

CSHG Renda Urbana FII

Novembro 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](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 120,98	R\$ 120,00	R\$ 2,2 bilhões	188.979	R\$ 0,82 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
417 mil m ²	8,1 %	-4,0 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

No mês de novembro e início de dezembro de 2022, o Fundo teve dois importantes marcos: (i) a conclusão da meta de vendas dos imóveis tanto em volume financeiro quanto em lucro caixa; e (ii) reavaliação anual dos imóveis da carteira.

A reavaliação anual dos imóveis resultou em um aumento de 4,12% (frente a 6,47% do IPCA anual, 6,51% do IGPM anual) no valor contábil dos ativos e 3,22% no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de novembro de 2022 – matematicamente resultando em R\$ 123,86 por cota. Importante destacar que o laudo é baseado no método de fluxo de caixa descontado que, este ano, foi afetado pelo resultado combinado dos seguintes fatores: (i) a correção anual dos aluguéis; e (ii) aumento da taxa de desconto frente ao cenário macroeconômico do país e suas taxas de juros. Para mais informações elaboramos um capítulo “Reavaliação dos Ativos do Fundo” adiante no relatório.

Como time de gestão, ainda acreditamos que há oportunidades de reciclagem do portfólio com ganho de capital relevante, uma vez que a percepção do valor dos imóveis em diferentes segmentos da economia real é diferente e, às vezes, implica em valores maiores do que os resultantes da metodologia utilizada nos laudos. Essa tese foi anunciada em janeiro, as metas do Fundo foram estabelecidas em abril de 2022 e concluídas nesse mês de dezembro.

Além disso, em novembro de 2022 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19,2 milhões (R\$ 1,04 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 16,1 milhões (R\$ 0,88 por cota). A distribuição manteve-se no patamar recorrente de R\$ 0,82 por cota, o que significa uma distribuição de 78,6% do resultado auferido pelo Fundo no período entre julho e novembro. Ainda, o Fundo possui resultado caixa acumulado em semestre anteriores e no atual de R\$ 28,8 milhões, R\$1,56 por cota.

O resultado foi impactado extraordinariamente pelos efeitos: do lucro proporcional relacionado ao recebimento de parcelas de preço das vendas da Loja Pernambucanas de Francisco Beltrão – PR, Loja Pernambucanas de Monte Alto – SP e da Loja Pernambucanas de Caçador – SC, que em conjunto somam aproximadamente R\$ 1,2 milhões de lucro no mês de novembro, equivalente a R\$ 0,07 por cota.

1.1 Vendas de ativos imobiliários

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 (na média, 30 % de lucro). Desde o início da implementação dessa estratégia, o Fundo vendeu ou se comprometeu a vender R\$ 152 milhões² em ativos, perfazendo um lucro total estimado de R\$ 46,4 milhões² (31% de lucro, se auferido em conjunto), concluindo então a meta estipulada. Ainda existem outras negociações em andamento. 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%	0,05	22,2%	18%	6,0	-	-
Pernambucanas	Caçador	SC	R\$ 5.660.000,00	5,98%	0,09	27,2%	43%	4,5	1,2	12
Pernambucanas	Lorena	SP	R\$ 5.600.000,00	6,07%	0,08	29,2%	38%	5,6	-	-
Pernambucanas	São Sebastião do Paraíso	MG	R\$ 8.000.000,00	6,27%	0,11	26,8%	34%	8,0	-	-
Pernambucanas	Francisco Beltrão	PR	R\$ 7.800.000,00	6,01%	0,12	21,1%	44%	3,9	3,9	24
Pernambucanas	Videira	SC	R\$ 5.071.689,14	6,12%	0,07	26,3%	39%	5,1	-	-
Pernambucanas	São José dos Campos	SP	R\$ 13.000.000,00	6,00%	0,2	27,5%	35%	13,0	-	-
Pernambucanas	Garça	SP	R\$ 3.250.000,00	6,20%	0,05	26,1%	97%	3,3	-	1
Pernambucanas	Pato Branco	PR	R\$ 10.500.000,00	5,97%	0,16	24,3%	41%	10,5	-	2
Pernambucanas	Mogi das Cruzes	SP	R\$ 10.379.000,00	5,95%	0,17	25,7%	37%	10,4	-	-
Pernambucanas	Votuporanga	SP	R\$ 9.919.244,40	6,30%	0,14	22,7%	31%	9,9	-	-
Pernambucanas	Ourinhos	SP	R\$ 7.352.428,00	6,14%	0,11	24,3%	35%	7,4	-	-

Pernambucanas	Lapa	PR	R\$ 6.000.000,00	4,40%	0,15	41,8%	41%	6,0	-	-
Pernambucanas	Alfenas	MG	R\$ 10.450.000,00	6,31%	0,14	22,1%	33%	10,5	-	-
Pernambucanas	Monte Alto	SP	R\$ 7.700.000,00	6,25%	0,11	22,0%	35%	3,9	3,9	4
Mineirão – DMA	Serra	ES	R\$ 35.000.000,00	5,88%	0,77	28.839,4%	-	2,5	11,7	10
Total			R\$ 151.752.361,54	6,04%	R\$ 2,52			110,3	20,7	

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](#))

1.2. Venda Loja Monte Alto – SP

Conforme fato relevante do dia 08 de novembro 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 irrevocabél de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Nhonho Livramento, nº 1.660, na cidade de Monte Alto, 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”).

A alienação do Imóvel se deu pelo preço total de R\$ 7.770.000,00 (“Preço”), e, em contrapartida à assinatura do CVC, o Fundo receberá as parcelas da seguinte forma:

- (i) Parcela CVC: R\$ 3.885.000,00 já recebida;
- (ii) Parcelas Finais: R\$ 3.885.000,00, a serem pagas em 04 prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 971.250,00, vencendo-se a primeira dentro de 30 dias da data de publicação do Fato Relevante.

O Preço a ser recebido pelo Fundo em decorrência desta transação é equivalente a R\$ 7.760,61 /m².

