



CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Renda Urbana FII

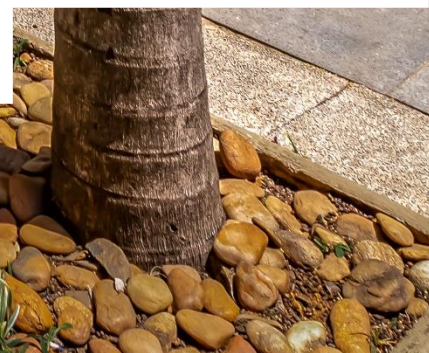
Abril 2022

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\$ 115,50	R\$ 118,84	R\$ 2,1 bilhões	161.242	R\$ 0,82 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
431 mil m ²	8,5 %	3,9 %	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19,1 milhões (R\$ 1,04 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 17 milhões (R\$ 0,93 por cota). O Fundo apresentou dois eventos extraordinários em abril: (i) o lucro em regime caixa da venda da Loja Pernambucanas de Lorena – SP de aproximadamente R\$ 1,5 milhões, equivalente a R\$ 0,08/cota e (ii) o lucro em regime caixa da venda da Loja Pernambucanas de Caçador – SC de aproximadamente R\$ 863,3 mil, equivalente a R\$ 0,05/cota. Com isso, temos três lojas vendidas com o valor de venda total de aproximadamente R\$ 17,3 milhões e lucro total de aproximadamente R\$ 4,1 milhões.

Neste mês, o Fundo completa seu 4º ano marcado principalmente pelo aumento da renda distribuída, que foi elevada no mês passado para R\$ 0,82 por cota, frente a R\$ 0,68 por cota em abril de 2021 e, assim, estabeleceu um novo patamar distribuição sustentável para os rendimentos recorrentes do Fundo. Importante ressaltar dois períodos do Fundo:

- (i) Durante os 3 primeiros anos do Fundo, o nosso grande desafio era de crescer o portfólio e implementar nossa tese de investimento, com foco em Varejo, sem diminuir a renda distribuída. A primeira aquisição do Fundo foi no setor educacional que negocia *caps rate* bem maiores que o varejo, haja vista que nossas aquisições no setor de educação foram entre 8,7% e 11,3% e no setor de varejo entre 7,2% e 8,8%. Dessa forma, a renda inicial do Fundo foi definida após a aquisição do **IBMEC Rio**, adquirido em um *cap rate* de aproximadamente 10%, o que resultou na distribuição de R\$ 0,68/cota equivalente a 8,2% a.a. de *dividend yield*. Vale ressaltar que nesse período conseguimos sim crescer a geração de caixa do Fundo, haja visto que não distribuímos 100% do resultado, tendo o Fundo acumulado em dezembro de 2020 aproximadamente R\$ 5 milhões em saldo de resultado caixa não distribuídos.
- (ii) Após 4 ofertas públicas com mais de R\$ 2 bilhões captados e investido em cerca de 90 imóveis, mais de 150 mil cotista e negociando um volume financeiro diário de aproximadamente R\$ 4 a 5 milhões, o Fundo, então, consolidado passou a fazer jus do crescimento de renda advindo das correções monetárias. A 4ª emissão do Fundo se encerrou em dezembro 2020, sendo que ainda nesse segundo semestre de 2020, já houve uma pequena melhora no seu rendimento semestral de 1%. No semestre seguinte, subimos novamente a renda, aumentando aproximadamente 5% frente ao 2º semestre 2020. Novamente no segundo semestre de 2021, subimos outros 1% frente ao primeiro semestre do mesmo ano, resultando assim em um aumento total de 6% no período. Neste semestre, já aumentamos a renda duas vezes e hoje estamos com a renda recorrente de R\$ 0,82/cota, 20,5% acima dos iniciais R\$0,68/cota. Um resultado, na nossa opinião, muito representativo de crescimento de renda haja visto todo crescimento do período e diversificação.
- (iii) Nesse período de 4 anos nossa cota patrimonial saiu dos iniciais R\$ 97,54 para os atuais R\$ 118,84, um incremento de 21,84% no período. **Por último e mais importante, nosso retorno total no período para o cotista foi de 67,7% contra 21% do IFIX e 22,4% do CDI.**

É importante ressaltar que, em concordância com a estratégia prevista no relatório de janeiro de 2022, o time de gestão efetivou, em abril, a venda de mais duas lojas do portfólio locado para as Casas Pernambucanas. Dessa forma nossa equipe segue com foco em destravar parte do valor dos imóveis da carteira, que na nossa visão estão sub precificados frente ao mercado de FIs, além de garantir um aproveitamento das oportunidades de reciclagem dos ativos do Fundo com relevante ganho de capital. Nosso desafio é vender aproximadamente um valor entre R\$100 e R\$150 milhões em valor de venda, destravando assim algo como R\$30 e R\$ 45 milhões de lucro total ao Fundo.

1.1 Venda Loja Lorena – SP

Conforme Fato Relevante publicado em 27 de abril 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 a Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, nºs 139/145, na cidade de Lorena, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Casas Pernambucanas. Pela venda do imóvel, o Fundo recebeu o valor de R\$ 5.600.000,00, equivalente a R\$ 4.404,49/m².

O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020 juntamente com outras 65 lojas da rede. Até a presente data, o investimento total, considerando custos aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 4.083.249,65 equivalente a R\$ 3.211,54/m².

Com isso, a operação gerou um lucro em regime caixa de R\$ 1.516.750,35 equivalente a aproximadamente R\$ 0,08/cota. O Preço de venda do Imóvel foi 37% superior ao valor investido, 38% superior ao valor de laudo do imóvel em 2021 e 38% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 29,2%.

1.2 Venda Loja Caçador – SC

Conforme Fato Relevante publicado em 29 de abril de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Barão do Rio Branco, n.º 484, na cidade de Caçador, estado de Santa Catarina, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Casas Pernambucanas.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 5.660.000,00, sendo que os recebimentos das parcelas ocorrerão conforme abaixo:

- (i) Parcela CVC: R\$ 3.000.000,00 recebidos neste mês;
- (ii) Parcelas Intermediárias: 11 prestações mensais no valor de R\$ 221.666,67 cada, vencendo-se a primeira em 30 dias contados do dia 29 de abril de 2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, corrigidas pelo CDI do período entre esta data e cada pagamento;
- (iii) Parcela Final: R\$ 221.666,63, paga em 30 dias contados do vencimento da última prestação da Parcela Intermediária, concomitantemente à outorga da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, corrigida pelo CDI do período entre esta data e o pagamento

O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020 juntamente com outras 65 lojas da rede. Até a presente data, o investimento total, considerando custos aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 4.031.230,40 equivalente a R\$ 3.865,03/m².

