

CSHG Renda Urbana FII

Outubro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 115,03	R\$ 103,79	R\$ 172,5 milhões	4.336	R\$ 0,68 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
8.040 m ²	7,1 %	8,9 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

No dia 17 de outubro de 2019, o CSHG Renda Urbana FII divulgou o Anúncio de Início da Oferta Pública de Cotas da 2ª Emissão para dar continuidade ao processo de consolidação e crescimento do Fundo. Após a 1ª Emissão de cotas, encerrada no dia 27 de abril de 2018, e a captação do valor de R\$ 150 milhões, o Fundo realizou a aquisição do seu primeiro imóvel educacional: o Empreendimento Ibmecc alugado por um contrato de locação "atípico" firmado com o Ibmecc até 2029.

No mês anterior, 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.

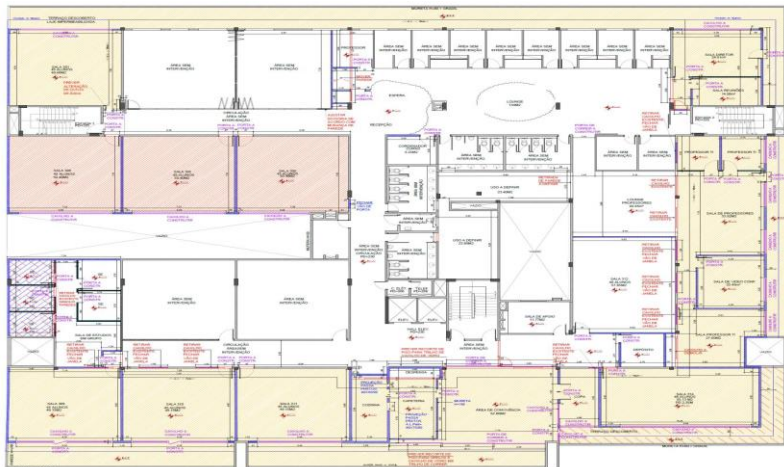
Enquanto, o segundo refere-se aquisição da totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específica ("SPEs"), SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 imóveis urbanos destinados à atividade varejista, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 anos, e localizados 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.

O Prospecto Definitivo e todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados poderão ser acessados nos endereços abaixo: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>

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

Nova área construída.
Área reformada.



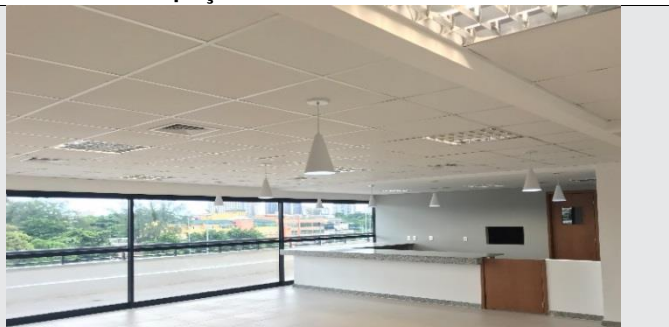
Fonte: CSHG

Expansão da cobertura: fotos da obra
Fachada principal



Fonte: CSHG

Espaço de Convivência

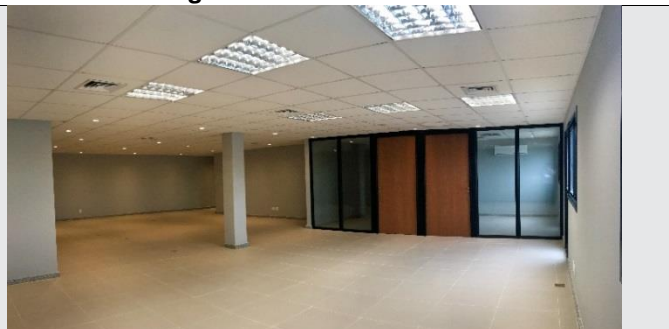


Sala de Diretor e Reunião



Fonte: CSHG

Lounge e Sala dos Professores



Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2019	Setembro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	1.022.616	1.022.616	10.093.987	12.062.634
Rendimentos Mobiliário ¹	126.087	172.348	1.756.872	2.141.776
Ganhos de Capital Bruto ¹	365.587	417.796	1.494.797	1.511.456
IR sobre Ganho de Capital	(51.468)	(19.598)	(193.839)	(235.748)
Total de Receitas	1.462.822	1.593.162	13.151.817	15.480.118
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(209.780)	(219.290)	(2.076.642)	(2.395.361)
Total de Despesas	(209.780)	(219.290)	(2.076.642)	(2.395.361)
Resultado¹	1.253.042	1.373.872	11.074.995	13.084.757
Rendimento anunciado	1.020.000	1.020.000	15.000.000	12.390.000

Fontes: CSHG

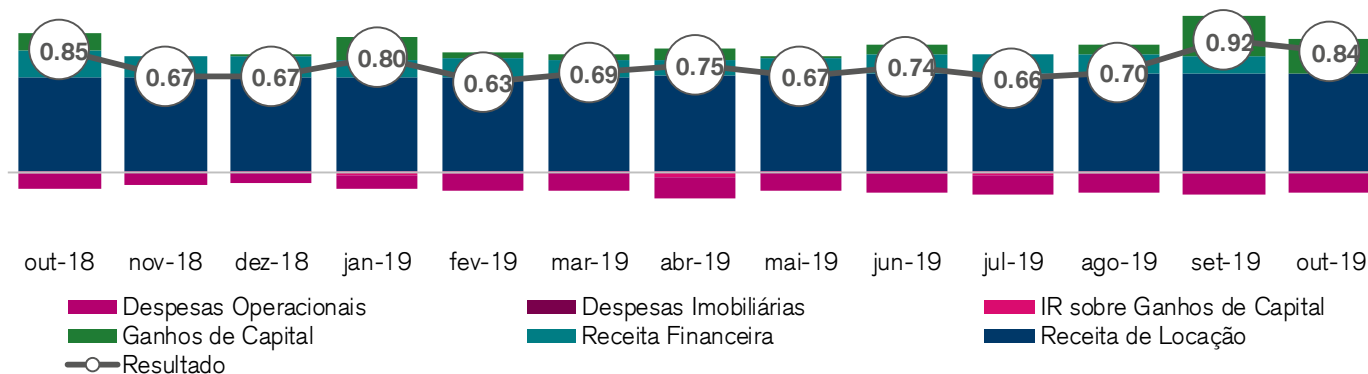
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

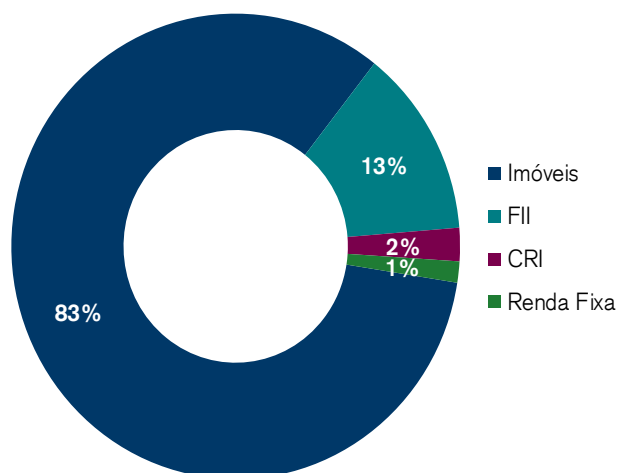
nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19
Rendimento distribuído											
0,68	0,78	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado¹											
0,36	0,25	0,37	0,32	0,33	0,40	0,39	0,45	0,42	0,44	0,68	0,83



Fontes: CSHG

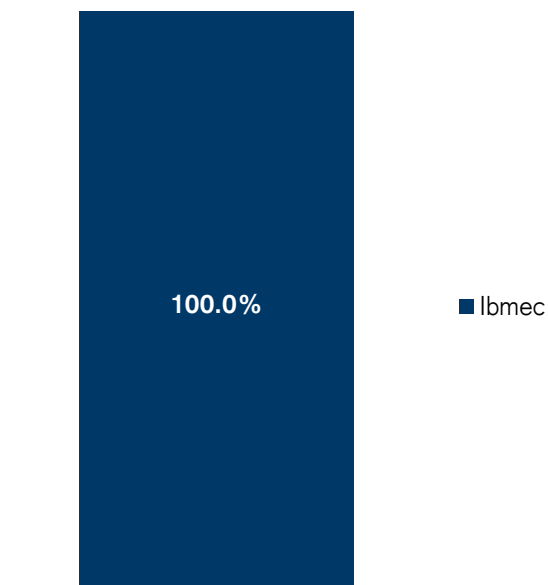
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

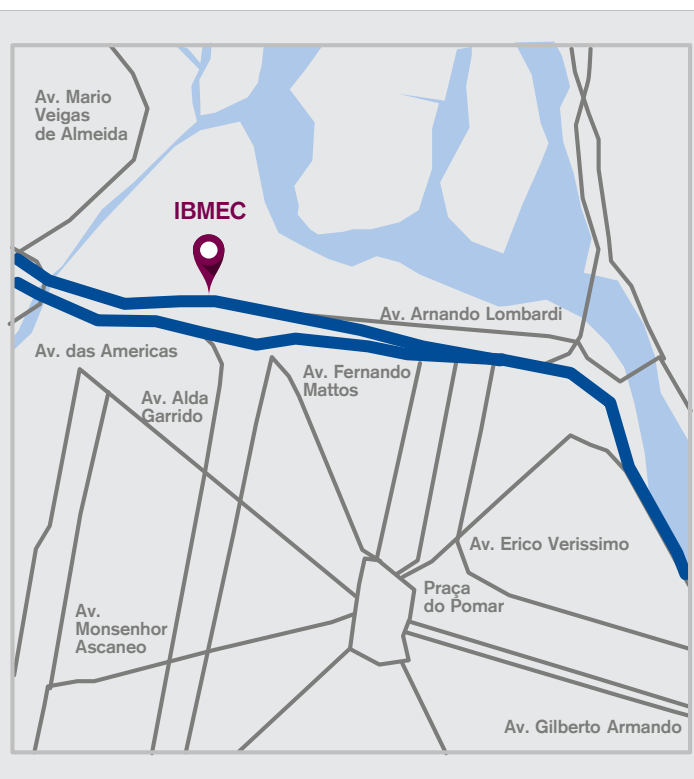
Ativos Imobiliários

Ibmecc - RJ

Av. Armando Lombardi, nº 940.

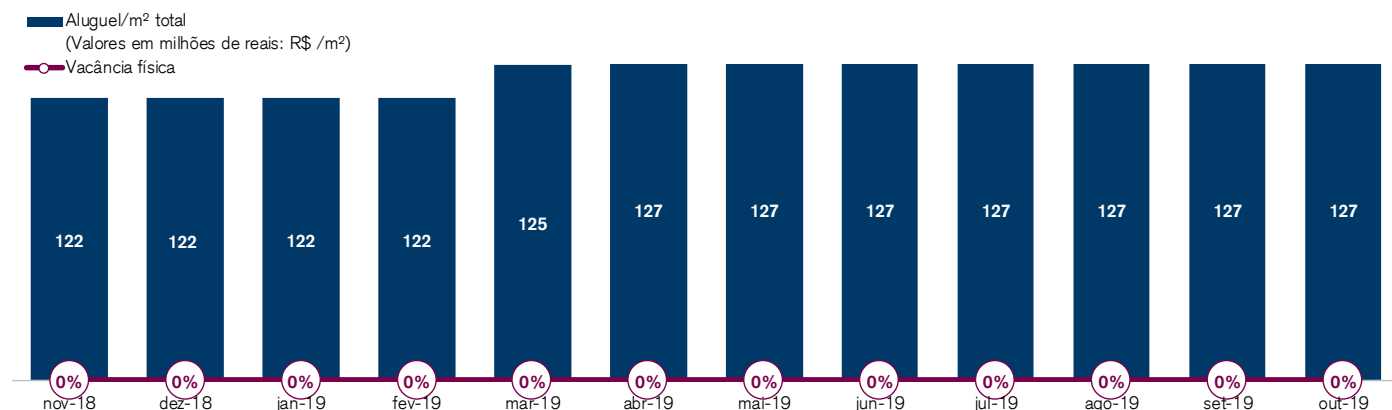


Fontes: CSHG



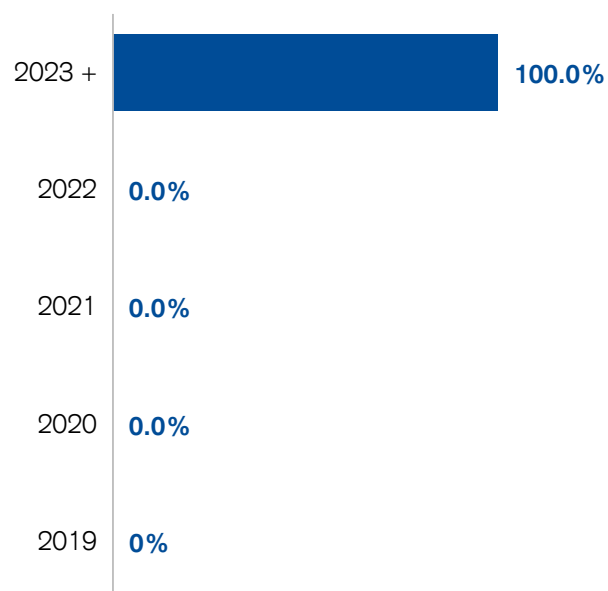
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



