

Outubro 2018

**CSHG Renda Urbana**

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**("CSHG Renda Urbana FII", "HGRU11" ou "Fundo")**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

**CREDIT SUISSE** 

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO**

# CSHG Renda Urbana FII



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. 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 e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG") não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil ("CS"), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não deve ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros. Esta apresentação não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa/um compromisso da CSHG de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Esta apresentação não se caracteriza e não deve ser entendida como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir.

# Mensagem aos investidores

O CSHG Renda Urbana FII é um fundo de investimento imobiliário de gestão ativa criado com objetivo de gerar renda advinda de contratos de aluguel longos e seguros com empresas sólidas que ocupam imóveis urbanos de alta qualidade. Após a 1ª Emissão de cotas encerrada no dia 27 de abril de 2018 e a captação do montante de R\$ 150.000.000,00, o Fundo realizou a aquisição de seu primeiro imóvel a 9,74% de Cap Rate. Este imóvel possui um contrato de locação atípica firmado com o Ibmecc até 2029 garantido por fiança bancária de banco de primeira linha. Após o fechamento do primeiro semestre de 2018, o CSHG Renda Urbana FII anunciou o início das negociações do Fundo em bolsa (B3) e a respectiva distribuição de rendimentos.

Após todo o processo da primeira aquisição, o Fundo ficará com 86% em ativos de "tijolo" e 14% em Fundos de Renda Fixa DI, Fundos de Investimento Imobiliário e CRIs, os quais representam investimentos de curto/médio prazo que poderão ser substituídos por novas aquisições imobiliárias. A equipe de gestão tem trabalhado com foco na análise de vários imóveis-alvo para aquisições futuras buscando a diversificação de ativos de qualidade, fluxo de rendimentos resiliente e liquidez crescente.

Por fim, a Administradora informa, conforme Fato Relevante divulgado ao mercado no dia 22 de outubro de 2018 (disponível [aqui](#)), a substituição do Sr. Bruno Laskowsky pelo Sr. Augusto Martins, como diretor responsável pela área de Fundos Imobiliários da CSHG. Ainda, o Sr. Daniel Cunha, membro da equipe de gestão do Fundo, decidiu assumir novos desafios em sua carreira, de modo que se desligou da Administradora neste mês.

O Sr. Augusto Martins é diretor estatutário da CSHG e administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, sendo o responsável pela gestão do portfólio de escritórios e pelo time de operações da área. Possui, ainda, 17 anos de experiência profissional, sendo 10 anos dedicados aos fundos de investimento imobiliário.

Reiteramos que a atividade imobiliária é estratégica para o Credit Suisse, no Brasil e no mundo. A CSHG é uma das principais instituições no segmento imobiliário do mercado e, por isso, reforçamos nosso comprometimento e visão de longo prazo no país.

Agradecemos a confiança e convidamos todos à leitura e análise do relatório do CSHG Renda Urbana FII.

R\$ **148** milhões  
Patrimônio Líquido

**8,2** %  
yield a.a.<sup>1</sup>

R\$ **0,68**/cota  
distribuídos em  
outubro de 2018

**8.040** m<sup>2</sup>  
ABL<sup>1</sup>

**1**  
imóvel

**1**  
locatário

**185**  
Investidores

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

## CSHG Renda Urbana

Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”)

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

### Objetivo 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.

### Início das atividades:

Abril de 2018

### Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

### Taxa de administração

0,90% ao ano sobre valor de mercado do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

### Taxa de Performance

20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% atualizado pela variação acumulada do IPCA, conforme Regulamento.

### Ofertas concluídas:

1 emissão de cotas realizada

### Código de negociação:

HGRU11

### Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

<sup>1</sup> Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (31 de outubro de 2018).

