

CSHG Renda Urbana FII

Julho 2019



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 112,50	R\$ 103,09	R\$ 168,8 milhões	2.441	R\$ 0,68 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
8.040 m ²	7,3 %	3,7 %	0,0 %	0,0 %

Comentários do time de gestão

No dia 30 de julho de 2019, o Fundo realizou a Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") de cotistas em que foram deliberadas as seguintes ordens de forma simplificada:

- (i) a aprovação da distribuição primária da 2ª emissão de cotas do Fundo, cujo volume da oferta será de até R\$ 735.000.000 (setecentos e trinta e cinco milhões de reais) e que poderá ser acrescido de um lote adicional equivalente a até 20% do volume originalmente ofertado. O valor de emissão por cota será de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) sem considerar o custo unitário de distribuição por Cota;
- (ii) a alteração do valor do capital autorizado para futuras emissões em Regulamento, que antes era no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos milhões de reais), para R\$ 1.000.000,00 (um bilhão de reais);
- (iii) a aprovação da aquisição de fundos de investimentos de renda fixa geridos ou administrados pela administradora do Fundo ou pessoas ligadas a ela;
- (iv) a aprovação da aquisição de fundos de investimentos imobiliários geridos ou administrados pela administradora do Fundo ou pessoas ligadas a ela;
- (v) a aprovação de aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") estruturados ou cuja a distribuição e colocação sejam realizadas pela administradora do Fundo ou pessoas ligadas a ela;
- (vi) a aprovação da possibilidade da utilização da administradora do Fundo ou pessoas ligadas a ela para a intermediação nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo.

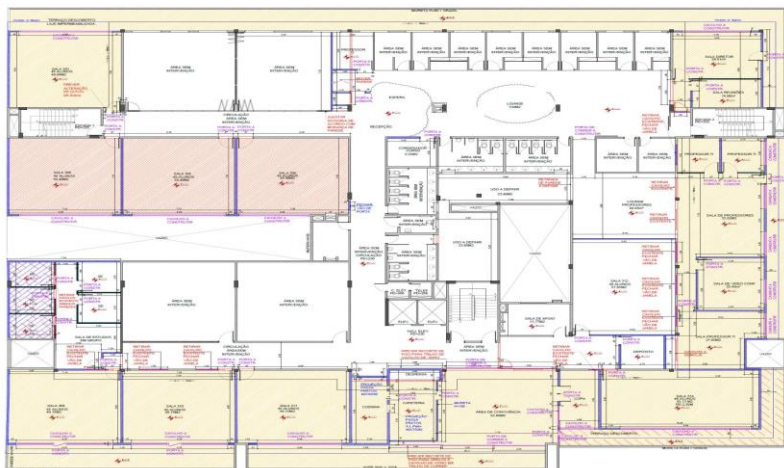
Para visualizar as ordens do dia, deliberações e demais informações acerca da Assembleia, acesse a ATA da AGE por este [link](#).

No mês de junho de 2019, o inquilino pediu prorrogação das exigências finais do corpo de bombeiros por mais 60 dias, porém caminham para a finalização da expansão e do licenciamento da obra. Após o cumprimento de tais exigências, 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.