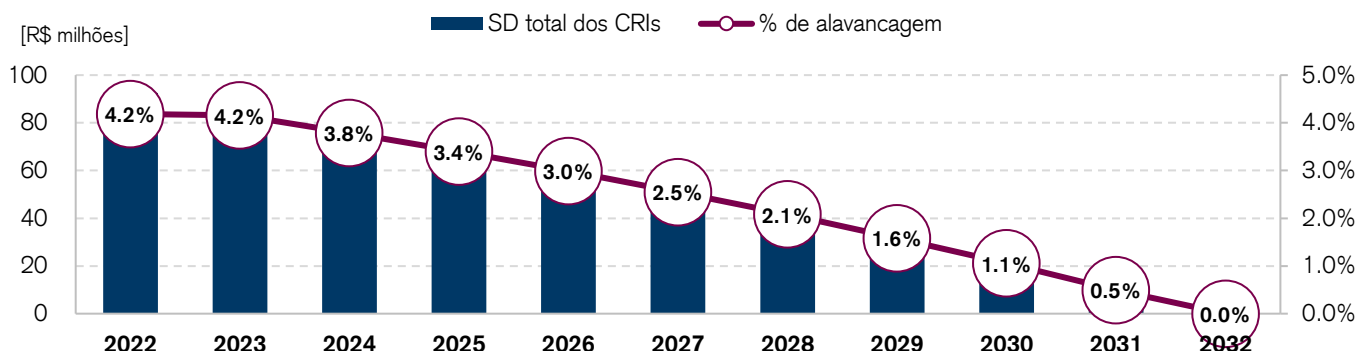
O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020, e, até o dia 08 de novembro de 2022, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 5.780.004,67, equivalente a R\$ 5.773,02/m². Com isso, a transação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 1.989.995,33, equivalente a aproximadamente R\$ 0,11/cota.

O Preço de venda do Imóvel é 34% superior ao valor investido, 35% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021 e 33% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 22,0%. O comprador fará jus ao aluguel mensal de R\$ 40.460,60, equivalente a aproximadamente R\$ 0,002 por cota, tão logo quitada a integralidade do Preço.

1.3. Alavancagem

Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a 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 CRI's.

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

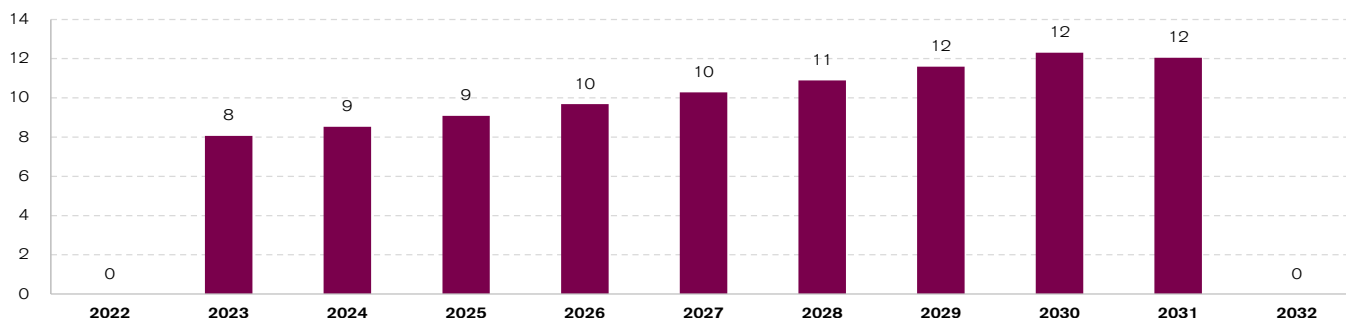


Fonte: CSHG

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 novembro 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 de eventuais pleitos cotidianos na administração dos Imóveis da carteira.

2.1 Reavaliação dos Ativos do Fundo

Na data de 05 de dezembro publicamos o fato relevante ([link](#)) informando o novo valor patrimonial dos ativos do Fundo que foram avaliados a mercado (valor justo) pela consultoria Colliers, resultando em um aumento de 4,12% no valor contábil dos ativos e 3,22% no valor patrimonial da cota do Fundo – matematicamente resultando em R\$ 123,86 por cota. Importante destacar que o laudo é baseado no método de fluxo de caixa desconto que, dado grande atipicidade dos contratos de locação, este ano foi afetado pelo resultado combinado dos seguintes fatores: (i) a correção anual dos aluguéis; e (ii) aumento da taxa de desconto frente ao cenário macroeconômico do país e suas taxas de juros.

A seguir detalhamos o valor de cada um dos grupos de ativos avaliados, contemplando os anos de 2021 e 2022 para efeitos de comparação:

Imóvel	Valor 2021 (R\$)	Valor 2022 (R\$)	R\$/m²-2022	% 22 vs 21
IBMEC ²	131.450.000	131.650.000	16.374	0,2%
Santo Alberto	113.600.000	114.150.000	16.775	0,5%
Estácio Salvador ³	100.700.000	100.700.000	3.069	0,0%
Vila Leopoldina	79.200.000	88.200.000	3.786	11,4%
Angélica – São Judas	32.350.000	35.150.000	7.249	8,7%
Portfólio Sam's Club, BIG e Maxi (10 lojas)	687.400.000	739.550.000	3.932	7,6%
Portfólio Mineirão, Atacadão e Sendas (9 lojas) ⁴	180.403.612	163.050.000	2.114	-9,6%
Lojas Pernambucanas (51 lojas)	397.950.000	429.500.000	5.667	7,9%
Total avaliado ⁵	1.723.053.612	1.801.950.000	4.323	4,6%

² O IBMEC possui uma expansão realizada na cobertura do prédio que está em processo de averbação em sua matrícula, a qual reduziria o valor por metro quadrado para R\$ 15,2 mil.

³ O Estácio Salvador teve uma renegociação do aluguel que reduziu o valor da locação em detrimento de alongamento do prazo e melhora na multa de rescisão.

⁴ O Portfólio Mineirão, Atacadão e Sendas (9 lojas) não foi considerado os valores de aluguel variável que serão provavelmente considerados somente no próximo laudo.

⁵ Na linha Total avaliado a variação apresentada de 4,6% não considera as benfeitorias e outros custos de aquisição (eg. ITBI) realizados durante o ano, isto é, considerando-os o valor da variação representaria os 4,12% informado no fato relevante.

