



CSHG Renda Urbana FII

Apresentação Anual

(“Fundo”, “HGRU11” ou “CSHG Renda Urbana”)

CNPJ nº 29.641.226/0001-53
Abril de 2023

CREDIT SUISSE 

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Renda Urbana FII
2	Mercado de Varejo
3	Comercial

CSHG Renda Urbana FII

Principais Dados



R\$ 2,1 bilhões
Valor de Mercado do
Fundo

8,9 %
*dividend yield*¹

0,0² %
Vacância
Financeira

R\$ 114,30
Valor da cota a
mercado

435.000 m²
área bruta locável

R\$ 123,44
Valor da cota
patrimonial

CSHG Renda
Urbana
HGRU11

Quantidade de cotistas

195.452

Volume médio diário
(feb-23)

R\$ 3,4 Milhões

Retorno desde início
(27-abr-18)

79,9 %
ou
13,20 % a.a.

Retorno 12 Meses

11,4 %

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. 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.

Fonte: Economática e CSHG (28/02/2023).

3 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.

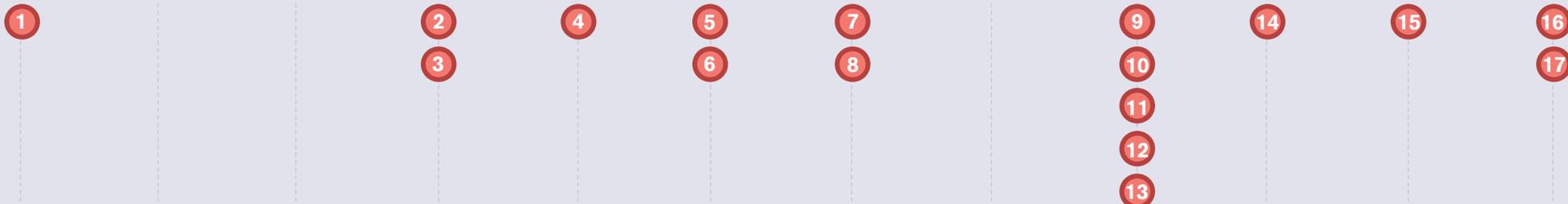
¹Termos e definições no glossário ²Considera complementação de renda ([link](#))

CSHG Renda Urbana FII

Linha do tempo 2022

Jan Fev Mar Abr Mai Jun Jul Ago Set Out Nov Dez

Vendas Casas Pernambucanas



19 Vendas Serra DMA



Aquisição Dutra 107



CSHG Renda Urbana FII

Tabela de Vendas

Locatário	Cidade	UF	Valor da Venda	Cap Rate ¹	Lucro por cota	TIR ¹ a.a.	% último laudo	Saldo Pago (R\$ milhões)	Saldo Devedor (R\$ milhões)	Parcelas totais	
1	Pernambucanas	Batatais	SP	6,000,000.00	7.17%	0.05	22,2%	18%	6.0	-	-
2	Pernambucanas	Lorena	SP	5,600,000.00	6.07%	0.08	29,2%	38%	5.6	-	-
3	Pernambucanas	Caçador	SC	5,660,000.00	5.98%	0.09	27,2%	43%	5.2	0.5	12
4	Pernambucanas	São Sebastião do Paraíso	MG	8,000,000.00	6.27%	0.11	26,8%	34%	8.0	-	-
5	Pernambucanas	Francisco Beltrão	PR	7,800,000.00	6.01%	0.12	21,1%	44%	4.4	3.4	24
6	Pernambucanas	Garça	SP	3,250,000.00	6.20%	0.05	26,1%	97%	3.3	-	1
7	Pernambucanas	Videira	SC	5,071,689.14	6.12%	0.07	26.3%	39%	5.1	-	-
8	Pernambucanas	São José dos Campos	SP	13,000,000.00	6.00%	0.20	27.5%	35%	13.0	-	-
9	Pernambucanas	Pato Branco	PR	10,500,000.00	5.97%	0.16	24,3%	41%	10.5	-	2
10	Pernambucanas	Mogi das Cruzes	SP	10,379,000.00	5.95%	0.17	25,7%	37%	10.4	-	-
11	Pernambucanas	Votuporanga	SP	9,919,244.40	6.30%	0.14	22,7%	31%	9.9	-	-
12	Pernambucanas	Ourinhos	SP	7,352,428.00	6.14%	0.11	24.3%	35%	7.4	-	-
13	Pernambucanas	Lapa	PR	6,000,000.00	4.40%	0.15	41.8%	41%	6.0	-	-
14	Pernambucanas	Alfenas	MG	10,450,000.00	6.31%	0.14	22.1%	33%	10.5	-	-
15	Pernambucanas	Monte Alto	SP	7,770,000.00	6.25%	0.11	22.0%	35%	6.8	1.0	4
16	Pernambucanas	Assis Chateaubriand	PR	4,500,000.00	5.82%	0.07	23.6%	38%	4.5	-	-
17	Pernambucanas	Taubaté	SP	7,800,000.00	5.82%	0.12	23.5%	20%	7.8	-	-
18	Pernambucanas	Goioerê	PR	3,975,384.63	5.94%	0.12	20.3%	24%	2.6	1.3	7
19	Mineirão – DMA	Serra	ES	35,047,285.62	6.59%	0.84	15.697,6%	-	1.6	14.1	11
Total			168,075,031.79	6.16%	2.90			128.4	20.2		

Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. 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.

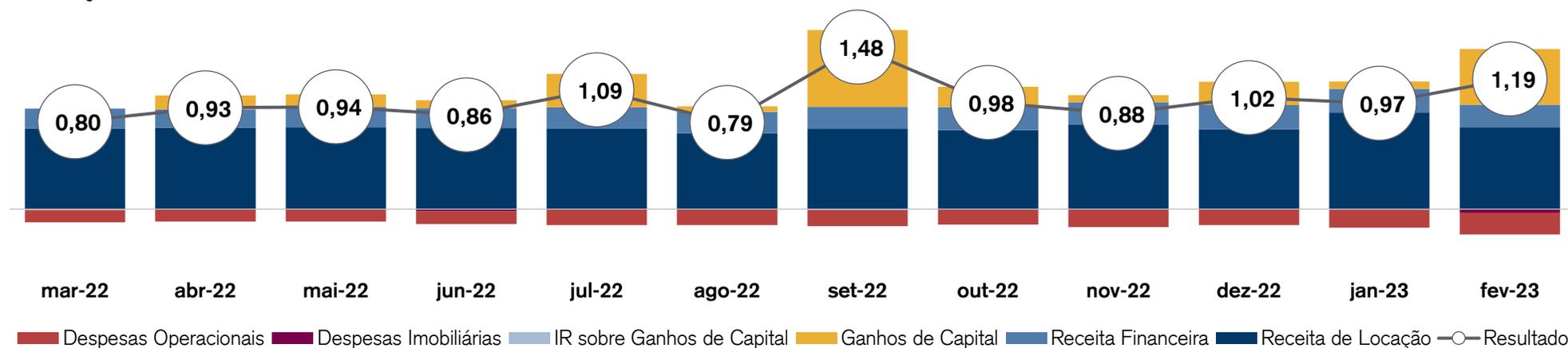
CSHG Renda Urbana FII

Resultado

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

Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23
Rendimento distribuído											
0,82	0,82	0,82	1,20	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	2,00	0,82	0,85
Saldo de resultado acumulado¹											
0,56	0,67	0,78	0,44	0,72	0,69	1,35	1,51	1,56	0,58	0,73	1,07

Descrição do resultado por cota



Fonte: Economatica e CSHG (28/02/2023)

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 Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. 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.

CSHG Renda Urbana FII

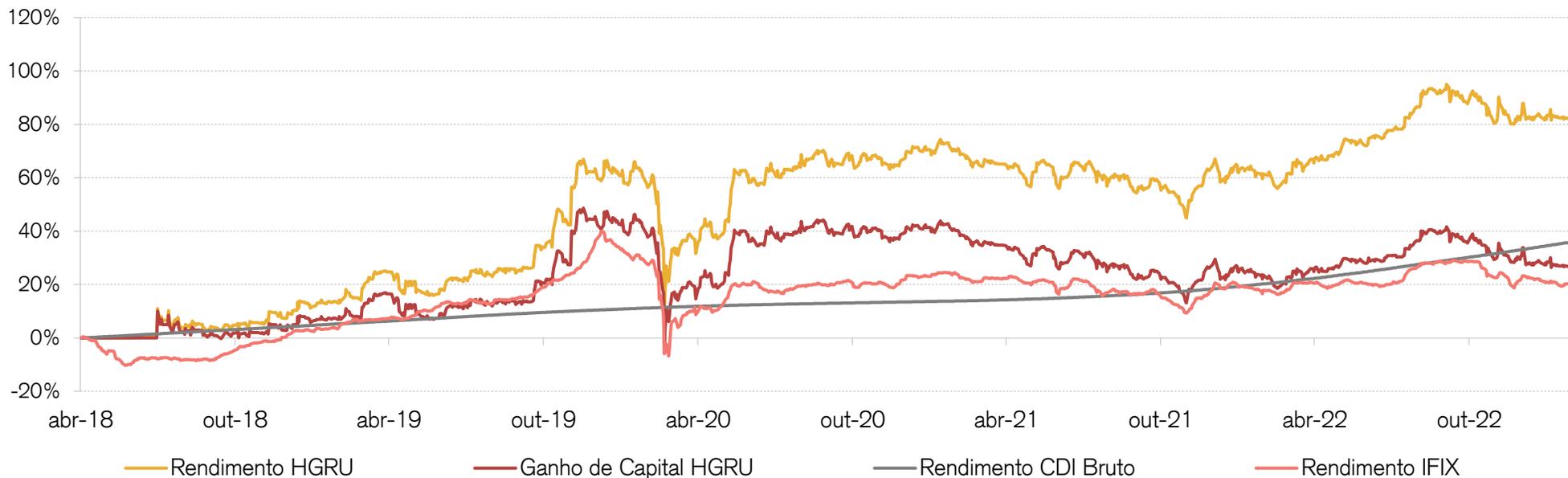
Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade¹

