



CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

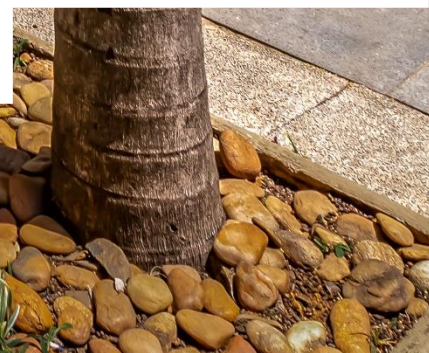
Maio 2022

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\$ 118,40	R\$ 119,03	R\$ 2,2 bilhões	165.214	R\$ 0,82 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
429 mil m ²	8,3 %	3,2 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19,3 milhões (R\$ 1,05 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 17,2 milhões (R\$ 0,94 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelo lucro em regime caixa da venda da Loja Pernambucanas de São Sebastião do Paraíso – MG e do lucro da parcela de preço da venda da Loja Pernambucanas de Caçador -SP, que em conjunto somam aproximadamente R\$ 2,1 milhões de lucro, equivalente a R\$ 0,11 por cota. A distribuição se manteve em R\$ 0,82 por cota, equivalente à um total distribuído de 91,5% do resultado auferido até o momento. Importante pontuar o ajuste aos 95% ou maior da distribuição obrigatória será realizado ao final do semestre, conforme padrão adotado pela Administradora nos últimos semestres.

Em concordância com a estratégia demonstrada no relatório de dezembro, o Fundo realizou a venda de mais duas lojas do portfólio de ativos (conforme descrito abaixo), ambos com ganho expressivo frente ao valor que o Fundo investiu ou investiria. Dessa forma, é importante destacar a venda da loja de Serra – ES, que demonstra dois pontos que entendemos serem muito relevantes: (i) a comprovação da tese de investimento do Fundo no portfólio das lojas locadas para o Mineirão e Atacadão ([link](#)). Uma vez que, apesar de recente, demonstra que também há potencial de ganho patrimonial nesses imóveis; e (ii) o potencial de venda e liquidez que o setor de varejo alimentício possui para realização de ganho de capital e reciclagem do portfólio do Fundo.

Como time de gestão do Fundo, entendemos que o fechamento de ciclo de investimento de todas as lojas vendidas até o momento é a junção de dois principais fatores: a aquisição em preço por metro quadrado abaixo do custo de reposição e em pontos comerciais relevantes e a estratégia já anunciada de vendas individuais de lojas para o “varejo imobiliário”. Dessa forma, manteremos o foco em continuar aproveitando oportunidades de venda de parte portfólio com ganho de capital, com objetivo claro de melhor precificar o Fundo no mercado secundário, além de reforçar a tese da qualidade do portfólio a qual o CSHG Renda Urbana FII está alocado.

1.1 Promessa de Cessão de Direitos Loja Serra - ES

Conforme fato relevante divulgado em 30 de maio de 2022 ([link](#)), o Fundo se comprometeu a ceder ao promitente cessionário, interessado na aquisição (“Comprador”), desde que cumpridas determinadas condições precedentes, dos direitos e obrigações hoje detidos pelo Fundo sobre o Imóvel localizado na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.324, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo (“Imóvel”).

Conforme informado no fato relevante publicado no dia 10 de dezembro de 2021 ([link](#)) e em outros fatos relevantes complementares relacionados à operação realizada com o vendedor ([link](#)) (em conjunto, “Fato Relevante Anterior”), a promessa de aquisição do Imóvel, quando cumpridas determinadas condições precedentes específicas negociadas com o vendedor, ocorreria pelo valor total de R\$ 20.808.634,22, a ser pago em parcelas (“Preço Original”).

Tendo em vista que o Fundo detém o direito de aquisição do Imóvel, a Administradora prometeu ceder onerosamente tais direitos ao comprador, mediante a assinatura da promessa de cessão, que será concluída quando cumpridas as condições precedentes negociadas pelo Fundo com o comprador. O direito de compra do Imóvel será cedido pelo valor de R\$ 14.191.365,78 (“Valor da Cessão”) a ser pago, pelo Comprador ao Fundo, da seguinte forma:

- (i) Parcela Sinal: o valor de R\$ 2.522.336,61 pago em 27 de maio de 2022;
- (ii) Parcela Conclusão: o valor de R\$ 3.000.000,00 a ser pago quando concluída a cessão de direitos prevista na Promessa de Cessão;
- (iii) Parcelas Iguais: o valor de R\$ 8.000.000,00 em 8 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 1.000.000,00 a serem pagas no quinto dia útil de cada mês subsequente ao pagamento da Parcela Conclusão; e
- (iv) Parcela Final: o valor de R\$ 669.029,17 (seiscentos e sessenta e nove mil, vinte e nove reais e dezessete centavos) no quinto dia útil do mês subsequente ao término do pagamento das Parcelas Iguais.

Com exceção da Parcela Sinal, recebida nessa data, o valor das demais parcelas será corrigido pelo IPCA, ocorrida entre a presente data e a data em que cada pagamento for realizado.

Quando concluída a cessão de direitos prevista na promessa de cessão, o Fundo (i) está desobrigado a concluir a aquisição do Imóvel e a pagar o Preço Original, bem como (ii) deixará de fazer jus ao recebimento da receita da locação do Imóvel, no valor atual de R\$ 171.619,00, equivalente a R\$ 0,01 por cota. Isto é, o Fundo ainda receberá os aluguéis do Imóvel até o pagamento da Parcela de Conclusão.

Como não houve qualquer desembolso pelo Fundo em relação ao Imóvel, com exceção dos custos de transação, e sem considerar as correções previstas nas parcelas, a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento, um lucro em regime de caixa correspondente ao Valor da Cessão, descontados os custos de transação, somando então o valor de R\$ 14.083.811,04, equivalente a aproximadamente R\$ 0,77 por cota.

