



CSHG Renda Urbana FII

Dezembro 2023

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

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

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

CREDIT SUISSE

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 140,00	R\$ 126,96	R\$ 2,6 bilhões	207.752	R\$ 2,30 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
432 mil m²	19,7%	4.795,60	3,8%	0,9%/0,02%

² Considera complementação de renda ([link](#))

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 34,1 milhões (R\$ 1,85 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 30,5 milhões (R\$ 1,66 por cota). A distribuição foi ajustada extraordinariamente para o patamar de R\$ 2,30 por cota, equivalente a 98,2% do resultado auferido no semestre. Neste mês, os principais impactos no resultado foram, em ordem crescente: (i) o lucro da quitação da venda Loja Pernambucanas de Francisco Beltrão – PR, no valor de R\$ 385,3 mil (+R\$ 0,02 por cota); (ii) o lucro da primeira parcela referente à venda do imóvel **Atacadão – São Bernardo** no valor de aproximadamente R\$ 15,5 milhões (+R\$ 0,84 por cota).

Após um ano que aparentava ser mais um de retornos discretos para os investidores brasileiros, os últimos meses do ano foram essenciais para o bom encerramento de 2023. Após uma forte queda na curva de juros, refletindo um cenário de certo alívio global no aperto monetário e crescimento econômico acima do esperado, o Ibovespa fechou 2023 com um retorno de +22,28% no ano, após um *rally* de +12,54% em novembro e +5,38% em dezembro. Já o IFIX, também encerrou o ano positivo, com alta de +15,50% no ano.

Quando olhamos para os fundos híbridos do IFIX, observamos uma performance positiva de +19,37%, enquanto o HGRU11 apresentou um retorno total no ano de +25,95%, considerando a cota do Fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos (vs +12,94% do CDI Bruto e 15,50% do IFIX). Ainda, o Fundo encerrou 2023 negociado na B3 a R\$ 140,00 por cota e uma cota patrimonial de R\$ 126,96, já considerada a recém realizada reavaliação dos imóveis, representando um prêmio de 10,3% sobre o seu valor patrimonial, um resultado muito satisfatório para a estratégia delimitada desde 2021 conforme comentado abaixo.

Retrospectiva 2023

Chegamos ao fim de mais um ano e, como de costume, trazemos algumas visões e estratégias que foram empreendidas durante o ano, bem como um pouco da nossa visão para o futuro do Fundo.

Desde o relatório gerencial de dezembro de 2021 ([link](#)), iniciamos a execução da nossa estratégia de venda de ativos, motivados especialmente pela percepção de que o Fundo estava precificado com um desconto excessivo em relação ao seu valor patrimonial nos últimos meses de 2021 e 2022. Traçamos, então, uma meta na qual venderíamos, durante o ano de 2022, um volume financeiro total de R\$ 150 milhões com potencial lucro de R\$ 45 milhões em ativos para demonstrar o ganho patrimonial do Fundo em um cenário no qual o custo de oportunidade estava elevado. Superamos esta meta e anunciamos que em 2023 continuaríamos com a nossa estratégia de venda de ativos, haja vista que o mercado ainda não havia precificado corretamente o Fundo, de acordo com a nossa visão.

Terminamos o ano com: 4 lojas do portfólio da Pernambucanas, 1 loja do portfólio do Mineirão e 1 loja do portfólio do antigo grupo BIG e atual Carrefour vendidos. Com isso, o volume financeiro total transacionado em venda de imóveis foi de R\$ 190,2 milhões e lucro de R\$ 65,2 milhões (R\$ 3,5 por cota). Vale ressaltar que se tratam das vendas divulgadas a mercado em 2023, ou seja, eventuais vendas de imóveis que tenham sido divulgadas em anos anteriores mas que ainda não tiveram a quitação concluída não foram consideradas. Além disso, conforme descrito abaixo, este mês tivemos a venda do **Atacadão – São Bernardo** que, com o aluguel recém reajustado, representou um *cap rate* de 6,9% e no aluguel anterior representaria um *cap rate* de 6,6%.

Portanto, ter uma estratégia é escolher o que fazer, mas também é escolher o que não fazer. Não desviamos do plano, mesmo em um mercado que tanto mudou nos últimos dois anos. Mais do que uma série de números e dezenas de transações realizadas no período 2021-2023, o importante foi verificar que (i) a estratégia foi bem desenhada e, principalmente, bem executada e (ii) que nosso objetivo foi alcançado na medida em que o mercado também entendeu o nosso recado: de que há muito valor a destravar no portfólio do Fundo.

Este ano também tivemos a aprovação da próxima emissão de cotas do Fundo, ocorrida em julho de 2023 ([link](#)) sendo a destinação de parte dos recursos já pública: a integralidade dos ativos dos fundos MINT11 e SPVJ11. Nesse aspecto, ambas as diligências se encontram atrasadas em relação aos prazos inicialmente previstos. Apesar das dificuldades, permanecemos firmes em manter o alto padrão e exigências comuns da Administradora quanto a essas aquisições, sempre no melhor interesse dos cotistas. O andamento de tais transações está ligado ao cronograma da emissão de cotas do Fundo. A velocidade da conclusão da diligência e formalização desses negócios é que vai pautar o *timing* da emissão.

Planos e expectativas para 2024

Pelo lado dos desinvestimentos, manteremos as vendas individuais (no varejo) de forma pontual, mais estratégica e menos acelerada do que no último biênio. Buscaremos forçar vendas com resultados mais relevantes (e.g. Osasco: *cap rate* de 5,3%) ou vendas de lojas que não desejamos manter no portfólio a longo prazo. Pretendemos completar pelo menos uma venda de cada tipo de ativo que compõe o portfólio do Fundo (Pernambucanas, Mineirão, Carrefour, Educacional) a título de exemplo do objetivo de marcar o potencial intrínseco dos imóveis detidos pelo Fundo, resta ainda a venda de um ativo Educacional.

