

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo” ou “CSHG Renda Urbana FII”)

Tese de Investimento – Aquisição Sto. Alberto e Estácio Salvador (“Imóveis”)



CNPJ nº 29.641.226/0001-53 – 04 de março de 2020

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. Leia o regulamento antes de investir.

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

Tese de Investimento

Esta apresentação é um complemento dos Fatos Relevantes divulgados em 26 de fevereiro ([clique aqui](#)) e 04 de março ([clique aqui](#)) de 2020 e tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos da aquisição dos Imóveis Ed. Santo Alberto e Estácio Salvador, imóveis de educação localizados nos municípios de São Paulo - SP e Salvador - BA.

O Imóvel Ed. Santo Alberto, localizado na Vila Olímpia – SP, opera uma Universidade Anhembi Morumbi, pertencente à Rede Internacional Laureate, um dos maiores grupo de educação no Brasil. O Ed. Santo Alberto funciona atualmente como sede da Laureate no Brasil, além de abrigar salas de aula com mais de 2 mil alunos matriculados, e ser o principal polo de produção de conteúdo EAD.

O Imóvel localizado em Salvador – BA opera uma Universidade Estácio, pertencente à Yduqs. A Yduqs é a segunda maior organização privada de ensino superior do Brasil, em número de alunos matriculados. O Imóvel é um dos principais polos de ensino da Estácio na Bahia.

As duas aquisições feitas pela CSHG estão de acordo com a tese de investimentos da casa, os dois imóveis possuem relevância para a locatária, agregam valor para o Fundo em questão de risco-retorno.

Saúde financeira da locatária

- Risco de crédito e saúde financeira.
- Liquidez e endividamento.
- Posicionamento no setor de atuação.
- Diretrizes estratégicas da companhia.

Relevância do ativo para a locatária

- Malha operacional e logística da companhia.
- Tendências de expansão regional.
- Posição geográfica relativa aos fornecedores e clientes.

Decisão de Investimento

Valor efetivo e potencial do Imóvel

- Contrato de locação e valorização do ativo.
- Padrão construtivo e tecnológico.
- Localização geográfica e vizinhança.
- Possibilidade de desenvolvimento futuro.

Estrutura da transação e precificação.

- Valor e sensibilidade a variáveis chave.
- Forma de pagamento.
- Estrutura de capital.
- Garantias.

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

Dados da Transação

Santo Alberto - Anhembi



Valores e condições

Valor da aquisição: **R\$ 93,4 milhões** (R\$ 13.504/m² de ABL¹), podendo chegar até **R\$ 98,0 milhões** (R\$ 14.395 /m² de ABL)

ABL¹ total : **6.805 m²** Cap Rate⁴ : **8,71%**

Alugueis totais : **R\$ 711,3 mil por mês** (R\$ 104,5/m² de ABL)

Principal locatário

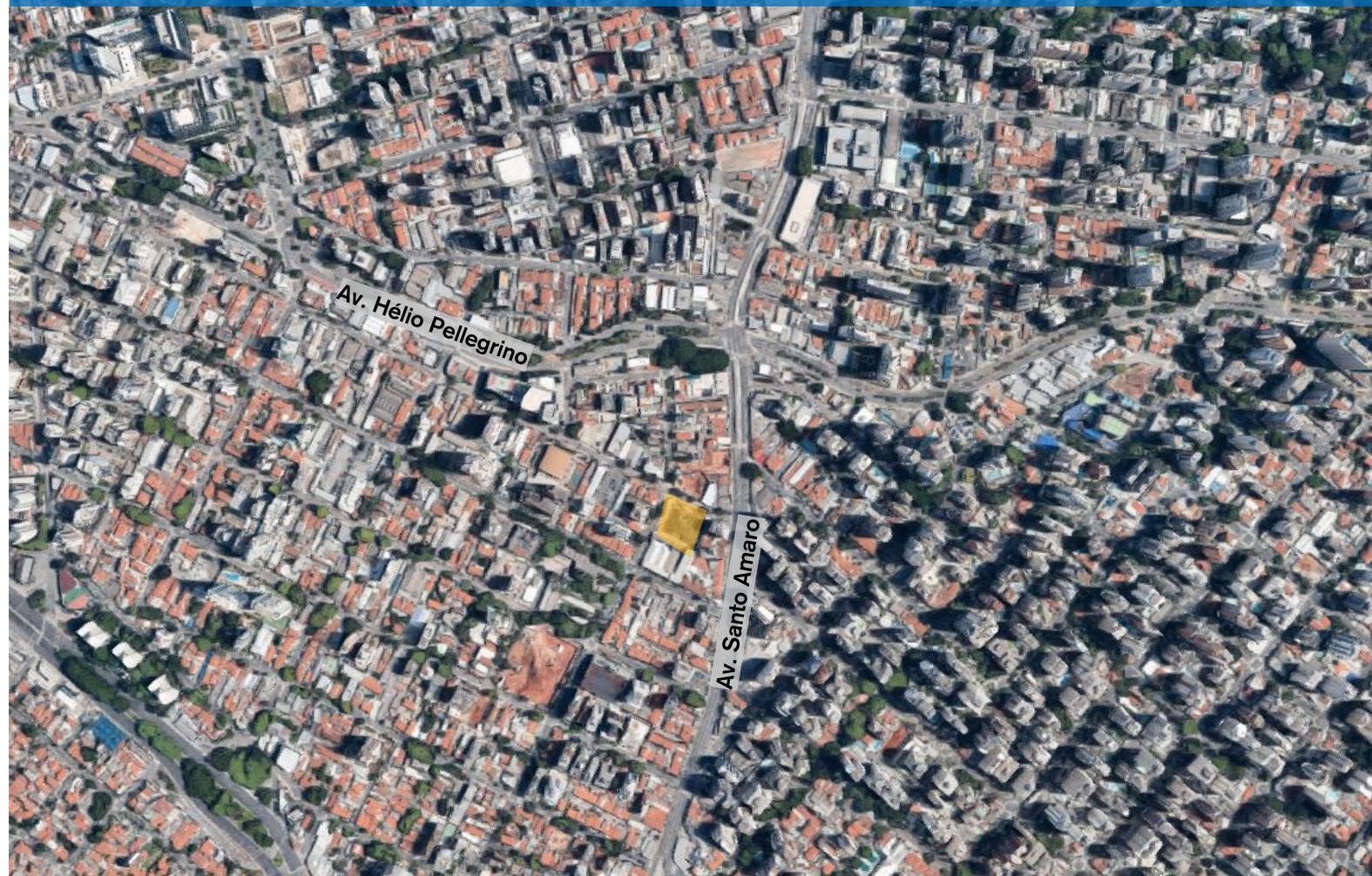
Vencimento do contrato: **fevereiro de 2026**

