



CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

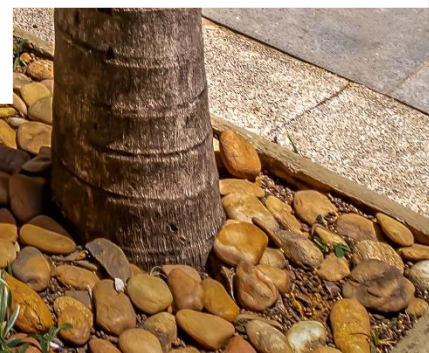
Setembro 2022

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\$ 129,35	R\$ 119,24	R\$ 2,4 bilhões	187.176	R\$ 0,82 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
424 mil m ²	7,6%	1,8 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

No mês de Setembro/2022 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 29,9 milhões (R\$ 1,63 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 27,3 milhões (R\$ 1,48 por cota). A distribuição manteve-se no patamar recorrente de R\$ 0,82 por cota, no mês de agosto 2022, o que significa uma distribuição de 73,0% do resultado auferido pelo Fundo no período entre julho a setembro. O trigger para aumento da renda recorrente do Fundo será quando tivermos conforto que o Fundo gerará tal renda no médio prazo.

O resultado foi impactado extraordinariamente pelos efeitos: (i) do lucro da venda de parte da posição que o fundo detém no KNCR11 (estratégia de gestão de caixa do Fundo) de R\$ 0,3 milhões, equivalente a R\$ 0,02 por cota; (ii) do lucro proporcional relacionado ao recebimento de parcelas de preço das vendas da Loja Pernambucanas de Pato Branco – PR; Loja Pernambucanas de Mogi das Cruzes – SP; Loja Pernambucanas de Votuporanga – SP; Loja Pernambucanas de Ourinhos – SP, Loja Pernambucanas de Lapa – PR e da Loja Pernambucanas de Caçador – SC, que em conjunto somam aproximadamente R\$ 12,6 milhões de lucro no mês de setembro, equivalente a R\$ 0,69 por cota.

1.1 Relacionamento com o investidor

No dia 5 de outubro, a CSHG, administradora do Fundo, divulgou Fato Relevante a fim de prestar esclarecimentos sobre especulações no mercado.

O Fato Relevante está disponível no site da Administradora e pode ser consultado através desse [link](#).

1.2 Vendas de ativos imobiliários

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 (na média, 30 % de lucro). Desde o início da implementação dessa estratégia, o Fundo vendeu ou se comprometeu a vender R\$ 133,5 milhões² em ativos, perfazendo um lucro total estimado de R\$ 41,8 milhões² (31% de lucro, se auferido em conjunto). Descrevemos abaixo 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	1,6	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%	7,8	2,8	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	-	-
Pernambucanas	Ourinhos	SP	R\$ 7.352.428,00	6,14%	R\$ 0,11	24,3%	35%	7,4	-	-
Pernambucanas	Lapa	PR	R\$ 6.000.000,00	4,40%	R\$ 0,15	41,8%	41%	6,0	-	-
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\$ 133.532.361,54	6,07%	R\$ 2,27			92,29	20,6	

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 a vencer. ³ Considera somente o lucro a ser pago para o Fundo, mas detalhes leia o fato relevante ([link](#))

1.3 Venda Loja Ourinhos – SP

Conforme fato relevante do dia 15 de setembro de 2022 ([link](#)), 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 Melo Peixoto, nº 130, na cidade de Ourinhos, 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\$ 7.352.428,00 (“Preço”), equivalente a R\$ 7.706,95/m². O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020 e o investimento total do Fundo, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 5.363.679,80, equivalente a R\$ 5.622,31/m². Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.988.748,20, equivalente a aproximadamente R\$ 0,11/cota.

O Preço de venda do Imóvel foi 37% superior ao valor investido, 35% 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 24,3%. Com a conclusão da venda, o Fundo deixará de receber o aluguel mensal de R\$ 37.606,40, equivalente a aproximadamente R\$ 0,002 por cota.

1.4 Venda Loja Lapa - PR

Conforme fato relevante do dia 21 de setembro de 2022 ([link](#)), 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 Rua Barão do Rio Branco, nº 1.444, na cidade de Lapa, estado de 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”).

Em contrapartida à outorga da Escritura, o Fundo recebeu o valor de R\$ 6.000.000,00 (“Preço”), equivalente a R\$ 4.127,91/m². O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020 e o investimento total do Fundo, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 3.156.258,57, equivalente a R\$ 2.171,46/m². Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.843.741,43, equivalente a aproximadamente R\$ 0,15/cota.