Todos os compromissos financeiros do comprador para a compra do Imóvel somarão R\$ 35.000.000,00, um valor superior em 68,2% ao que seria despendido pelo Fundo na aquisição do Imóvel. Como não houve, a parte dos custos de transação, o valor investido pelo Fundo no Imóvel, o cálculo relacionado à taxa interna de retorno ("TIR") sobre o preço do Imóvel tem resultado infinito ou imensurável. Se calculada a TIR com base nos custos de transação desembolsados, e assumindo, para fins de cálculo, que a cessão de direitos prevista na promessa de cessão poderá ser concluída no dia 30 de agosto de 2022, a TIR anualizada da operação resulta em 28.839,4% sem considerar as correções.

1.2. Venda Loja São Sebastião do Paraíso - MG

Conforme fato relevante divulgado em 6 de maio de 2022 ([link](#)), o Fundo concluiu a venda de uma loja localizada na Praça Comendador José Honório, nº 207, na cidade de São Sebastião do Paraíso, estado de Minas Gerais, locada para Casas Pernambucanas ("Imóvel").

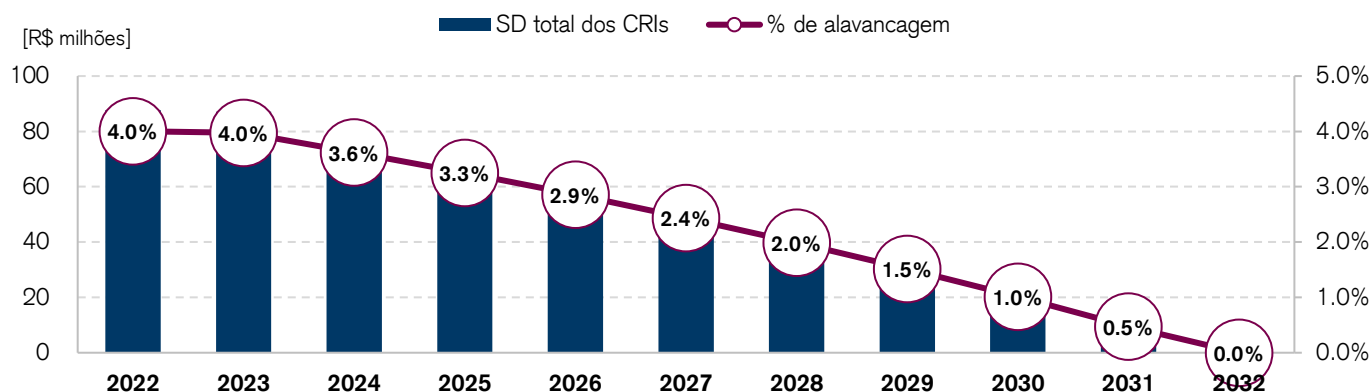
Em contrapartida à outorga da escritura, o Fundo recebeu o valor de R\$ 8.000.000,00 ("Preço"), equivalente a R\$ 7.470,91/m². O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020, e o investimento total, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 5.966.979,71, equivalente a R\$ 5.572,35/m². Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.033.020,29, equivalente a aproximadamente R\$ 0,11 por cota.

O Preço de venda do Imóvel é 34% superior ao valor investido, 34% superior ao valor de laudo de avaliação do Imóvel em 2021 e 32% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 26,8%. A partir dessa data, o comprador fará jus ao aluguel mensal de R\$ 41.767,00, equivalente a aproximadamente R\$ 0,002 por cota.

1.3. Alavancagem

Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a exposição frente a esse risco ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamento que o Fundo precisa honrar ao longo dos anos.

Gráfico de Saldo Devedor ("SD") total dos CRI's e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)

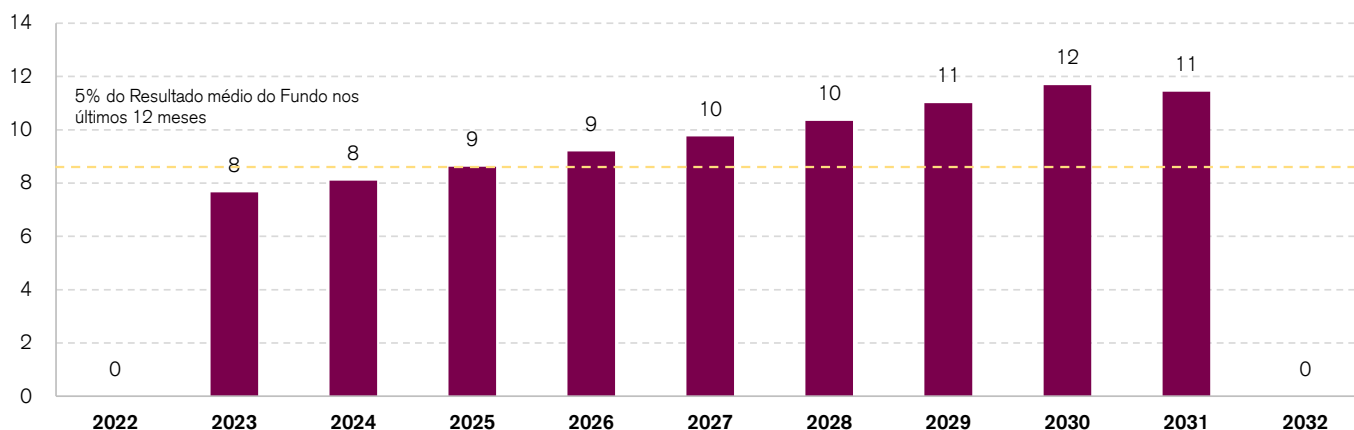


Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's

[R\$ milhões]

■ (+) CRI Makro



Fonte: CSHG

No segundo gráfico acima, mostramos o eventual consumo de caixa anual que o Fundo necessita para fazer frente às amortizações das dívidas e destacamos em amarelo o valor de 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses dado que seria o remanescente do mínimo que o Fundo deveria distribuir aos cotistas nos termos da regulamentação vigente. Uma vez que, no pior cenário em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações.

2. Comercial

Durante o mês de maio 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.

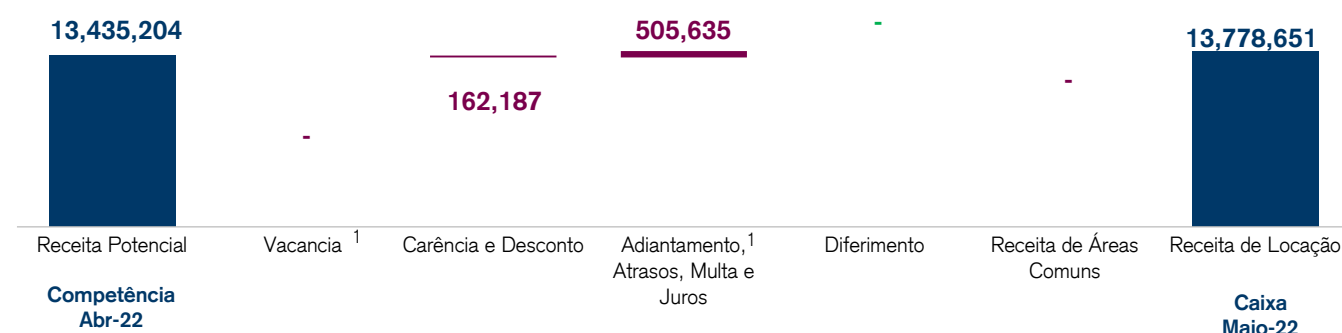
Em paralelo, tivemos o acordo comercial fechado como agente imobiliário contratado pela Estácio Salvador – BA, para o formato de desconto que propusemos a fim de atender as necessidades da Estácio. A minuta do aditivo já foi elaborada e está sendo analisada pelo jurídico do locatário. Assim que a assinatura for concluída informaremos no relatório gerencial subsequente os detalhes da negociação, que conta com compensações contratuais relacionadas ao desconto no valor de locação concedido.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2022	Abril de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.778.651	13.680.312	68.651.851	150.863.377
Rendimentos Mobiliário ¹	3.450.142	3.102.455	16.595.682	41.124.627
Ganhos de Capital Bruto ¹	2.098.883	2.363.952	5.241.592	9.503.331
IR sobre Ganho de Capital	-	(318)	(727)	(845.271)
Total de Receitas	19.327.676	19.146.401	90.488.398	200.646.065
Despesas Imobiliárias ¹	-	(1.485)	(72.061)	(91.951)
Despesas Operacionais ¹	(2.113.260)	(2.080.801)	(10.337.163)	(25.443.838)
Total de Despesas	(2.113.260)	(2.082.286)	(10.409.224)	(25.535.789)
Resultado¹	17.214.415	17.064.115	80.079.174	175.110.275
Rendimento anunciado	15.093.296	15.093.296	73.257.703	170.075.672
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

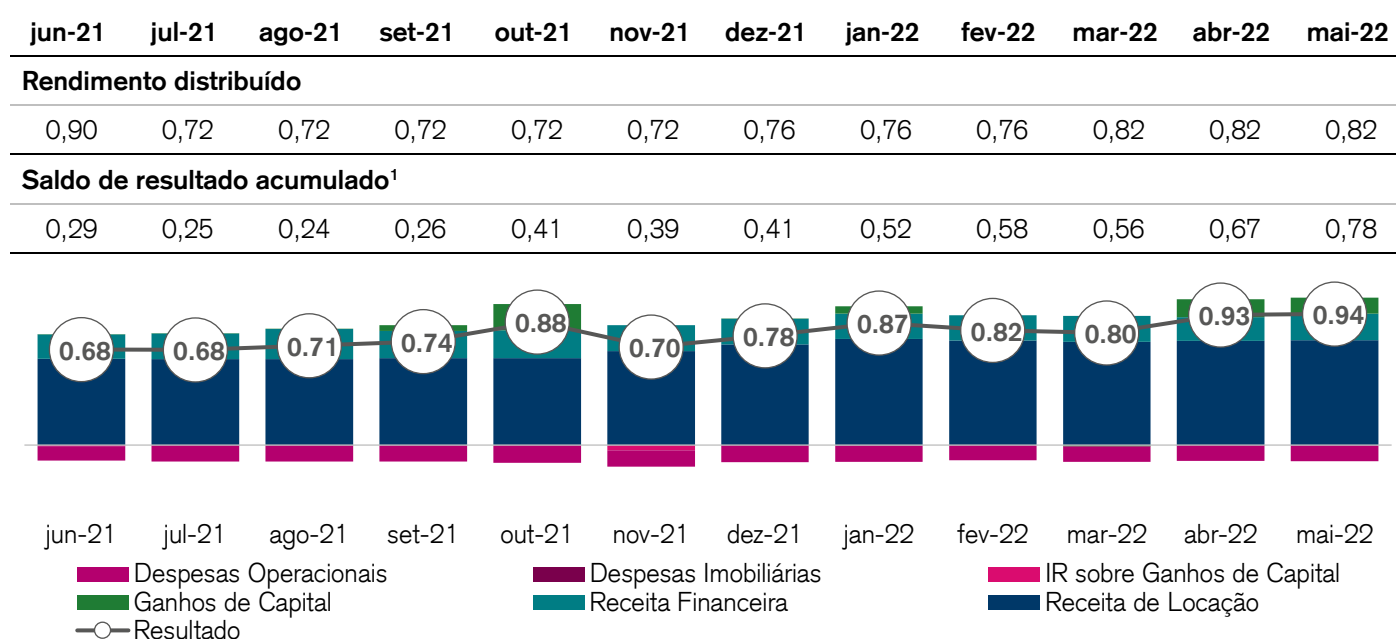
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

