



CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

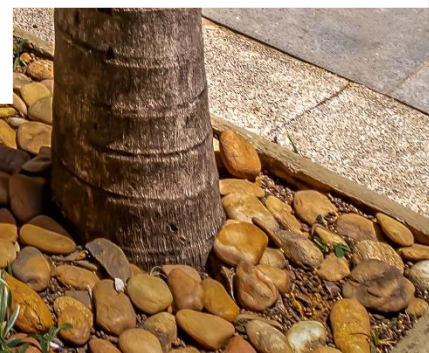
Setembro 2021

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 Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 113,00	R\$ 117,55	R\$ 2,1 bilhões	145.639	R\$ 0,72 por cota
ABL¹ Total	<i>Dividend Yield¹</i>	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
355 mil m ²	7,6 %	-2,5 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 15,0 milhões (R\$ 0,81 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 12,8 milhões (R\$ 0,70 por cota). O único impacto relevante do Fundo para aportar capital na 3ª Emissão de cotas do SPVJ11. Ademais, todos os alugueis estão sendo pagos em dia e não temos hoje nenhuma negociação contratual em aberto, seja por motivos de correção monetária dos contratos, seja por motivos ligados a pandemia.

Importante destacar que os alugueis das 10 lojas do grupo BIG tiveram o reajuste anual na competência de setembro pelo IPCA de 9,7% o que corresponderá a um aumento na receita de locação do Fundo de 3,7%. Vale destacar que o aluguel caixa será recebido pelo fundo em outubro pro-rata die e em novembro será o valor integral.

A distribuição desse mês manteve-se em R\$ 0,72, assim como o mês anterior, mantendo a linearidade sustentável do semestre.

2. Relacionamento com o investidor

Com intuito de aprimorar o atendimento e a comunicação junto aos seus investidores, a CSHG divulgou o Comunicado ao Mercado acerca da implementação de: (i) novo mailing para relacionamento com os investidores, (ii) logos exclusivos para cada um dos fundos de investimento imobiliário ("FIIs") sob sua administração, (iii) identificação visual dos ativos imobiliários e (iv) fotos e vídeos dos empreendimentos imobiliários detidos por cada um dos FIIs no site da CSHG.

Para mais detalhes, sugerimos a leitura na íntegra do Comunicado ao Mercado, disponível neste [link](#).

3. Comercial

Durante o mês não houve alteração na ocupação do Fundo, que permanece sem vacância. Uma vez que não há espaços a serem alugados, o time comercial se dedica à manutenção do relacionamento com os locatários e na discussão eventuais pleitos cotidianos na administração dos Imóveis da carteira.

4. Técnico

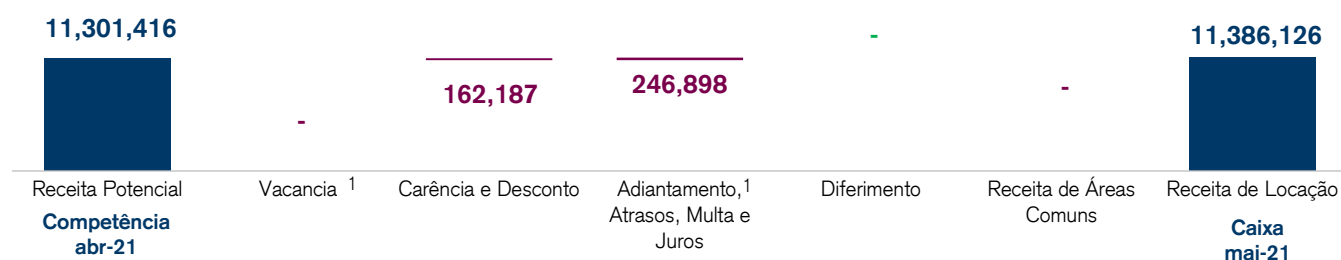
A equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio sem nenhum destaque.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2021	Agosto de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.386.126	11.279.148	104.821.194	133.654.792
Rendimentos Mobiliário ¹	3.592.926	3.934.279	29.990.714	39.957.408
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	3.059	2.458.405	2.478.867
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(484.316)	(685.919)
Total de Receitas	14.979.052	15.216.486	136.785.997	175.405.149
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	(189.298)
Despesas Operacionais ¹	(2.156.294)	(2.178.504)	(18.010.577)	(22.902.032)
Total de Despesas	(2.156.294)	(2.178.504)	(18.010.577)	(23.091.331)
Resultado¹	12.822.758	13.037.982	118.775.420	152.313.819
Rendimento anunciado	13.252.650	13.252.650	118.905.719	149.204.573
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