Com isso, sem considerar as correções previstas nas parcelas, a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 1.628.769,60 equivalente a aproximadamente R\$ 0,09 por cota. O Preço de venda do Imóvel foi 40% superior ao valor investido, 43% superior ao valor de laudo do imóvel em 2021 e 39% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 27,2%, sem considerar as correções previstas nas parcelas.

1.3 Alavancagem

Neste mês, houve uma nova integralização do CRI no valor de R\$ 20 milhões, totalizando um volume integralizado de aproximadamente R\$ 90,8 milhões – que hoje é equivalente a aproximadamente 4,2% do patrimônio líquido atual do Fundo.

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 exposição frente a esse risco ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamento que o Fundo precisa honrar ao longo dos anos.

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

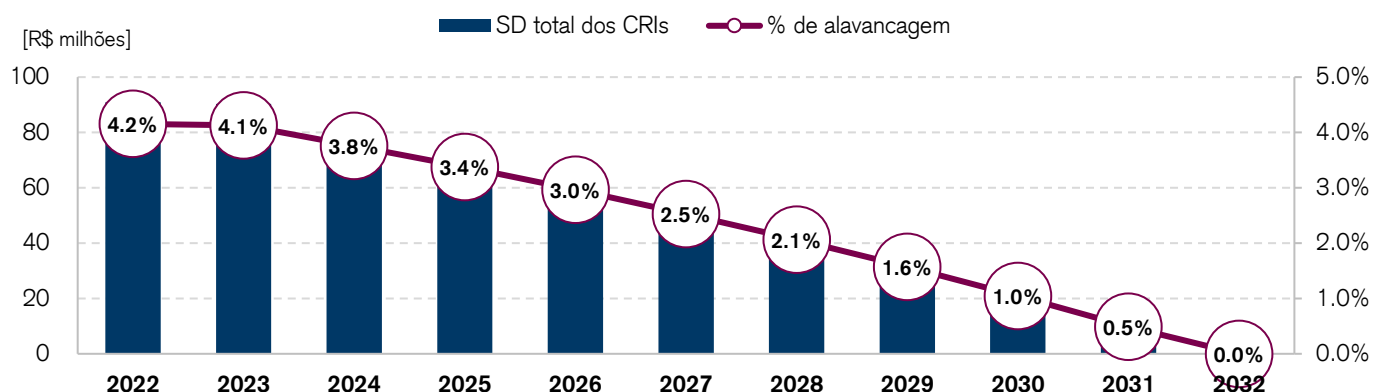


Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



No segundo gráfico acima, mostramos o eventual consumo de caixa anual que o Fundo necessita 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 o 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.

1.4 Alteração no conceito de vacância financeira

Para calcular a vacância financeira do Fundo, a Administradora utilizava como base o valor do último aluguel pago pela área vaga e indicava, em forma percentual, sua representatividade em relação ao total de área locáveis do fundo (ocupadas ou não). Esse método vinha sendo utilizado pois, em tese, representaria o potencial de receita do Fundo.

No entanto, na avaliação da Administradora, esse conceito distorce a correta avaliação do potencial de geração de receitas do Fundo, especialmente nos casos em que o último aluguel pago não representa mais a realidade praticada no imóvel e/ou no mercado.

Dessa forma, para melhor embasar as análises feitas por cotistas e pelo mercado em geral, a Administradora passou, a partir deste Relatório, a calcular a vacância financeira com base no valor médio de locação por metro quadrado das áreas locadas no mesmo empreendimento. Com isso, a receita potencial e vacância financeira descritas no gráfico “Receita de Locação” representarão o aluguel potencial calculado com base nos valores efetivamente pagos em outras áreas daquele mesmo imóvel.

Por fim, quando não houver uma referência de área locada para o mesmo imóvel, utilizaremos como base o valor de aluguel por metro quadrado descrito no último laudo de avaliação anual do Imóvel, como, por exemplo, em casos de vacância em imóveis monousuários.

2 Relacionamento com investidor

2.1 Informes de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2021 foram disponibilizados pelo Itaú, escriturador do fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- o Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú (www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login), desde o dia 28 de fevereiro de 2022;
- o Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 (outras regiões) em dias úteis das 9h às 18h;
- o Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

2.2 AGO (Assembleia Ordinária de Cotistas)

No mês de abril de 2022, houve Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO) para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

Após a AGO, foi realizada a tradicional Apresentação Anual do fundo, cujo conteúdo pode ser acessado através desse [link](#).

3 Comercial

Durante o mês 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.

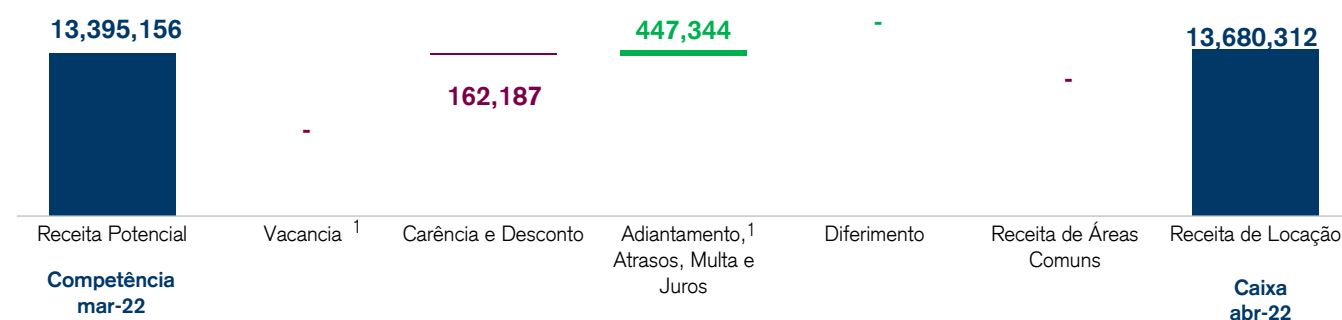
Em paralelo, continuamos em conversas com o agente imobiliário contratado pela Estácio Salvador – BA, em busca de um formato que atenda da melhor maneira as necessidades de ambas as partes na negociação do pleito de desconto no valor do aluguel e devemos ter novidades até o final do mês de maio.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2022	Março de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.680.312	13.562.523	54.873.200	149.076.120
Rendimentos Mobiliário ¹	3.102.455	3.383.259	13.145.540	40.887.463
Ganhos de Capital Bruto ¹	2.363.952	(183.977)	3.142.710	8.104.748
IR sobre Ganho de Capital	(318)	(410)	(727)	(887.482)
Total de Receitas	19.146.401	16.761.396	71.160.722	197.180.849
Despesas Imobiliárias ¹	(1.485)	(30.505)	(72.061)	(91.951)
Despesas Operacionais ¹	(2.080.801)	(2.004.434)	(8.223.902)	(25.170.505)
Total de Despesas	(2.082.286)	(2.034.939)	(8.295.963)	(25.262.456)
Resultado¹	17.064.115	14.726.457	62.864.759	171.918.392
Rendimento anunciado	15.093.296	15.093.296	58.164.407	167.866.897
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