Pelo lado dos investimentos, manteremos as aquisições principalmente de portfólios (no atacado), negociadas diretamente com futuros inquilinos ou desenvolvedores imobiliários. A estratégia será manter o ciclo de aquisições e vendas do Fundo para que o retorno ao cotista seja sempre composto parte de receita recorrente de aluguel, parte de ganho de capital nas vendas.

Além disso, temos um desafio individual que perdurará para o ano de 2024: reposicionar o Dutra 107. Apesar de um excelente perfil técnico e localização em frente a uma rodovia movimentada, o imóvel ainda precisará de alguns investimentos e de especial dedicação do nosso time comercial e técnico, tendo como foco aprimorar a experiência do público, o mix de locatários e reduzir a vacância física existente no imóvel.

Entendemos que o Dutra 107 foi bem comprado, em um preço abaixo do valor de reposição, o que facilita, do ponto de vista financeiro, a implementação de benfeitorias e, eventualmente, estratégias comerciais mais agressivas frente a ocupação do ativo. 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 para negociação de boas 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. Reavaliação Anual de Imóveis

Conforme fato relevante ([link](#)), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers Technical Services LTDA, resultando em valor 4,24% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis. O laudo é baseado no método de fluxo de caixa descontado e, dado a grande atipicidade dos contratos de locação, este ano foi afetado pelo resultado combinado dos seguintes fatores: (i) a correção anual dos aluguéis; e (ii) uma leve queda da taxa de desconto frente ao cenário macroeconômico do país.

A seguir detalhamos o valor de cada um dos grupos de ativos avaliados, contemplando os anos de 2022 e 2023 para efeitos de comparação:

Imóvel	Valor 2022 (R\$)	Valor 2023 (R\$)	R\$/m²-2023	% 23 vs 22
IBMEC	131.650.000	131.850.000	16.399	0,15%
Santo Alberto	113.600.000	122.750.000	18.038	8,05%
Estácio Salvador	100.700.000	102.550.000	3.126	1,84%
Cruzeiro do Sul	88.200.000	95.700.000	4.108	8,50%
Angélica - São Judas	35.150.000	38.350.000	7.909	9,10%
Dutra 107	73.101.127	72.000.000	3.352	-1,51%
Portfólio Sam's Club, BIG e Maxxi (10 lojas)	739.550.000	773.550.000	4.113	4,60%
Portfólio Mineirão, Atacadão e Sendas (9 lojas)	163.050.000	180.450.000	2.340	10,67%
Lojas Pernambucanas (45 lojas)	371.650.000	379.400.000	5.754	2,09%
Total avaliado	1.816.651.127	1.896.600.000	4.427	4,40%

Os imóveis Cruzeiro do Sul – SP e São Judas – SP tiveram um aumento maior que a média, pois o avaliador considerou que ao final do contrato haveria um aumento na locação frente ao aluguel atual.

O imóvel Santo Alberto – SP teve uma taxa de desconto reduzida dado a melhora no risco de crédito do novo inquilino Insper.

Os imóveis do portfólio Mineirão tiveram um aumento significativo dado uma diminuição da taxa de desconto relativa ao baixo valor por metro quadrado frente ao custo de reposição dos imóveis.

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 – Dezembro 2023 (Database: 29/12/2023).

Na linha “Total avaliado”, a variação apresentada de 4,40% se refere ao comparativo entre laudos e não considera as benfeitorias e outros custos de aquisição (eg. ITBI) realizados durante o ano, isto é, se considerarmos tais custos, o valor da variação representaria os 4,24% informado no fato relevante, que compara o valor do laudo atualizado pelo valor patrimonial mais recente dos ativos.

Vale ressaltar que a avaliação dos ativos é feita pelo método do fluxo de caixa descontado em que se projeta 10 anos de renda do ativo, que é vendido no final do período a uma taxa de capitalização (representando a premissa de perpetuidade do imóvel), trazidos a valor presente por meio da aplicação de uma taxa de desconto tida como justa pelo avaliador.

Desta forma, a avaliação não captura diversas variáveis tangíveis e intangíveis, como o custo de reposição, o valor intrínseco do ponto comercial, exposição do ativo ao público, entre outros fatores que influenciam na valorização do ativo e que são considerados no caso de uma transação de compra e venda pela parte compradora, como temos demonstrado com as vendas das lojas realizadas.

1.2. Venda Loja BIG São Bernardo do Campo – SP

Conforme fato relevante ([link](#)), o Fundo uma escritura pública de compra e venda por meio da qual vendeu a loja de São Bernardo do Campo.

Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo receberá o valor de R\$ 94.000.000,00, equivalente a R\$ 3.835,01/m² da seguinte forma:

- (i) R\$ 47,0 milhões já recebidos pelo Fundo, na data da assinatura da escritura;
- (ii) R\$ 47,0 milhões a serem pagos em 5 de janeiro de 2024.

O Imóvel foi adquirido em 4 de dezembro de 2019, e o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 62.944.584,93, equivalente a R\$ 2.568,01/m². Com isso, o negócio gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 31.055.415,07 (dividido no resultado de dezembro e janeiro), equivalente a aproximadamente R\$ 1,69/cota.

O preço de venda do Imóvel é 49% superior ao valor investido, 20% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022 e 15% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2023. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de 17,9%.

