

Dezembro 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

No mês de dezembro de 2018, o inquilino do imóvel Ibmec continua avançando na conclusão da expansão realizada na cobertura do imóvel, que tem objetivo aumentar o número de salas de aula, criar um espaço de convivência, cafeteria e copa, bem como incluiu a reforma da fachada principal. No momento, o inquilino está providenciando a emissão das respectivas licenças para a nova área, que também é de propriedade do Fundo e será integrada ao contrato de locação sem alteração no valor após toda documentação necessária.

Após o licenciamento dessa nova área, o Fundo terá uma ABL de 8.572 m², ajustando o aluguel por metro quadrado para R\$ 114,8 e o custo de aquisição por metro quadrado para R\$ 14.151. Essa mudança equaliza os indicadores financeiros do imóvel e juntamente do Fundo para patamares mais competitivos de mercado.

O Fundo, que iniciou mediante uma oferta ICVM 476, terminou o ano de 2018 com suas cotas listadas e negociadas em bolsa a R\$ 104,90 e distribuindo um *yield* de 8,9% a.a..

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*¹. Este imóvel possui um contrato de locação atípica firmado com o Ibmec até 2029 garantido por fiança bancária de banco de primeira linha. Com 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.

O Fundo possui 86% em ativos de “tijolo” e 14% em Fundos de Renda Fixa DI, LFTs, 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.

Agradecemos a confiança e convidamos todos à leitura e análise do relatório de fechamento de 2018 do CSHG Renda Urbana FII.

R\$ **154** milhões
Patrimônio Líquido

8,9 %
yield a.a.¹

R\$ **0,78**/cota
distribuídos em
dezembro de 2018

8.040 m²
ABL¹

1
imóvel

1
locatário

241
Investidores



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

¹ 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 dezembro de 2018).

Rendimentos do Fundo

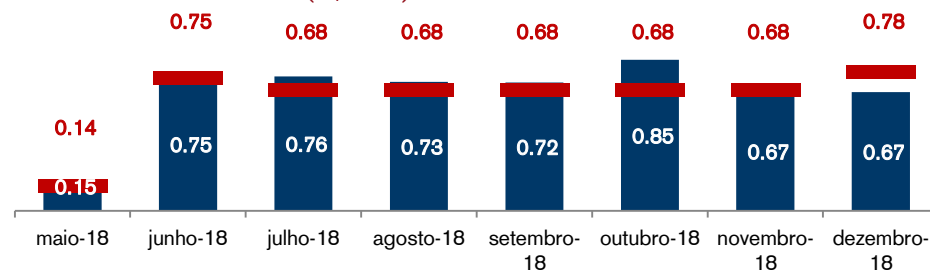
Apuração de rendimentos HGRU11

Fluxo HGRU11	dezembro-18	Acumulado 2018
Receita de Locação ²	984.323	7.010.451
Lucros Imobiliários ³	-	-
Receitas FII ⁴	115.836	817.917
Receitas CRI ⁵	79.942	847.297
Receita Financeira	18.328	363.784
Total de Receitas	1.198.430	9.039.449
Despesas Imobiliárias ⁶	-	-
Despesas Operacionais ⁷	(195.647)	(1.058.891)
Total de Despesas	(195.647)	(1.058.891)
Resultado	1.002.783	7.980.558
Rendimento	1.170.000	7.605.000
Rendimento / Cota	0,78	0,63

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\$ 0,78 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2018. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2019 aos detentores de cotas HGRU11 em 28 de dezembro 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.

Neste mês houve um aumento na distribuição de rendimento, consequência de um acúmulo de saldo de resultado acumulado no semestre decorrente de ganhos de capital em vendas de FII's e receitas de CRI.

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 dezembro de 2018, o valor de mercado da cota foi de R\$ 104,90 , e o valor patrimonial da cota foi de R\$ 102,58.

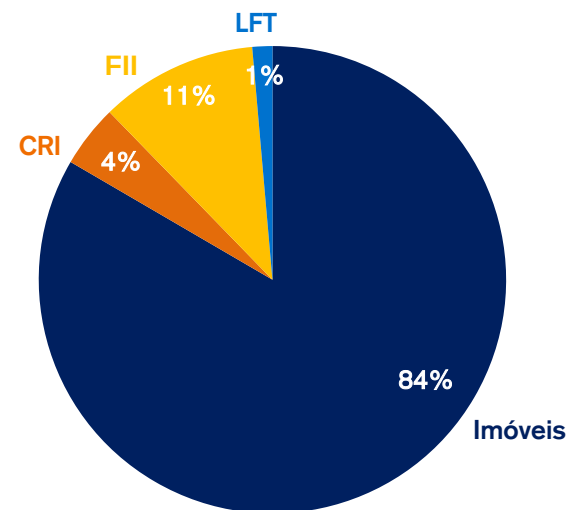
² Receitas de Locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ³ Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias.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