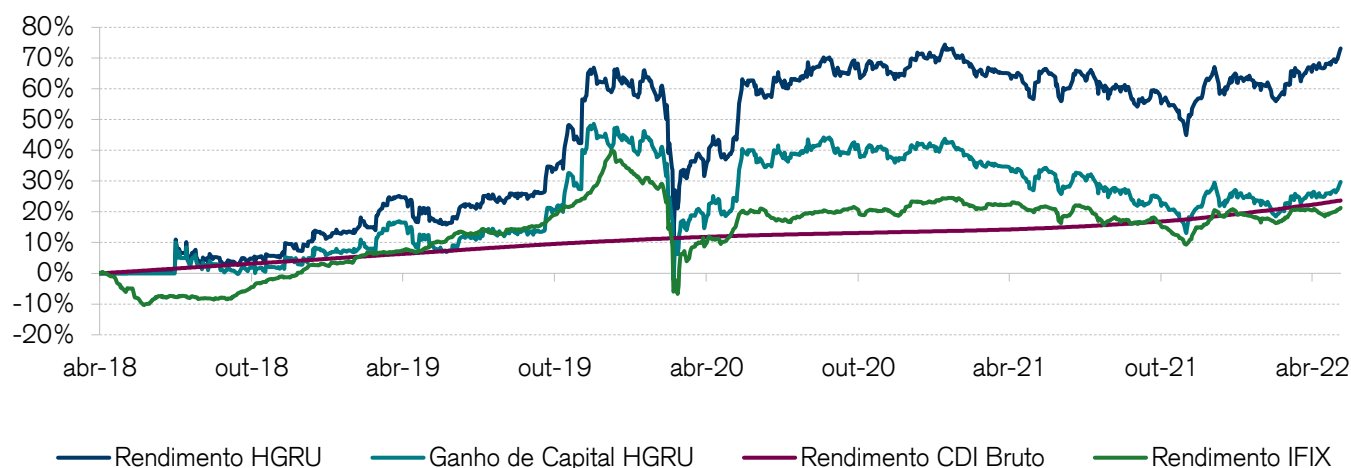
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

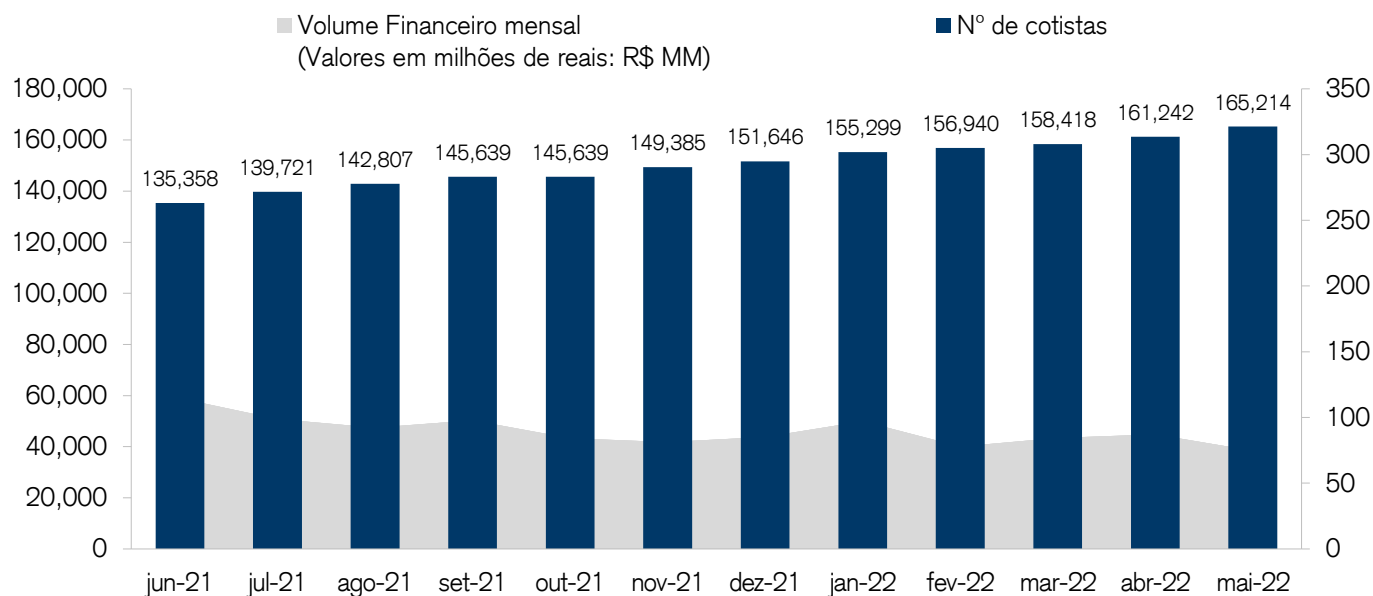
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	3,2%	3,6%	6,7%	73,1%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%	21,3%
CDI Bruto	1,0%	4,4%	7,9%	23,7%



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

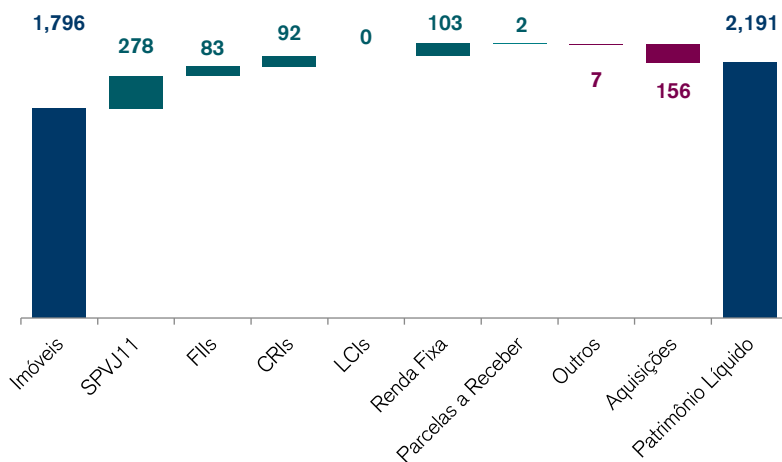
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	74,7	421,3	1.075,4
Giro	3,5%	20,2%	51,1%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.796
SPVJ11	278
FIs	83
CRIs	92
Renda Fixa	103
Parcelas a Receber	2
Outros	(7)
Aquisições	(156)
Patrimônio Líquido	2.191
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	119,03

