

CSHG Renda Urbana FII

Dezembro 2022

CSHG Renda Urbana
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Renda Urbana FII", "Fundo" ou "HGRU11")
CNPJ nº 29.641.226/0001-53

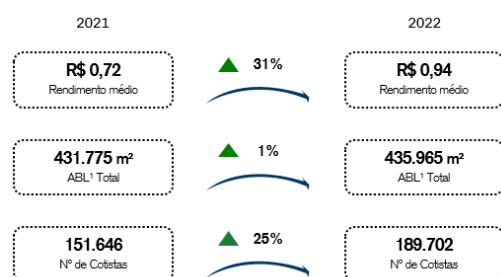
Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 122,19	R\$ 122,89	R\$ 2,2 bilhões	189.702	R\$ 2,00 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
436 mil m ²	19,6%	1,7 %	1,1 %	0,7 %

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro de 2022, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 21,4 milhões (R\$ 1,17 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 18,8 milhões (R\$ 1,02 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, Loja Pernambucanas de Taubaté – SP, Loja Pernambucanas de Assis – PR e da Loja Pernambucanas de Caçador – SC, que em conjunto somam aproximadamente R\$ 3,9 milhões de lucro no mês de novembro, equivalente a R\$ 0,21 por cota. Por fim, vale destacar que o valor anual do aluguel variável das lojas locadas para a Casas Pernambucanas nesse ano de 2022 foi no valor total de R\$ 1,3 milhões pagos metade em novembro deste ano e metade em janeiro de 2023.



A distribuição foi ajustada extraordinariamente para R\$ 2,00 por cota no mês de dezembro 2022, o que levou as distribuições do Fundo para o patamar de 97,8% do resultado auferido no semestre. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Importante destacar que o Fundo ainda possui R\$ 0,58 por cota de saldo de resultado acumulado de períodos anteriores, o qual o valor considera toda a existência do Fundo.

Em dezembro de 2022 chegamos ao fim de um ano desafiador no cenário macro, iniciando com forte receio de uma nova onda de Covid-19 com a variante Ômicron, tivemos o início da guerra na Ucrânia e preocupações da sua possível escalabilidade e, ainda, assistimos a uma das mais polarizadas eleições no Brasil, culminando em um cenário político local bastante agitado. Isso tudo se traduziu no campo econômico, seja no incremento de risco fiscal, na volatilidade de indexadores de inflação e no aperto monetário global (com um cenário base de incremento de pressões inflacionárias, mas com um período pequeno de deflação), e na oscilação da curva de juros futuros.

Apesar do IFIX e Ibovespa terem encerrado o ano no campo positivo (IFIX +2,2% e Ibovespa +4,7%, na variação anual), o que não víamos desde 2019, tivemos uma alta volatilidade em ambos, refletindo o cenário global e local conturbado. Quando olhamos para os fundos híbridos do IFIX tivemos uma performance bem positiva de 12,0%, enquanto o HGRU11 teve uma performance de 12,4% no ano. Além disso, durante o ano de 2022 o CSHG Renda Urbana FII teve um crescimento no número de cotista de 151.646 para 189.702.

Esse resultado veio acompanhado de alguns marcos importantes durante o ano: (i) as vendas do portfólio que apresentaram um volume financeiro R\$ 164 milhões com uma margem de lucro de aproximadamente 30% e taxa interna de retorno ("TIR") anualizadas entre 21,1% e 28.839,4%; (ii) a aquisição do imóvel Dutra 107, que foi melhor explicada na Tese de Investimento ([link](#)).

Planos para 2023

Para 2023, dado o momento de mercado, a visão do time de gestão para melhorar a qualidade do portfólio envolve planos de desinvestimento e de investimento. Na frente de desinvestimentos, buscaremos concretizar ainda algumas vendas de ativos da carteira para o público do varejo, isto é, em geral ativos individuais vendidos para pessoas físicas ou jurídicas. Nas compras, manteremos o foco em operações no atacado, negociadas diretamente com futuros inquilinos ou desenvolvedores imobiliários, como já costumamos realizar.

Além disso, temos um grande desafio individual que é a recente aquisição do Dutra 107. Apesar de um bom perfil técnico e localização em frente a rodovia, o imóvel precisará de alguns investimentos e de especial dedicação do time comercial tendo como foco aprimorar o mix de locatários e reduzir a vacância física existente no imóvel. Entendemos que compramos o Dutra 107 em um preço bem abaixo do valor de reposição, o que facilita, do ponto de vista financeiro, a implementação de benfeitorias e, eventualmente, a concessão de *allowances* financeiros aos inquilinos, entre outras medidas que tenham como objetivo melhorar o

ponto comercial. Além disso, na estruturação da operação de compra, foi negociada com o vendedor do Dutra 107 uma renda complementar incidente sobre a área vaga atual, paga pelo vendedor durante 24 meses, que será um forte instrumento para dar ao time comercial da gestora espaço de para negociação de condições de ocupação por novos inquilinos, bem como tempo suficiente para busca de bons locatários que tenham impacto positivo no *mix* de inquilinos do imóvel.

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\$ 164 milhões² em ativos, perfazendo um lucro total estimado de R\$ 46,4 milhões² (30% de lucro, se auferido em conjunto), superando 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	\$5.660.000,00	5,98%	0,09	27,2%	43%	4,7	1,0	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%	4,1	3,7	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	-	-
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%	4,9	2,9	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	-	-
Mineirão – DMA	Serra	ES	\$35.000.000,00	5,88%	0,77	28.839,4%	-	2,5	11,7	10
Total			R\$ 164.052.361,54	6,02%	R\$ 2,71			123,9	19,3	

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 Assis Chateaubriand – PR18

Conforme fato relevante do dia 22 de dezembro de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Tupassi, nº 2.705, na cidade de Assis Chateaubriand, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob n.º 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de “Casas Pernambucanas” (“Imóvel”).

Em contrapartida à outorga da Escritura, o Fundo recebeu o valor de R\$ 4.500.000,00, equivalente a R\$ 4.479,31/m². O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020 e o investimento total do Fundo, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 3.207.478,76, equivalente a R\$ 3.192,73/m². Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.292.521,24, equivalente a aproximadamente R\$ 0,07/cota.

O Preço de venda do Imóvel foi 40% superior ao valor investido, 34% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022 e 38% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2021. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 23,6%. Com a conclusão da venda, o Fundo deixará de receber o aluguel mensal de R\$ 21.811,92, equivalente a aproximadamente R\$ 0,001 por cota.

1.3. Venda Loja Taubaté – SP

Conforme fato relevante do dia 26 de dezembro de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“Contrato”) por meio do 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, inscrita no CNPJ sob n.º 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de “Casas Pernambucanas” (“Imóvel”).