Locatário: **ISCP – Sociedade Educacional Ltda.**

Contrato: **Atípico²**

Reajuste: **IGPM³**

Localização



Santo Alberto

Características gerais

| Itens | Características |
|----------------------------------|--|
| Estacionamento | 273 vagas, 8 vagas PNE, 6 vagas para utilitários, 50 vagas para motos, 28 vagas para bicicletas |
| Energia Elétrica | Possui um gerador de 230 kVA |
| Sistema de Abastecimento de Água | Possui alarme interno, escada de emergência pressurizada, detector de fumaça, sistema de mangueiras e cisternas |
| Sistema de Ar Condicionado | Nos pavimentos tipo, o sistema de ar-condicionado é central do tipo VRF |
| Circulação vertical | 7 elevadores, duas escadas internas |
| Segurança Predial | Há controle de acesso. O prédio tem catracas na recepção com identificação de cartão magnético e cancela para estacionamento. Possui também circuito fechado de TV (CFTV). |
| Área Construída | 6.805,00 m ² |
| Área de Terreno | 1.135 m ² |



Fonte: Laudo de avaliação realizado pela CBRE, 2019.

Dados da Transação

Estácio Salvador



Valores e condições

Valor da aquisição: **R\$ 88,0 milhões** (R\$ 2.682 /m² de ABL¹)

ABL¹ total : **32.808* m²** Cap Rate⁴ : **11,34%**

Alugueis totais : **R\$ 832 mil por mês** (R\$ 25,38 /m² de ABL)