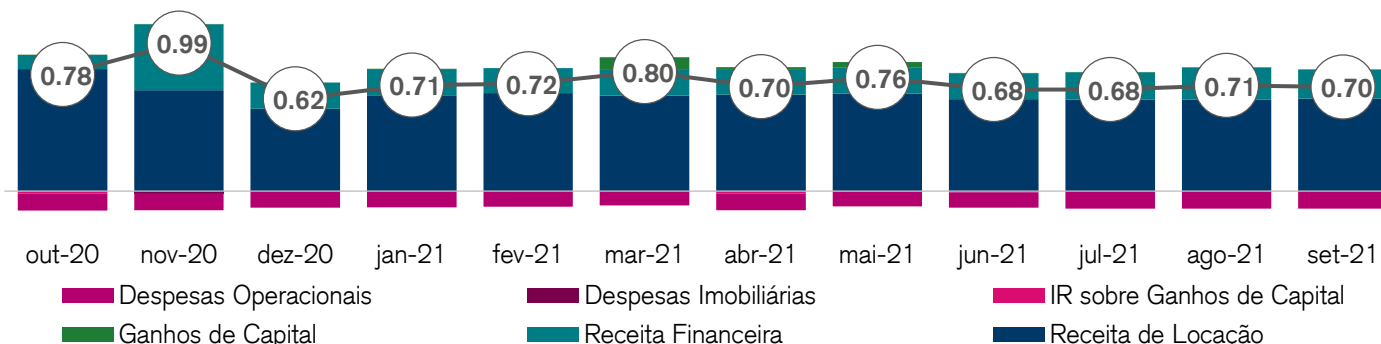
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21
Rendimento distribuído											
0,68	0,68	0,72	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,90	0,72	0,72	0,72
Saldo de resultado acumulado¹											
0,20	0,51	0,24	0,27	0,31	0,43	0,45	0,51	0,29	0,25	0,24	0,22

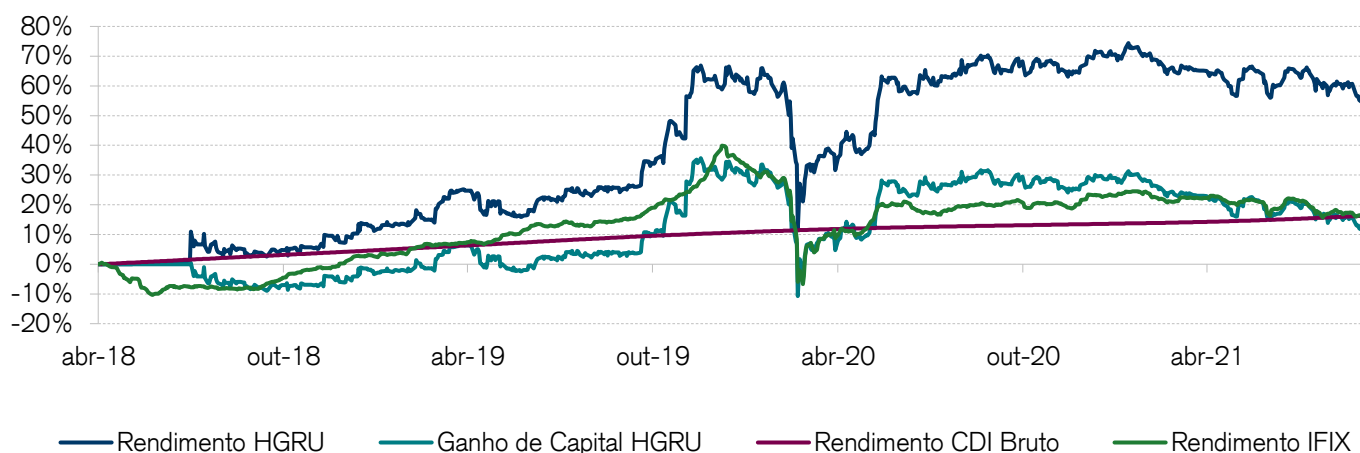


Fontes: CSHG.

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 – Agosto 2021 (Database: 31/08/2021).