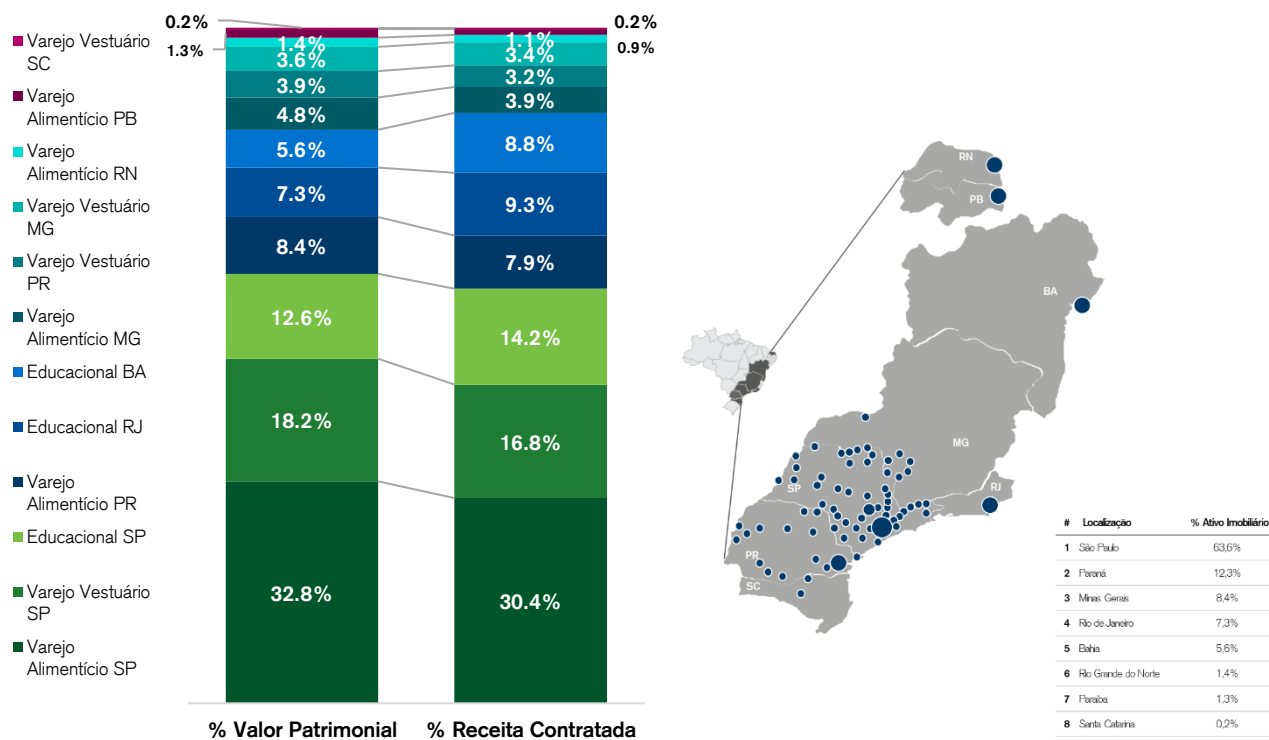
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI Makro	(0,5)	(link)
	Aquisições	ITBI Walmart	(3,7)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(7,5)	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	(0,3)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda da loja em Caçador	2,2	(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	(87,7)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)

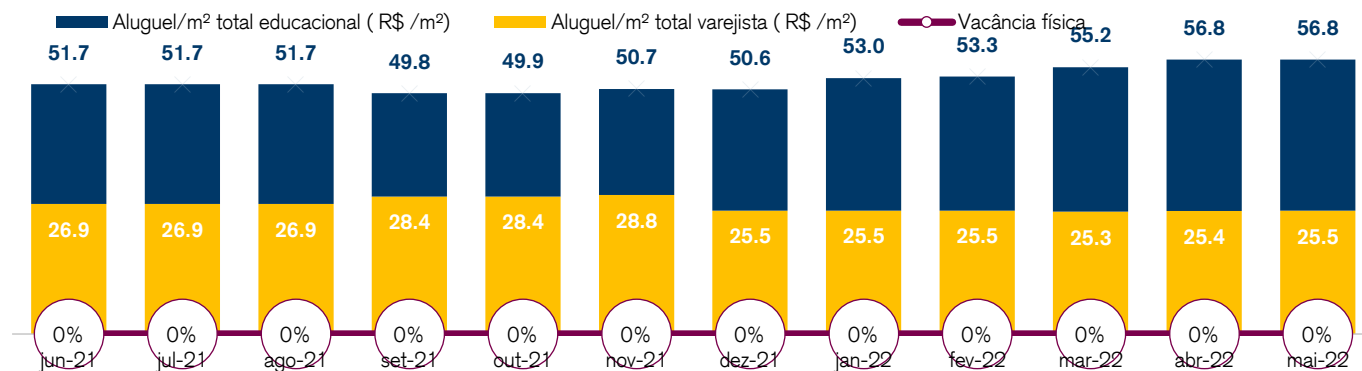
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários



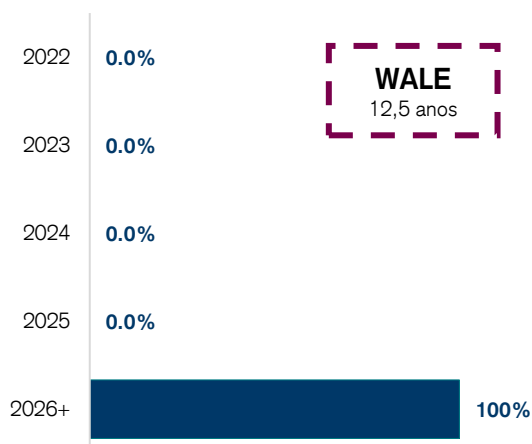
Fontes: CSHG.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



