



CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

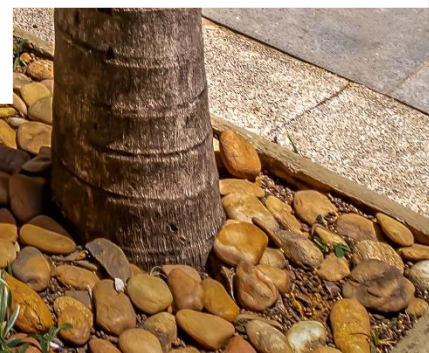
Junho 2022

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\$ 118,69	R\$ 118,26	R\$ 2,2 bilhões	170.794	R\$ 1,20 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
429 mil m ²	12,1 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 18,3 milhões (R\$ 1,00 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 15,8 milhões (R\$ 0,86 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelo lucro da parcela de preço da venda da Loja Pernambucanas de Garça – SP, Loja Pernambucanas de Francisco Beltrão – PR e da Loja Pernambucanas de Caçador – SP, que em conjunto somam aproximadamente R\$ 1,4 milhão de lucro mês de junho, equivalente a R\$ 0,07 por cota.

A distribuição aumentou extraordinariamente para R\$ 1,20 por cota no mês de junho 2022, o que levou as distribuições do Fundo para o patamar de 99,4% do resultado auferido no semestre. Esse resultado acima do usual e perto de cem por cento do resultado do semestre vem em linha com a estratégia de vendas das lojas do portfólio, melhor precificação do mercado secundário das cotas do HGRU11 que não está precificando o valor intrínseco das lojas e do fato que atualmente já temos um bom saldo de resultado acumulado no Fundo.

No âmbito comercial, tivemos a assinatura do aditivo de locação no ativo **Estácio Salvador**, conforme já havíamos adiantado a negociação em relatórios anteriores. Trata-se do único ativo educacional com contrato típico, que era um possível risco ao portfólio de vacância, apesar do alto valor de multa para o locatário deixar o ativo. Fizemos uma negociação que acreditamos ser boa para ambos os lados dado que: (i) o site ficou fechado por quase dois anos; e (ii) era importante para o locatário ganhar um fôlego nesses próximos dois anos mais desafiadores de mercado. Para mais detalhes recomendamos a leitura do capítulo “2. Comercial” deste relatório.

Por fim, em relação às lojas adquiridas em 20 de dezembro de 2021 pelo Fundo locadas para o Mineirão e Atacadão, no início do mês de julho foi rescindido consensualmente o contrato de locação da loja de Foz do Iguaçu, antes locado para o grupo controlador da marca Mineirão, e simultaneamente foi assinado um contrato de locação para o imóvel com o grupo Assaí. Nessa troca de inquilinos, não só tivemos uma melhora no risco de crédito, como também foram previstas reformas no imóvel a serem executadas por conta e risco da nova inquilina, que melhorarão diversos aspectos técnicos e aumentarão a área bruta locável do ativo, para mais detalhes recomendamos a leitura do capítulo “2. Comercial” deste relatório.

1.1 Vendas das lojas

Como informado no relatório de abril de 2022, o time de gestão pretendia vender R\$ 150 milhões e realizar aproximadamente R\$ 45 milhões de lucro (30 % de lucro). Desde o início da implementação dessa diretriz, o Fundo vendeu R\$ 71,3 milhões² em ativos, perfazendo um lucro total de R\$ 23,3 milhões² (33% de lucro, se auferido em conjunto). Descrevemos abaixo uma tabela com todas as vendas assinadas ou concluídas pelo Fundo no 1º semestre de 2022.

Tabela de vendas²

Locatário	Cidade	UF	Valor da Venda	Cap Rate ¹	Lucro por cota	TIR ¹ a.a.	% laudo de 2021	Saldo Pago (R\$ milhões)	Saldo Devedor (R\$ milhões)	Parcelas
Pernambucanas	Batatais	SP	R\$ 6.000.000,00	7,17%	R\$ 0,05	22,2%	18%	6,0	-	-
Pernambucanas	Caçador	SC	R\$ 5.660.000,00	5,98%	R\$ 0,09	27,2%	43%	3,0	2,7	12
Pernambucanas	Lorena	SP	R\$ 5.600.000,00	6,07%	R\$ 0,08	29,2%	38%	5,6	-	-
Pernambucanas	São Sebastião do Paraíso	MG	R\$ 8.000.000,00	6,27%	R\$ 0,11	26,8%	34%	8,0	-	-
Pernambucanas	Francisco Beltrão	PR	R\$ 7.800.000,00	6,01%	R\$ 0,12	21,1%	44%	3,1	4,7	24
Pernambucanas	Garça	SP	R\$ 3.250.000,00	6,20%	R\$ 0,05	26,1%	97%	1,6	1,6	1
Mineirão – DMA	Serra	ES	R\$ 35.000.000,00	5,88%	R\$ 0,77	28.839,4%	-	2,5	11,7 ³	10
Total			R\$ 71.310.000,00	6,09%	R\$ 1,27			29,8	20,7	

Fonte: CSHG, ² Valores sem considerar correções pelos parcelamentos e considerando a efetivação da venda da loja de Serra – ES e a quitação das lojas que possuem parcelas de pagamento. ³ Considera somente o lucro a ser pago para o Fundo, mas detalhes leia o fato relevante ([link](#))

Além das transações mencionadas acima, há outras lojas que estão sendo comercializadas, em fase de exclusividade e diligência por potenciais compradores, que somam aproximadamente R\$ 60 milhões de valor de venda, perfazendo um lucro potencial aproximado de R\$ 18 milhões, sem considerar correções.

1.2. Venda Loja Garça – SP

Conforme fato relevante divulgado em 30 de junho de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Praça Rui Barbosa, n.º 373, na cidade de Garça, estado de São Paulo, locada para Casas Pernambucanas (“Imóvel”).

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 3.250.000 (“Preço”), equivalente a R\$ 8.695,65/m². Sendo que os recebimentos das parcelas ocorrerão conforme abaixo:

- (i) Parcela CVC: R\$ 1.625.000,00 recebidos neste mês;
- (ii) Parcela Final: R\$ 1.625.000,00 a ser pago em 25 de julho de 2022, concomitantemente à outorga da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, sem correção monetária.

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\$ 2.393.879,77, equivalente a R\$ 6.405,03 /m². Com isso a transação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 856.120,23, equivalente a aproximadamente R\$ 0,05 por cota.

