



CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário

- **FII** (“Fundo”, “HGRU11” ou “CSHG Renda Urbana FII”)
CNPJ nº 29.641.226/0001-53 – Abril 2019

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.

Agenda



1

Informações do Fundo



2

Premissas de gestão

Agenda



Informações do Fundo



Premissas de gestão

Ibmec Jardim Oceânico



Localização



Av. Armando 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

Detalhes do Investimento

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

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

Reajuste : **IPCA em maio**

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

Contrato : **Atípico até março de 2029**

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 com empresas sólidas que ocupem 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 Rate¹. 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.

No mês de março, o aluguel contratado de locação com o Ibmec será indiciado pelo IPCA de 3,89% o que melhorará a receita de locação sobre o valor de aquisição de 9,74% para 10,1%.

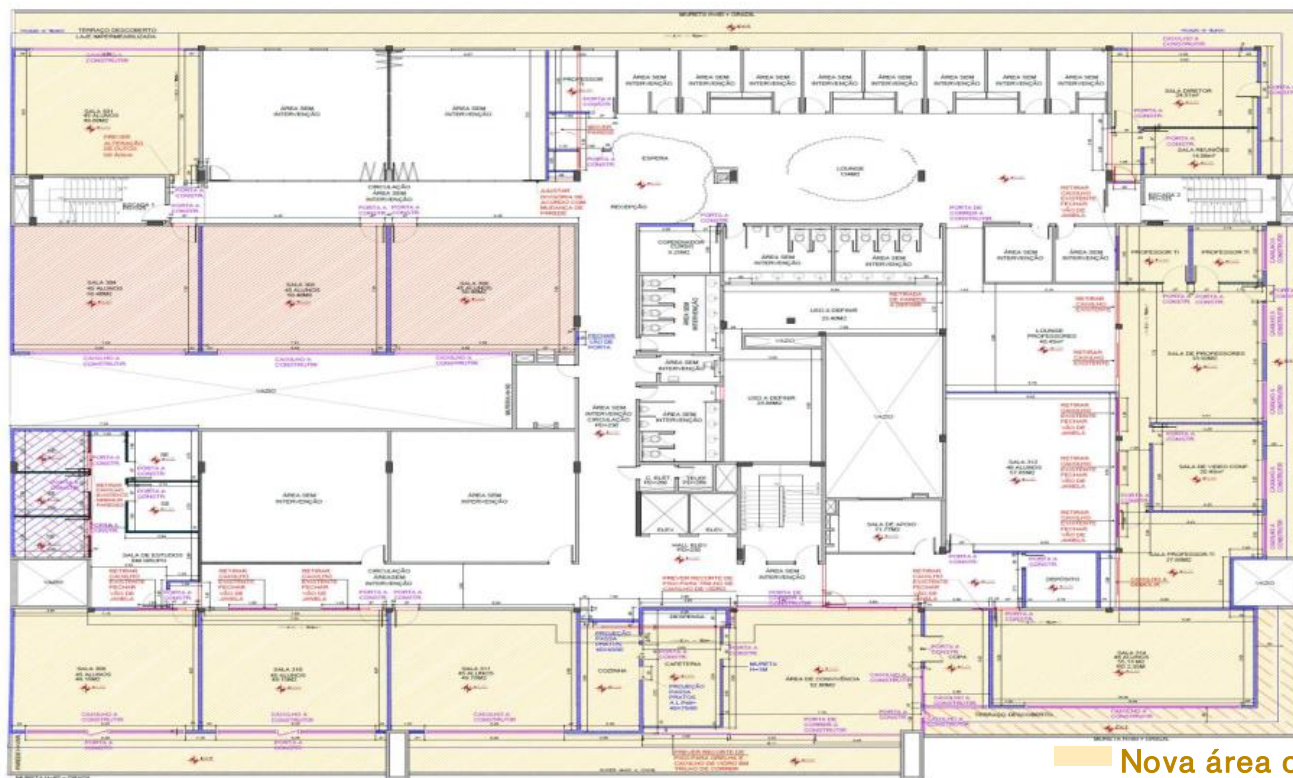