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: 31/12/2022).

A alienação do Imóvel se deu pelo preço total de R\$ 7.800.000,00 ("Preço"), equivalente a R\$ 5.900,82/m². O Fundo outorgará a escritura de venda e compra ao comprador, quando superada determinada condição acordada para o negócio. A outorga será informada nos relatórios gerenciais do Fundo tão logo ocorra.

O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020 e o investimento total do Fundo, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 5.567.294,74, equivalente a R\$ 4.211,74 /m². Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.232.705,26, equivalente a aproximadamente R\$ 0,12/cota.

O Preço de venda do Imóvel foi 40% superior ao valor investido, 20% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021 e 14% superior ao valor do laudo de aquisição datado de 2022. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de aproximadamente 23,5%. Com a conclusão da venda, o Fundo deixará de receber o aluguel mensal de R\$ 37.810,72, equivalente a aproximadamente R\$ 0,002 por cota.

1.4. Aquisição Dutra 107

Para demonstrar a estratégia e visão sobre o investimento, o time de gestão preparou junto ao relatório do mês a Tese de Investimento – Dutra 107 ([link](#)).

Conforme fato relevante divulgado em 9 de dezembro de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou o Termo de Fechamento ("Termo de Fechamento"), por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das quotas de uma Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), proprietária dos imóveis que compõem a integralidade das áreas atualmente construídas e em funcionamento do empreendimento denominado "Dutra 107 – Taubaté" localizado na cidade de Taubaté, estado de São Paulo, destinado às atividades de varejo e serviços, locado atualmente para 10 locatários, conforme descrito abaixo:

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

Preço

O volume financeiro total das obrigações assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição da SPE, foi no valor total de R\$ 73.101.126,66 ("Valor Final"), equivalente a aproximadamente R\$ 3.402,90 por m². O pagamento do Valor Final aos vendedores foi realizado da seguinte forma:

Parcela Equity: R\$ 33.508.965,66, pagos com recursos próprios do Fundo; e

Parcela CRI: R\$ 39.592.161,00 por meio do recebimento, pelos vendedores, do saldo líquido de um CRI que foi formalizado e liquidado em momento anterior à Data do Fechamento, melhor descrito adiante.

CRI

Parte do pagamento pela aquisição do ativo foi realizada com recursos obtidos por meio do CRI, garantido pela alienação fiduciária do Imóvel constituída pela SPE, com lastro em parte dos recebíveis de contrato de locação vigente no Imóvel, firmado na modalidade "Buit to Suit" com a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, inscrita no CNPJ sob o nº 01.438.784/0001-05 ("Contrato Leroy"). Os certificados emitidos na operação de CRI foram emitidos com prazo de 15 anos, taxa de emissão de 6,5% e atualização monetária anual pelo IPCA.

Os certificados emitidos na operação de CRI foram integralmente adquiridos pelo Fundo, de forma que o Fundo detém tanto os imóveis que compõem a integralidade das áreas atualmente construídas e em funcionamento do empreendimento Dutra 107 – Taubaté, quanto os certificados emitidos na operação de CRI. Assim, o Fundo inicia o investimento no Imóvel com uma exposição de caixa correspondente ao Valor Final, o que denota, de acordo com as locações vigentes no Imóvel, um *cap rate*¹ de aproximadamente 10,5% no investimento, considerando as locações vigentes e o complemento de renda que será pago pelos vendedores para cobrir a vacância física e financeira existente no Imóvel.

Caso o Fundo venda a integralidade dos certificados emitidos na operação de CRI, a exposição de caixa projetada do investimento será reduzida para R\$ 33.508.965,66, o que levará o YoC¹ anualizado da transação para aproximadamente 15,4%, caso as locações vigentes permaneçam no patamar atual. Nesse cenário, o YoC anualizado será decrescente ano a ano à medida em que as amortizações do CRI ocorrerem.

Imóvel

O Dutra 107 – Taubaté é um ativo de varejo concebido no formato comumente denominado de *power center*, contando atualmente com 10 locatários. Do total de 21.482 m² de área construída locável, conta atualmente com 16.876 m² de área ocupada, e 4.606 m² de áreas vagas, correspondente então a aproximadamente 21,4% de vacância.

Dos locatários que ocupam o Imóvel, destacamos as 4 lojas âncora, atualmente operadas pelos inquilinos Leroy Merlin, Cobasi, Mobly e OpenBox, que ocupam a área total de 14.464 m² do Imóvel e representam aproximadamente 92,5% (das receitas contratadas por meio de locação no Imóvel. As demais lojas ocupadas, tanto megastores quanto satélites, atualmente ocupam 2.202 m² do Imóvel, e representam aproximadamente 7,5% das receitas contratadas por meio de locação no Imóvel.

Locações

O valor total aproximado dos aluguéis vigentes para o mês de competência dezembro de 2022 é de R\$ 522.391,32, equivalente a aproximadamente R\$ 30,95 por m² de área locável ocupada do Imóvel.

RMG

O Fundo receberá dos vendedores 2 valores complementares de renda, pagos a título de indenização pela inexistência de receitas contratadas para parte das áreas do Imóvel, sendo:

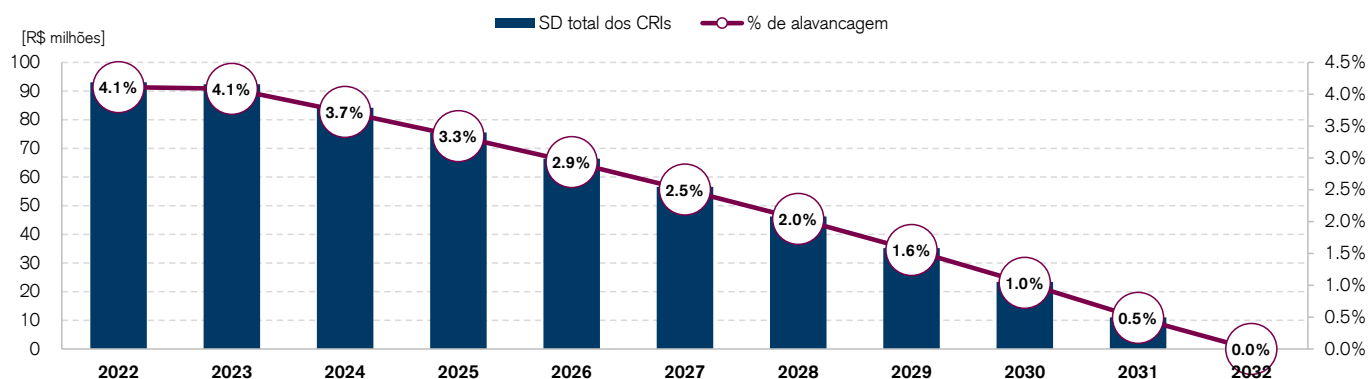
1. Complemento de renda no valor nominal total de R\$ 4.851.126,66 a ser desembolsado pelos vendedores em 6 parcelas, no período entre janeiro de 2023 e julho de 2025, a fim de cobrir uma curva de descontos já negociada para o Contrato Leroy; e
2. Uma renda mínima garantida, conforme definida nos documentos do negócio, no valor total nominal de R\$ 2.846.276,25, a ser desembolsada pelos vendedores em 4 parcelas, no período entre janeiro de 2023 e julho de 2024, parcelas equivalentes ao valor mensal de R\$ 118.594,84, correspondente a R\$ 25,75 por m² de área locável vaga no Imóvel, sendo que tais pagamentos serão acrescidos dos respectivos custos de vacância, no importe de R\$ 12,83/m². Caso alguma área venha a ser locada, a curva de pagamentos devidos pelos vendedores será alterada a fim de refletir a situação real das áreas com vacância financeira.