2. Comercial

Ao longo de 2023, focamos no projeto de reestruturação do empreendimento atualmente denominado **Dutra 107**. Com isso, entramos em 2024 prontos para tirar o projeto do papel e executar o escopo que entendermos ser adequado, considerando o custo e potencial de renda do empreendimento.

Sem prejuízo da reestruturação, continuamos empenhados na gestão da atual dinâmica comercial do Dutra 107, sendo que no mês de dezembro recebemos uma notificação da Open Box declarando o seu interesse em rescindir o contrato antecipadamente e devolver o imóvel em jan/24. Estamos em contato com a empresa para encontrar o melhor caminho de fazer essa rescisão, tendo em vista que o término da vigência não está distante (mai/24). Em paralelo, estamos em tratativas com uma empresa do setor de varejo de alimentos e bebidas para a locação de um espaço relevante do empreendimento, com previsão de termos maiores novidades ao longo do primeiro trimestre do ano.

3. Técnico

O time veio acompanhando os assuntos técnicos de rotina dos imóveis durante todo o ano, principalmente no que se relaciona à renovação de licenças, regularizações e reformas. Esses pontos hoje estão, em sua grande maioria, sob responsabilidade dos locatários - dado que o portfólio do Fundo é composto principalmente por imóveis com características de monousuários.

Nesse contexto técnico, o **Dutra 107** acabou se destacando por ser o primeiro condomínio multiusuário do Fundo, com a necessidade de uma operação de administração predial coordenando a manutenção e funcionamento diário do complexo. Além disso, esse ativo se destaca pela existência de um conjunto de melhorias possíveis, que já eram discutidas desde o processo de aquisição do empreendimento, mas que precisavam ser aprofundadas com a finalidade de estudar a viabilidade técnica e comercial das intervenções.

Foram produzidos os projetos arquitetônicos e estudos de nova marca do empreendimento (*rebranding*) com o objetivo de promover um reposicionamento completo do ativo para atrair novos usos e maior público transitando pelo local – com soluções de projeto compatíveis aos estudos vocacionais realizados sobre o empreendimento. A primeira rodada de levantamento de custos

dessas intervenções foi finalizada no mês de dezembro e estão sendo realizados os ajustes de projeto e equalizações das propostas antes de seguir com a contratação definitiva dessas obras. A expectativa é que a obra de reposicionamento seja contratada e iniciada ainda no primeiro semestre de 2024, caso sejam definidas todas as soluções técnicas e que o investimentos sejam compatíveis à viabilidade estudada. Do ponto de vista do condomínio, o **Dutra 107** possui o desafio constante de redução de custos. Foi realizada a troca da administração predial e esse nova administração segue em fase avaliação cotidiana para estabelecer soluções para redução de custos sem que ocorra perda na qualidade dos serviços oferecidos.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2023	Novembro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.913.376	14.997.543	171.590.147	171.590.147
Rendimentos Mobiliário ¹	3.965.654	6.191.514	53.096.286	53.096.286
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	16.186.822	253.039	51.141.151	51.141.151
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(57.551)	(57.551)
Total de Receitas	34.065.852	21.442.096	275.770.033	275.770.033
Despesas Financeiras	(745.465)	(696.031)	(8.484.265)	(8.484.265)
Despesas Imobiliárias ¹	(59.629)	(81.979)	(1.712.326)	(1.712.326)
Despesas Operacionais ¹	(2.747.212)	(3.009.442)	(36.239.956)	(36.239.956)
Total de Despesas	(3.552.306)	(3.787.452)	(46.436.547)	(46.436.547)
Resultado¹	30.513.546	17.654.644	229.333.487	229.333.487
Rendimento anunciado	42.334.853	15.645.489	224.006.594	224.006.594
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

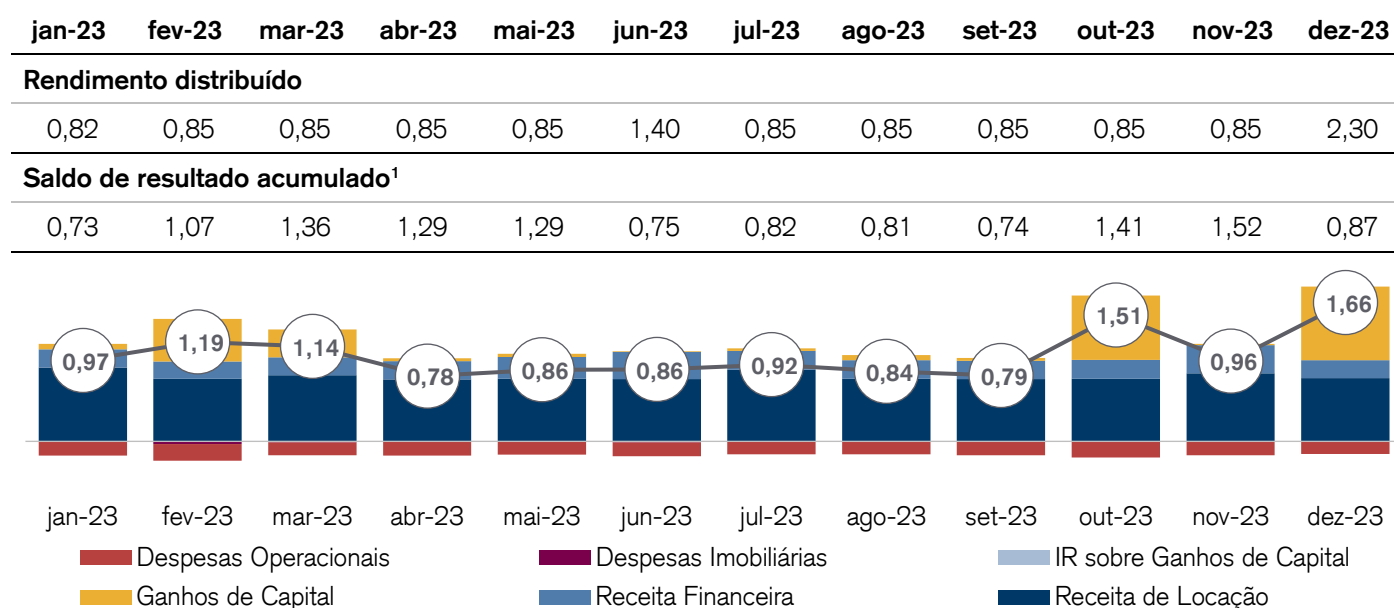
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

