



CSHG Renda Urbana FII

Maio 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 Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 129,85	R\$ 126,07	R\$ 2,4 bilhões	203.793	R\$ 0,85 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	% Alavancagem¹	Vacância Física¹/Financeira¹
403 mil m ²	7,9%	4.668,54	3,8%	1,3%/0,02%

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

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 17,8 milhões (R\$ 0,97 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 13,5 milhões (R\$ 0,73 por cota). A distribuição anunciada foi de R\$ 0,85/cota, o que representa 87,3% do resultado auferido em regime de caixa. Eventuais excedentes serão distribuídos ao final do semestre, como é a prática da Administradora.

Para discorrer sobre a manutenção do patamar de distribuição do Fundo de **R\$ 0,85/cota**, elaboramos a tabela abaixo com a projeção prevista do resultado médio do semestre atual e dos próximos 3 semestres, composto pelo resultado recorrente e não recorrente por cota do Fundo, sem considerar qualquer alteração no portfólio e considerando a manutenção dos contratos de locação. Como será explicado abaixo, o patamar adotado é sustentável e com potencial de crescimento considerando as correções pactuadas nos contratos de locação.

Algumas considerações se fazem necessárias nessa projeção: (i) toda vez que vendemos um ativo e geramos um impacto positivo na renda não recorrente do Fundo, geramos também um impacto negativo na renda recorrente, uma vez que deixamos de receber aquele aluguel e passamos a aplicar o recurso em CDI, que é uma aplicação tributada; (ii) o resultado recorrente deste semestre (S1 de 2024) é menor comparativamente aos outros semestres principalmente pelo impacto do pagamento da taxa de performance, apurada com base no resultado do S2 de 2023 e paga no S1 de 2024; no S2 de 2023, o Fundo apurou um resultado significativo na venda de imóveis, em especial das Lojas Pernambucanas, além do efeito da correção anual dos contratos vigentes; (iii) o resultado não recorrente deste semestre (S1 de 2024) deu-se, principalmente, pela venda da Loja BIG São Bernardo do Campo e da Loja Pernambucanas – Campo Largo e é esperada uma distribuição extraordinária no próximo mês para que o Fundo cumpra com os 95% de resultado distribuído no semestre; (iv) este é o nosso cenário base, ou seja, considerando as condições de locação vigentes, sendo que eventuais vendas com lucro que ocorram neste período poderão representar um ganho extra de resultado não recorrente e, consequentemente, de rendimento; (v) o Fundo possui um resultado acumulado de resultados não distribuídos de semestres anteriores de R\$ 1,03/cota o qual pode ser distribuído para compensar eventuais oscilações de resultado do Fundo, representando assim uma situação muito confortável em termos de previsibilidade para os cotistas e sustentabilidade do rendimento distribuído mensalmente pelo Fundo.

(R\$ por cota)	S1 de 2024	S2 de 2024	S1 de 2025	S2 de 2025
Recorrente¹	0,76	0,83	0,87	0,89
Não recorrente	0,18	0,00	0,01*	0,00
Resultado	0,94	0,83	0,88	0,89
Saldo de Resultado Acumulado	1,03	0,73	0,75	0,83

Fonte: CSHG. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. *Lucro devido ao recebimento da parcela de venda do imóvel Makro Vitória. ¹Considera o vencimento de títulos e valores mobiliários linearizados.

O time de gestão continua empenhado na 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. Dado que as compras dos portfólios dos fundos MINT11 e SPVJ11 ainda tem condições a serem superadas, estimamos que a transferência da migração da CSAM RE acontecerá antes da publicação do cronograma e do anúncio de início da 5ª Emissão de cotas do Fundo.

Por fim, o time de gestão continua trabalhando em vendas pontuais do portfólio que poderão alterar as projeções e premissas aqui descritas, assim como está trabalhando na 5ª Emissão de cotas do Fundo que também alterará as projeções e, como de costume, publicaremos um Estudo de Viabilidade que demonstrará os devidos impactos e projeções atualizados.

2. Comercial

No mês de maio celebramos a expansão da academia Greenfit no Dutra 107, com isso a vacância física do Fundo reduziu para 1,29%.

Neste mesmo ativo, continuamos em tratativas com uma empresa do setor de varejo de alimentos e bebidas e outra de colchões e iniciamos negociações com um bar e restaurante. O trabalho de reforma e melhoria do ativo está na fase final de orçamento e estamos discutindo com os locatários parcerias para ativação dos espaços comuns próximos às lojas, como um espaço pet com a Cobasi, um espaço de atividades esportivas com a Greenfit, além de definir os detalhes dos demais equipamentos – paisagismo, brinquedos infantis, espaços de lazer, etc.

3. Técnico

O cronograma com relação ao início das obras do reposicionamento do **Passeio Dutra** se mantém, considerando o prazo de fechamento do contrato com os fornecedores envolvidos para o mês de julho. No momento, o projeto encontra-se em fase de revisão para ajustar os ambientes de acordo com as demandas e negociações comerciais pactuadas com os locatários. Cabe ressaltar que o principal objetivo desse processo de reposicionamento do imóvel é transformar os espaços comuns do empreendimento em pontos de atrações e ativações diversas, atraindo um maior público para o local.

4. Relação com Investidores

Em 24 de maio de 2024 encerrou-se o período de votação a respeito da Consulta Formal a qual deliberou sobre a contratação do Pátria Investimentos e do Banco Genial como novo gestor e novo administrador, respectivamente, do Fundo, resultando na aprovação da matéria pela maioria dos Cotistas.

O termo de apuração e ata da assembleia estão disponíveis para consulta nesse [link](#).

A data de transferência do Fundo, bem como outras informações e detalhes acerca da transferência do processo de transferência, serão divulgadas aos cotistas, oportunamente, por meio de Fatos Relevantes e/ou Comunicados ao Mercado.

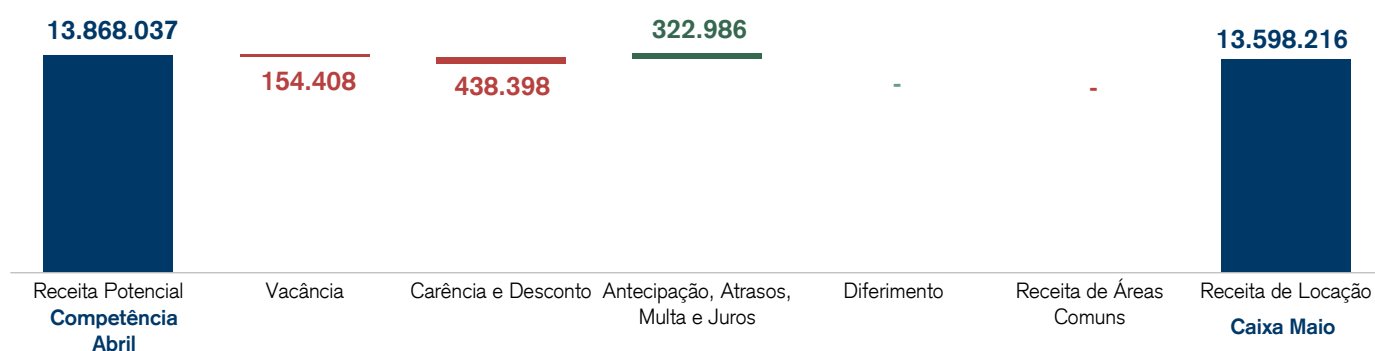
Cadastre-se [aqui](#) para continuar recebendo informações deste Fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2024	Abril de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	13.598.216	13.462.370	70.513.392	170.137.585
Rendimentos Mobiliário ¹	4.173.949	3.832.948	20.641.886	53.228.194
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	3.999	-	19.361.783	52.388.685
IR sobre Ganho de Capital	(25)	-	(25)	(71)
Total de Receitas	17.776.139	17.295.318	110.517.037	275.754.395
Despesas Financeiras	(740.687)	(734.842)	(3.730.974)	(8.818.357)
Despesas Imobiliárias ¹	(88.608)	(72.972)	(363.556)	(1.008.297)
Despesas Operacionais ¹	(3.465.454)	(3.273.731)	(16.821.556)	(37.735.802)
Total de Despesas	(4.294.750)	(4.081.545)	(20.916.086)	(47.562.456)
Resultado¹	13.481.389	13.213.773	89.600.951	228.191.938
Rendimento anunciado	15.645.489	15.645.489	78.227.447	224.558.788
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

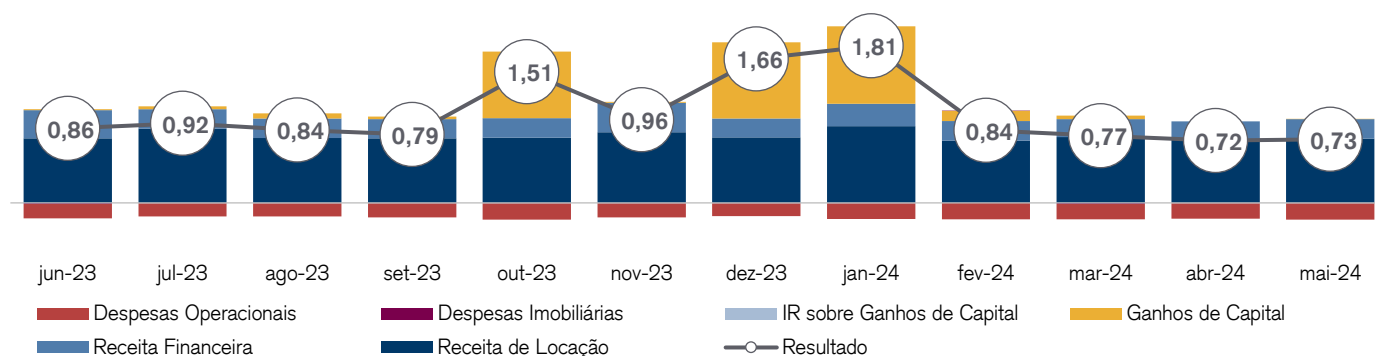
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Rendimento distribuído											
1,40	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	2,30	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Saldo de resultado acumulado¹											
0,75	0,82	0,81	0,74	1,41	1,52	0,87	1,83	1,82	1,74	1,61	1,49

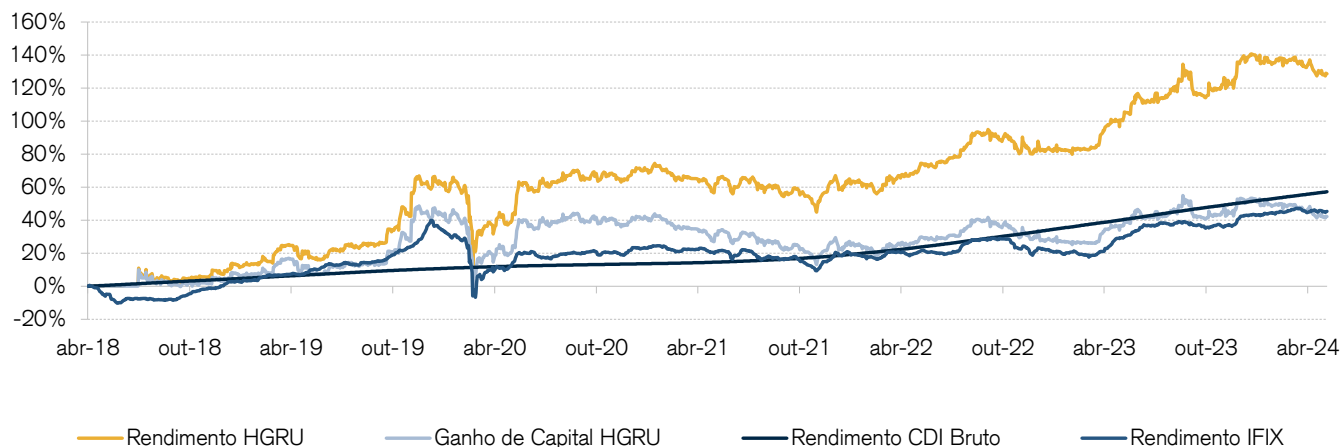


Fontes: CSHG.

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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

Rentabilidade

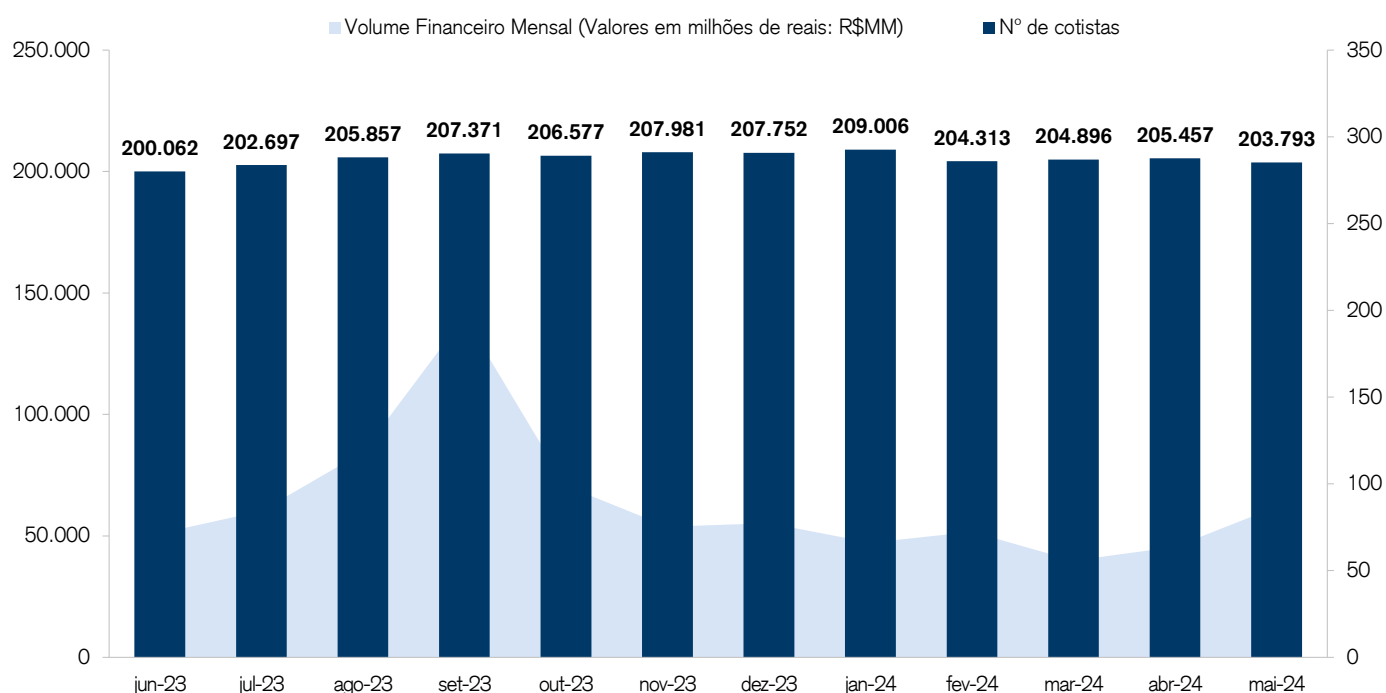
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (27/04/18)
HGRU11 ¹	-3,5%	-3,3%	13,5%	128,7%
IFIX ¹	0,0%	2,1%	12,2%	45,4%
CDI Bruto	0,8%	4,4%	12,0%	57,2%



Fontes: CSHG (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Economática (de 27 de julho de 2018 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

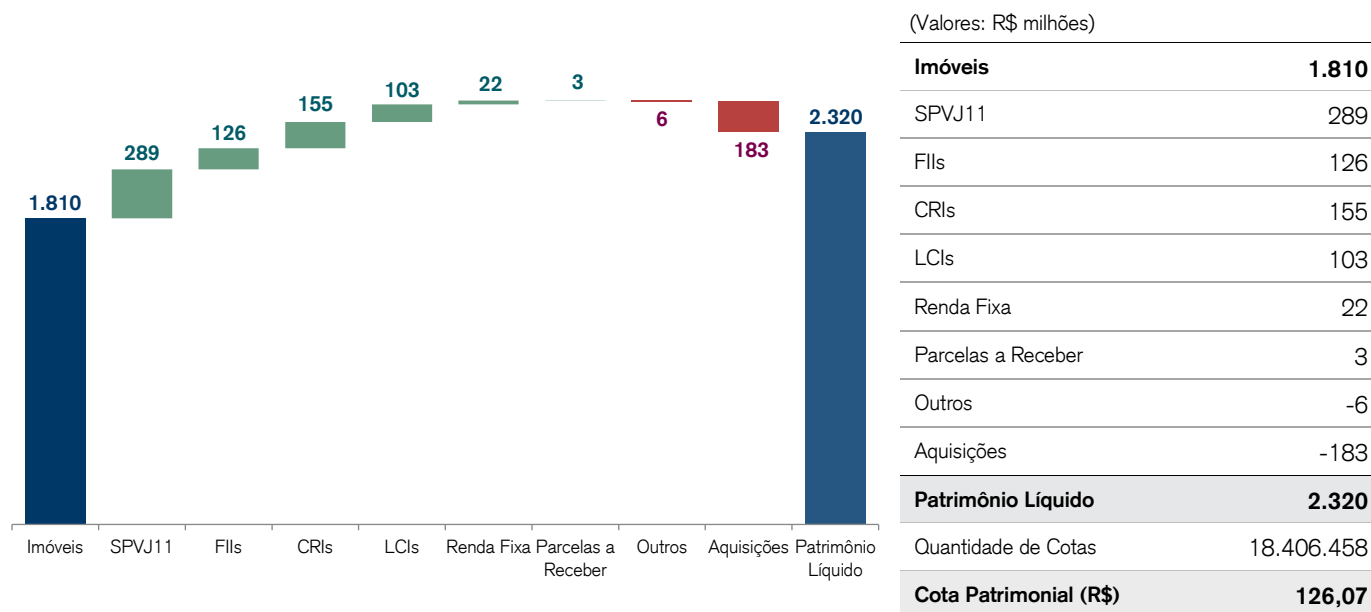
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	86,8	344,7	1.066,5
Giro¹	3,6%	13,9%	43,4%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fontes: Economática 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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