Com a assinatura do Termo de Fechamento e o pagamento do Valor Final, o Fundo tornou-se o único titular das quotas da SPE e do CRI e, conseqüentemente, de todos os direitos sobre o Imóvel. Considerando as receitas de locação e as rendas mínimas descritas nos itens 1 e 2 acima, devidas pelos vendedores ao Fundo, o Fundo receberá, por 24 meses, o montante estimado de R\$ 640.986,16, equivalente a aproximadamente R\$ 0,04 por cota.

1.5. Alavancagem

Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

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



Fonte: CSHG. Não considera o CRI do imóvel Dutra 107, uma vez que, o Fundo é o detentor do CRI.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's



Fonte: CSHG. Não considera o CRI do imóvel Dutra 107, uma vez que, o Fundo é o detentor do CRI.

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 dezembro 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.

Em 2022 tivemos somente uma negociação relevante que foi o desconto para a **Estácio Salvador**. A operação da faculdade sofreu por conta da pandemia e o imóvel se tornou caro para a operação deles. Todavia, depois de extensa negociação, conseguimos manter o locatário no imóvel, que muitas vezes ameaçou rescindir, e ajustamos o contrato de tal forma que as verbas rescisórias sejam mais pesadas, além de estender por mais um ano o prazo da locação, entregando uma maior estabilidade e previsibilidade ao contrato de locação típico.

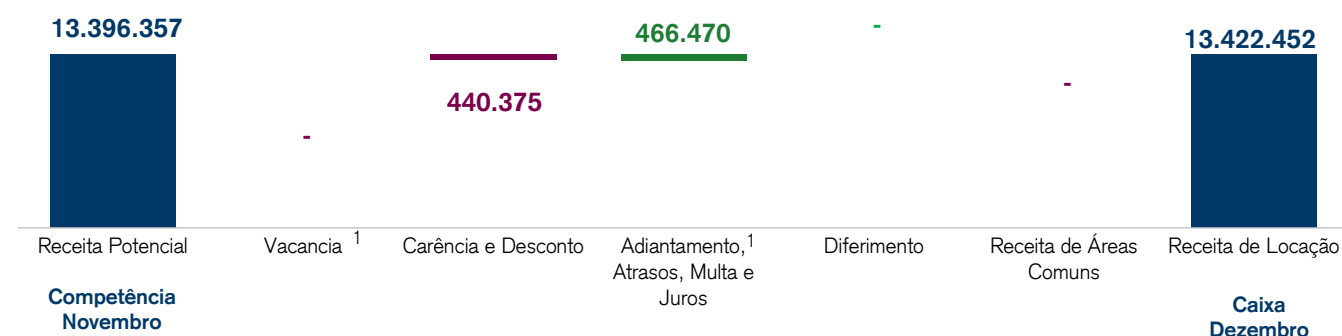
Para 2023 temos como principal objetivo a comercialização do empreendimento **Dutra 107**. Em dezembro finalizamos o processo de seleção da empresa que será a responsável pela sua comercialização e já estamos trabalhando para que a estratégia definida seja devidamente executada ao longo do ano. Vale mencionar que a estratégia tem como seus principais pilares a definição de um mix de lojas que complementem as principais âncoras do empreendimento (Leroy Merlin, Cobasi e Mobly) e a realização de investimentos no empreendimento em conjunto com oferta de allowance para atrair o tanto ao público quanto aos novos lojistas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2022	Novembro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.422.452	14.215.207	163.117.672	163.117.672
Rendimentos Mobiliário ¹	4.111.633	3.767.313	42.457.434	42.457.434
Ganhos de Capital Bruto ¹	3.924.862	1.205.012	34.718.126	34.718.126
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(171.524)	(171.524)
Total de Receitas	21.458.947	19.187.531	240.121.707	240.121.707
Despesas Imobiliárias ¹	-	(2.950)	(490.537)	(490.537)
Despesas Operacionais ¹	(2.680.791)	(3.050.497)	(28.882.020)	(28.882.020)
Total de Despesas	(2.680.791)	(3.053.447)	(29.372.556)	(29.372.556)
Resultado¹	18.778.156	16.134.084	210.749.151	210.749.151
Rendimento anunciado	36.812.916	15.093.296	207.624.846	207.624.846
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

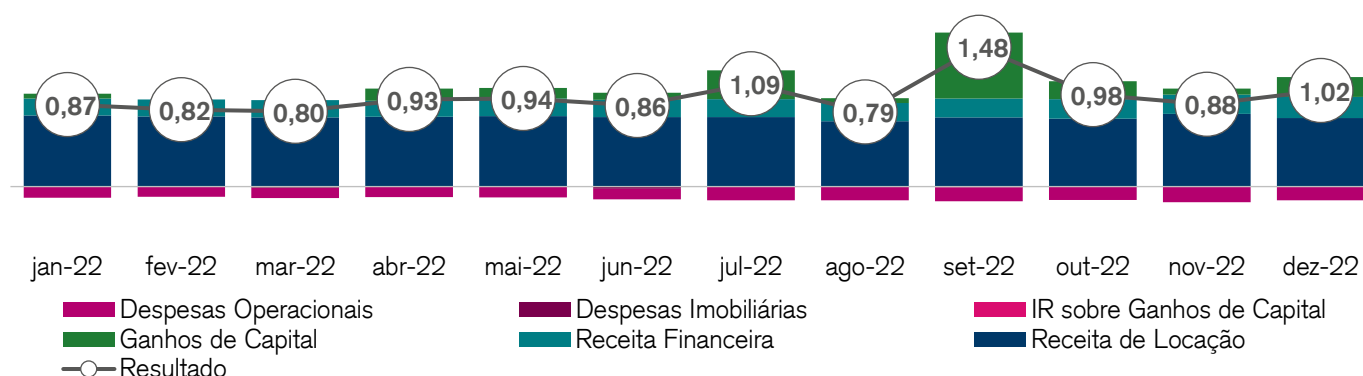
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

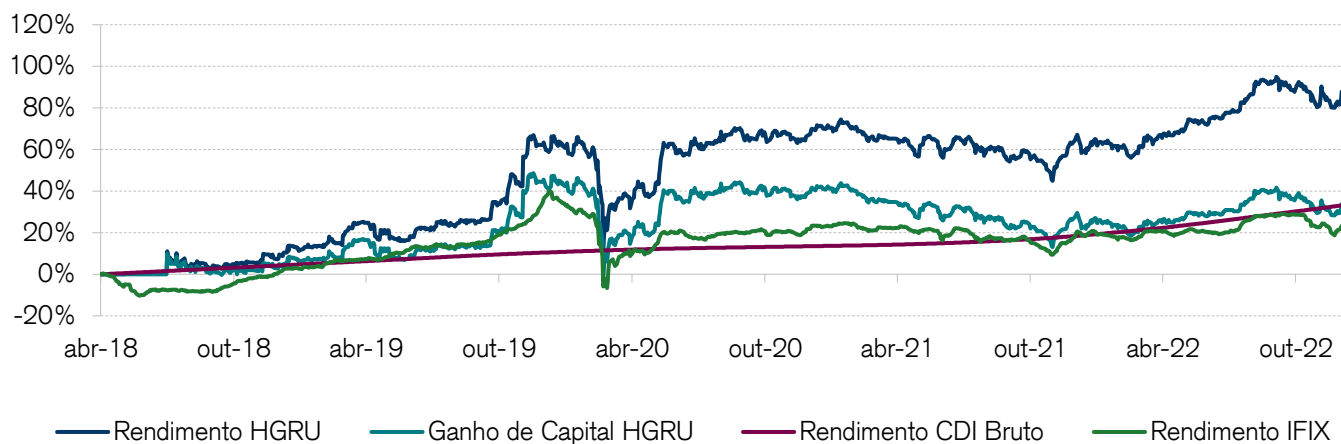
jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Rendimento distribuído											
0,76	0,76	0,82	0,82	0,82	1,20	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	2,00
Saldo de resultado acumulado¹											
0,52	0,58	0,56	0,67	0,78	0,44	0,72	0,69	1,35	1,51	1,56	0,58



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

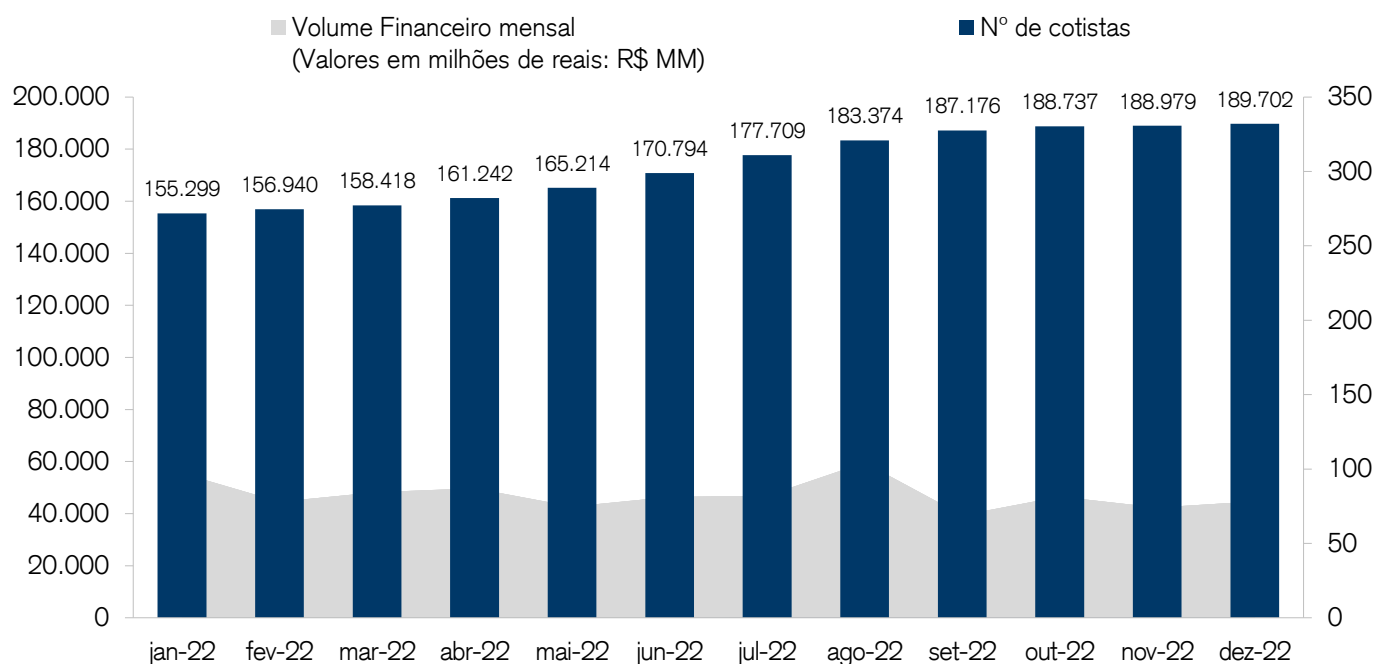
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRU11 ¹	1,7%	12,4%	12,4%	87,8%
IFIX ¹	0,0%	2,2%	2,2%	23,3%
CDI Bruto	1,1%	12,4%	12,4%	33,1%



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)	78,2	991,4	991,4
Giro¹	3,6%	45,7%	45,7%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

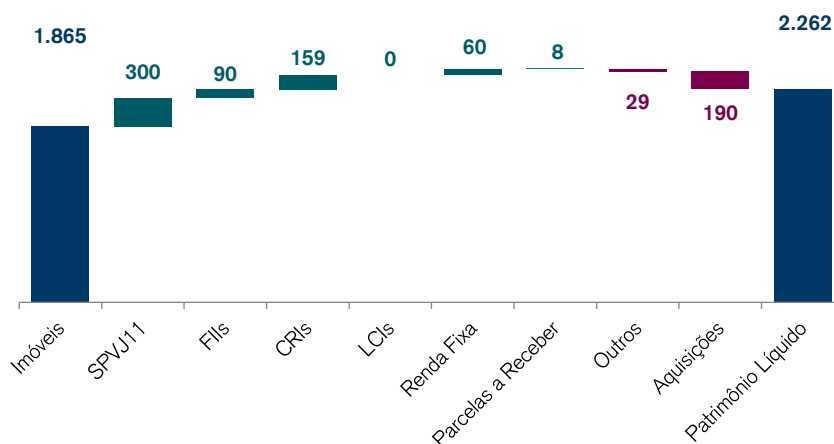


Fontes: Economatica e CSHG.

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: 31/12/2022).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.865
SPVJ11	300
FIs	90
CRIs	159
Renda Fixa	60
Parcelas a Receber	8
Outros	(29)
Aquisições	(190)
Patrimônio Líquido	2.262
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	122,89

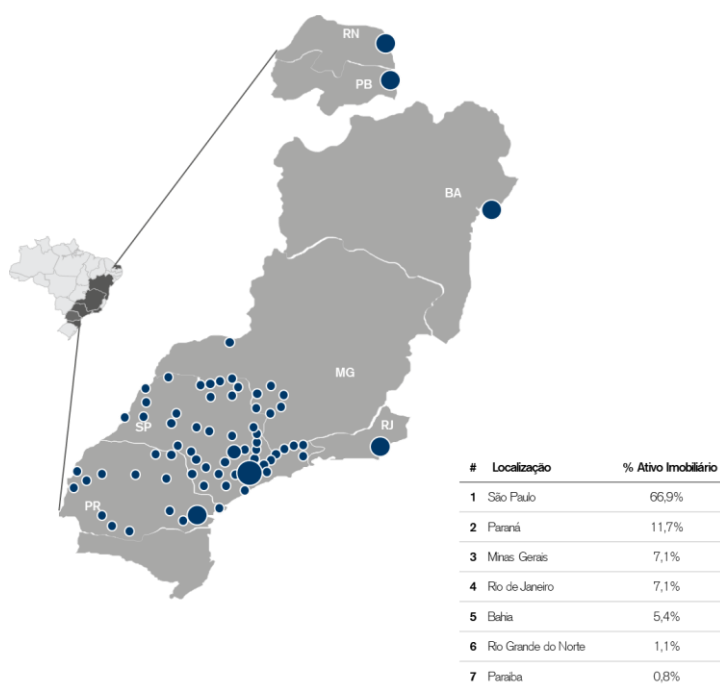
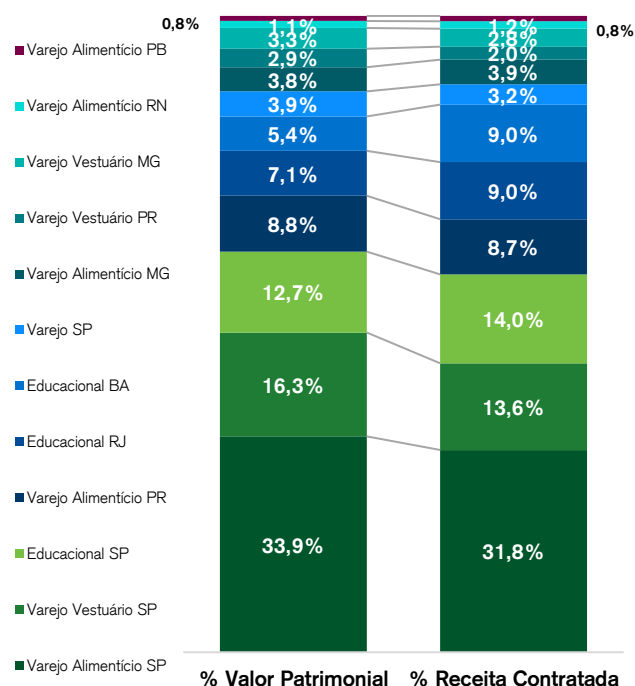
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI Makro	(0,5)	(link)
	Aquisições	ITBI Walmart	(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.

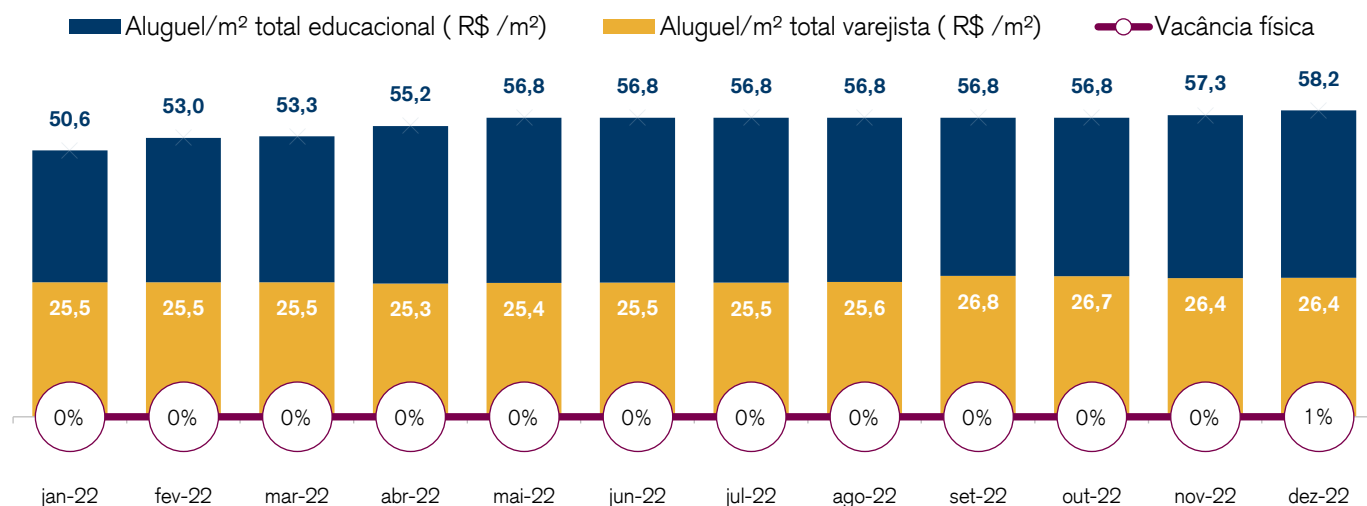
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

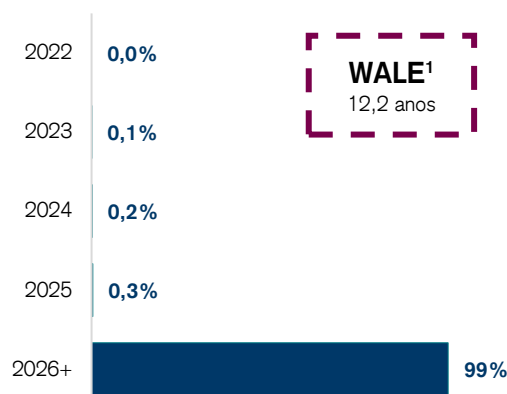
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão –2022 (Database: 31/12/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