	Feb-23	2023	12 Meses	Início ²
HGRU11	-3,1%	-4,2%	11,4%	79,9%
IFIX	-0,5%	-2,0%	2,5%	20,7%
CDI	0,9%	2,1%	13,0%	35,9%

Fonte: Economática e CSHG (28/02/2023)

Retorno do Fundo



Fonte: Economática e CSHG (28/02/2023)

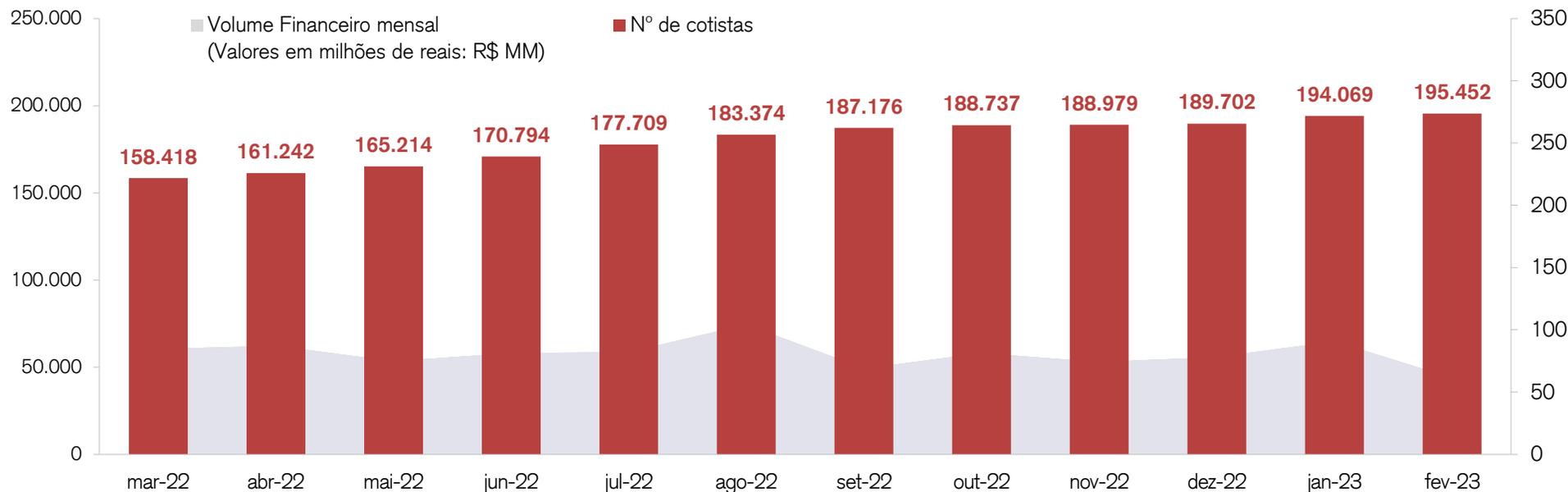
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023). ²Início do fundo: (27/04/2018)

CSHG Renda Urbana FII

Liquidez

Tabela de Liquidez

	Feb-23	2023	12 Meses
Volume Financeiro¹ (Valores em reais: R\$ Milhões)	61,3	151,9	968,3
Giro¹	2,9%	7,1%	44,4%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fonte: Economatica e CSHG.

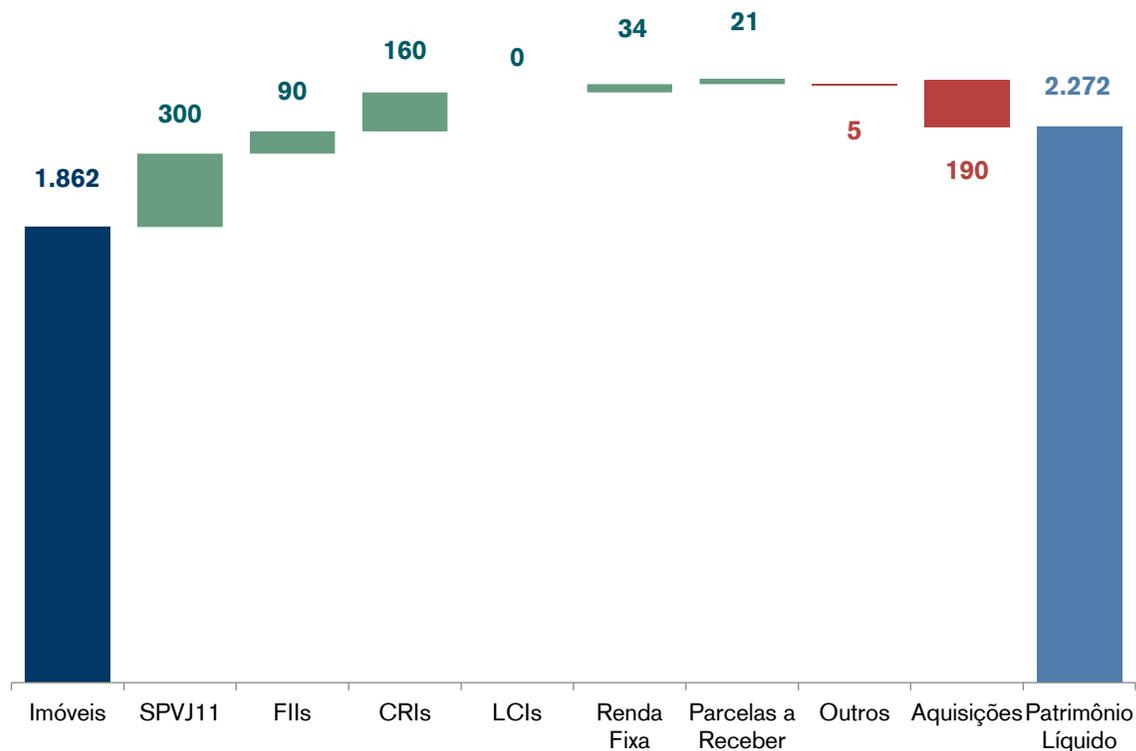
8

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 Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

CSHG Renda Urbana FII

Carteira

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



(Valores em R\$ milhões)

Imóveis	1.862
SPVJ11	300
FIs	90
CRIs	160
LCIs	0
Renda Fixa	34
Parcelas a Receber	21
Outros	-5
Aquisições	-190
Patrimônio Líquido	2.272
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial¹	123,44

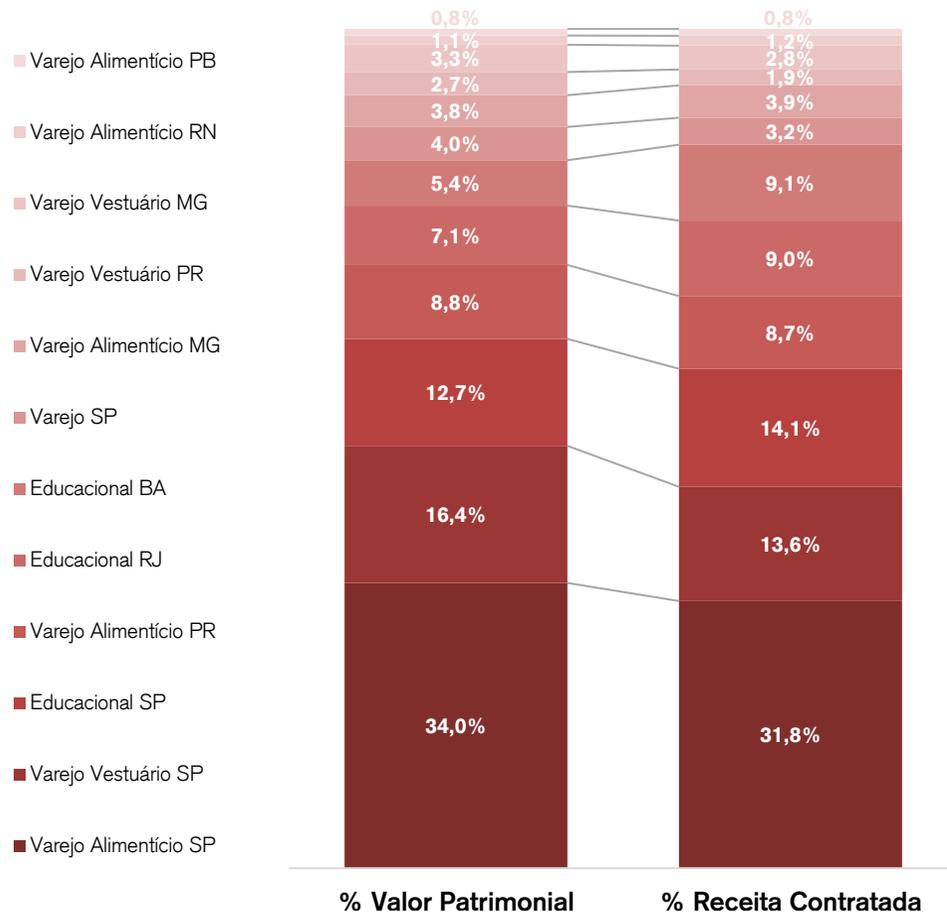
Fonte: CSHG (28/03/2023)

