



CSHG Renda Urbana FII

Apresentação Anual

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

CNPJ nº 29.641.226/0001-53
Abril de 2024

CREDIT SUISSE 
Parte do Grupo UBS

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Renda Urbana FII
2	Mercado de Varejo
3	Comercial
4	Técnico

CSHG Renda Urbana FII

Principais Dados



R\$ 2,5 bilhões
Valor de Mercado¹ do
Fundo

7,5 %
*dividend yield*¹

0,0² %
Vacância
Financeira¹

R\$ 136,80
Valor da cota a
mercado¹

+402.000 m²
Área Bruta Locável
(ABL¹)

R\$ 126,91
Valor da cota
patrimonial¹

CSHG Renda
Urbana
HGRU11

Quantidade de cotistas

204.313

Volume médio diário
(feb-24)

R\$ 3,8 Milhões

Retorno desde início
(27-abr-18)

136,5 %
ou
19,2 % a.a.

Retorno 12 Meses

31,5 %

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

Fonte: Economatica e CSHG (29/02/2024).

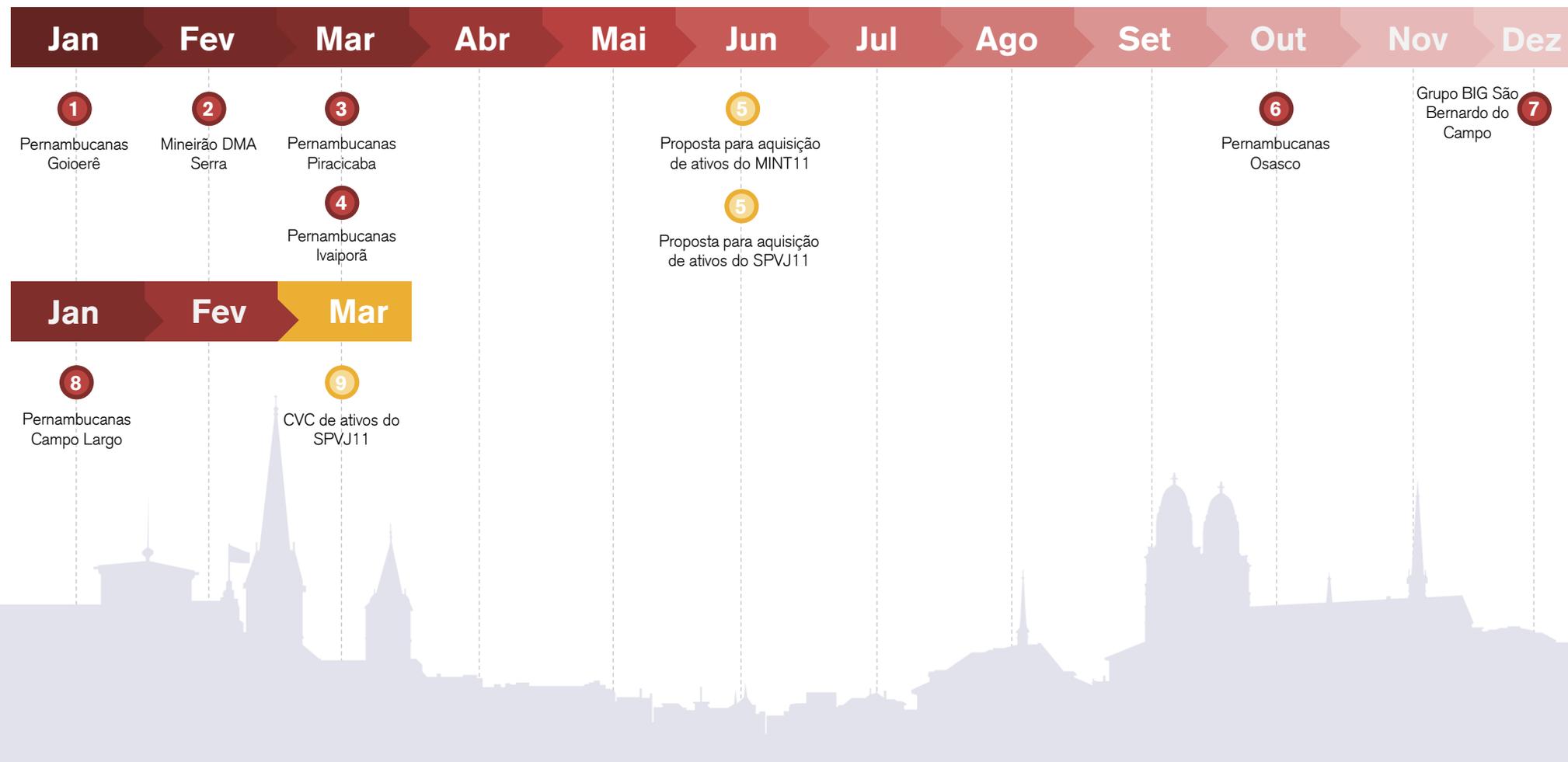
3 Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG.

