



CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

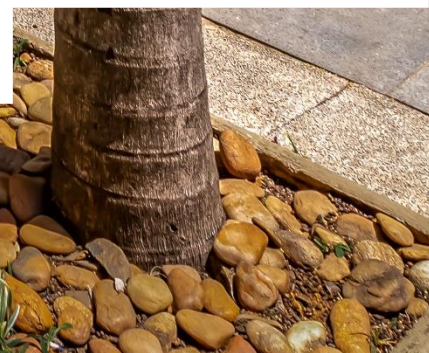
Agosto 2022

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\$ 127,88	R\$ 118,89	R\$ 2,4 bilhões	183.374	R\$ 0,82 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
426 mil m ²	7,7%	7,7 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 17,3 milhões (R\$ 0,94 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 14,6 milhões (R\$ 0,79 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelos efeitos: (i) do desconto retroativo concedido ao inquilino do imóvel Estácio Salvador, desconto este que, caso não tivesse sido concedido, levaria o resultado por cota do Fundo para R\$ 0,82; (ii) do lucro da venda de parte da posição de KNCR11 (parte da estratégia de gestão de caixa do Fundo) de R\$ 0,8 milhões, equivalente a R\$ 0,04 por cota; (iii) do lucro da parcela de preço da venda da Loja Pernambucanas de Francisco Beltrão – PR; e (iv) do lucro da parcela de preço da venda da Loja Pernambucanas de Caçador – SC, que em conjunto com a parcela de Francisco Beltrão – PR somam aproximadamente R\$ 0,1 milhões de lucro mês de agosto, equivalente a R\$ 0,01 por cota.

A distribuição manteve-se no patamar recorrendo de R\$ 0,82 por cota, no mês de agosto 2022, o que significa uma distribuição de 87,0% do resultado auferido no período entre julho e agosto.

Ainda no mês de agosto/22, como descrito abaixo, foi assinado o compromisso de compra e venda do ativo Dutra 107 em Taubaté – SP no valor de R\$ 68.250.000,00 equivalente a R\$ 3.177,07 por m². Comentaremos com mais detalhes a tese de investimentos quando a transação definitiva ocorrer.

1.1 Vendas das lojas

Como informado no relatório de abril de 2022, o time de gestão pretende 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\$ 120,2 milhões² em ativos, perfazendo um lucro total estimado de R\$ 36,9 milhões² (31 % de lucro, se auferido em conjunto). Descrevemos abaixo uma tabela com todas as vendas assinadas ou concluídas pelo Fundo em 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 totais
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%	3,9	1,8	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%	3,4	4,4	24
Pernambucanas	Videira	SC	R\$ 5.071.689,14	6,12%	R\$ 0,07	26,3%	39%	5,1	-	-
Pernambucanas	São Jose dos Campos	SP	R\$ 13.000.000,00	6,00%	R\$ 0,20	27,5%	35%	13,0	-	-
Pernambucanas	Garça	SP	R\$ 3.250.000,00	6,20%	R\$ 0,05	26,1%	97%	3,3	-	1
Pernambucanas	Pato Branco	PR	R\$ 10.500.000,00	5,97%	R\$ 0,16	24,3%	41%	5,0	5,5	2
Pernambucanas	Mogi das Cruzes	SP	R\$ 10.379.000,00	5,95%	R\$ 0,17	25,7%	37%	10,4	-	-
Pernambucanas	Votuporanga	SP	R\$ 9.919.244,40	6,30%	R\$ 0,14	22,7%	31%	9,9	-	-
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\$ 120.179.933,54	6,07%	R\$ 2,01			76,0	23,4	

Fonte: CSHG, ²Valores 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 a vencer. 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 com potenciais compradores, que somam aproximadamente R\$ 54 milhões de valor total de venda, perfazendo um lucro potencial aproximado de R\$ 16 milhões, caso concretizadas e integralmente recebidas, sem considerar eventuais correções.

1.2. Compra Dutra 107 – Taubaté/SP

Conforme fato relevante do dia 26 de agosto de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças (“QPA”), por meio do qual se comprometeu a adquirir, desde que cumpridas determinadas condições precedentes, a totalidade das quotas de uma SPE que detém 100% do empreendimento imobiliário denominado “Dutra 107 – Taubaté” localizado na cidade de Taubaté, estado de São Paulo, destinado às atividades de varejo e serviços, locado atualmente para 12 diferentes locatários, conforme descrito abaixo:

Dutra 107 – Taubaté: Ativo de varejo com o total de 21.482 m² de área construída locável e 78.859,71 m² de área de terreno, localizado na Av. Avenida Dom Pedro I, 1100, na cidade de Taubaté, estado de São Paulo (“Imóvel”).

O volume financeiro total das obrigações a serem cumpridas ou assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição da SPE, será de R\$ 68.250.000,00, equivalente à aproximadamente R\$ 3.177,07 por m², conforme a seguir descrito:

Parcela Equity: quando superadas as condições precedentes, concomitantemente ao recebimento da totalidade das quotas da SPE (“Data de Fechamento”), o Fundo pagará aos vendedores o valor de R\$ 23.750.000,00, e

Parcela CRI: Na data de fechamento, a assunção das obrigações relacionadas a um CRI que onerará o Imóvel, por meio de uma alienação fiduciária, e que tem como lastro o fluxo dos recebíveis decorrentes do Contrato de Locação na Modalidade “Built to Suit”, nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18.10.1991, conforme alterada, firmado com a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, inscrita no CNPJ sob o nº 01.438.784/0001-05, no valor presente aproximado de R\$ 44.500.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais).

Caso não ocorra a conclusão do CRI, ou sua colocação resulte em um volume inferior de obrigações financeiras assumidas pelo Fundo na data de pagamento da Parcela CRI, o Fundo realizará o pagamento do montante, total ou parcialmente, referente a Parcela CRI com recursos próprios. Caso o ativo seja adquirido com o CRI, o Imóvel será onerado, por meio de uma alienação fiduciária, a ser realizada pelos vendedores anteriormente à Data de Fechamento.