Carteira

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

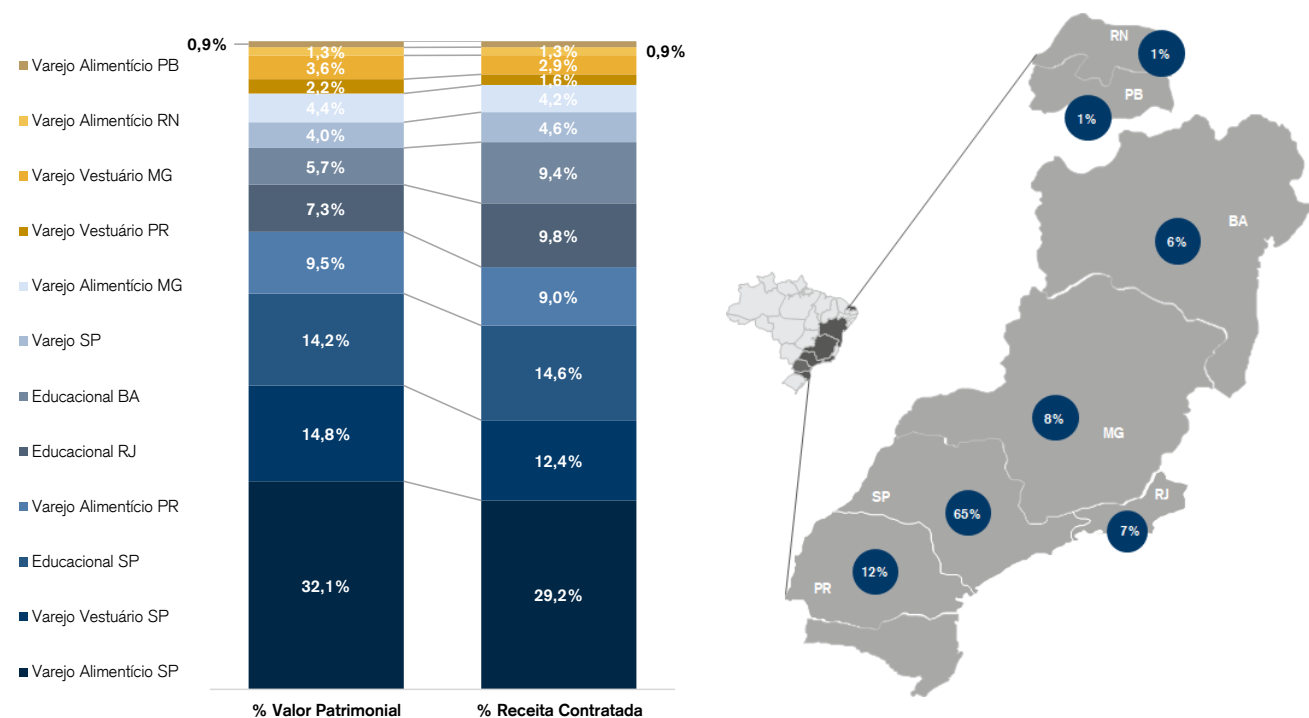
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
	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	(87,2)	(link)
	Aquisições	CRI – Taubaté	(41,2)	(link)

Fonte: CSHG.

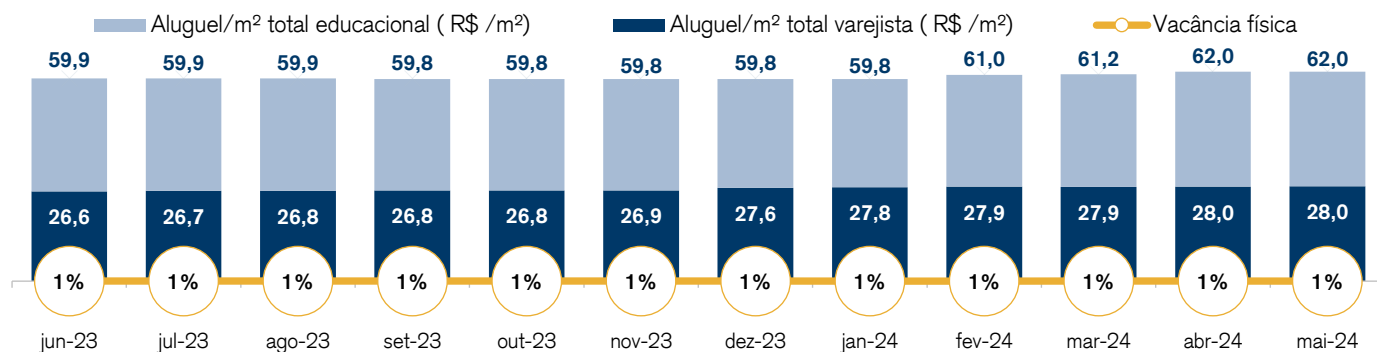
Ativos Imobiliários



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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