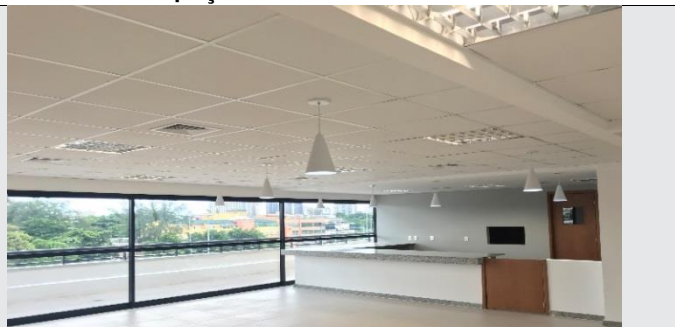
Fonte: CSHG

Expansão da cobertura: fotos da obra

Fachada principal



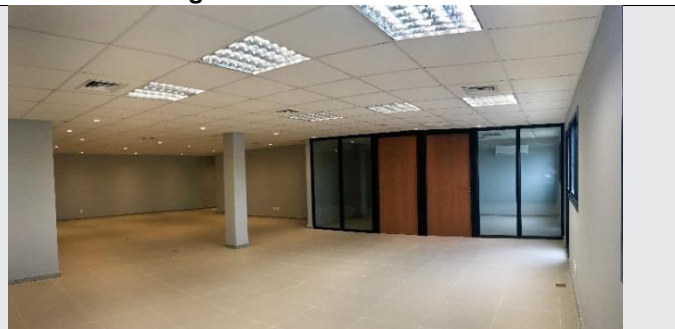
Espaço de Convivência



Sala de Diretor e Reunião



Lounge e Sala dos Professores



Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2019	Junho de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	1.022.616	1.022.616	7.026.140	11.947.757
Rendimentos Mobiliário ¹	186.421	200.123	1.312.034	2.420.065
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	99.265	613.395	821.611
IR sobre Ganho de Capital	(15.930)	(3.923)	(122.679)	(174.617)
Total de Receitas	1.193.107	1.318.080	8.828.890	15.014.816
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(208.842)	(210.287)	(1.428.909)	(2.173.525)
Total de Despesas	(208.842)	(210.287)	(1.428.909)	(2.173.525)
Resultado¹	984.265	1.107.792	7.399.981	12.841.291
Rendimento anunciado	1.020.000	1.020.000	7.140.000	6.069.201

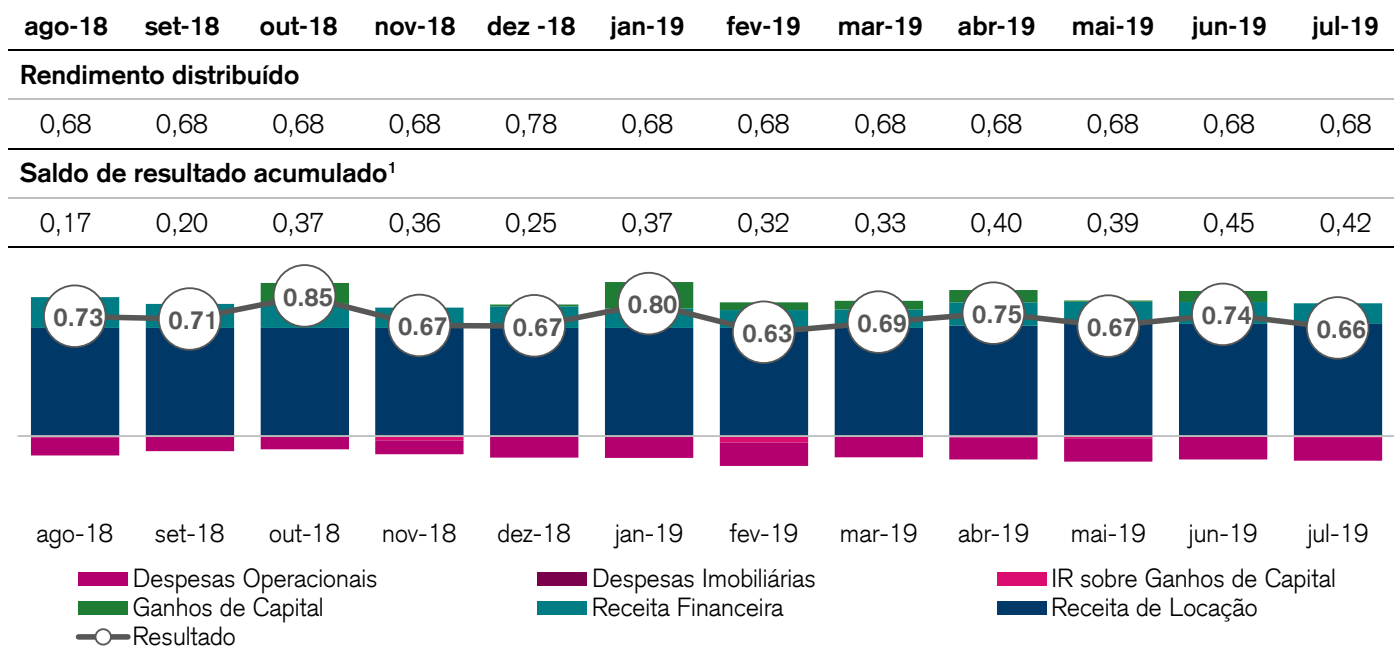
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