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

CSHG Renda Urbana FII

Linha do tempo 2023/2024

Vendas e aquisições (● Venda de Ativos ● Aquisições)

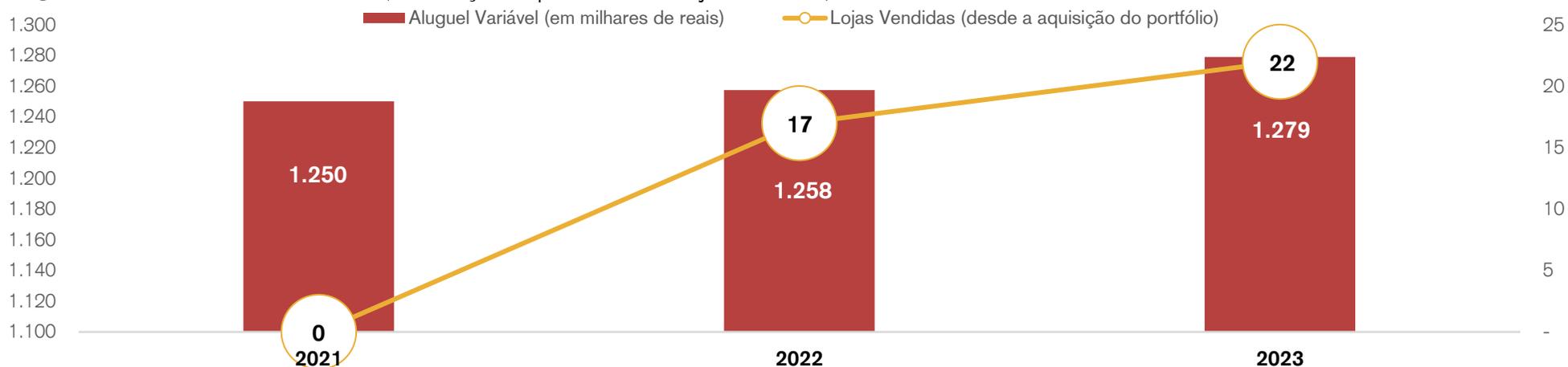


CSHG Renda Urbana FII

Tabela de Vendas

Locatário	Cidade	UF	Valor da Venda	Cap Rate ¹	Lucro por cota	TIR ¹ a.a.	% último laudo	Saldo Pago (R\$ milhões)	Saldo Devedor (R\$ milhões)	Parcelas totais
1 Pernambuco	Goioerê	PR	3.975.384,63	5,94%	0,06	20,3%	24%	4,0	-	7
2 Mineirão – DMA	Serra	ES	35.047.285,62	6,59%	0,84	15.697,6%	-	31,8	3,2	12
3 Pernambuco	Piracicaba	SP	15.500.000,00	6,20%	0,20	20,3%	17%	15,5	-	-
4 Pernambuco	Ivaiporã	PR	4.672.824,00	6,12%	0,05	17,7%	6%	4,7	-	-
6 Pernambuco	Osasco	SP	37.000.000,00	5,28%	0,70	21,8%	38%	37,0	-	-
7 Grupo BIG	São Bernardo do Campo	SP	94.000.000,00	6,91%	1,69	17,9%	15%	94,0	-	2
8 Pernambuco	Campo Largo	SP	5.600.000,00	4,79%	0,13	27,2%	4%	5,6	-	3
Total			195.795.494,25	6.39%	3,70			192,6	3,2	

Aluguel variável Pernambuco (em relação a quantidade de lojas vendidas)



Fonte: CSHG (29/02/2024).

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

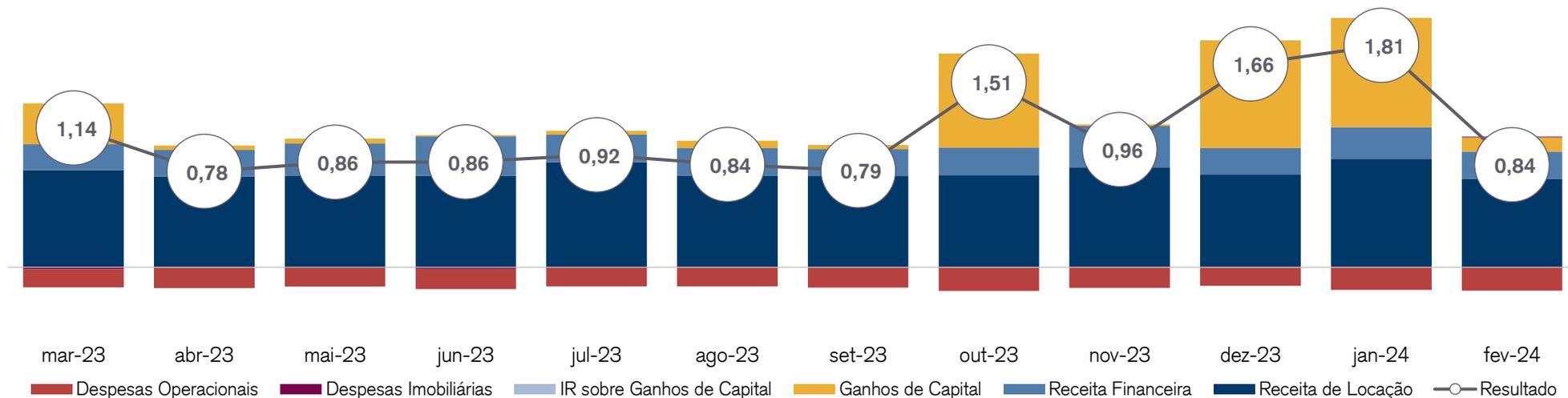
CSHG Renda Urbana FII

Resultado

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

Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24
Rendimento distribuído											
0,85	0,85	0,85	1,40	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	2,30	0,85	0,85
Saldo de resultado acumulado¹											
1,36	1,29	1,29	0,75	0,82	0,81	0,74	1,41	1,52	0,87	1,83	1,82

