originadas as oportunidades de negócio, o time analisa a qualidade dos ativos, inquilinos e contratos, decidindo os limites de preço e em quais negociações prosseguir, dedicando tempo e esforço em nome dos melhores interesses dos investidores.

Dado o momento de mercado, a visão do time de gestão para melhorar a qualidade do portfólio, buscaremos a venda de alguns ativos da carteira para o público do varejo, isto é, em geral ativos individuais para pessoas físicas ou jurídicas. Enquanto, na compra teremos foco em operações no atacado, negociadas diretamente com futuros inquilinos ou desenvolvedores imobiliários, como já costumamos realizar. Isto porque, a compra pelo atacado possui custo menor por ativo, em termos relativos, dado a aquisição de um portfólio de vários imóveis e especialmente em razão dos valores envolvidos em negócios de portfólio, que limita o número de potenciais compradores. Já a venda de ativos individuais pode gerar maior lucro em comparação ao atacado, uma vez que atinge outro público que não necessariamente o público institucional (bancos, fundos, etc).

2. Relacionamento com investidor

De acordo com a Instrução Normativa SRF N° 698, de 20 de dezembro de 2006, o Informe de Rendimentos Financeiros deverá ser, no caso de beneficiário pessoa física, relativo ao ano-calendário e fornecido, em uma única via, até o último dia útil do mês de fevereiro do ano-calendário subsequente.

Isso posto, o escriturador do Fundo disponibilizará os Informes de Rendimentos Financeiros, relativos ao ano-calendário de 2021, em 17 de fevereiro de 2022.

Mais informações podem ser solicitadas através do canal de relação com investidores ri.imobiliario@cshg.com.br.

3. Comercial

Durante o ano não houveram alterações contratuais no Fundo.

Para o ano de 2022, o nosso principal objetivo será de trabalhar a perenidade do Fundo, com foco na manutenção da baixa vacância e do repasse dos reajustes contratuais. Outro ponto que merece atenção é que atualmente não existe qualquer expectativa de vacância nos imóveis do Fundo, tendo em vista que o contrato com vencimento mais curto tem seu término em 2026 e 84% da carteira do fundo é composta por contratos atípicos.

4. Técnico

A equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio sem nenhum destaque.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

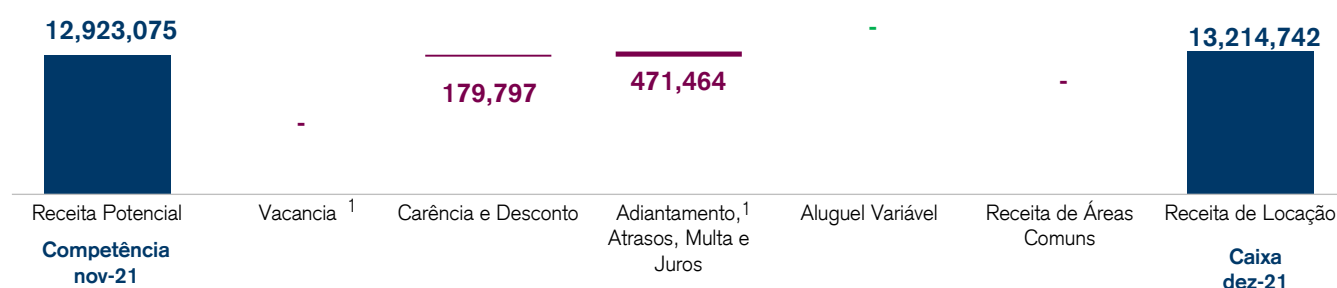
² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2021	Novembro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.214.742	12.329.497	141.752.601	141.752.601
Rendimentos Mobiliário ¹	3.377.396	3.402.277	40.429.667	40.429.667
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.211	-	6.675.656	6.675.656
IR sobre Ganho de Capital	-	(699.420)	(1.183.736)	(1.183.736)
Total de Receitas	16.593.349	15.032.354	187.674.188	187.674.188
Despesas Imobiliárias ¹	(19.890)	-	(19.890)	(19.890)
Despesas Operacionais ¹	(2.237.270)	(2.149.158)	(24.731.199)	(24.731.199)
Total de Despesas	(2.257.160)	(2.149.158)	(24.751.089)	(24.751.089)
Resultado¹	14.336.188	12.883.197	162.923.099	162.923.099
Rendimento anunciado	13.988.908	13.252.650	159.768.053	159.768.053
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