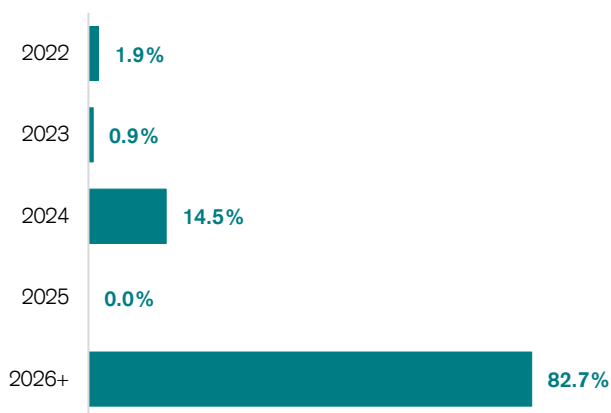
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



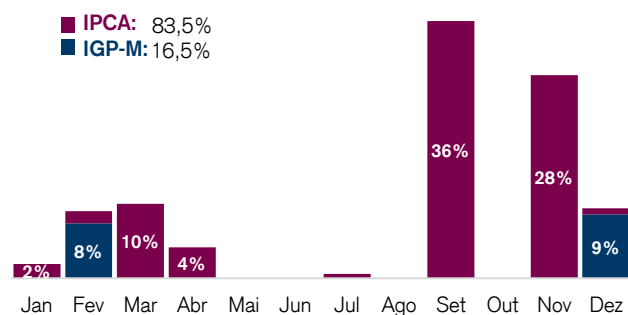
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



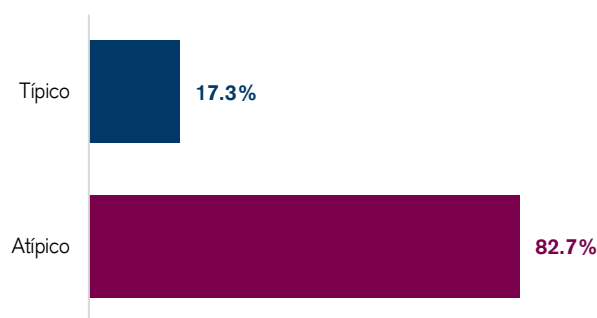
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



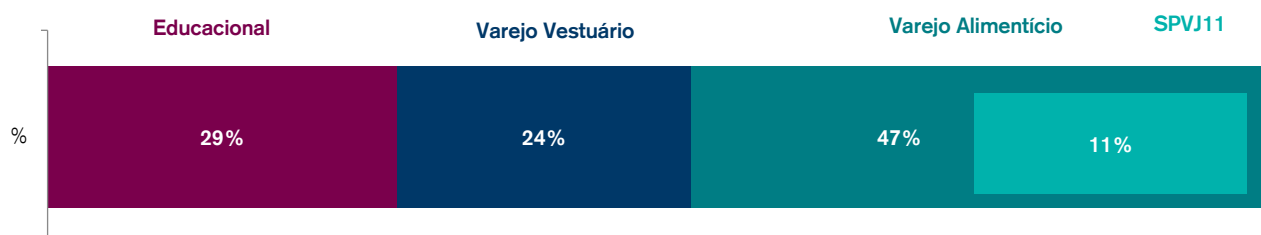
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

10/12/2021 (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.
20/12/2020 (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.
21/01/2022 (link)	Alienação Loja Batatais – São Paulo O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Coronel Joaquim Rosa, nº 447, na cidade de Batatais, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. E recebeu na data o valor de R\$ 6.000.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 953.165,37.
27/04/2022 (link)	Alienação Loja Lorena – São Paulo O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, nºs 139/145, na cidade de Lorena, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. E recebeu na data o valor de R\$ 5.600.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.516.750,35.
29/04/2022 (link)	Alienação Loja Caçador – Santa Catarina O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Barão do Rio Branco, nº 484, na cidade de Caçador, estado de Santa Catarina, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 5.660.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.628.769,60.
06/05/2022 (link)	Alienação Loja São Sebastião do Paraíso - Minas Gerais O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Praça Comendador José Honório, nº 207, na cidade de São Sebastião do Paraíso, estado de Minas Gerais, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 8.000.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.033.020,29.
30/05/2022 (link)	Promessa de Cessão de Direitos Loja Serra - ES O Fundo firmou um Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos e Outras Avenças por meio do qual se comprometeu a ceder ao promitente cessionário, interessado na aquisição ("Comprador"), desde que cumpridas determinadas condições precedentes, dos direitos e obrigações hoje detidos pelo Fundo sobre o Imóvel localizado na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.324, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo ("Imóvel"), de propriedade da empresa Makro Atacadista S.A, e atualmente locado para a DMA DISTRIBUIDORA S/A. O direito de compra do Imóvel será cedido pelo valor de R\$ 14.191.365,78.

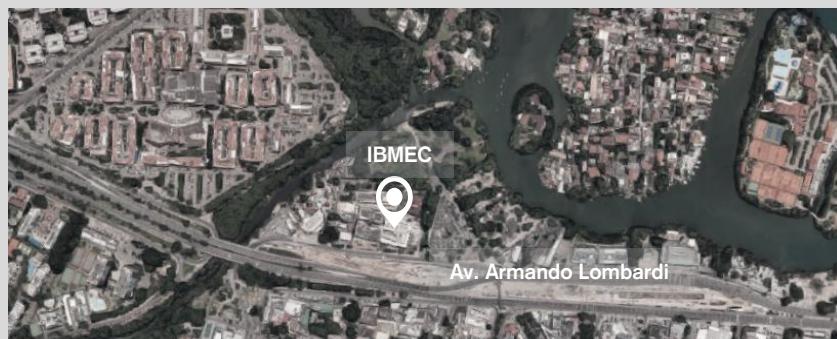
Imóveis educacionais



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.

