



CSHG Renda Urbana FII

Janeiro 2023

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 © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 118,74	R\$ 122,78	R\$ 2,2 bilhões	194.069	R\$ 0,82 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
436 mil m ²	8,3%	4.099,24	4,1 %	1,1 %/0,7 %

1. Comentários do Gestor

Com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações transmitidas aos investidores buscamos, frequentemente, melhorar os relatórios gerenciais da casa. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão, elaborada levando-se em consideração as demandas do mercado e as sugestões dos investidores enviadas ao canal de comunicação ri.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além das alterações de formatação e layout para o novo padrão do Credit Suisse, foi adicionada uma seção de alavancagem, obras e desenvolvimento e ajustes no Glossário e na composição de resultado do Fundo acrescentamos as linhas de Despesas Financeiras que destacam os encargos das alavancagens. Estamos abertos a novas sugestões, que podem ser enviadas por meio do canal supracitado, que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento.

No mês de janeiro de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 20,9 milhões (R\$ 1,14 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 17,8 milhões (R\$ 0,97 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\$ 0,9 milhão de lucro no mês de janeiro, equivalente a R\$ 0,05 por cota. Por fim, vale destacar que o valor anual do aluguel variável das lojas locadas para a Casas Pernambucanas no ano de 2022 foi no valor total de R\$ 1,3 milhão pagos metade em novembro e metade neste mês de janeiro de 2023.

A distribuição anunciada foi mantida em R\$ 0,82 por cota, o que representou 84,7% do resultado auferido no mês. O time de gestão costuma adorar uma linearização dos rendimentos semestrais, indicando a receita sustentável do semestre. No entanto, com os reajustes contratuais previstos para esses semestres somados as receitas recorrentes de ganho de capital advindas das vendas a prazo, estamos reavaliando o patamar atual.

1.1 Vendas de ativos imobiliários

Desde o ano passado, o time de gestão havia anunciado um ciclo de vendas de parte do portfólio do Fundo. Essa intenção surgiu para demonstrar ao mercado o potencial ganho intrínseco do portfólio em que todas as vendas foram acima do valor patrimonial do ativo, e consequentemente acima do que o valor de mercado que estava e está precificado.

Apesar da estratégia ter sido, na nossa visão, bem executada, o valor de mercado de Fundo continua abaixo do seu valor patrimonial, que pode se traduzir muito pelo cenário macroeconômico atual. Desta forma, o time de gestão continuará a executar as vendas do portfólio, seja para continuar a demonstrar os ganhos dos ativos, seja para aumentar os retornos do Fundo em um cenário que o custo de oportunidade está elevado.

Tabela de vendas²

Locatário	Cidade	UF	Valor da Venda	Cap Rate ¹	Lucro por cota	TIR ¹ a.a.	% laudo	Saldo Pago (R\$ milhões)	Saldo Devedor (R\$ milhões)	Parcelas totais
Pernambucanas	Batatais	SP	6,000,000.00	7.17%	0.05	22,2%	18%	6.0	-	-
Pernambucanas	Caçador	SC	5,660,000.00	5.98%	0.09	27,2%	43%	4.9	0.7	12
Pernambucanas	Lorena	SP	5,600,000.00	6.07%	0.08	29,2%	38%	5.6	-	-
Pernambucanas	São Sebastião do Paraíso	MG	8,000,000.00	6.27%	0.11	26,8%	34%	8.0	-	-
Pernambucanas	Francisco Beltrão	PR	7,800,000.00	6.01%	0.12	21,1%	44%	4.2	3.6	24
Pernambucanas	Videira	SC	5,071,689.14	6.12%	0.07	26.3%	39%	5.1	-	-
Pernambucanas	São José dos Campos	SP	13,000,000.00	6.00%	0.20	27.5%	35%	13.0	-	-
Pernambucanas	Garça	SP	3,250,000.00	6.20%	0.05	26,1%	97%	3.3	-	1
Pernambucanas	Pato Branco	PR	10,500,000.00	5.97%	0.16	24,3%	41%	10.5	-	2
Pernambucanas	Mogi das Cruzes	SP	10,379,000.00	5.95%	0.17	25,7%	37%	10.4	-	-

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: 31/01/2023).

Pernambucanas	Votuporanga	SP	9,919,244.40	6.30%	0.14	22,7%	31%	9.9	-	-
Pernambucanas	Ourinhos	SP	7,352,428.00	6.14%	0.11	24.3%	35%	7.4	-	-
Pernambucanas	Lapa	PR	6,000,000.00	4.40%	0.15	41.8%	41%	6.0	-	-
Pernambucanas	Alfenas	MG	10,450,000.00	6.31%	0.14	22.1%	33%	10.5	-	-
Pernambucanas	Monte Alto	SP	7,770,000.00	6.25%	0.11	22.0%	35%	5.8	1.9	4
Pernambucanas	Assis Chateaubriand	PR	4,500,000.00	5.82%	0.07	23.6%	38%	4.5		-
Pernambucanas	Taubaté	SP	7,800,000.00	5.82%	0.12	23.5%	20%	7.8		
Pernambucanas	Goioerê	PR	3,975,384.63	5.94%	0.12	20.3%	24%	2.0	2.0	7
Mineirão – DMA	Serra	ES	35,047,285.62	6.59%	0.84	15.697,6%	-	0.6	15.1 ³	11
Total			168,075,031.79	6.16%	2.90			125.4	23.3	