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. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

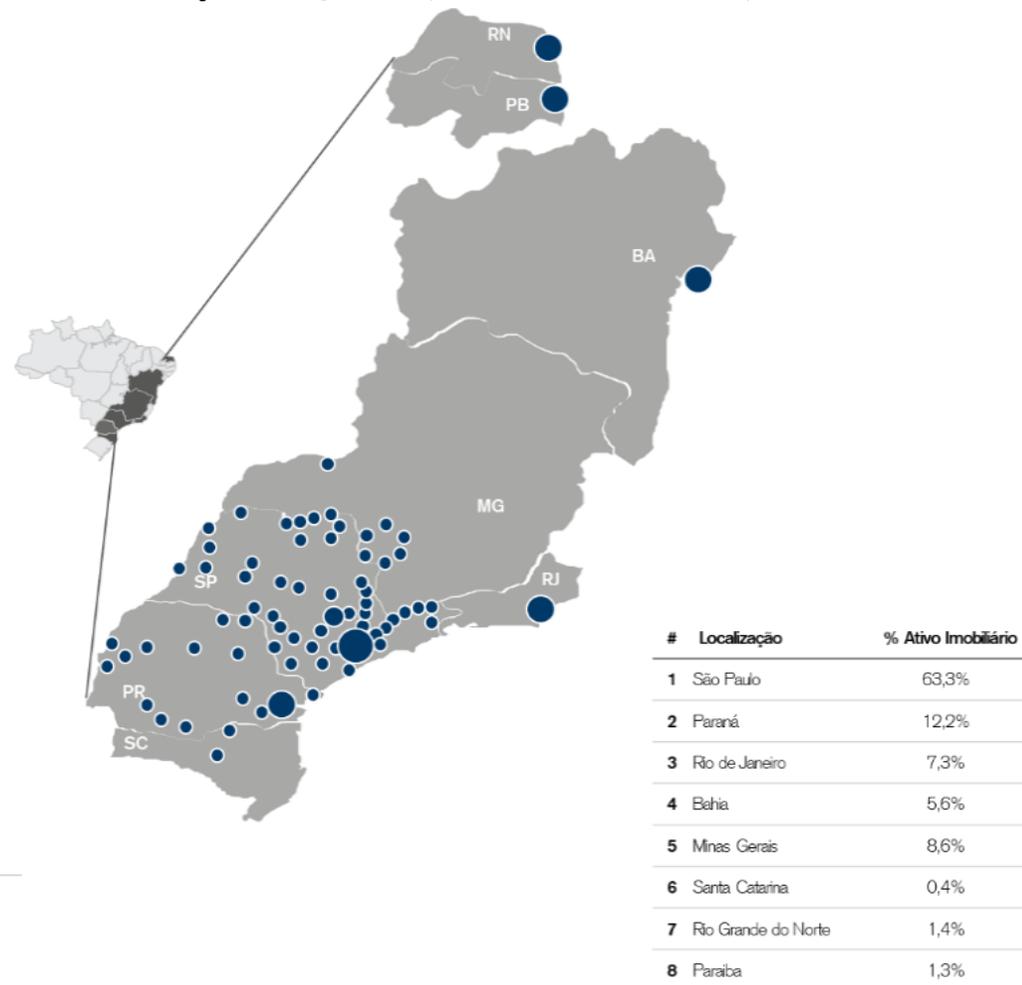
CSHG Renda Urbana FII

Ativos Imobiliários

Participação no Fundo por atividade e região (% dos ativos imobiliários)