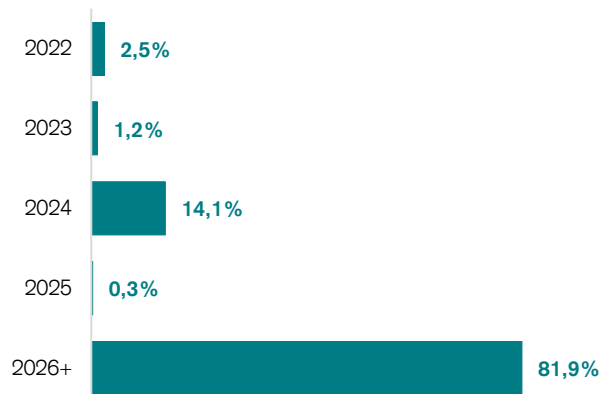
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



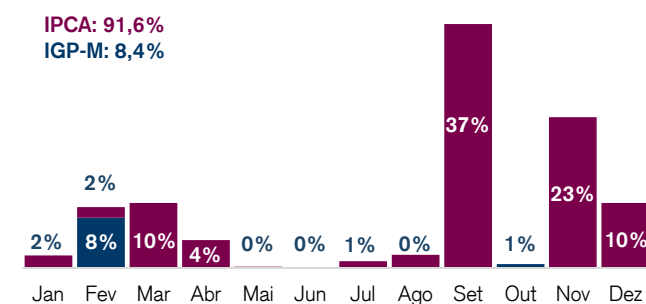
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



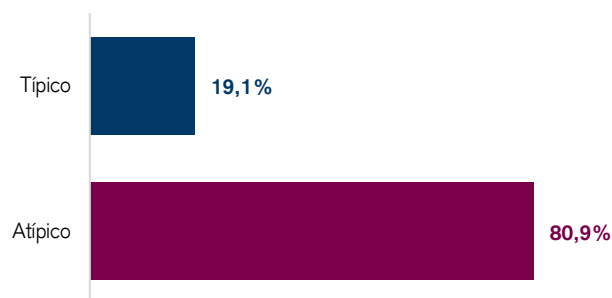
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



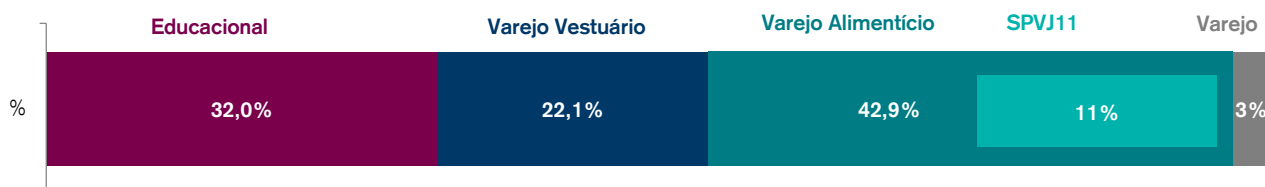
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

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.
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 do 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.

Imóveis educacionais



IBMEC

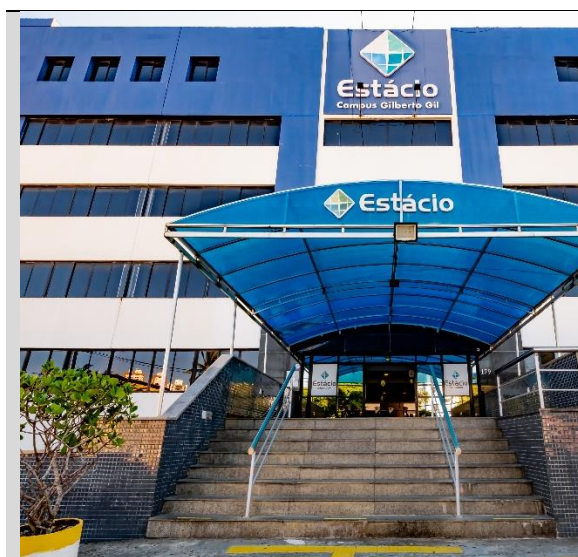
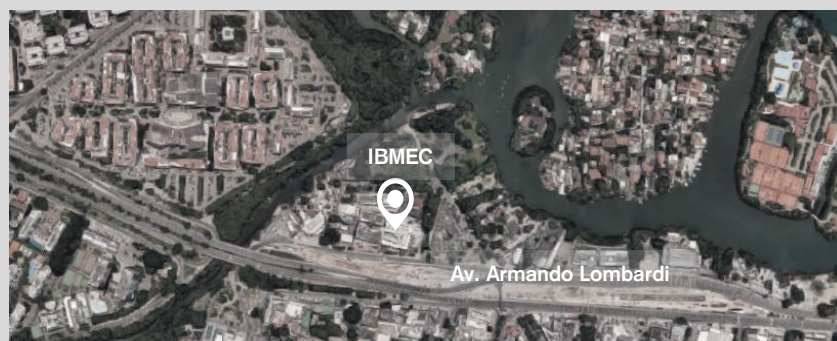
Av. Armando Lombardi, 940
Rio de Janeiro - RJ.

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

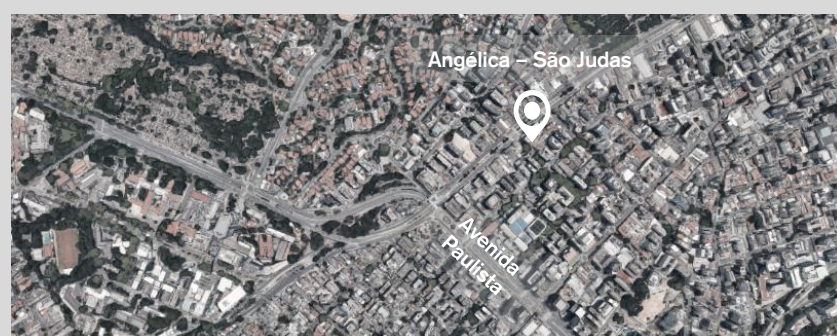
Av. Angélica, 2.563
São Paulo - SP.