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

1.2. Venda Loja Goioerê - PR

Conforme fato relevante do dia 2 de janeiro de 2023 ([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 Moisés Lupion, nº 610, na cidade de Goioerê, 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\$ 3.975.384,63 ("Preço"), a ser pago da seguinte forma:

- (i) Parcela CVC: R\$ 1.987.692,63 paga em 2 de janeiro de 2023;
- (ii) Saldo do Preço: R\$ 1.987.692,00, a ser paga em 6 prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 331.282,00, vencendo-se a primeira dentro de 30 dias contados da Parcela CVC, corrigidas pela taxa mensal de 0,5%.

O Preço a ser pago ao Fundo por este negócio, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é equivalente a R\$ 4.453,61/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\$ 2.910.618,09, equivalente a R\$ 3.260,76/m². Com isso, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa, sem considerar as correções previstas nas parcelas, de R\$ 1.064.766,54, equivalente a aproximadamente R\$ 0,06/cota.

O Preço de venda do Imóvel é 37% superior ao valor investido, 24% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022 e 33% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021. A taxa interna de retorno anualizada da transação, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é de aproximadamente 20,3%.

1.3. Venda Loja Serra – Espírito Santo

Conforme fato relevante do dia 1 de fevereiro de 2023 ([link](#)), o Fundo o firmou o Termo de Fechamento e outros contratos correlatos ("TF"), por meio do qual concluiu a cessão dos direitos aquisitivos da loja localizada na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.284, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo ("Imóvel"), e atualmente locado para a DMA DISTRIBUIDORA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 01.928.075/0001-08.

O Fundo, o vendedor do Imóvel e o cessionário dos direitos aquisitivos ("Comprador") ajustaram os termos do negócio para que a venda e compra do Imóvel ocorra com pagamento à vista ao vendedor, o que foi efetivada no valor total de R\$ 19.400.000,00 ("Preço de Compra"), representando um desconto de 6,8% frente ao valor anunciado no anteriormente.

O valor total a ser desembolsado pelo cessionário dos direitos aquisitivos do Imóvel totaliza R\$ 35.047.285,62 ("Preço de Venda"), valor este que já inclui um ajuste pelo IPCA incidente sobre parte do preço, conforme ajustado com o Comprador. Todo o saldo do Preço de Venda que exceder o valor do Preço de Compra, no valor de R\$ 15.647.285,62 ("Preço de Cessão") será pago pelo Comprador ao Fundo, sendo que o fluxo de pagamento do Preço de Cessão seguirá conforme descrito abaixo:

- (i) Parcela Sinal: o valor de R\$ 647.285,62, pagos em 30 de maio de 2022 e reconhecidos como resultado do Fundo visto a conclusão da aquisição.
- (ii) Parcelas Iguais: o valor total de R\$ 8.669.029,17 em 9 parcelas mensais e sucessivas, sendo as 8 primeiras no valor de R\$ 1.000.000,00 e a nona parcela no valor de R\$ 669.029,17, pagas nos meses subsequentes a este mês de fevereiro de 2023, iniciando no mês de março de 2023;
- (iii) Parcela 12 meses: o valor de R\$ 3.088.568,19 a ser pago em fevereiro de 2023;
- (iv) Parcela 24 meses: o valor de R\$ 3.242.402,64 a ser pago em fevereiro de 2024.

Os valores das Parcelas Iguais e da nona parcela, acima descritos, serão corrigidos pelo IPCA, acumulado entre a data de 27 de maio de 2022 e a data em que cada pagamento for realizado.

Como não houve qualquer desembolso pelo Fundo em relação ao Imóvel com exceção dos custos de transação, e sem considerar as correções previstas nas parcelas e outros custos de transação a serem apurados e incorridos pelo Fundo (e.g. custos de registro e tributos aplicáveis), a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento, um lucro em regime de caixa correspondente ao Preço de Cessão, descontados os custos de transação incorridos, somando então o valor de R\$ 15.518.308,71, equivalente a aproximadamente R\$ 0,84/cota. Todos os compromissos financeiros do Comprador para a compra do Imóvel somam R\$ 35.047.285,62, um valor 80,7% superior ao Preço de Compra originalmente pactuado com o Fundo. Como o Fundo desembolsou somente os custos de transação, o valor da taxa interna de retorno anualizada da operação resulta em 15.697,6% sem considerar as correções sobre parcelas e eventuais custos de transação a incorrer.

2. Relação com Investidor

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 28 de fevereiro de 2023;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões), em dias úteis, das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

3. Comercial

Com a aquisição do empreendimento **Dutra 107** em Taubaté - SP, o Fundo agora possui 1,1% de vacância física e 0,7% de vacância financeira, o equivalente a 4.600 m² no empreendimento.

A estratégia de curto prazo no imóvel é de ocupação. Uma vez que existe uma renda mínima garantida sobre os espaços vagos, temos uma janela de maior liberdade comercial, principalmente no tocante a carências para os novos entrantes. Já definimos e contratamos a empresa que vai nos auxiliar na comercialização do imóvel e estamos iniciando os trabalhos calcados na definição de um perfil para o imóvel e busca dos locatários aderentes. Neste sentido, estamos convencidos que devemos focar em um perfil lojas ligadas a produtos e serviços para casa (home center) e também fortalecer a presença de operações de destino, como academia, diversão infantil e restaurantes, que trarão mais fluxo ao imóvel, além de intensificar os eventos pontuais e em datas comemorativas, que trazem grande público nos finais de semana. Além disso, nas próximas semanas iniciaremos um trabalho focado na reformulação completa da marca e estratégias de marketing, que deve incluir a mudança do nome do empreendimento.

Para os demais ativos da carteira não há nenhuma nova discussão comercial, os contratos seguem normalmente.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2023	Dezembro de 2022	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	16.266.300	13.422.452	16.266.300	165.466.177
Rendimentos Mobiliário ¹	3.986.684	4.111.633	3.986.684	43.118.834
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.222.935	3.924.862	1.222.935	34.978.327
IR sobre Ganho de Capital	(173)	-	(173)	(171.697)
Total de Receitas	21.475.746	21.458.947	21.475.746	243.391.640
Despesas Financeiras	(545.853)	(488.476)	(545.853)	(5.550.407)
Despesas Imobiliárias ¹	(74.171)	-	(74.171)	(524.636)
Despesas Operacionais ¹	(3.035.480)	(2.680.791)	(3.035.480)	(29.775.928)
Total de Despesas	(3.655.503)	(3.169.267)	(3.655.503)	(35.850.971)
Resultado¹	17.820.242	18.778.156	17.820.242	212.545.223
Rendimento anunciado	15.093.296	36.812.916	15.093.296	208.729.234
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

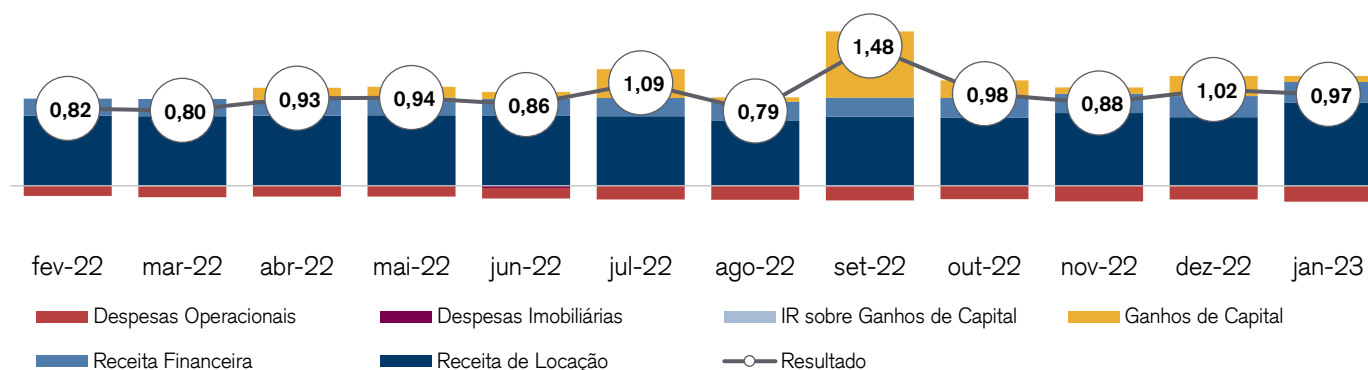
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Rendimento distribuído											
0,76	0,82	0,82	0,82	1,20	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	2,00	0,82
Saldo de resultado acumulado¹											
0,58	0,56	0,67	0,78	0,44	0,72	0,69	1,35	1,51	1,56	0,58	0,73

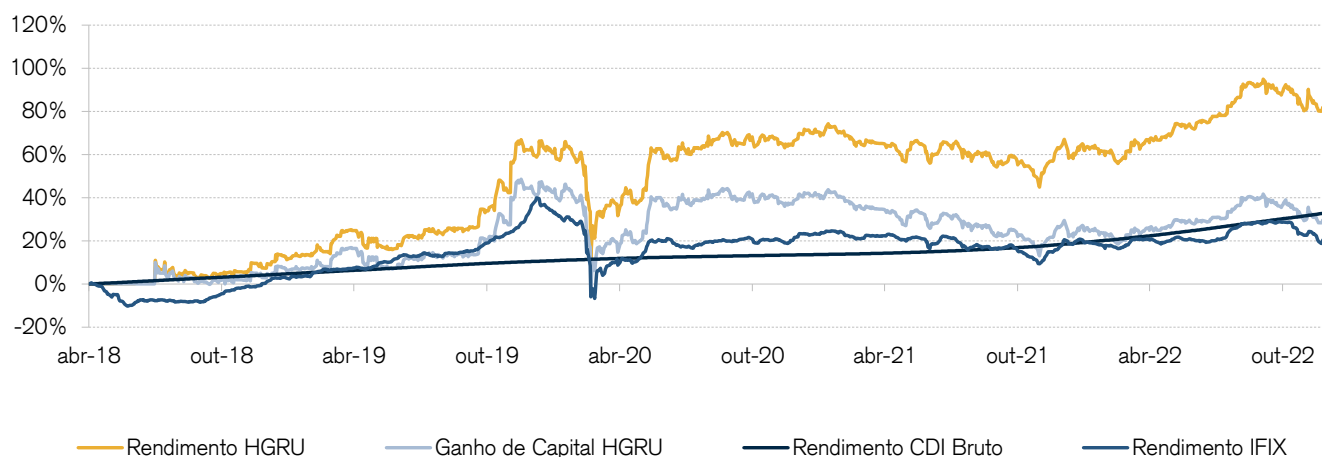


Fontes: CSHG.

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: 31/01/2023).

Rentabilidade

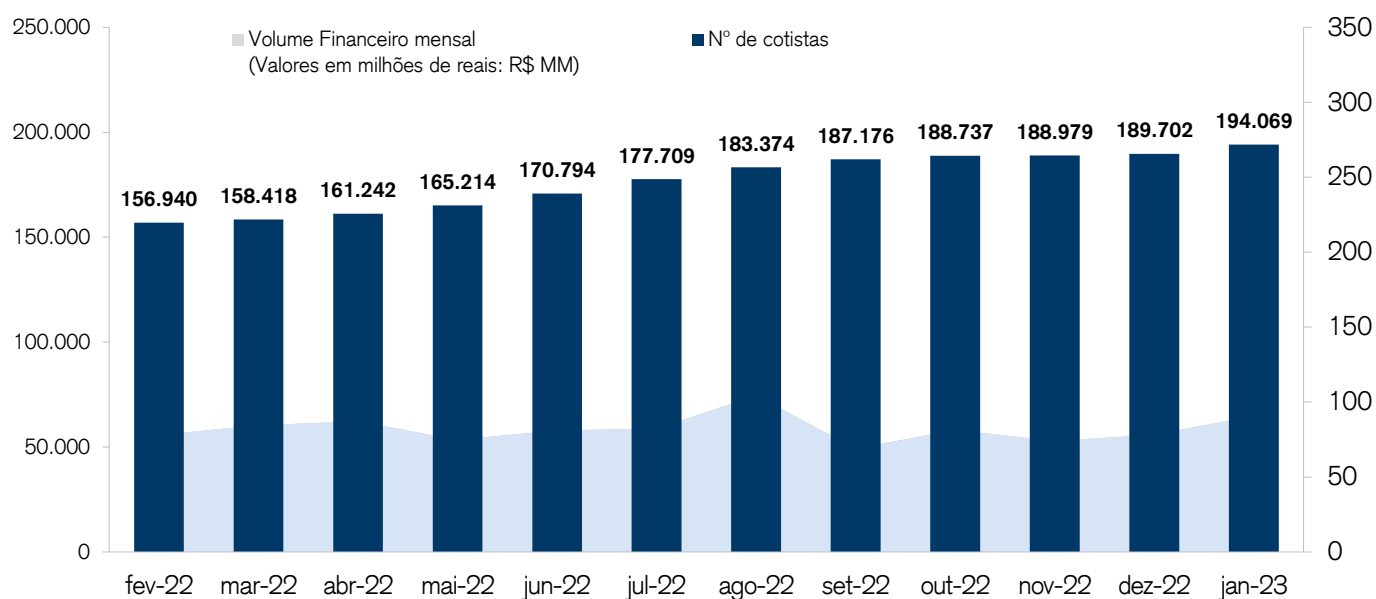
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (27/04/18)
HGRU11 ¹	-1,2%	-1,2%	13,3%	85,6%
IFIX ¹	-1,6%	-1,6%	1,6%	21,3%
CDI Bruto	1,1%	1,1%	12,8%	34,7%



Fontes: CSHG (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Economatica (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)	90,7	90,7	984,9
Giro¹	4,2%	4,2%	45,3%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