O Preço de venda do Imóvel é 36% superior ao valor investido, 97% superior ao valor de laudo de avaliação do Imóvel em 2021 e 86% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação será de aproximadamente 26,1%, quando recebidos todos os pagamentos. A partir de 30 de junho de 2022, o comprador fará jus ao aluguel mensal de R\$ 16.801,08, equivalente a aproximadamente R\$ 0,001 por cota.

1.3. Venda Francisco Beltrão - PR

Conforme fato relevante divulgado em 30 de junho de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Júlio Assis Cavalheiro, n.º 655, na cidade de Francisco Beltrão, estado do Paraná, locada para Casas Pernambucanas (“Imóvel”).

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 7.800.000,00 (“Preço”), equivalente a R\$ 5.836,79//m². Sendo que os recebimentos das parcelas ocorrerão conforme abaixo:

- (i) Parcela CVC: R\$ 3.120.000,00 recebidos neste mês;
- (ii) Parcelas Intermediárias: 23 prestações mensais no valor de R\$ 195.000,00 cada, vencendo-se a primeira em 30 dias contados do dia 30 de maio e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, corrigidas pelo CDI do período entre esta data e cada pagamento;
- (iii) Parcela Final: R\$ 195.000,00, paga em 30 dias contados do vencimento da última prestação das Parcelas Intermediárias, concomitantemente à outorga da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, corrigida pelo CDI do período entre esta data e o pagamento.

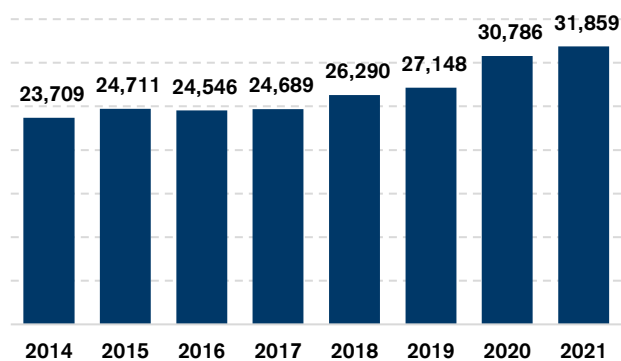
O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020, e o investimento total, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 5.598.252,86, equivalente a R\$ 4.189,21/m². Com isso a transação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 2.201.747,14, equivalente a aproximadamente R\$ 0,12 por cota.

O Preço de venda do Imóvel é 39% superior ao valor investido, 44% superior ao valor de laudo de avaliação do Imóvel em 2021 e 38% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação será de aproximadamente 21,1%, quando recebidos todos os pagamentos. A partir de 30 de junho de 2022, o comprador fará jus ao aluguel mensal de R\$ 39.080,55, equivalente a aproximadamente R\$ 0,002 por cota.

1.4. Notícias relevantes para o portfólio

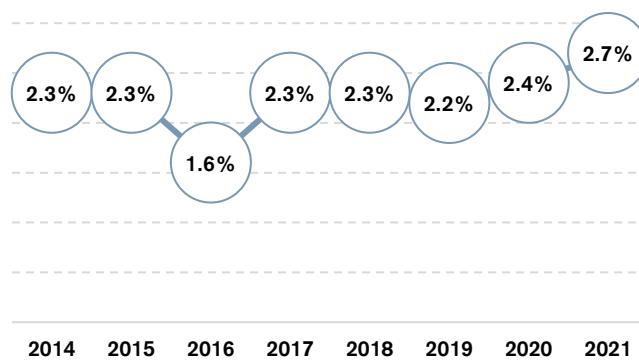
Segundo o Ranking 2022 da Associação Brasileira de Supermercados (“ABRAS”), o setor supermercadista brasileiro vivenciou mais um ano de crescimento. Em 2021, o setor alcançou R\$ 661,2 bilhões (3,5% vs 2021) em faturamento representando 7,03% do Produto Interno Bruto nacional. Além disso, o lucro líquido bateu novamente o recorde das últimas duas décadas, superando o resultado de 2020 e 2019, que tinham sido os maiores da série histórica.

Faturamento por m² anual



Fonte: Abras, maio 2022.

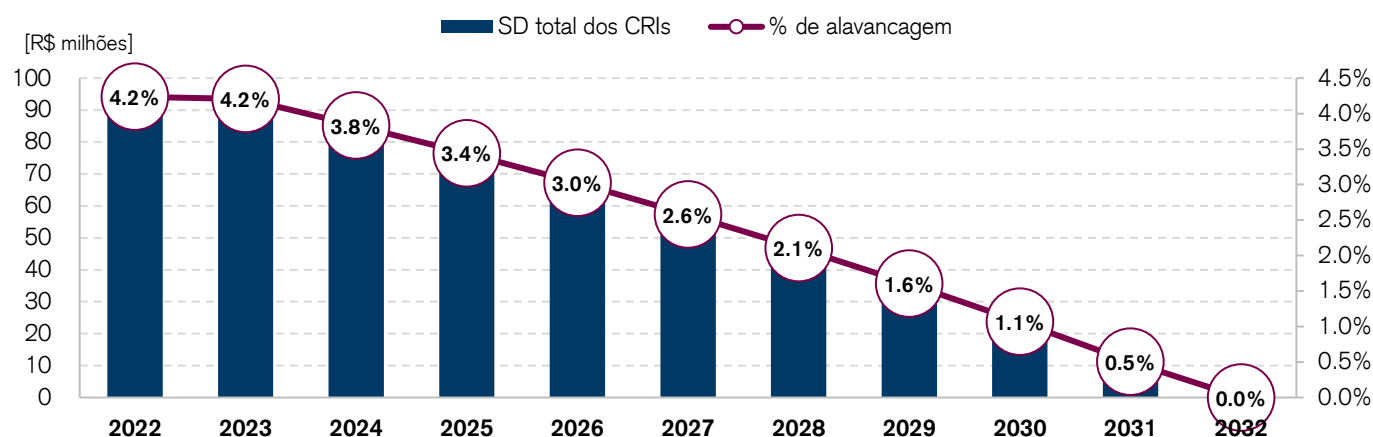
Margem do Lucro Líquido



1.5. 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 evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

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



Fonte: CSHG

No gráfico acima, mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário 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 este o capital 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

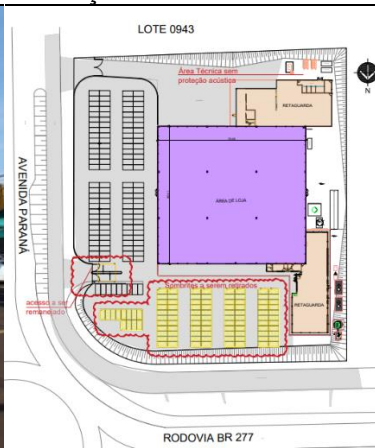
Durante o mês de junho não houve alteração na ocupação do Fundo, que permanece sem vacância. Uma vez que não há espaços a serem alugados, o time comercial se dedica à manutenção do relacionamento com os locatários e na discussão eventuais pleitos cotidianos na administração dos Imóveis da carteira.

Nesse início do mês do julho, assinamos uma cessão do contrato da loja de Foz do Iguaçu trocando o locatário DMA, que operava no local uma loja da marca Mineirão, para o locatário Sendas, que ali operará a marca Assaí. O contrato de locação prevê um novo prazo de 20 anos contados a partir do mês de julho de 2022, e um novo aluguel fixo de R\$ 145.000,00 mensais (78% acima do aluguel anterior). Além disso, há uma previsão de uma reforma no imóvel a ser feita por conta e risco do inquilino, englobando os seguintes aspectos: (i) aumento da área de loja; (ii) aumento do número de vagas; (iii) reforma nas docas, depósito, câmara fria, administrativo, casa de máquinas e área técnica. Após a reforma, o imóvel passará de uma área construída/área bruta locável de 6.592 m² para 10.971 m² - 66% maior que a anterior. O imóvel foi adquirido pelo valor total de R\$ 17.290.901,34 e, com a cessão da locação, o *cap rate* do ativo foi elevado de 5,4% para 10,06% ao ano.

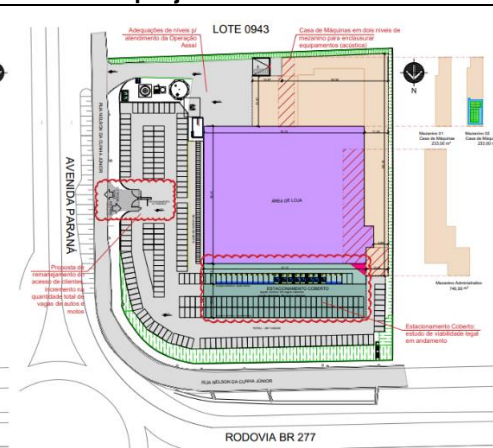
Foto atuais do imóvel



Edificação existente



- Novo projeto



Fonte: CSHG

Em complemento ao que fora informado no relatório de maio, foi assinado o aditivo ao contrato de locação da Estácio, no imóvel educacional de Salvador – BA. Em janeiro deste ano, houve o reajuste contratual pelo IGPM em aproximadamente 17,8% ao ano. no aluguel pago. Dado o cenário atual educacional, o ainda tímido de retorno as aulas e que já havíamos negociado um desconto no ano anterior (de corrigir o aluguel pelo IPCA ao invés do IGPM), o aditivo conta com: **(i)** um desconto no valor recorrente da locação, de R\$ 78.187,56, nas competências maio-22 até o final do contrato que é a exata diferença entre o reajuste pelo IPCA (aproximadamente 10,1% ao ano) ao invés do IGPM; **(ii)** a definitiva alteração do índice de reajuste para IPCA; e **(iii)** uma escada de descontos regressivos, de R\$ 200.000,00 nas competências maio-22 até abril-23 e de R\$ 120.000,00 nas competências maio-23 até abr-24, que representam respectivamente 20% e 12% do aluguel anteriormente pago.

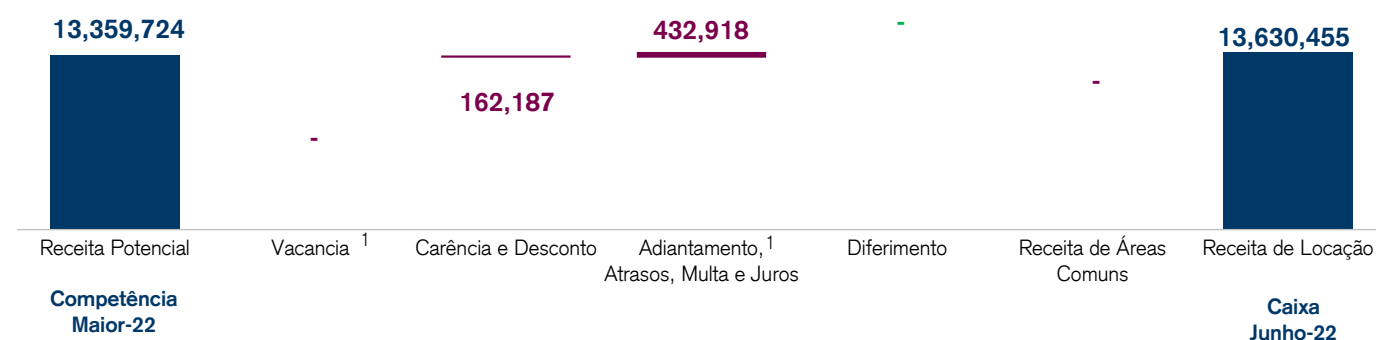
Como o aditivo foi formalizado no início de julho de 2022, os descontos referentes às competências de maio e junho deverão impactar o resultado do Fundo em agosto. Como contrapartida aos descontos concedidos: **(i)** o contrato foi estendido por mais 12 meses, com novo término previsto para 30 de novembro de 2028; **(ii)** o aviso prévio aumentou de 4 para 12 meses; e **(iii)** todos os descontos serão corrigidos e restituídos em caso de rescisão antecipada do contrato pelo inquilino, incluído o desconto negociado no ano anterior de 2021. Dado que este é um contrato típico de locação, entendemos que a negociação do aditivo aumentou sensivelmente o nível de segurança do contrato para o Fundo, tendo em vista que as condições para rescisão antecipada foram bastante enrijecidas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2022	Maior de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.630.455	13.778.651	82.282.305	153.158.127
Rendimentos Mobiliário ¹	3.339.338	3.450.142	19.935.020	41.270.705
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.374.571	2.098.883	6.616.163	10.840.636
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(727)	(709.792)
Total de Receitas	18.344.364	19.327.676	108.832.761	204.559.676
Despesas Imobiliárias ¹	(412.576)	-	(484.637)	(504.527)
Despesas Operacionais ¹	(2.094.213)	(2.113.260)	(12.431.375)	(25.627.207)
Total de Despesas	(2.506.788)	(2.113.260)	(12.916.012)	(26.131.734)
Resultado¹	15.837.575	17.214.415	95.916.749	178.427.942
Rendimento anunciado	22.087.750	15.093.296	95.345.452	175.597.609
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