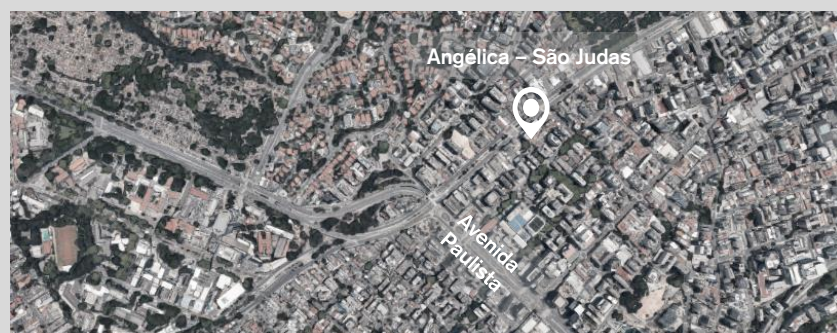
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



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

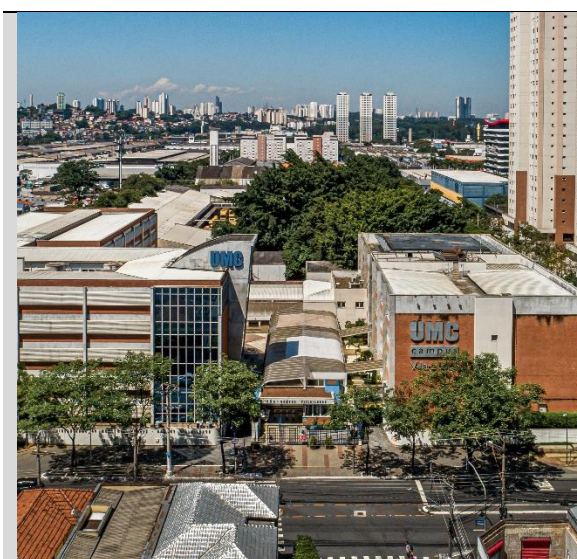
São Paulo - SP.

ABL: 6.805 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550

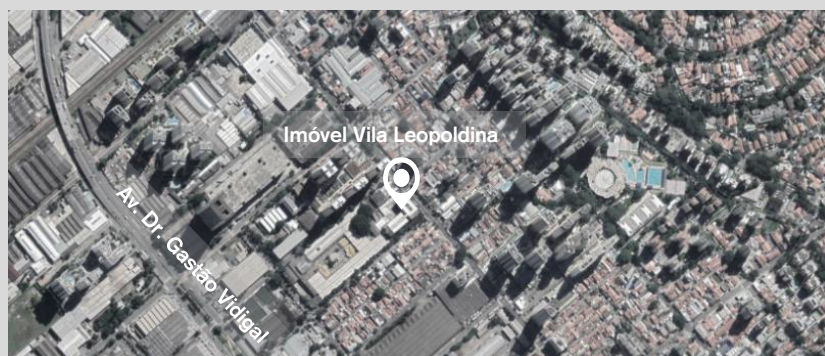
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

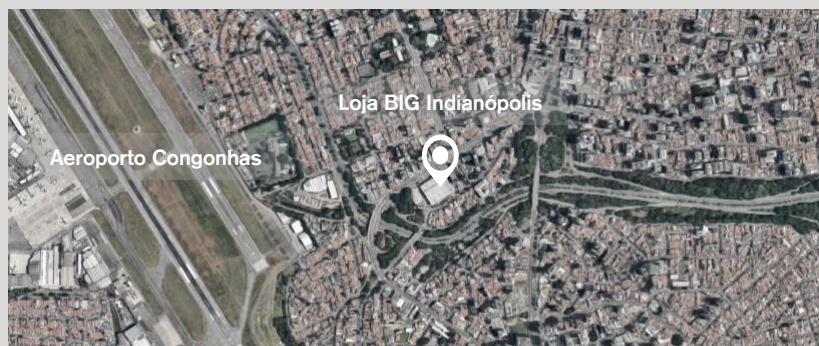
São Paulo - SP.

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

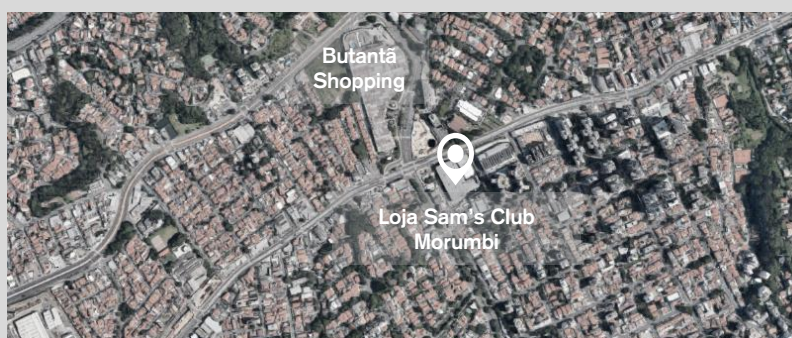
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

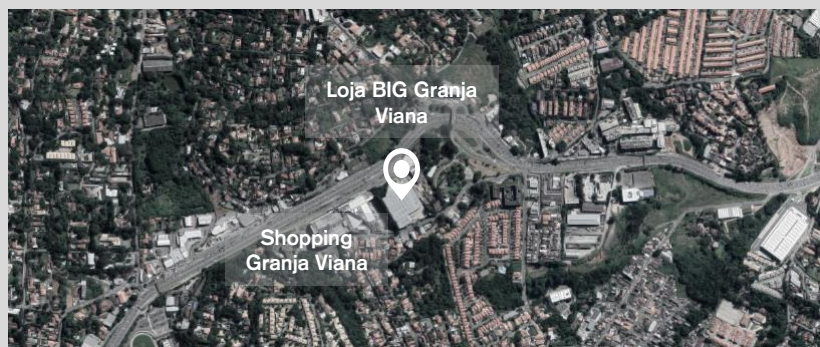
Nº de locatários: 1




Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23.033
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

Avenida Alcântara Machado,
4.002
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.