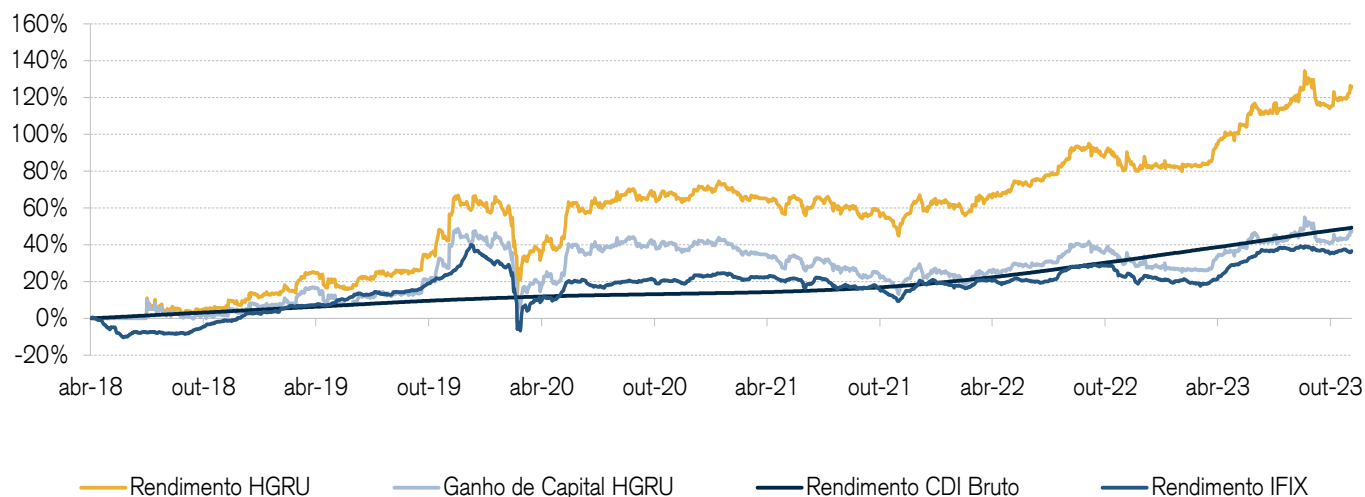
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

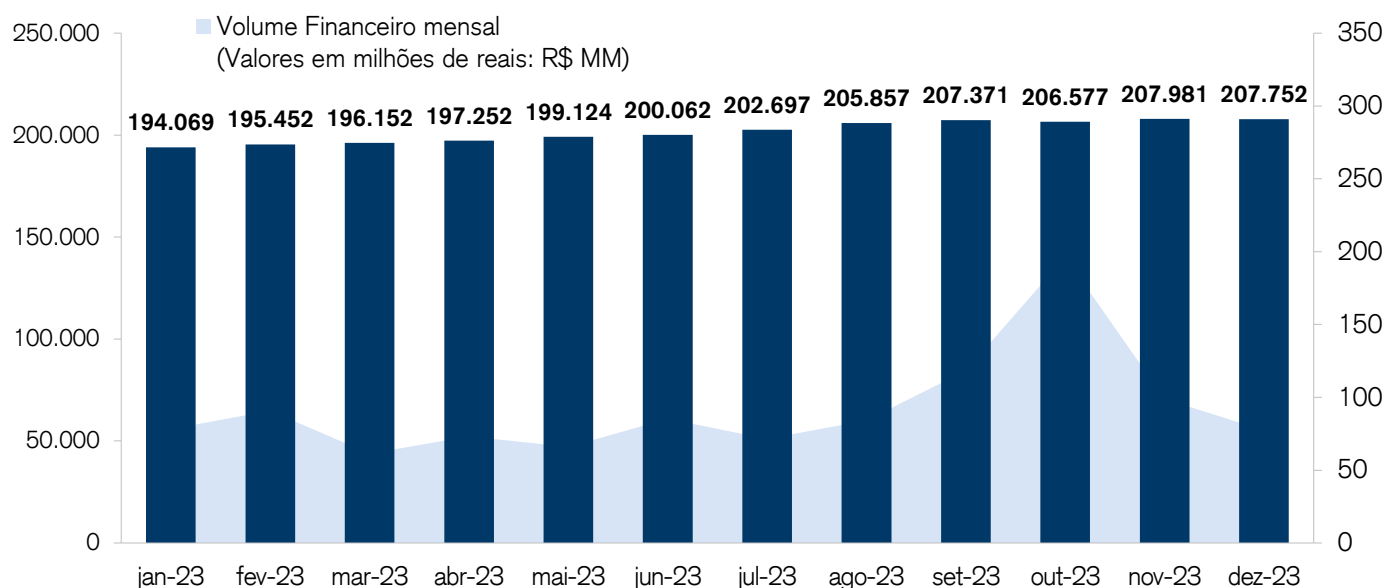
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (27/04/18)
HGRU11¹	4,8%	25,9%	25,9%	136,6%
IFIX¹	4,2%	15,5%	15,5%	42,4%
CDI Bruto	0,9%	13,0%	13,0%	50,5%