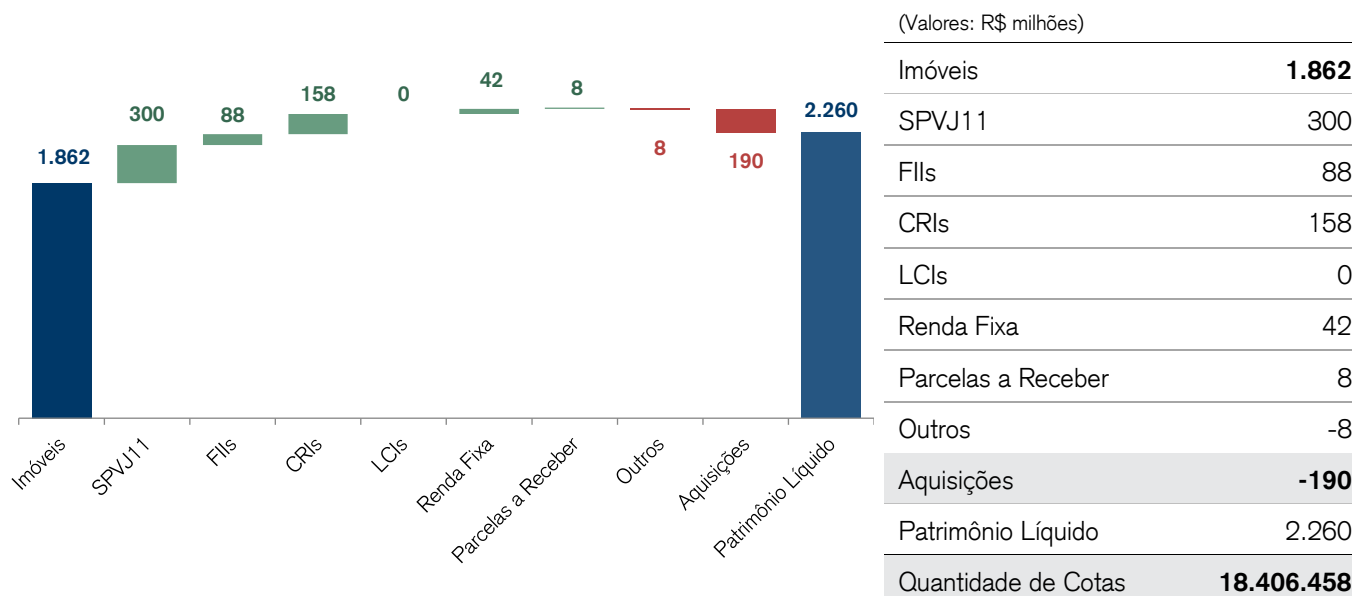


Fontes: Economatica e CSHG.

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: 31/01/2023).

Carteira

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



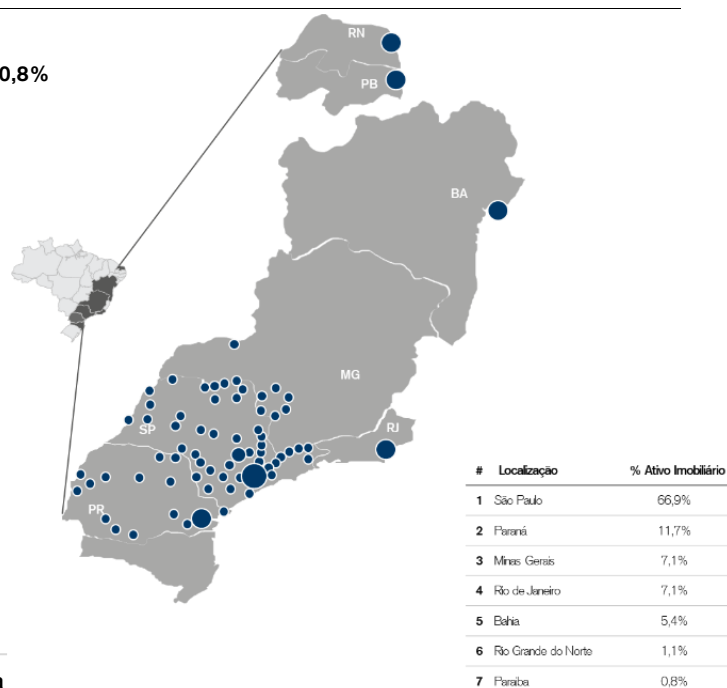
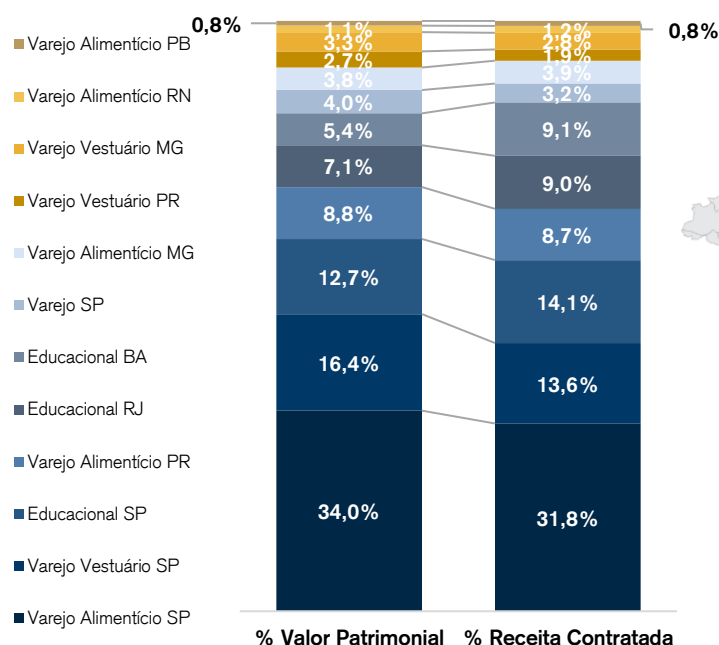
Fonte: CSHG.

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	3,7	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Loja Monte Alto	2,9	(link)
	Parcelas a Receber	Venda da loja em Caçador	1,0	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,5)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(93,0)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)
	Aquisições	CRI - Taubaté	(40,1)	(link)

Fonte: CSHG.