Principal locatário

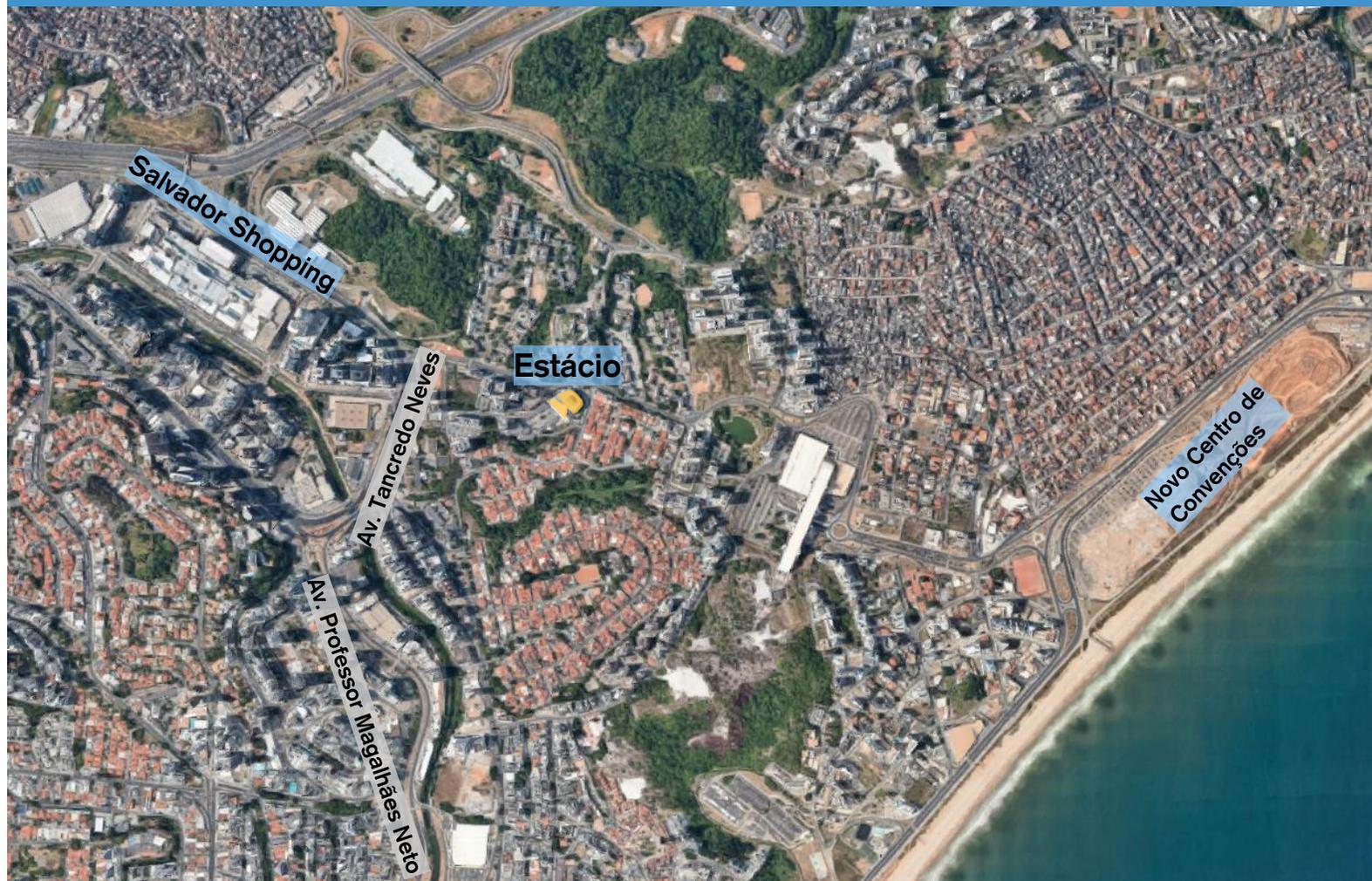
Vencimento do contrato: **dezembro de 2027**