Distribuição Geográfica (% dos ativos imobiliários)

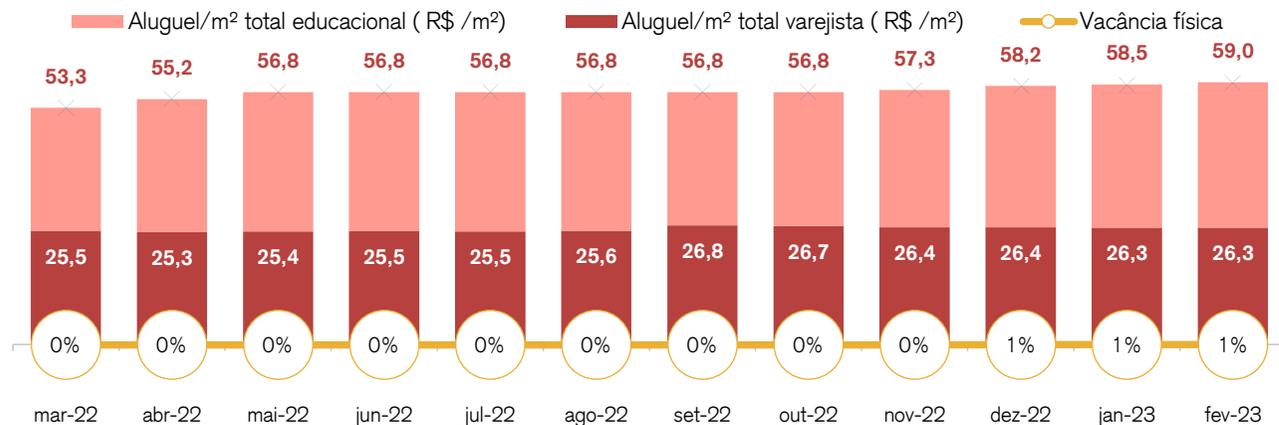


Fonte: CSHG (28/03/2023)

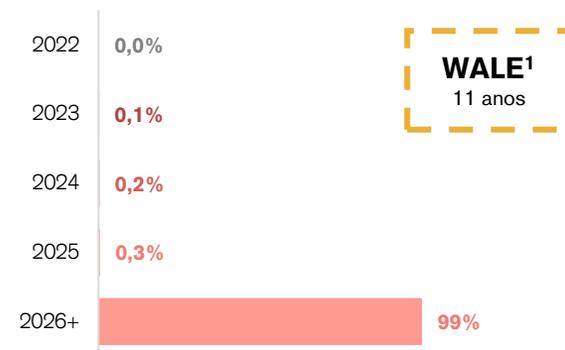
CSHG Renda Urbana FII

Radiografia da Carteira Imobiliária

Evolução da vacância física¹ e do aluguel médio mensal¹ por m²



Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada¹)



Classificação dos setores de atuação (% Receita Contratada)



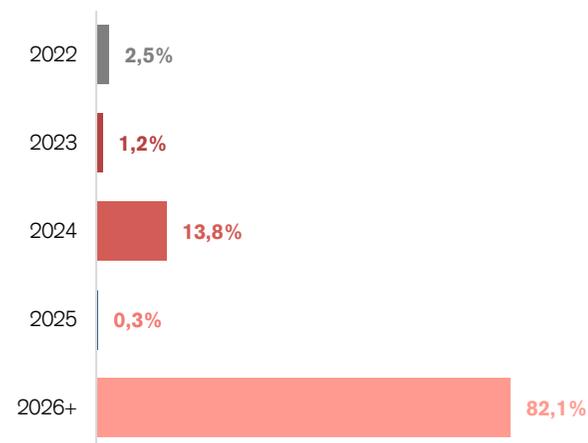
Índices de Reajuste (% Receita Contratada)



Tipicidade dos contratos (% Receita Contratada)