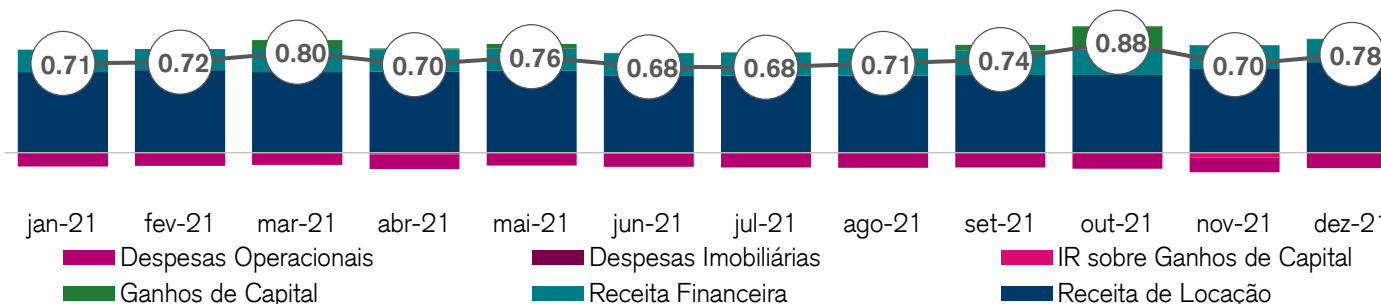
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21
Rendimento distribuído											
0,68	0,68	0,68	0,68	0,70	0,90	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,76
Saldo de resultado acumulado¹											
0,27	0,31	0,43	0,45	0,51	0,29	0,25	0,24	0,26	0,41	0,39	0,41



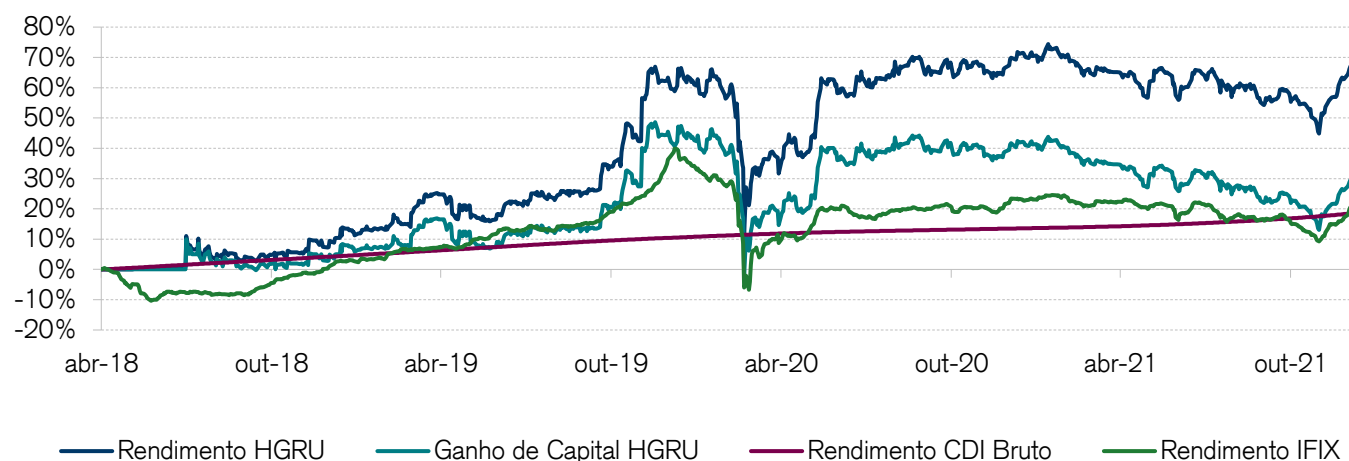
Fontes: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Rentabilidade

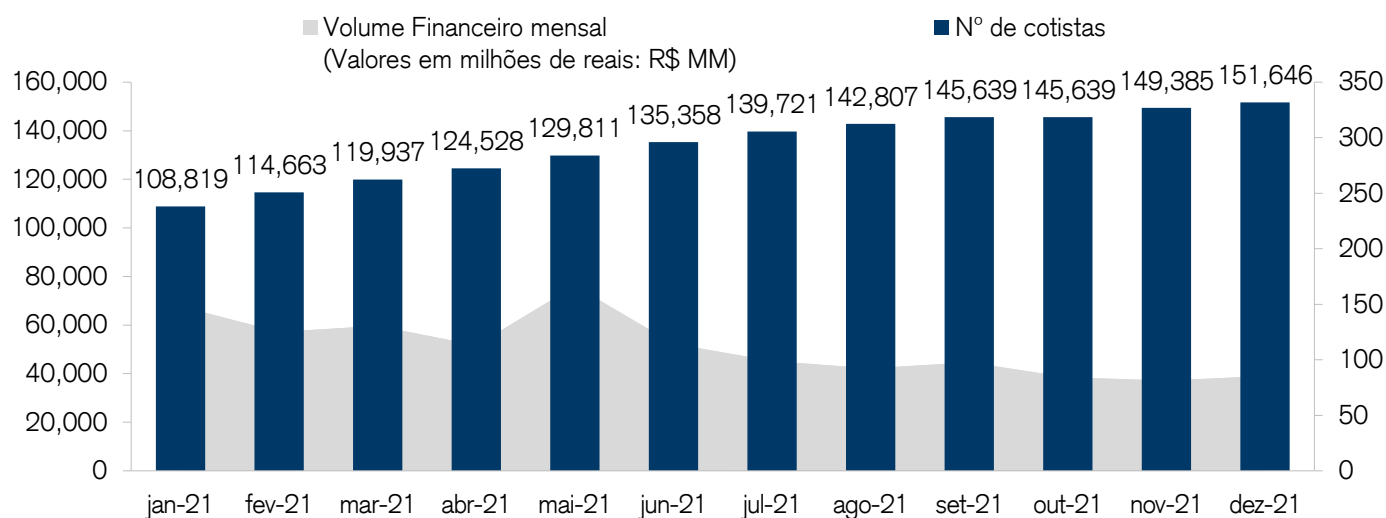
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	10,6%	-1,7%	-1,7%	67,1%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	20,6%
CDI Bruto	0,8%	4,4%	4,4%	18,5%