Até a conclusão do negócio, os vendedores e o Fundo empreenderão seus esforços para superar as condições precedentes previstas no QPA, entre elas a aprovação (ou dispensa de análise) da transação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE.

1.3. Venda Loja Pato Branco - PR

Conforme fato relevante do dia 1º de setembro de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou um 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 Tupi, nº 2.425, na cidade de Pato Branco, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de “Casas Pernambucanas” (“Imóvel”).

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 10.500.000,00 (“Preço”), e, em contrapartida à assinatura do CVC, o Fundo receberá as parcelas da seguinte forma:

- (i) Parcela CVC: R\$ 5.000.000,00 já recebida;
- (ii) Parcelas Finais: R\$ 5.500.000,00, a serem pagos em 02 prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 2.750.000,00, vencendo-se a primeira dentro de 30 dias desta data, corrigidas pela variação percentual acumulada do IPC-A/IBGE.

O Preço a ser recebido pelo Fundo em decorrência desta transação, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é equivalente a R\$ 6.361,52/m².

O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020, e o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 7.502.420,04, equivalente a R\$ 4.545,41/m². Com isso, a transação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa, sem considerar as correções previstas nas parcelas, de R\$ 2.997.579,96, equivalente a aproximadamente R\$ 0,16/cota.

O Preço de venda do Imóvel é 40% superior ao valor investido, 41% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021 e 40% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da transação sem considerar as correções previstas nas parcelas é de aproximadamente 24,3%. O comprador fará jus ao aluguel mensal de R\$ 52.274,68, equivalente a aproximadamente R\$ 0,003 por cota

1.4. Venda Loja Mogi das Cruzes – SP

Conforme fato relevante do dia 1º de setembro de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Dr. Deodato Wertheimer, nº 1.350, na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de “Casas Pernambucanas” (“Imóvel”).

Em contrapartida à outorga da Escritura, o Fundo recebeu o valor de R\$ 10.379.000,00 (“Preço”), equivalente a R\$ 9.601,30/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\$ 7.341.303,10, equivalente a R\$ 6.791,21/m². Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.037.696,90, equivalente a aproximadamente R\$ 0,17/cota.

O Preço de venda do Imóvel é 41% superior ao valor investido, 37% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021 e 31% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 25,7%.

O comprador fará jus ao aluguel mensal de R\$ 51.480,10, equivalente a aproximadamente R\$ 0,003 por cota

1.5. Venda Loja Votuporanga - SP

Conforme fato relevante do dia 2 de setembro de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Amazonas nº 845, na cidade de Votuporanga, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de “Casas Pernambucanas” (“Imóvel”).

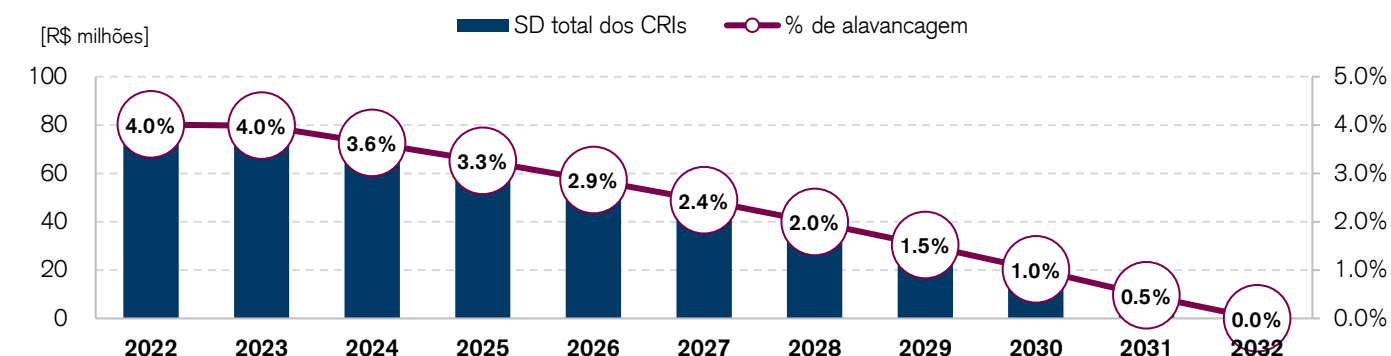
Em contrapartida à outorga da Escritura, o Fundo recebeu o valor de R\$ 9.919.244,40 (“Preço”), equivalente a R\$ 7.020,29/m². O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020, e o investimento total, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 7.426.269,63, equivalente a R\$ 5.255,90/m². Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.492.974,77, equivalente a aproximadamente R\$ 0,14/cota. O Preço de venda do Imóvel é 34% superior ao valor investido, 31% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021 e 27% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 22,7%.

O comprador fará jus ao aluguel mensal de R\$ 52.076,03, equivalente a aproximadamente R\$ 0,003 por cota.

1.6. 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)

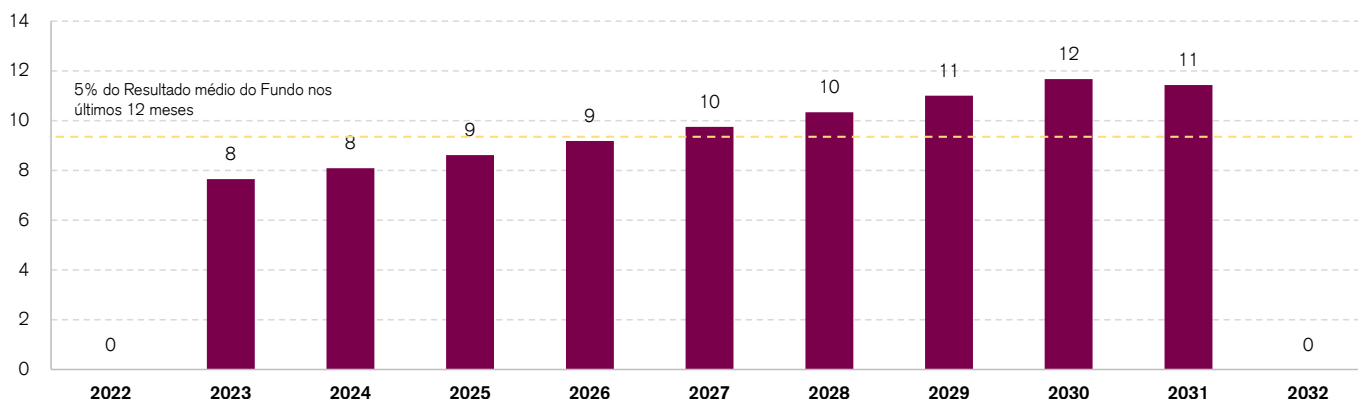


Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's

[R\$ milhões]