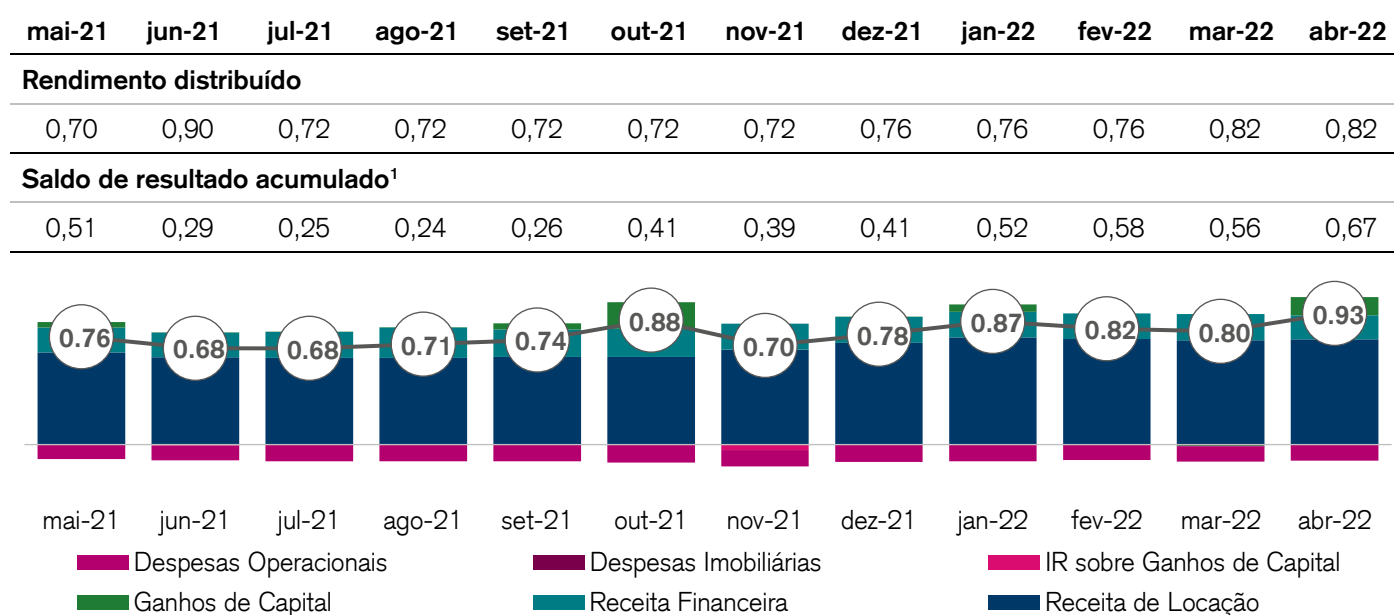
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

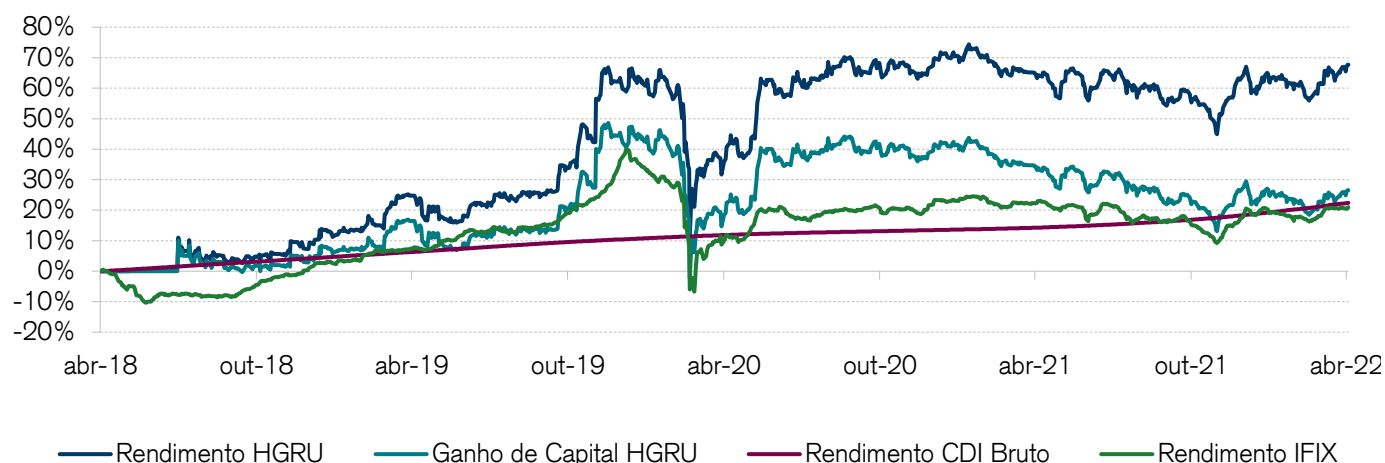
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