ABL: 4.849 m²

Participação: 69%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

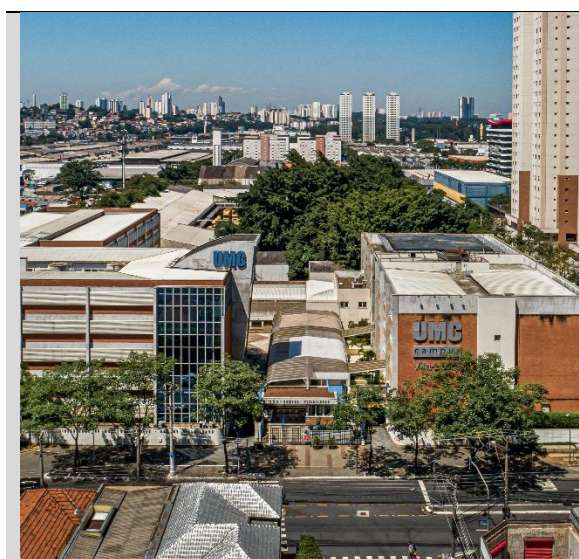




Santo Alberto

Rua Quatá, 67
 São Paulo - SP.

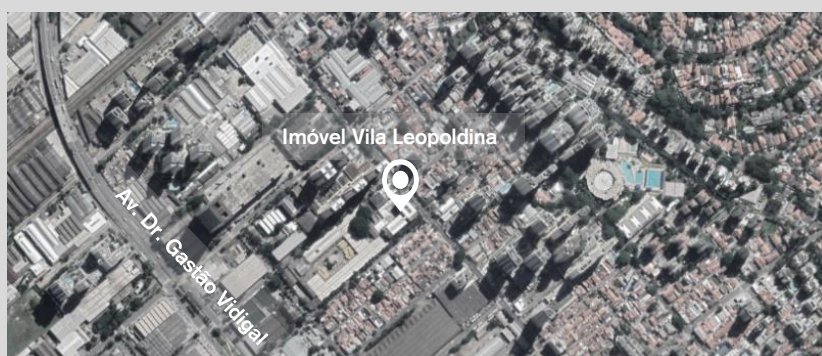
ABL: 6.805 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



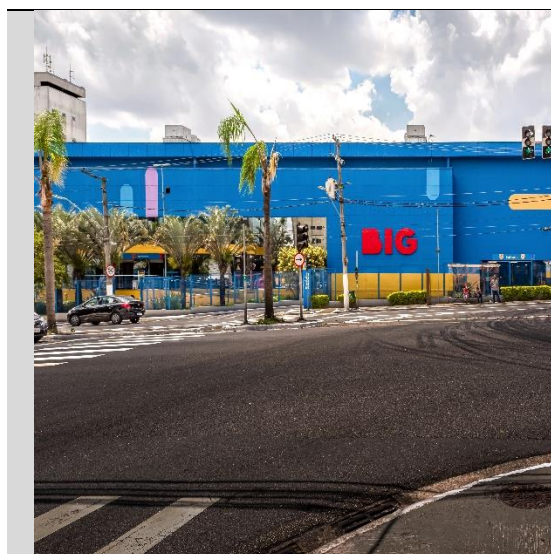
Imóvel Vila Leopoldina

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

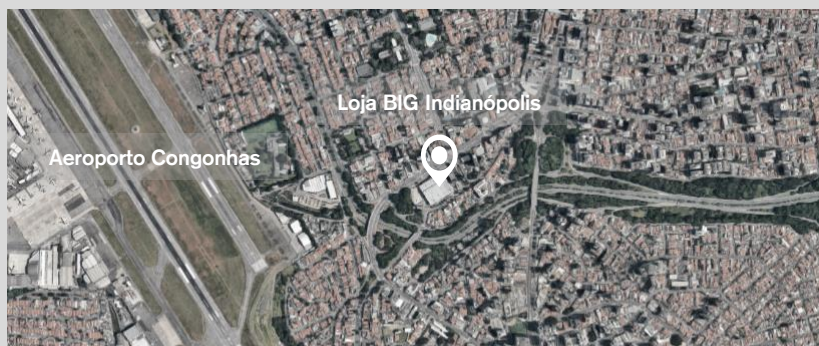
Av. Jabaquara, 2979
São Paulo - SP.

ABL: 24.345 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Maxxi J. Ramalho

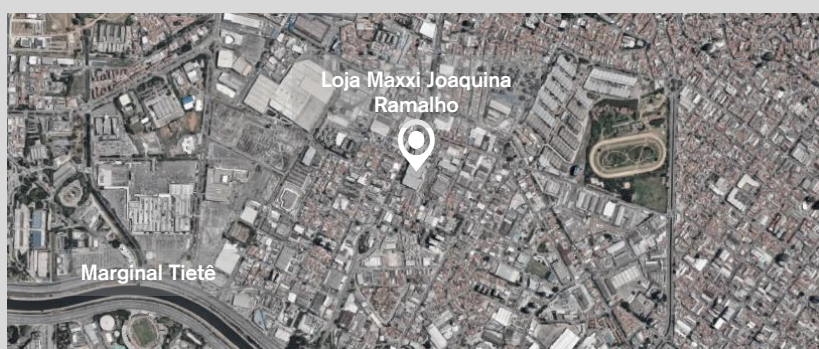
Av. Joaquina Ramalho, 340
São Paulo - SP.

ABL: 29.640 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1



Loja Sam's Club Morumbi

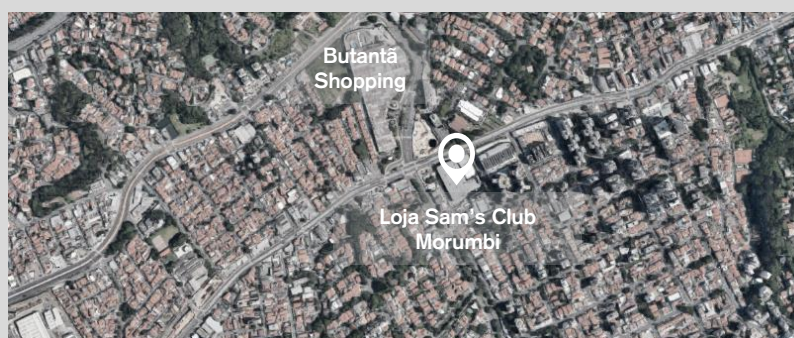
Av. Professor Francisco Morato, 2585
São Paulo - SP.

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.