Locatário: **IREP – Sociedade de Ensino Superior, Médio e Fundamental LTDA.**

Contrato: **Típico²**

Reajuste: **IGPM³**

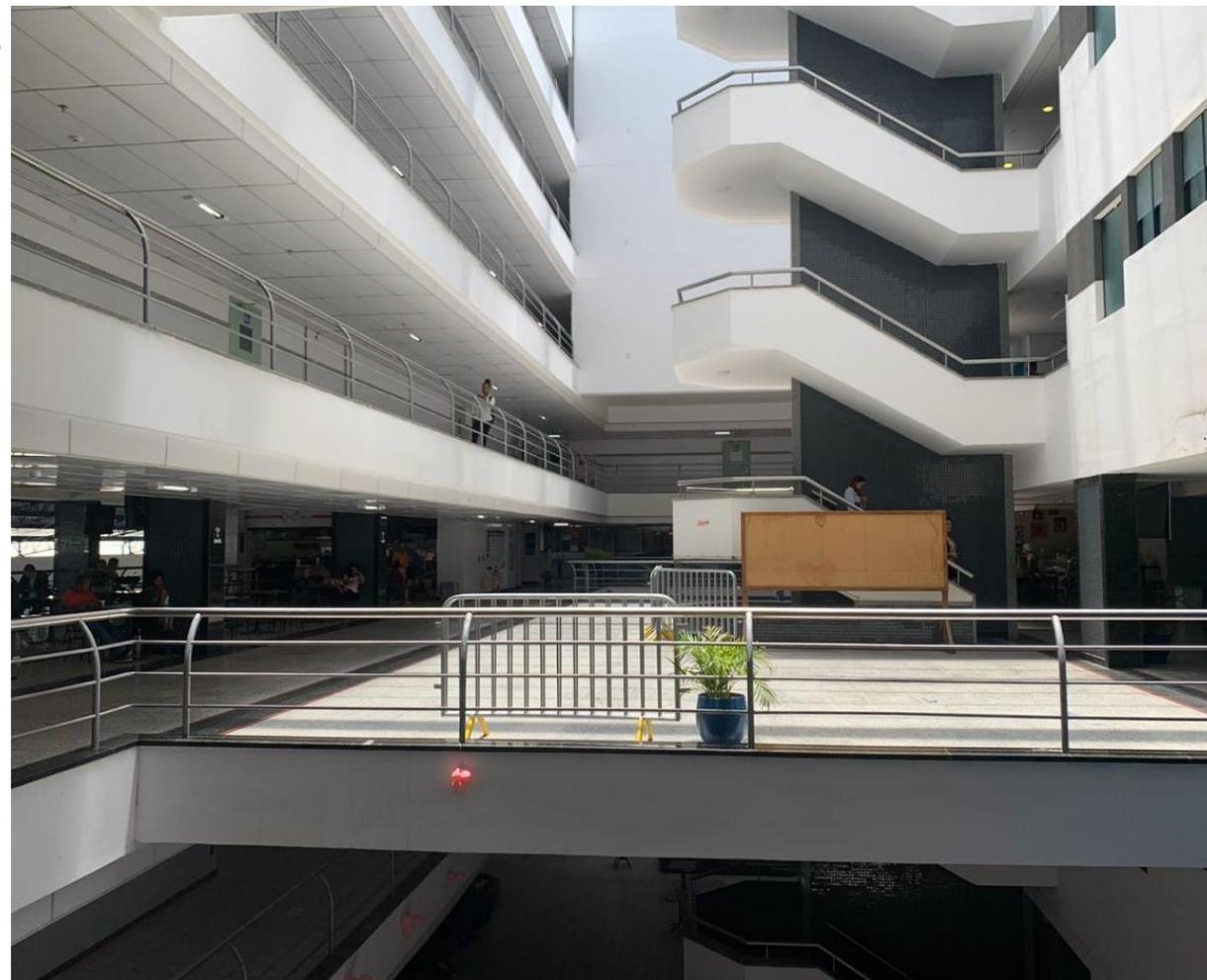
Localização



Estácio Salvador

Características gerais

| Itens | Características |
|----------------------------------|--|
| Estacionamento | Possui 1.108 vagas de estacionamento |
| Energia Elétrica | Entrada de energia em média tensão |
| Sistema de Abastecimento de Água | Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável |
| Sistema de Ar Condicionado | Chiller e Split. Refrigeração no subsolo |
| Circulação vertical | Elevadores e escadas. 4 elevadores sociais da marca EngelTech |
| Segurança Predial | CFTV e equipe de segurança |
| Área Construída | 39.631,59 m ² |
| Área de Terreno | 21.203,00 m ² |



Fonte: Laudo de avaliação realizado pela CTE, 2019.