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)	77,3	1.098,0	1.098,0
Giro¹	3,1%	47,3%	47,3%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

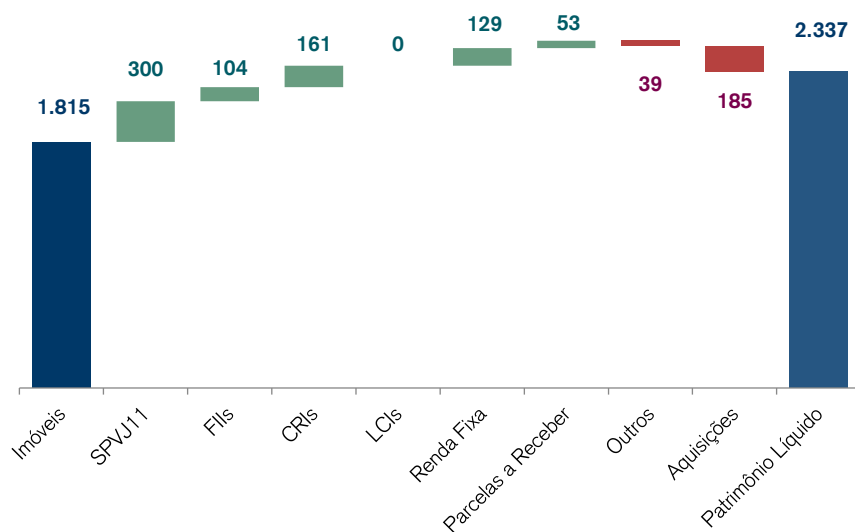


Fontes: Economatica e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2023 (Database: 29/12/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.815
SPVJ11	300
FIs	104
CRIs	161
LCIs	0
Renda Fixa	129
Parcelas a Receber	53
Outros	-39
Aquisições	-185
Patrimônio Líquido	2.337
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota Patrimonial (R\$)	126,96

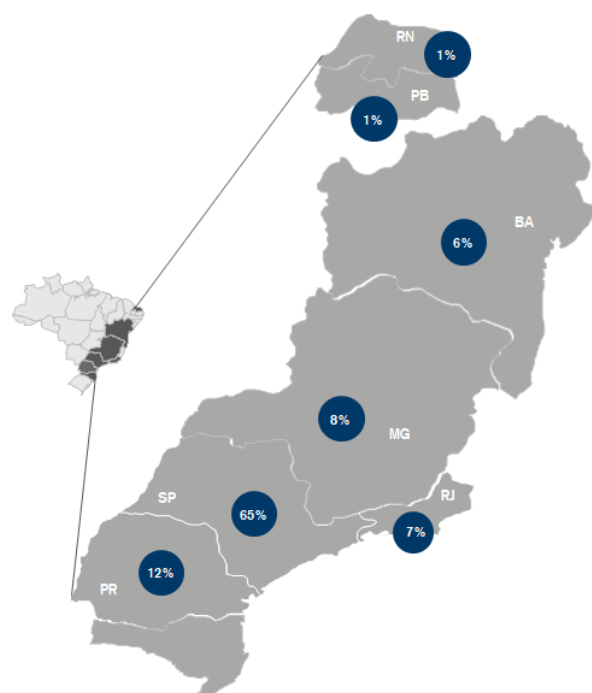
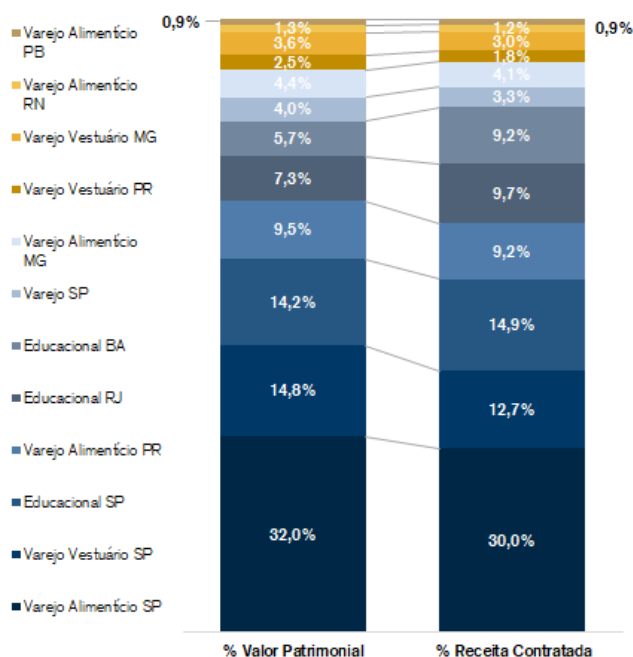
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(1,9)	(link)
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	(0,2)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Loja São Bernardo	47,0	(link)
	Parcelas a Receber	Parcela Imóveis Makro	3,1	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,5)	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Parcela Imóveis Makro	3,2	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)
	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(88,9)	(link)
	Aquisições	CRI - Taubaté	(39,8)	(link)

Fonte: CSHG.

