



HGRU11

# CSHG Renda Urbana FII

## Novembro 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** 

<b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 134,50	R\$ 123,67	R\$ 2,5 bilhões	207.981	R\$ 0,85 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>% Alavancagem<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup>/Financeira<sup>1</sup></b>
432 mil m <sup>2</sup>	7,6%	4.711,95	3,9%	0,9%/0,0 <sup>2</sup> %

<sup>2</sup> Considera complementação de renda ([link](#))

## 1. Comentários do Gestor

No mês de novembro de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 21,4 milhões (R\$ 1,16 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 17,6 milhões (R\$ 0,96 por cota). O resultado deste mês foi impactado extraordinariamente pelos efeitos: (i) amortização extraordinária de um CRI que já estava prevista e resultou em um impacto positivo de R\$ 1.956.348,72 (aproximadamente R\$ 0,10 por cota), entre prêmio de pré-pagamento e efeito de descarrego de inflação acruada no CRI; e (ii) do lucro proporcional relacionado ao recebimento de parcelas de preço das vendas das lojas de Vitória – ES e Francisco Beltrão – PR que, em conjunto, somam aproximadamente R\$ 0,35 milhões (R\$ 0,02 por cota). Vale destacar que o valor anual do aluguel variável das lojas locadas para a Casas Pernambucanas no ano de 2023 foi no valor total de R\$ 1,3 milhões, pagos metade em novembro e metade em janeiro de 2023, valor é praticamente igual ao ano de 2022 e 2021 apesar da venda de 21 lojas do portfólio.

A distribuição anunciada foi mantida em R\$ 0,85 por cota, tendo distribuído no semestre 84,78% dos resultados auferidos. Conforme comunicado no relatório anterior, estava programado para novembro o reajuste contratual dos contratos de locação do equivalente a aproximadamente 22% do aluguel contratado do Fundo, principalmente do portfólio das lojas Pernambucanas. Este reajuste terá o primeiro impacto na receita de dezembro, corroborando para que o Fundo prossiga com o movimento de alinhar a receita recorrente com o patamar atual de distribuição, sendo que qualquer excedente será pago ao final do semestre, como é a prática comum adotada pela Administradora.

No mês de dezembro, como detalhado na seção “Comercial”, o imóvel Ed. Santo Alberto que estava locado para Anhembi Morumbi do grupo Anima teve seu contrato cedido para o grupo educacional Insper, que já possui sua sede na mesma rua. Entendemos essa cessão como positiva para Fundo principalmente pela sinergia do locatário com o ponto comercial dado que se trata de uma expansão das suas atividades na região. O contrato de locação permanece com as condições inalteradas, porém na visão do time de gestão uma futura renovação se torna mais plausível.

Por fim, o time de gestão continua empenhado na diligência dos potenciais ativos alvo da 9ª Emissão de cotas do Fundo ([link](#)), sendo a transação de dois portfólios já públicos: 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. Caso a velocidade da diligência permaneça lenta, imaginamos que o cronograma possa se arrastar para o próximo semestre.

## 2. Comercial

No mês de novembro não tivemos alteração na vacância do fundo, que permanece 0,90% física e 0,00% financeira.

Em dezembro, a cessão do contrato do **Ed. Santo Alberto**, localizado na Rua Quatá em São Paulo e que era ocupado pelo grupo educacional Anima foi cedido em sua integralidade e sem alterações comerciais para o Insper, ocupante da região. A atipicidade do contrato, seu prazo e valores foram mantidos, ou seja, para o Fundo há apenas o impacto da troca do locatário, que possui mais dois prédios muito próximos, um próprio e outro locado, e consequente melhora na pulverização da ocupação dos imóveis educacionais do portfólio do Fundo.

## 3. Técnico

O time segue acompanhando as atividades de rotina nos empreendimentos, com destaque ao reposicionamento do imóvel **Dutra 107** que encontra-se em fase de concorrência de obra, com o intuito de receber as propostas prévias de orçamentos de acordo com o anteprojeto que foi elaborado. A previsão de conclusão dessa tomada de preços inicial é para o mês de dezembro.

#### 4. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 6 de dezembro de 2023, disponível nesse [link](#), a CSHG, administradora do HGRU11, celebrou contrato vinculante com o Pátria Investimentos Ltda. para a alienação das operações de CSAM RE, incluindo a migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado a essa divisão e a substituição da CSHG enquanto administradora fiduciária e, conforme o caso, gestora da carteira do FII, sujeita às respectivas aprovações em assembleia geral de cotistas do fundo, a ser oportunamente convocada na forma do regulamento e das normas da CVM.

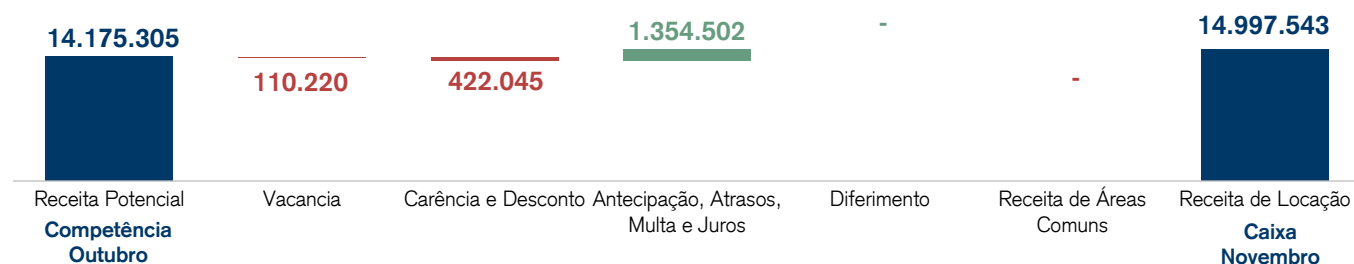
As atividades da CSAM RE, quando migradas, estarão diretamente ligadas ao Pátria, sem prejuízo de outras atividades de gestão de fundos de investimento imobiliário do grupo controlado pelo Pátria, realizadas de forma segregada. Com isso, o objetivo da Transação é proporcionar ao FII e aos seus investidores a continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados pelo time de gestão da CSAM RE, considerando a migração dos profissionais que o compõe.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2023	Outubro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	14.997.543	13.805.304	157.676.771	171.099.223
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	6.191.514	4.158.214	49.130.631	53.242.264
Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup>	253.039	14.107.615	34.954.329	38.879.191
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(57.551)	(57.551)
<b>Total de Receitas</b>	<b>21.442.096</b>	<b>32.071.133</b>	<b>241.704.181</b>	<b>263.163.128</b>
Despesas Financeiras	(696.031)	(689.262)	(7.738.799)	(8.227.276)
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(81.979)	(57.903)	(1.652.696)	(1.652.696)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(3.009.442)	(3.503.060)	(33.492.745)	(36.173.535)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(3.787.452)</b>	<b>(4.250.225)</b>	<b>(42.884.240)</b>	<b>(46.053.507)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>17.654.644</b>	<b>27.820.908</b>	<b>198.819.940</b>	<b>217.109.621</b>
Rendimento anunciado	15.645.489	15.645.489	181.671.740	218.484.656
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

Fontes: CSHG.

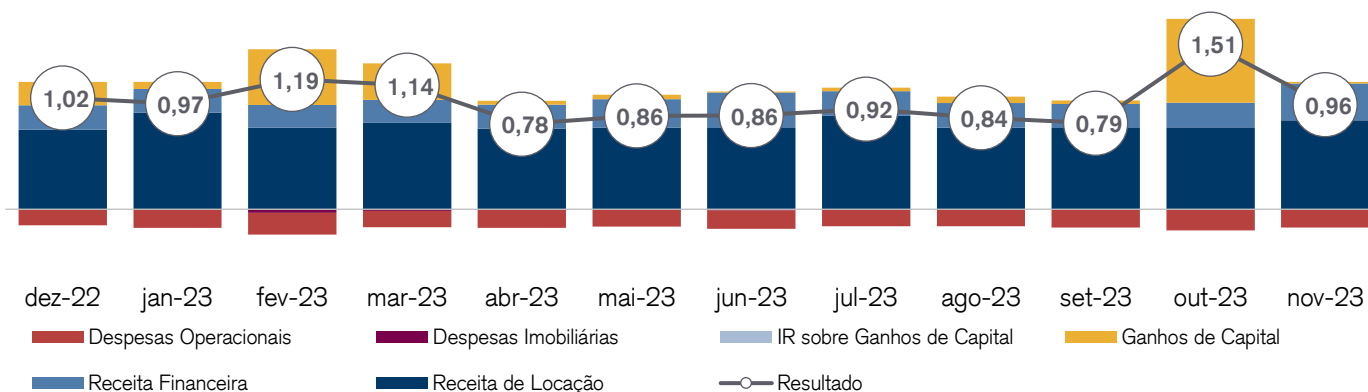
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23
<b>Rendimento distribuído</b>											
2,00	0,82	0,85	0,85	0,85	0,85	1,40	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
0,58	0,73	1,07	1,36	1,29	1,29	0,75	0,82	0,81	0,74	1,41	1,52

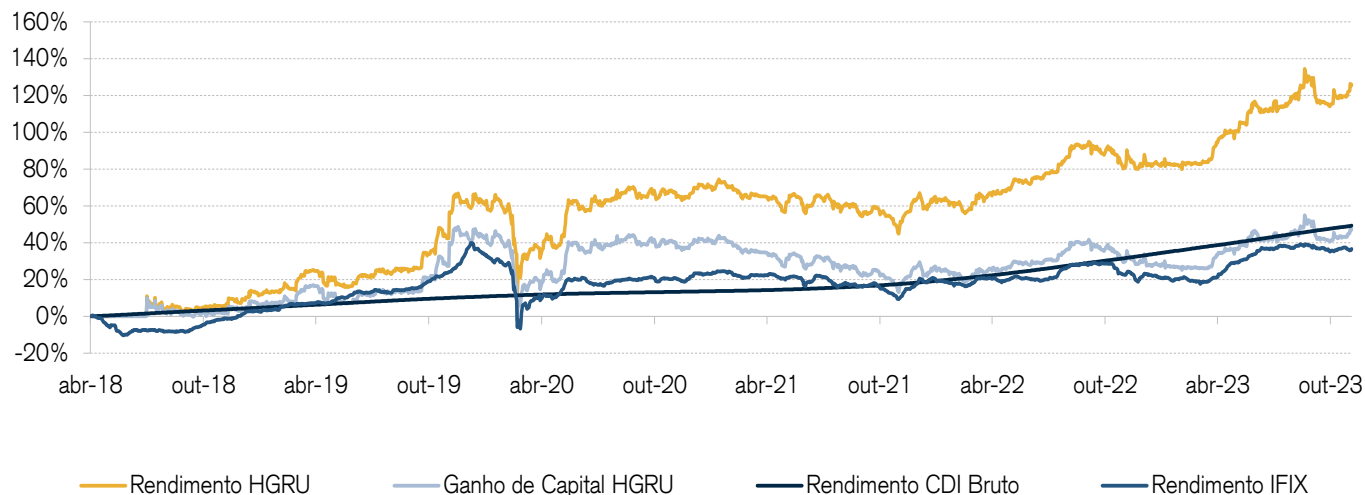


Fontes: CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

## Rentabilidade

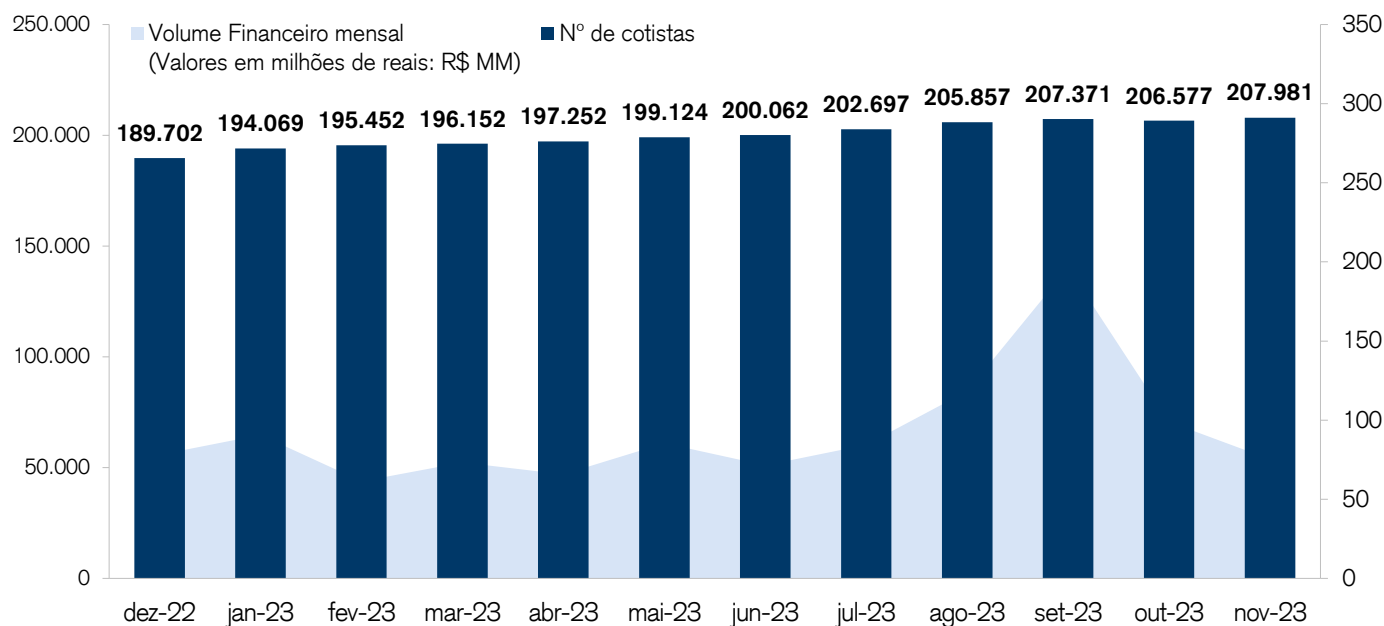
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início (27/04/18)
HGRU11 <sup>1</sup>	4,7%	20,2%	22,3%	125,9%
IFIX <sup>1</sup>	0,7%	10,8%	10,8%	36,6%
CDI Bruto	0,9%	12,1%	13,3%	49,2%



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
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	75,2	1.020,7	1.098,8
<b>Giro<sup>1</sup></b>	3,1%	43,7%	47,3%