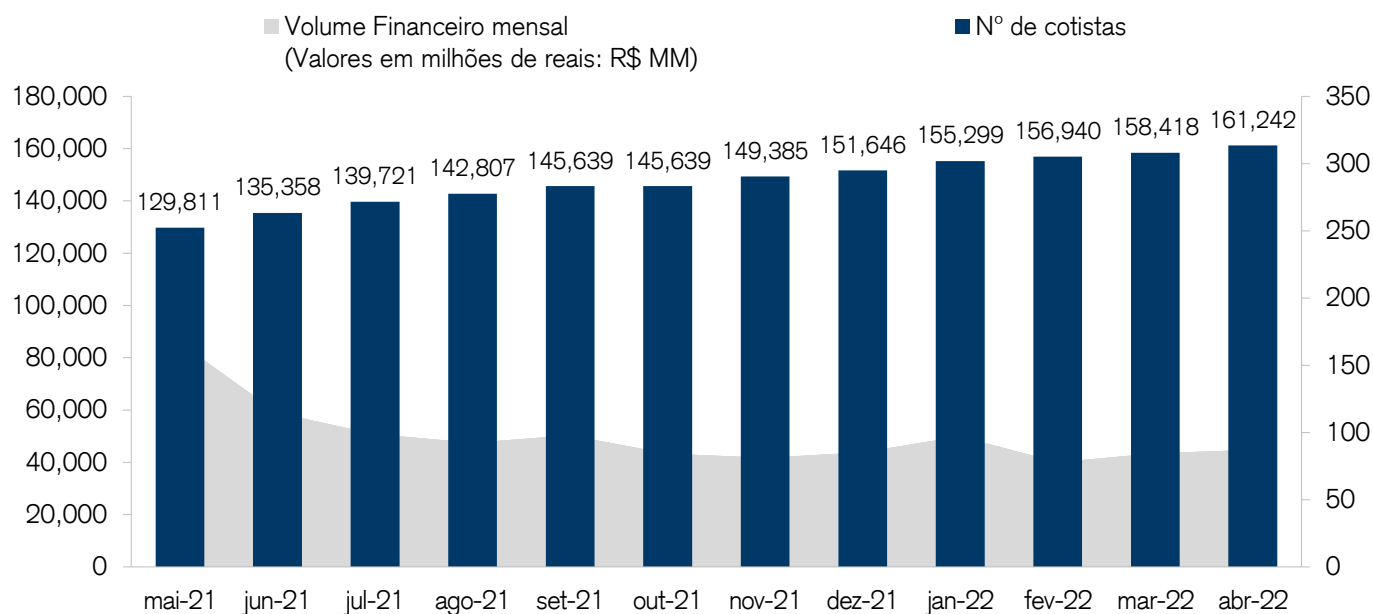
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11¹	3,9%	0,4%	2,1%	67,7%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	21,0%
CDI Bruto	0,8%	3,3%	7,1%	22,4%



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

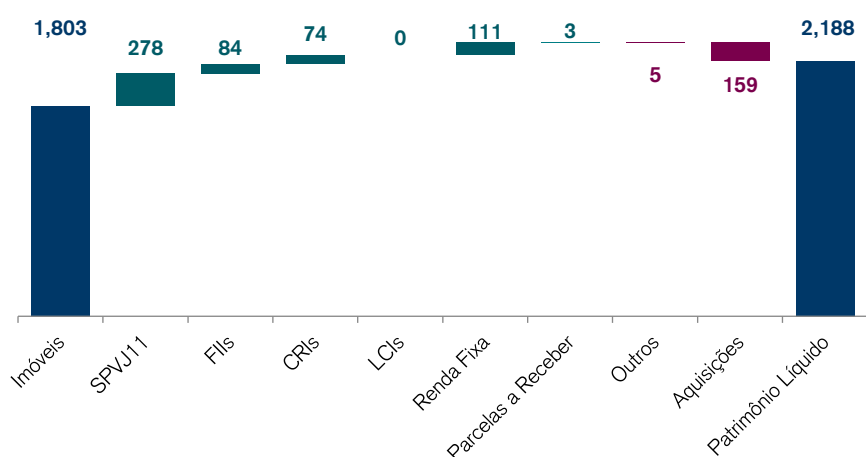
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	87,1	346,6	1.167,3
Giro	4,2%	16,7%	55,1%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.803
SPVJ11	278
FIs	84
CRIs	74
Renda Fixa	111
Parcelas a Receber	3
Outros	(5)
Aquisições	(159)
Patrimônio Líquido	2.188
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	118,84

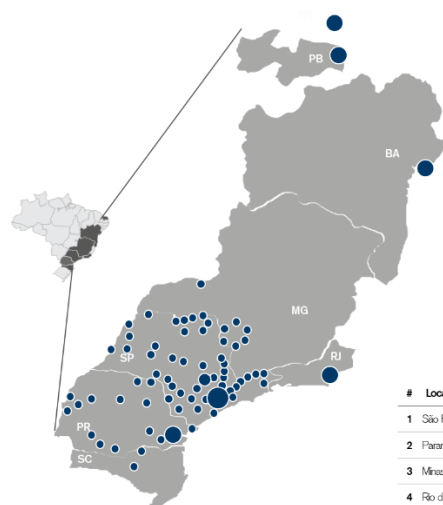
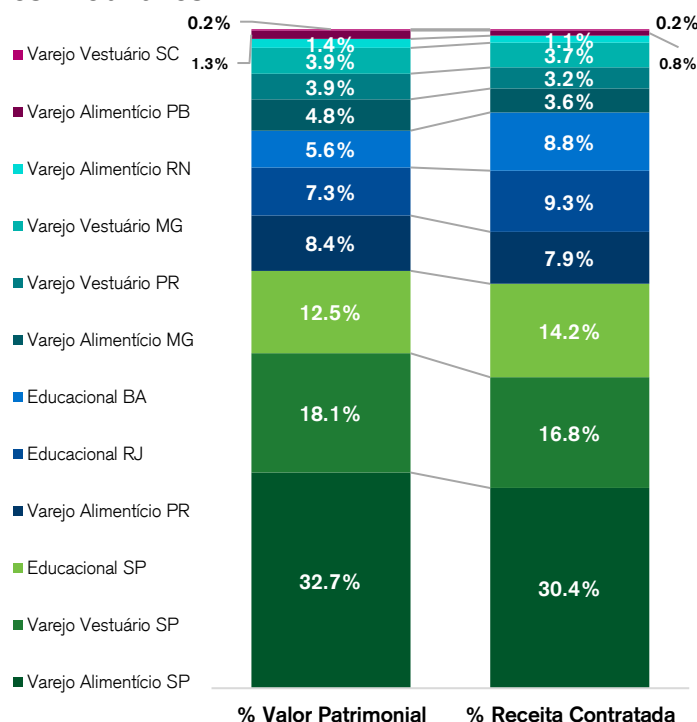
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI Makro	(0,5)	(link)
	Aquisições	ITBI Walmart	(3,7)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(7,5)	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	(0,3)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda da loja em Caçador	2,7	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Vila Leopoldina	(2,0)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,4)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(90,9)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários

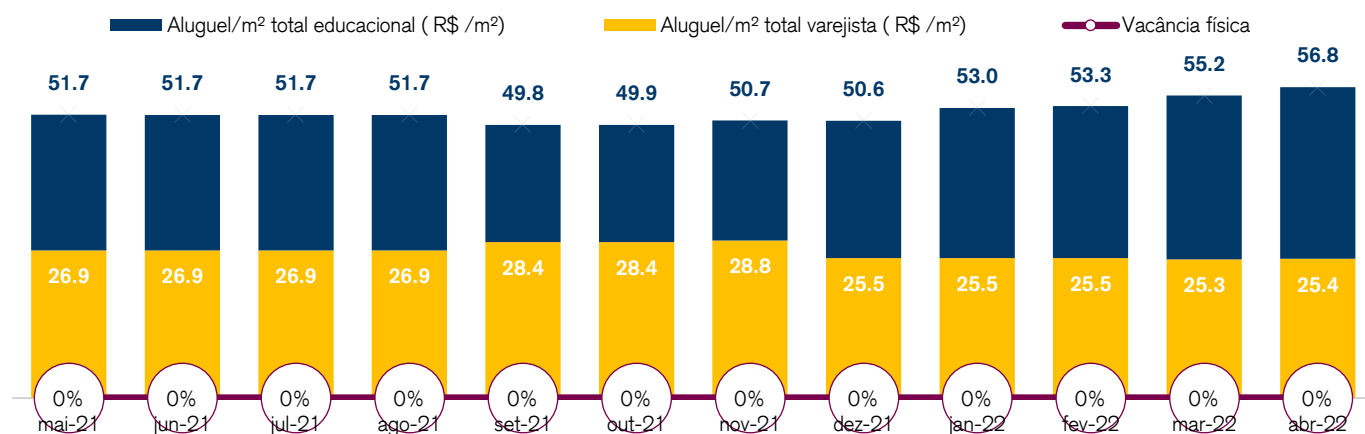


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	63.3%
2	Piracicaba	12.3%
3	Minas Gerais	8.7%
4	Rio de Janeiro	7.3%
5	Bahia	5.6%
6	Rio Grande do Norte	1.4%
7	Pernambuco	1.3%
8	Santa Catarina	0.2%

Fontes: CSHG.

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

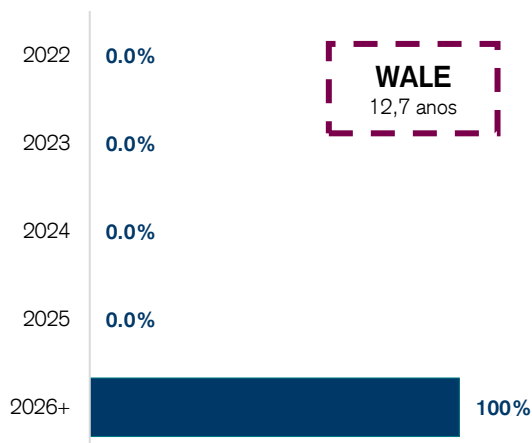
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

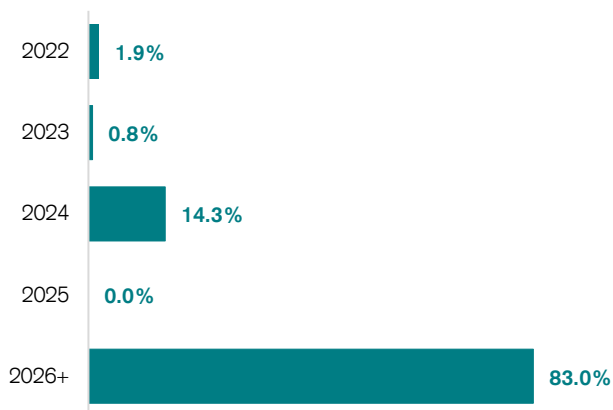
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

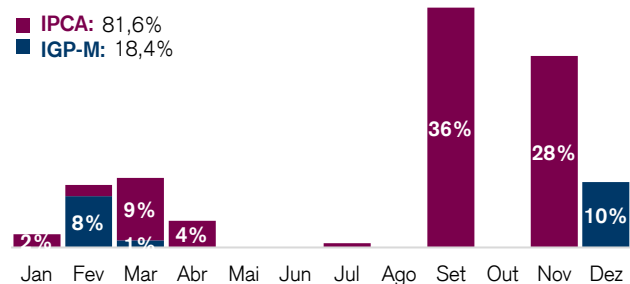
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



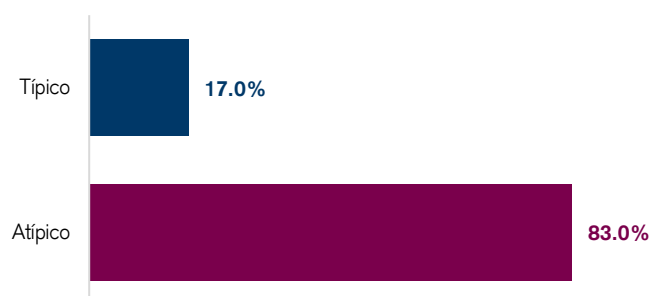
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



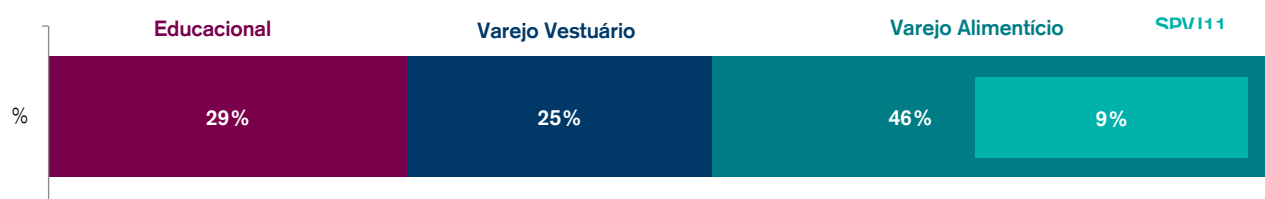
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