Rentabilidade

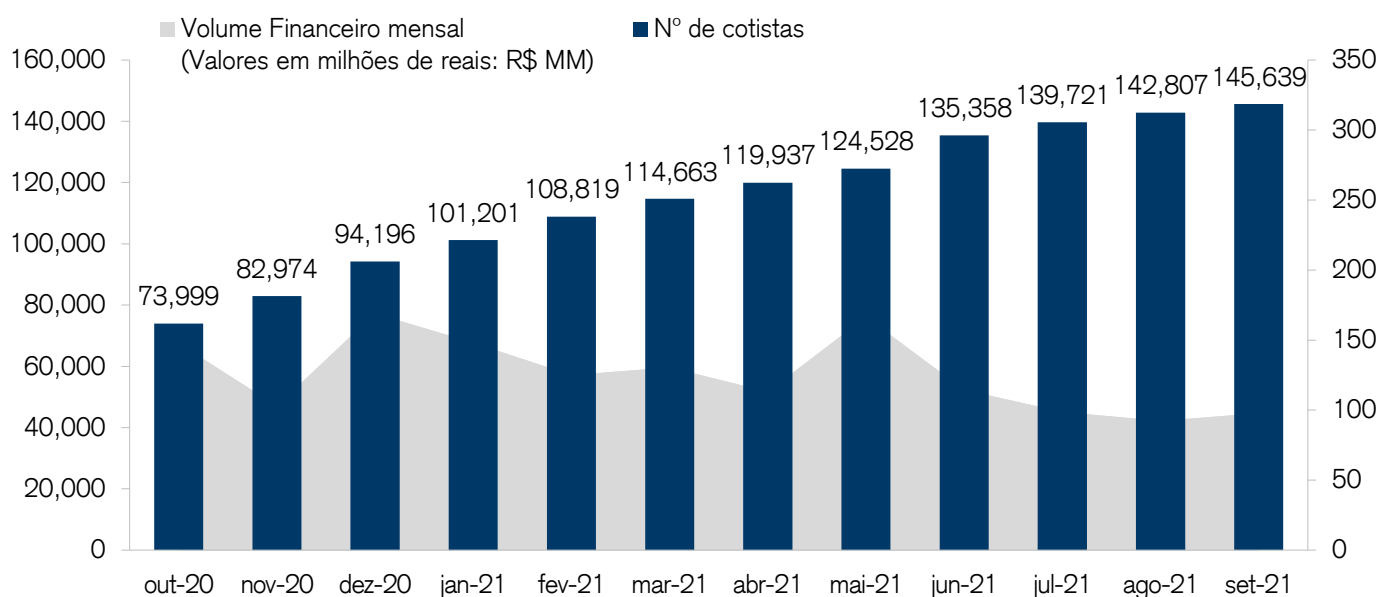
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	-2,5%	-7,9%	-5,5%	56,6%
IFIX	-1,2%	-5,4%	-2,8%	16,8%
CDI Bruto	0,4%	2,5%	3,0%	16,4%



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)	97,9	1.086,6	1.506,2
Giro	4,7%	48,3%	74,7%
Presença em pregões	100%	100%	100%

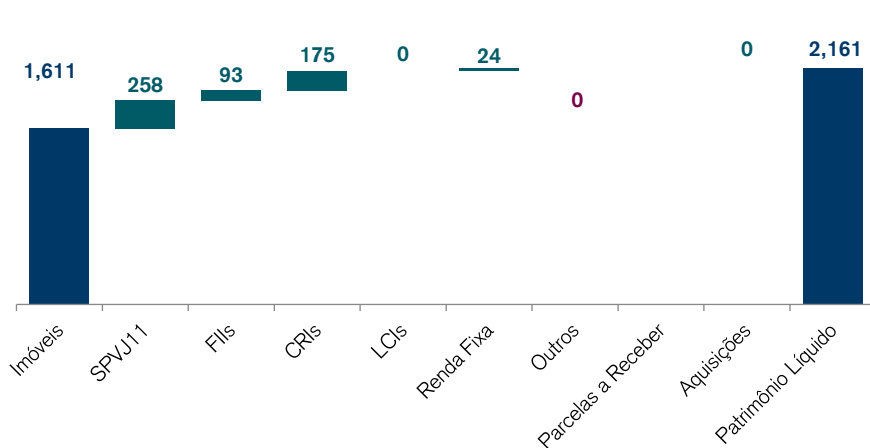


Fontes: Economática e CSHG.

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 – Agosto 2021 (Database: 31/08/2021).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.612
SPVJ11	258
FIs	93
CRIs	175
Renda Fixa	24
Outros	(3)
Parcelas a Receber	0
Aquisições*	5
Patrimônio Líquido	2.164
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	117,55

* Sinal para aquisição imóvel Makro.