Descrição do resultado por cota



Fonte: Economatica e CSHG (29/02/2024)

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

CSHG Renda Urbana FII

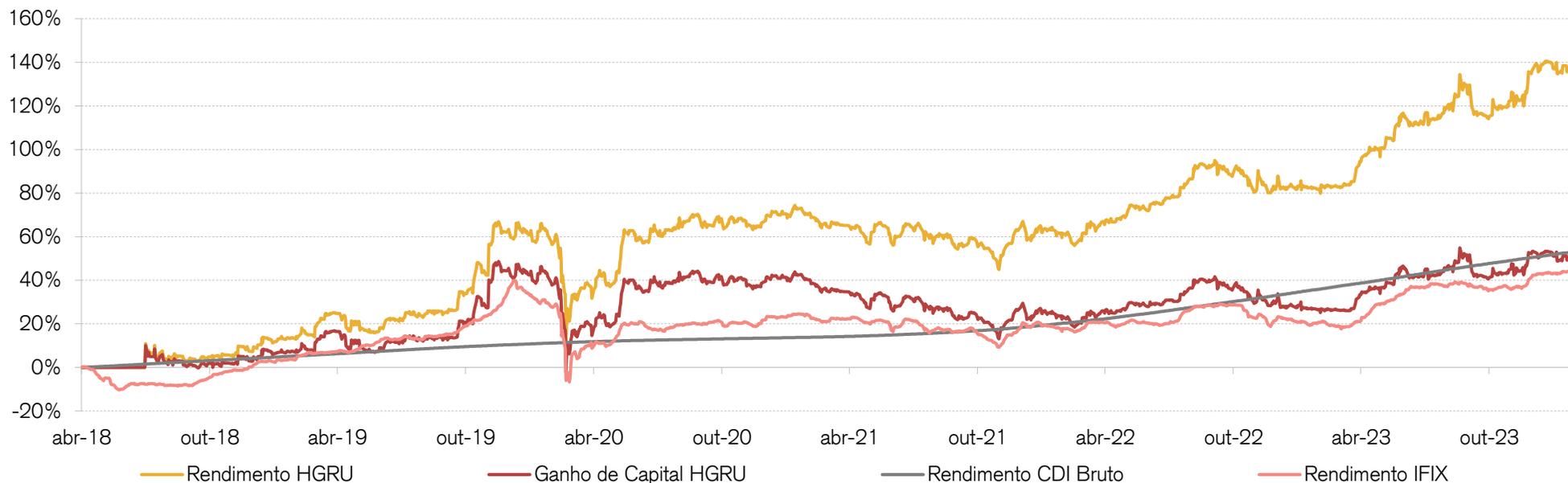
Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade¹

	Feb-24	2024	12 Meses	Início ²
HGRU11	-1,4%	0,0%	31,5%	136,5%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%	44,5%
CDI	0,8%	1,8%	12,7%	53,3%

Fonte: Economatica e CSHG (29/02/2024)

Retorno do Fundo



Fonte: Economatica e CSHG (29/02/2024)

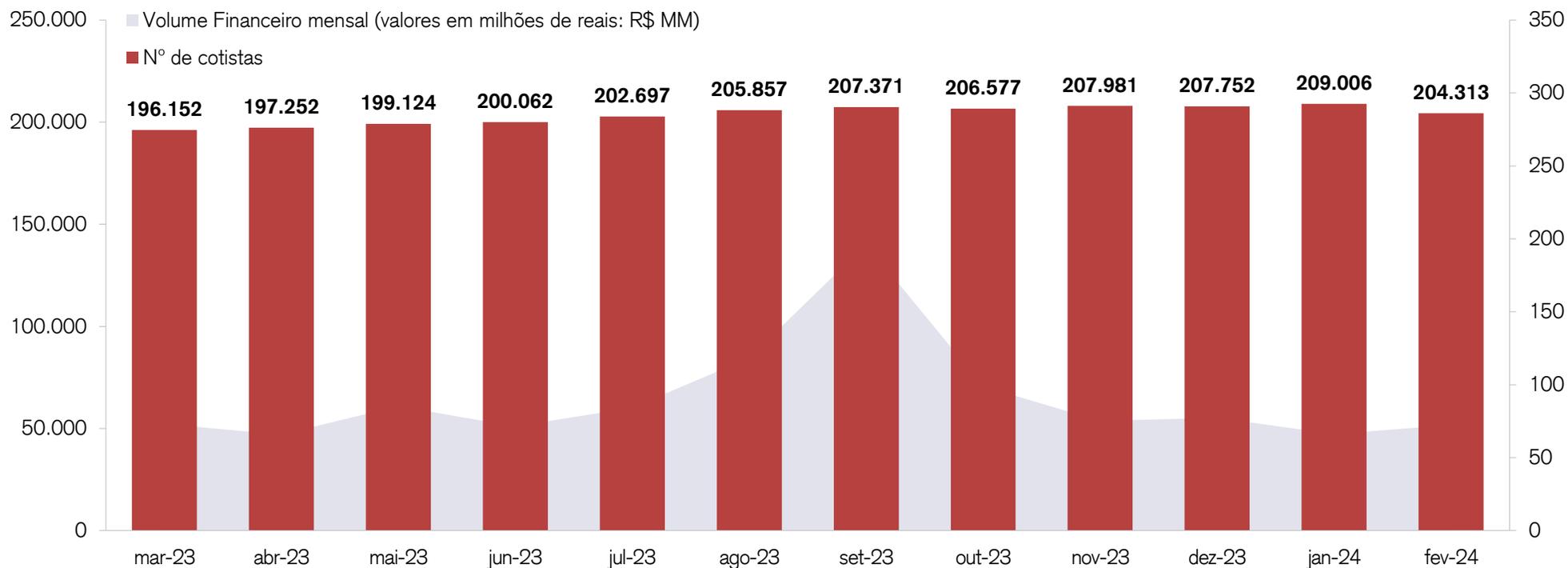
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024). ²Início do fundo: (27/04/2018)

CSHG Renda Urbana FII

Liquidez

Tabela de Liquidez

	Feb-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro¹ (Valores em reais: R\$ Milhões)	72,3	138,5	1.084,5
Giro¹	2,9%	5,5%	45,2%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fonte: Economatica e CSHG.

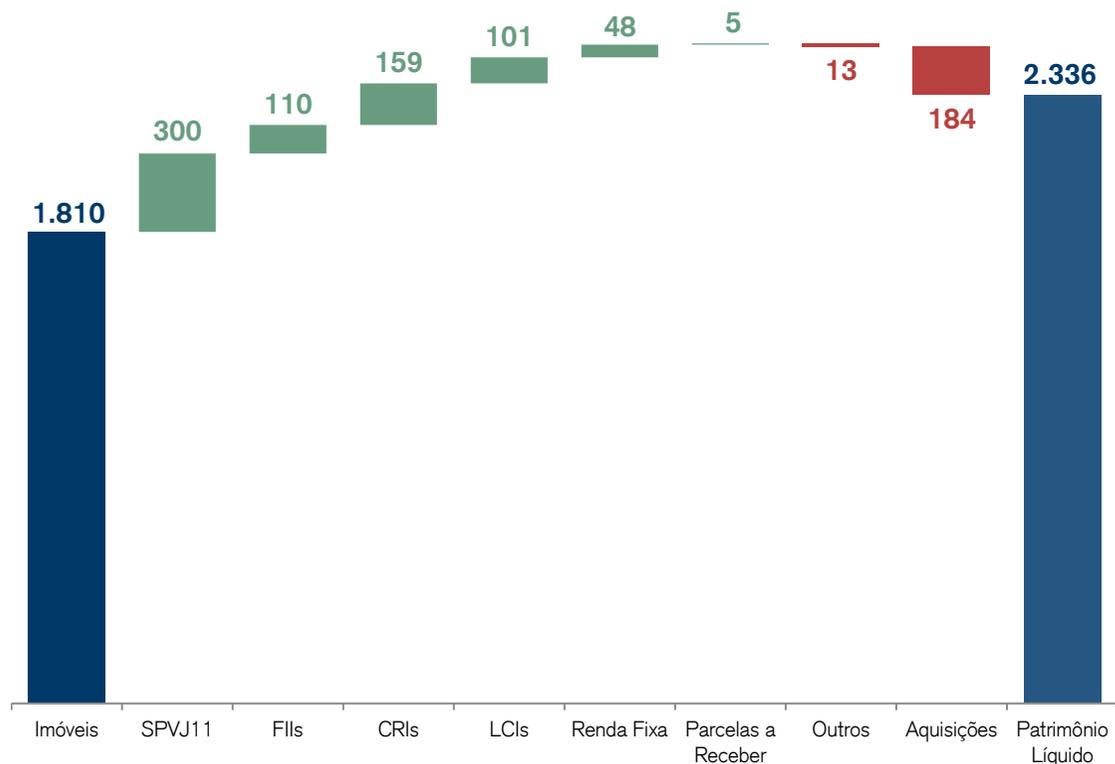
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG.

¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

CSHG Renda Urbana FII

Carteira

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



(Valores em R\$ milhões)

Imóveis	1.810
SPVJ11	300
FIs	110
CRIs	159
LCIs	101
Renda Fixa	48
Parcelas a Receber	5
Outros	-13
Aquisições	-184
Patrimônio Líquido	2.335
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial¹	126,91

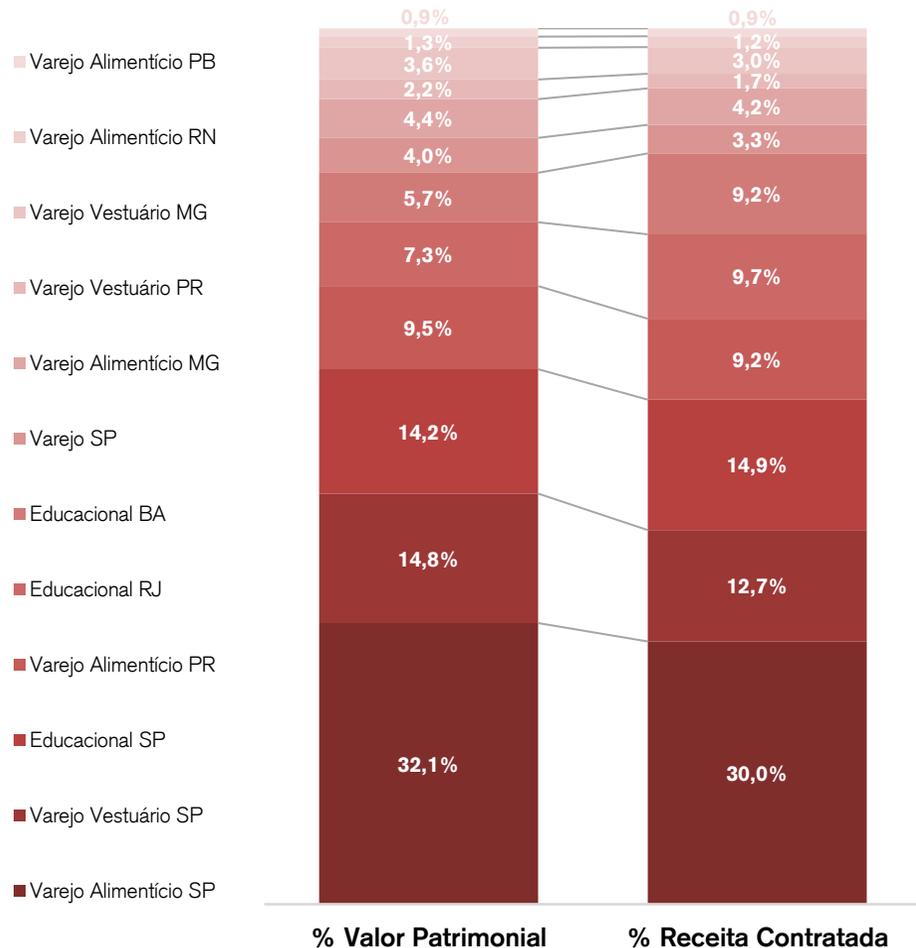
Fonte: CSHG (29/02/2024)

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

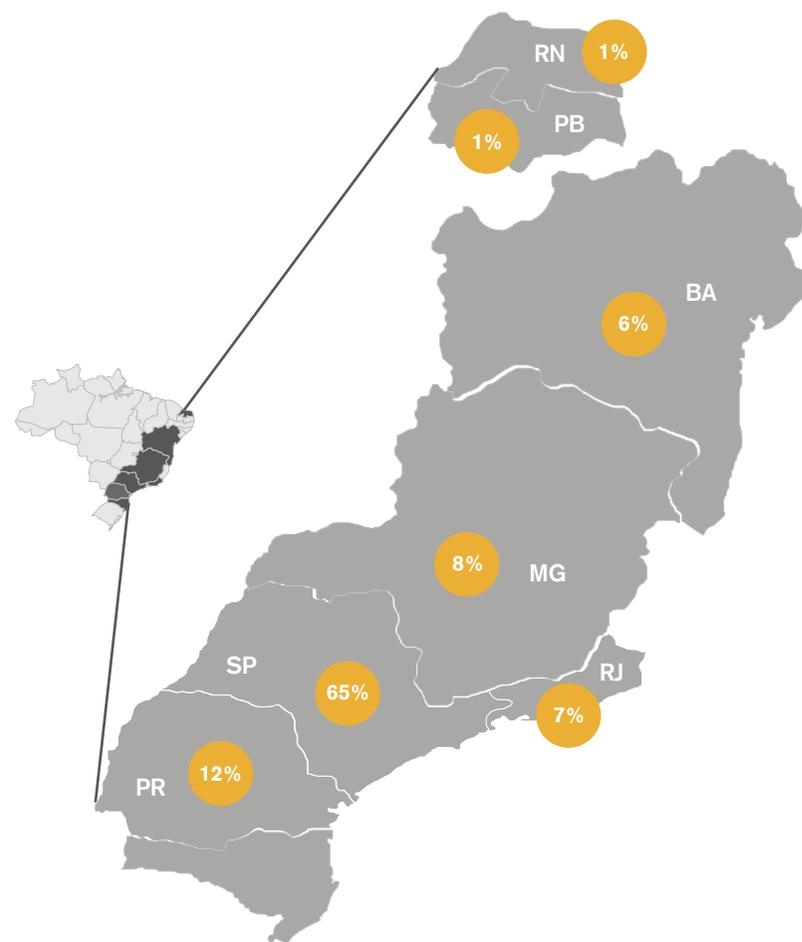
CSHG Renda Urbana FII

Ativos Imobiliários

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



Distribuição Geográfica (% dos ativos imobiliários)