08/10/2021 (link)	Comunicado ao Mercado – Novo Mailing, Logos, Identificação Visual, Fotos e Vídeos A CSHG, informa aos cotistas e ao mercado em geral sobre a reformulação da comunicação da CSHG junto a seus investidores, através da implementação de (i) novo mailing para relacionamento com os investidores, (ii) logos exclusivos para cada um dos fundos de investimento imobiliário sob sua administração, (iii) identificação visual dos ativos imobiliários e (iv) fotos e vídeos dos empreendimentos imobiliários detidos por cada um dos FIIs no site da CSHG.
29/11/2021 (link)	Reavaliação Anual de Imóveis O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers International Valuation & Advisory Services, resultando em valor 1,12% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis.
10/12/2021 (link)	Aditamento ao CVC para Aquisição de Imóveis O Fundo firmou o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, por meio do qual pactuou novas condições financeiras e adequou o fluxo de pagamento do Preço, além de acrescentar a aquisição de um ativo imobiliário localizado na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, totalizando o compromisso de adquirir 11 ativos imobiliários destinados à atividade de varejo.
20/12/2020 (link)	Fechamento Fase A para Aquisição de Imóveis O Fundo firmou o Termo de Fechamento a Escritura Pública de Venda e Compra da loja Mineirão Foz do Iguaçu e as Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos das lojas Mineirão Contagem, Mineirão Uberlândia, Atacadão Cambé, Mineirão Natal, Mineirão João Pessoa, Mineirão Juiz de Fora, Mineirão Uberaba e Atacadão São Carlos, por meio do qual adquiriu um total de 9 ativos imobiliários destinados à atividade de varejo ("Imóveis Fase A"). O fechamento objeto deste fato relevante é realizado no contexto da Fase A e totalizam o valor de R\$ 180.403.611,93.
21/01/2022 (link)	Alienação Loja Batatais – São Paulo O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Coronel Joaquim Rosa, nº 447, na cidade de Batatais, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. E recebeu nesta data o valor de R\$ 6.000.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 953.165,37.
27/01/2022 (link)	Alienação Loja Lorena – São Paulo O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Dr. Rodrigues de Azevedo, nºs 139/145, na cidade de Lorena, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. E recebeu nesta data o valor de R\$ 5.600.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.516.750,35.
29/01/2022 (link)	Alienação Loja Caçador – Santa Catarina O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Barão do Rio Branco, n.º 484, na cidade de Caçador, estado de Santa Catarina, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 5.660.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.628.769,60.

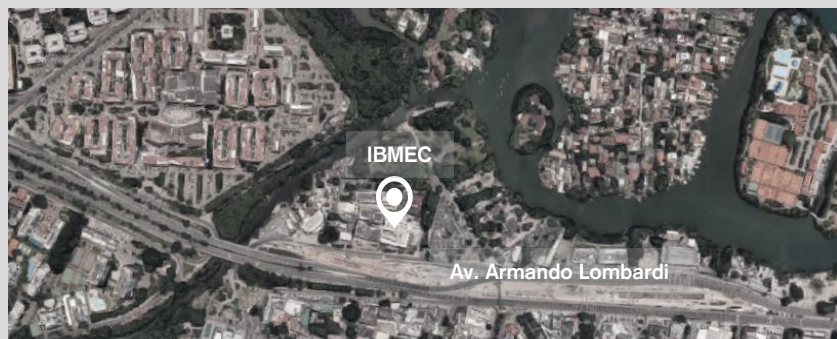
Imóveis educacionais



IBMEC

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

ABL: 8.040 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Estácio Salvador

Rua Xingú, 179
Salvador - BA.

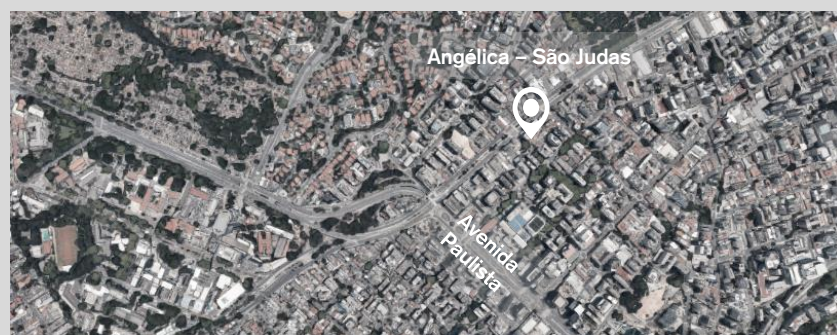
ABL: 32.808 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



Angélica - São Judas

Av. Angélica, 2.563
São Paulo - SP.

ABL: 4.849 m²
Participação: 69%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1





Santo Alberto

Rua Quatá, 67

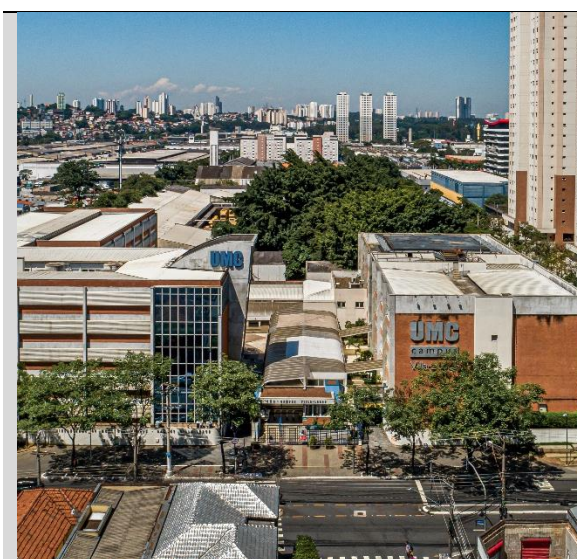
São Paulo - SP.

ABL: 6.805 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóvel Vila Leopoldina

Av. Imperatriz Leopoldina, 550

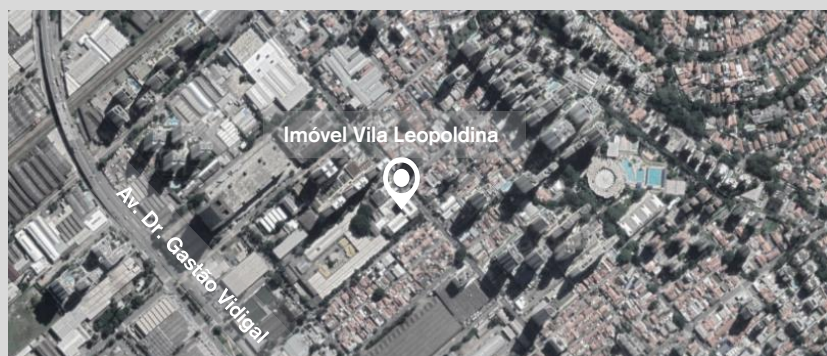
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²

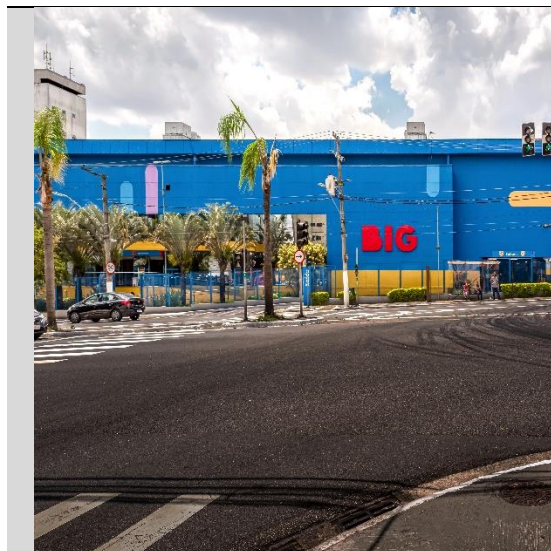
Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Imóveis de varejo



Loja BIG Indianópolis

Av. Jabaquara, 2979

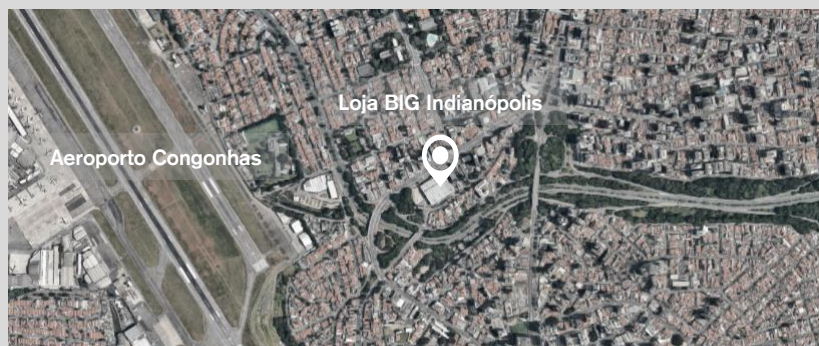
São Paulo - SP.

ABL: 24.345 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Maxxi J. Ramalho

Av. Joaquina Ramalho, 340

São Paulo - SP.

ABL: 29.640 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Morumbi

Av. Professor Francisco Morato, 2585

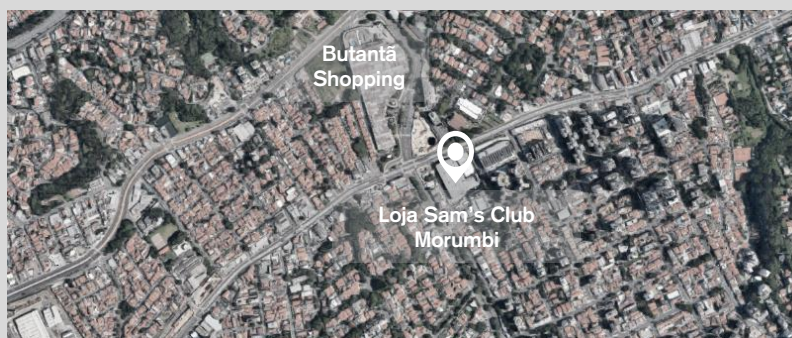
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

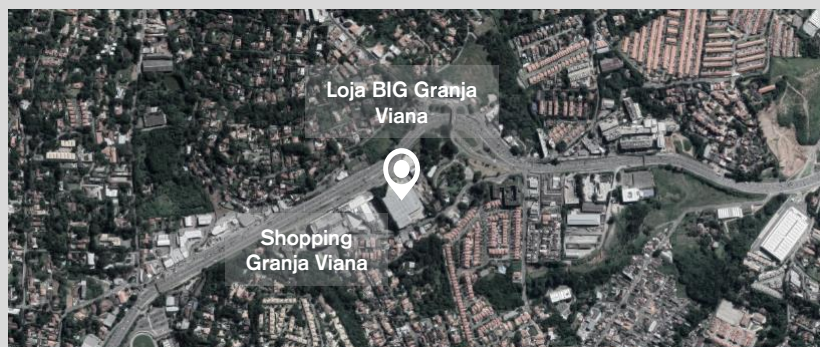
Nº de locatários: 1




Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23.033
 São Paulo - SP.

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


Loja BIG São Bernardo

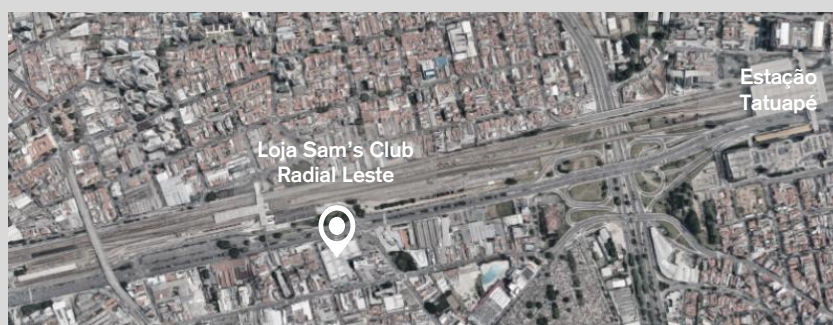
Rua Mal. Deodoro, 2785
 São Bernardo do Campo - SP.

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


Loja Sam's Club R. Leste

Avenida Alcântara Machado,
 4.002
 São Paulo - SP.

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





Loja Sam's Club SJC

ABL: 7.549 m²

Participação: 100%

Av. Cassiano Ricardo, 1993

Vacância: 0%

São José dos Campos - SP.