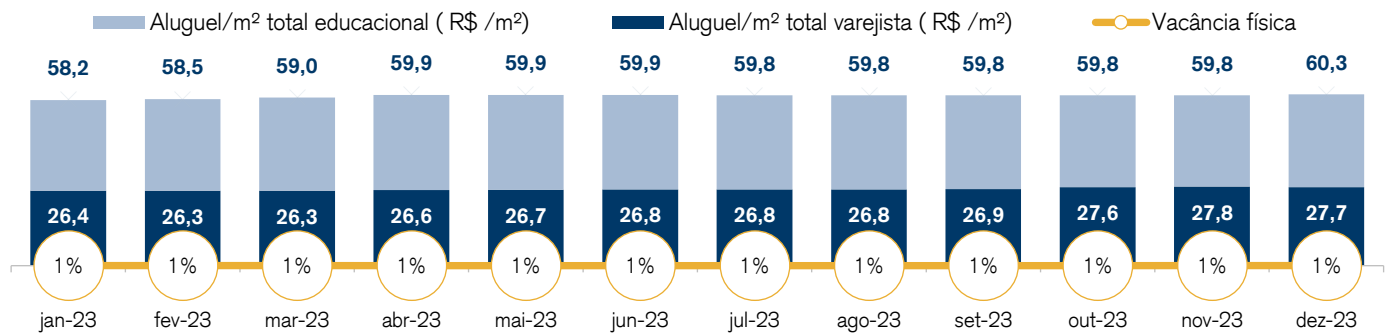
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

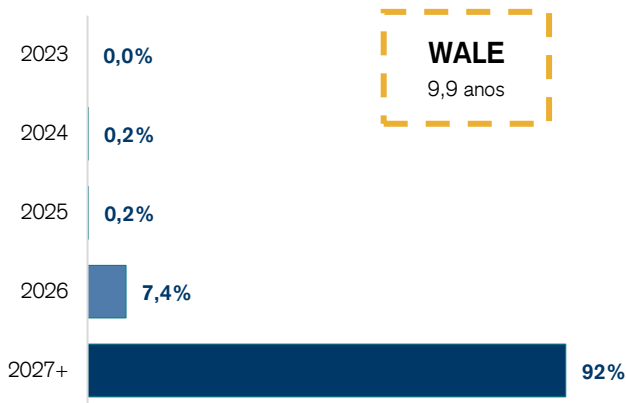
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2023 (Database: 29/12/2023).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



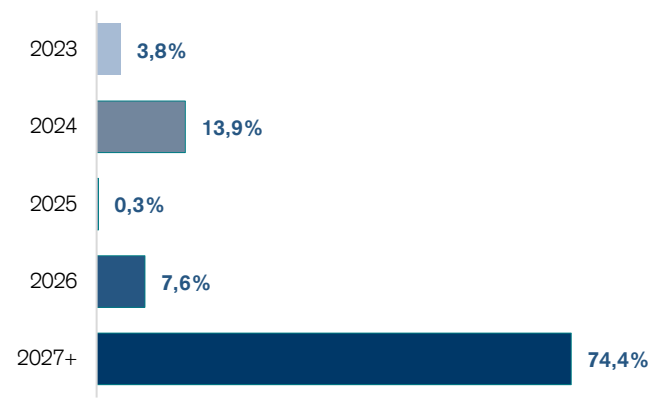
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



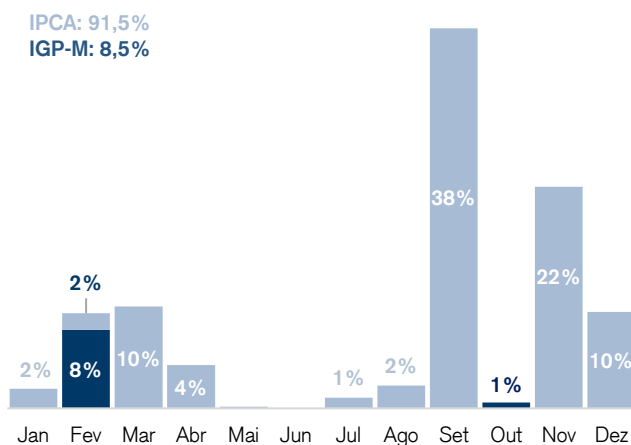
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



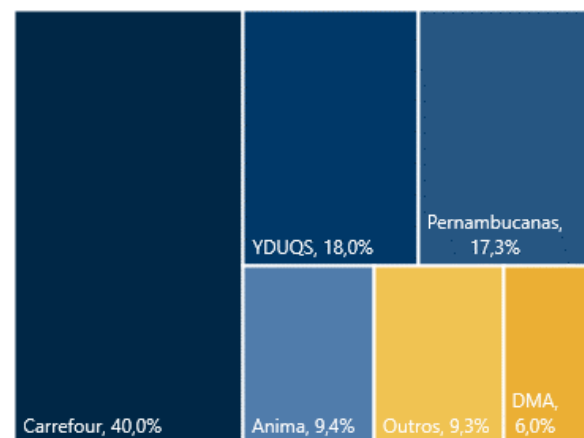
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Exposição por locatários (% da Receita Contratada)



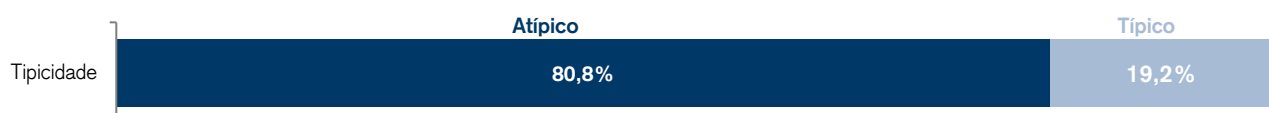
Fonte: CSHG. Total de Inquilinos: 17

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. * Ao considerar o SPVJ11 as Receitas Contratadas representariam 11% do total.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