Fontes: CSHG (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Economática (de 27 de julho de 2018 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	85,3	1.337,2	1.337,2
Giro	4,1%	60,6%	60,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%



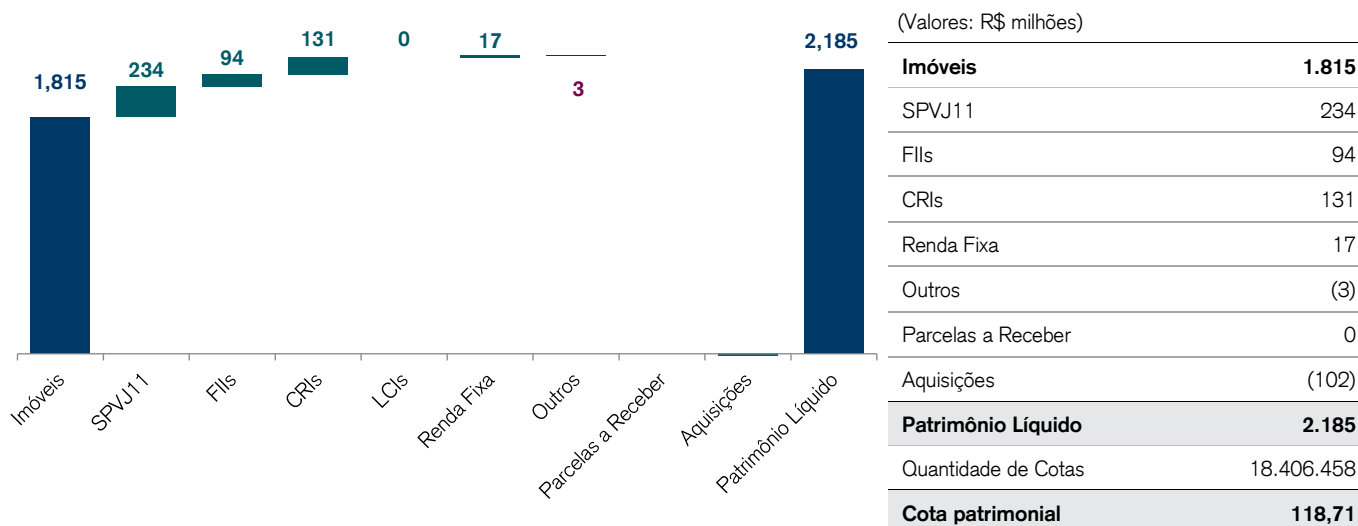
Fontes: Economática e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



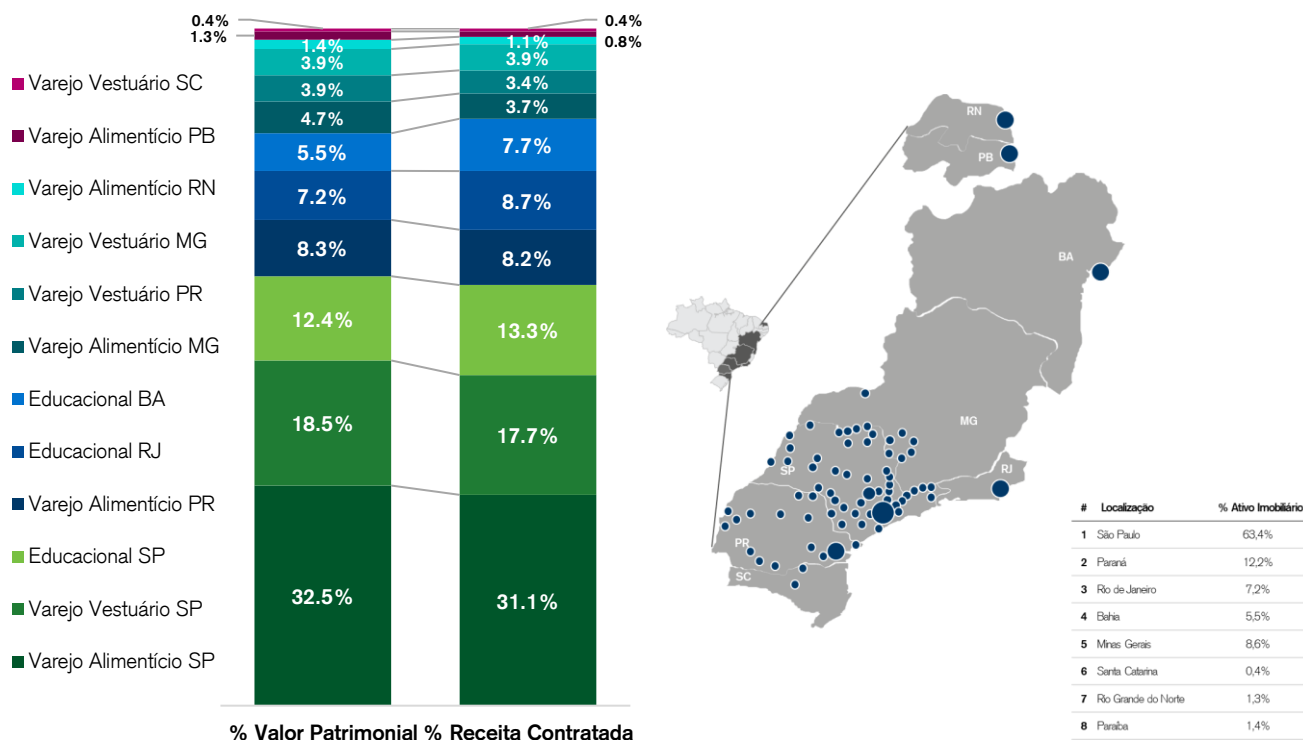
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI Makro	(1,3)	(link)
	Aquisições	ITBI Walmart	(3,7)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(7,5)	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	(0,3)	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Vila Leopoldina	(2,0)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,4)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(32,8)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários

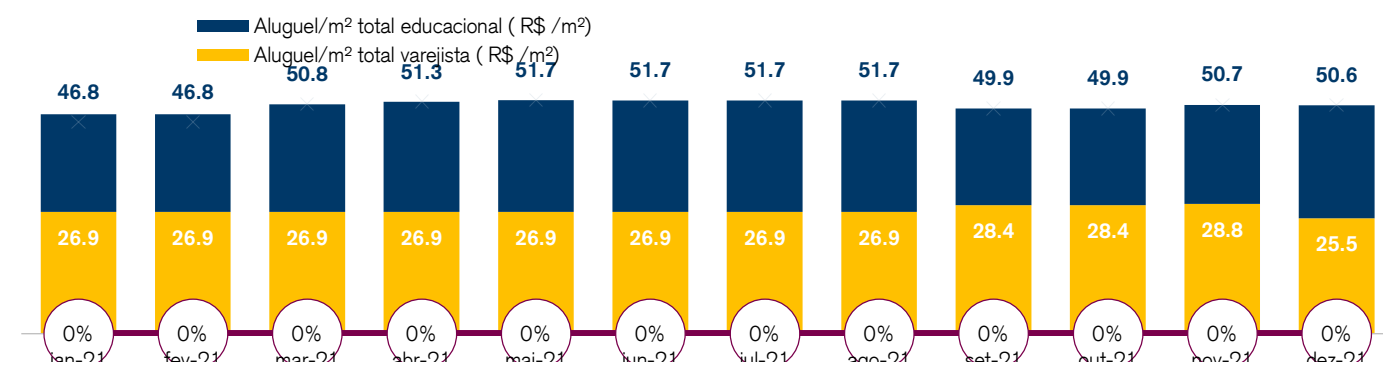


Fontes: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

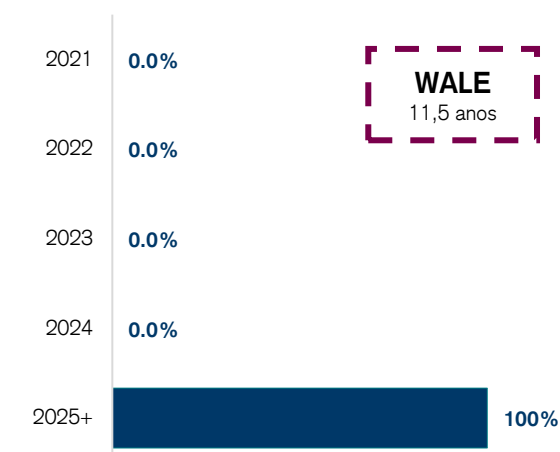
² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



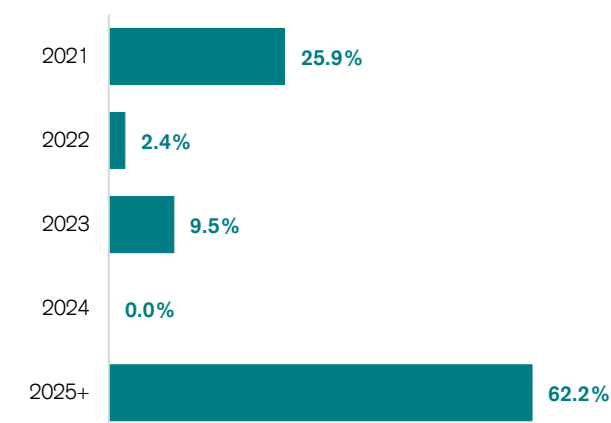
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