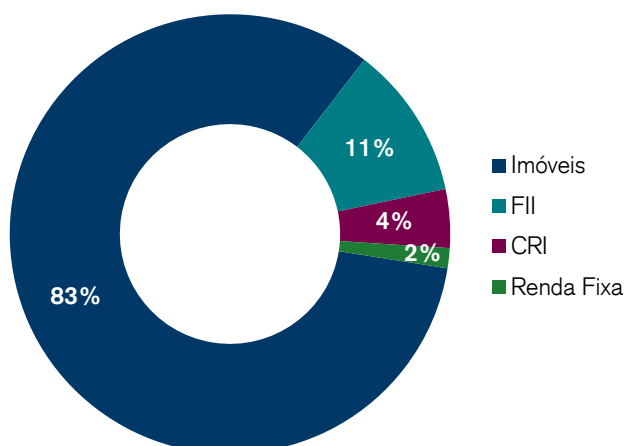
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

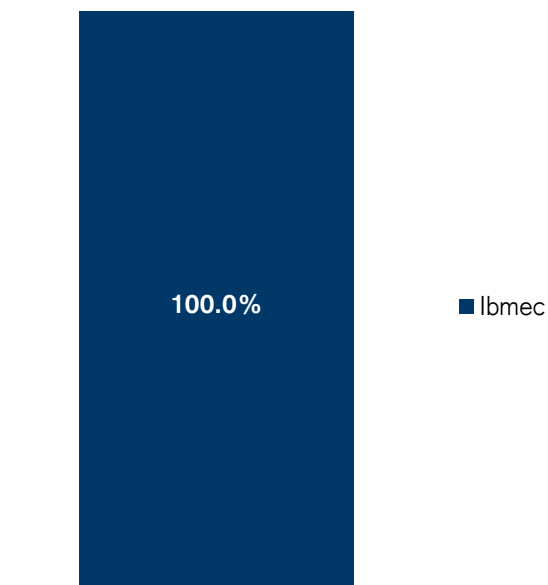
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)