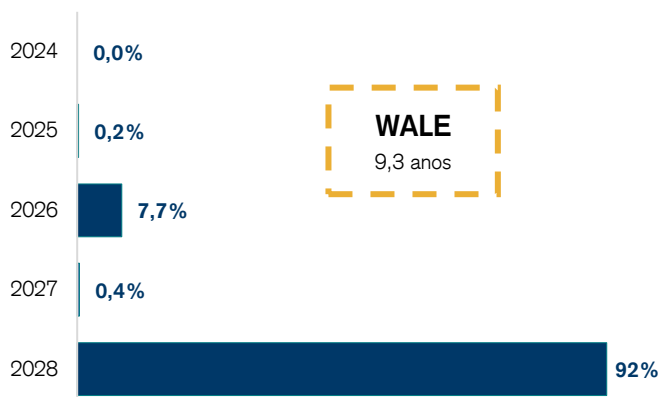
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

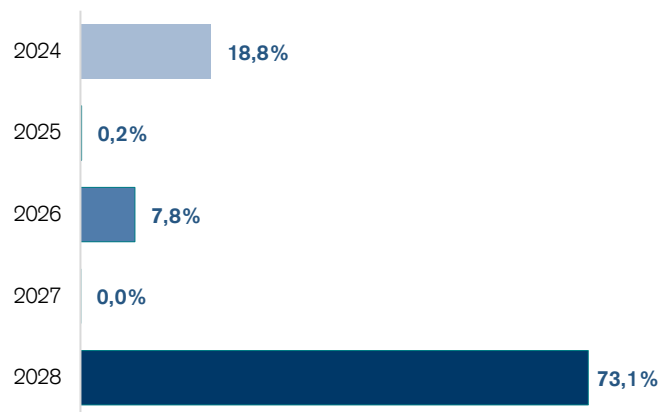
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

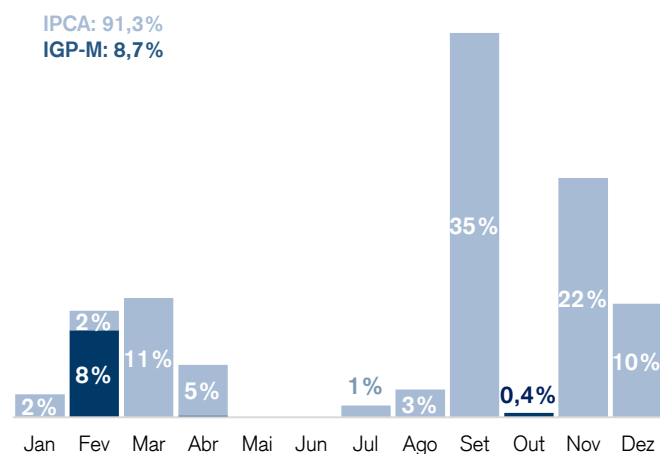
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



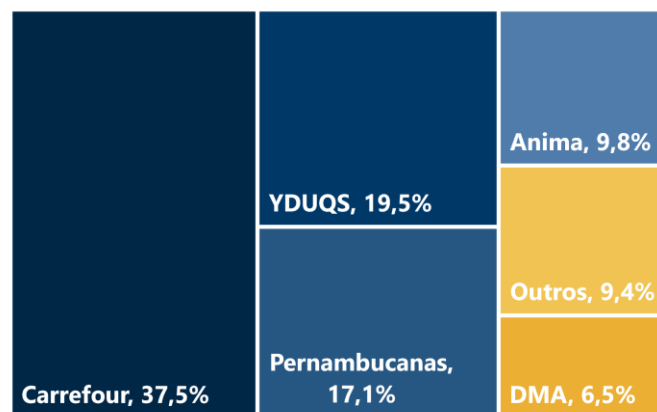
Fonte: CSHG.