<b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>	100%	100%	100%

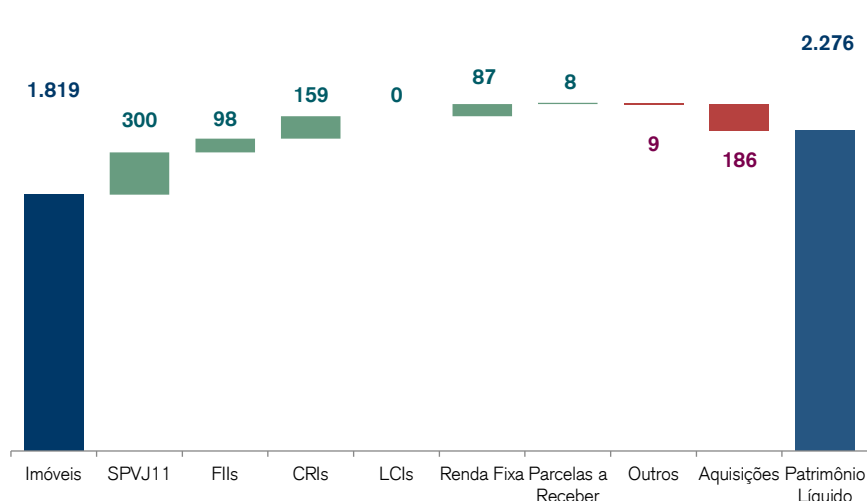


Fontes: Economatica e CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

# Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Item	Valor (R\$ milhões)
<b>Imóveis</b>	<b>1.819</b>
SPVJ11	300
FIs	98
CRIs	159
LCIs	0
Renda Fixa	87
Parcelas a Receber	8
Outros	-9
Aquisições	-186
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.276</b>
Quantidade de Cotas	18.406.458
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>123,67</b>

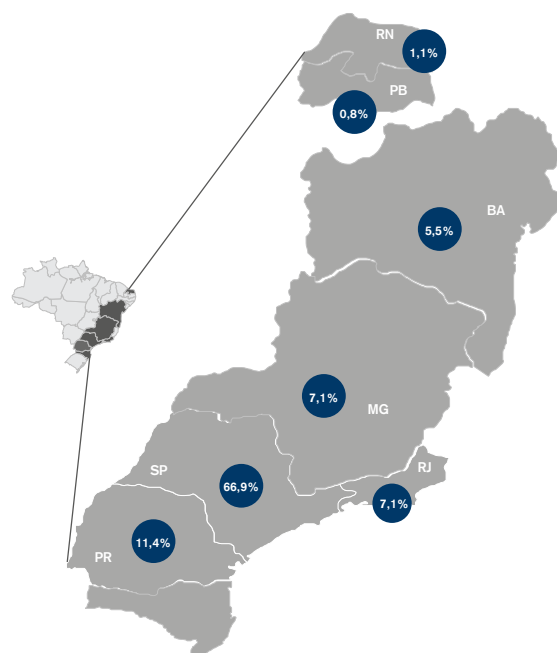
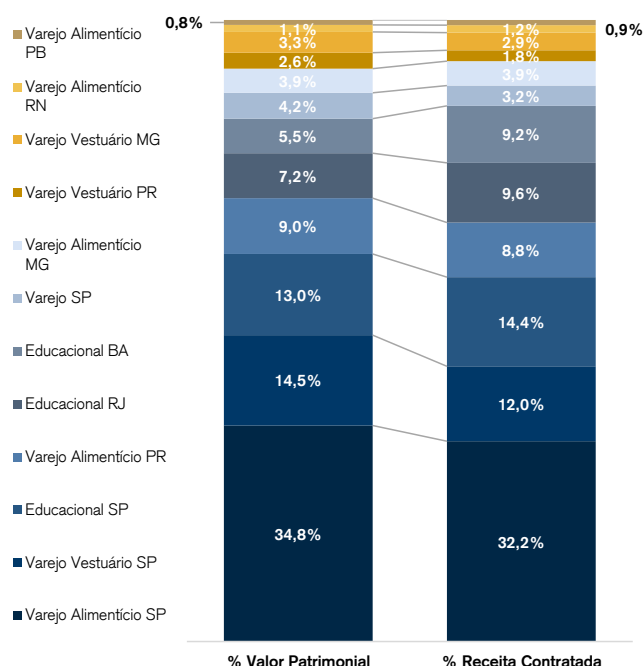
Fonte: CSHG.

## Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Makro	(0,0)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	ITBI Walmart	(1,9)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Custos de transação - Walmart	(0,2)	<a href="#">(link)</a>
	Parcelas a Receber	Venda Loja Francisco Beltrão	1,6	<a href="#">(link)</a>
	Parcelas a Receber	Parcela Imóveis Makro	3,1	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,5)	<a href="#">(link)</a>
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Parcela Imóveis Makro	3,2	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(89,4)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI - Taubaté	(39,9)	<a href="#">(link)</a>

Fonte: CSHG.

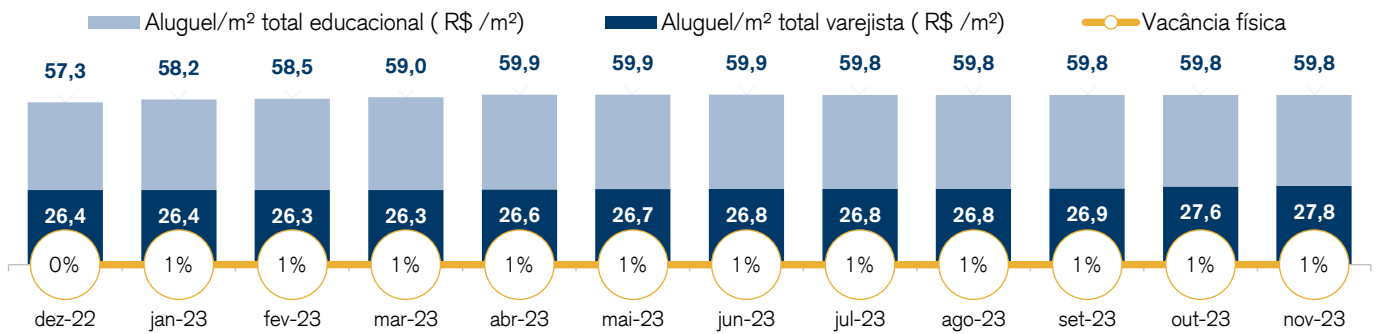
## Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