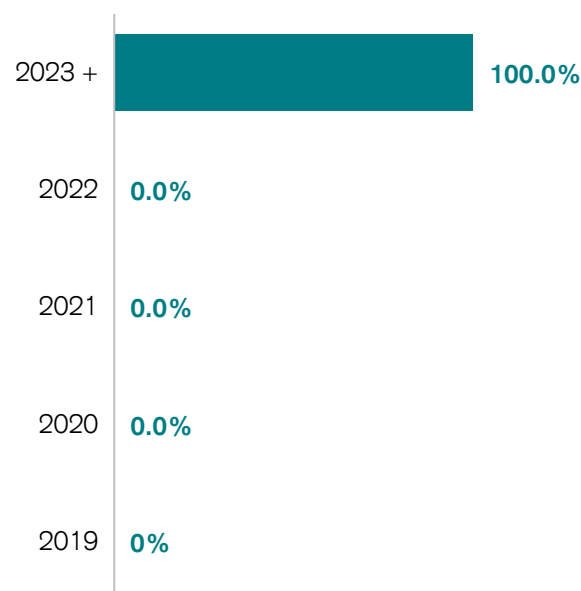
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



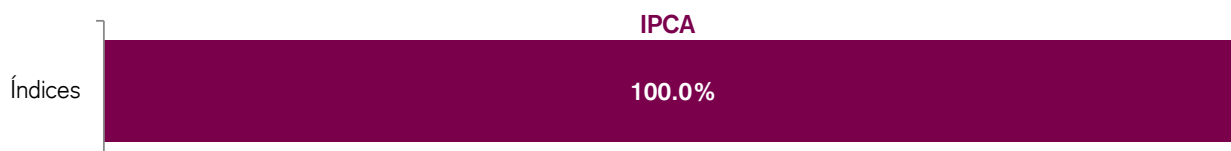
Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)

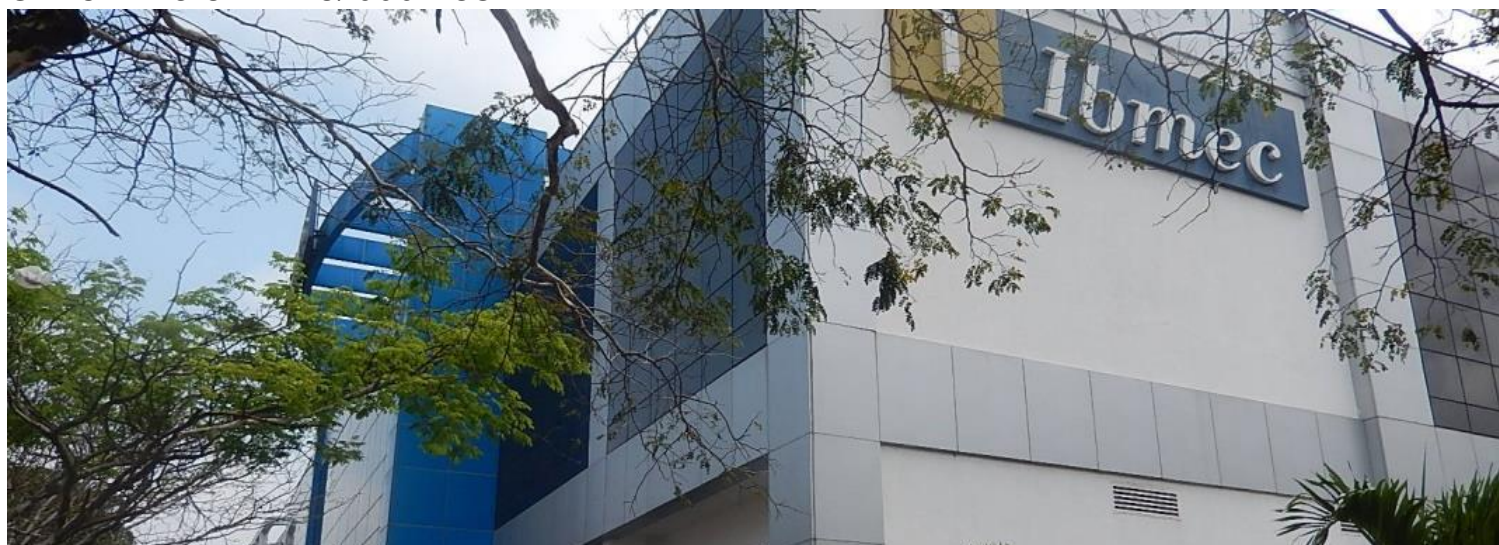


Fontes: CSHG

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
28-Oct-19	XPML11	1	Favorável	Aprovado
31-Oct-19	FIIB11	1	Favorável	Aprovado

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\$ 154.094.118,81

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

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	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.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

<i>Cap Rate</i>	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

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
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.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis adiantados 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 ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Carteira

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

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
-----------------------------	--



Atendimento a clientes

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.