■ (+) CRI Makro



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 agosto 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.

3. Técnico

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para o ponto abaixo:

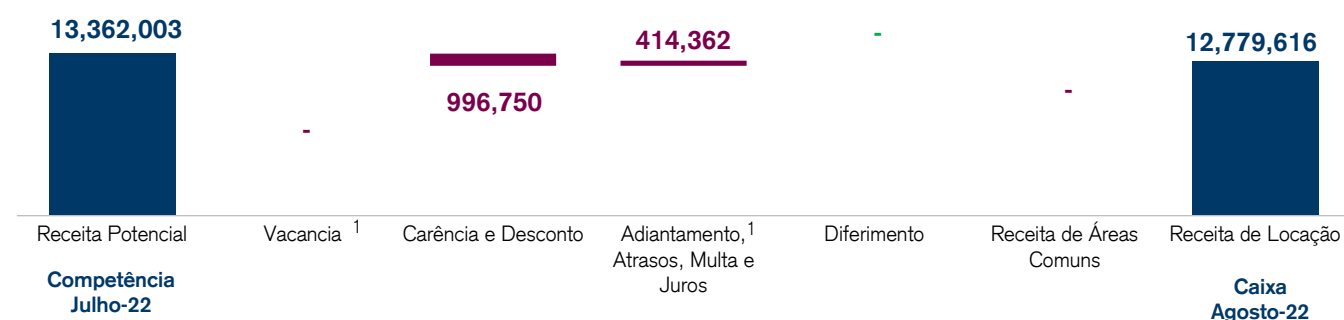
- (i) **Lojas BIG e Maxxi:** Fomos notificados pelos locatários atuais acerca da aquisição do grupo BIG pelo Carrefour Brasil. Além da alteração do controle da locatária (que passará a ser controlada pela empresa Atacadão S.A), também fomos informados sobre a alteração da bandeira das lojas da Vila Guilherme, Indianópolis e São Bernardo do Campo, que deixarão de ser operadas sob a marca BIG/Maxxi e passarão a operar sob a marca Atacadão. Adicionalmente, foram enviados projetos de reforma para adaptação das lojas, que já foram analisados pelo time técnico do CSHG, o qual fará o devido acompanhamento dessas mudanças para evitar quaisquer prejuízos aos imóveis.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Agosto de 2022	Julho de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	12.779.616	13.607.591	108.669.512	156.987.044
Rendimentos Mobiliário ¹	3.610.905	3.513.130	27.059.055	41.090.724
Ganhos de Capital Bruto ¹	897.586	5.656.489	13.170.239	17.387.700
IR sobre Ganho de Capital	(323)	-	(1.050)	(700.469)
Total de Receitas	17.287.785	22.777.210	148.897.756	214.764.999
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	(484.637)	(504.527)
Despesas Operacionais ¹	(2.702.023)	(2.680.542)	(17.813.940)	(26.690.856)
Total de Despesas	(2.702.023)	(2.680.542)	(18.298.577)	(27.195.382)
Resultado¹	14.585.761	20.096.669	130.599.179	187.569.617
Rendimento anunciado	15.093.296	15.093.296	125.532.044	179.278.901
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

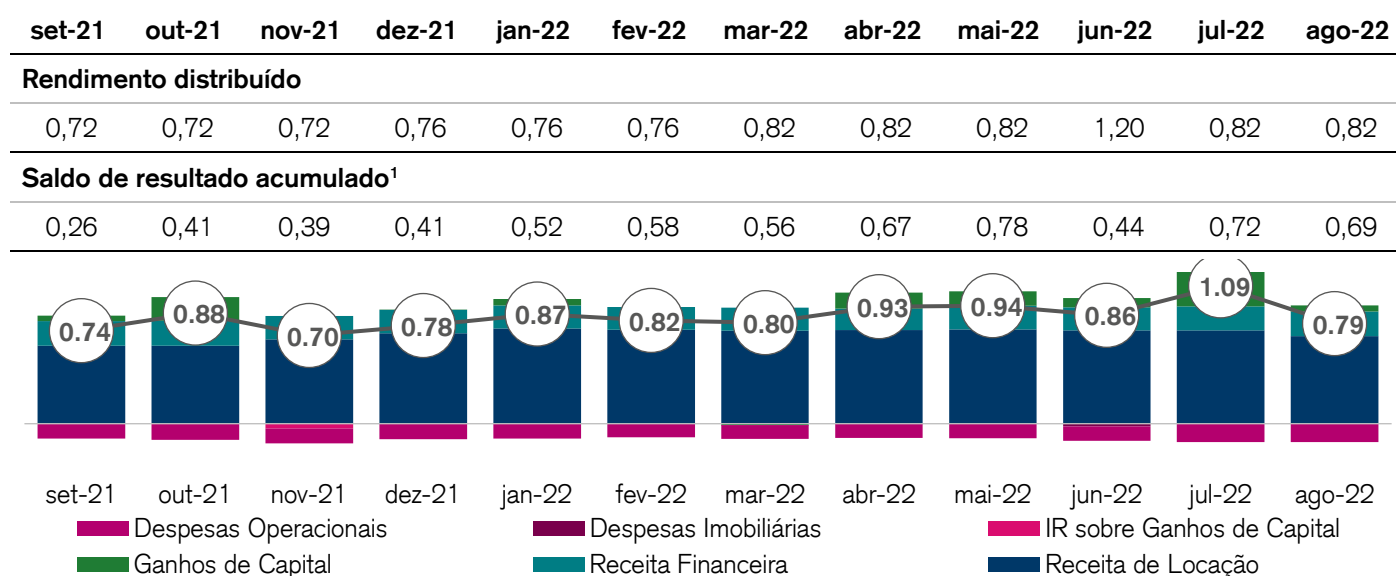
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