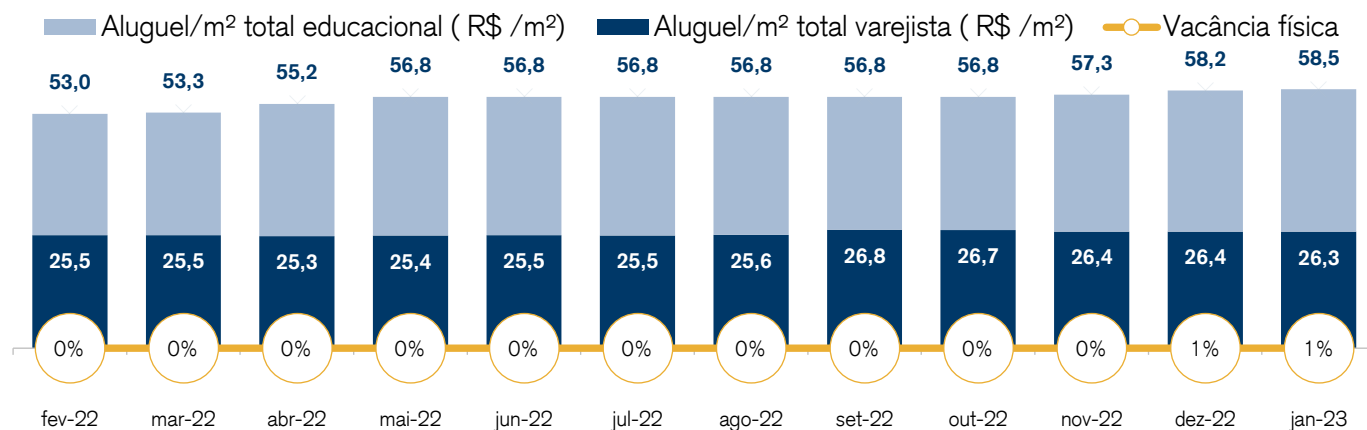
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

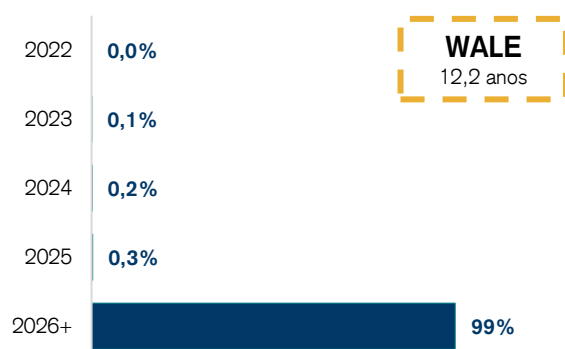
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão –2022 (Database: 31/01/2023).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



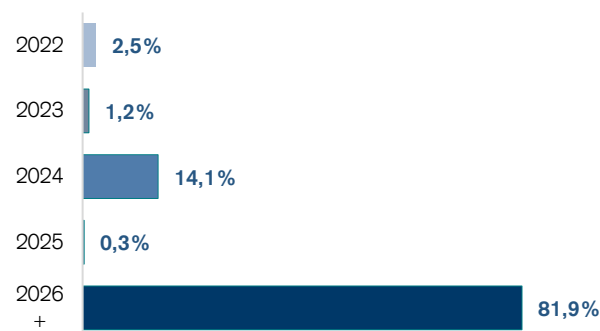
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



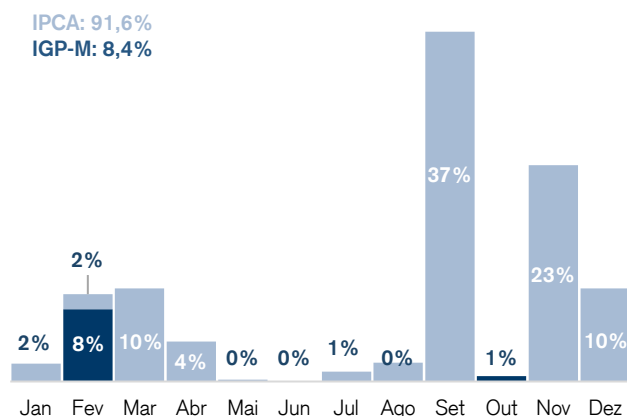
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



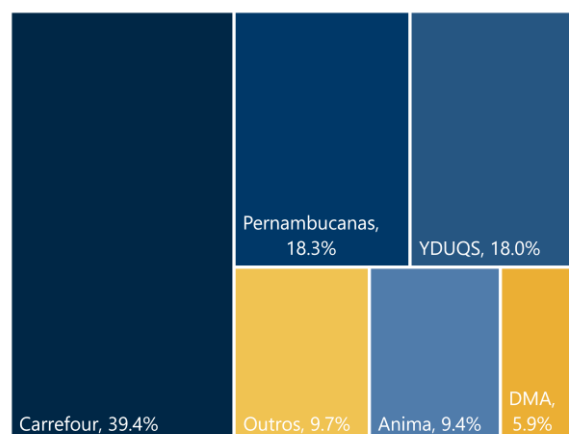
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Exposição por locatários (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de Inquilinos: 18