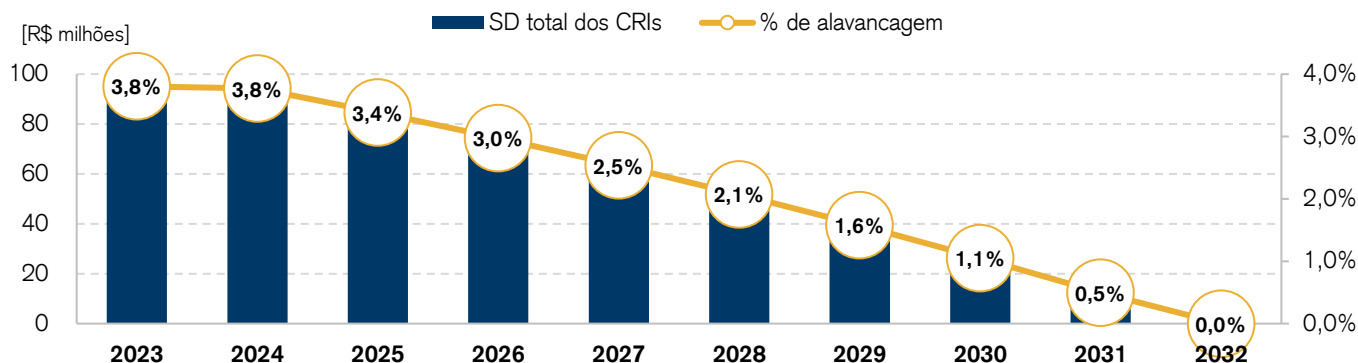


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2023 (Database: 29/12/2023).

Alavancagem

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

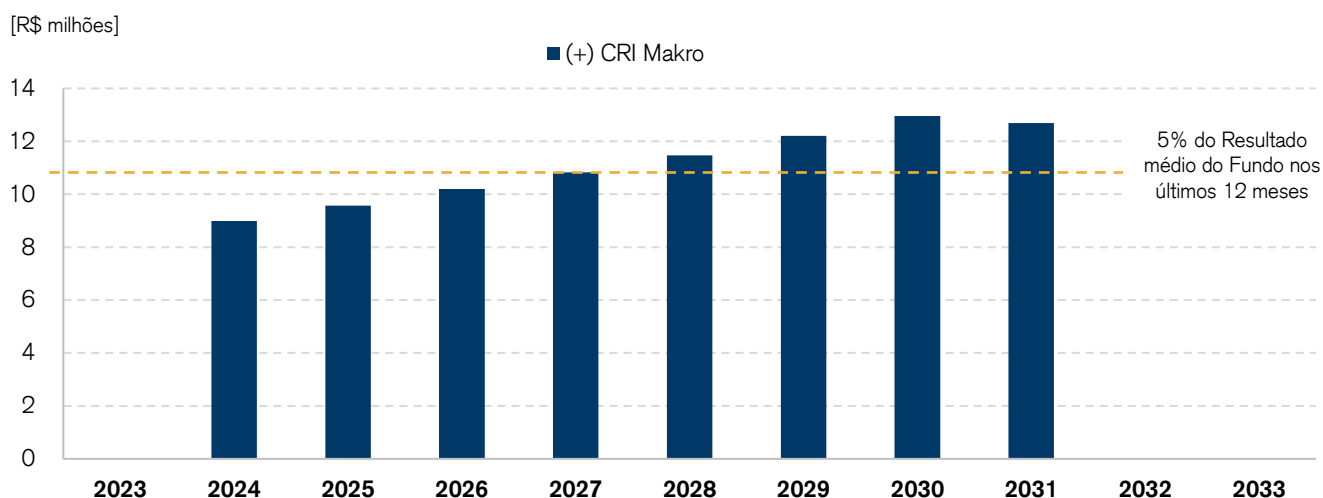
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG. * Não considera o CRI do Dutra 107 dado que o título está na carteira do Fundo

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

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's



Fonte: CSHG

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de início	Prazo	Carencias
CRI Makro	21L0666509	R\$ 89,4 milhões	IPCA	6,5%	dez-21	10 anos	12 meses

Fonte: CSHG

Principais Eventos

22/12/2023 (link)	Alienação Loja BIG São Bernardo do Campo – SP O Fundo firmou uma Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura") por meio da qual vendeu uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Marechal Deodoro, nº 2.785, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, locada para a WMB Supermercados do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.063.960/0001-09, empresa pertencente ao Grupo BIG ("Imóvel"). A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 94.000.000,00 ("Preço").
02/01/2023 (link)	Alienação Loja Goioerê – PR O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Moisés Lupion, nº 610, na cidade de Goioerê, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de "Casas Pernambucanas" ("Imóvel"). A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 3.975.384,63 ("Preço").
01/02/2023 (link)	Alienação Loja Serra – ES O Fundo o firmou o Termo de Fechamento e outros contratos correlatos ("TF"), por meio do qual concluiu a cessão dos direitos aquisitivos da loja localizada na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.284, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo ("Imóvel"), e atualmente locada para a DMA DISTRIBUIDORA S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 01.928.075/0001-08. O valor de R\$ 15.647.285,62 ("Preço de Cessão") será pago pelo comprador ao Fundo.
10/03/2023 (link)	Alienação Loja Piracicaba – SP 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 Rua Governador Pedro de Toledo, nº 1.162, na cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de "Casas Pernambucanas" ("Imóvel"). O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 15.500.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.674.910,23.
29/03/2023 (link)	Alienação Loja Ivaiporã – PR 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 Avenida Brasil, nº 1.400, na cidade de Ivaiporã, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de "Casas Pernambucanas" ("Imóvel"). O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 4.672.824,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.000.034,25.
26/06/2023 (link)	Proposta de Aquisição SPVJ11 O Fundo enviou para a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, e SPCV S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.543.981/0001-16, na qualidade de instituição administradora e consultor imobiliário, respectivamente, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("SPVJ"), proposta para aquisição, pelo Fundo, de 100% (cem por cento) dos imóveis detidos direta ou indiretamente pelo SPVJ.
26/06/2023 (link)	Proposta de Aquisição MINT11 O Fundo enviou para a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, e MINT CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.502.768/0001-80, na qualidade de instituição administradora e gestora, respectivamente, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("MINT"), proposta para aquisição, pelo Fundo, de 100% (cem por cento) dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo MINT.