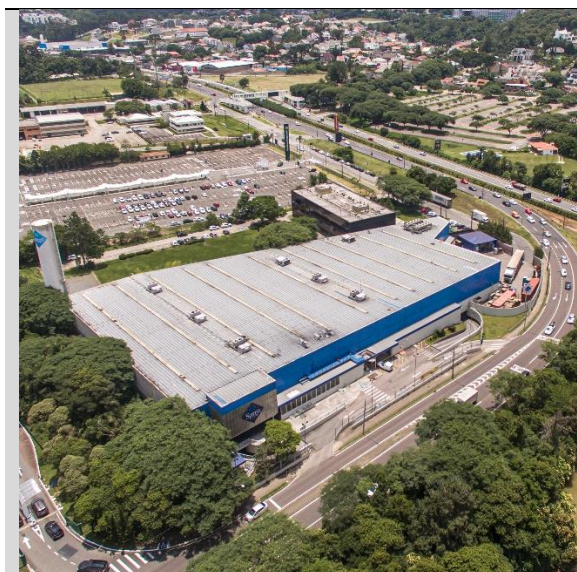
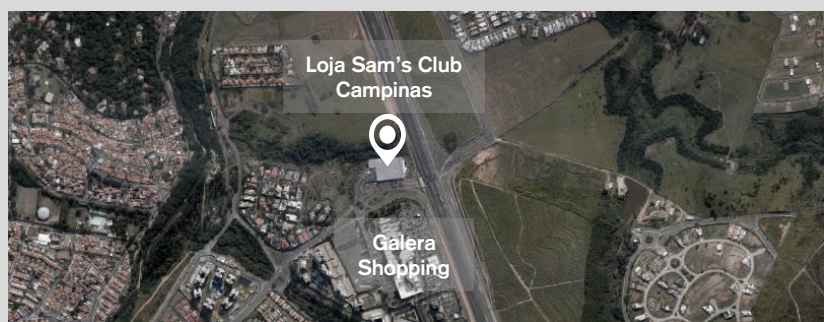
ABL: 7.549 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 Nº de locatários: 1



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

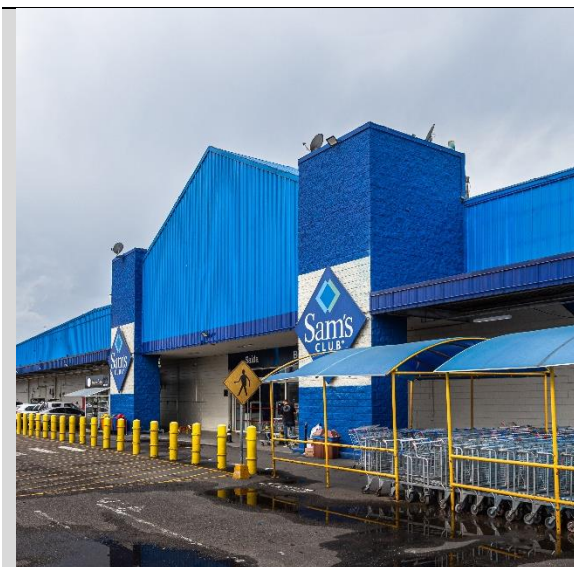


Loja Sam's Club Barigui

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

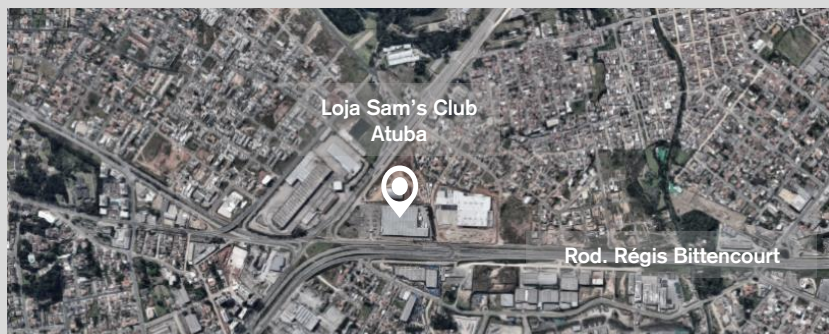
ABL: 13.565 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 Nº de locatários: 1




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

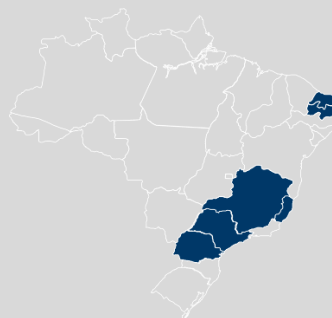
São Paulo, Minas Gerais, Paraná
e Santa Catarina

ABL: 89.218 m²
Nº de Lojas: 62
Vacância: 0%
Contratos: 10, 12, 14 e 16 anos
% do Fundo: 100%


Atacadão e Mineirão

São Paulo, Minas Gerais,
Paraná, Paraíba e Rio Grande do
Norte

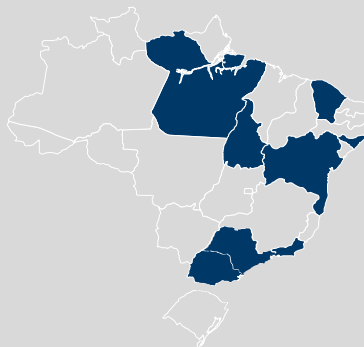
ABL: 76.736 m²
Nº de Lojas: 8
Vacância: 0%
Contratos: 20 e 40 anos
% do Fundo: 100%



Participação Relevante em FIs


SPVJ11

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



ABL: _____ 127.598 m²
% de Participação: _____ 41 %
Vencimento: _____ dez/2039
Vacância: _____ 0%
Tipicidade: _____ Atípico

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
2-May-22	JFLL11	(i)	Aprovar	Aprovar
3-May-22	KNCR11	(i)	Aprovar	Aprovar
7-May-22	FCFL11	(i) (ii) (iii)	Reprovar	Reprovar

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\$ 2.181.135.255,05

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. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..

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.
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. A 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.