Ibmec Jardim Oceânico

Detalhes da expansão

Área construída: **531,6 m²**

Aluguel/m² pós-expansão: **R\$ 119,3 /m²**

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



■ 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

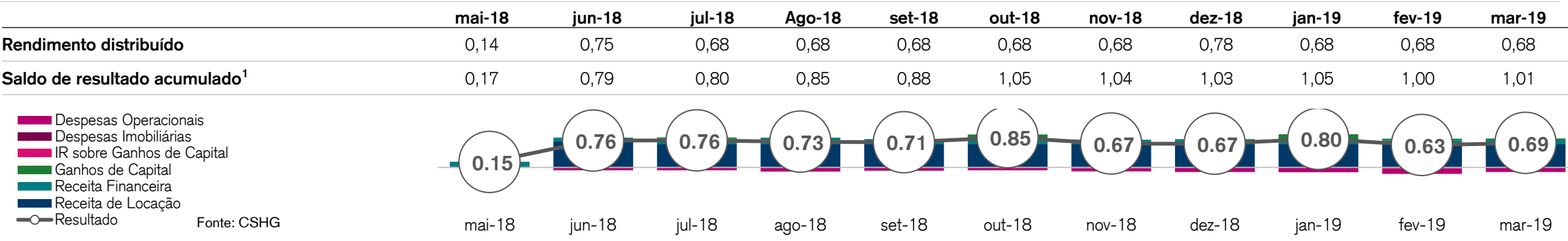


Composição do Resultado

Tabela de resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2019	Fevereiro de 2019	2019
Receita de Locação ¹	984.323	984.323	2.952.970
Rendimentos Mobiliário ¹	170.035	164.563	501.771
Ganhos de Capital Bruto ¹	76.927	69.150	402.113
IR sobre Ganho de Capital	(2.169)	(60.069)	(65.506)
Total de Receitas	1.229.116	1.157.967	3.791.348
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(192.934)	(213.502)	(604.727)
Total de Despesas	(192.934)	(213.502)	(604.727)
Resultado¹	1.036.182	944.465	3.186.621
Rendimento anunciado	1.020.000	1.020.000	3.060.000

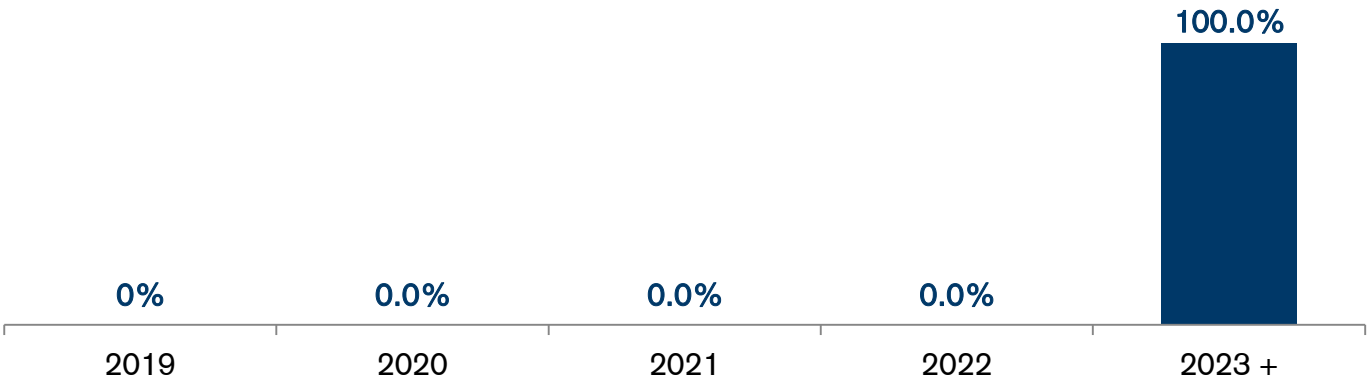
Gráfico dos últimos 11 meses de resultado por cota



Radiografia da carteira imobiliária

Vencimento dos contratos

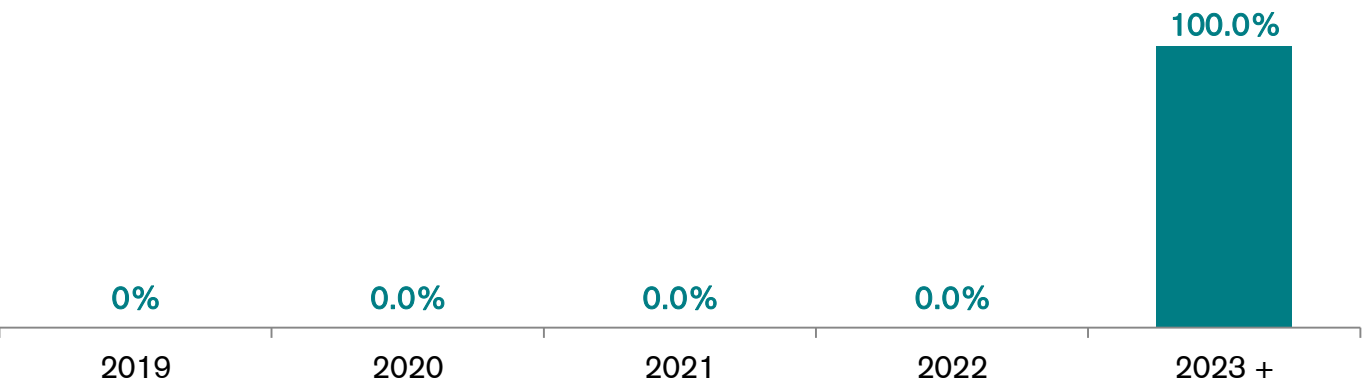
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Revisional dos contratos

