



CSHG Renda Urbana FII

Fevereiro 2024

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 © 2024 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\$ 136,80	R\$ 126,91	R\$ 2,5 bilhões	204.313	R\$ 0,85 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
398 mil m ²	7,5%	4.947,43	3,8%	1,0%/0,02%

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

1. Comentários do Gestor

No mês de fevereiro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19,5 milhões (R\$ 1,06 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 15,4 milhões (R\$ 0,84 por cota). O resultado deste mês foi impactado extraordinariamente pelos efeitos: (i) do lucro proporcional relacionado ao recebimento de parcelas de venda da loja Vitória – ES no valor de R\$ 1,4 milhões (+R\$ 0,07 por cota), restando uma última parcela relativa à venda do imóvel com pagamento previsto para fevereiro de 2025; (ii) do lucro da segunda parcela referente à venda da **Pernambucanas – Campo Largo** no valor de R\$ 791,5 mil (+R\$ 0,04 por cota), restando uma última parcela com pagamento previsto para o próximo mês.

O time de gestão continua empenhado na diligência e superação de todas as condições precedentes para a compra dos potenciais ativos-alvo da 5ª Emissão de cotas do Fundo ([link](#)), sendo a transação de dois portfólios já públicos: a integralidade dos ativos dos fundos MINT11 e SPVJ11. Em relação à transação dos ativos do SPVJ11, recentemente foi anunciada a assinatura do compromisso de compra e venda, conforme descrito abaixo.

Paralelamente ao andamento das diligências de compra dos ativos dos fundos MINT11 e SPVJ11, no início de março de 2024 foi superada a última das condições para a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG para o Pátria Investimentos Ltda.

Dado que as compras dos portfólios dos fundos MINT11 e SPVJ11 ainda tem condições a serem superadas, estimamos que a assembleia da migração da CSAM RE acontecerá antes da publicação do cronograma e do anúncio de início da 5ª emissão de cotas do Fundo.

1. Compra de Ativos SPVJ11

Conforme fato relevante publicado em 08 de março de 2024 ([link](#)), o Fundo firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos ("Compromisso"), por meio do qual se comprometeu ou tem opção de adquirir, superadas determinadas condições, os seguintes ativos ("Imóveis"):

- i. Imóvel Maringá: Av. Colombo, 9322, Maringá, Estado do Paraná

Imóveis Remanescentes

- ii. Imóvel Camaçari: Avenida Jorge Amado, s/n, Camaçari, Estado de Bahia.
- iii. Imóvel Castanhal: Av. Pres. Vargas, 5600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, Castanhal, Estado de Pará.
- iv. Imóvel Curitiba: Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba, Estado do Paraná
- v. Imóvel Iguatu: Av. Carlos Roberto Costa, 180, Iguatu, Estado de Ceará
- vi. Imóvel Palmas: Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Plano Diretor Sul, Palmas, Estado de Tocantins
- vii. Imóvel Taubaté: Av. Dom Pedro I, E-630, Jardim Silvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo
- viii. Imóvel Guanambi: Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6, Guanambi, Estado da Bahia

Imóveis Aquisição Imobiliária

- ix. Imóvel Petrópolis: Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro
- x. Imóvel Arapiraca: Rua Maria Genusir Soares, nº 308, Planalto, cidade de Arapiraca, Estado de Alagoas
- xi. Imóvel Porto Velho: Rod. BR 364, s/n, Km 3,5, Bairro Aeroclube, Porto Velho, Estado de Rondônia
- xii. Imóvel Rio Branco: Rua São João, 2500, Floresta, Rio Branco, Estado do Acre
- xiii. Imóvel São Luis: Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, Angelim, São Luis, Estado do Maranhão
- xiv. Imóvel Rondonópolis: Av. Bandeirantes, nº 4.335, Bairro Jardim Bela Vista, Rondonópolis, Estado de Mato Grosso

O compromisso contempla a transferência de todos os Imóveis por um valor total de aproximadamente R\$ 794.590.000,00. A transação será efetivada após a conclusão de algumas etapas, conforme descrito mais detalhadamente abaixo, sendo que uma

de tais etapas envolve a quinta emissão de cotas do HGRU, conforme aprovada em assembleia geral de cotistas do HGRU realizada em 25/07/2023 ("Emissão de Cotas").