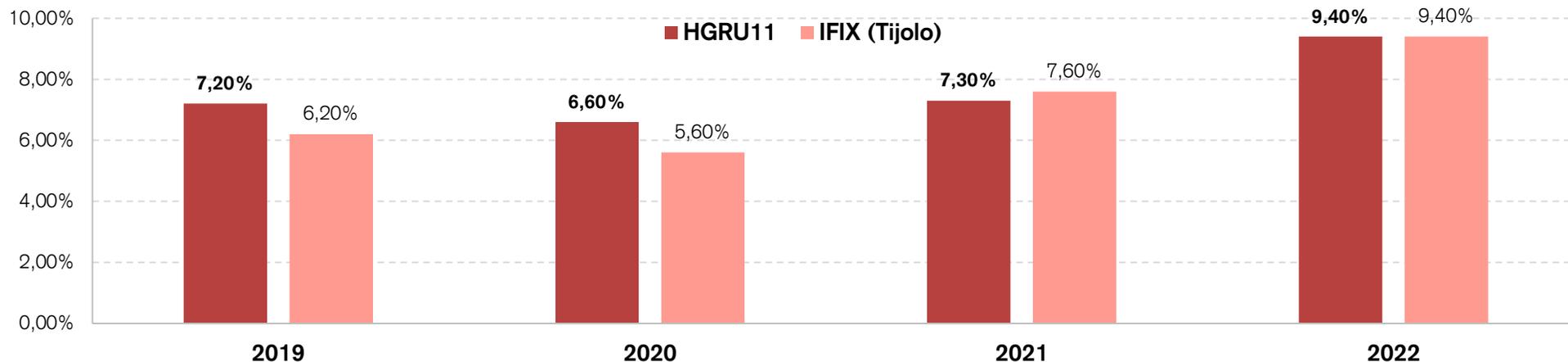
Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



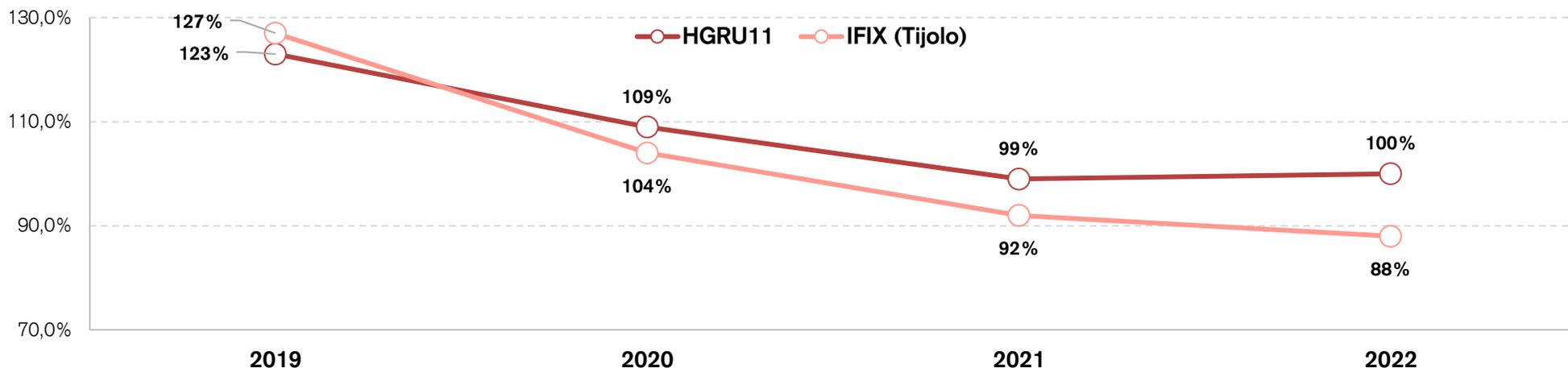
CSHG Renda Urbana FII

Comparativos de Mercado

Dividend Yield médio anualizado



Prêmio (Valor de mercado/Valor patrimonial) médio anualizado



Fonte: Economatica e CSHG.

Apresentação Anual

Agenda

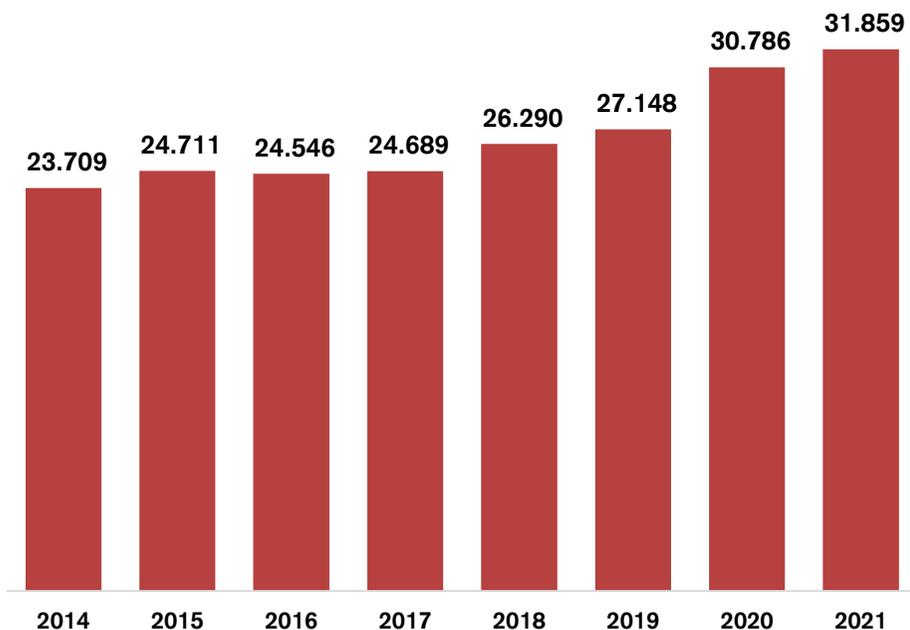
1	CSHG Renda Urbana FII
2	Mercado de Varejo
3	Comercial