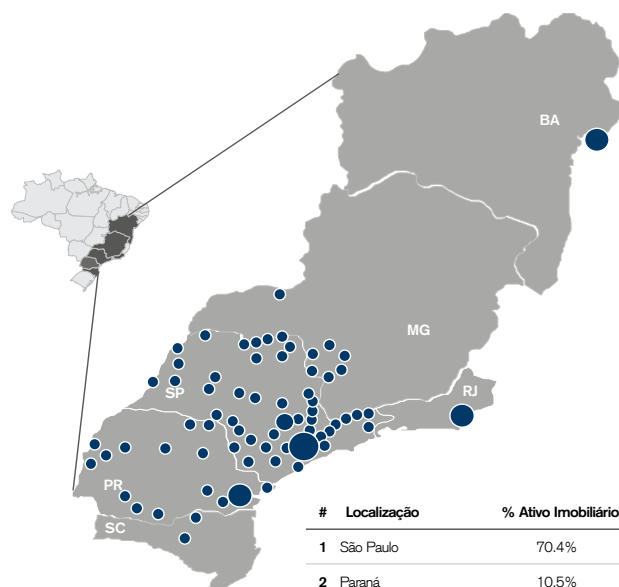
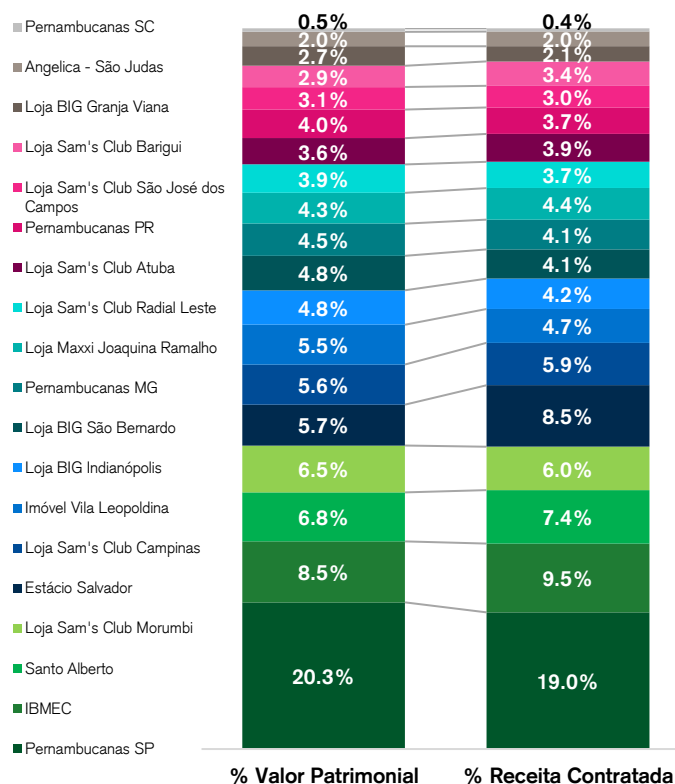
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Sinal para aquisição imóvel Makro	14,5	(link)
	Aquisições	ITBI Pernambucanas	(2,3)	(link)
	Aquisições	ITBI Walmart	(3,7)	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	(0,4)	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Pernambucanas	(0,4)	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Vila Leopoldina	(2,0)	(link)
Maior que 12 meses	-	-	-	-

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários

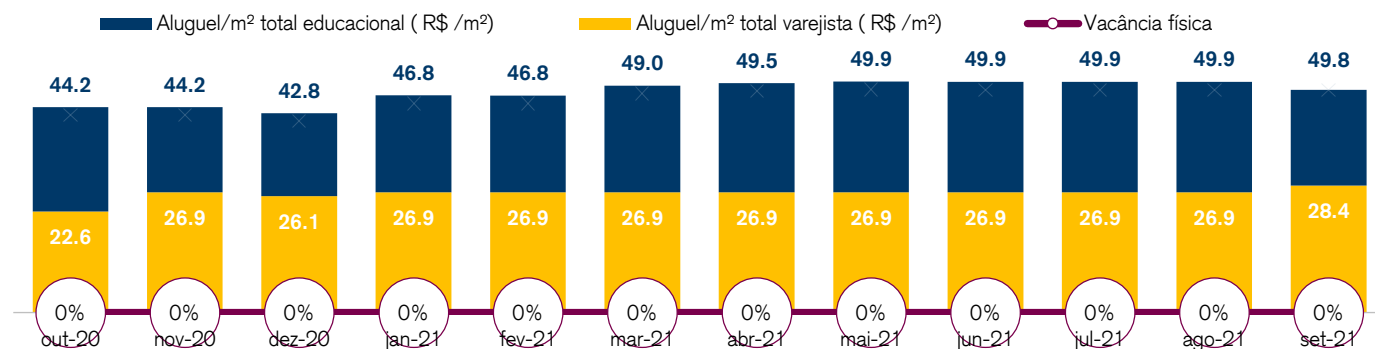


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	70.4%
2	Paraná	10.5%
3	Rio de Janeiro	8.5%
4	Bahia	5.7%
5	Minas Gerais	4.5%
6	Santa Catarina	0.5%

Fontes: CSHG.