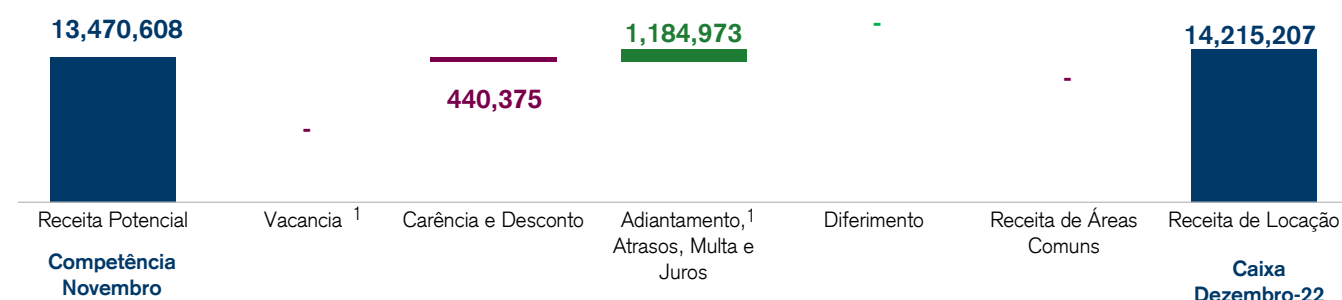
Vale ressaltar que a avaliação dos ativos é feita pelo método do fluxo de caixa descontado em que se projeta 10 anos de renda do ativo, que é vendido no final do período a uma taxa de capitalização (representando a premissa de perpetuidade do imóvel), trazidos a valor presente por meio da aplicação de uma taxa de desconto tida como justa pelo avaliador. Desta forma, a avaliação não captura diversas variáveis tangíveis e intangíveis, como o custo de reposição, o valor intrínseco do ponto comercial, exposição do ativo ao público, entre outros fatores que influenciam na valorização do ativo e que são considerados no caso de uma transação de compra e venda pela parte compradora, como temos demonstrado com as vendas das lojas realizadas neste ano.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2022	Outubro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	14.215.207	13.291.227	149.695.221	162.909.962
Rendimentos Mobiliário ¹	3.767.313	3.828.772	38.345.801	41.723.197
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.205.012	3.479.599	30.793.263	30.794.474
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(171.524)	(171.524)
Total de Receitas	19.187.531	20.599.597	218.662.760	235.256.109
Despesas Imobiliárias ¹	(2.950)	-	(490.537)	(510.427)
Despesas Operacionais ¹	(3.050.497)	(2.630.885)	(26.201.229)	(28.438.499)
Total de Despesas	(3.053.447)	(2.630.885)	(26.691.766)	(28.948.926)
Resultado¹	16.134.084	17.968.713	191.970.995	206.307.183
Rendimento anunciado	15.093.296	15.093.296	170.811.930	184.800.838
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

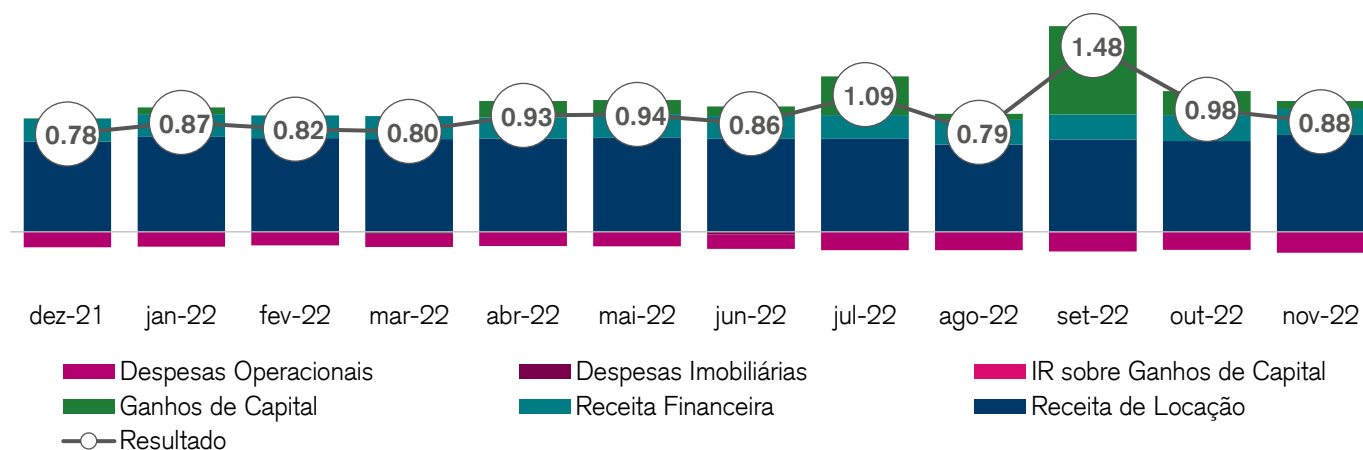
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

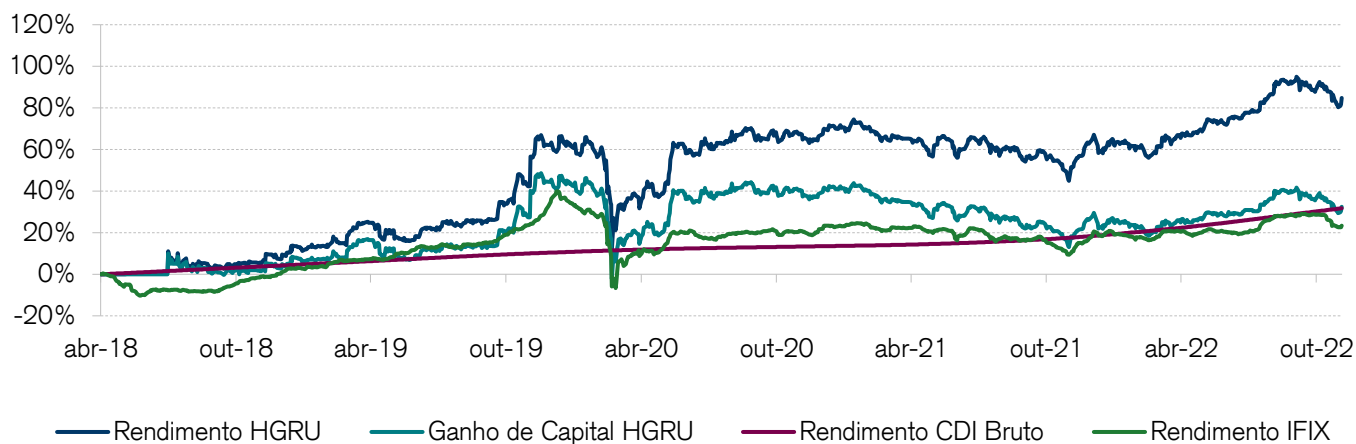
dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Rendimento distribuído											
0,76	0,76	0,76	0,82	0,82	0,82	1,20	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Saldo de resultado acumulado¹											
0,41	0,52	0,58	0,56	0,67	0,78	0,44	0,72	0,69	1,35	1,51	1,56