Setor Alimentício

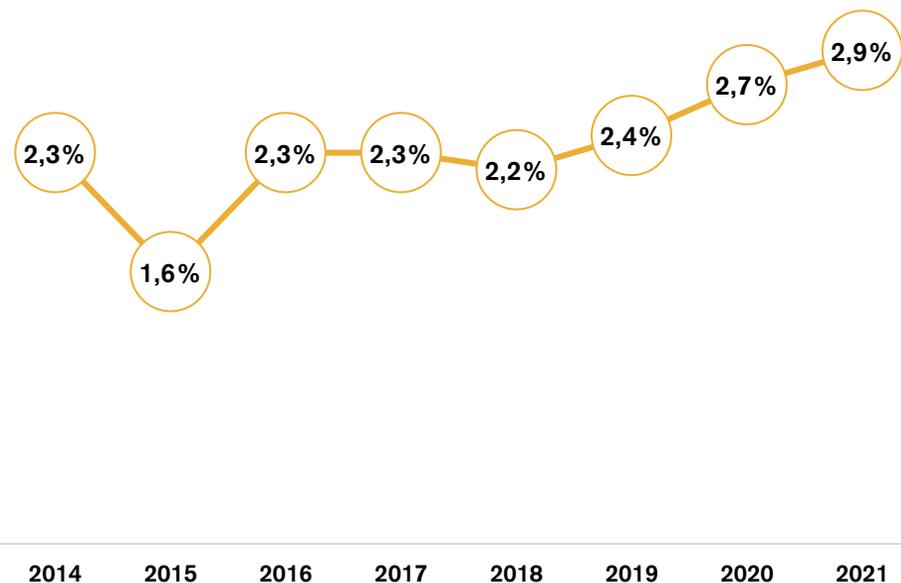
Dados Gerais

Segundo o Ranking 2021 da Associação Brasileira de Supermercados (“ABRAS”), as 500 empresas que compõem o registro tiveram uma receita 21% maior no ano de 2020 frente a 2019. Além disso, o lucro líquido foi o maior das últimas duas décadas, superando o resultado de 2019 que já havia sido o maior da série histórica.

Faturamento bruto do varejo de supermercados (R\$ por m² anual)



Margem do Lucro Líquido do varejo de supermercados (%)



Fonte: Ranking Abras 2022 (28/02/2023)

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Renda Urbana FII
2	Mercado de Varejo
3	Comercial

Comercial

Negociação Estácio – Imóvel de Salvador

Antes

Contrato típico:

Multa de rescisão de: 16 aluguéis

Aviso prévio: 4 meses

Vencimento: Novembro/2027

Situação: potencial risco de rescisão

Depois

Contrato típico:

Multa de rescisão de: Aproximadamente 25 aluguéis

Aviso prévio: 12 meses

Vencimento: Novembro/2028

Desconto: 6,6% de mai/22 até o final do contrato + 17,0% de mai/22 até abr/23 + 10,2% de mai/23 até abr/24.

Estácio Salvador



Comercial

Estratégia Dutra 107 - Tautabé

Acontecimentos

- Novo conceito para o empreendimento;
- Reestruturação da comunicação visual e fachada;
- Estudo de viabilidade de novo acesso para a rodovia;
- Estratégia de locação com foco no público-alvo e entretenimento;
- Investimentos em comercialização.

Leroy Merlin



Termos	Definições
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Absorção líquida	Significa à diferença entre os espaços ocupados e desocupados em m ² , no período.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
<i>Capex Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
<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.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Imóveis	Compreende todos ativos imobiliários sendo eles diretamente ligados ao Fundo ou indiretamente por meio de sociedades de propósito específico.
Presença em Pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
TIR	Taxa Interna de Retorno
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.
Valor da cota a mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Volume Financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
<https://imobiliario.cshg.com.br/>

Atendimento a clientes

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