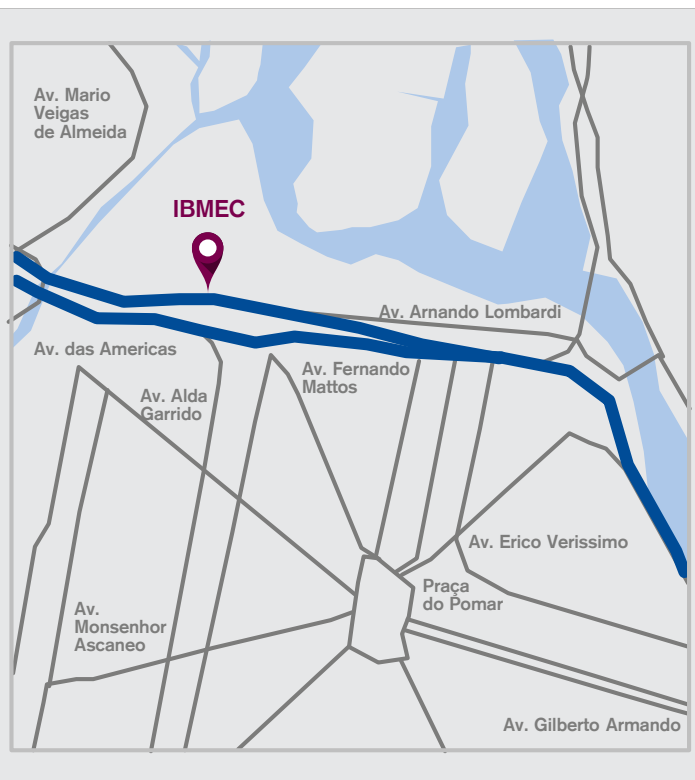


Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

Ibmecc - RJ

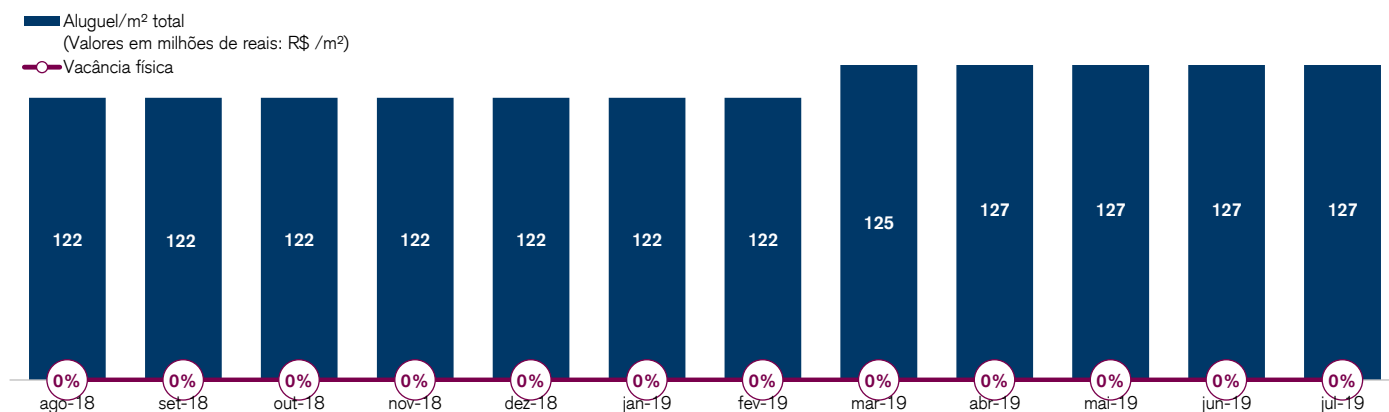
Av. Armando Lombardi, nº 940.



Fontes: CSHG

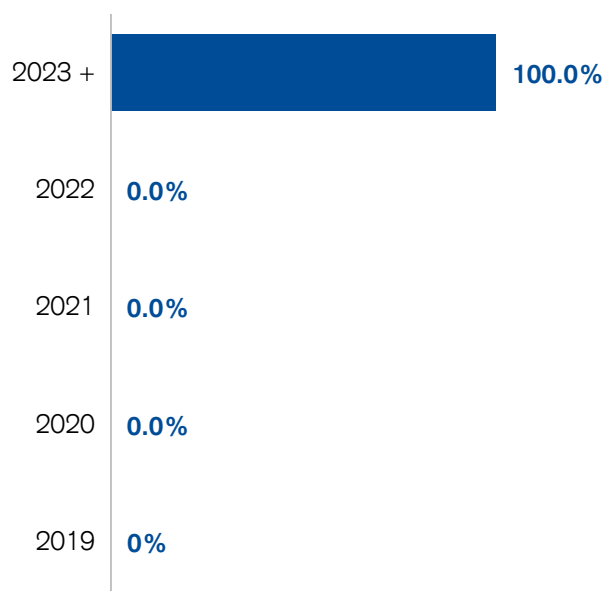
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



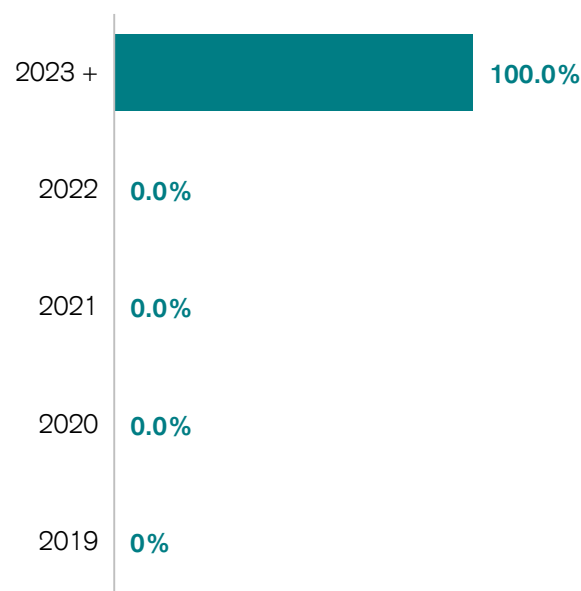
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



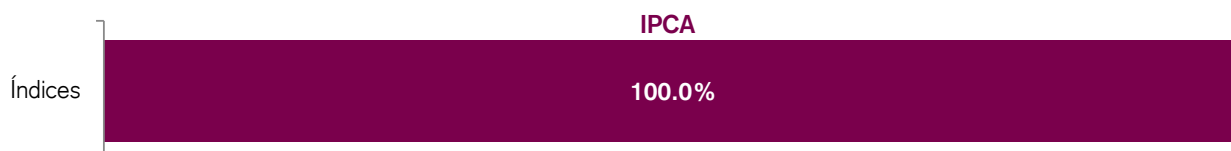
Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



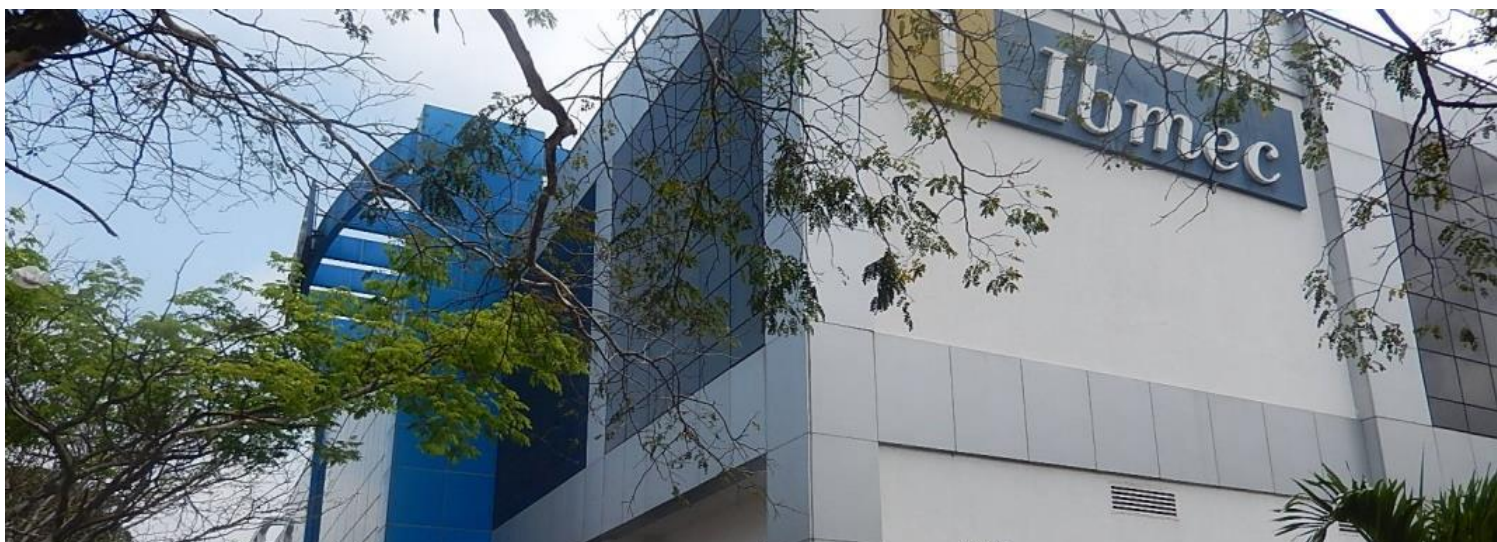
Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

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\$ 152.108.294,55

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



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.
Dividend Yield	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

Cap Rate	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 o 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 alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis 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
-----------------------------	--



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

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. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG Renda Urbana FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2019 (Data-base: 31/07/2019)