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL	Participação	Vacância	Classificação
<u>Ibmec - RJ</u>	RJ	Rio de Janeiro	8.040	100%	0%	Educacional
<u>Estácio - BA</u>	BA	Bahia	32.808	100%	0%	Educacional
<u>São Judas - SP</u>	SP	São Paulo	4.849	69%	0%	Educacional
<u>Santo Alberto - SP</u>	SP	São Paulo	6.805	100%	0%	Educacional
<u>Cruzeiro do Sul - SP</u>	SP	São Paulo	23.298	100%	0%	Educacional
<u>Dutra 107</u>	SP	Taubaté	21.482	100%	18,2%	Powercenter
<u>Atacadão - Indianópolis</u>	SP	São Paulo	24.345	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - Vila Guilherme</u>	SP	São Paulo	29.640	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Morumbi</u>	SP	São Paulo	24.292	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Granja Viana</u>	SP	São Paulo	24.235	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Tatuapé</u>	SP	São Paulo	14.051	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - SJC</u>	SP	São José dos Campos	7.549	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Campinas</u>	SP	Campinas	15.776	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Barigui</u>	PR	Curitiba	13.565	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Atuba</u>	PR	Curitiba	10.131	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - Cambé</u>	PR	Cambé	6.585	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - São Carlos</u>	SP	São Carlos	8.336	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Contagem</u>	MG	Contagem	15.740	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - João Pessoa</u>	PB	João Pessoa	8.508	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Juiz de Fora</u>	MG	Juiz de For a	7.692	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Natal</u>	RN	Natal	8.613	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Uberaba</u>	MG	Uberaba	7.972	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Uberlândia</u>	MG	Uberlandia	6.698	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sendas - Foz do Iguaçu</u>	PR	Foz do Iguaçu	6.983	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Pernambucas - Adamantina</u>	SP	Adamantina	771	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Amparo</u>	SP	Amparo	830	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Apiaí</u>	SP	Apiaí	791	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Araguari</u>	MG	Araguari	1.414	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Bandeirantes</u>	PR	Bandeirantes	1.068	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Barra bonita</u>	SP	Barra bonita	990	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Barretos</u>	SP	Barretos	1.517	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - BH</u>	MG	Belo Horizonte	4.909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Campo Largo</u>	PR	Campo Largo	1.214	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Capão Bonito</u>	SP	Capão Bonito	719	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Carapicuíba</u>	SP	Carapicuíba	1.564	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Cruzeiro</u>	SP	Cruzeiro	1.724	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Dracena</u>	SP	Dracena	1.216	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Sete quedas</u>	PR	Guáira	1.335	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Guáira</u>	SP	Guáira	909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Ibiporã</u>	PR	Ibiporã	988	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itanhaém</u>	SP	Itanhaém	1.462	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapecerica da Serra</u>	SP	Itapecerica da Serra	1.450	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapetininga</u>	SP	Itapetininga	1.826	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapeva</u>	SP	Itapeva	1.959	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapira</u>	SP	Itapira	992	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itararé</u>	SP	Itararé	1.161	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itú</u>	SP	Itú	1.552	100%	0%	Varejo Vestuário

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2023 (Database: 29/12/2023).

Pernambucanas - Ituverava	SP	Ituverava	1.099	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Jundiá	SP	Jundiá	1.505	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Lins	SP	Lins	1.197	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Machado	MG	Machado	1.008	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Marechal	PR	Marechal Cândido Rondon	874	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Marília	SP	Marília	761	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Mauá	SP	Mauá	1.355	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Mirandópolis	SP	Mirandópolis	641	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Olímpia	SP	Ólímpia	1.210	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Palmas	PR	Palmas	893	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Paranaguá	PR	Paranaguá	2.410	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Passos	MG	Passos	985	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pereira Barreto	SP	Pereira Barreto	783	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pindamonhangaba	SP	Pindamonhangaba	2.000	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pirajú	SP	Pirajú	1.059	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Poços de Caldas	MG	Poços de Caldas	3.721	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Presidente Epitácio	SP	Presidente Epitácio	872	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	6.305	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - São José do Rio Pardo	SP	São José do Rio Pardo	1.170	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Taquarituba	SP	Taquarituba	510	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Tatuí	SP	Tatuí	2.028	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Telêmaco borba	PR	Telêmaco borba	1.194	100%	0%	Varejo Vestuário

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
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\$ 2.285.290.159,72

jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
2.260	2.272	2.275	2.277	2.281	2.273	2.276	2.273	2.269	2.272	2.276	2.337

Quantidade de Cotas: 18.406.458 cotas

Início das atividades

Abril de 2018

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de performance:

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

Para mais detalhes consulte o Regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

4 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

Código de negociação

HGRU11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.

Seção: Composição do Resultado

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

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2023 (Database: 29/12/2023).

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

Seção: Rentabilidade

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

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

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

Atendimento a investidoresri.imobiliario@cshg.com.br**Ouvidoria**

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.