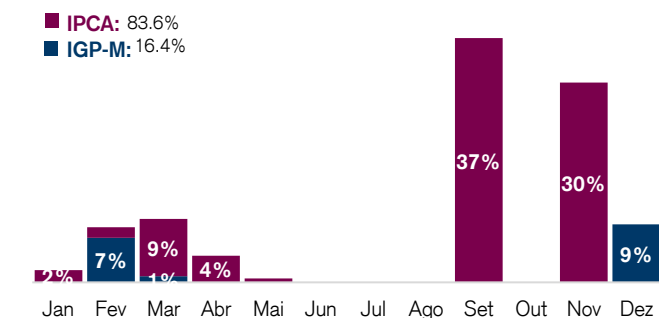
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



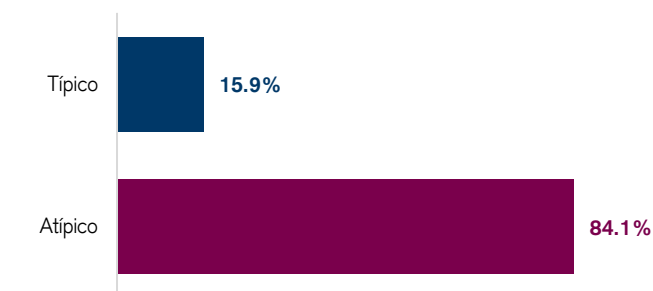
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



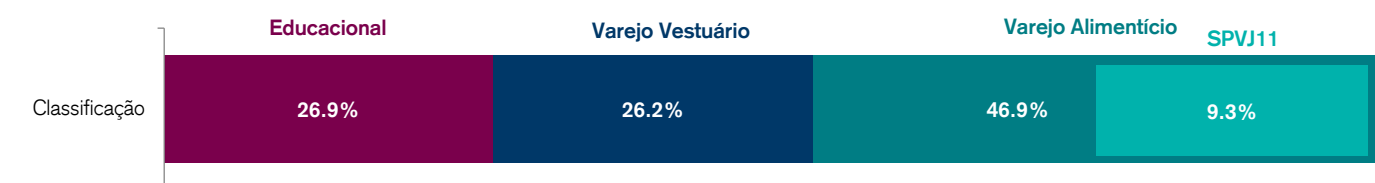
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Principais Eventos

30/11/2020 (link)	Reavaliação de Ativos Os imóveis do Fundo foram avaliados a valor de mercado, totalizando um aumento de 6,81% na cota patrimonial.
10/05/2021 (link)	Aquisição – 10 Imóveis de Varejo O Fundo realizou a assinatura de um Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual se comprometeu a adquirir 10 ativos imobiliários destinados à atividade de varejo, integralmente locados para varejistas de grande porte com atuação nacional, localizados nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Espírito Santo, Paraná, Rio Grande do Norte e Paraíba. A aquisição será realizada pelo valor total de R\$ 203.769.664,79. O Fundo pagou ao vendedor o valor de R\$ 14.540.850,66 a título de sinal, o qual não terá remuneração.
04/06/2021 (link)	Complemento – Sinal Para Aquisição de Imóvel Com a intenção de evitar assimetria de informações ou equívocos na interpretação das informações publicadas pelo CADE por força do pedido de aprovação da transação, a Administradora esclarece que: As partes da transação são o Fundo, na condição de comprador, e o Makro Atacadista S.A. na condição de vendedor e os Imóveis, conforme definidos no Fato Relevante Original, não são operados pelo Makro e estão locados para terceiros, também varejistas de grande porte com atuação nacional.
08/10/2021 (link)	Comunicado ao Mercado – Novo Mailing, Logos, Identificação Visual, Fotos e Vídeos A CSHG, informa aos cotistas e ao mercado em geral sobre a reformulação da comunicação da CSHG junto a seus investidores, através da implementação de (i) novo mailing para relacionamento com os investidores, (ii) logos exclusivos para cada um dos fundos de investimento imobiliário sob sua administração, (iii) identificação visual dos ativos imobiliários e (iv) fotos e vídeos dos empreendimentos imobiliários detidos por cada um dos FIs no site da CSHG.
29/11/2021 (link)	Reavaliação Anual de Imóveis O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers International Valuation & Advisory Services, resultando em valor 1,12% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis.
10/12/2020 (link)	Aditamento ao CVC para Aquisição de Imóveis O Fundo firmou o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual pactuou novas condições financeiras e adequou o fluxo de pagamento do Preço, além de acrescentar a aquisição de um ativo imobiliário localizado na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, totalizando o compromisso de adquirir 11 ativos imobiliários destinados à atividade de varejo.
20/12/2021 (link)	Fechamento Fase A para Aquisição de Imóveis O Fundo firmou o Termo de Fechamento a Escritura Pública de Venda e Compra da loja Mineirão Foz do Iguaçu e as Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos das lojas Mineirão Contagem, Mineirão Uberlândia, Atacadão Cambé, Mineirão Natal, Mineirão João Pessoa, Mineirão Juiz de Fora, Mineirão Uberaba e Atacadão São Carlos, por meio do qual adquiriu um total de 9 ativos imobiliários destinados à atividade de varejo ("Imóveis Fase A"). O fechamento objeto deste fato relevante é realizado no contexto da Fase A e totalizam o valor de R\$ 180.403.611,93.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