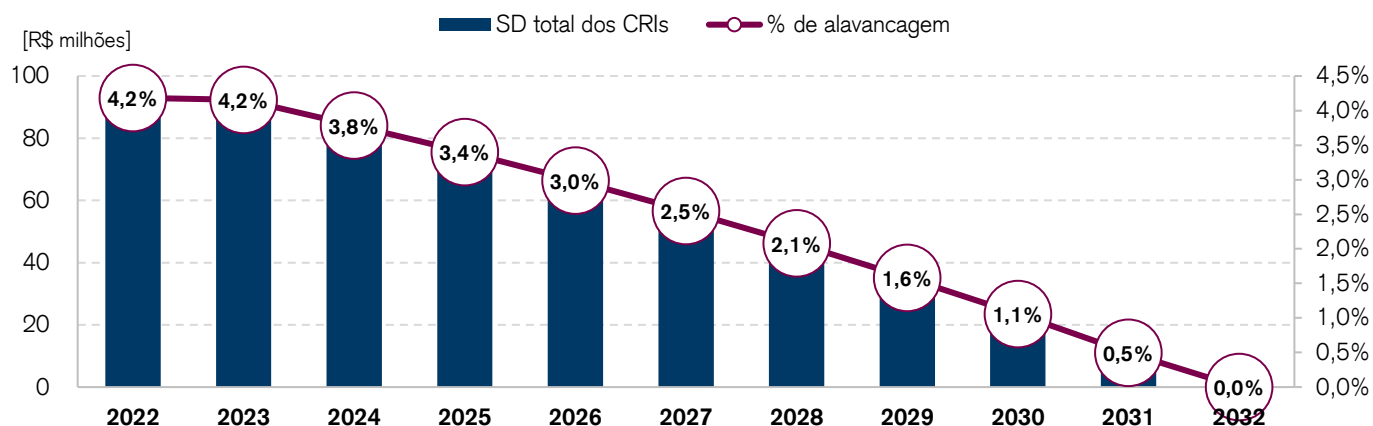
O Preço de venda do Imóvel foi 90% superior ao valor investido, 41% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021 e 90% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 41,8%.

Com a conclusão da venda, o Fundo deixará de receber o aluguel mensal de R\$ 21.976,27, equivalente a aproximadamente R\$ 0,001 por cota.

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)

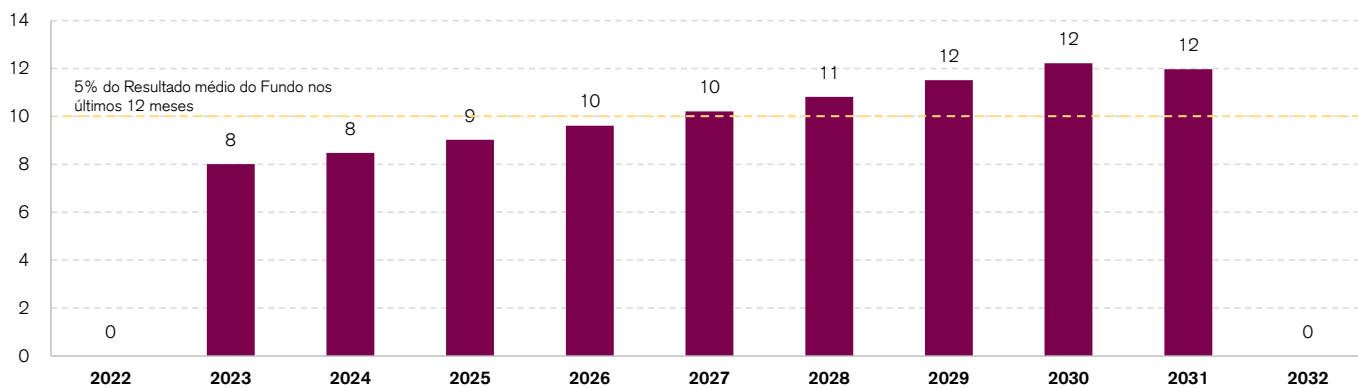


Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's

[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

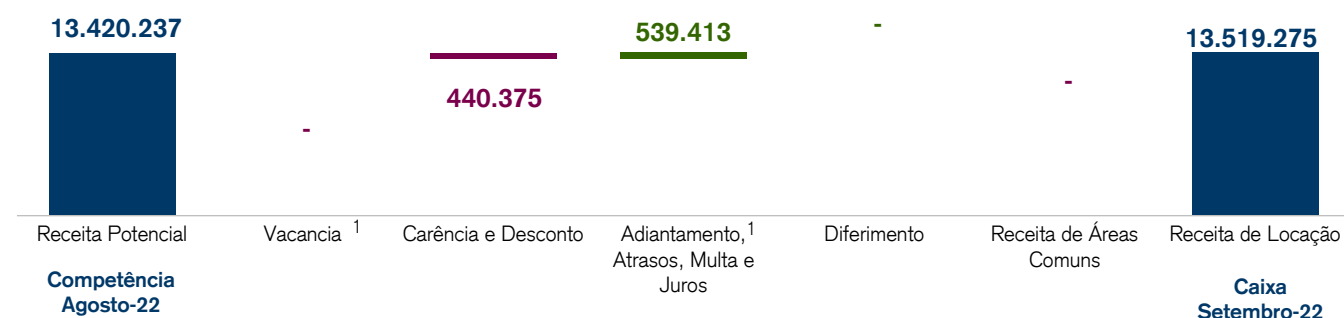
Durante o mês de setembro não houve alteração na ocupação do Fundo, que permanece sem vacância. Uma vez que não há espaços a serem alugados, o time comercial se dedica à manutenção do relacionamento com os locatários e na discussão eventuais pleitos cotidianos na administração dos Imóveis da carteira.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2022	Agosto de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.519.275	12.779.616	122.188.787	159.120.194
Rendimentos Mobiliário ¹	3.690.661	3.610.905	30.749.716	41.188.459
Ganhos de Capital Bruto ¹	12.938.413	897.586	26.108.652	29.552.820
IR sobre Ganho de Capital	(170.474)	(323)	(171.524)	(870.944)
Total de Receitas	29.977.875	17.287.785	178.875.631	228.990.529
Despesas Imobiliárias ¹	(2.950)	-	(487.587)	(507.477)
Despesas Operacionais ¹	(2.705.907)	(2.702.023)	(20.519.847)	(27.240.468)
Total de Despesas	(2.708.857)	(2.702.023)	(21.007.434)	(27.747.945)
Resultado¹	27.269.018	14.585.761	157.868.198	201.242.584
Rendimento anunciado	15.093.296	15.093.296	140.625.339	181.119.547
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