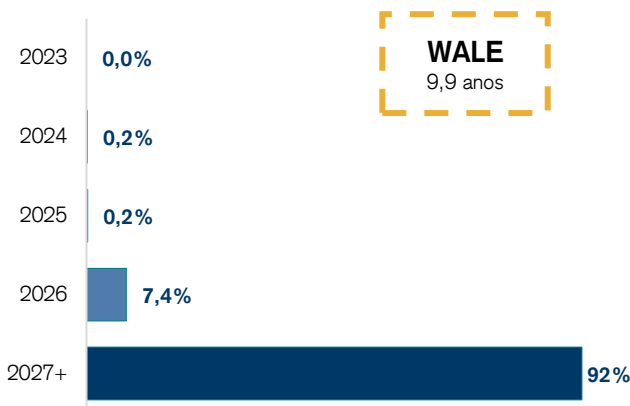
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



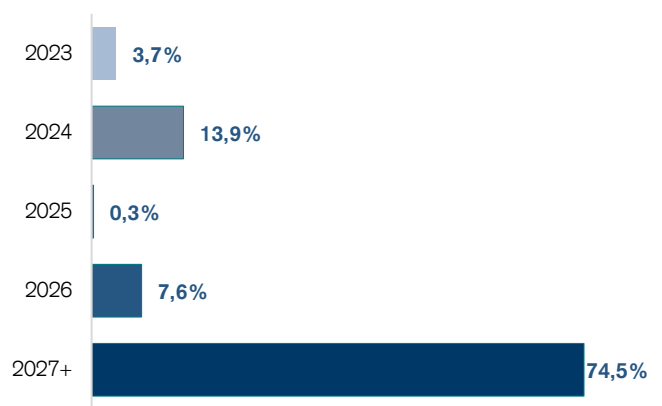
Fontes: CSHG

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



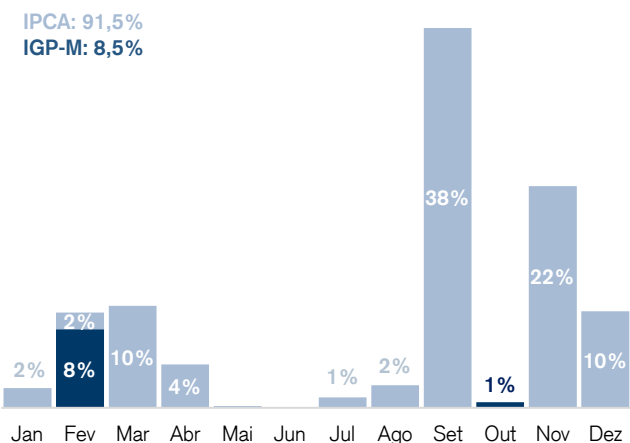
Fonte: CSHG.

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



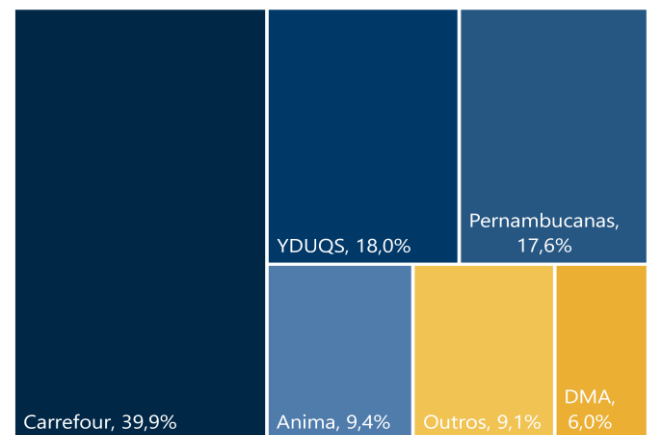
Fonte: CSHG.

## Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

## Exposição por locatários (% da Receita Contratada)



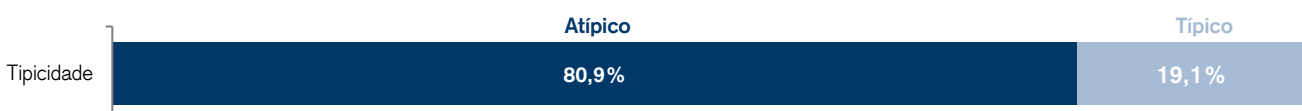
Fonte: CSHG. Total de Inquilinos: 17

## 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)

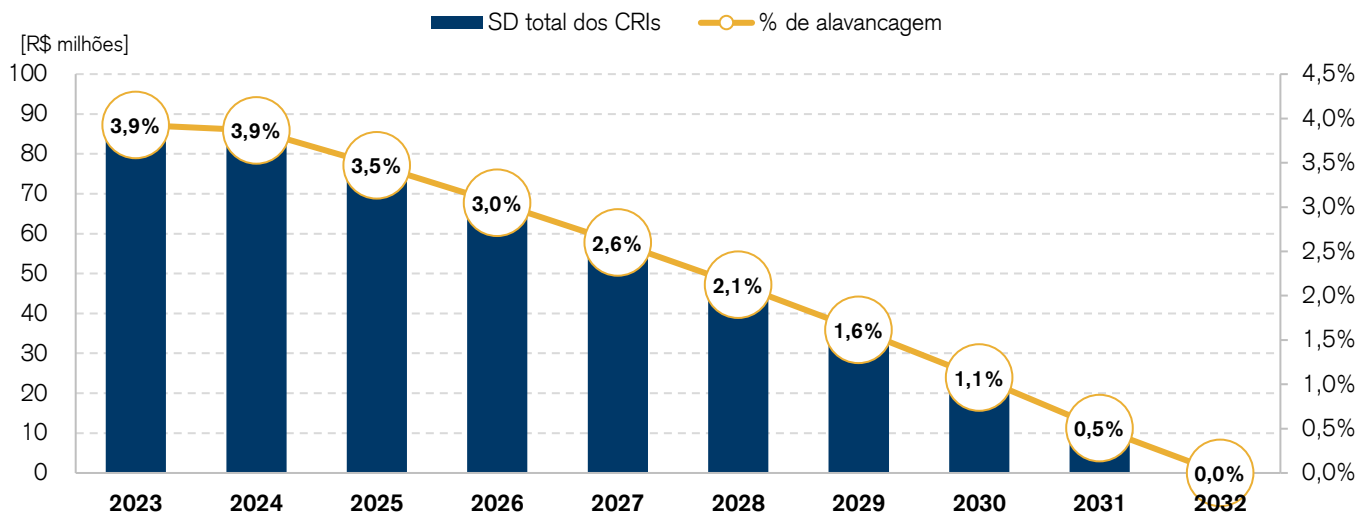


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

## 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 CRI's.

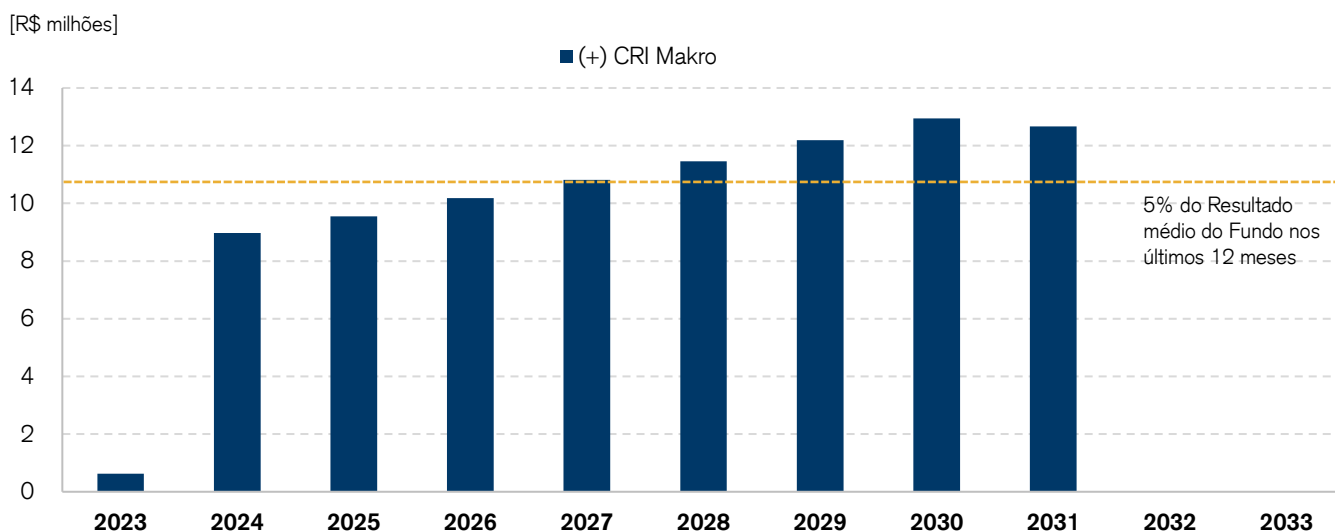
### Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