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

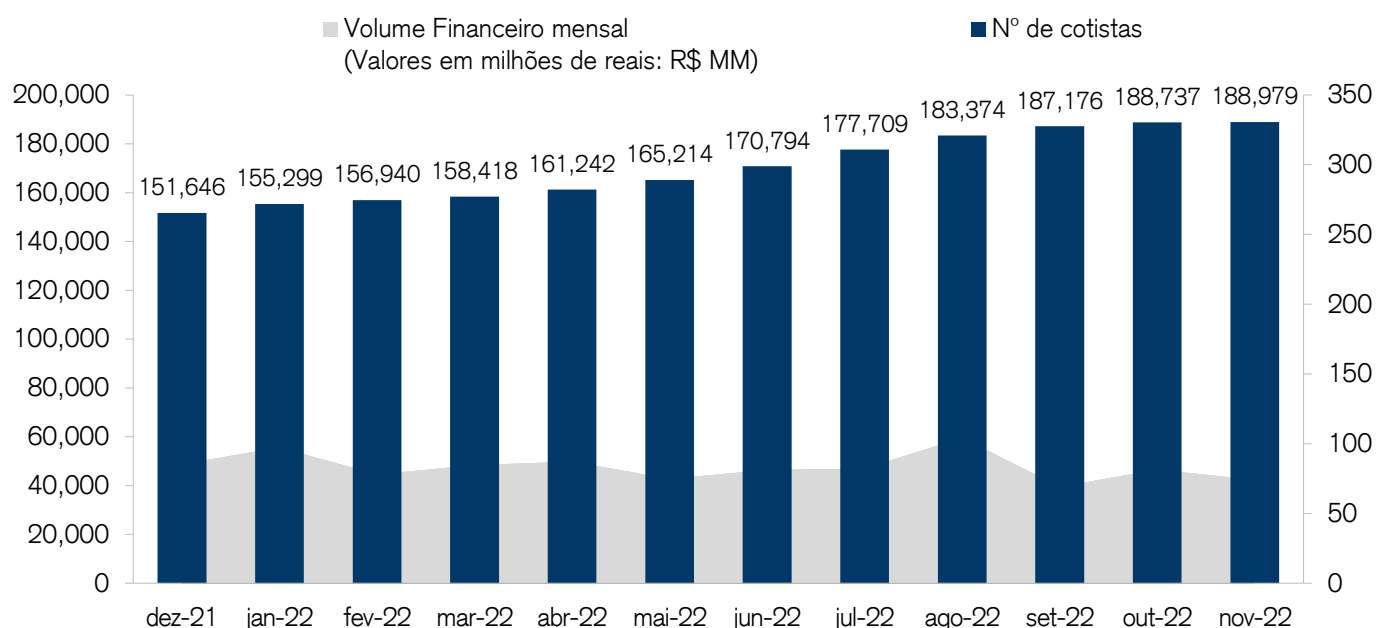
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11¹	-4,0%	10,6%	22,3%	84,7%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	23,3%
CDI Bruto	1,0%	11,2%	12,0%	31,7%



Fontes: CSHG (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Economática (de 27 de julho de 2018 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

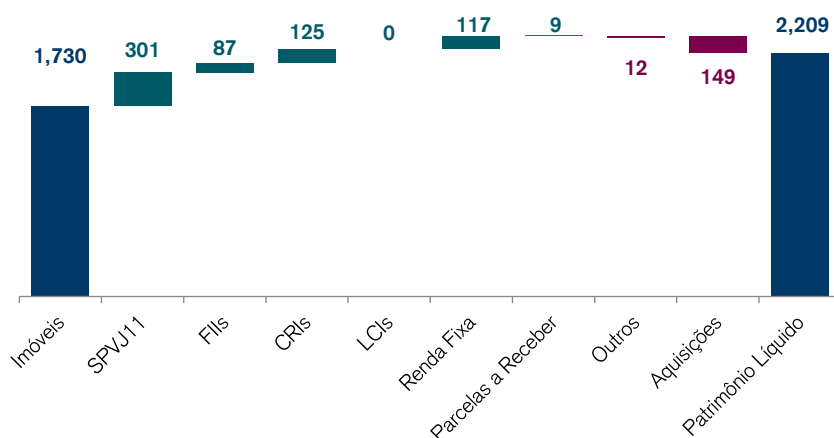
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	74,0	913,2	998,5
Giro	3,3%	42,1%	46,2%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.730
SPVJ11	301
FIs	87
CRIs	125
Renda Fixa	117
Parcelas a Receber	9
Outros	(12)
Aquisições	(149)
Patrimônio Líquido	2.209
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	120,00

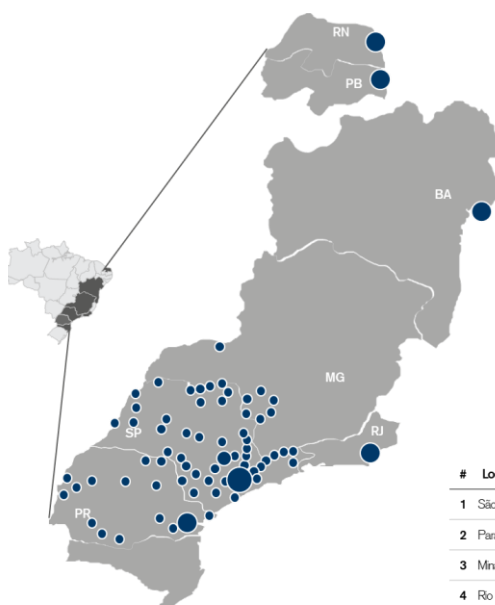
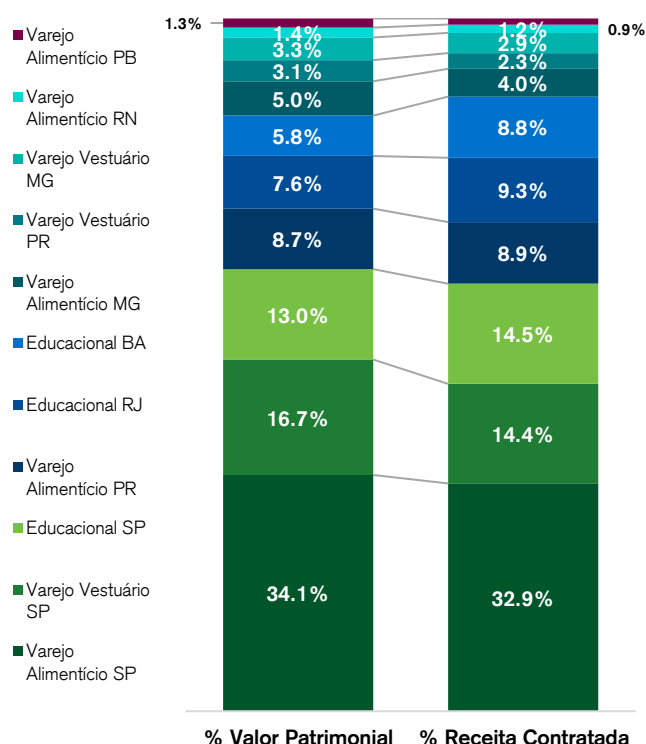
Fonte: CSHG.

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	(1,9)	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	(0,2)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Loja Francisco Beltrão	3,9	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Loja Monte Alto	3,9	(link)
	Parcelas a Receber	Venda da loja em Caçador	1,2	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,5)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(92,5)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários

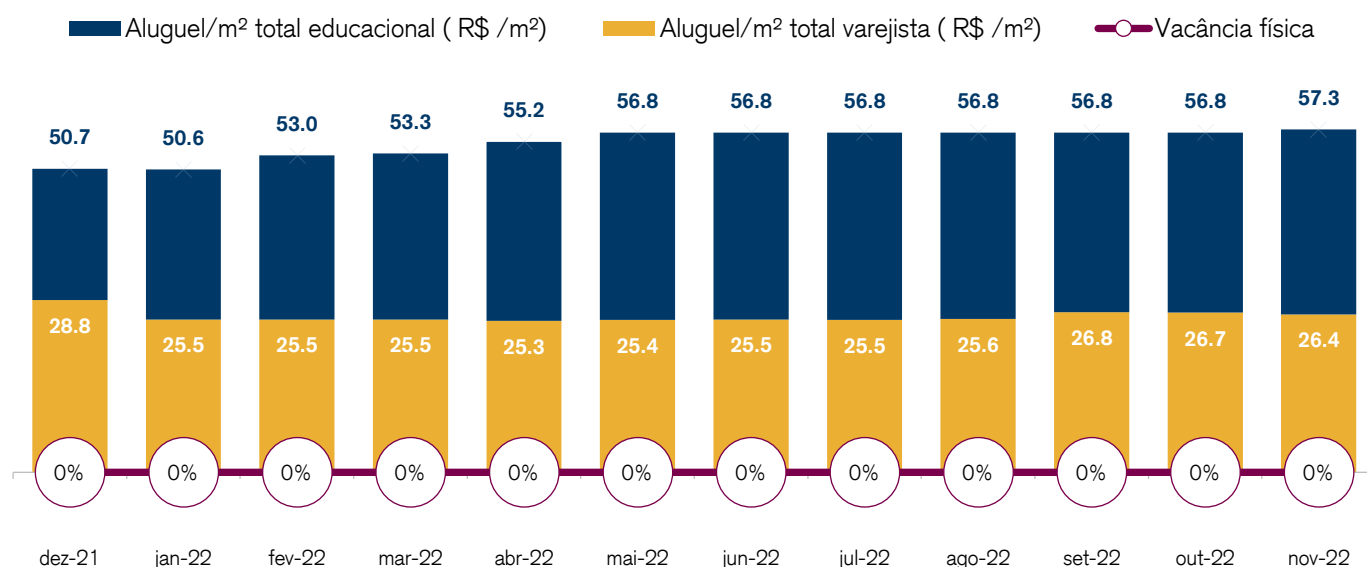


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	63,8%
2	Paraná	11,8%
3	Minas Gerais	8,2%
4	Rio de Janeiro	7,6%
5	Bahia	5,8%
6	Rio Grande do Norte	1,4%
7	Paraná	1,3%

Fontes: CSHG.

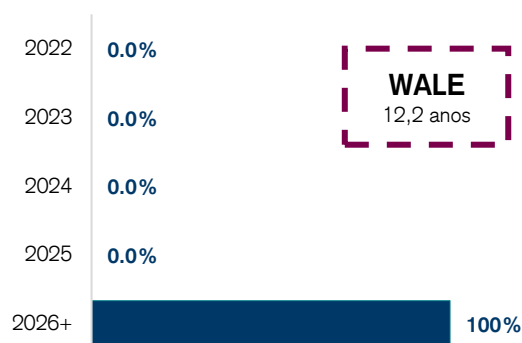
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão –2022 (Database: 30/11/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



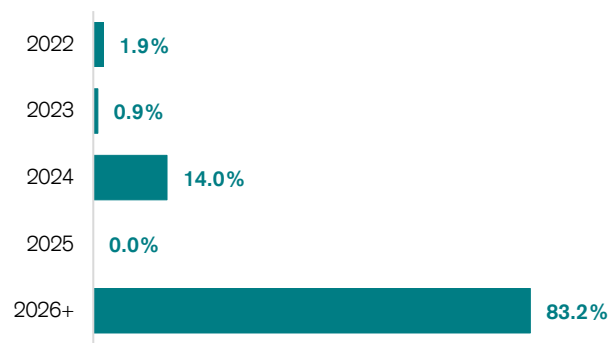
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



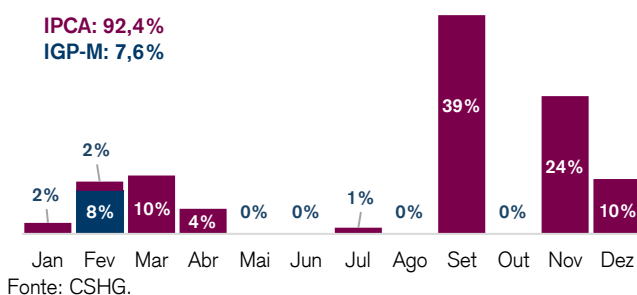
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



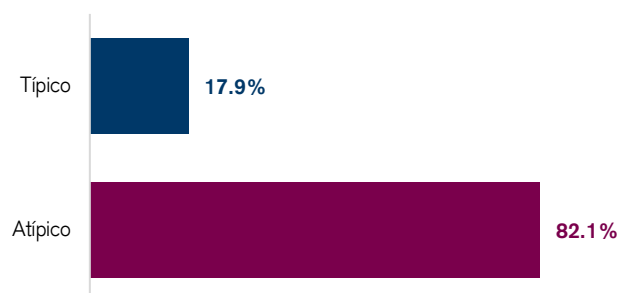
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



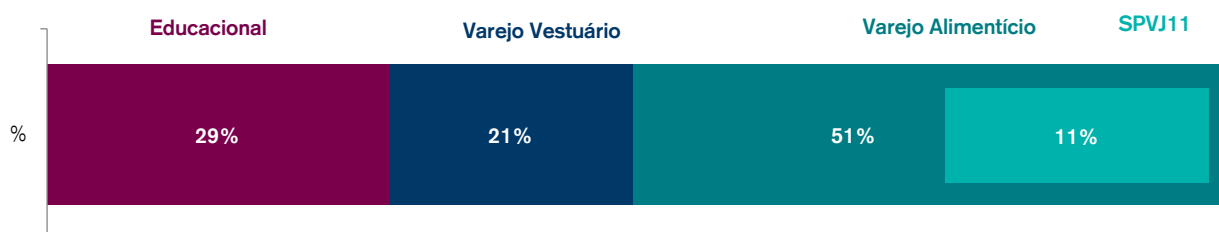
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

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: 30/11/2022).

Principais Eventos

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, nº 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 por meio da qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de 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. A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 10.379.000,00 sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.037.696,90.
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 nº 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, nº 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, nº 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.
26/10/2022 (link)	Alienação Loja Alfenas – 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 a Praça Getúlio Vargas, nº 250, cidade de Alfenas, estado de Minas Gerais, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 10.450.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.555.264,73.
08/11/2022 (link)	Alienação Loja Monte Alto – Minas Gerais O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Nhonho Livramento, nº 1.660, na cidade de Monte Alto, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O CVC do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 7.770.000,00 sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.989.995,33.

Imóveis educacionais



IBMEC

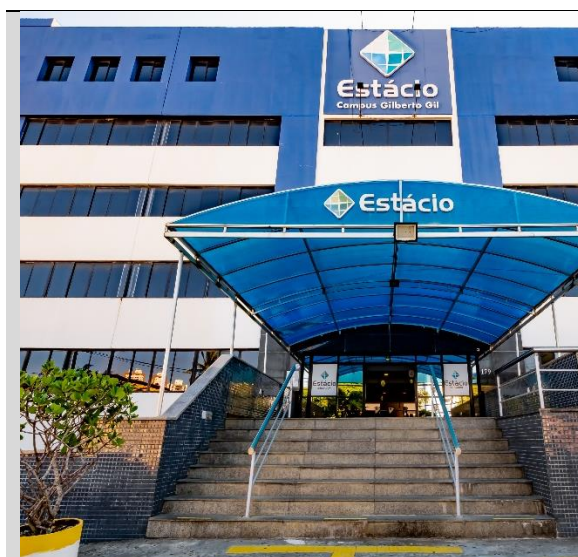
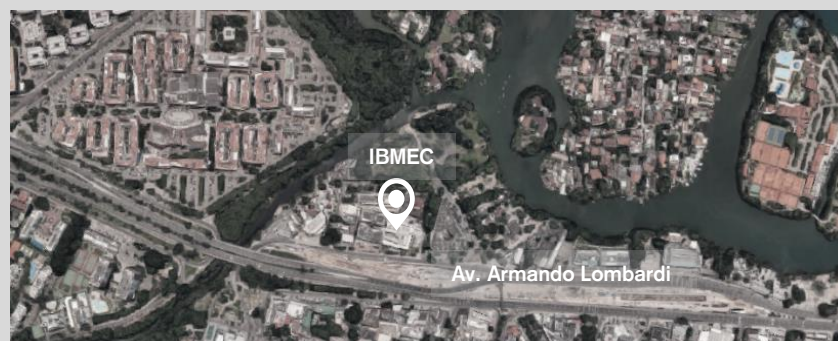
Av. Armando Lombardi, 940
Rio de Janeiro - RJ.

ABL: 8.040 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Estácio Salvador

Rua Xingú, 179
Salvador - BA.

ABL: 32.808 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Angélica - São Judas

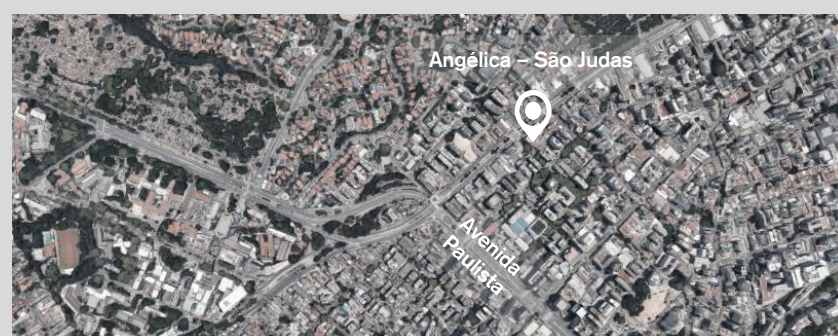
Av. Angélica, 2.563
São Paulo - SP.

ABL: 4.849 m²

Participação: 69%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

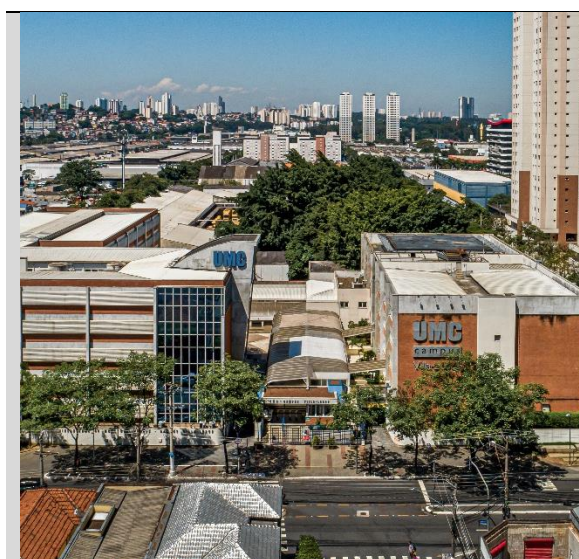




Santo Alberto

Rua Quatá, 67
São Paulo - SP.

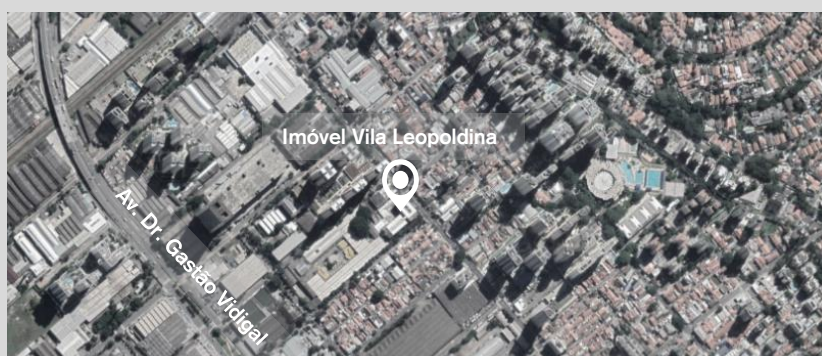
ABL: 6.805 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



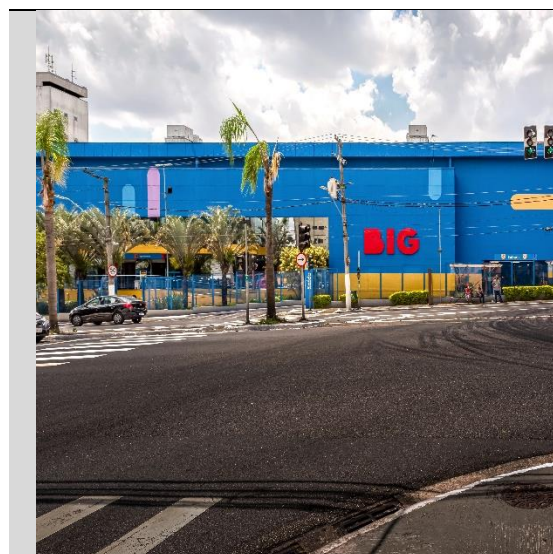
Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

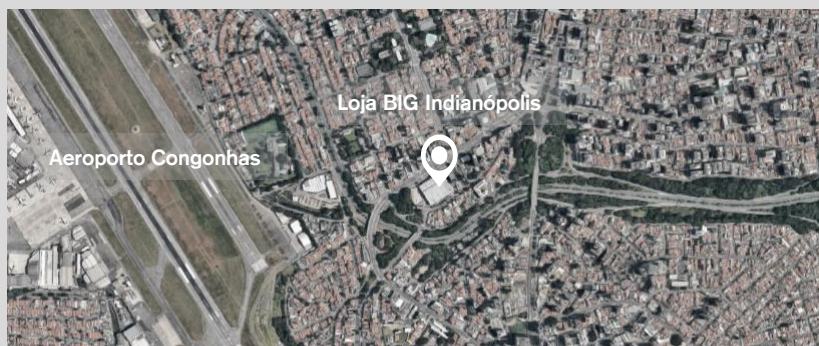
Av. Jabaquara, 2979
São Paulo - SP.

ABL: 24.345 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Maxxi J. Ramalho

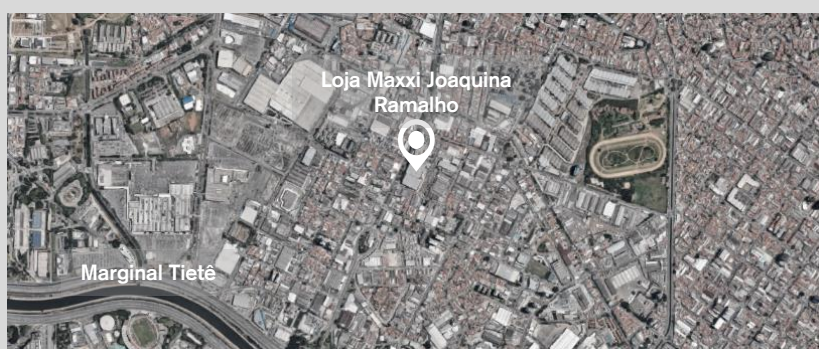
Av. Joaquina Ramalho, 340
São Paulo - SP.

ABL: 29.640 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Morumbi

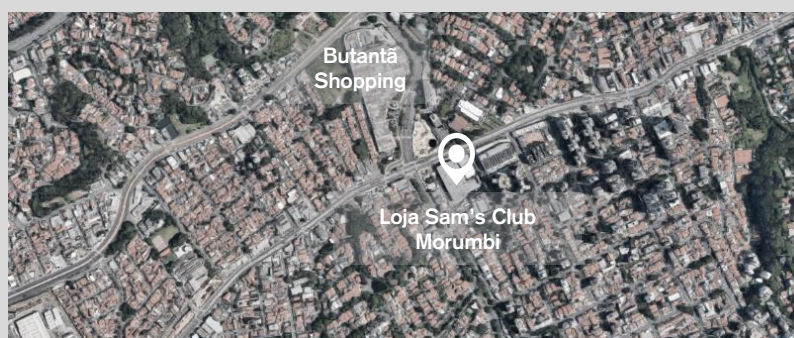
Av. Professor Francisco Morato, 2585
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1




Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23.033
 São Paulo - SP.

ABL: 24.235 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1


Loja BIG São Bernardo

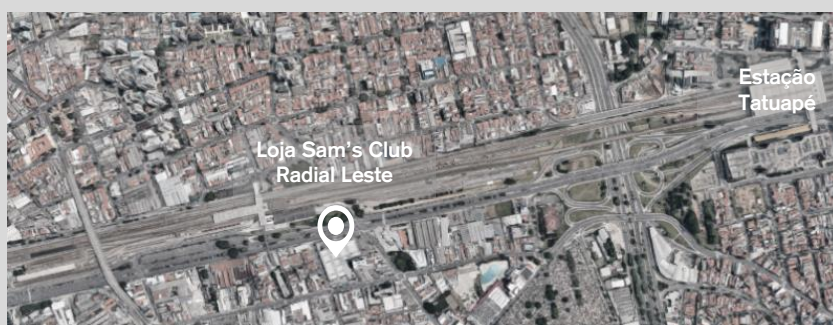
Rua Mal. Deodoro, 2785
 São Bernardo do Campo - SP.