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

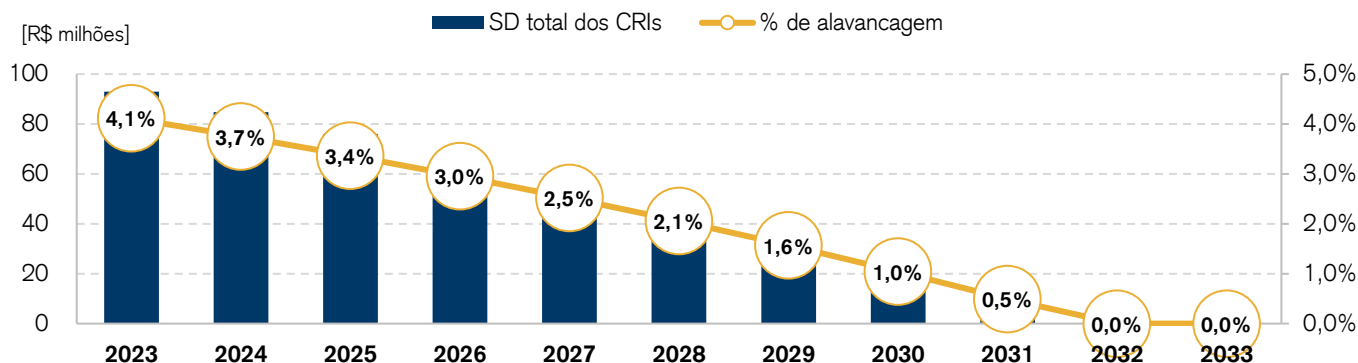


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão –2022 (Database: 31/01/2023).

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.

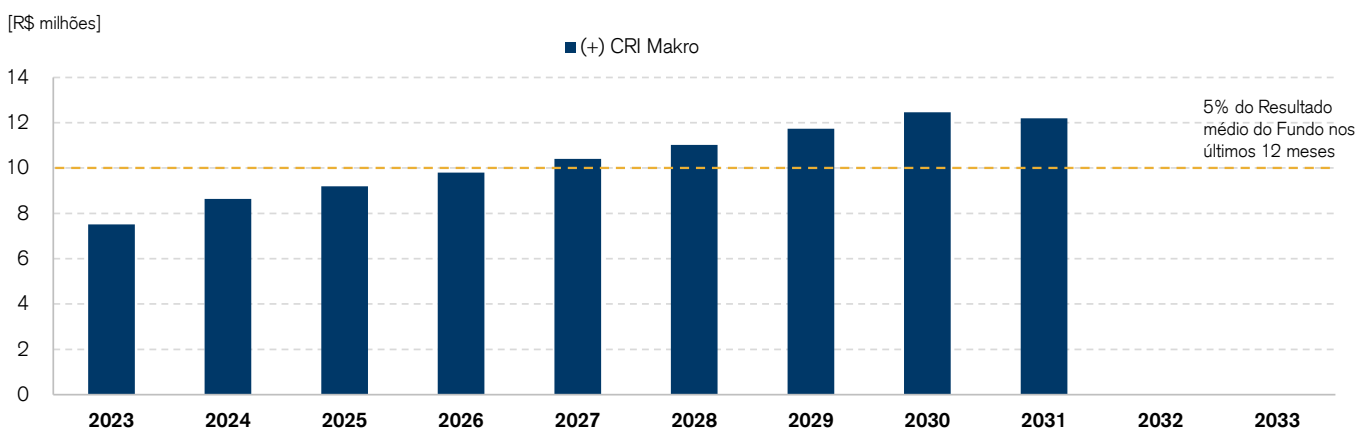
Gráfico de Saldo Devedor ("SD") total dos CRI's e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's

No gráfico abaixo, mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seria este o capital remanescente o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. 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 e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.



Fonte: CSHG

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carencias
CRI Makro	21L0666509	R\$ 93 milhões	IPCA	6,5%	dez-21	10 anos	12 meses

Fonte: CSHG

Principais Eventos

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.
22/12/2022 (link)	Alienação Assis Chateaubriand – 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 Avenida Tupassi, nº 2.705, na cidade de Assis Chateaubriand, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 4.500.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.292.521,24.
26/12/2022 (link)	Alienação Loja Taubaté – São Paulo O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC") por meio o qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Bispo Rodovalho, nºs 88/100, e na Rua Duque de Caxias, nºs 287, 291, 297 e 301, na cidade de Taubaté, 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\$ 7.800.000,00 sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.232.705,26.
02 /01/2023 (link)	Alienação Loja Goioerê - PR 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 Avenida Moisés Lupion, nº 610, na cidade de Goioerê, 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\$ 3.975.384,63 ("Preço").
01/02/2023 (link)	Alienação Loja Serra - ES O Fundo o firmou o Termo de Fechamento e outros contratos correlatos ("TF"), por meio do qual concluiu a cessão dos direitos aquisitivos da loja localizada na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.284, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo ("Imóvel"), e atualmente locado para a DMA DISTRIBUIDORA S/A, inscrita no CNPJ sob n.º 01.928.075/0001-08. O valor de R\$ 15.647.285,62 ("Preço de Cessão") será pago pelo comprador ao Fundo.