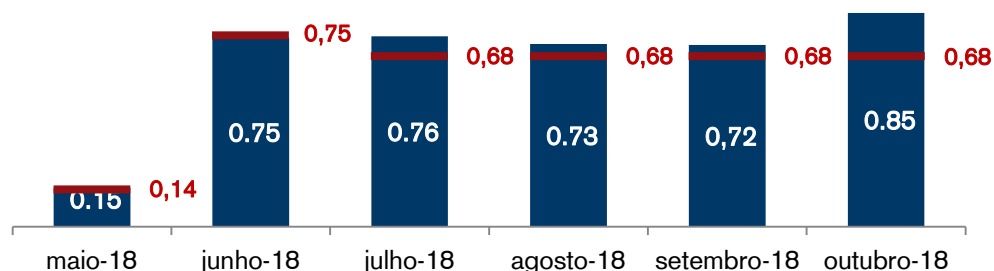
# Rendimentos do Fundo

## Apuração de rendimentos HGRU11

| Fluxo HGRU11                       | outubro-18       | Acumulado 2018   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Receita de Locação <sup>2</sup>    | 984,323          | 5,041,804        |
| Lucros Imobiliários <sup>3</sup>   | -                | -                |
| Receitas FII <sup>4</sup>          | 314,403          | 600,680          |
| Receitas CRI <sup>5</sup>          | 79,661           | 687,539          |
| Receita Financeira                 | 18,147           | 339,216          |
| <b>Total de Receitas</b>           | <b>1,396,534</b> | <b>6,669,239</b> |
| Despesas Imobiliárias <sup>6</sup> | -                | -                |
| Despesas Operacionais <sup>7</sup> | (120,556)        | (698,443)        |
| <b>Total de Despesas</b>           | <b>(120,556)</b> | <b>(698,443)</b> |
| <b>Resultado</b>                   | <b>1,275,977</b> | <b>5,970,796</b> |
| <b>Rendimento</b>                  | <b>1,020,000</b> | <b>5,415,000</b> |
| <b>Rendimento / Cota</b>           | 0.68             | 0.60             |

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

■ **FFO' Mensal (R\$/Cota)**  
 ■ **Rendimento Mensal (R\$/cota)**



O Fundo distribuirá R\$ 0,68 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2018. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2018 aos detentores de cotas HGRU11 em 31 de outubro de 2018.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver. No caso de venda de imóveis, a parcela correspondente ao lucro (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e investimentos em benfeitorias) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é investida de acordo com a estratégia e política de investimento do Fundo.

A Receita de FII sofreu um impacto positivo neste mês, pois ao longo de outubro começamos o desinvestimento de uma das posições que temos na estratégia de FII. Adquirimos BBPO11 a um custo médio de R\$ 127,79 e realizamos a venda de 19% das cotas dessa posição à R\$136,67. Além disso, estamos estudando novas alocações para esta posição.

A tabela apresentada indica o valor efetivamente recebido no período, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar a média de um período maior.

No fechamento de outubro de 2018, o valor de mercado da cota foi de R\$ 100,02, e o valor patrimonial da cota foi de R\$ 98,81.

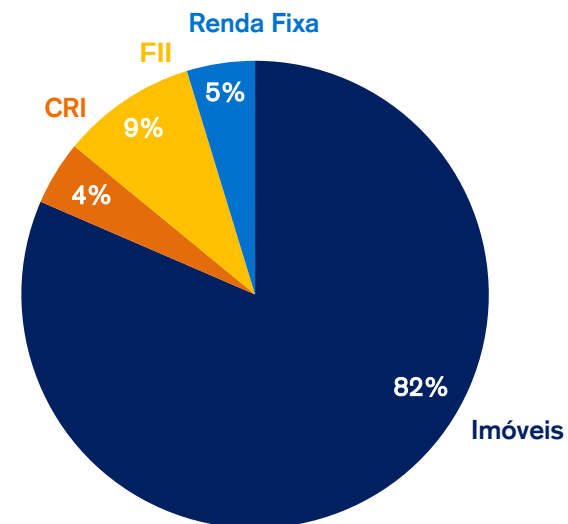
<sup>2</sup> Receitas de Locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>3</sup> Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>4</sup> Receitas FII: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. <sup>5</sup> Receitas CRI: a receita de CRI é os valores de juros provenientes da operação e ganho de capital na alienação. <sup>6</sup> Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. <sup>7</sup> Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre ganho de capital, entre outros.

<sup>1</sup> Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (31 de outubro de 2018).

## Investimentos e carteira imobiliária



Classes de Ativos (% de ativos)



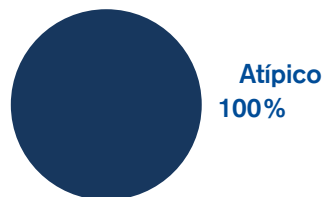
Dados da Carteira de Imóveis

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Empreendimentos          | 1                        |
| Área bruta locável       | 8.040 m <sup>2</sup>     |
| Vacância física          | 0,0%                     |
| Vacância financeira      | 0,0%                     |
| Aluguel médio contratado | R\$ 122,4/m <sup>2</sup> |
| Locatários               | 1                        |

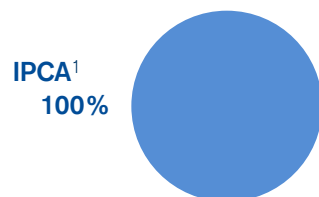
<sup>1</sup> Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (31 de outubro 2018).

# Investimentos e carteira imobiliária

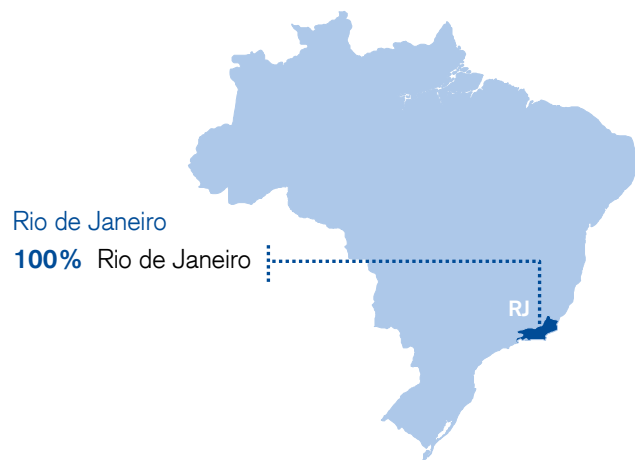
**Tipologia dos contratos** (% da receita imobiliária)



**Índices de reajuste** (% da receita imobiliária)



**Regiões** (% da receita imobiliária)



¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte:CSHG (31 de outubro 2018).



# Aquisição concluída – Ibmec – maio 2018



## Localização



Av. Arnando Lombardi, 940 - Barra da Tijuca - RJ

## Descrição do ativo (“Imóvel”)

Área do terreno: **3.938 m²**

Área locável: **8.040 m²**

- **250 m** da Est. Metrô Jardim Oceânico
- **25 km** do Centro do Rio de Janeiro
- **25 km** do Aeroporto Santos Dumont
- **35 km** do Aeroporto do Galeão

## Detalhes do Investimento

Valor total da operação: **R\$ 121,3 milhões**

**Cap Rate:**  
**9,74%**

Valor da locação mensal: **R\$ 984,3 mil**

Reajuste : **IPCA em maio** Contrato : **Atípico até março de 2029**

Multa de rescisão: **100% do Fluxo Remanescente**

No dia 9 de maio de 2018, o Fundo efetivou o pagamento do valor total de R\$ 121.317.804,21 (cento e vinte e um milhões, trezentos e dezessete mil, oitocentos e quatro reais e vinte e um centavos), sendo que o valor de R\$ 17.804,21 (dezessete mil oitocentos e quatro reais e vinte e um centavos) foi creditado ao vendedor como compensação pelo saldo de caixa existente na SPE, revertido em favor do Fundo, e por outras obrigações da SPE, que serão pagas pelo Fundo, mas incidem sobre o período em que o vendedor era o único acionista da SPE. Excluídas tais compensações, o valor da aquisição correspondeu à quantia de R\$ 121.300.000,00 (cento e vinte e um milhões e trezentos mil reais) (“Preço”).

Com a assinatura do Termo de Fechamento e pagamento do Preço, o Fundo quitou o valor total da aquisição, tornando-se o único titular de todos os direitos sobre a Jardim Oceânico, especialmente a propriedade do Imóvel e os direitos sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo locatário, o GRUPO IBMEC EDUCACIONAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 04.298.309/0001-60 (“Ibmec”), atual inquilino do Imóvel, no valor mensal atualizado de R\$ 984.323,37 (novecentos e oitenta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos), que equivale a aproximadamente R\$ 0,66/cota (sessenta e seis centavos por cota).

## Glossário

- (1) **TIR:** Taxa Interna de Retorno, referente ao período (12 meses ou acumulada).
- (2) **Cap Rate:** é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.
- (3) **Yield (“DY”):** representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo e é calculado como os dividendos pagos por cota dividido pela cotação atual da cota, em determinado período.
- (4) **Prêmio de Yield:** refere-se ao retorno sobre o investimento nas cotas do Fundo, considerando o *Yield* no período de um ano, menos o juros pagos pela NTN24, sendo expresso em número de *Basis Points – BPS* (centésimos de porcento).
- (5) **ABL:** Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
- (6) **FFO:** Abreviação de *Funds From Operations*, trata-se do resultado operacional do Fundo.
- (7) **Atípico:** contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.
- (8) **Típico:** contratos de locação padrão.
- (9) **Absorção Líquida:** Representa a soma dos espaços ocupados e desocupados, em m<sup>2</sup>, no período.
- (10) **LFT:** Letra Financeira do Tesouro.
- (11) **FII:** Fundo de Investimento Imobiliário.
- (12) **LCI:** Letra de Crédito Imobiliário.
- (13) **EBITDA:** Lucro antes dos juros, importos, depreciações e amortizações, refletindo o resultado operacional de uma determinada empresa.
- (14) **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.
- (15) **ICVM 476:** Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

## CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

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. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, 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 rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. 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 utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. 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. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Desde 2 de maio de 2008, todos os fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras deixaram de apurar sua rentabilidade com base na cotação média das ações e passaram a fazê-lo com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Credit Suisse Hedging-Griffo 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 daqueles 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 Credit Suisse Hedging-Griffo. Os dados acima constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor (conforme Cap. V, Seção I, Art. 40, § 2º, CVM 555). 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 Credit Suisse Hedging-Griffo 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 do investimento pelo investidor. A Credit Suisse Hedging-Griffo não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A Credit Suisse Hedging-Griffo 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 Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo. 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 rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos.

### Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

[www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)

### Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)

### Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)