ABL: 24.511 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1


Loja Sam's Club R. Leste

Avenida Alcântara Machado,
 4.002
 São Paulo - SP.

ABL: 14.051 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1





Loja Sam's Club SJC

Av. Cassiano Ricardo, 1993
São José dos Campos - SP.

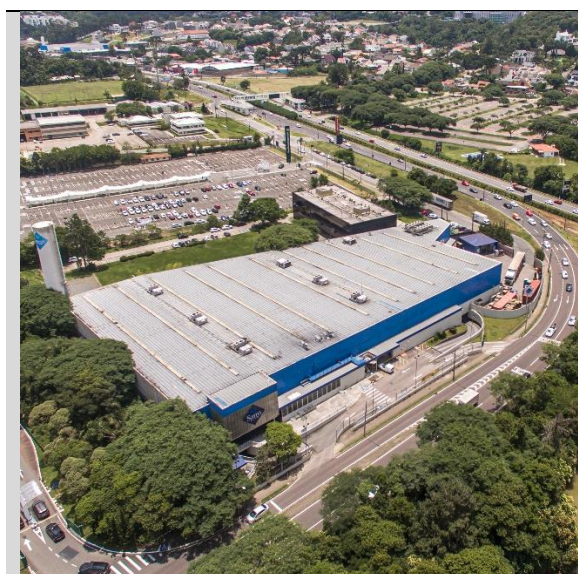
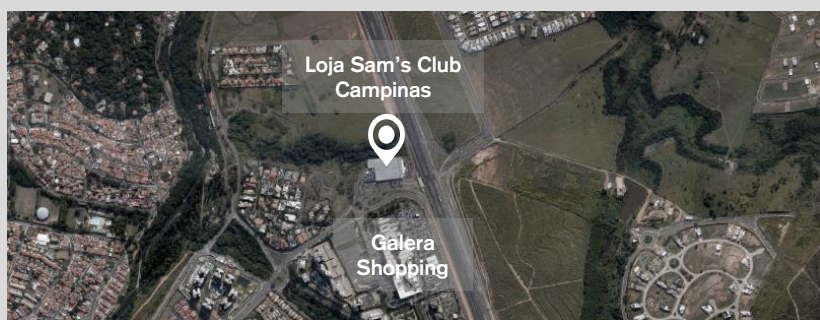
ABL: 7.549 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Campinas

Rod. D. Pedro I, Km 132
Campinas - SP.

ABL: 15.776 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1

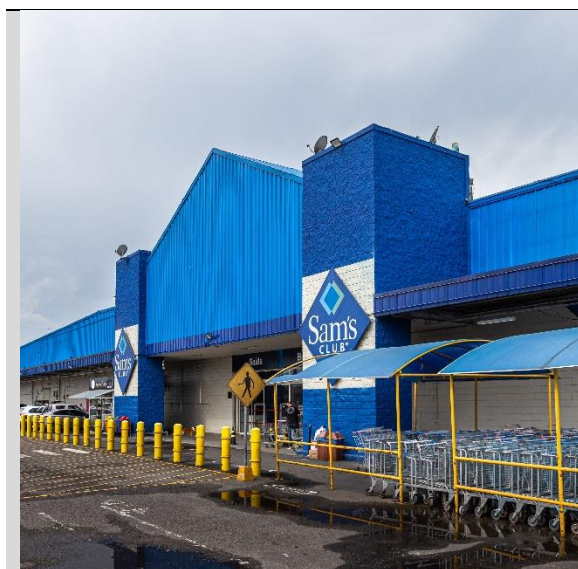


Loja Sam's Club Barigui

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

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





Loja Sam's Club Atuba

Rod. BR 476, Estrada da
Ribeira, 144

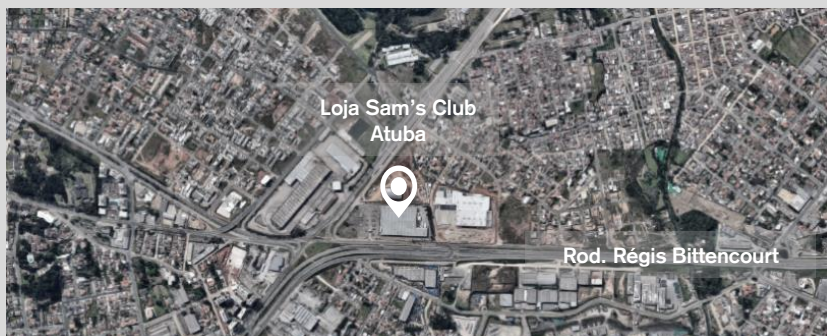
Curitiba - PR.

ABL: 10.131 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Casas Pernambucanas

São Paulo, Minas Gerais e
Paraná

ABL: 75.788 m²

Nº de Lojas: 51

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

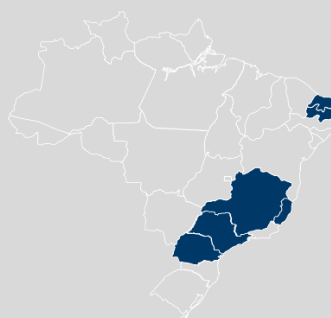
ABL: 77.127 m²

Nº de Lojas: 9

Vacância: 0%

Contratos: 20 e 40 anos

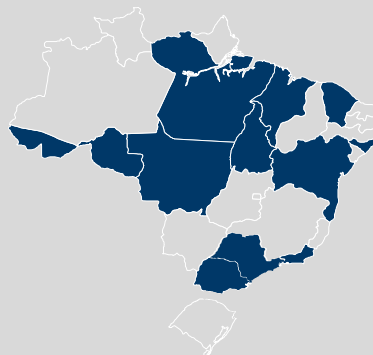
% do Fundo: 100%



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
9-Nov-22	BBPO11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado

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\$ 2.196.713.709,48

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.