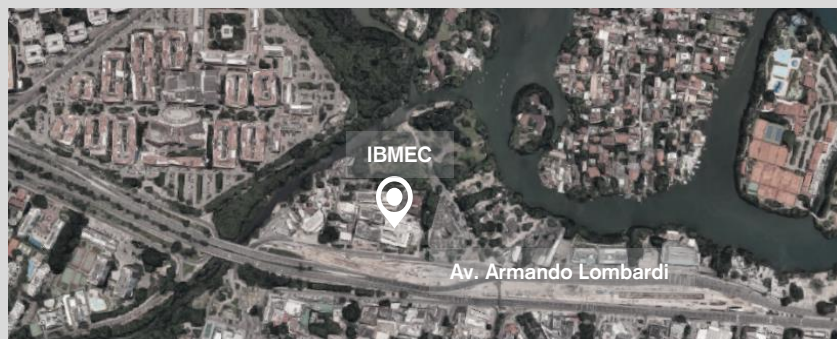
Imóveis educacionais



IBMEC

Av. Armando Lombardi, 940
Rio de Janeiro - RJ.

ABL: 8.040 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Estácio Salvador

Rua Xingú, 179
Salvador - BA.

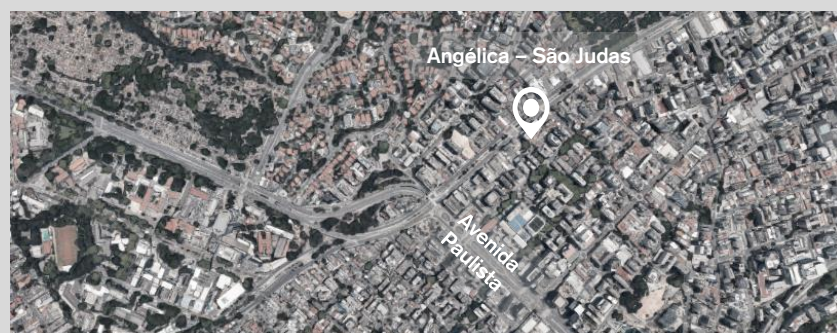
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Angélica - São Judas

Av. Angélica, 2.563
São Paulo - SP.

ABL: 4.849 m²
Participação: 69%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1

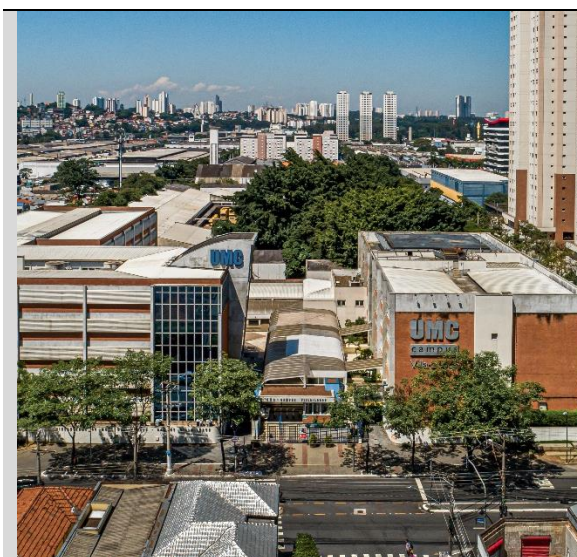




Santo Alberto

Rua Quatá, 67
São Paulo - SP.

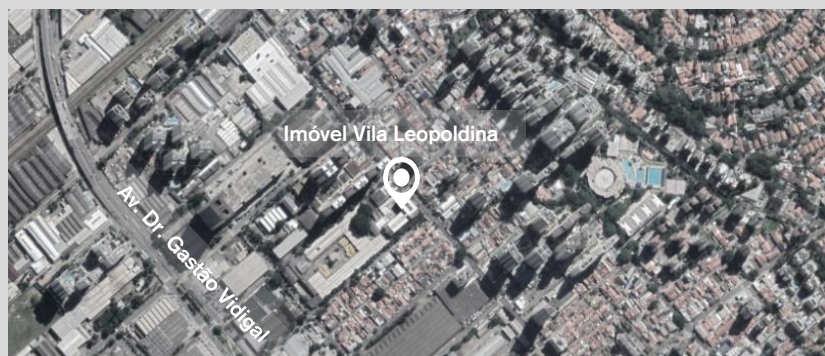
ABL: 6.805 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

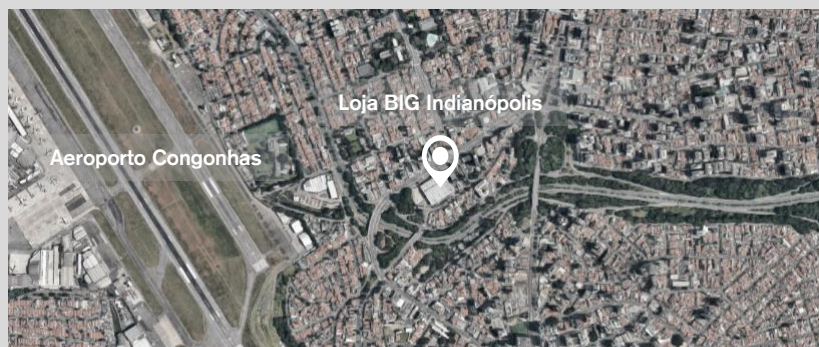
São Paulo - SP.

ABL: 24.345 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Maxxi J. Ramalho

Av. Joaquina Ramalho, 340

São Paulo - SP.

ABL: 29.640 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Morumbi

Av. Professor Francisco Morato, 2585

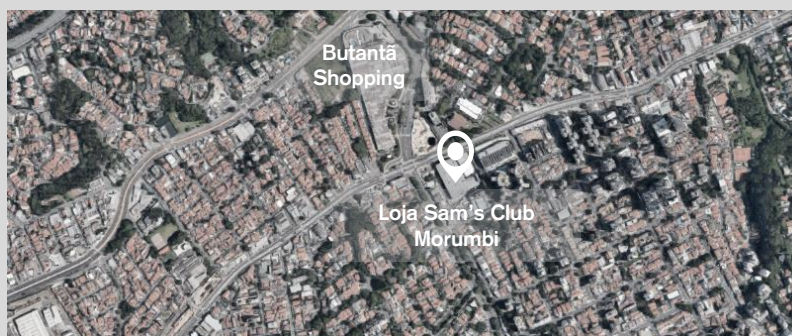
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.


Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23033
São Paulo - SP.

ABL: 24.235 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1


Loja BIG São Bernardo

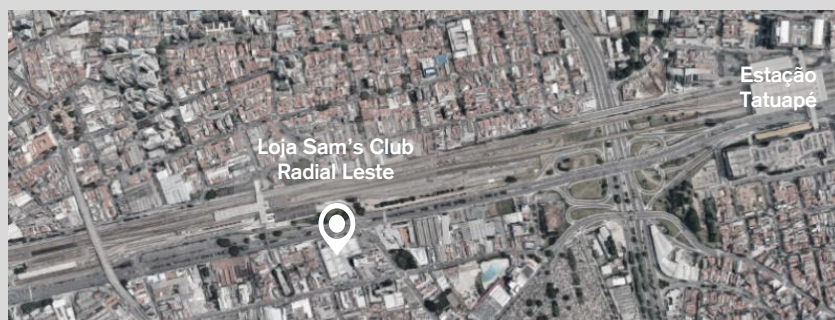
Rua Mal. Deodoro, 2785
São Bernardo do Campo - SP.

ABL: 24.511 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1


Loja Sam's Club R. Leste

Rua Padre Adelino, 685
São Paulo - SP.

ABL: 14.051 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1





Loja Sam's Club SJC

Av. Cassiano Ricardo, 1993
 São José dos Campos - SP.

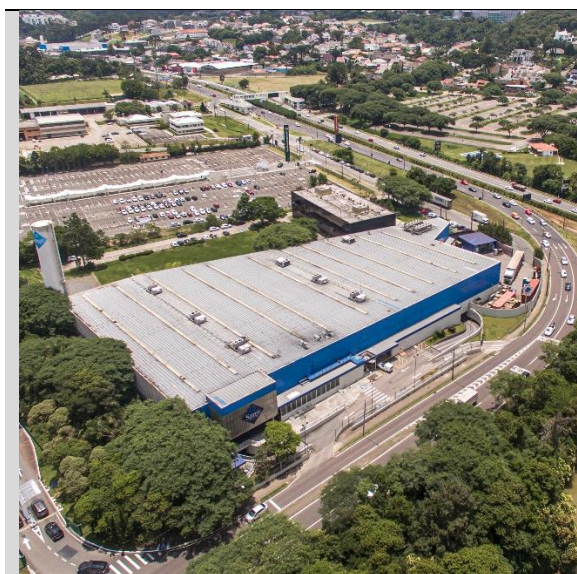
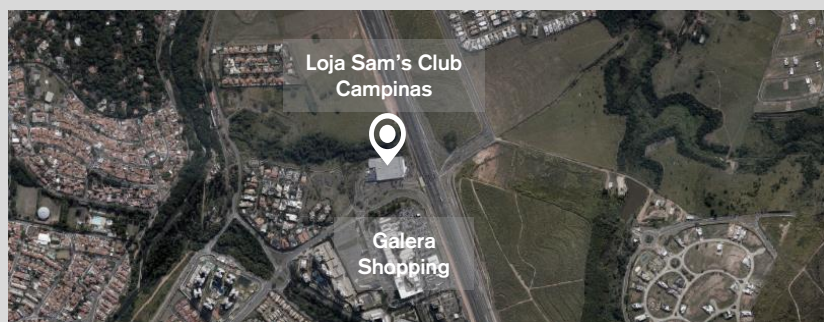
ABL: 7.549 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Campinas

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

ABL: 15.776 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Barigui

Rod. Curitiba Ponta Grossa, BR 132
 Curitiba - PR.

ABL: 13.565 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1

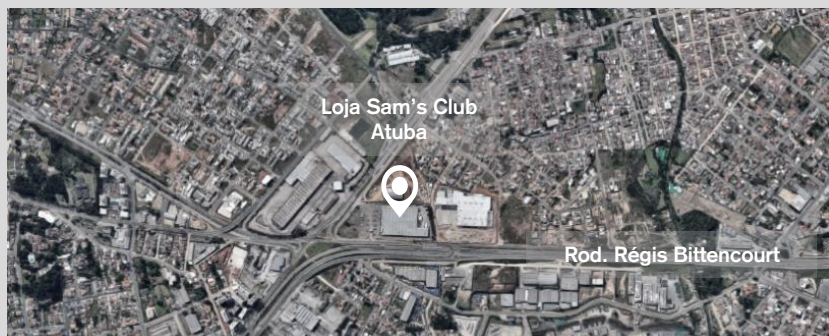




Loja Sam's Club Atuba

Rod. BR 476, Estrada da
Ribeira, 144
Curitiba - PR.

ABL: 10.131 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Casas Pernambucanas

São Paulo, Minas Gerais, Paraná
e Santa Catarina

ABL: 91.143 m²
Nº de Lojas: 66
Vacância: 0%
Contratos: 10, 12, 14 e 16 anos
% do Fundo: 100%



Atacadão e Mineirão

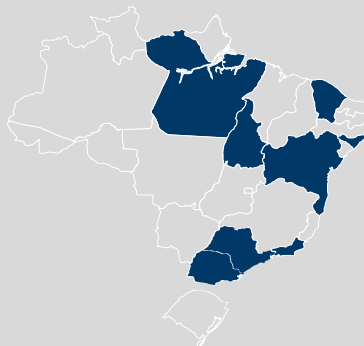
São Paulo, Minas Gerais, Paraná
e Santa Catarina

ABL: 76.736 m²
Nº de Lojas: 9
Vacância: 0%
Contratos: 20 e 40 anos
% do Fundo: 100%



Participação Relevante em FIs


SPVJ11

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

ABL: _____ 127.598 m²
% de Participação: _____ 34%

Vencimento: _____ dez/2039

Vacância: _____ 0%

Tipicidade: _____ Atípico

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria

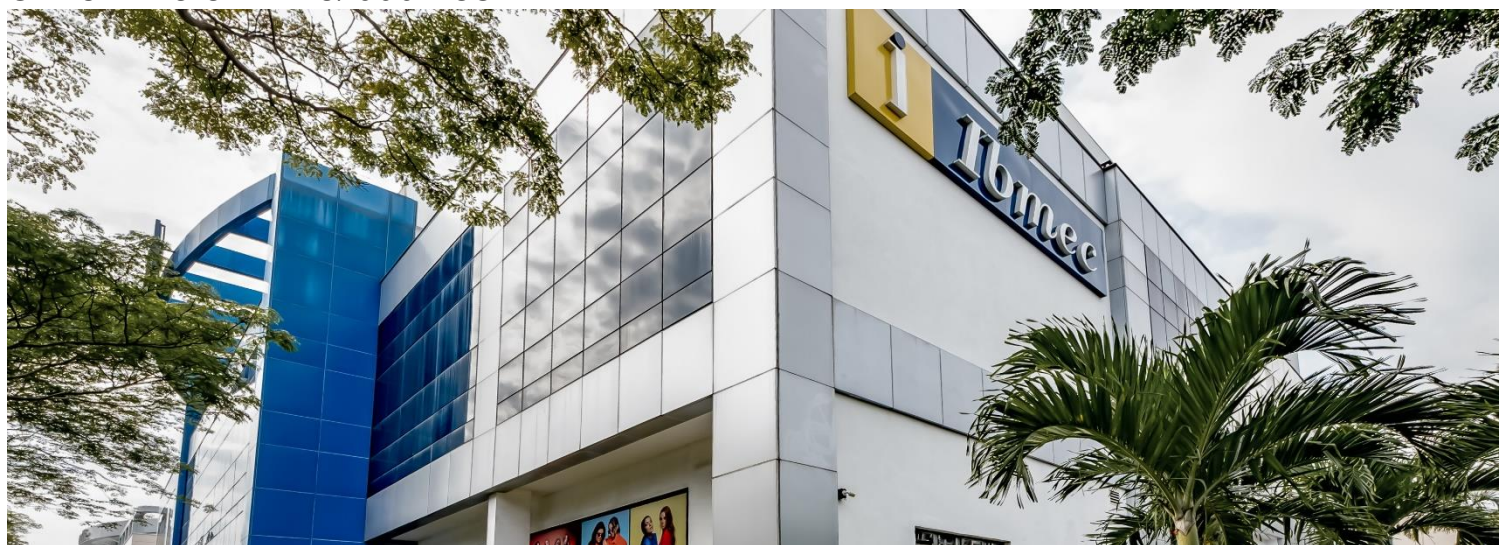
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

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\$ 2.174.902.351,73

Quantidade de Cotas: 18.406.458 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

4 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRU11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
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)
Adiantamento, Atrasos,	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 31/12/2021).

² CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Multa e Juros 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.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



Atendimento a clientes

ri.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. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. 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. 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 antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.