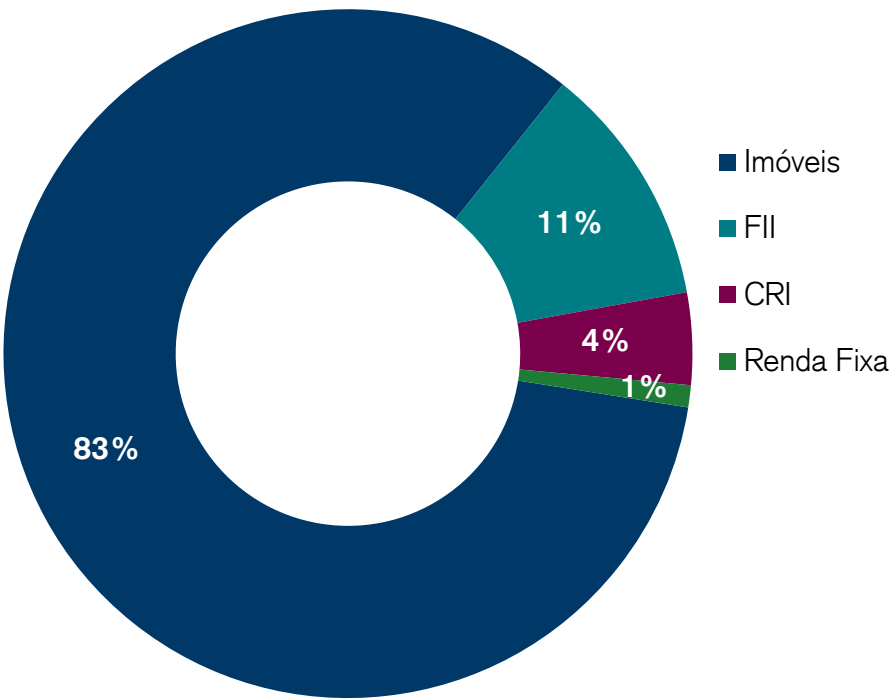
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Carteira do Fundo

(%do Investimentos)



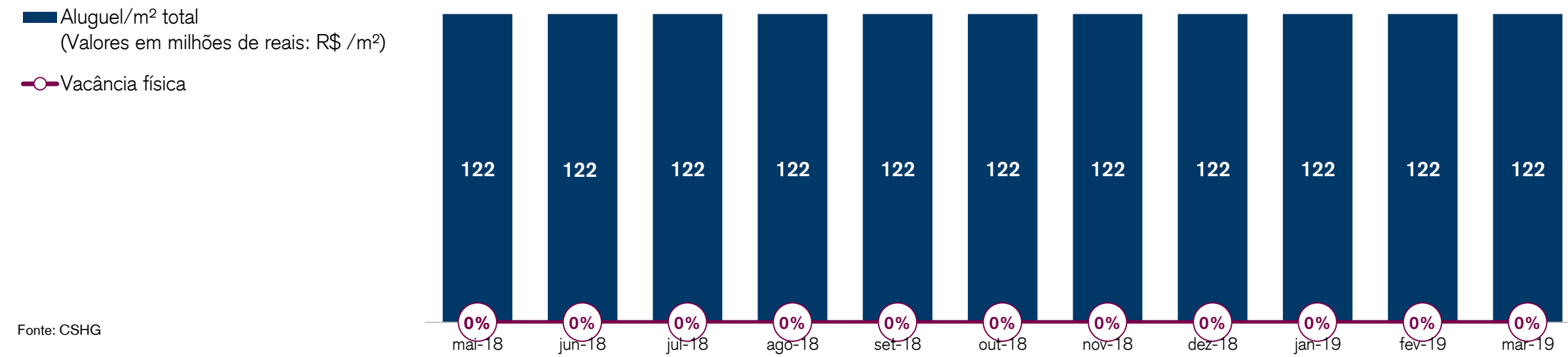
Fonte: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

Tabela de aluguel médio¹ por m² e vacância

	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	Ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19
Aluguel médio/m² total (Valores em milhões de reais: R\$ /m²)	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43	122,43
Vacância física	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Gráfico de aluguel médio¹ e vacância física



Agenda



Informações do Fundo



Premissas de gestão

O que compreende a estratégia do Fundo?

1. Captação

Mitigar o risco da carteira, melhorar liquidez, melhorar resultado.



3. Administração

Renegociação de contratos, e originação de demanda para áreas vagas.



5. Manutenção

Readequação dos imóveis da carteira, e reparos.

2. Aquisição

Ativos com uma boa relação de risco retorno.



4. Gestão

Interação com o cotista e gestão ativa do portfólio.



CSHG Renda Urbana FII – CNPJ 29.641.226/0001-53

Investimento Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Saldo Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Movimentação Mínima

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Aplicação

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Liquidação Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Taxa de Administração

0,90% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

Não se aplica, pois o Fundo possui menos de 12 meses

Cota

R\$112,98 (mercado); R\$102,75 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

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.

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Abril/2018

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

Gestor

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

Administrador

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

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 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. 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. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade 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 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.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO 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 - 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