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

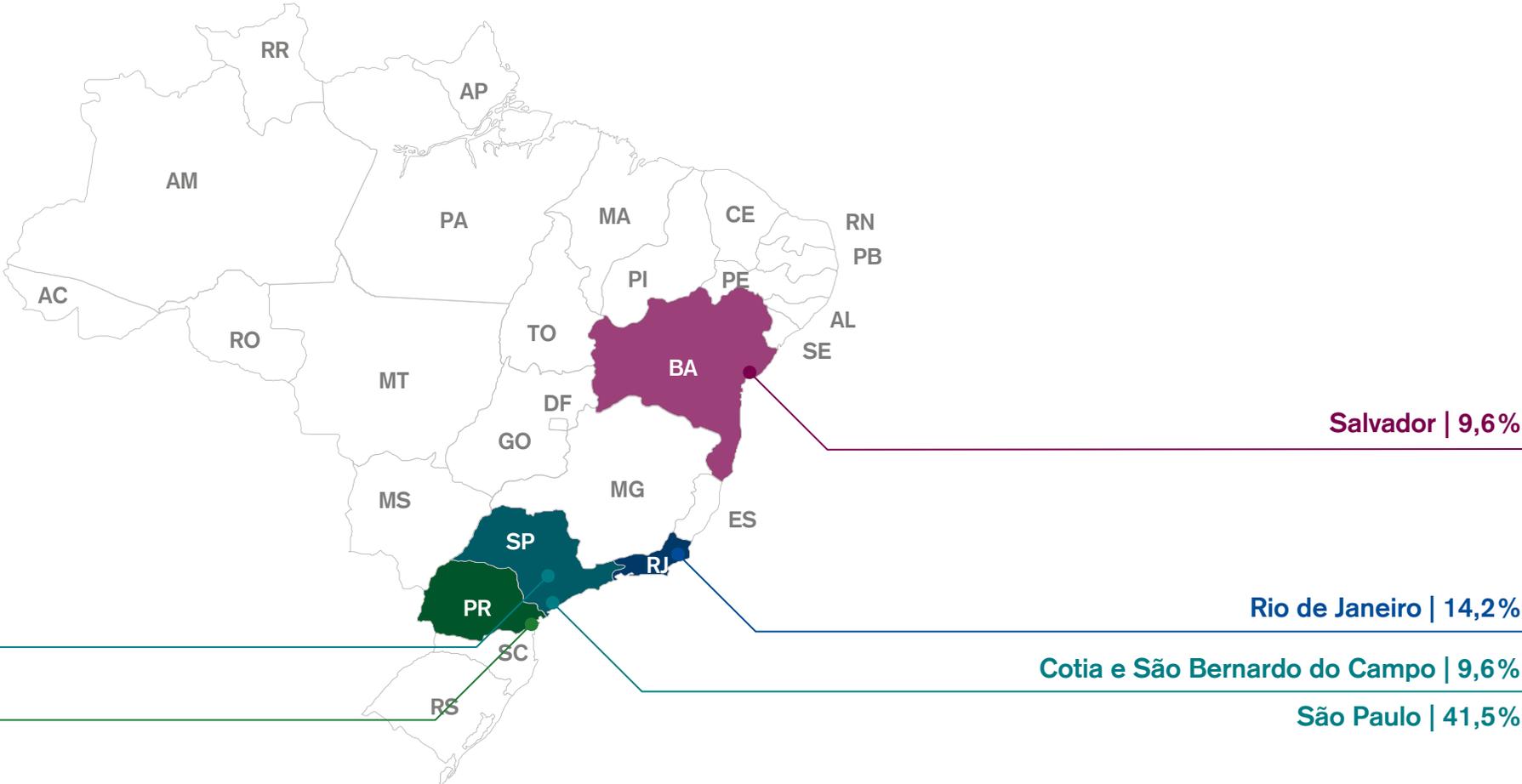
5



Fotos

Carteira HGRU

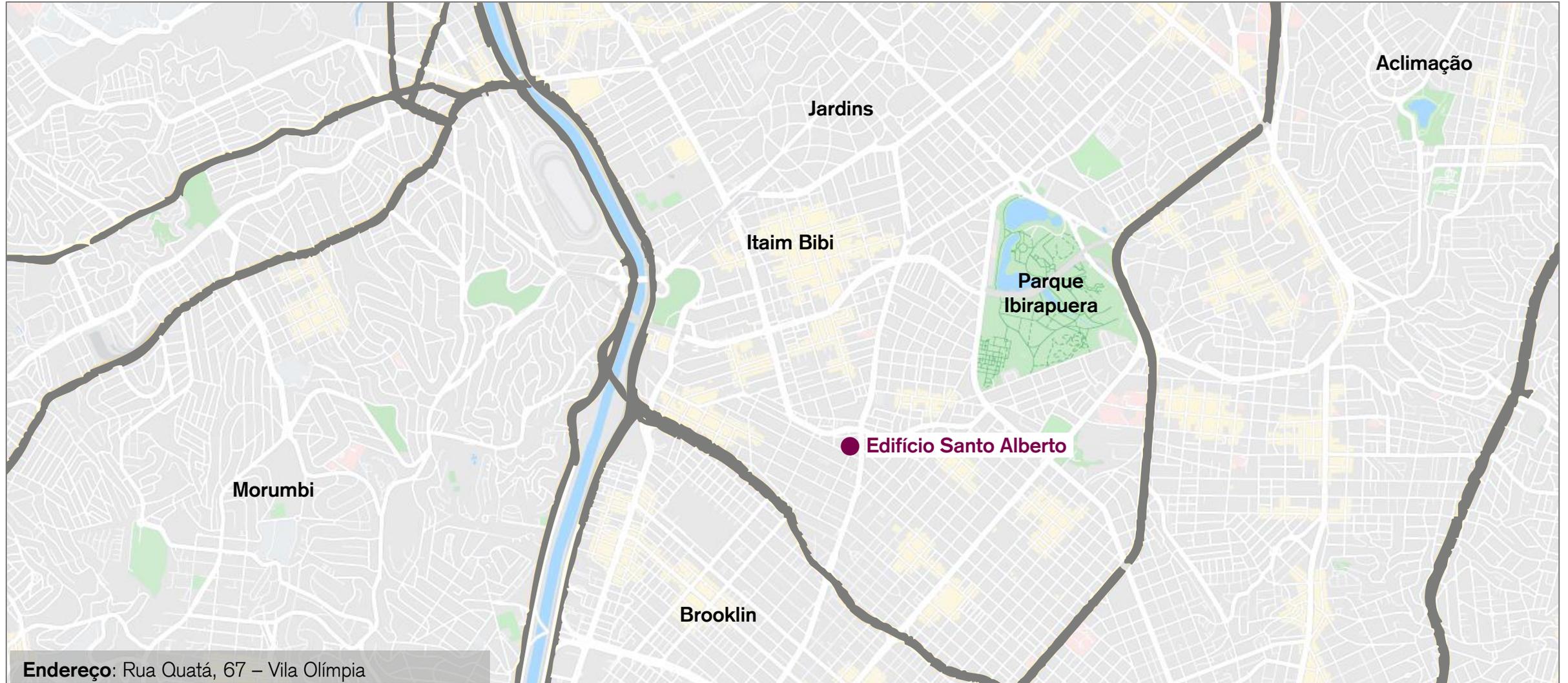
Mapa de localização de acordo com custo de aquisição.



