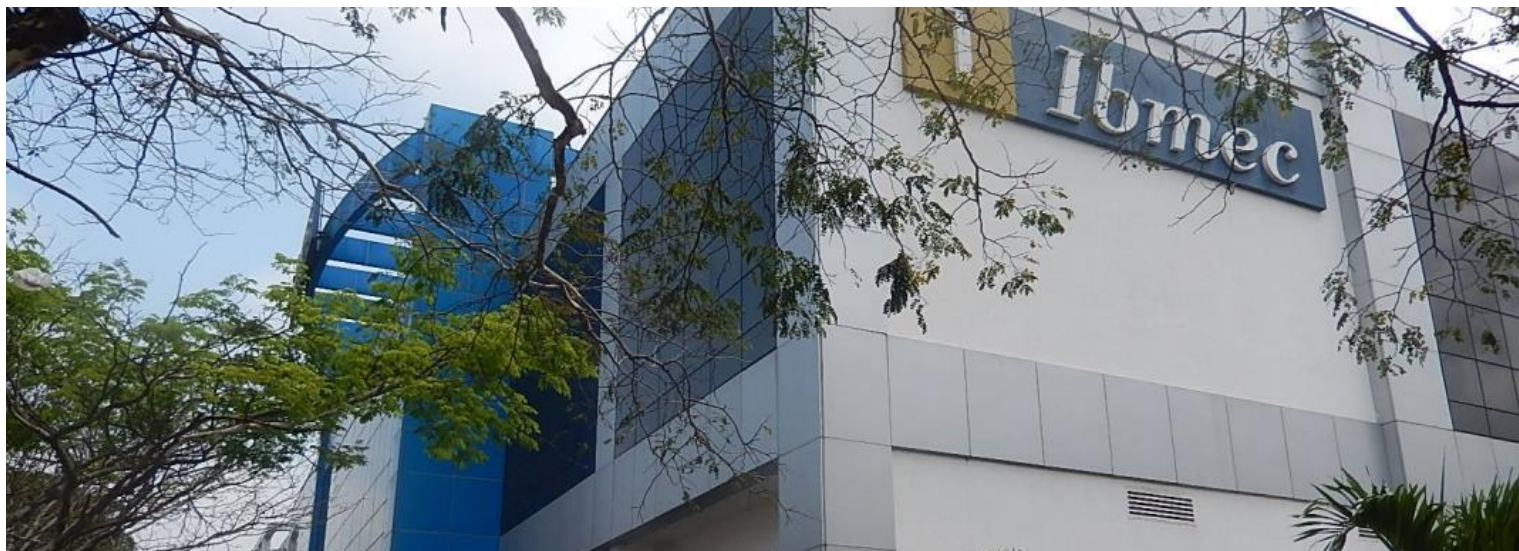


# CSHG Renda Urbana FII

## Setembro 2019



| Cota valor de Mercado <sup>1</sup> | Cota patrimonial <sup>1</sup> | Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup> | Nº de cotistas               | Rendimento                       |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| R\$ 113,70                         | R\$ 103,23                    | R\$ 170,5 milhões                      | 3.141                        | R\$ 0,68 por cota                |
| ABL <sup>1</sup><br>Total          | Dividend Yield <sup>1</sup>   | Retorno Mensal <sup>1</sup>            | Vacância Física <sup>1</sup> | Vacância Financeira <sup>1</sup> |
| 8.040 m <sup>2</sup>               | 7,2 %                         | 0,8 %                                  | 0,0 %                        | 0,0 %                            |

### Comentários do time de gestão

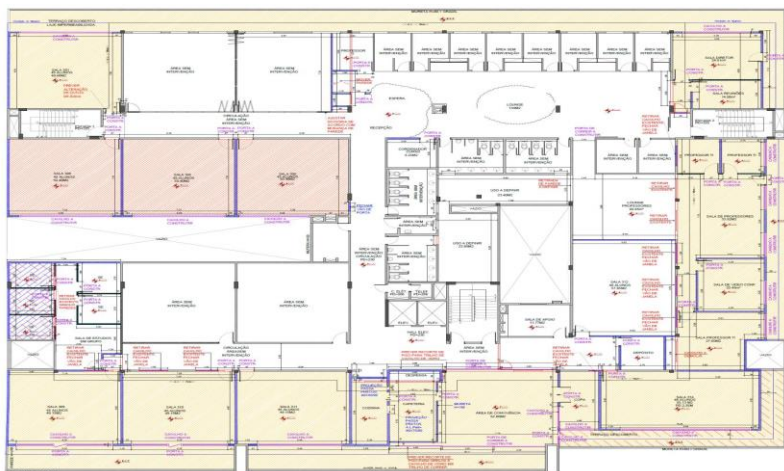
No mês de setembro de 2019, o Fundo celebrou dois contratos de compra e venda divulgados respectivamente pelos Fatos Relevantes em 16 de setembro de 2019 ([link](#)) e em 24 de setembro de 2019 ([link](#)). Ambas as transações tem como condição precedente a captação da oferta.

O primeiro refere-se aquisição da totalidade de um imóvel de perfil educacional localizado na cidade de **Salvador – BA** pelo valor de R\$ 86.000.000,0 milhões, descrito no Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Prospecto Preliminar" e "2ª Emissão", respectivamente) e identificado como **A12** no estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, que constitui o Anexo IV do Prospecto Preliminar.

Enquanto, o segundo refere-se aquisição da totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específica ("**SPEs**"), **SPEs** estas que, em conjunto, detêm 10 imóveis urbanos destinados à atividade varejista, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 anos, e localizados nos estados de **São Paulo e Paraná**, pelo valor total de R\$ 577.135.136,00. Os ativos detidos pelas SPEs estão descritos no Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Prospecto Preliminar" e "2ª Emissão", respectivamente) e identificados de **A1 a A10** no estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, que constitui o Anexo IV do Prospecto Preliminar.

## Expansão da cobertura do ativo lbmec (à concluir): imagem da planta do projeto:

**Nova área construída.**  
**Área reformada.**



Fonte: CSHG

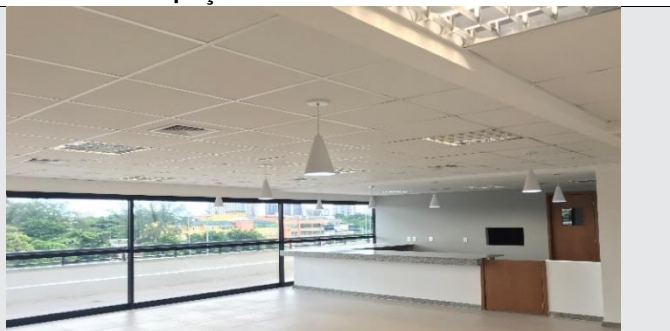
## Expansão da cobertura: fotos da obra

### Fachada principal



Fonte: CSHG

### Espaço de Convivência

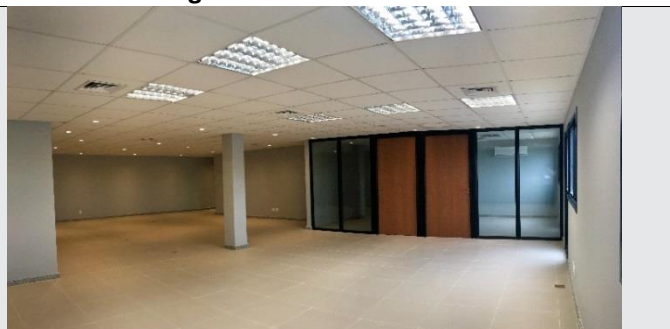


### Sala de Diretor e Reunião



Fonte: CSHG

### Lounge e Sala dos Professores



## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)              | Setembro de 2019 | Agosto de 2019   | 2019               | 12 Meses           |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 1.022.616        | 1.022.616        | 9.071.371          | 12.024.342         |
| Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>  | 172.348          | 146.402          | 1.630.784          | 2.236.342          |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | 417.796          | 98.019           | 1.129.117          | 1.337.333          |
| IR sobre Ganho de Capital            | (19.598)         | (93)             | (142.370)          | (184.430)          |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>1.593.162</b> | <b>1.266.944</b> | <b>11.688.902</b>  | <b>15.413.587</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | -                | -                | -                  | -                  |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (219.290)        | (218.843)        | (1.867.042)        | (2.305.987)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(219.290)</b> | <b>(218.843)</b> | <b>(1.867.042)</b> | <b>(2.305.987)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>1.373.872</b> | <b>1.048.101</b> | <b>9.821.860</b>   | <b>13.107.600</b>  |
| Rendimento anunciado                 | 1.020.000        | 1.020.000        | 9.180.000          | 18.000.000         |

Fontes: CSHG

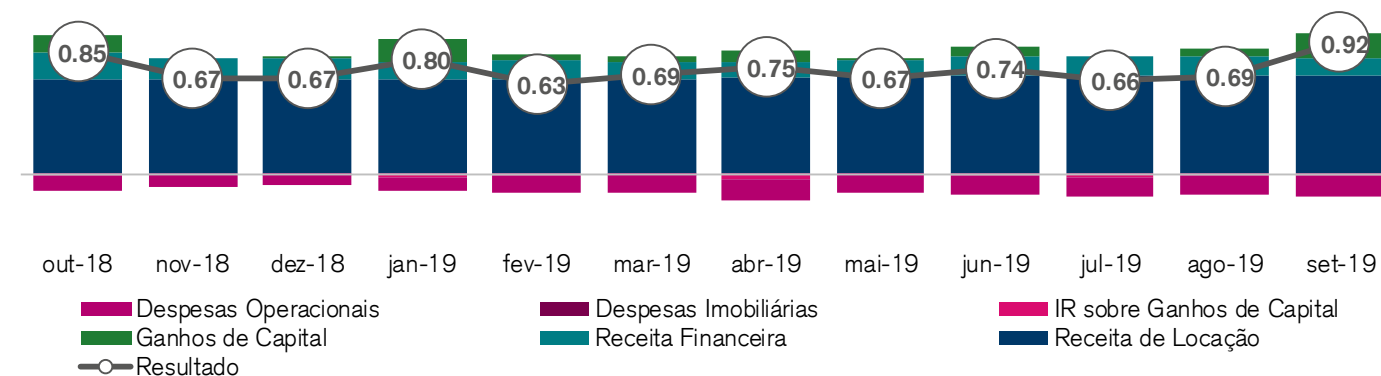
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

| out-18                                          | nov-18 | dez-18 | jan-19 | fev-19 | mar-19 | abr-19 | mai-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | set-19 |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimento distribuído</b>                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,68                                            | 0,68   | 0,78   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   | 0,68   |
| <b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,37                                            | 0,36   | 0,25   | 0,37   | 0,32   | 0,33   | 0,40   | 0,39   | 0,45   | 0,42   | 0,44   | 0,67   |

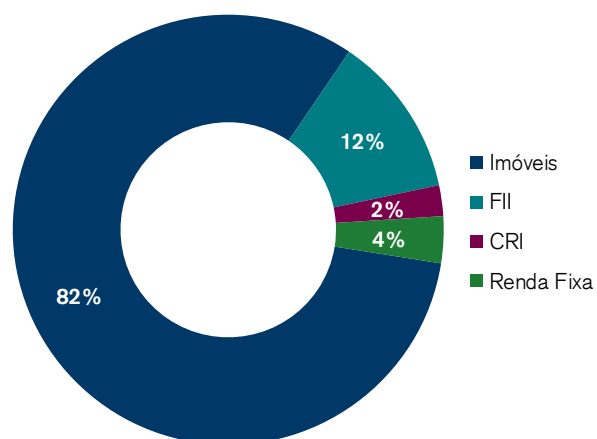


Fontes: CSHG



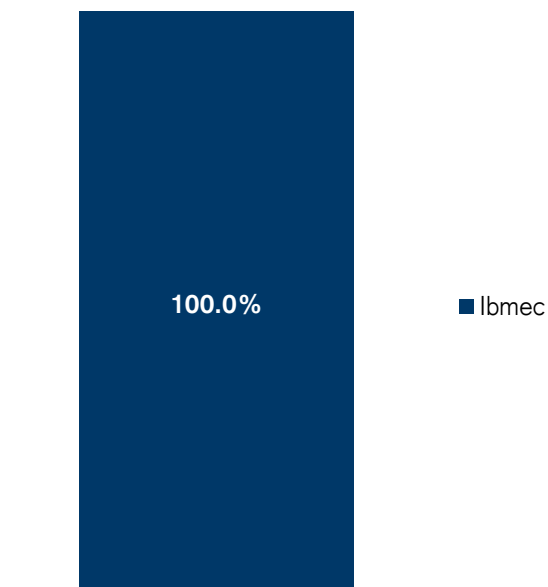
## Carteira

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)

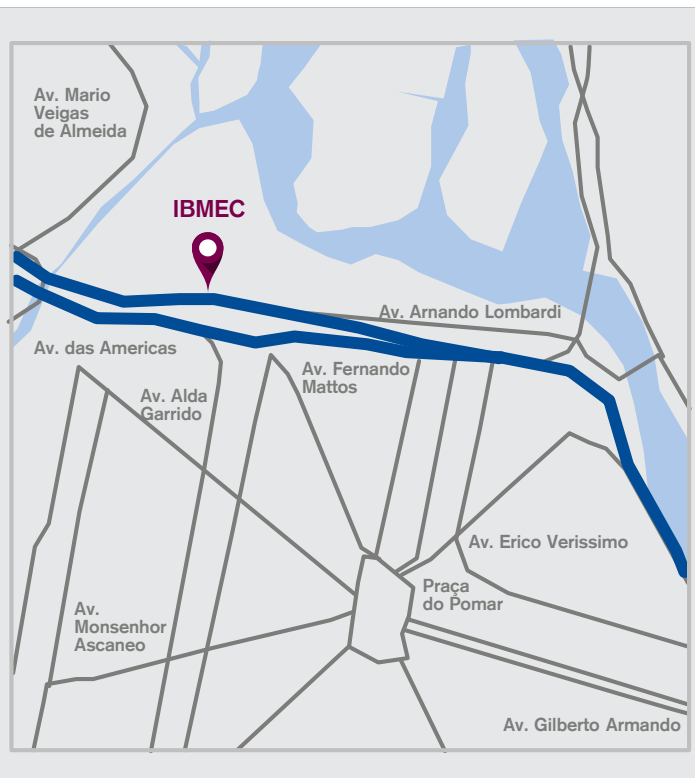


Fontes: CSHG

## Ativos Imobiliários

### Ibmecc - RJ

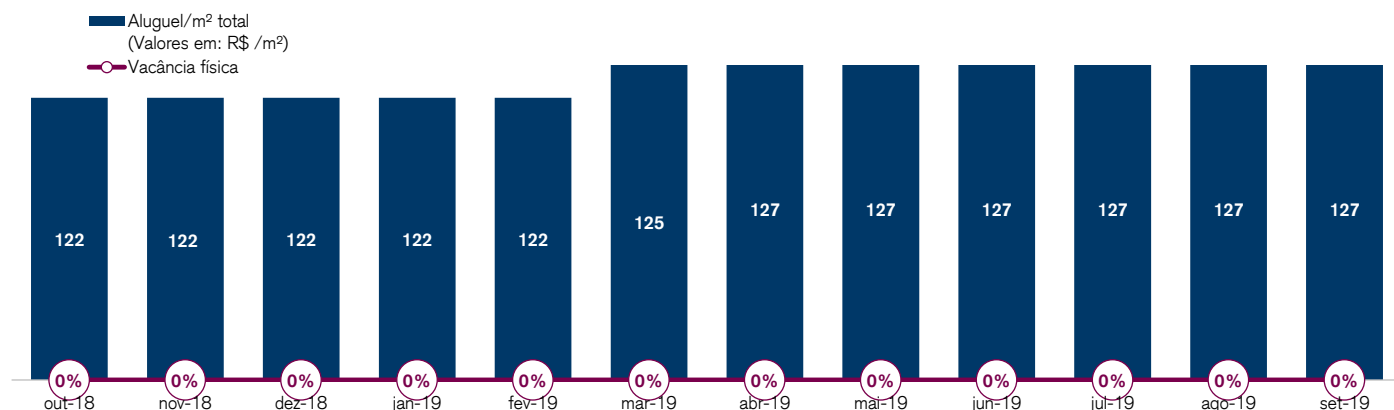
Av. Armando Lombardi, nº 940.