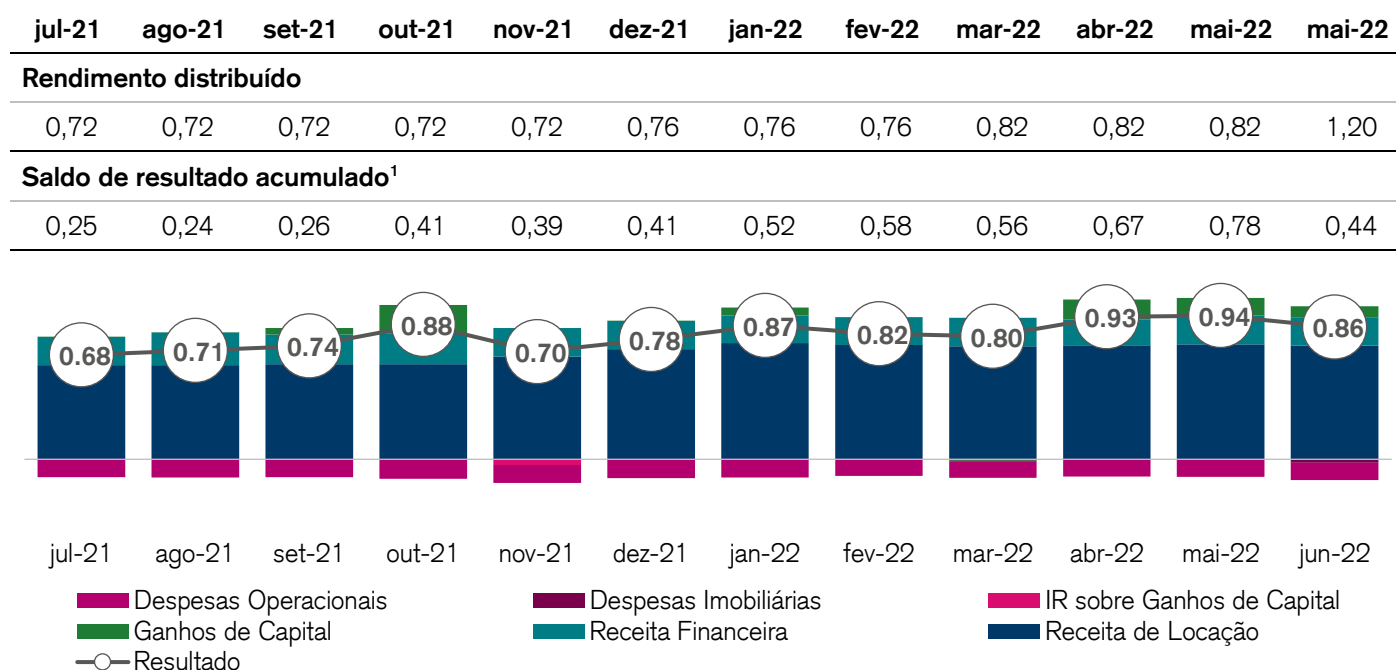
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

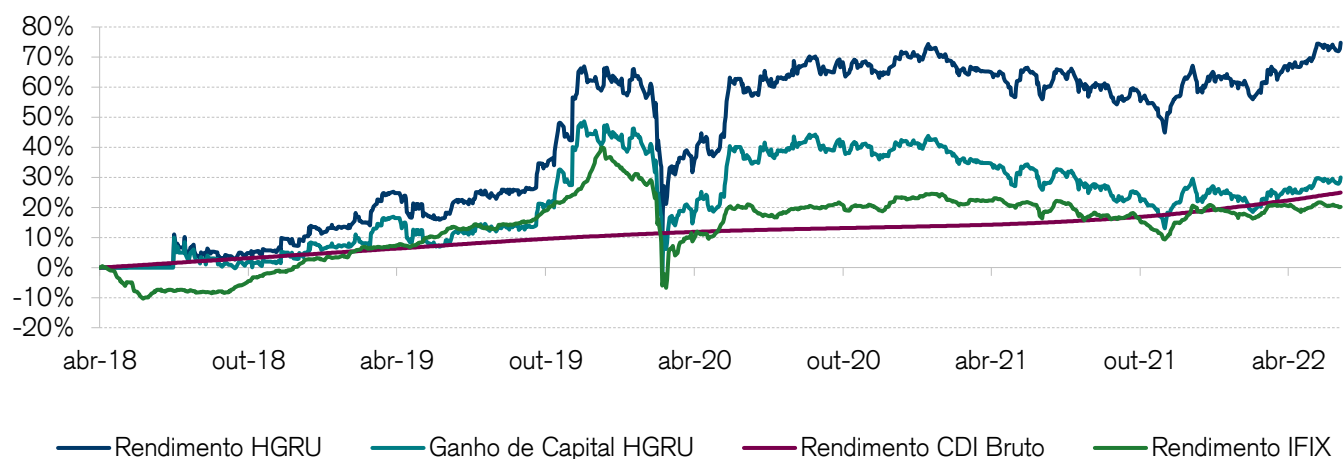
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

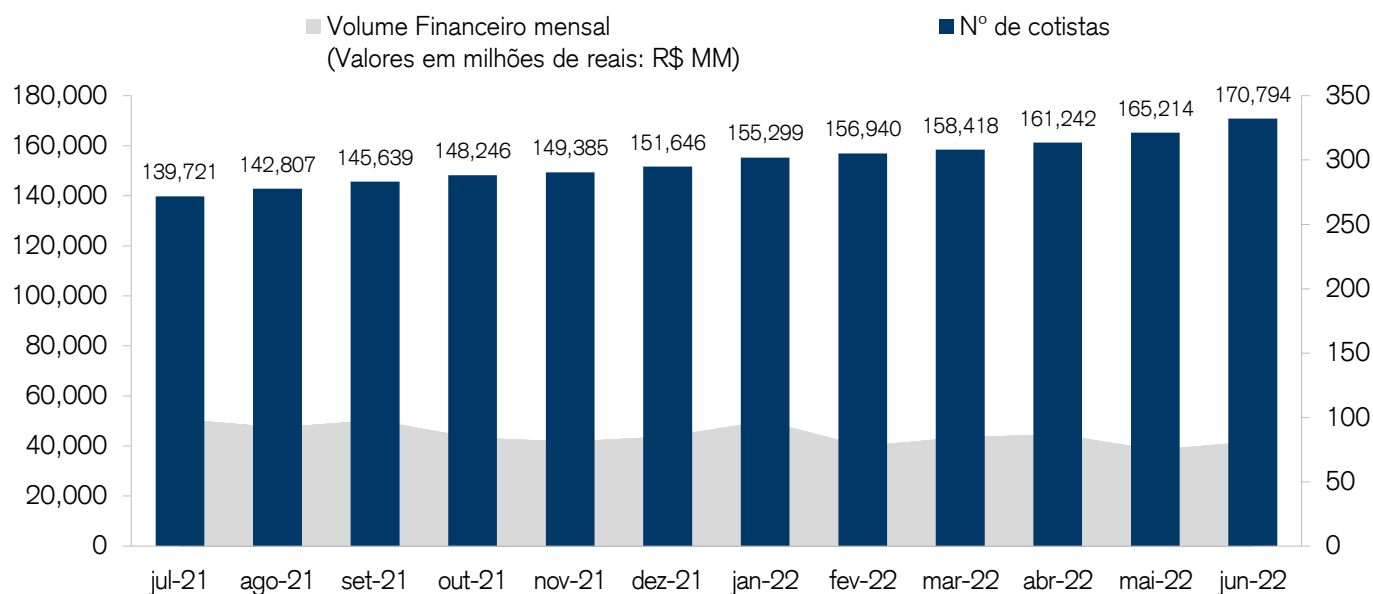
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	0,9%	4,6%	10,0%	74,8%
IFIX	-0,9%	-0,3%	1,5%	20,2%
CDI Bruto	1,0%	5,5%	8,7%	24,9%



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

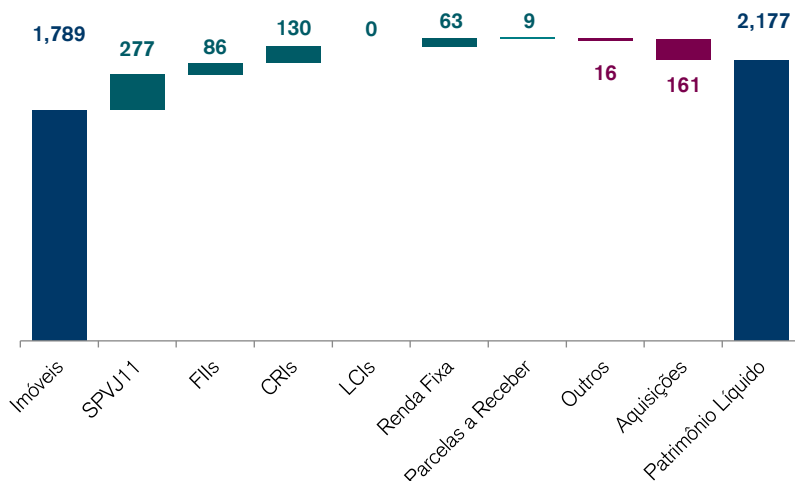
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	81,2	502,5	1.042,0
Giro	3,7%	24,0%	49,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.789
SPVJ11	277
FIs	86
CRIs	130
Renda Fixa	63
Parcelas a Receber	9
Outros	(16)
Aquisições	(161)
Patrimônio Líquido	2.177
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	118,26

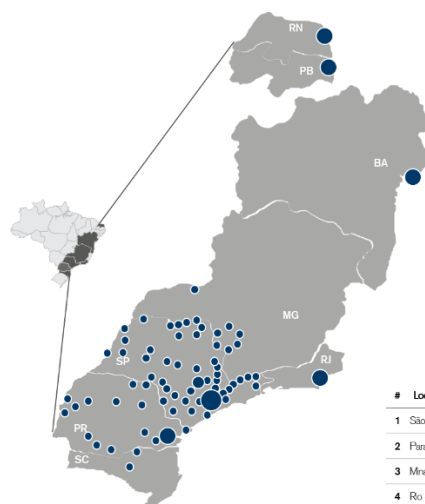
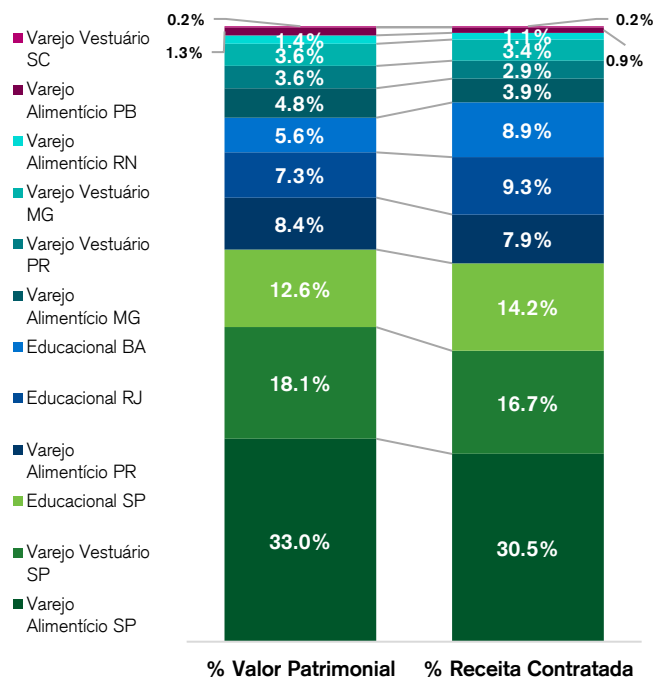
Fonte: CSHG.

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 Loja Francisco Beltrão	4,7	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Loja Garça	1,6	(link)
	Parcelas a Receber	Venda da loja em Caçador	2,3	(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	(92,2)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários

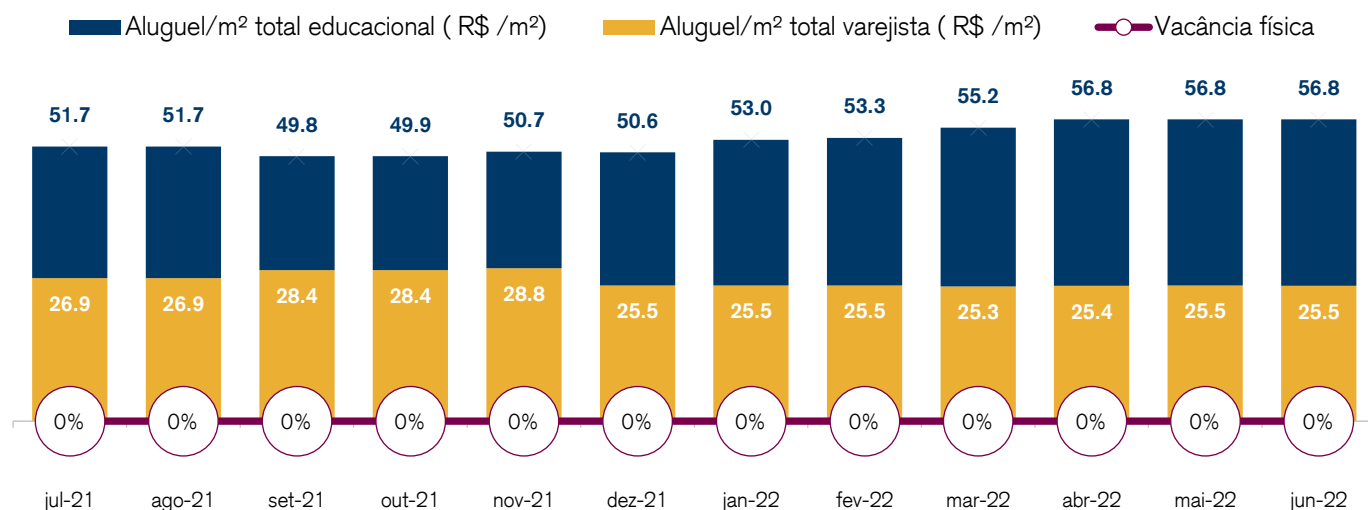


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	63,7%
2	Paraná	12,1%
3	Minas Gerais	8,4%
4	Rio de Janeiro	7,3%
5	Bahia	5,6%
6	Rio Grande do Norte	1,4%
7	Paraná	1,3%
8	Santa Catarina	0,2%

Fontes: CSHG.

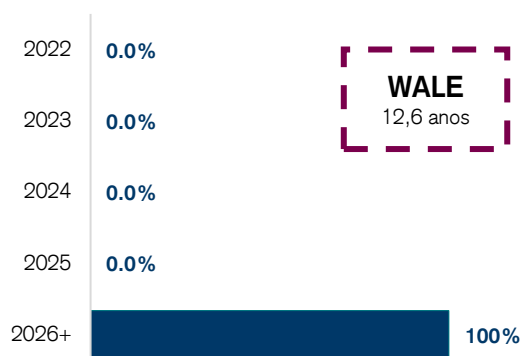
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão –2022 (Database: 30/06/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



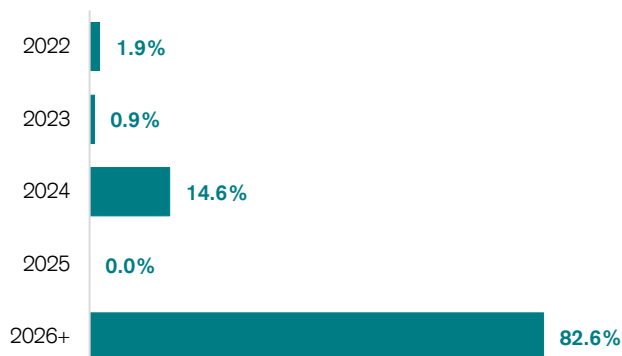
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



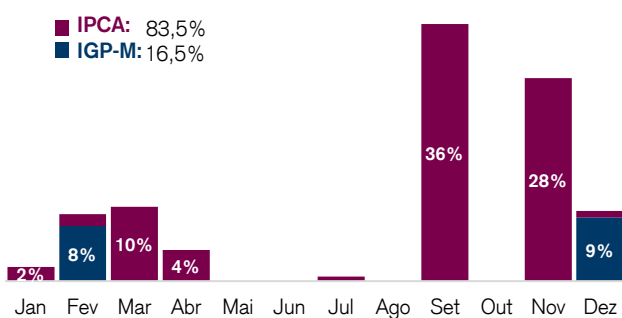
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



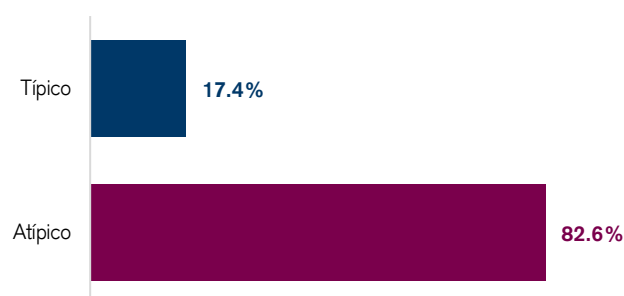
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



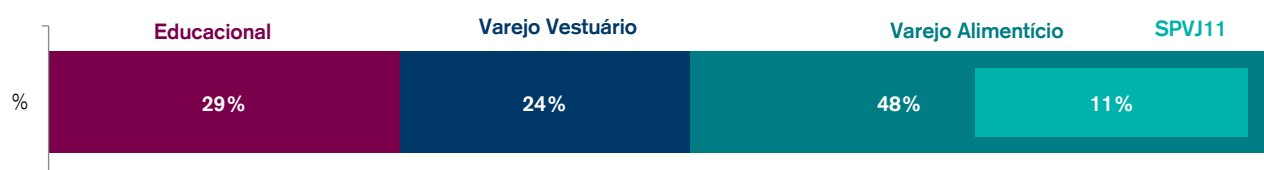
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

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 irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Barão do Rio Branco, n.º 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 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 interessado na aquisição, desde que cumpridas determinadas condições precedentes, dos direitos e obrigações detidos pelo Fundo sobre o Imóvel localizado na Rodovia Governador Mário Covas, nº 4.324, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo 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.
30/06/2022 (link)	Alienação Loja Francisco Beltrão - Paraná O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Júlio Assis Cavalheiro, nº 655, na cidade de Francisco Beltrão, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 7.800.000,00 sendo que a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 2.201.747,14.
30/05/2022 (link)	Alienação Loja Garça - São Paulo O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Praça Rui Barbosa, n.º 373, na cidade de Garça, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$

3.250.000 sendo que a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 856.120,23.