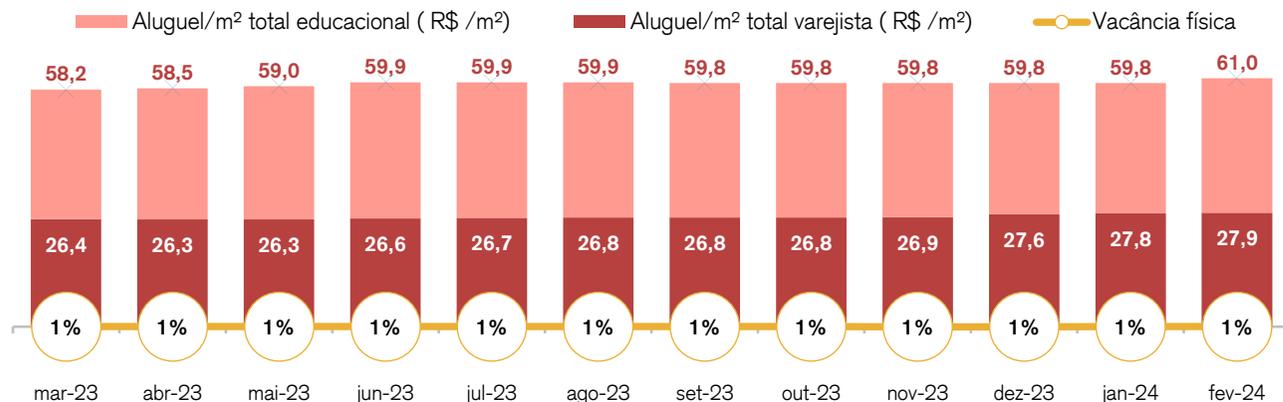


Fonte: CSHG (29/02/2024)

CSHG Renda Urbana FII

Radiografia da Carteira Imobiliária

Evolução da vacância física¹ e do aluguel médio mensal¹ por m²



Classificação dos setores de atuação (% Receita Contratada)



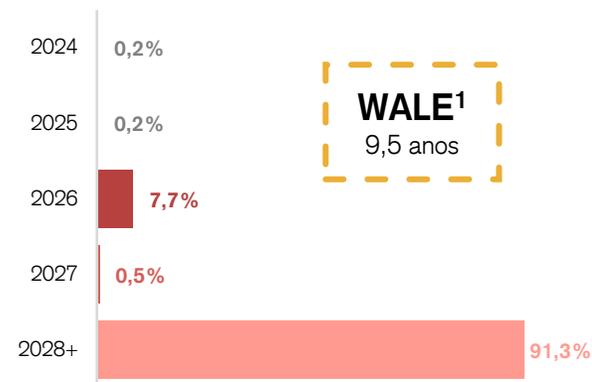
Índices de Reajuste (% Receita Contratada)



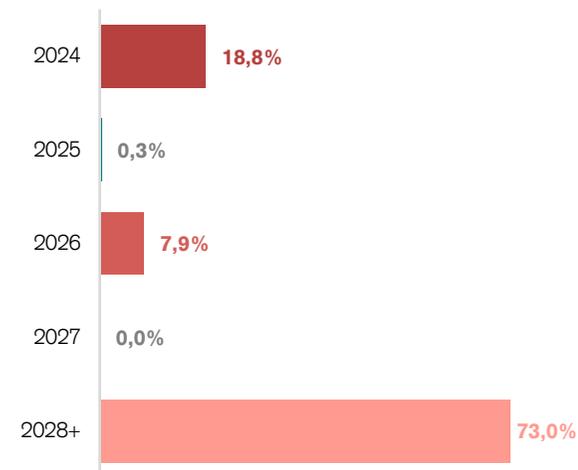
Tipicidade dos contratos (% Receita Contratada)



Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada¹)



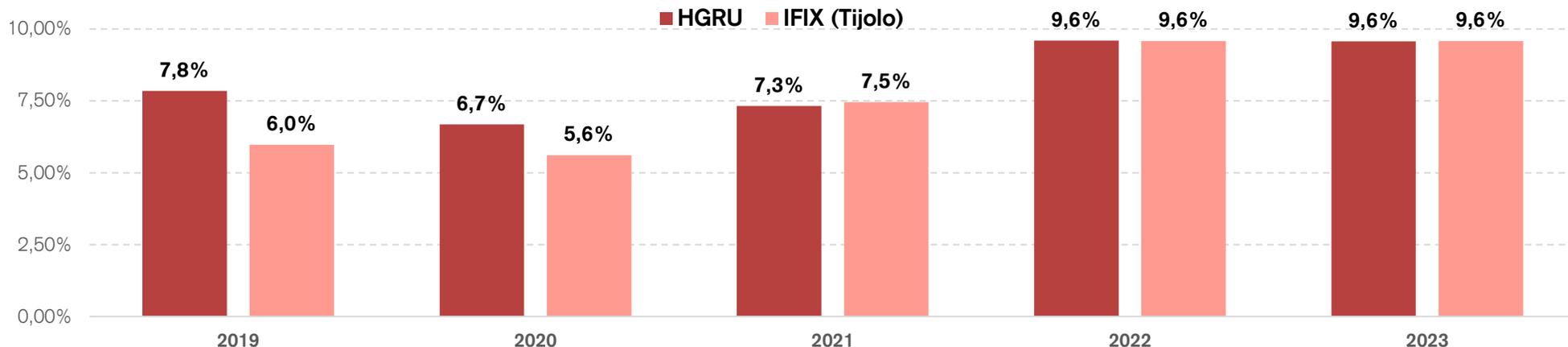
Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