Fonte: CSHG (04/03/2020)

Micro - Localização

Santo Alberto

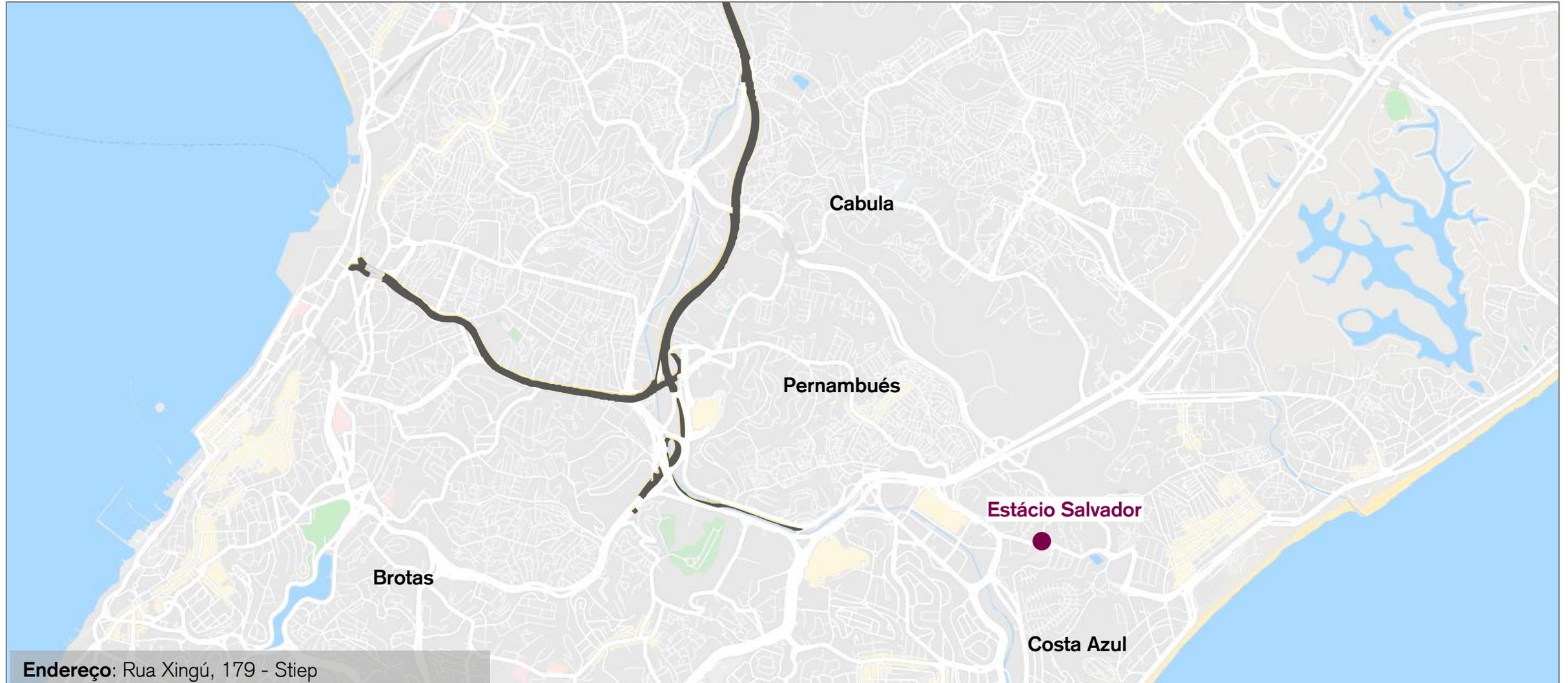


Endereço: Rua Quatá, 67 – Vila Olímpia

Fonte: CSHG (04/03/2020)

Micro - Localização

Estácio Salvador

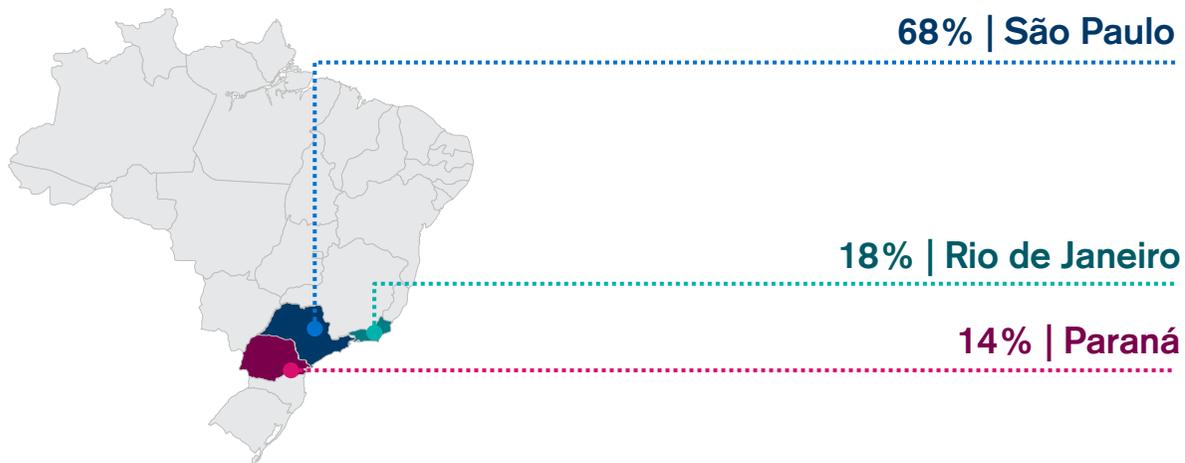


Fonte: CSHG (04/03/2020)