O Imóvel Maringá será vertido para o patrimônio de um novo fundo de investimento imobiliário ("SPVJ 01"), por meio de uma cisão do SPVJ ("Cisão SPE"), sendo que a totalidade das cotas de referido novo fundo será detida pelo HGRU. O Imóvel Maringá e consequentemente tais cotas valem aproximadamente R\$ 150.000.000,00 em janeiro de 2024. Além da Cisão SPE, a efetivação da transação poderá ser realizada pelo Fundo, a seu exclusivo critério, por meio de uma das duas opções abaixo descritas:

Opção 1

A depender do volume de recursos efetivamente captado na Emissão de Cotas, os Imóveis (com exceção do Imóvel Maringá) poderão ser adquiridos integralmente por meio de pagamento em dinheiro e assunção de obrigações de forma direta pelo valor de R\$ 644.590.000,00.

Nesse cenário, serão convocadas as assembleias de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 281ª e 282ª séries, da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("CRI"), a fim de deliberar sobre a manutenção e assunção das obrigações correspondentes dos CRI pelo HGRU, resultando na quitação do negócio em R\$ 560.473.000,00 em dinheiro e aproximadamente R\$ 84.117.000,00 em assunção de obrigações dos CRI. Caso a manutenção e assunção das obrigações do CRI pelo HGRU não sejam aprovadas em assembleia, os CRI poderão ser pré-pagos com os recursos em caixa do Fundo, resultando no pagamento integral em dinheiro.

Opção 2

Nesta opção, previamente à compra, será realizada a cisão parcial no SPVJ ("Cisão Imóveis"), por meio da qual os Imóveis Aquisição Imobiliária serão vertidos a um novo fundo de investimento imobiliário ("SPVJ 02"), a ser constituído, que terá o regulamento e as características similares aos do SPVJ ("Cisão Imóveis", e, quando em conjunto com a Cisão SPE, denominadas as "Cisões") e os Imóveis Remanescentes permanecerão no SPVJ. Nesse cenário, a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária pelo HGRU, a serem vendidos pelo SPVJ 02, será realizada pelo preço de R\$ 252.007.000,00, a ser quitado parte em dinheiro e parte por meio da compensação dos créditos detidos pelo SPVJ 02 contra o HGRU, com a obrigação de integralização de cotas de emissão do HGRU, considerando a não existência de dívidas atreladas a referidos ativos.

Para que a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária possa ser realizada pelo HGRU da forma acima prevista:

- a. A totalidade das cotas de emissão do SPVJ 02 deverá ser entregue aos demais cotistas do SPVJ que não sejam fundos sob administração da CSHG, de forma que a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária e, portanto, o pagamento e a respectiva integralização mediante compensação possam ser feitos sem ocasionar participação recíproca entre os fundos administrados pelo CSHG; e
- b. O HGRU e os demais fundos de investimento imobiliário administrados pela CSHG que atualmente são cotistas do SPVJ passarão a ser os únicos cotistas do SPVJ e do SPVJ 01 após as Cisões, com participações em percentual proporcional à sua respectiva participação no SPVJ anteriormente à realização das Cisões.

O fechamento da operação está condicionado à superação de uma série de condições suspensivas e resolutivas negociadas no Compromisso, observado que o HGRU poderá renunciar a tais condições, a seu exclusivo critério.

2. Comercial

No mês de fevereiro não houve alteração na vacância do Fundo.

No **Dutra 107** continuamos em tratativas com a empresa do setor de varejo de alimentos e bebidas, principalmente no que tange os investimentos que precisam ser feitos para implementação da operação. Com relação ao projeto de reestruturação do empreendimento, recebemos os primeiros orçamentos e estipulamos um orçamento base para realização das adequações e incentivos comerciais (allowance, benfeitorias, divulgação do empreendimento, etc). O montante total está sendo avaliado com a construtora para checarmos se é suficiente para as adequações que acreditamos serem necessárias e, como próximos passos, devemos aguardar esta validação para posterior aprovação final do valor a ser investido.

3. Técnico

No mês de fevereiro o time permaneceu empenhado nos estudos de engenharia de valor para o reposicionamento do **Dutra 107**, dado que há uma tentativa agressiva de reduzir os custos apresentados pelos proponentes, de modo a viabilizar a execução das obras ainda nesse ano.

4. Relação com Investidores

4.1. CADE Migração CSAM RE

Conforme Fato Relevante divulgado em 04 de março de 2024, a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG ("CSAM RE") para o Pátria Investimentos Ltda. ("Pátria"), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 ("Transação"), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

No processo de migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado do CSAM RE ("Time") e de implementação da Transação, serão convocadas assembleias gerais extraordinárias de cada um dos FIs, a serem realizadas de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância ("Consultas Formais"), em até 30 (trinta) dias da referida data, para deliberar sobre a transferência da gestão dos FIs ao Pátria e dos serviços de administração fiduciária e custódia para uma empresa especializada que está sendo selecionada no mercado, sem qualquer aumento das taxas cobradas dos Fundos.