Fontes: CSHG

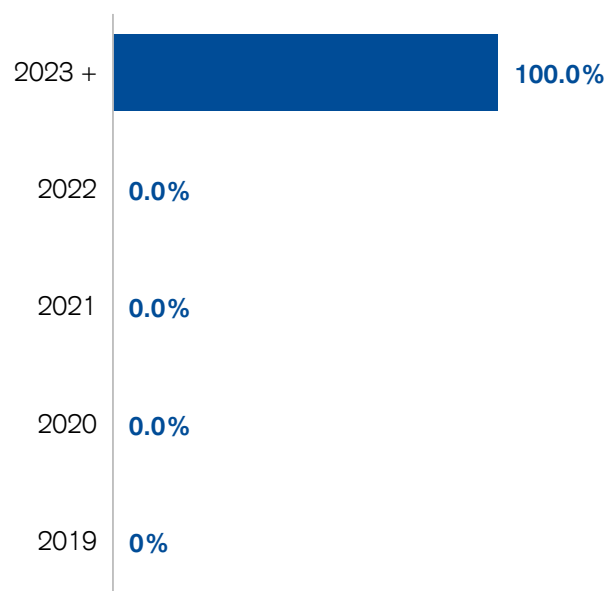
# Radiografia da carteira imobiliária

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m²



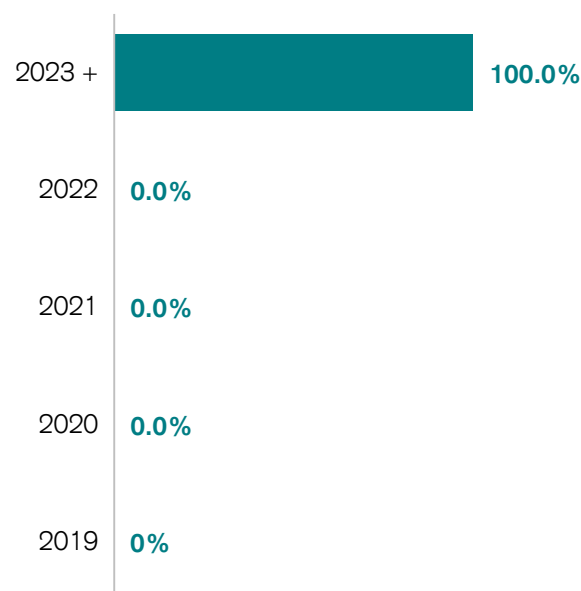
Fontes: CSHG

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



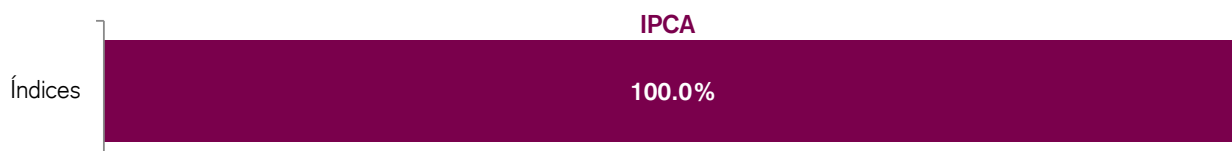
Fontes: CSHG

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

## Índices de reajuste ( % da Receita Contratada)

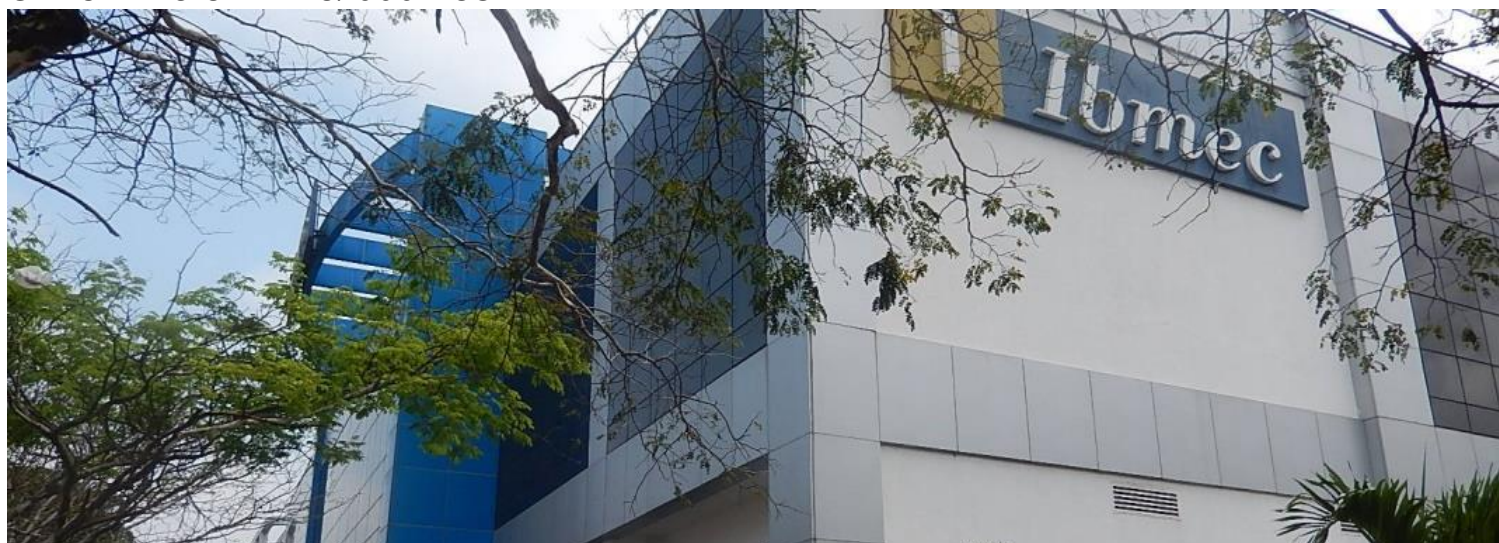


Fontes: CSHG

## Deliberações das assembleias do mês

| Data da Assembleia | Ativo | Matéria | Voto Proferido | Resultado da Matéria |
|--------------------|-------|---------|----------------|----------------------|
|--------------------|-------|---------|----------------|----------------------|

**CSHG Renda Urbana**  
**Fundo de Investimento Imobiliário – FII**  
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.

**Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:**

R\$ 153.446.627,35

**Quantidade de Cotas :** 1.500.000 cotas

---

**Início das atividades**

Abril de 2018

---

**Escriturador**

Itaú Corretora de Valores S.A.

---

**Custodiante**

Itaú Unibanco S.A.

---

**Administradora**

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

---

**Tipo Anbima - foco de atuação**

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

---

**Público-alvo**

Investidores em geral

---

**Taxa de administração:**

0,9% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

**Taxa de performance:**

20% do que exceder 5,5% ao ano da cota de integralização atualizada pelo IPCA.

Para maiores detalhes consulte o Regulamento.

---

**Ofertas concluídas**

1 emissão de cotas realizadas

---

**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 relatório.                                                                                                         |
| <b>Valor de mercado</b>      | Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.                                                                                                        |
| <b><i>Dividend Yield</i></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>Retorno mensal</b>        | Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.                                                                                                               |
| <b>Cota patrimonial</b>      | Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).                                                      |
| <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>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><i>Cap Rate</i></b> | Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição. |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 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 e fundos de renda fixa líquidos de IR.                                                                                          |
| <b>Ganhos de Capital Bruto</b>              | Compreende o lucro contábil 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 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 o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.                                                                                 |
| <b>Receita Contratada</b>                   | É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.                                                                                                                               |
| <b>Vacância</b>                             | Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)                                                                                                                                          |
| <b>Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros</b> | É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.                                                                |

### Seção: Rentabilidade

|                                |                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tabela de Rentabilidade</b> | A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Seção: Carteira

|                   |                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FII</b>        | Fundo de Investimento Imobiliário.                                                            |
| <b>CRI</b>        | Certificado de Recebível Imobiliário.                                                         |
| <b>LCI</b>        | Letra de Crédito Imobiliário.                                                                 |
| <b>Renda Fixa</b> | Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos. |

## Seção: Radiografia da carteira imobiliária

|                             |                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Aluguel médio mensal</b> | É a média da receita contratada por área bruta locável |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|



### Atendimento a clientes

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.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 dos Fundos 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. 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. 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. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.