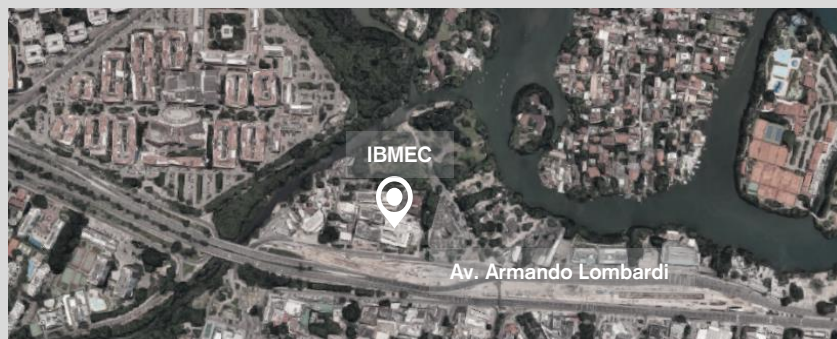
Imóveis educacionais



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.

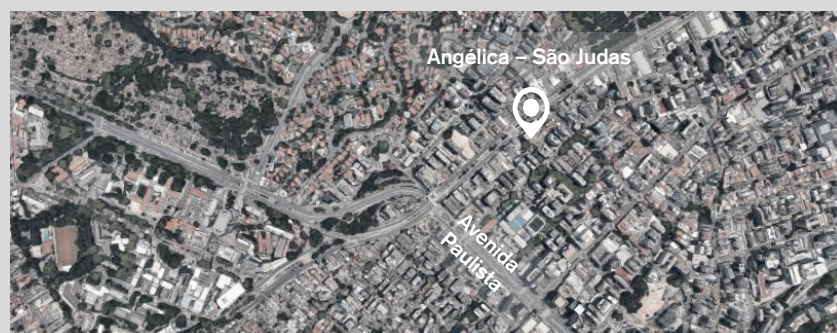
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



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

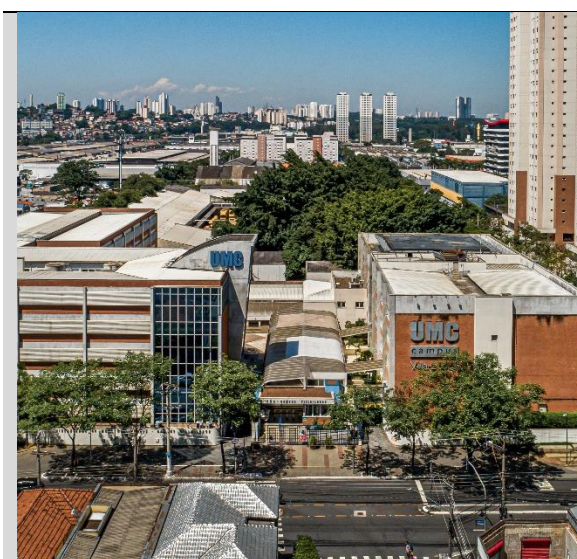
São Paulo - SP.

ABL: 6.805 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550

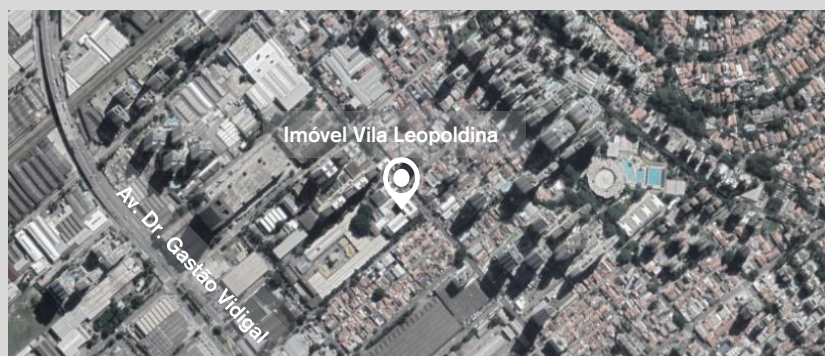
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

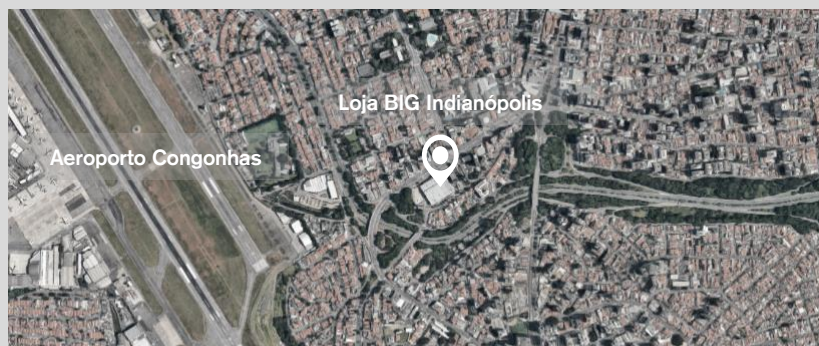
São Paulo - SP.

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

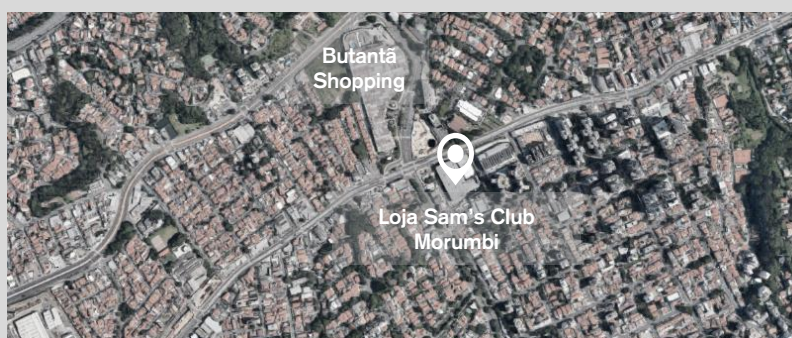
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