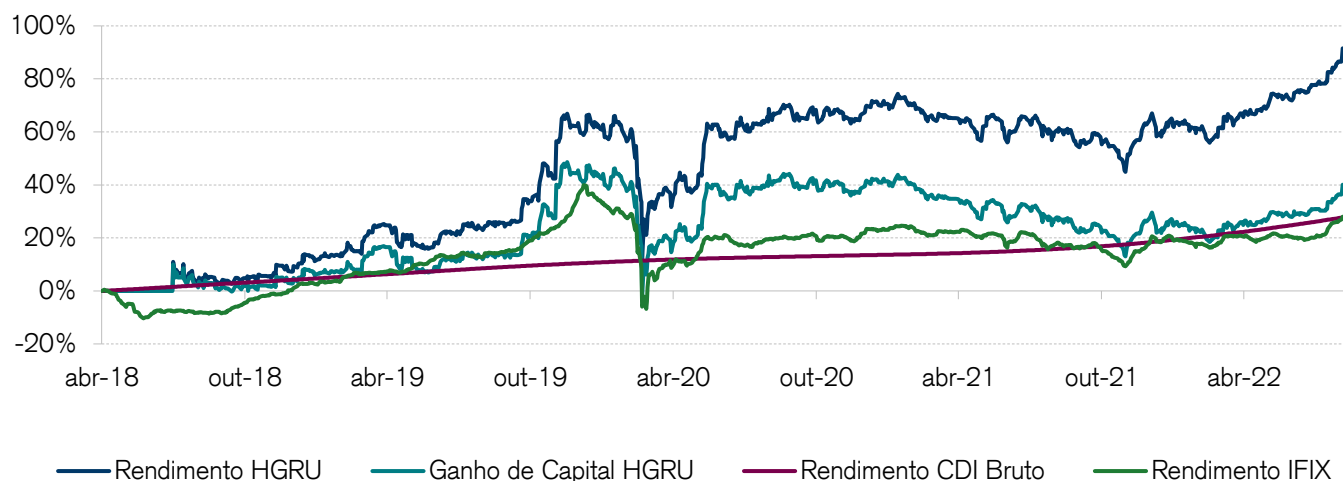
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

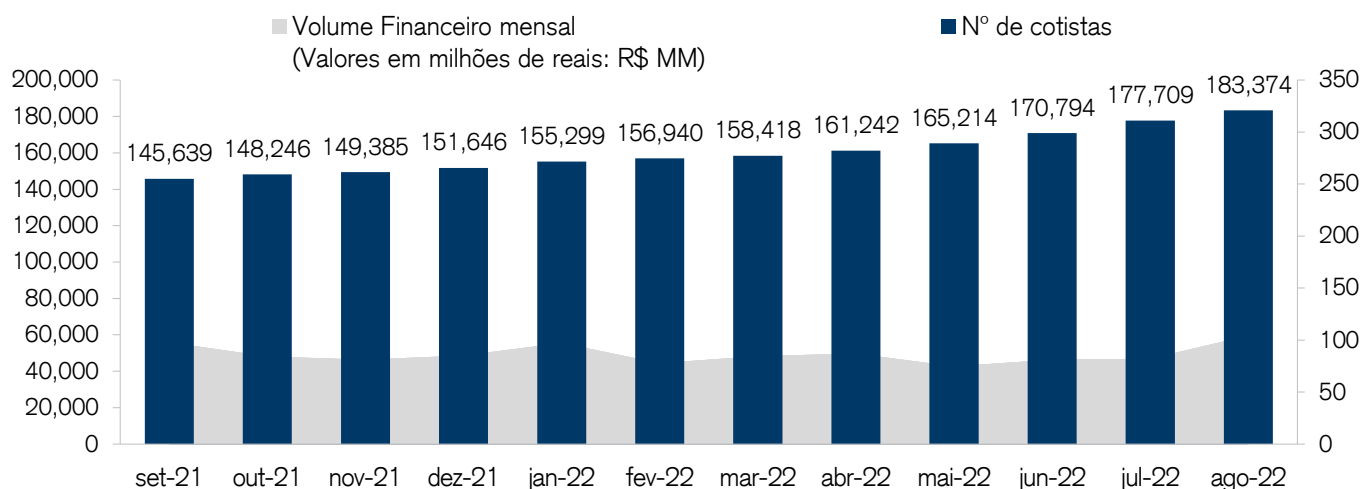
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	7,7%	14,6%	19,2%	91,5%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%	28,0%
CDI Bruto	1,2%	7,8%	10,2%	27,7%



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

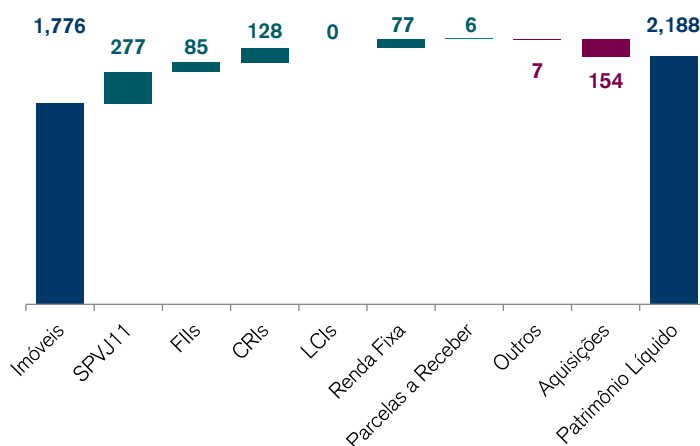
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	104,3	688,9	1.037,4
Giro	4,6%	32,4%	49,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.776
SPVJ11	277
FIs	85
CRIs	128
Renda Fixa	77
Parcelas a Receber	6
Outros	(7)
Aquisições	(154)
Patrimônio Líquido	2.188
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	118,89

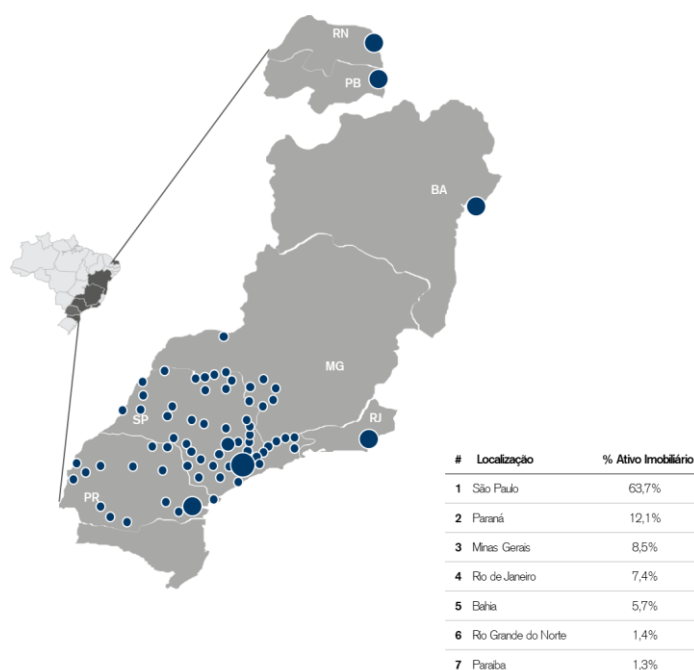
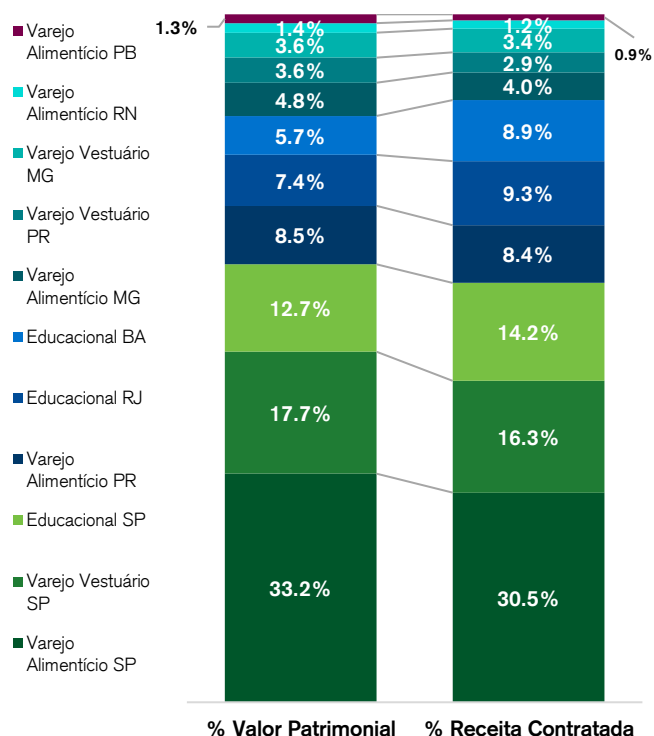
Fonte: CSHG.

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	4,4	(link)
	Parcelas a Receber	Venda da loja em Caçador	1,8	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,4)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(87,8)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)

Fonte: CSHG.

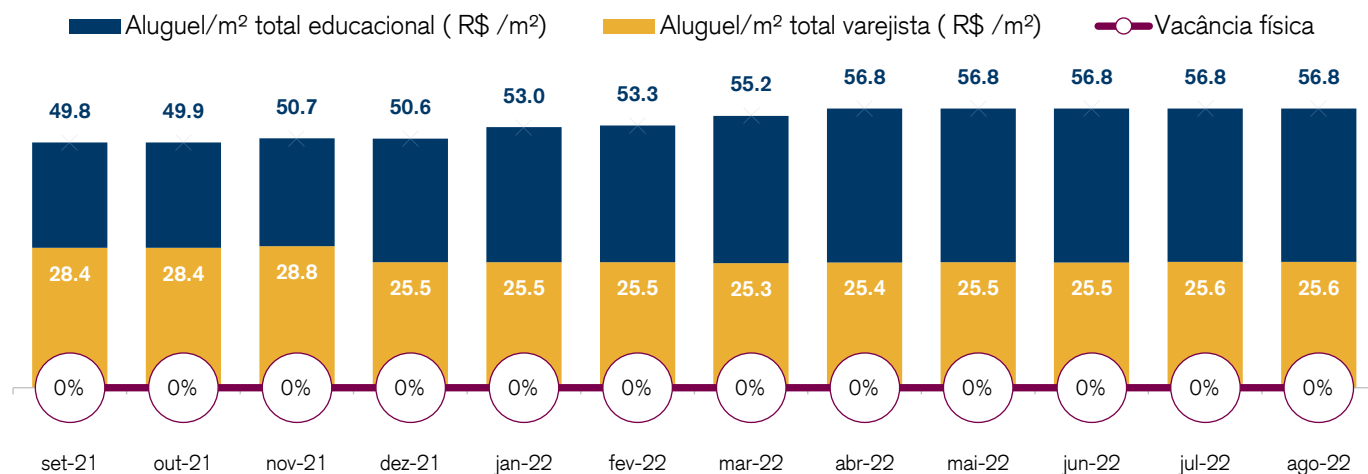
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão –2022 (Database: 31/08/2022).