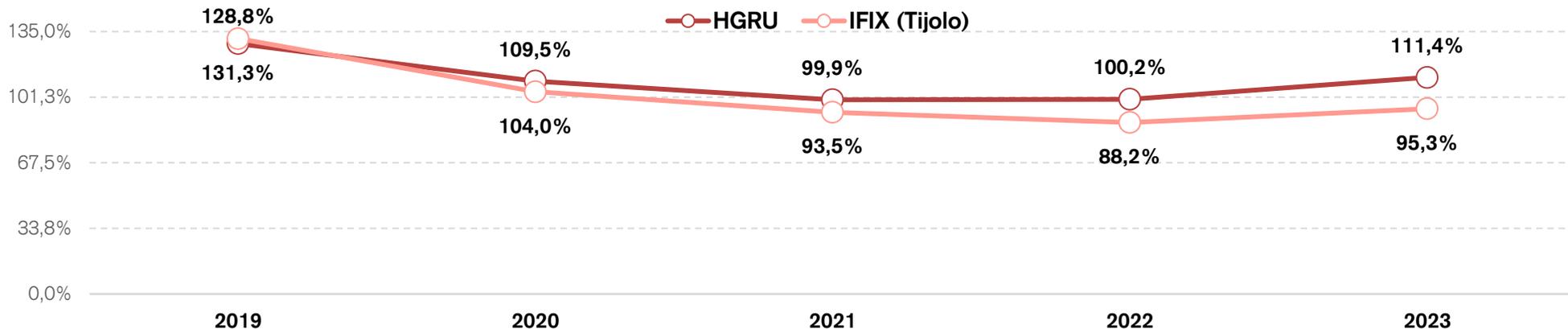
11 Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG.
¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024). Fonte: CSHG (29/02/2024)

Comparativos de Mercado

Dividend Yield¹ médio anualizado²



Prêmio (Valor de mercado/Valor patrimonial) médio anualizado³



Fonte: Economatica e CSHG (29/02/2024).

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"). 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. ²Para construção do gráfico, foi utilizada a média do dividendo diário considerando o rendimento anunciado e a cota ajustada de cada um dos dias úteis dos respectivos anos. Para construção do gráfico, foi utilizada a média do prêmio considerando o valor de mercado e o valor patrimonial de cada um dos dias úteis dos respectivos anos. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2024 (Data base: 29/02/2024)

Apresentação Anual

Agenda

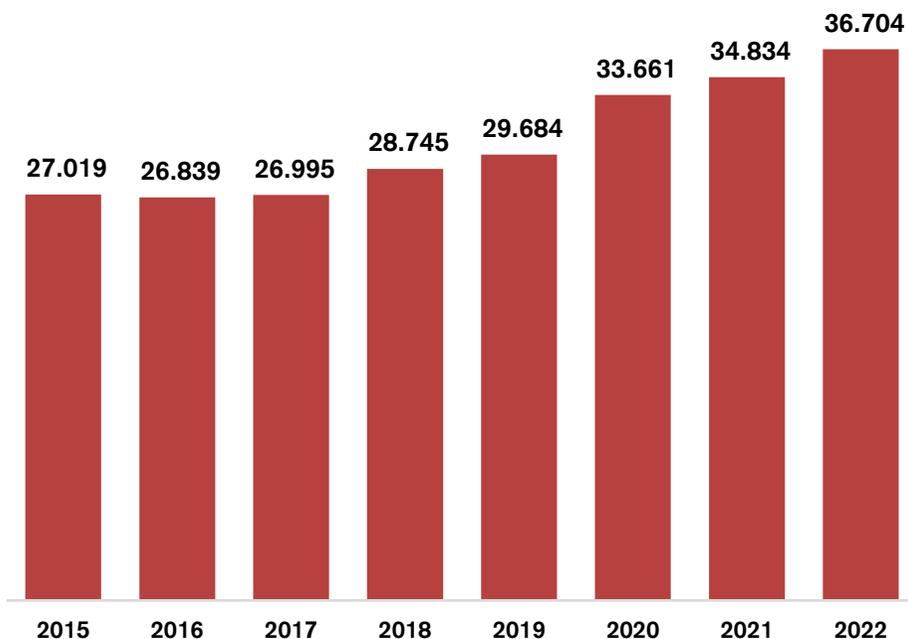
1	CSHG Renda Urbana FII
2	Mercado de Varejo
3	Comercial
4	Técnico