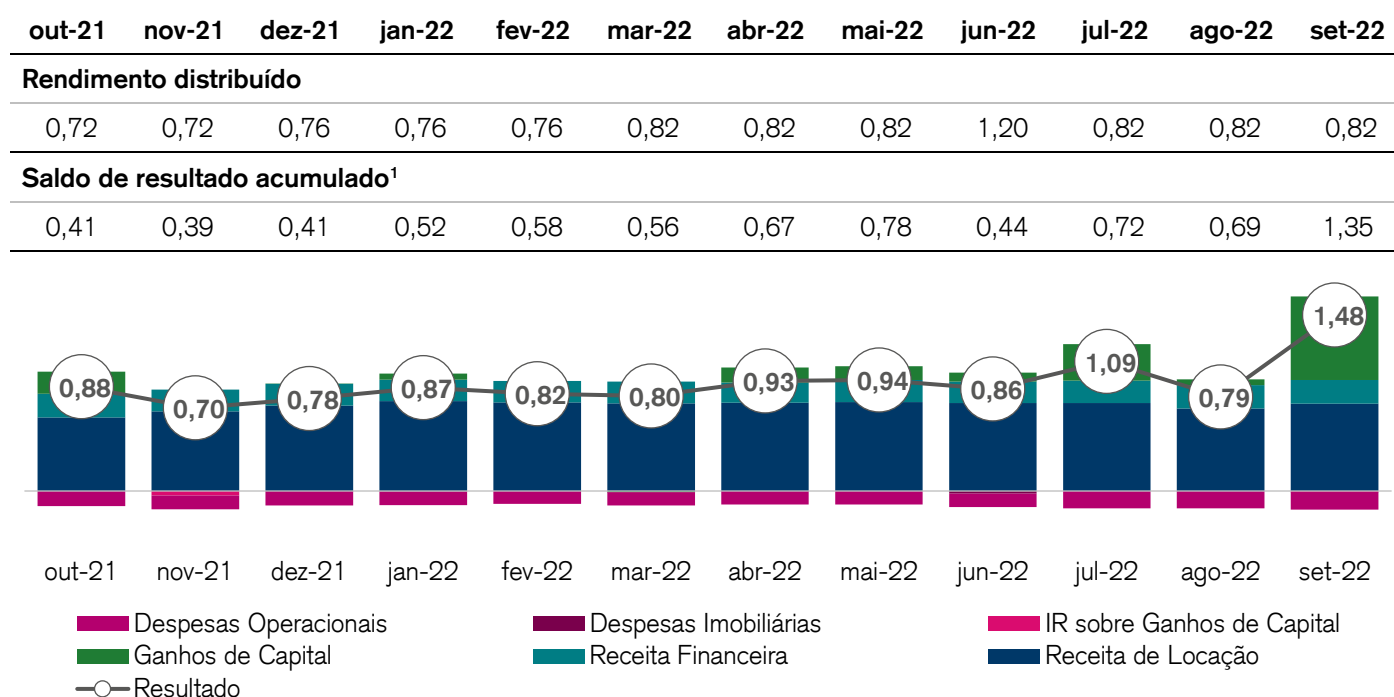
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

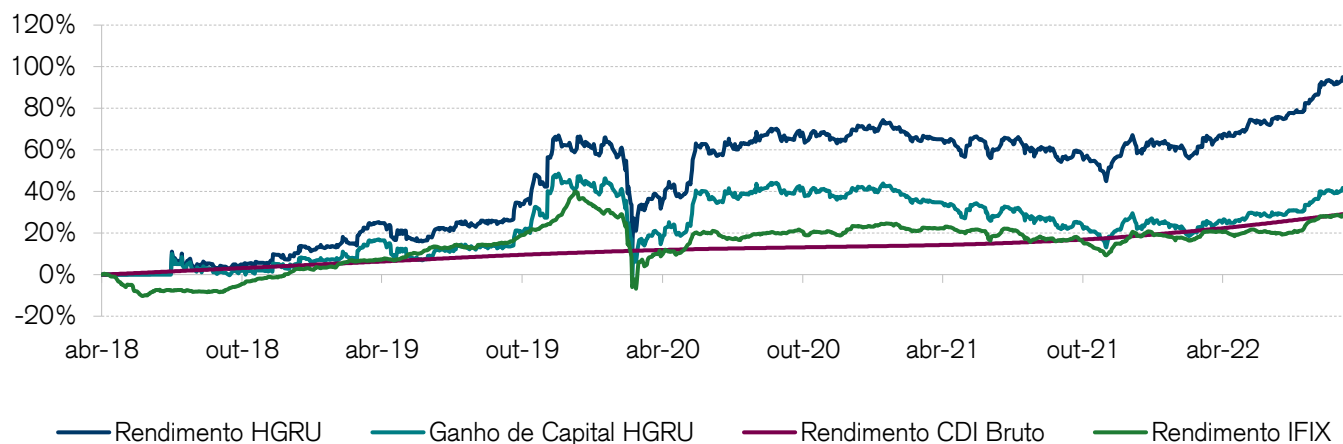
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

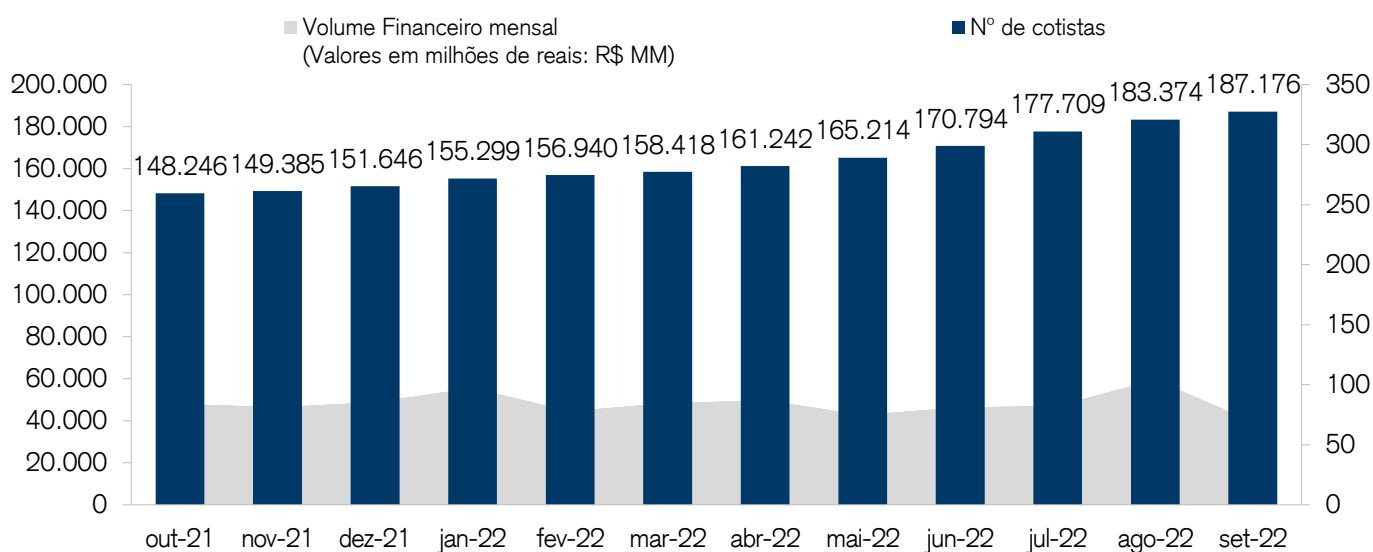
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11¹	1,8%	16,7%	24,5%	95,0%
IFIX	0,5%	6,6%	10,1%	28,6%
CDI Bruto	1,1%	8,9%	10,9%	29,1%



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

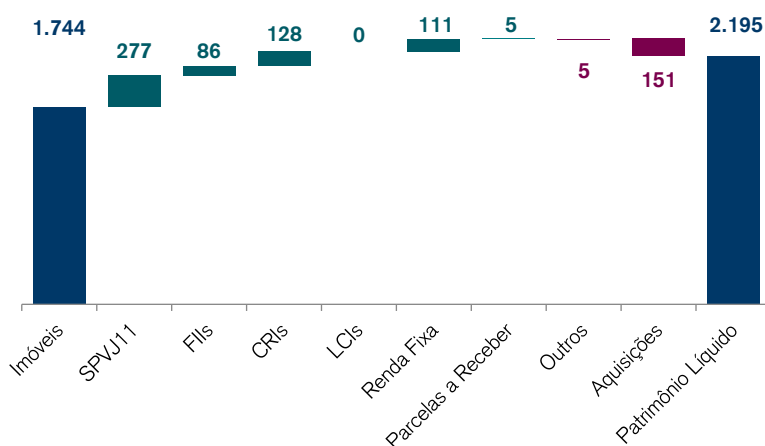
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	68,9	757,8	1.008,5
Giro	2,9%	35,3%	47,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.744
SPVJ11	277
FIs	86
CRIs	128
Renda Fixa	111
Parcelas a Receber	5
Outros	(5)
Aquisições	(151)
Patrimônio Líquido	2.195
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	119,24

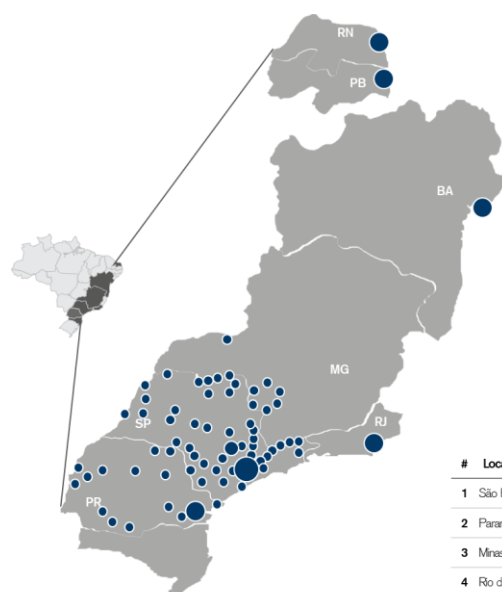
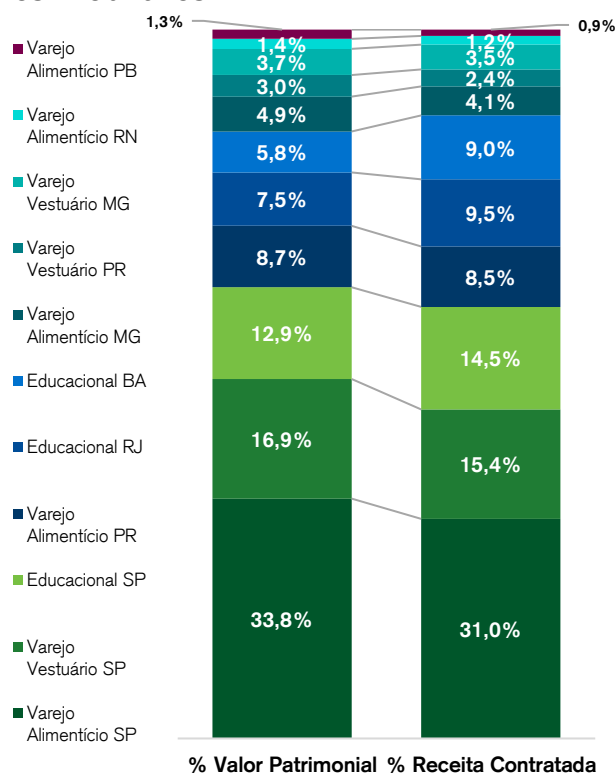
Fonte: CSHG.

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	Custos de transação - Walmart	(0,3)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Loja Francisco Beltrão	3,0	(link)
	Parcelas a Receber	Venda da loja em Caçador	1,6	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,4)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(91,8)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)

Fonte: CSHG.

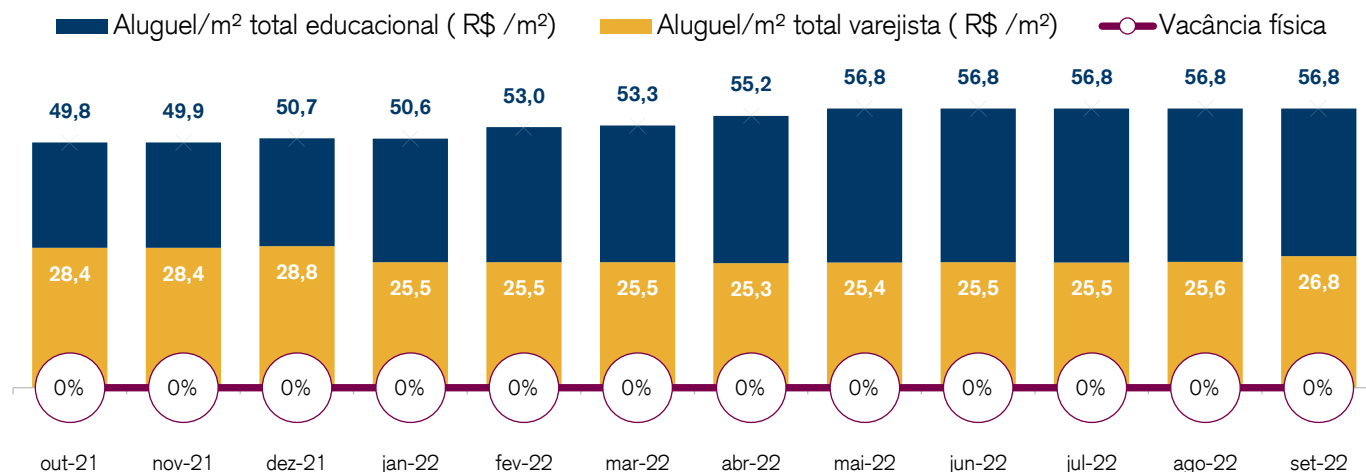
Ativos Imobiliários



#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	63,7%
2	Paraná	11,7%
3	Minas Gerais	8,6%
4	Rio de Janeiro	7,5%
5	Bahia	5,8%
6	Rio Grande do Norte	1,4%
7	Paraná	1,3%

Fontes: CSHG.

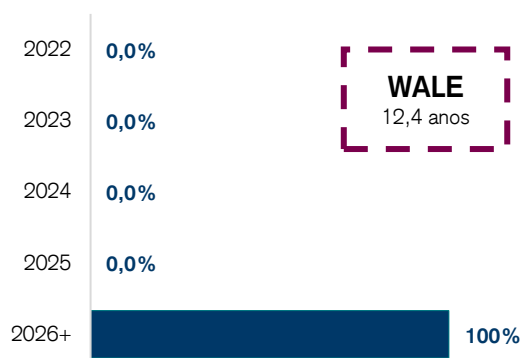
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

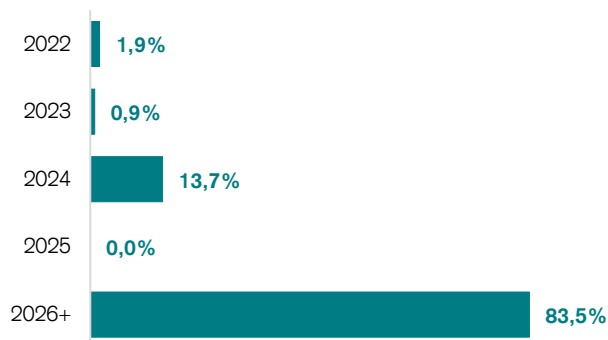
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

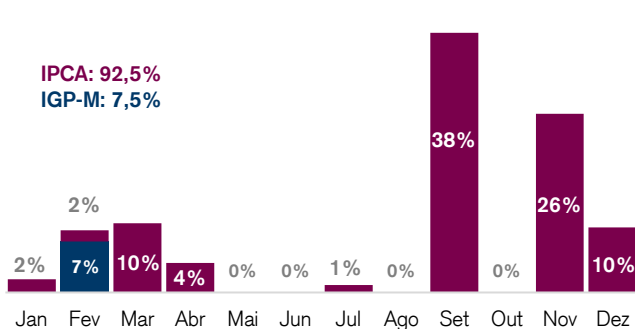
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



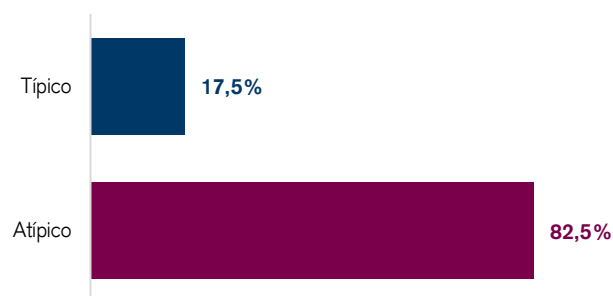
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



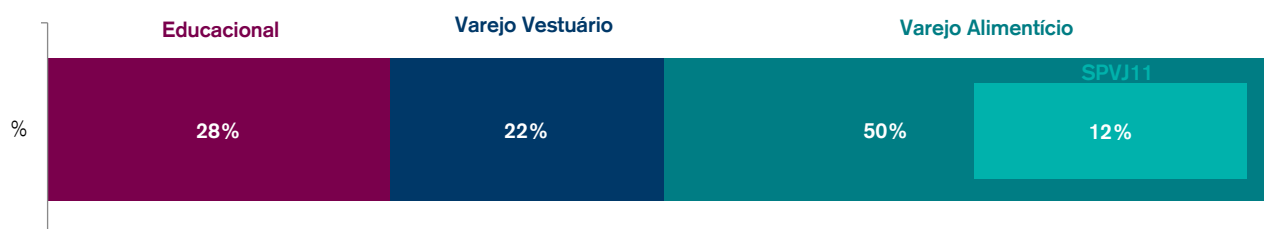
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

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 da qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na a Rua Sete de Setembro, n°s 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.
26/08/2022 (link)	Compra Dutra 107 – Taubaté/SP O Fundo firmou uma o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, por meio da 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. 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.
01/09/2022 (link)	Alienação Loja Pato Branco - Paraná O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual por meio da qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Tupi, n° 2.425, na cidade de Pato Branco, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 10.500.000,00 sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.997.579,96.
01/09/2022 (link)	Alienação Loja Mogi das Cruzes - São Paulo 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° 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.
02/09/2022 (link)	Alienação Loja Votuporanga - 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 Amazonas n° 845, na cidade de Votuporanga, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 9.919.244,40, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.492.974,77.
15/09/2022 (link)	Alienação Loja Ourinhos - São Paulo 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 Melo Peixoto, n° 130, na cidade de Ourinhos, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 7.352.428,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.988.748,20.
21/09/2022 (link)	Alienação Loja Lapa - 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 Rua Barão do Rio Branco, n° 1.444, na cidade de Lapa, estado de Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 6.000.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.843.741,43.

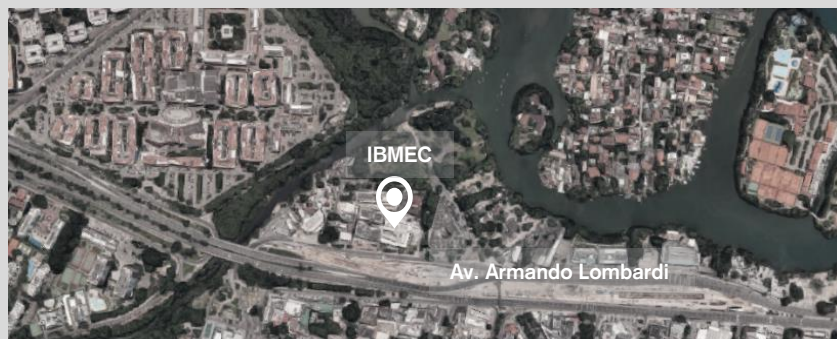
Imóveis educacionais



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.

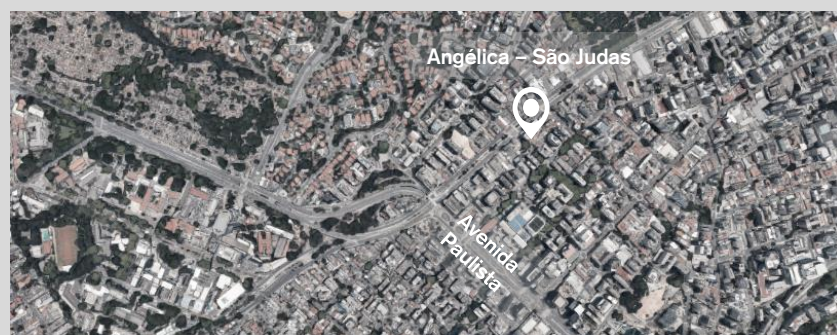
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