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

Investimentos e carteira imobiliária



Classes de Ativos (% de ativos)



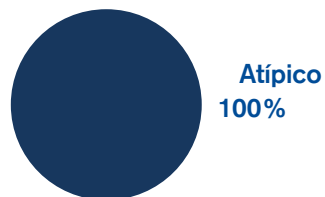
Dados da Carteira de Imóveis

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

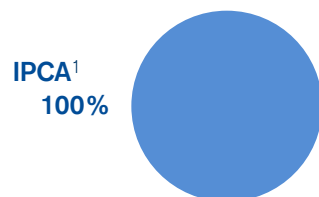
¹ Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (31 de dezembro 2018).

Investimentos e carteira imobiliária

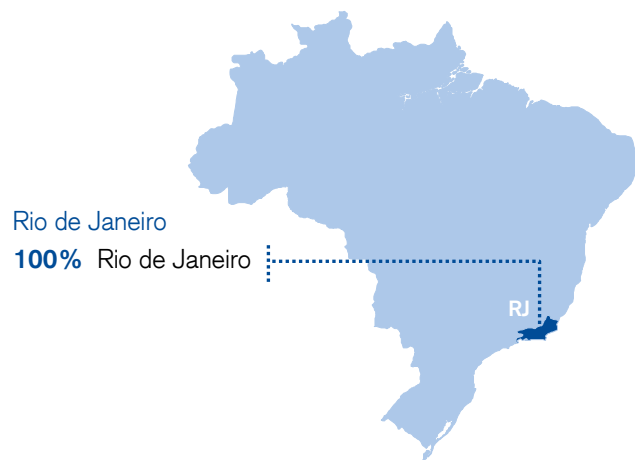
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Índices de reajuste (% da receita imobiliária)



Regiões (% da receita imobiliária)



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



Expansão da cobertura – Ibmecc

Detalhes da expansão

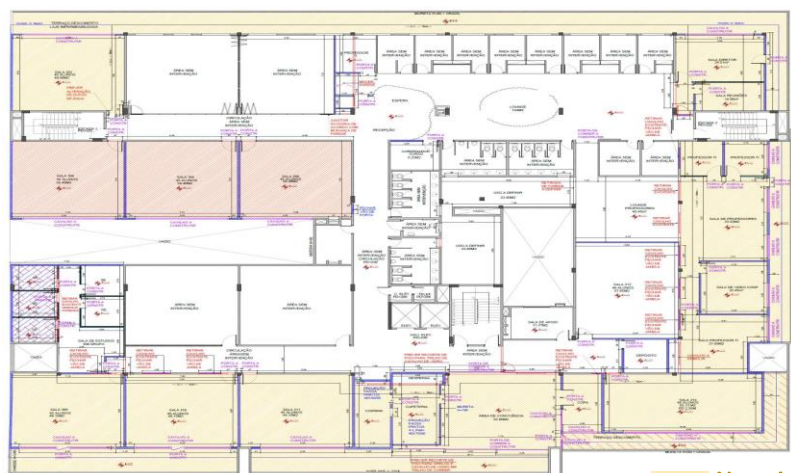
Área construída: **531,6 m²**

Aluguel/m² pós-expansão: **R\$ 114,8 /m²**

Valor de aquisição pós-expansão : **R\$ 14.151 /m²**

Em decorrência de um acordo realizado com o inquilino do imóvel Ibmecc, foi realizada às custas do próprio Inquilino uma obra de expansão na cobertura do imóvel, totalizando 531,6 m² de área construída adicional. Vale ressaltar que a nova área será integrada ao imóvel sem a alteração no valor de aluguel vigente. Após o integral licenciamento dessa nova área, o Fundo terá uma ABL de 8.572 m², diluindo o aluguel vigente para R\$ 114,8 por m², e o custo de aquisição para R\$ 14.151 por m².

Essa mudança equaliza os indicadores financeiros do imóvel para patamares mais competitivos de mercado para a região do Jardim Oceânico / Barra da Tijuca.



Nova área construída.

Área reformada.

Lounge - Antes



Lounge - Depois



Sala do diretor - Antes



Sala do diretor - Depois



Salas de aulas - Antes



Salas de aulas - Depois



Expansão da cobertura – Imagens das obras

Imagens

Fachada Principal - Antes



Fachada Principal - Depois



Espaço de Convivência - Antes



Espaço de Convivência - Depois



Expansão da cobertura – Imagens das obras

Imagens

Sala do Diretor e Reunião - Antes



Sala de Diretor e Reunião - Depois



Lounge e Sala dos Professores - Antes



Lounge e Sala dos Professores - Depois



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 m², 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.

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

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria