

# CSHG Renda Urbana FII

Junho 2019



<b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 109,15	R\$ 103,02	R\$ 163,7 milhões	2.309	R\$ 0,68 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>Retorno Mensal<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b>
8.040 m <sup>2</sup>	7,5 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %

## Comentários do time de gestão

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 Rate*<sup>1</sup>. Este imóvel possui um contrato de locação atípica firmado com o Ibmecc 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.

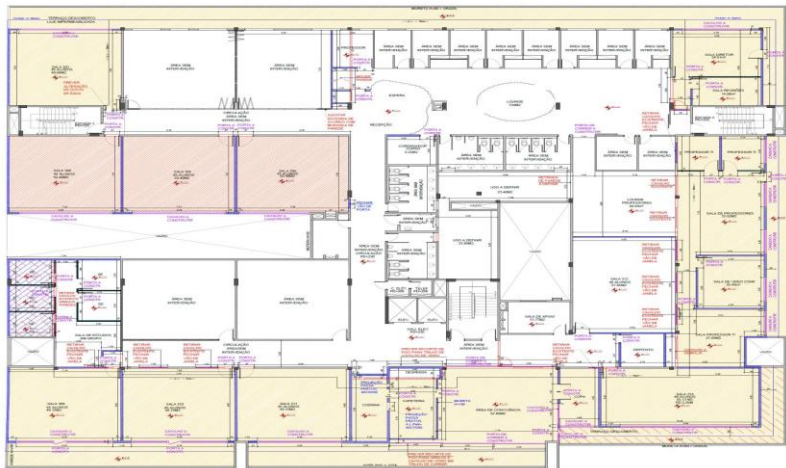
No mês de março, o aluguel contratado de locação com o Ibmecc foi incidido pelo IPCA de 3,89%, impactando positivamente a receita de locação sobre o valor de aquisição de 9,74% para 10,1%.

Além disso, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, diluindo o aluguel vigente para R\$ 119,3 por m<sup>2</sup>, e o custo de aquisição para R\$ 14.151 por m<sup>2</sup>. Essa mudança equaliza os indicadores financeiros do imóvel para patamares mais competitivos de mercado para a região do Jardim Oceânico / Barra da Tijuca.

No mês de junho de 2019, o inquilino pediu prorrogação das exigências finais do corpo de bombeiros por mais 60 dias, porém caminham para os ajustes para a finalização da expansão e do licenciamento da obra. Após o cumprimento, o inquilino providenciará a emissão das respectivas licenças para a nova área, que também é de propriedade do Fundo e será integrada ao contrato de locação após emissão de toda documentação necessária.

### Expansão da cobertura: imagem da planta do projeto

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



Fonte: CSHG

### Expansão da cobertura: fotos da obra

**Fachada principal**



### Espaço de Convivência



### Sala de Diretor e Reunião



### Lounge e Sala dos Professores



## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2019	Mai de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	1.022.616	1.022.616	6.003.524	11.909.464
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	200.123	201.083	1.125.614	2.468.538
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	99.265	11.839	613.395	871.725
IR sobre Ganho de Capital	(3.923)	(25.111)	(106.750)	(158.832)
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.318.080</b>	<b>1.210.426</b>	<b>7.635.783</b>	<b>15.090.895</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	-	-	-	-
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(210.287)	(208.257)	(1.220.068)	(2.090.306)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(210.287)</b>	<b>(208.257)</b>	<b>(1.220.068)</b>	<b>(2.090.306)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>1.107.792</b>	<b>1.002.169</b>	<b>6.415.716</b>	<b>13.000.589</b>
Rendimento anunciado	1.020.000	1.020.000	6.120.000	12.390.000

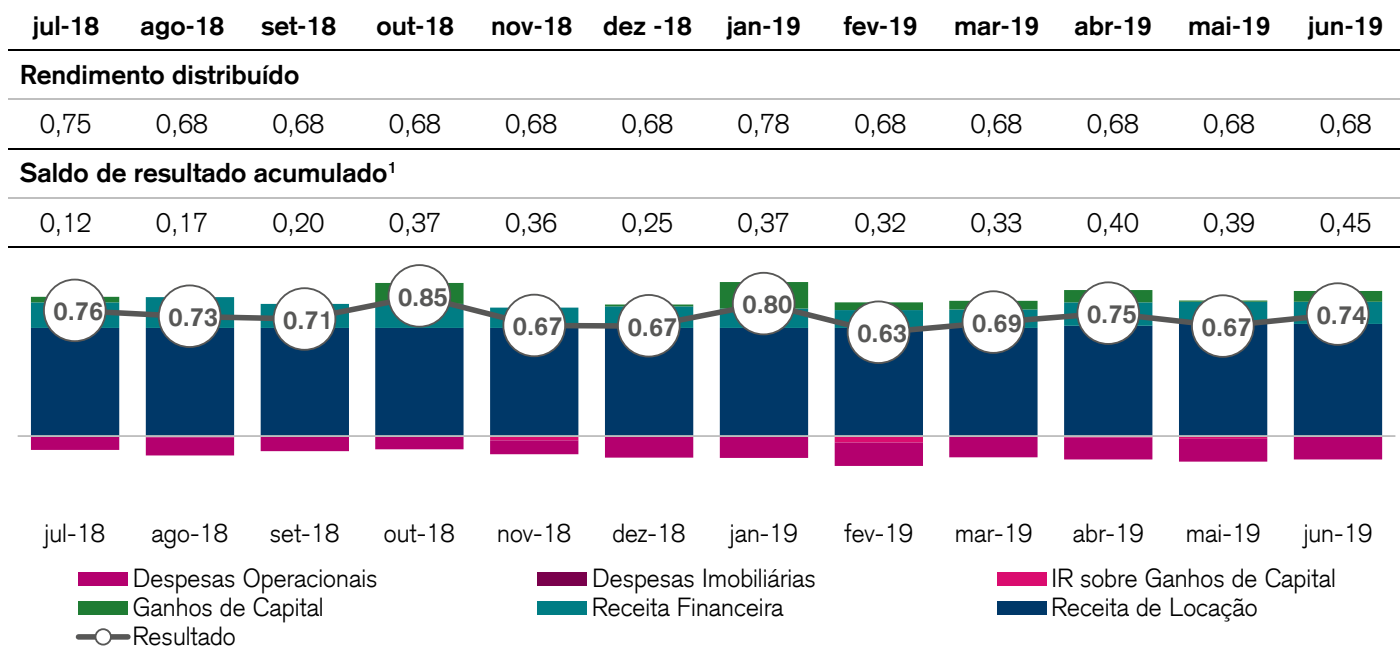
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

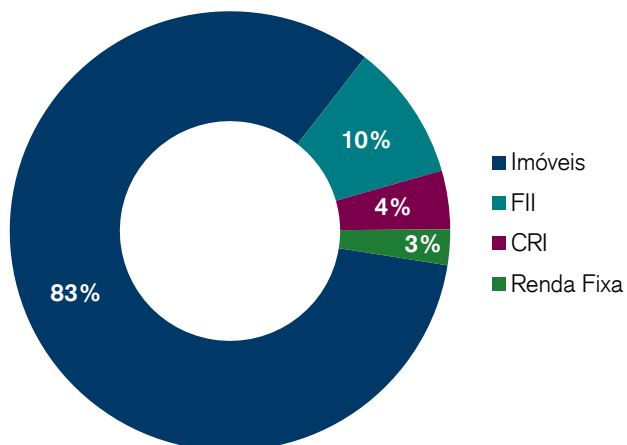
### Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

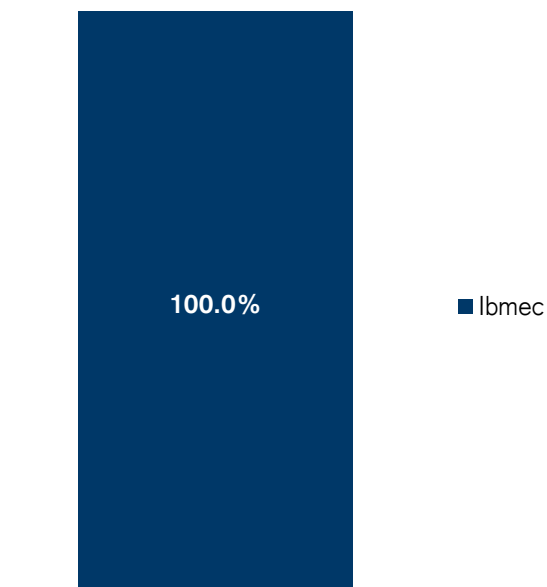
## Carteira

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)

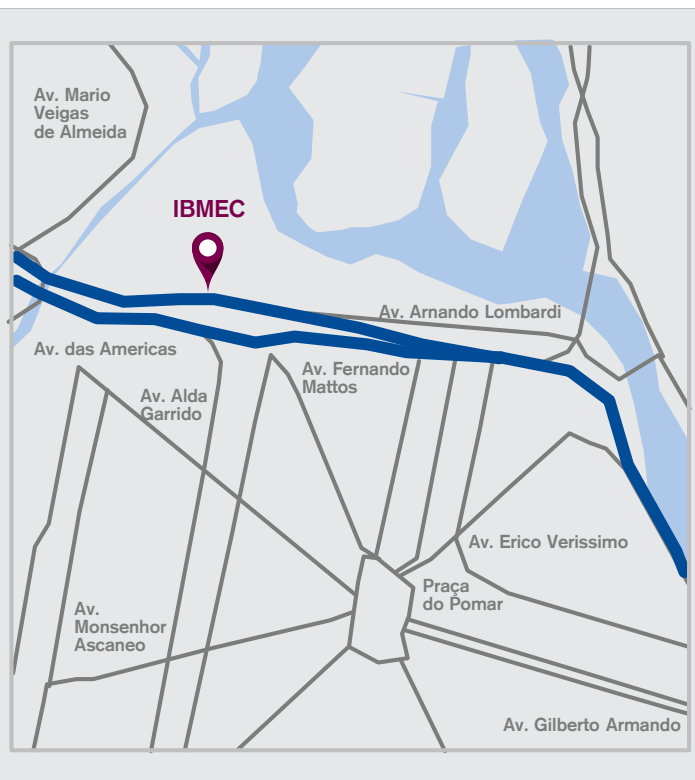


Fontes: CSHG

## Ativos Imobiliários

### Ibmecc

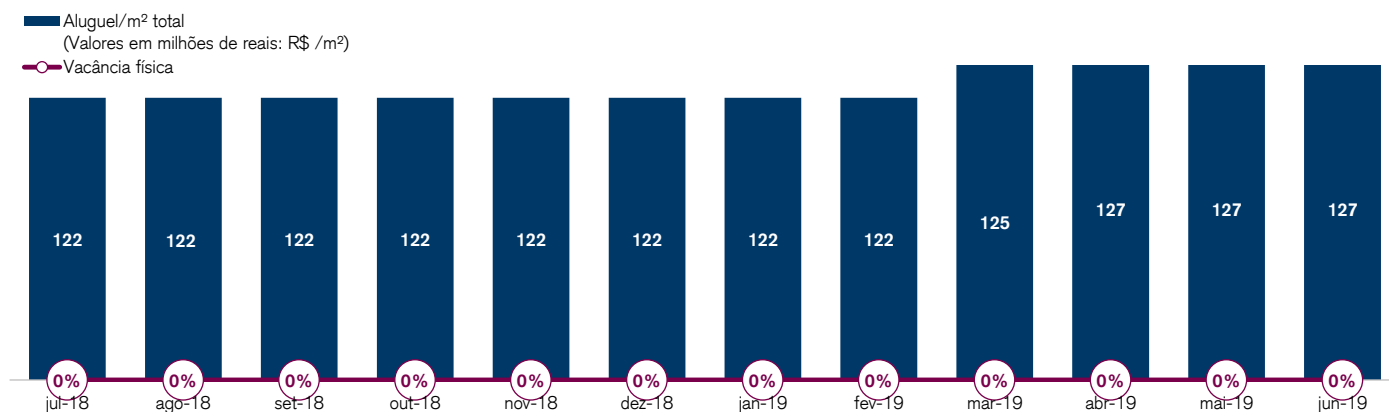
Rua Amauri, 255.



Fontes: CSHG

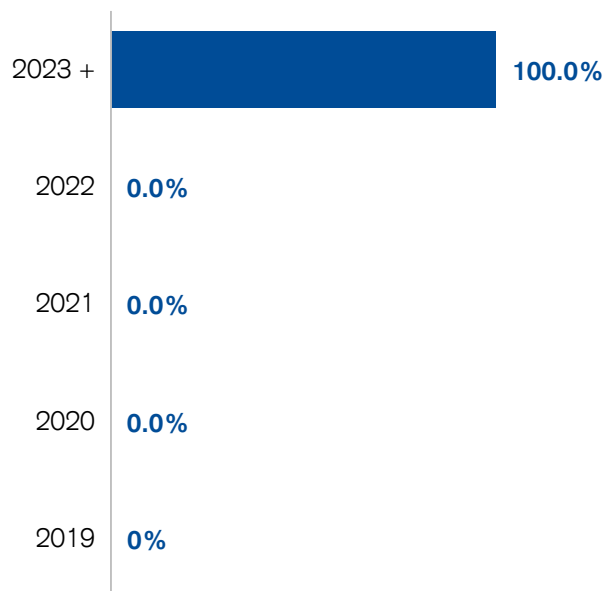
# Radiografia da carteira imobiliária

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



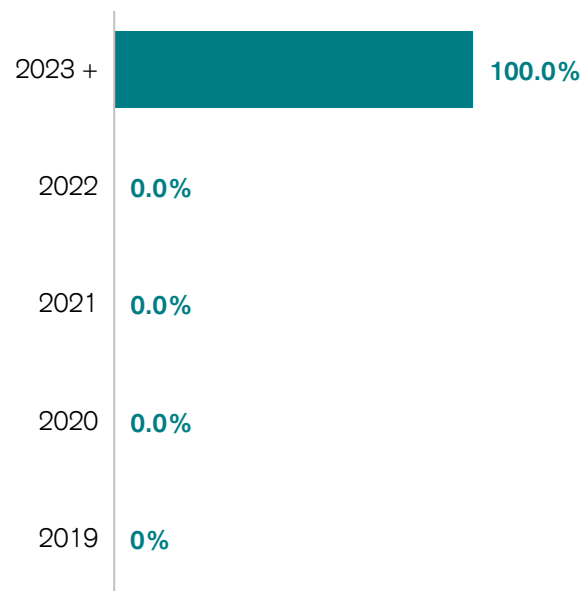
Fontes: CSHG

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



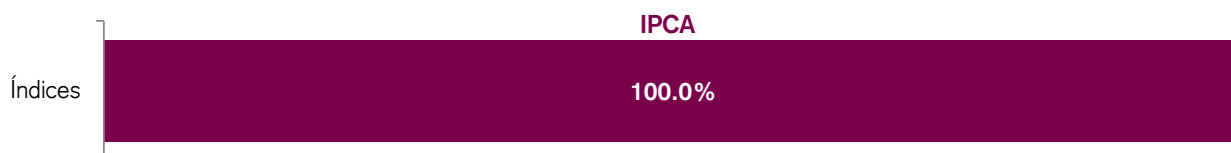
Fontes: CSHG

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



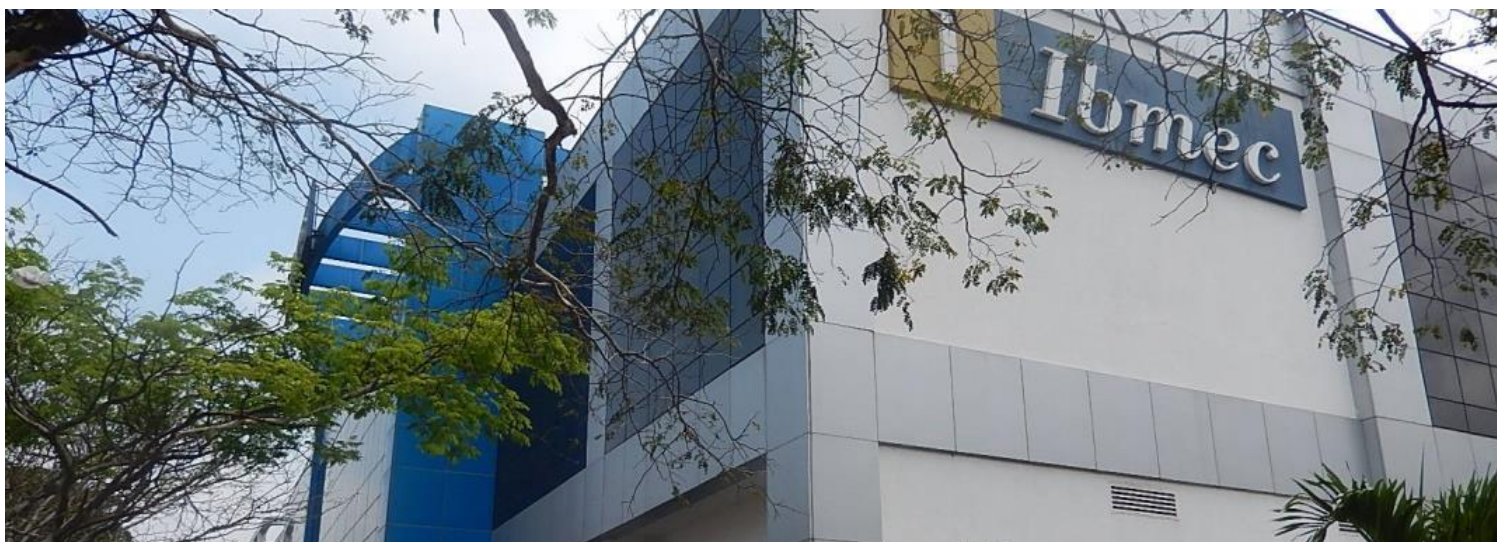
Fontes: CSHG

## Índices de reajuste ( % da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

**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 últimos 12 meses:**

R\$ 151.358.982,22

**Quantidade de Cotas :** 1.500.000 cotas

---

**Início das atividades**

Abril de 2018

---

**Público-alvo**

Investidores em geral

---

**Escriturador**

Itaú Corretora de Valores S.A.

---

**Taxa de administração**

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

Para maiores detalhes consulte o Regulamento.

---

**Custodiante**

Itaú Unibanco S.A.

---

**Administradora**

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

---

**Ofertas concluídas**

1 emissão de cotas realizadas

---

**Tipo Anbima - foco de atuação**

FII Renda Híbrido – Gestão Ativa

---

**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
-----------------------------	--



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

### Atendimento a clientes

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

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 rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. 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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Junho 2019 (Data-base: 28/06/2019)