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

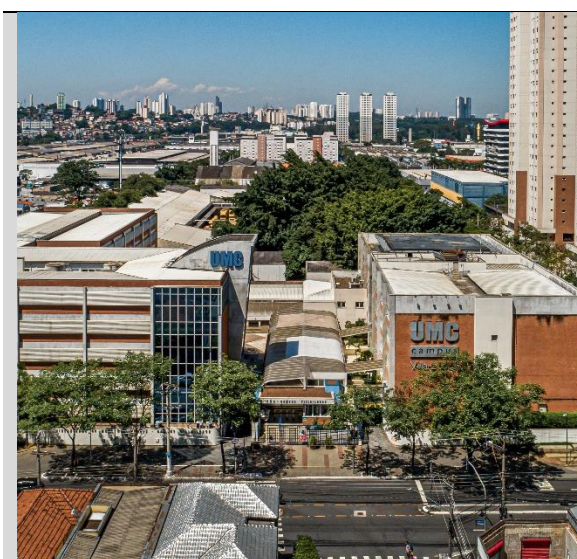
São Paulo - SP.

ABL: 6.805 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550

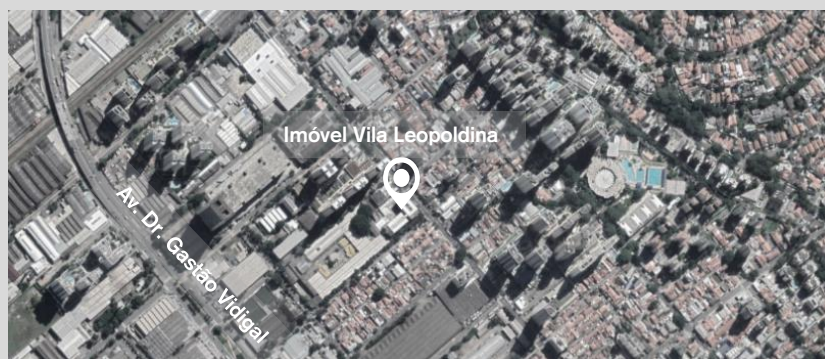
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

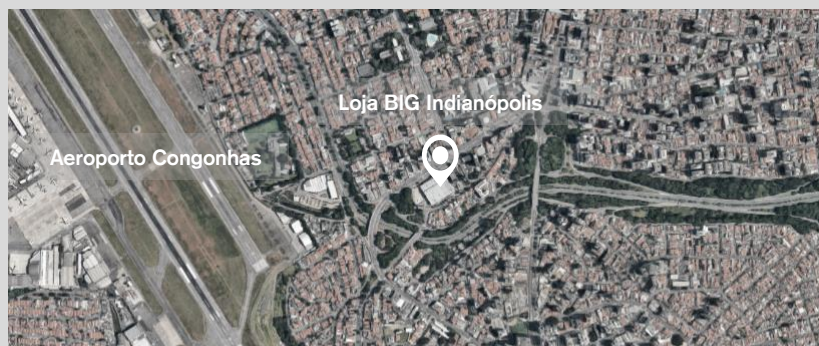
São Paulo - SP.

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

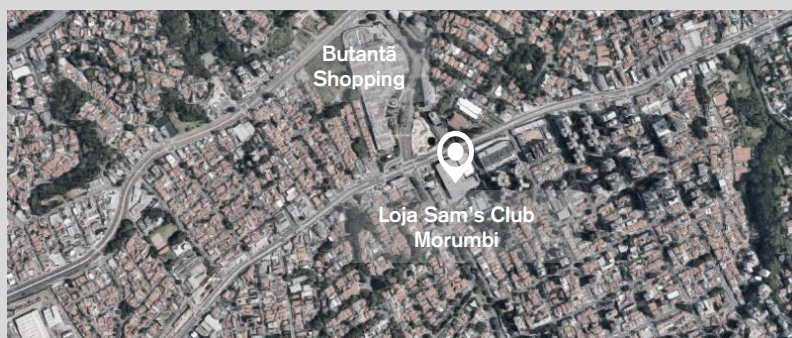
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