Setor Alimentício

Dados Gerais

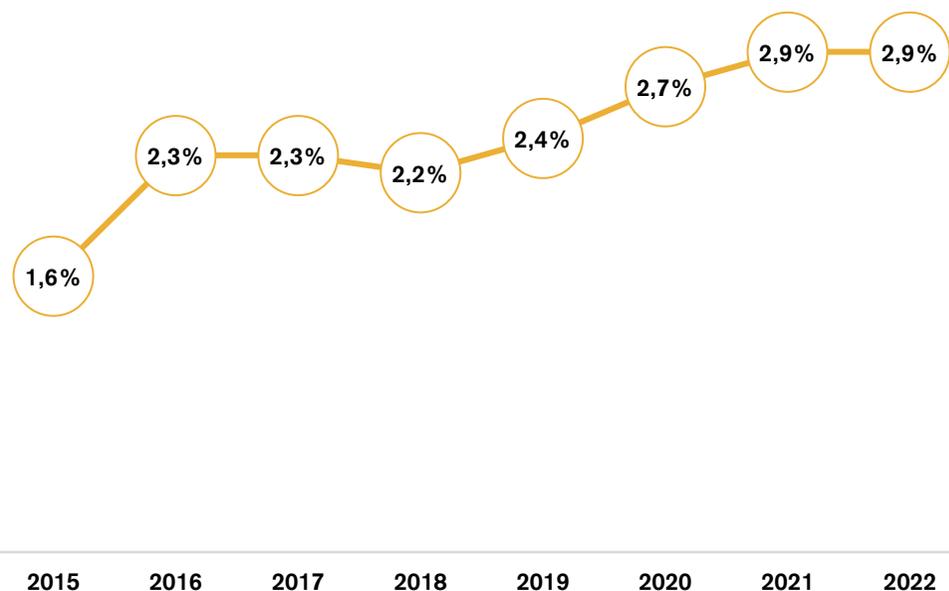
Segundo o Ranking 2023 da Associação Brasileira de Supermercados (“ABRAS”), as 500 maiores empresas que compõem o registro tiveram uma receita bruta conjunta de R\$ 504,8 bilhões, montante que representa um expressivo crescimento de 21% sobre o período anterior, que faturou R\$ 414,4 bilhões (2021). Além disso, o lucro líquido foi o maior das últimas duas décadas, superando o resultado de 2021 que já havia sido o maior da série histórica.

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



Fonte: Ranking Abras 2022 (29/02/2024)

Margem do Lucro Líquido do varejo de supermercados (%)



Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Renda Urbana FII
2	Mercado de Varejo
3	Comercial
4	Técnico

Comercial

Estratégia Dutra 107 - Tautabé

Acontecimentos

As principais atualizações dos pontos comerciais são:

- Projeto de reforma em discussão junto a equipe técnica a fim de melhorar o posicionamento comercial do ativo;
- Novo conceito de comunicação visual apresentado;
- Estudo de viabilidade do novo acesso finalizada;
- Novas locações realizadas (Greenfit);
- Investimentos em comercialização em aprovação.

Dutra 107



Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Renda Urbana FII
2	Mercado de Varejo
3	Comercial
4	Técnico

Dutra 107 – Taubaté

Manutenção no sistema de drenagem

Manutenção

Um dos trechos de talude do imóvel, isto é, local de declive do solo que possui a função de sustentação do plano sobre o qual está instalado o empreendimento, acabou sofrendo um processo de desgaste cedendo uma parte do solo – prejudicando um dos acessos secundários do imóvel e colocando em risco a segurança técnica do local.

Foram realizadas intervenções civis focadas na manutenção desse trecho, promovendo a revisão dos taludes e a correção do sistema de drenagem, de modo a mitigar os problemas futuros com a passagem de água por meio do solo.

Registros da obra



Dutra 107 – Taubaté

Reposicionamento de ativo

Contexto

Contratação de estudos para o desenvolvimento de um projeto de reposicionamento do ativo, focando na melhoria da comunicação visual do empreendimento e nos seus espaços de lazer, com o objetivo de atrair mais público consumidor para o local e transformando-o em um ponto de destino.

Os projetos arquitetônicos já concluíram a etapa de projeto básico e estão sendo compatibilizados com os projetos de paisagismo e comunicação visual. Os orçamentos estão em fase de equalização e estima-se realizar a contratação das obras ainda no primeiro semestre de 2024.



Situação atual vs. Projeto

Vista atual da rodovia



Vista projeto



Dutra 107 – Taubaté

Reposicionamento de ativo

Projeto



1. ESPAÇO PET
2. ESPAÇO GINÁSTICA
3. INSTALAÇÃO ARTÍSTICA
4. ÁREA DE ALIMENTAÇÃO EXTERNA
5. ESPAÇO BRINCAR
6. ESPAÇO ESPORTES
7. ESPAÇO MULTIUSO

Termos			
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.	Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).	Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.	Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.	Talude	Termo técnico utilizado para se referir a um terreno em declive
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.	TIR	Taxa interna de retorno
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.	Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado).
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.	Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.	Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.	Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.	WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.		

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>. Conforme amplamente divulgado ao mercado no dia 12 de junho de 2023, o Grupo UBS (assim entendido em conjunto com as entidades de seu grupo econômico) anunciou o fechamento da aquisição do Grupo Credit Suisse (assim entendido em conjunto com as entidades de seu grupo econômico) (a "Transação"). Em razão do fechamento da Transação, as então entidades do Grupo Credit Suisse passam a ser controladas direta ou indiretamente, conforme o caso em cada jurisdição, pelo UBS Group AG. Nesse primeiro momento, exceto pela mudança de controle, o fechamento da Transação não afetará a estrutura societária das pessoas jurídicas no Brasil, que gradualmente serão, assim como seus respectivos negócios e prestações de serviços, integradas.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Credit Suisse Hedging-Griffo

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

Atendimento aos cotistas

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

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