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Campinas

ABL: 15.776 m²

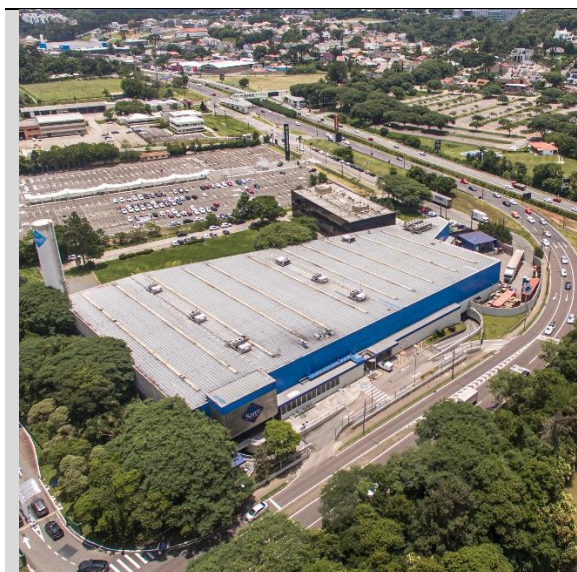
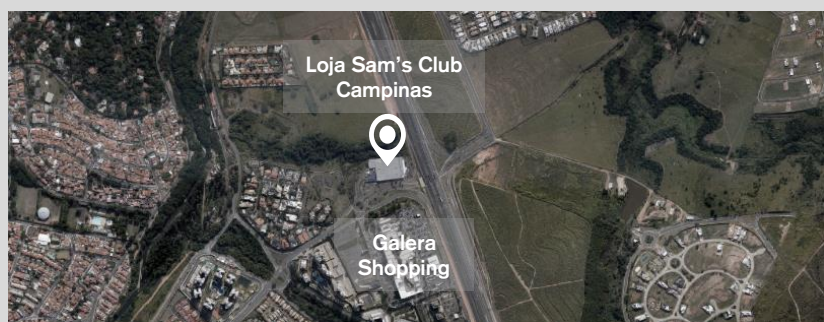
Rod. D. Pedro I, Km 132

Participação: 100%

Campinas - SP.

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Barigui

ABL: 13.565 m²

Rod. Curitiba Ponta Grossa, BR 132

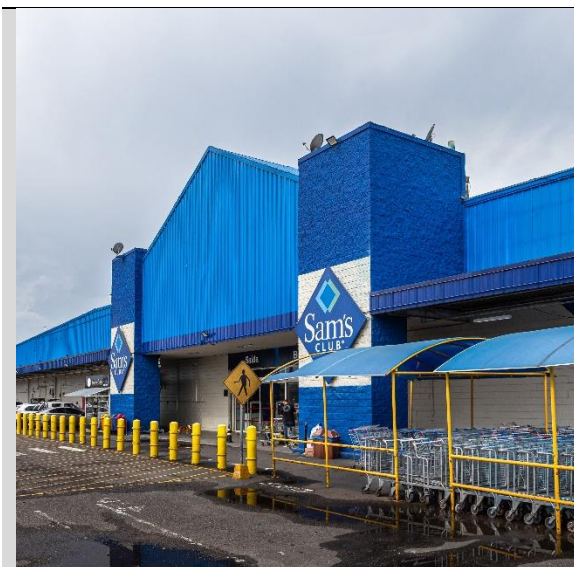
Participação: 100%

Curitiba - PR.

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1




Loja Sam's Club Atuba

 Rod. BR 476, Estrada da
 Ribeira, 144

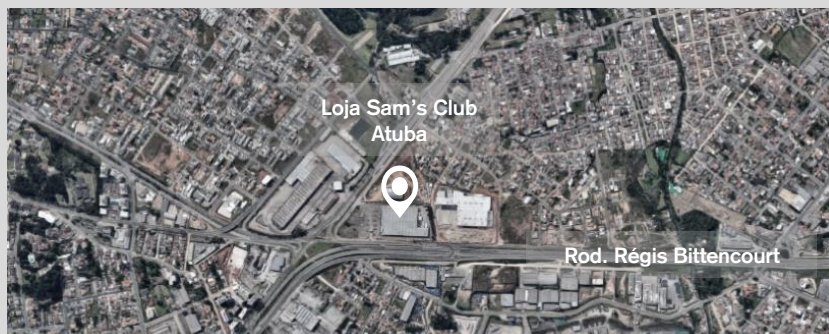
Curitiba - PR.

 ABL: 10.131 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1


Casas Pernambucanas

 São Paulo, Minas Gerais, Paraná
 e Santa Catarina

 ABL: 92.290 m²

Nº de Lojas: 63

Vacância: 0%

Contratos: 10, 12, 14 e 16 anos

% do Fundo: 100%


Atacadão e Mineirão

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

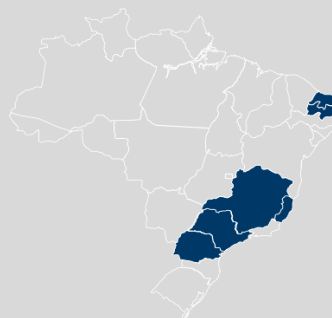
 ABL: 76.736 m²

Nº de Lojas: 9

Vacância: 0%

Contratos: 20 e 40 anos

% do Fundo: 100%

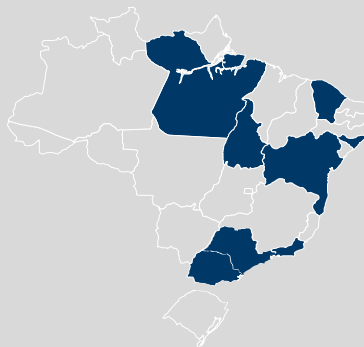


Participação Relevante em FIIs



SPVJ11

Ativos em: AL, PA, BA, SP, RJ, PR, MT, TO e CE.



ABL: _____ 127.598 m²
% de Participação: _____ 41 %
Vencimento: _____ dez/2039
Vacância: _____ 0%
Tipicidade: _____ Atípico

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
7-Apr-22	FCFL11	(i)	Aprovar	Aprovar
25-Apr-22	FII SPVJ	(i)	Aprovar – CHECADA	Aprovar
26-Apr-22	RBED11	(i)	Aprovar – CHECADA	Aprovar

CSHG Renda Urbana

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53



Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 2.179.556.130,49

Quantidade de Cotas: 18.406.458 cotas

Início das atividades

Abril de 2018

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

0,7% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de performance:

20% do que exceder 5,5% ao ano da cota de integralização atualizada pelo IPCA.

Para mais detalhes consulte o Regulamento.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Ofertas concluídas

4 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

Código de negociação

HGRU11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

<i>Cap Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
<i>Pro-rata</i>	Proporcional ou rateado.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
<i>Built-to-suit</i>	Construção sob medida.
2ª Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<i>AS-IS</i>	Jargão estrangeiro para representar vistoria ou laudo de como, de fato, ficou o imóvel.
Habite-se	Certificado de Conclusão da Prefeitura.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..

Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros

É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não 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. A 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.