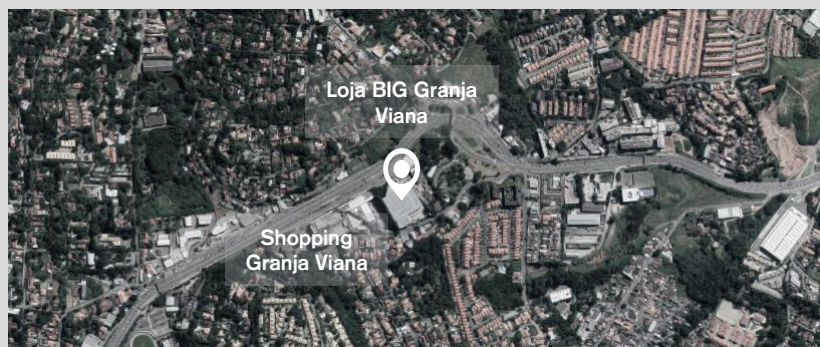
Nº de locatários: 1




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

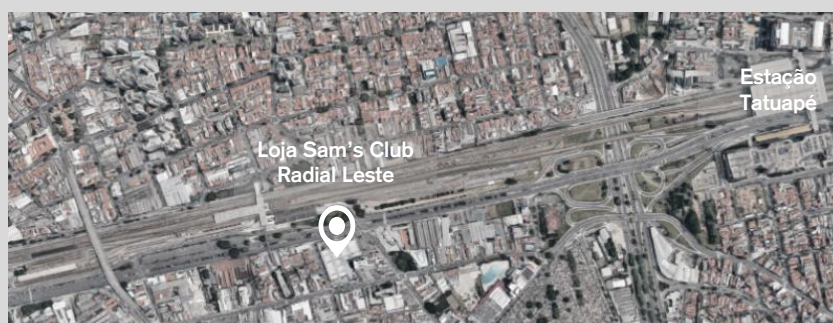
Rua Mal. Deodoro, 2785
São Bernardo do Campo - SP.

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

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

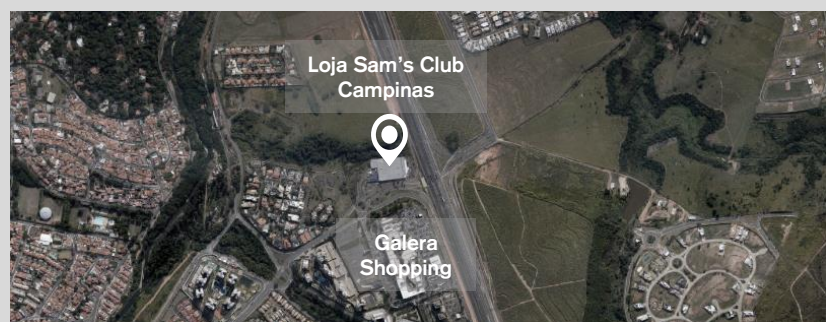
Rod. D. Pedro I, Km 132

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

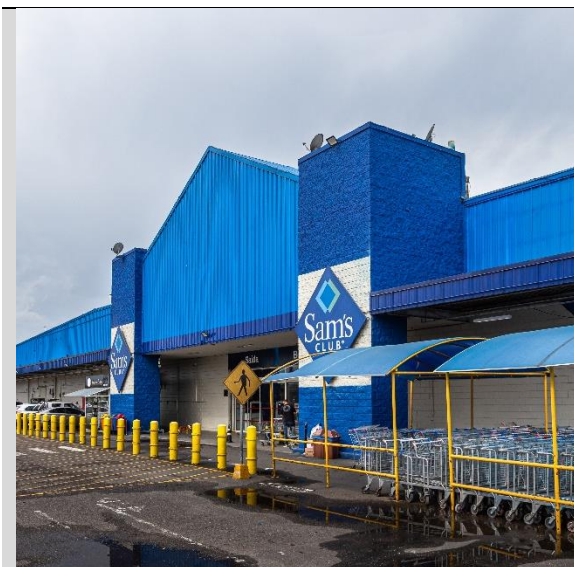
Participação: 100%

Curitiba - PR.

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1




Loja Sam's Club Atuba

 Rod. BR 476, Estrada da
 Ribeira, 144

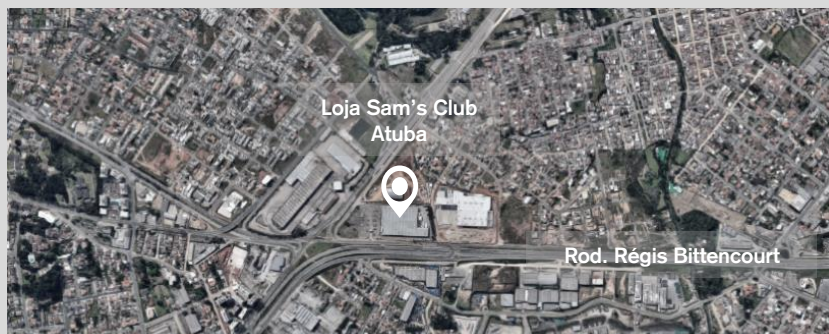
Curitiba - PR.

 ABL: 10.131 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1


Casas Pernambucanas

 São Paulo, Minas Gerais, Paraná
 e Santa Catarina

 ABL: 87.509 m²

Nº de Lojas: 60

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

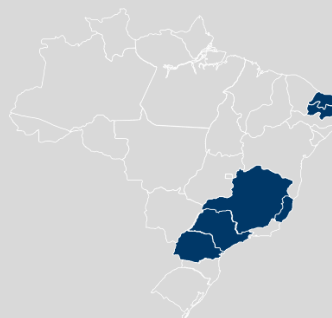
 ABL: 76.736 m²

Nº de Lojas: 9

Vacância: 0%

Contratos: 20 e 40 anos

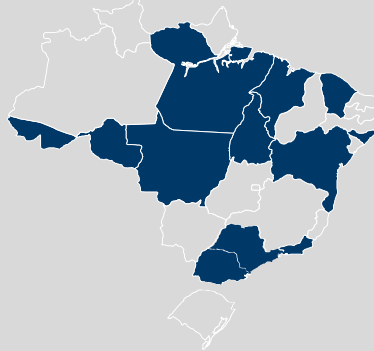
% do Fundo: 100%



Participação Relevante em FIs


SPVJ11

Ativos em:


ABL Total: 156.965,04 m²
% de Participação: 41 %

Vacância: 0%

Tipicidade: Atípico

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
6-Jun-22	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\$ 2.182.869.969,66

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

Seção: Comentário da Gestão

<i>Cap Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
<i>Pro-rata</i>	Proporcional ou rateado.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
<i>Built-to-suit</i>	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
<i>AS-IS</i>	Jargão estrangeiro para representar vistoria ou laudo de como, de fato, ficou o imóvel.
Habite-se	Certificado de Conclusão da Prefeitura.

Seção: Composição do Resultado

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

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.