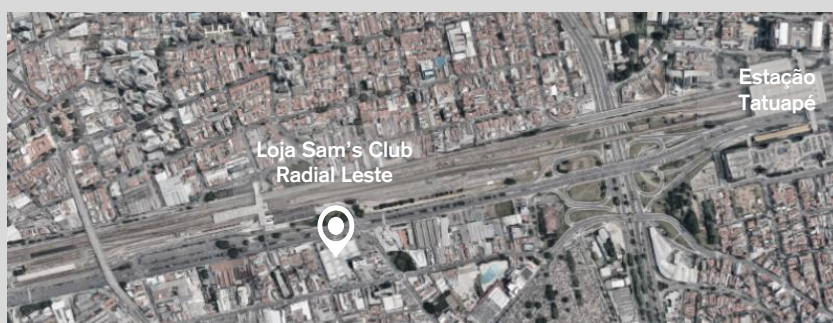
ABL: 24.511 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



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.

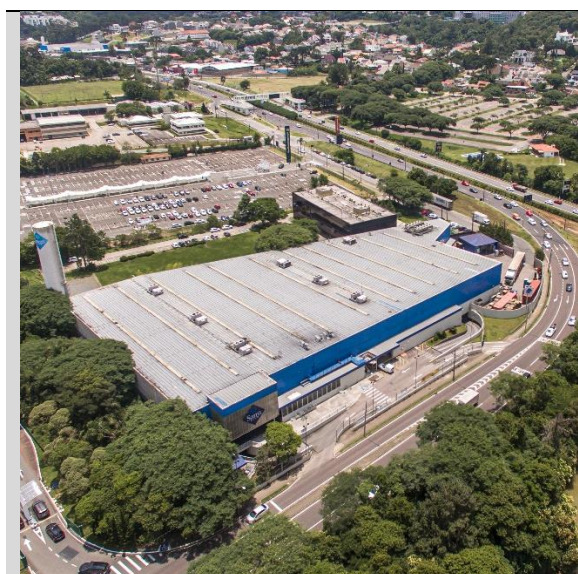
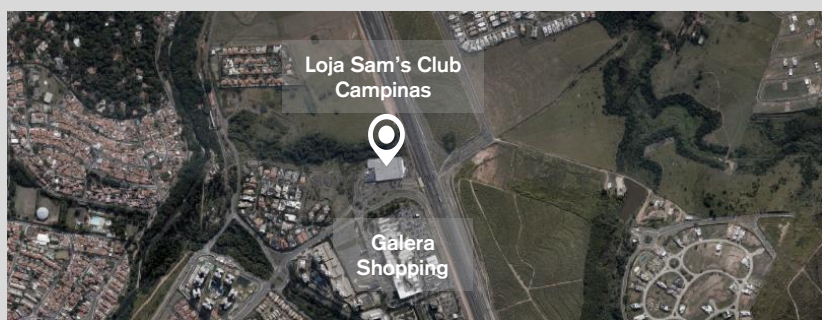
ABL: 7.549 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1



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

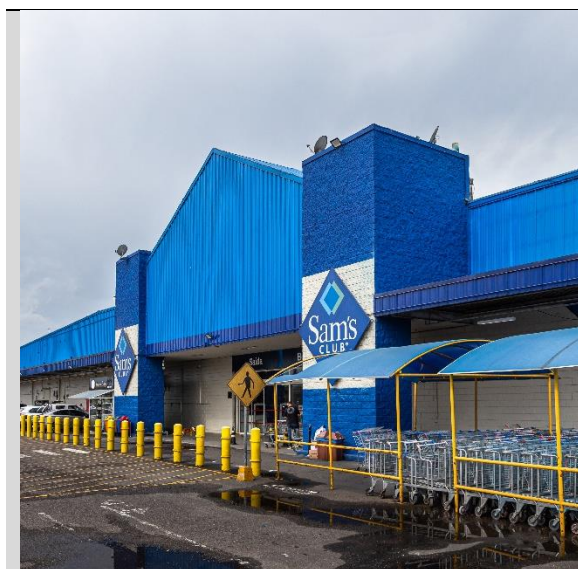


Loja Sam's Club Barigui

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

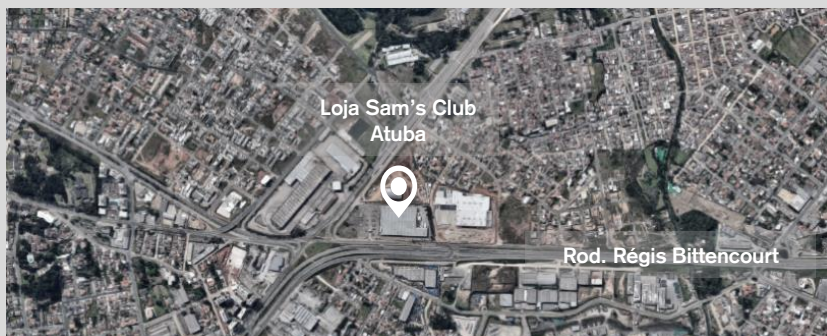
Curitiba - PR.

ABL: 10.131 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1


Casas Pernambucanas

São Paulo, Minas Gerais e
Paraná

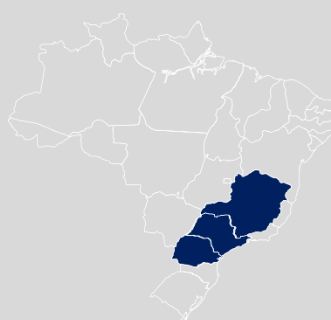
ABL: 75.788 m²

Nº de Lojas: 49

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

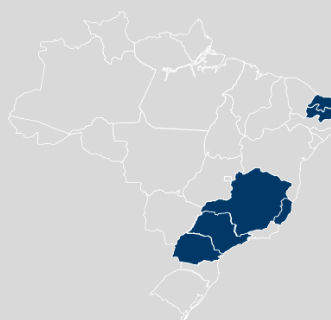
ABL: 77.127 m²

Nº de Lojas: 9

Vacância: 0%

Contratos: 20 e 40 anos

% do Fundo: 100%





Dutra 107

Rod. Presidente Dutra 107
Taubaté - SP.

ABL: 21.482 m²
Participação: 100%
Vacância: 21,4%
Nº de locatários: 10

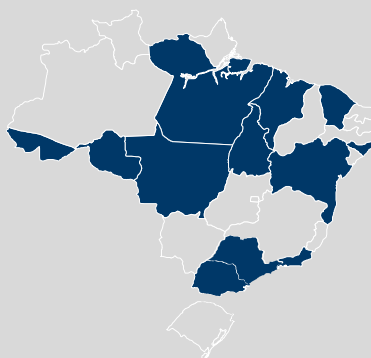


Participação Relevante em FIIs



SPVJ11

Ativos em:



ABL Total: 156.965,04 m²
% de Participação: 41%
Vacância: 0%
Tipicidade: Atípico

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

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\$ 2.205.089.378,12

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.
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 variação da cota em bolsa 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.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel

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 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 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 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

FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
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.