O inteiro conteúdo do fato relevante pode ser acessado diretamente neste [link](#).

4.2. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
 - (i) Por e-mail: informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br;
 - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais, regiões metropolitanas e exterior) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2024	Janeiro de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.219.051	16.290.419	29.509.469	171.078.080
Rendimentos Mobiliário ¹	4.117.024	4.725.969	8.842.993	54.126.242
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	2.159.083	16.407.182	18.566.264	59.108.633
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(45)
Total de Receitas	19.495.158	37.423.569	56.918.727	284.312.909
Despesas Financeiras	(752.744)	(744.107)	(1.496.851)	(8.663.270)
Despesas Imobiliárias ¹	127.165	(72.073)	55.093	(1.046.212)
Despesas Operacionais ¹	(3.496.591)	(3.324.271)	(6.820.862)	(36.333.490)
Total de Despesas	(4.122.169)	(4.140.450)	(8.262.620)	(46.042.973)
Resultado¹	15.372.988	33.283.119	48.656.107	238.269.937
Rendimento anunciado	15.645.489	15.645.489	31.290.979	224.558.788
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

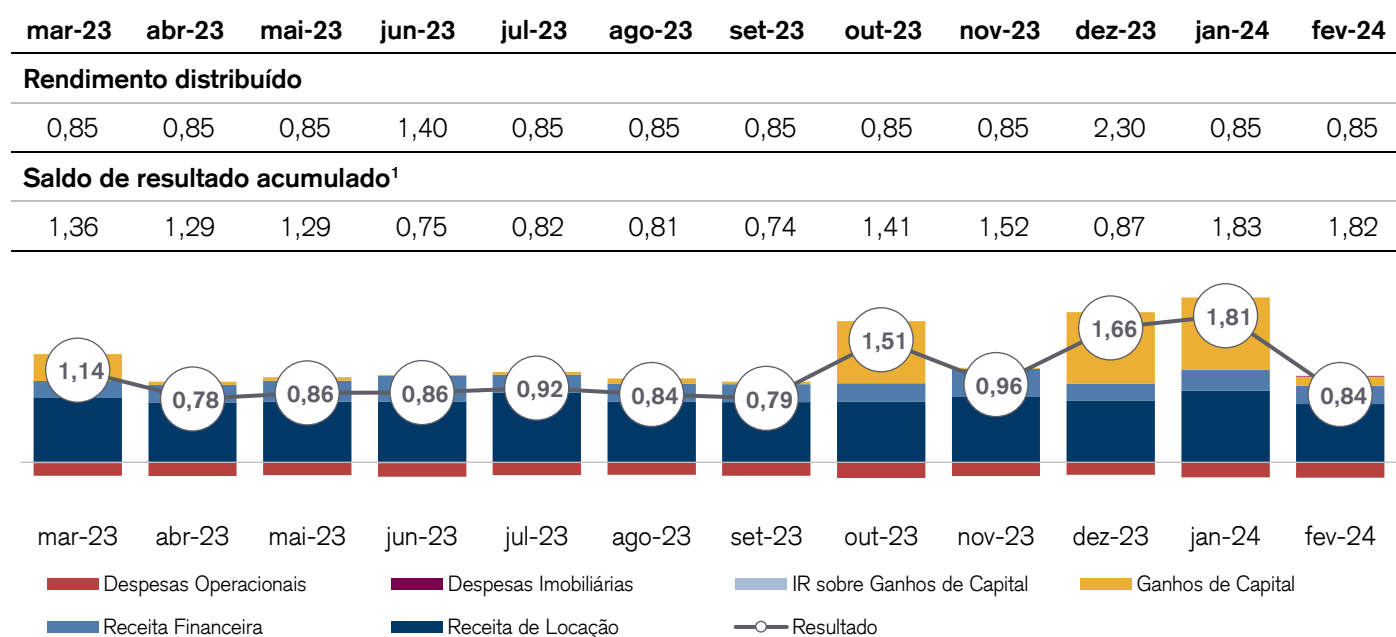
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