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL	Participação	Vacância	Classificação
<u>Ibmec - RJ</u>	RJ	Rio de Janeiro	8,040	100%	0%	Educacional
<u>Estácio - BA</u>	BA	Bahia	32,808	100%	0%	Educacional
<u>São Judas - SP</u>	SP	São Paulo	4,849	69%	0%	Educacional
<u>Anhembi - SP</u>	SP	São Paulo	6,805	100%	0%	Educacional
<u>Cruzeiro do Sul - SP</u>	SP	São Paulo	23,298	100%	0%	Educacional
<u>Dutra 107</u>	SP	Taubaté	21,482	100%	21%	Powercenter
<u>BIG - Indianópolis</u>	SP	São Paulo	24,345	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Maxxi- Vila Guilherme</u>	SP	São Paulo	29,640	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Morumbi</u>	SP	São Paulo	24,292	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>BIG - Granja Viana</u>	SP	São Paulo	24,235	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>BIG - São Bernardo</u>	SP	São Bernardo	24,511	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Tatuapé</u>	SP	São Paulo	14,051	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - SJC</u>	SP	São José dos Campos	7,549	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Campinas</u>	SP	Campinas	15,776	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Barigui</u>	PR	Curitiba	13,565	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Atuba</u>	PR	Curitiba	10,131	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - Cambé</u>	PR	Cambé	6,585	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - São Carlos</u>	SP	São Carlos	8,336	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Contagem</u>	MG	Contagem	15,740	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - João Pessoa</u>	PB	João Pessoa	8,508	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Juiz de Fora</u>	MG	Juiz de Fora	7,692	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Natal</u>	RN	Natal	8,613	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Uberaba</u>	MG	Uberaba	7,972	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Uberlândia</u>	MG	Uberlândia	6,698	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sendas - Foz do Iguaçu</u>	PR	Foz do Iguaçu	6,983	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Pernambucanas - Adamantina</u>	SP	Adamantina	771	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Amparo</u>	SP	Amparo	830	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Apiaí</u>	SP	Apiaí	791	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Araguari</u>	MG	Araguari	1,414	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Bandeirantes</u>	PR	Bandeirantes	1,068	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Barra bonita</u>	SP	Barra bonita	990	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Barretos</u>	SP	Barretos	1,517	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - BH</u>	MG	Belo Horizonte	4,909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Campo Largo</u>	PR	Campo Largo	1,214	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Capão Bonito</u>	SP	Capão Bonito	719	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Carapicuíba</u>	SP	Carapicuíba	1,564	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Cruzeiro</u>	SP	Cruzeiro	1,724	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Dracena</u>	SP	Dracena	1,216	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Sete quedas</u>	PR	Guaira	1,335	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Guaira</u>	SP	Guaira	909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Ibiporã</u>	PR	Ibiporã	988	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itanhaém</u>	SP	Itanhaém	1,462	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapeçerica da Serra</u>	SP	Itapeçerica da Serra	1,450	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapetininga</u>	SP	Itapetininga	1,826	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapeva</u>	SP	Itapeva	1,959	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapira</u>	SP	Itapira	992	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itararé</u>	SP	Itararé	1,161	100%	0%	Varejo Vestuário

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: 31/01/2023).

Pernambucanas - Itú	SP	Itú	1,552	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Ituverava	SP	Ituverava	1,099	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Ivaiporã	PR	Ivaiporã	1,317	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Jundiá	SP	Jundiá	1,505	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Lins	SP	Lins	1,197	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Machado	MG	Machado	1,008	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Marechal	PR	Marechal Cândido Rondon	874	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Marília	SP	Marília	761	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Mauá	SP	Mauá	1,355	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Mirandópolis	SP	Mirandópolis	641	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Olímpia	SP	Ólímpia	1,210	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Osasco	SP	Osasco	3,166	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Palmas	PR	Palmas	893	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Paranaguá	PR	Paranaguá	2,410	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Passos	MG	Passos	985	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pereira Barreto	SP	Pereira Barreto	783	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pindamonhangaba	SP	Pindamonhangaba	2,000	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Piracicaba	SP	Piracicaba	2,146	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pirajú	SP	Pirajú	1,059	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Poços de Caldas	MG	Poços de Caldas	3,721	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Presidente Epitácio	SP	Presidente Epitácio	872	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	6,305	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - São José do Rio Pardo	SP	São José do Rio Pardo	1,170	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Taquarituba	SP	Taquarituba	510	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Tatuí	SP	Tatuí	2,028	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Telêmaco borba	PR	Telêmaco borba	1,194	100%	0%	Varejo Vestuário

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
18/01/2023	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
28/12/2022	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
03/02/2023	FCFL11	(i)	(i) Reprovar	(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\$ 2.212.035.359,65

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
2.184	2.187	2.188	2.191	2.177	2.176	2.188	2.195	2.217	2.209	2.262	2.260

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 mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
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.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² 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.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.

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 Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, 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 historicamente desde sua constituição.
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

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: 31/01/2023).

	utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito 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.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. 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.