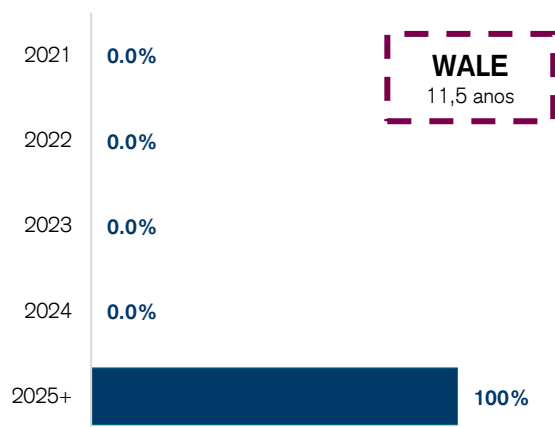
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Agosto 2021 (Database: 31/08/2021).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



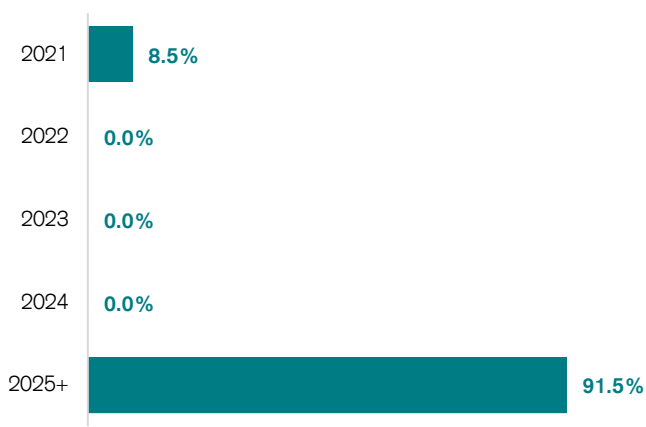
Fontes: CSHG * Reclassificação da multa paga mensalmente sobre o Imóvel Vila Leopoldina.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



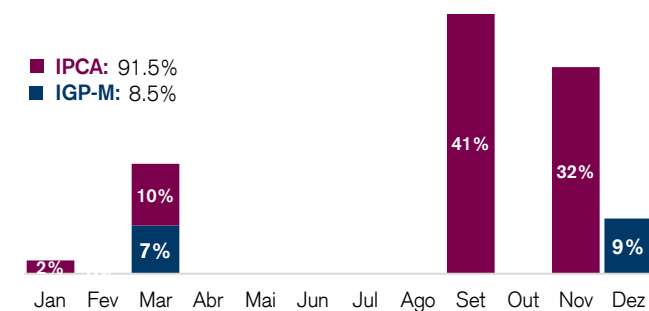
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



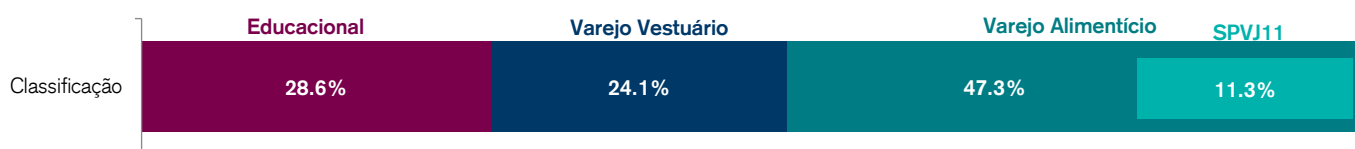
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

16/06/2020 (link)	Aquisição – Imóvel Vila Leopoldina O Fundo concluiu a aquisição da totalidade do imóvel “Vila Leopoldina” em que foi pago aproximadamente 80% do preço naquela data.
28/08/2020 (link)	4ª Emissão de Cotas A Administradora aprovou a 4ª emissão de cotas do CSHG Renda Urbana FII, conforme Capital Autorizado previsto no artigo 18 do regulamento do Fundo.
04/11/2020 (link)	4ª Emissão de Cotas A 4ª Emissão de Cotas do CSHG Renda Urbana FII foi encerrada, sendo captado o valor total de aproximadamente R\$ 700 milhões.
06/11/2020 (link)	Aquisição – Casas Pernambucanas Foi concluída a aquisição de 66 imóveis de perfil de varejo. A operação foi um <i>Sale & Leaseback</i>, em que o Fundo adquiriu lojas da varejista “Casas Pernambucanas”. O valor total da aquisição foi de aproximadamente R\$ 454,5 milhões.
10/11/2020 (link)	Repactuação – Imóvel Vila Leopoldina O preço do imóvel total passou de R\$ 81.749.475,10 para R\$ 71.468.475,10. A locatária passou a ser a Cruzeiro do Sul Educacional S.A., o prazo foi alongado de 12 para 16 anos, o novo aluguel foi ajustado para R\$ 550.000,00 e a penalidade a ser paga pela UMC foi de R\$ 4,0 milhões.
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 a totalidade de 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.

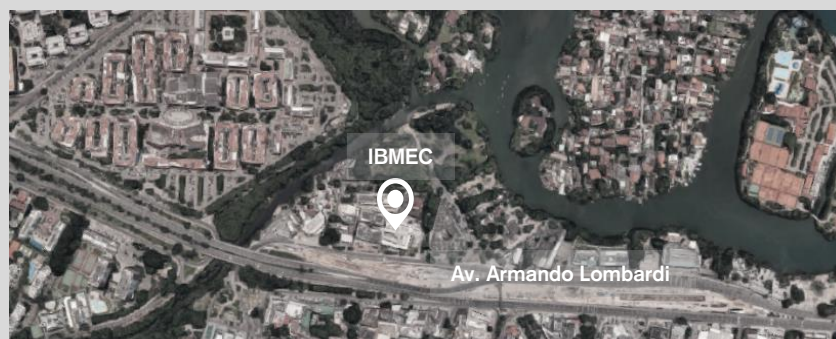
Imóveis educacionais



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.

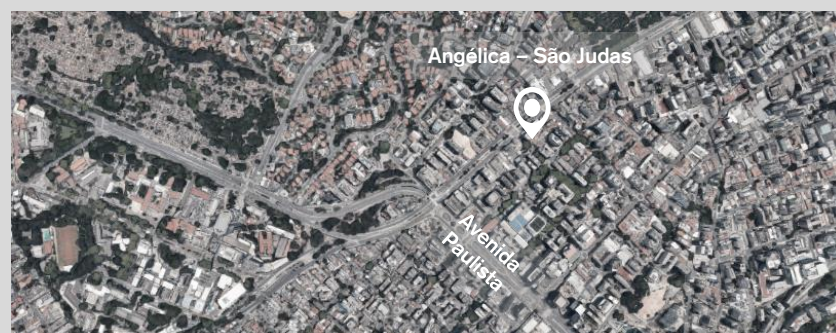
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Angélica - São Judas

Av. Angélica, 2.563
São Paulo - SP.

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

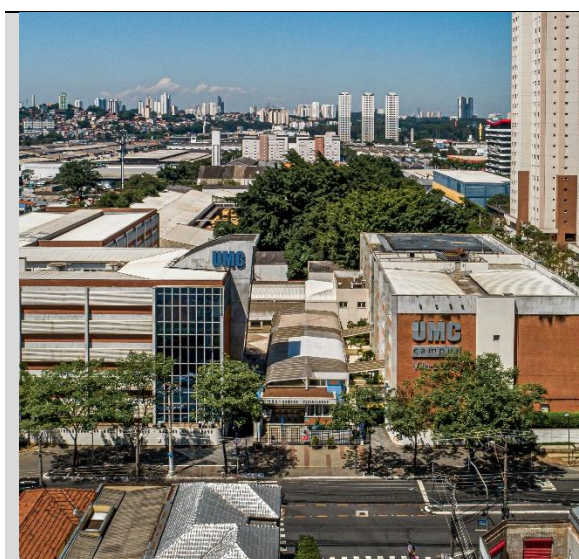




Santo Alberto

Rua Quatá, 67
 São Paulo - SP.

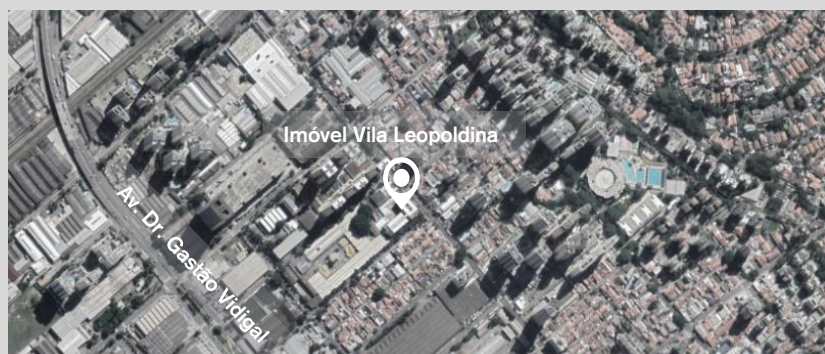
ABL: 6.805 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 N° de locatários: 1



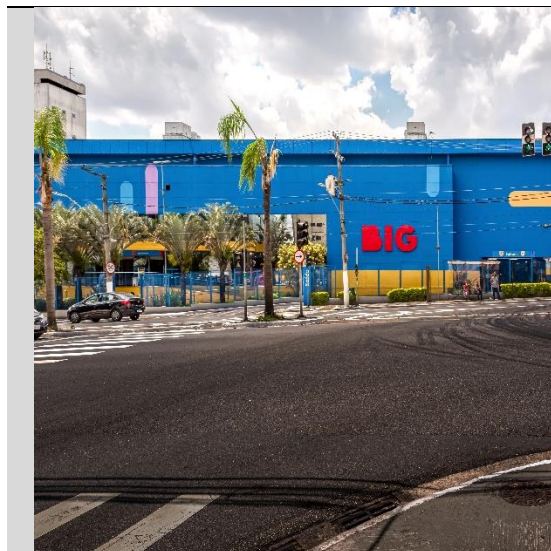
Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550
 São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 N° de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

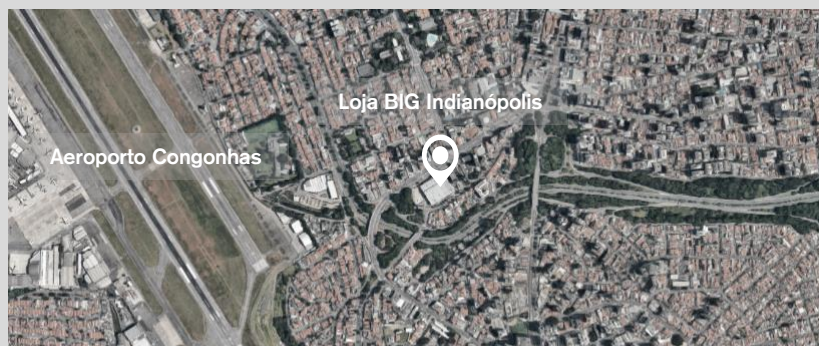
São Paulo - SP.

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: 29.640 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1




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

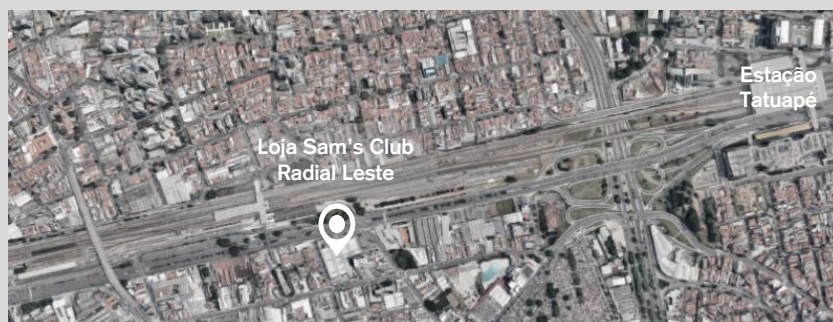
Rua Mal. Deodoro, 2785
São Bernardo do Campo - SP.

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
ABL: 7.549 m²
Participação: 100%

Av. Cassiano Ricardo, 1993

Vacância: 0%

São José dos Campos - SP.

Nº de locatários: 1

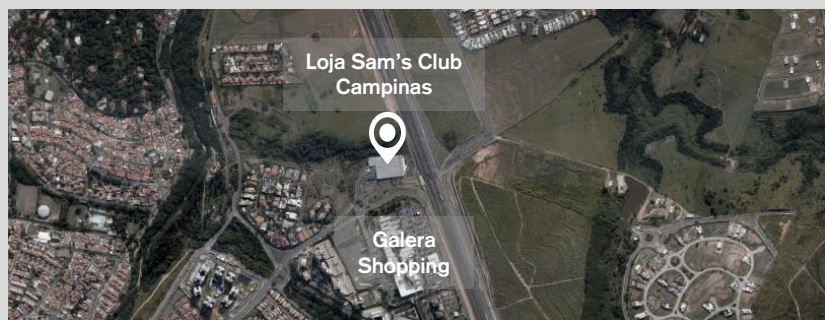
Loja Sam's Club Campinas
ABL: 15.776 m²

Rod. D. Pedro I, Km 132

Participação: 100%

Campinas - SP.

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Loja Sam's Club Barigui
ABL: 13.565 m²

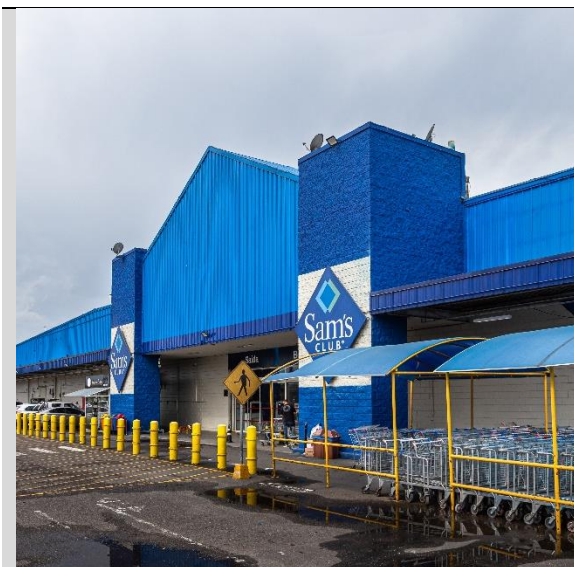
Rod. Curitiba Ponta Grossa, BR 132

Participação: 100%

Curitiba - PR.