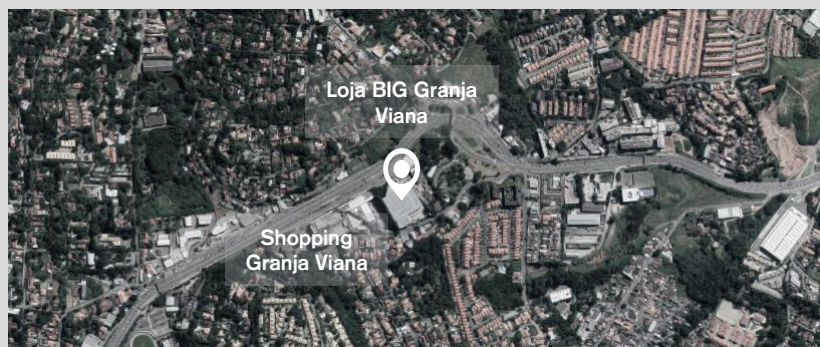
Nº de locatários: 1




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

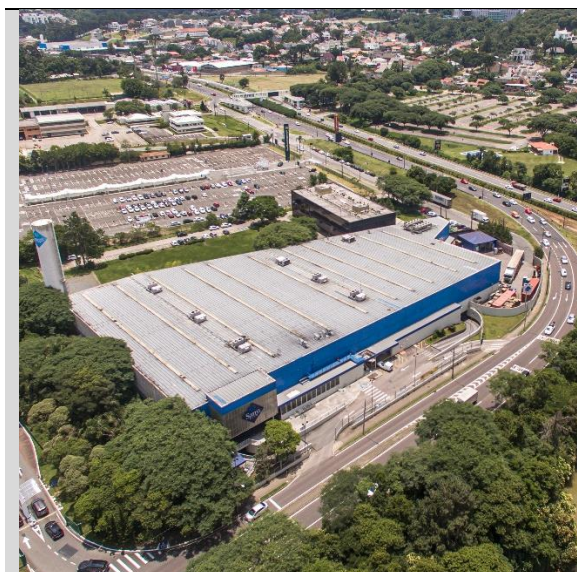
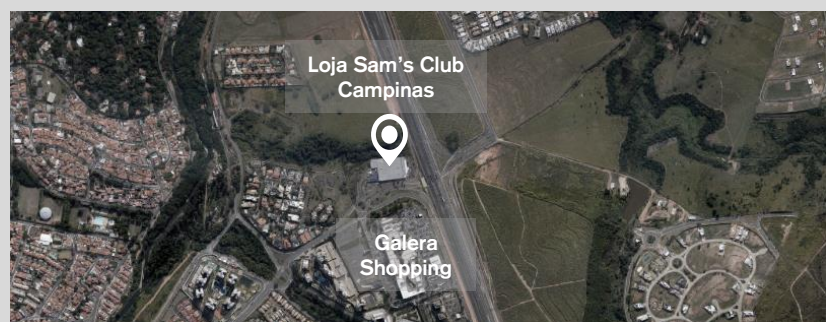
Rod. D. Pedro I, Km 132

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

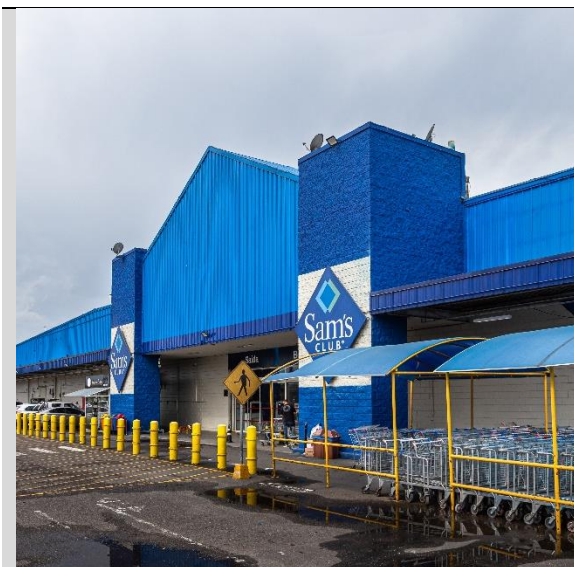
Participação: 100%

Curitiba - PR.

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

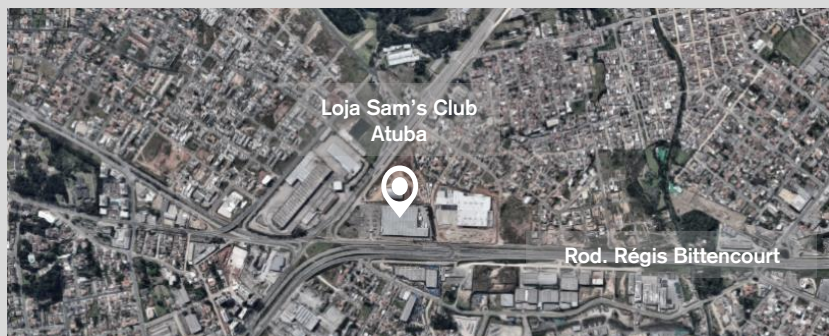



Loja Sam's Club Atuba

Rod. BR 476, Estrada da
Ribeira, 144

Curitiba - PR.

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


Casas Pernambucanas

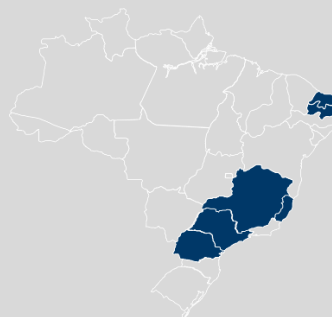
São Paulo, Minas Gerais e
Paraná

ABL: 78.385 m²
Nº de Lojas: 53
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

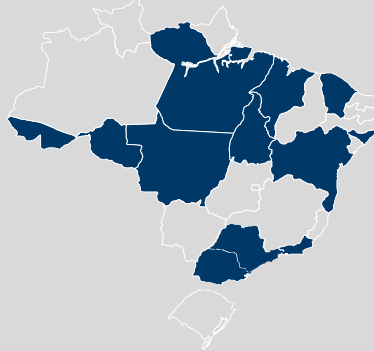
ABL: 77.127 m²
Nº de Lojas: 9
Vacância: 0%
Contratos: 20 e 40 anos
% do Fundo: 100%



Participação Relevante em FIIs


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
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Observação: Não ocorreram assembleias de ativos detidos pelo Fundo durante o mês de setembro/2022.

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\$ 2.189.211.704,94

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.
TIR	Taxa Interna de Retorno
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,	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.