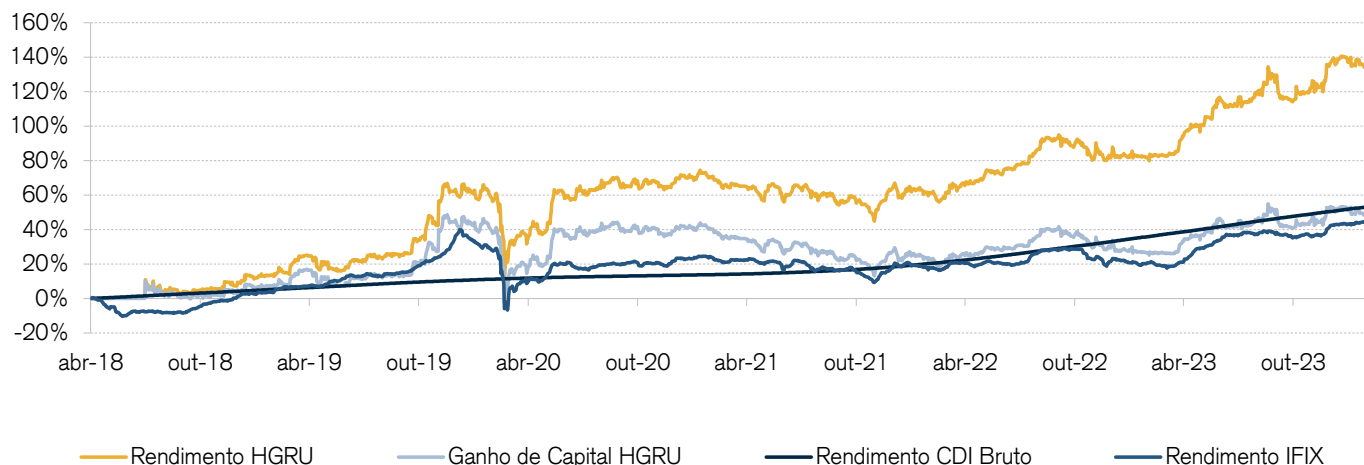


Fontes: CSHG.

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Rentabilidade

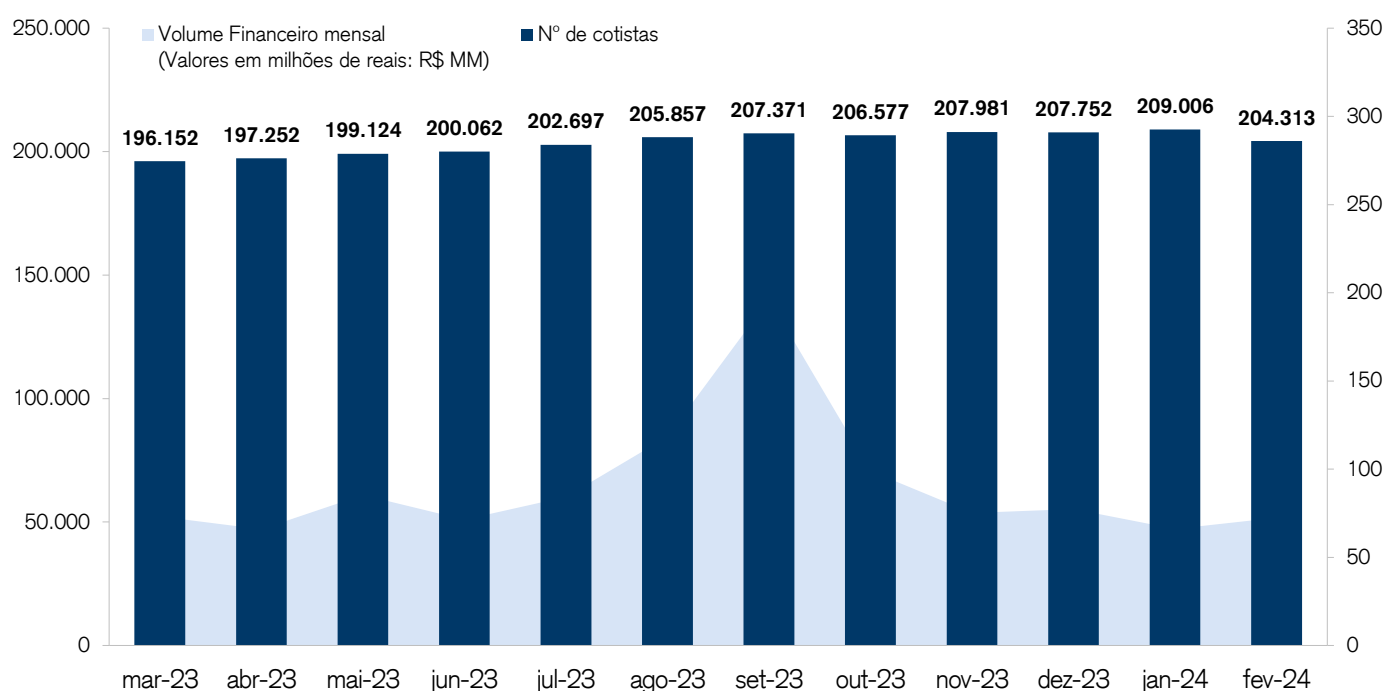
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (27/04/18)
HGRU11 ¹	-1,4%	0,0%	31,5%	136,5%
IFIX ¹	0,8%	1,5%	19,6%	44,5%
CDI Bruto	0,8%	1,8%	12,7%	53,3%



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)	72,3	138,5	1.084,5
Giro¹	2,9%	5,5%	45,2%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

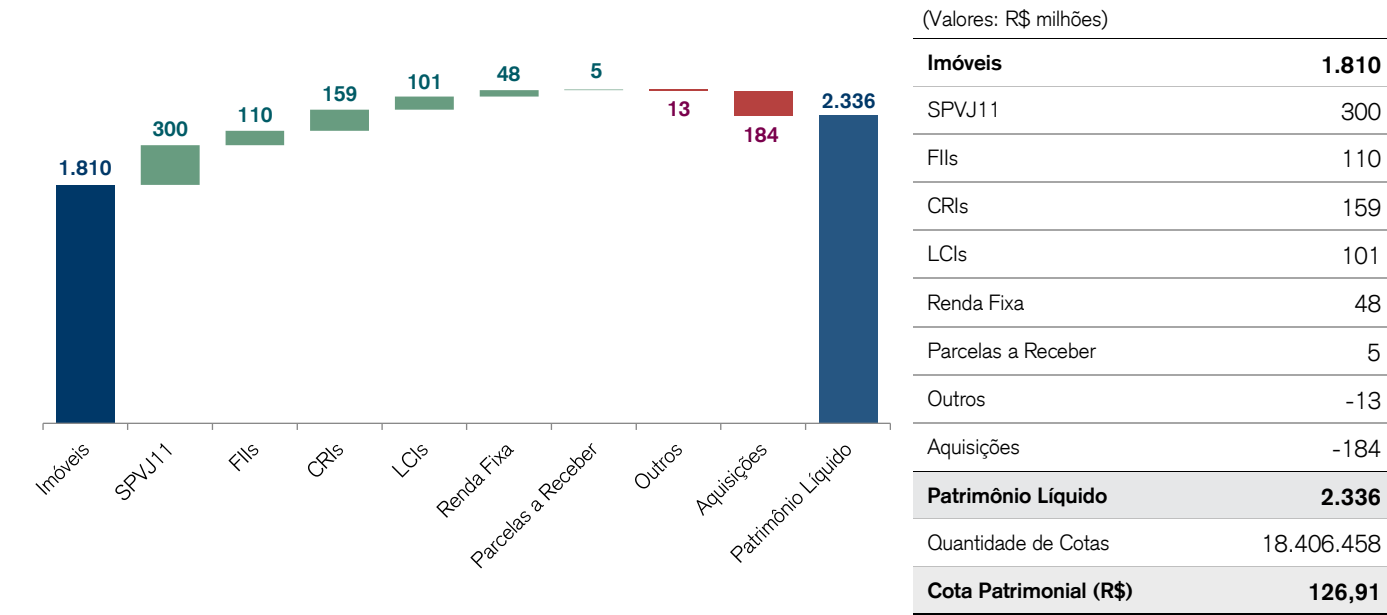


Fontes: Economatica e CSHG.

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Carteira

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



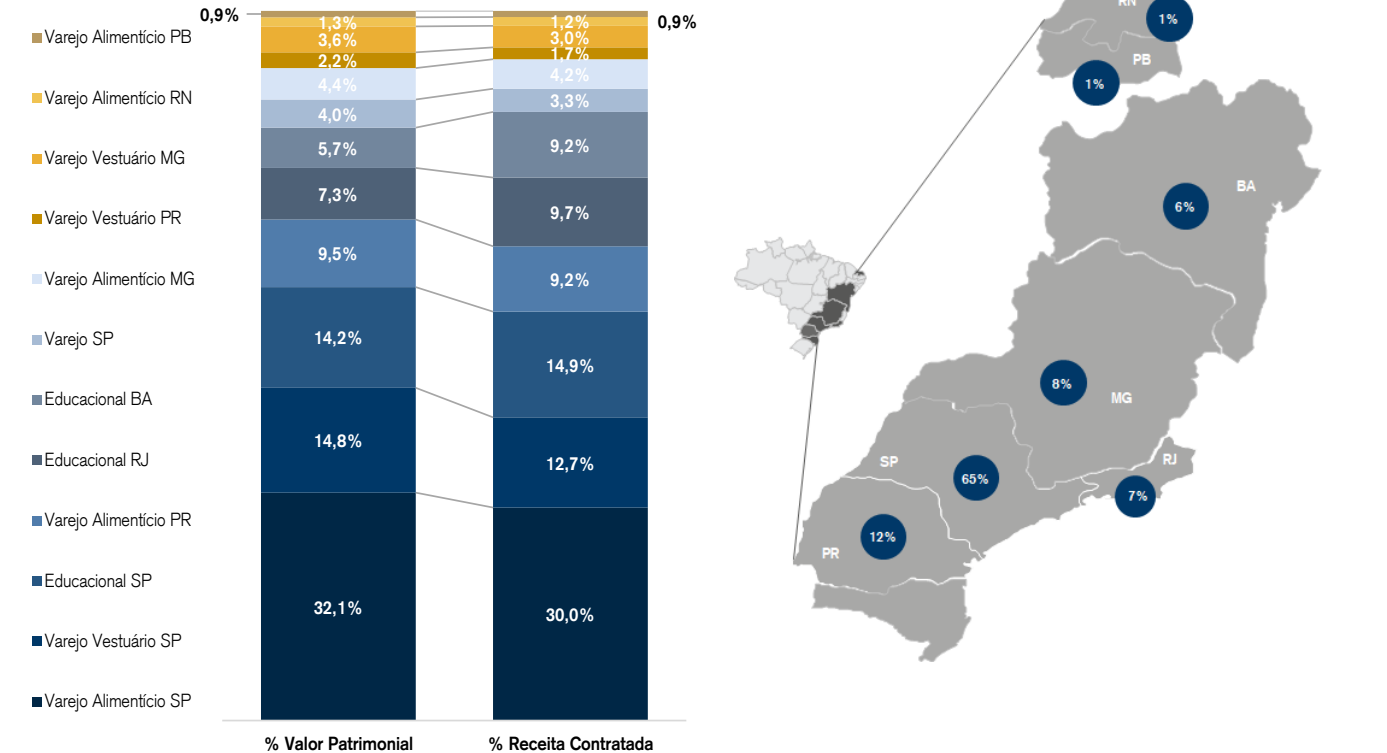
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Loja Campo Largo	1,8	(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	(88,4)	(link)
	Aquisições	CRI – Taubaté	(41,5)	(link)

Fonte: CSHG.

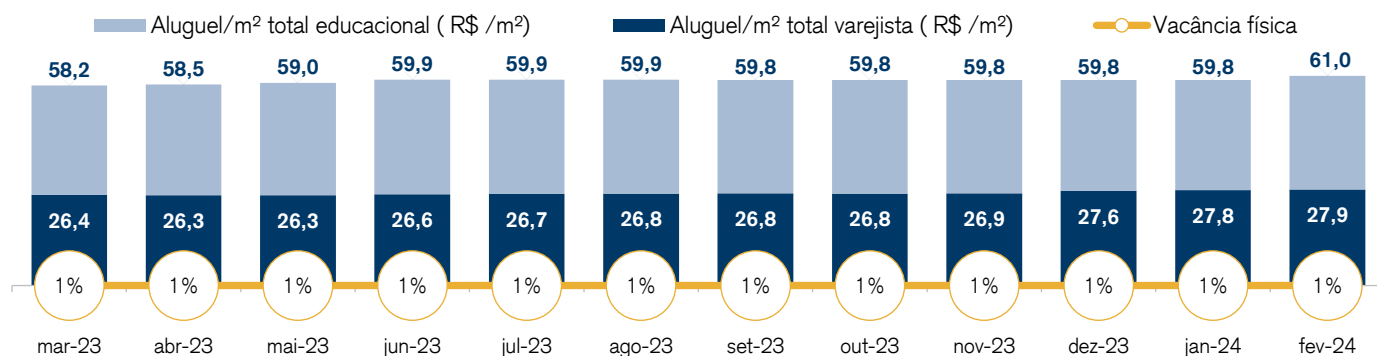
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

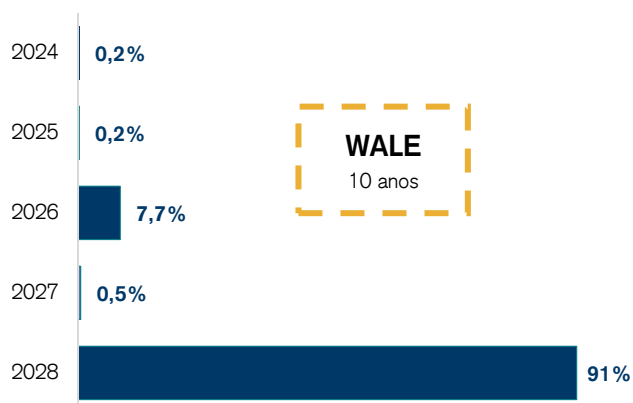
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



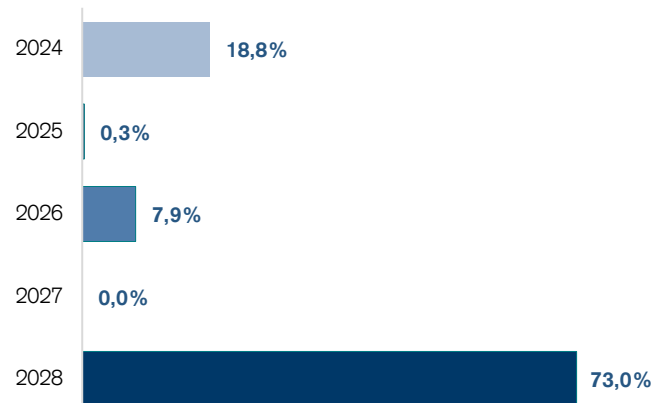
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



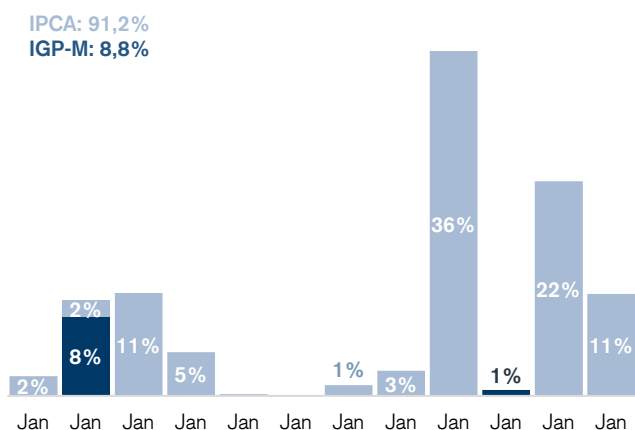
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



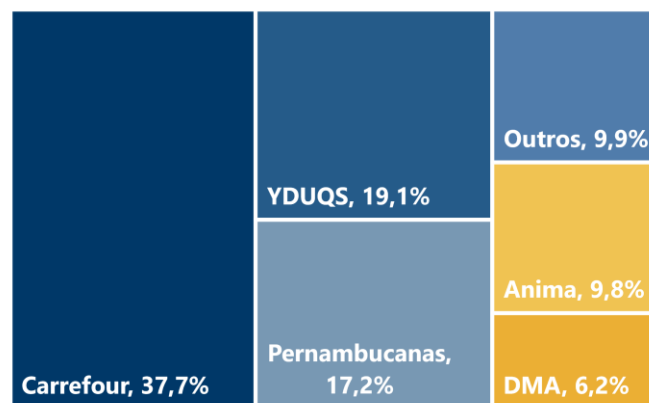
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Exposição por locatários (% da Receita Contratada)



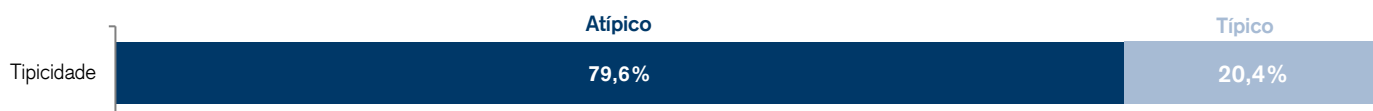
Fonte: CSHG. Total de Inquilinos: 17

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

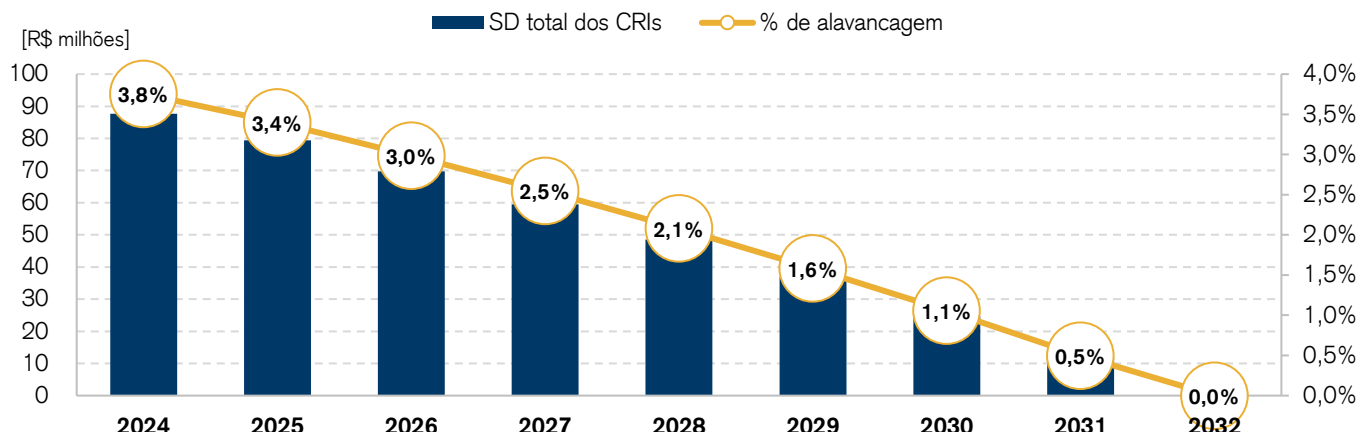


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

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.

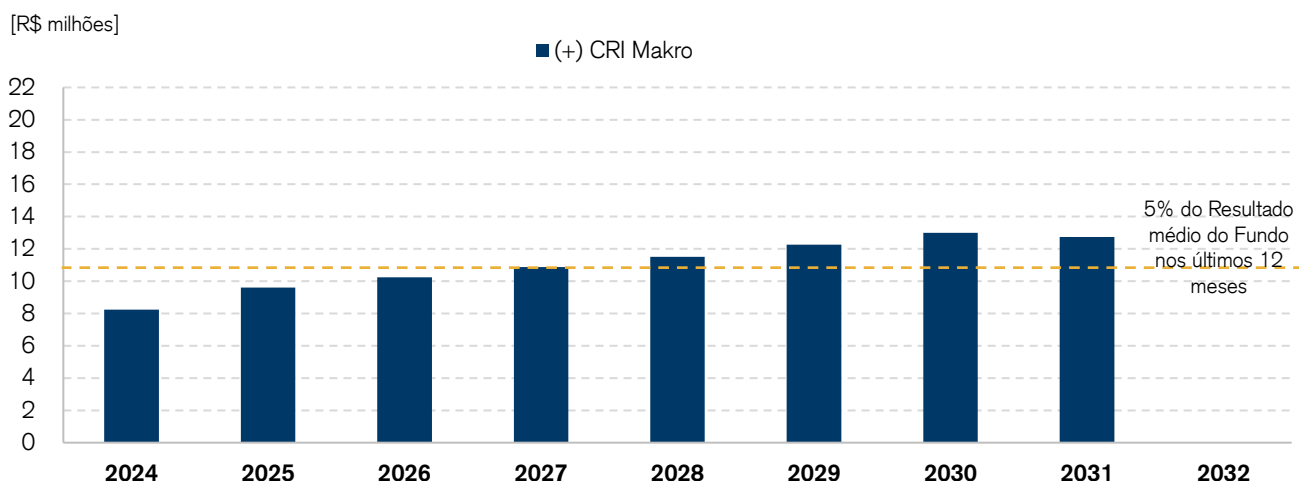
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



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\$ 88,4 milhões	IPCA	6,5%	dez-21	10 anos	12 meses

Fonte: CSHG

Principais Eventos

10/01/2024 (link)	Venda Loja Campo Largo – PR O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Praça Atílio de Almeida Barbosa, nº 1.156, na cidade de Campo Largo, 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\$ 5.600.000,00 ("Preço").
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 irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Moisés Lupion, nº 610, na cidade de Goioerê, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, sob o nome fantasia de "Casas Pernambucanas" ("Imóvel"). A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 3.975.384,63 ("Preço").
01/02/2023 (link)	Alienação Loja Serra – ES O Fundo o firmou o Termo de Fechamento e outros contratos correlatos ("TF"), por meio do qual concluiu a cessão dos direitos aquisitivos da loja localizada na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.284, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo ("Imóvel"), e atualmente locado para a DMA DISTRIBUIDORA S/A, inscrita no CNPJ sob 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.

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 Fora	7.692	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Natal</u>	RN	Natal	8.613	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Uberaba</u>	MG	Uberaba	7.972	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Uberlândia</u>	MG	Uberlândia	6.698	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sendas - Foz do Iguaçu</u>	PR	Foz do Iguaçu	6.983	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>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 - 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	Guaira	1.335	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Guaira</u>	SP	Guaira	909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Ibioporã</u>	PR	Ibioporã	988	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itanhaém</u>	SP	Itanhaém	1.462	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapeccerica da Serra</u>	SP	Itapeccerica 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
<u>Pernambucas - Ituverava</u>	SP	Ituverava	1.099	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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

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	Ólimpia	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
-	-	-	-	-

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\$ 2.296.640.301,55

mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
2.275	2.277	2.281	2.273	2.276	2.273	2.269	2.272	2.276	2.337	2.335	2.336

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

	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 investidores

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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