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 inicio	Prazo	Carencias
<b>CRI Makro</b>	<b>21L0666509</b>	R\$ 89,4 milhões	IPCA	6,5%	dez-21	10 anos	12 meses

Fonte: CSHG

## Principais Eventos

<b>02/01/2023</b> ( <a href="#">link</a> )	<b>Alienação Loja Goioerê - PR</b>
	<p>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").</p> <p>A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 3.975.384,63 ("Preço").</p>
<b>01/02/2023</b> ( <a href="#">link</a> )	<b>Alienação Loja Serra - ES</b>
	<p>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 n.º 01.928.075/0001-08.</p> <p>O valor de R\$ 15.647.285,62 ("Preço de Cessão") será pago pelo comprador ao Fundo.</p>
<b>10/03/2023</b> ( <a href="#">link</a> )	<b>Alienação Loja Piracicaba - SP</b>
	<p>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").</p> <p>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.</p>
<b>29/03/2023</b> ( <a href="#">link</a> )	<b>Alienação Loja Ivaiporã - PR</b>
	<p>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").</p> <p>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.</p>
<b>26/06/2023</b> ( <a href="#">link</a> )	<b>Proposta de Aquisição SPVJ11</b>
	<p>O Fundo enviou para a VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob 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.</p>
<b>26/06/2023</b> ( <a href="#">link</a> )	<b>Proposta de Aquisição MINT11</b>
	<p>O Fundo enviou para a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM, inscrita no CNPJ sob 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.</p>
<b>17/10/2023</b> ( <a href="#">link</a> )	<b>Alienação Loja Osasco - SP</b>
	<p>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 Rua Antônio Agu, nºs 126/136, na cidade de Osasco, 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").</p> <p>O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 37.000.000,00, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 12.943.782,07.</p>

## 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>Atacadão - São Bernardo</u>	SP	São Bernardo	24.511	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>Pernambucanas - Adamantina</u>	SP	Adamantina	771	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Amparo</u>	SP	Amparo	830	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Apiaí</u>	SP	Apiaí	791	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Araguari</u>	MG	Araguari	1.414	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Bandeirantes</u>	PR	Bandeirantes	1.068	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Barra bonita</u>	SP	Barra bonita	990	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Barretos</u>	SP	Barretos	1.517	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - BH</u>	MG	Belo Horizonte	4.909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Campo Largo</u>	PR	Campo Largo	1.214	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Capão Bonito</u>	SP	Capão Bonito	719	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Carapicuíba</u>	SP	Carapicuíba	1.564	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Cruzeiro</u>	SP	Cruzeiro	1.724	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Dracena</u>	SP	Dracena	1.216	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Sete quedas</u>	PR	Guáira	1.335	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Guáira</u>	SP	Guáira	909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Ibiporã</u>	PR	Ibiporã	988	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itanhaém</u>	SP	Itanhaém	1.462	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapeçerica da Serra</u>	SP	Itapeçerica da Serra	1.450	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapetininga</u>	SP	Itapetininga	1.826	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapeva</u>	SP	Itapeva	1.959	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itapira</u>	SP	Itapira	992	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucanas - Itararé</u>	SP	Itararé	1.161	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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

Pernambucanas - Itú	SP	Itú	1.552	100%	0%	Varejo Vestuário
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\$ 2.282.804.986,94

dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
2.262	2.260	2.272	2.275	2.277	2.281	2.273	2.276	2.273	2.269	2.272	2.276

**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

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Dividend Yield</b>	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.
<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
<b>% Alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância financeira</b>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

### Seção: Comentário da Gestão

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

### Seção: Composição do Resultado

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

utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..

**Antecipação, Atrasos, Multa e Juros**

É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

**Seção: Rentabilidade**

**Tabela de Rentabilidade**

A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (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](mailto: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 SEGUIE 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.