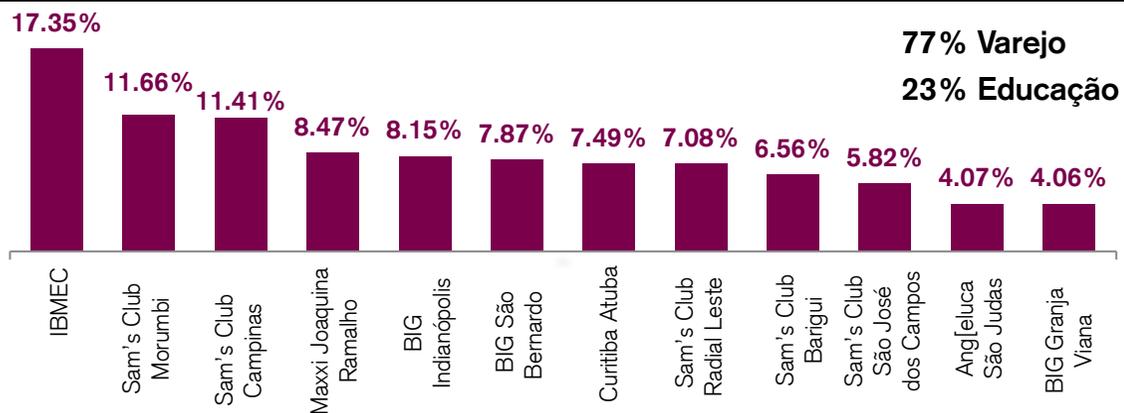
Impactos no Fundo

Carteira antes

Regiões por % receita de contratada



% do Valor dos Ativos

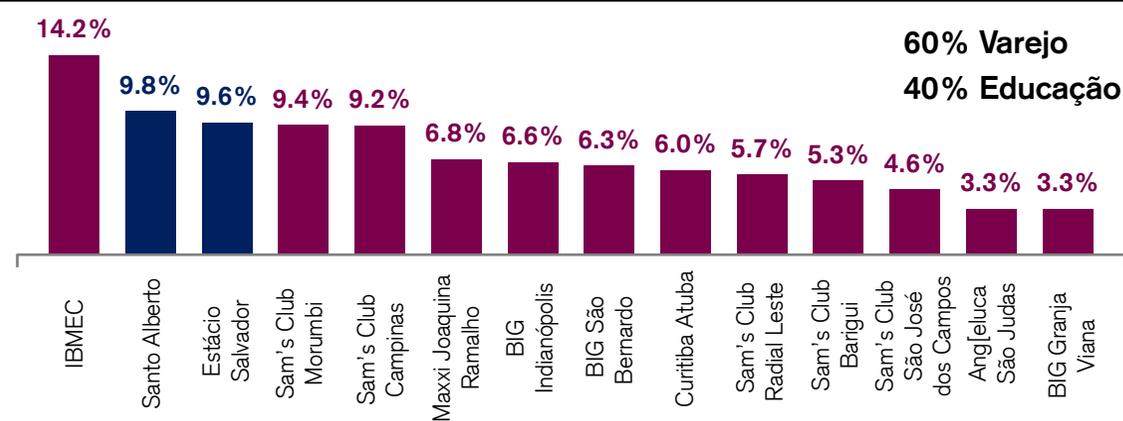


Carteira depois

Regiões por % receita de contratada



% do Valor dos Ativos



Fonte: CSHG (04/03/2020)

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

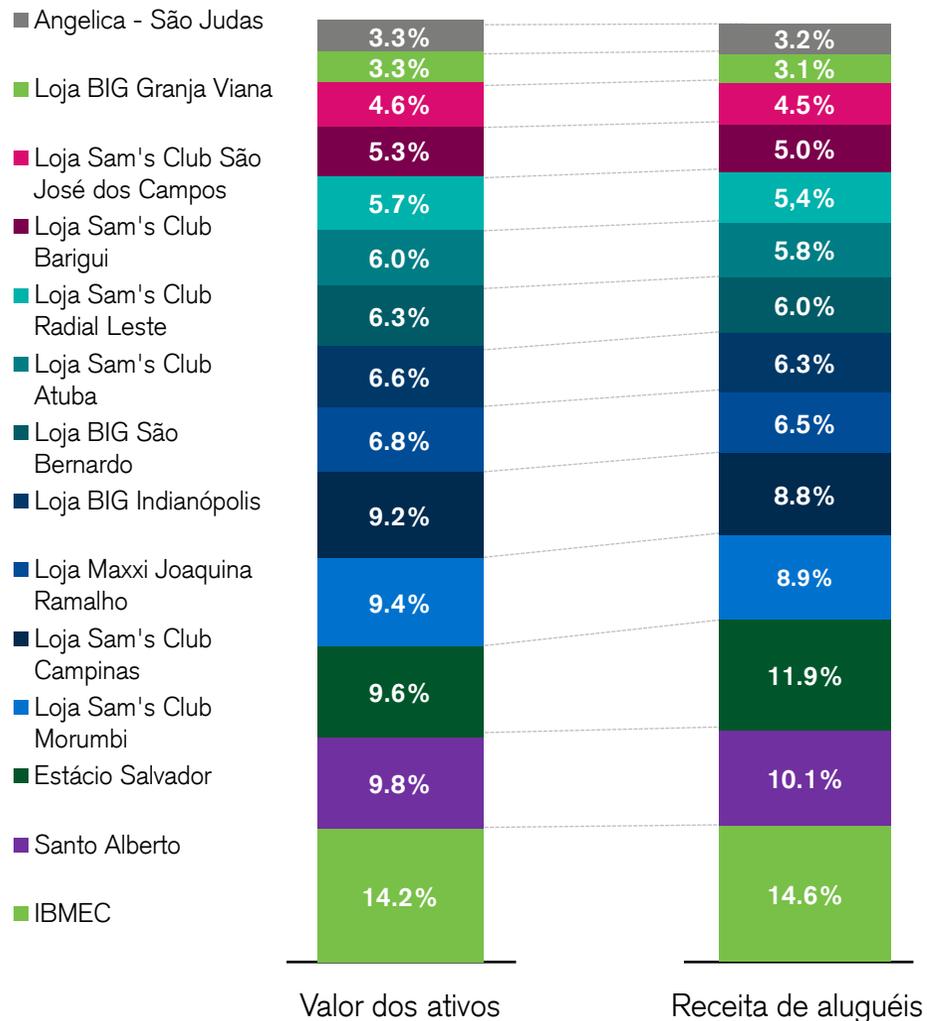
5



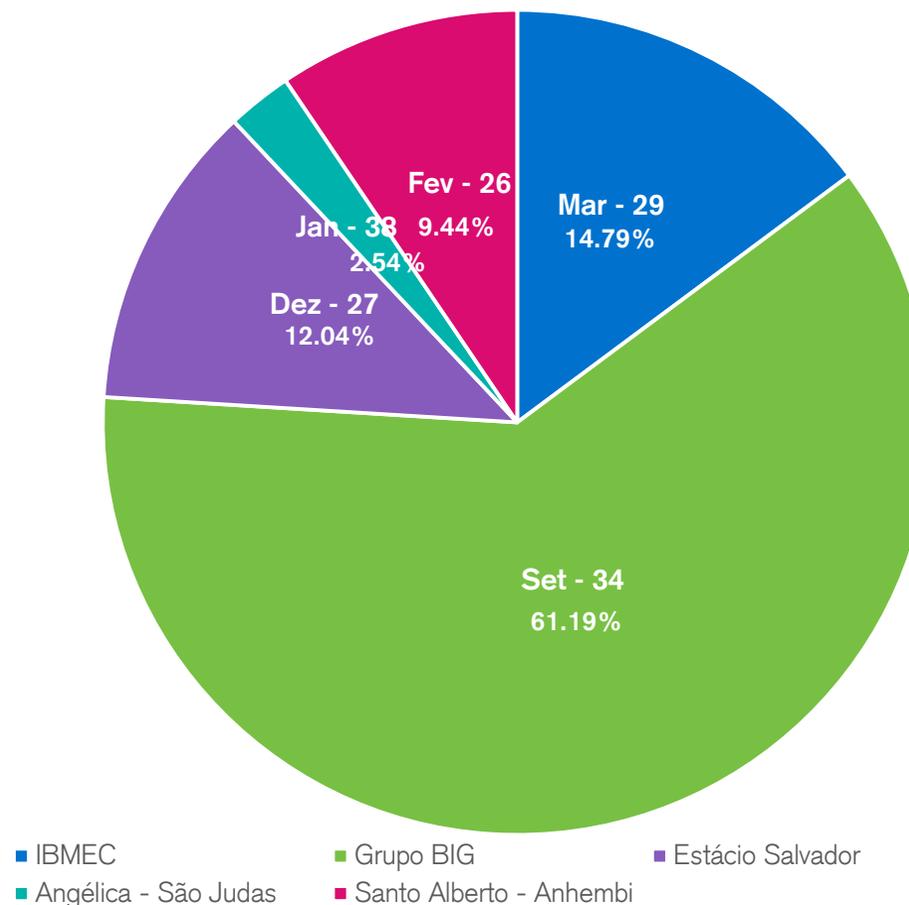
Fotos

Evolução do perfil da carteira CSHG Renda Urbana FII

Valor dos ativos vs Receita de aluguéis



Vencimento dos contratos (% Receita de Locação)



Fonte: CSHG

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

FOTOS

Santo Alberto – Anhembi



Santo Alberto – Anhembi



Santo Alberto – Anhembi



Santo Alberto – Anhembi



Fonte: Google Street View, 2019 & CBRE

FOTOS

Estácio Salvador



Estácio Salvador



Estácio Salvador



Estácio Salvador



Fonte: CSHG

Glossário

ABL¹: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

Atípico²: contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.

IPCA³: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.

Cap Rate⁴: Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.

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

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100