Vacância: 0%

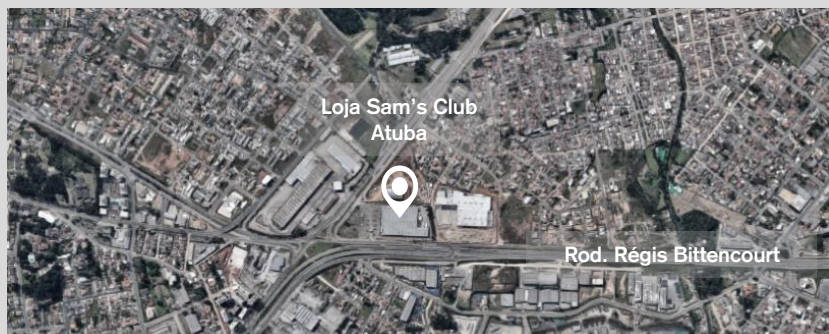
Nº de locatários: 1

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%



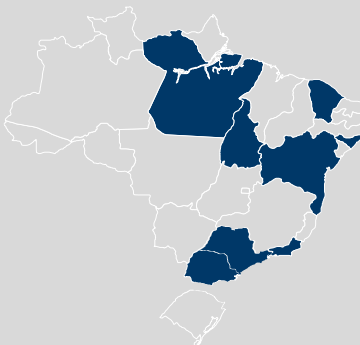
Participação Relevante em FIs



SPVJ11

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

ABL: 114.183 m²
% de Participação: 43%
Vencimento: dez/2039
Vacância: 0%
Tipicidade: Atípico



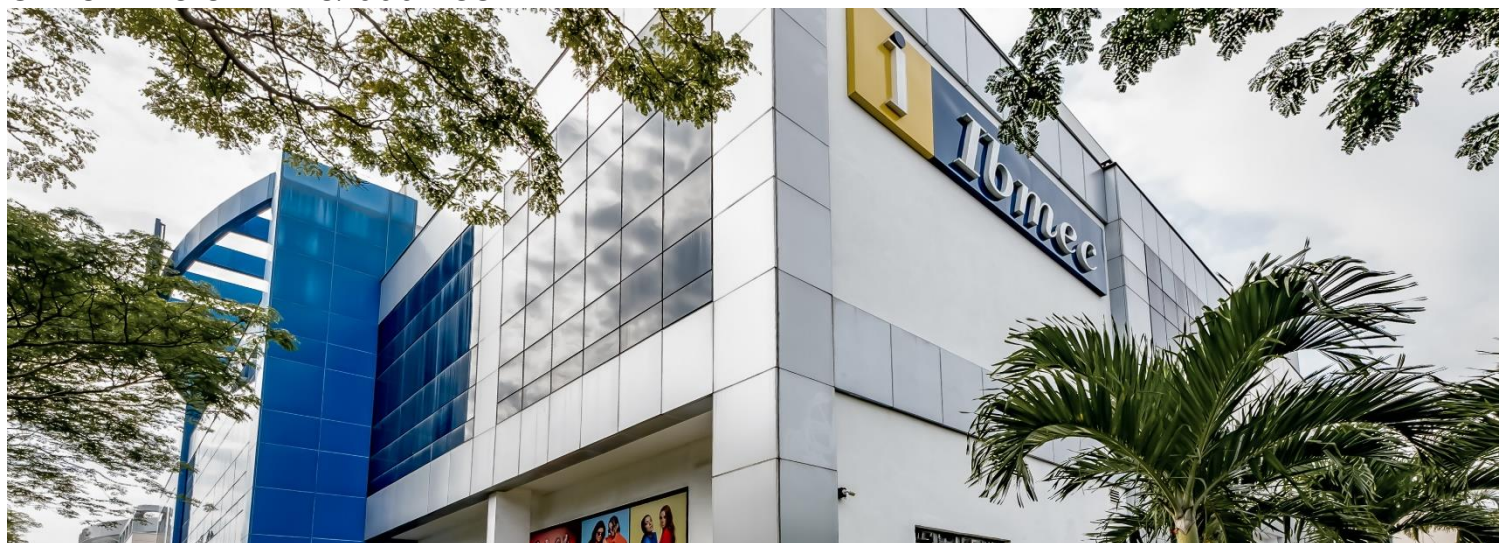
Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Setembro 2021	KNIP11	(i)	Aprovar	Aprovar

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\$ 2.095.920.857,90

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

Glossário

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

Multa e Juros recebimentos de aluguéis 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.