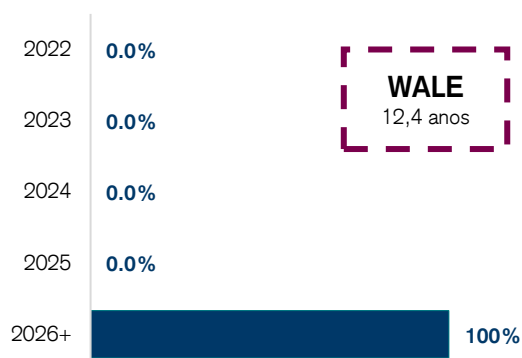
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

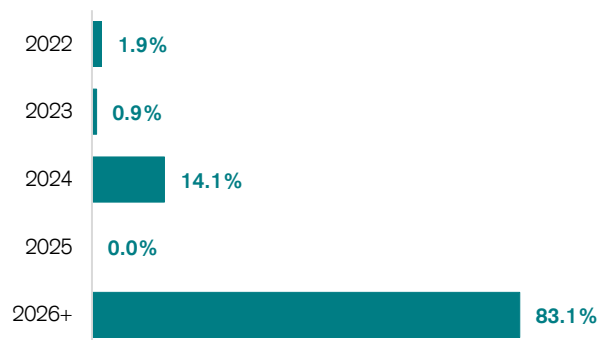
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

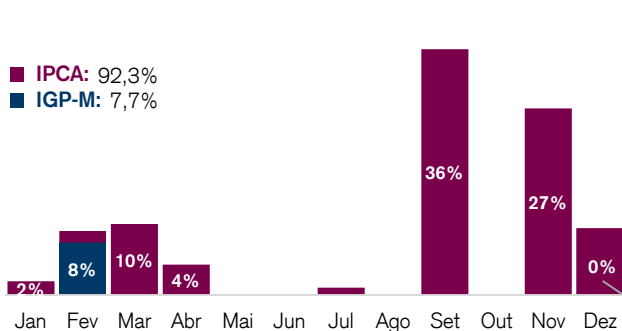
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



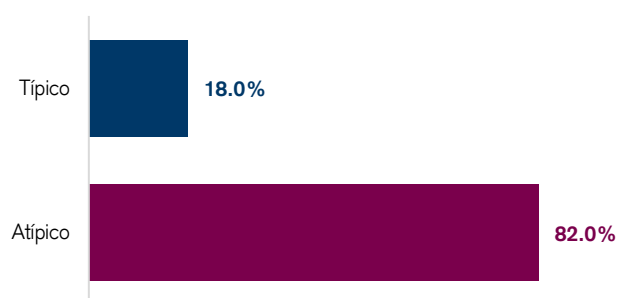
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



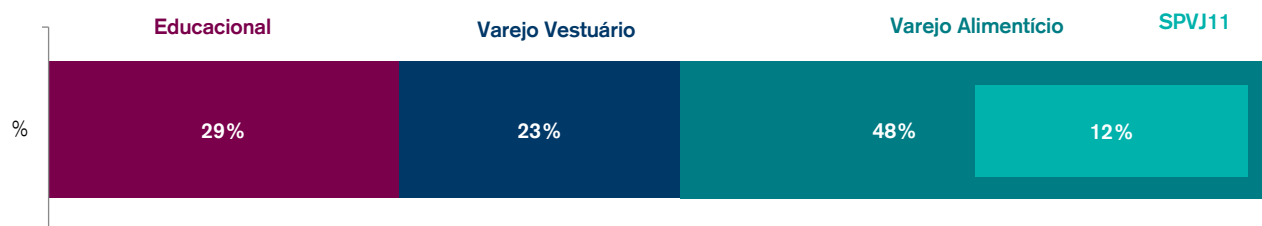
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

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, 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, n.º 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, n.º 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 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, n.º 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)	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 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 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.
11/07/2022 (link)	Alienação Loja Videira - Santa Catarina 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 Rua Saul Brandalise, n.º 180, na cidade de Videira, estado de Santa Catarina, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 5.071.689,14, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.374.529,82.
22/07/2022 (link)	Alienação Loja São José dos Campos - 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 irretroatável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Sete de Setembro, n.ºs 180/184, na cidade de São José dos Campos, 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\$ 13.000.000,00 sendo que a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 3.724.383,69.

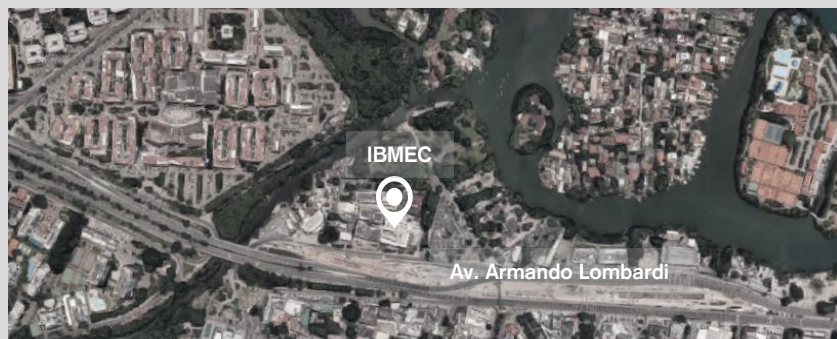
Imóveis educacionais



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.

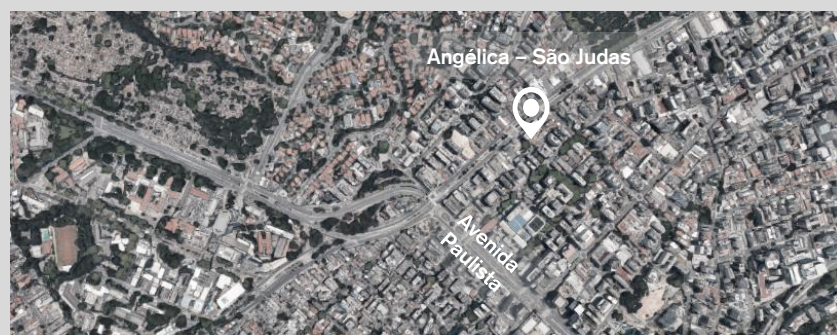
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



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

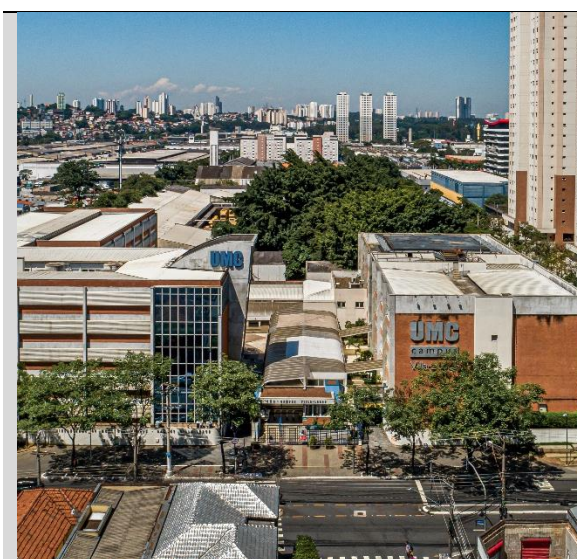
São Paulo - SP.

ABL: 6.805 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550

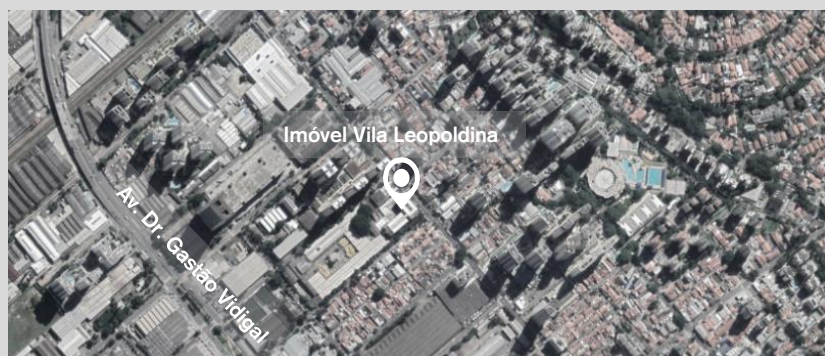
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

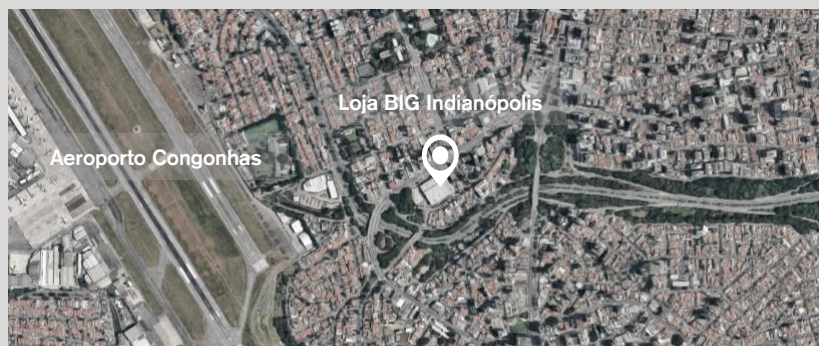
São Paulo - SP.

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

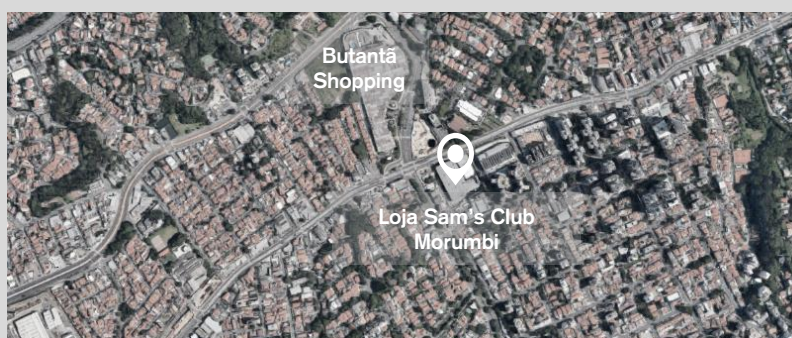
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

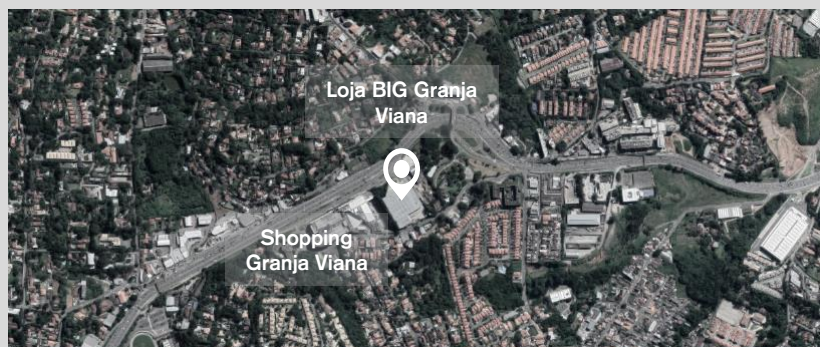
Nº de locatários: 1




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

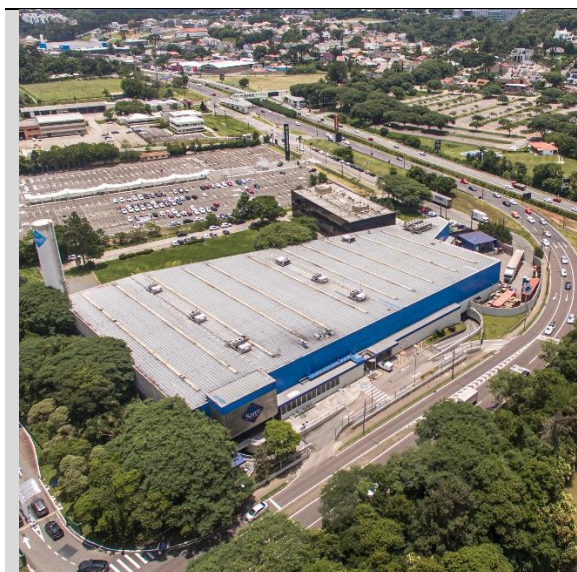
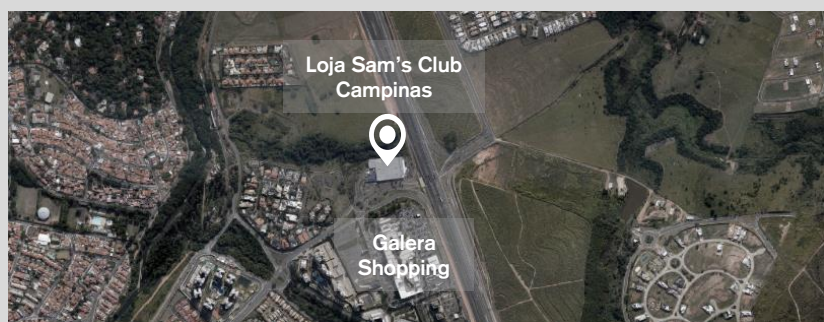
Rod. D. Pedro I, Km 132

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

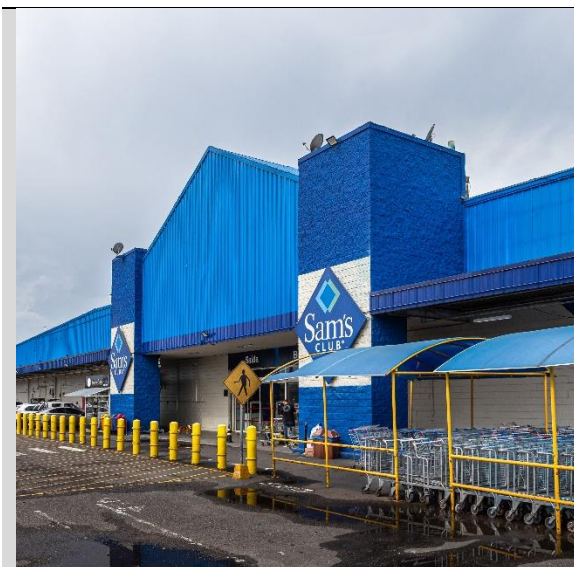
Participação: 100%

Curitiba - PR.

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1




Loja Sam's Club Atuba

 Rod. BR 476, Estrada da
 Ribeira, 144

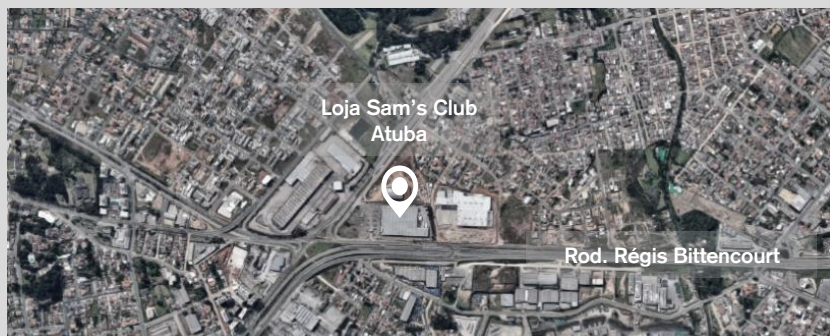
Curitiba - PR.

 ABL: 10.131 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

N° de locatários: 1


Casas Pernambucanas

 São Paulo, Minas Gerais e
 Paraná

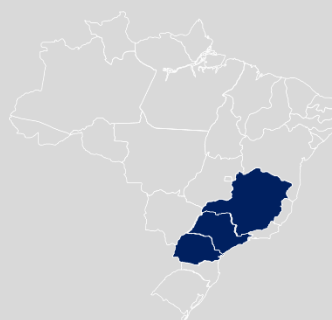
 ABL: 84.938 m²

N° de Lojas: 58

Vacância: 0%

Contratos: 10, 12, 14 e 16 anos

% do Fundo: 100%


Atacadão, Mineirão e Sendas

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

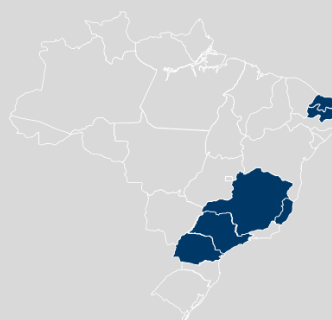
 ABL: 77.127 m²

N° de Lojas: 9

Vacância: 0%

Contratos: 20 e 40 anos

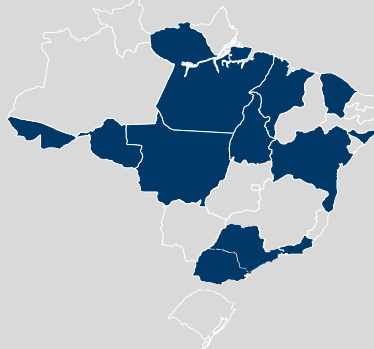
% do Fundo: 100%



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
31-Aug-22	MINT11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovada
		(ii)	(ii) Aprovar	(ii) Aprovada
		(iii)	(iii) Aprovar	(iii) Aprovada
		(iv)	(iv) Aprovar	(iv) Aprovada
		(v)	(v) Aprovar	(v) Aprovada
		(vi)	(vi) Aprovar	(vi) Aprovada
		(vii)	(vii) Aprovar	(vii) Aprovada
		(viii)	(viii) Aprovar	(viii) Aprovada

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\$ 2.185.906.120,68

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 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.