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)

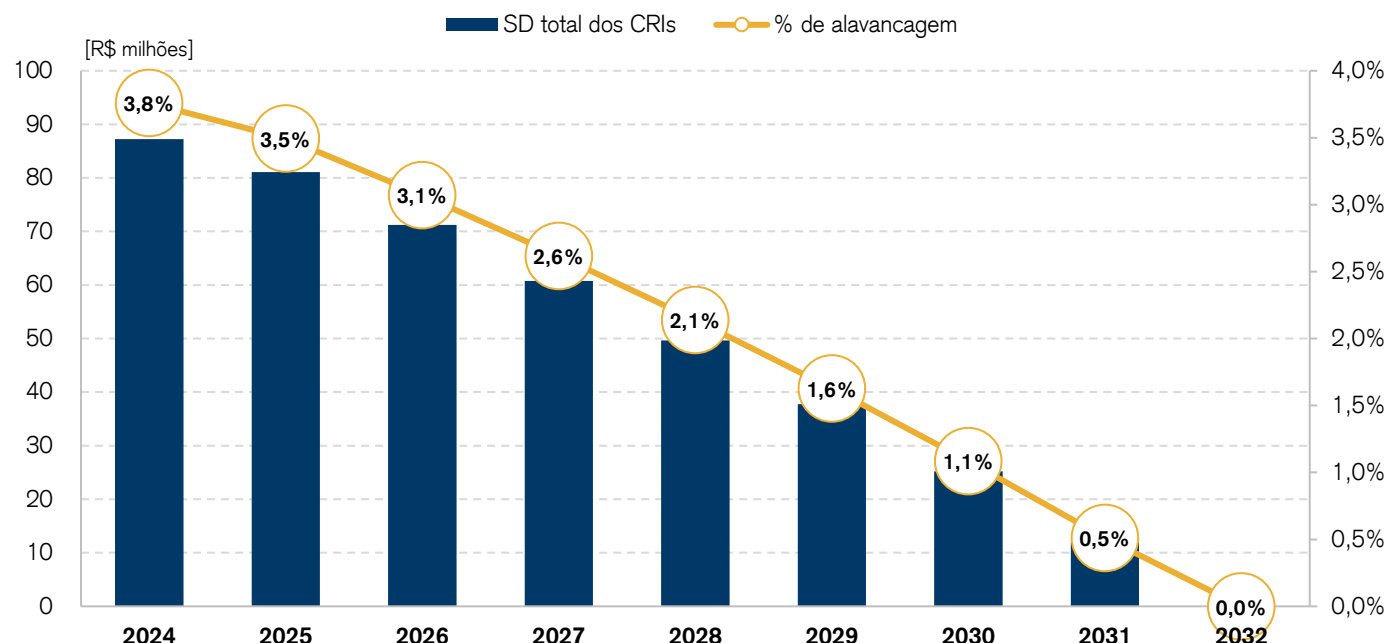


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

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\$ 87,2 milhões	IPCA	6,5%	dez-21	10 anos	12 meses

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 Mensal de Gestão – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

Principais Eventos

16/04/2024 (link)	Compra de Ativos – MINT11 O Fundo vem, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados pelo HGRU em 26 e 27 de junho de 2023 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o HGRU e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("MINT"), firmaram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças ("Compromisso"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições, 100% (cem por cento) dos imóveis detidos pelo MINT.
08/03/2024 (link)	Compra de Ativos – SPVJ11 O Fundo vem, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho e 14 de julho de 2023 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.538.422/0001-71 ("SPVJ"), firmaram, nesta data, o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos ("Compromisso"), por meio do qual o Fundo se comprometeu ou tem a opção de adquirir, os ativos do portfólio do SPVJ.
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 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.

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%	24,1%	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 - 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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

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

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
01-Mai-24	SPVJ11	(i) Aprovacao de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
02-Mai-24	JFLL11	(i) Aprovacao de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
02-Mai-24	SPVJ11	(i) Destituição consultor (ii) Contratação patagônia (iii) Ajuste taxas regulamento (iv) Alteração regulamento	(i) Abstenção por conflito (ii) Abstenção por conflito (iii) Abstenção por conflito (iv) Abstenção por conflito	(i) Aprovado (ii) Aprovado (iii) Aprovado (iv) Aprovado

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\$ 2.308.212.012,69

jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
2.273	2.276	2.273	2.269	2.272	2.276	2.337	2.335	2.336	2.324	2.318	2.320

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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

	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 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.