

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo” ou “CSHG Renda Urbana FII”)

Tese de Investimento – Aquisição UMC e alocação SPVJ11

(“UMC – Vila Leopoldina” ou “SPVJ11” respectivamente)



Agenda

1 Principais Aspectos das Transações



2 UMC – Vila Leopoldina



3 SPVJ11



4 Fotos



Agenda

1 Principais Aspectos das Transações



2 Universidade de Mogi das Cruzes



3 SPVJ11



4 Fotos



Tese de Investimento

Esta apresentação é um material complementar sobre a aquisição do ativo educacional UMC – Vila Leopoldina, conforme Fato Relevante divulgado em 16 de junho de 2020 (link) e a alocação no fundo de investimento imobiliário SPVJ11, o qual tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos dos investimentos.

O imóvel **UMC – Vila Leopoldina localizado** na Vila Leopoldina – SP, opera a Universidade de Mogi das Cruzes (“UMC”), pertencente à Organização Mogiana de Educação e Cultura, empresa tradicional do setor educacional com mais de 70 anos de experiência. Hoje, a UMC possui mais de 20 mil alunos nos campos de Mogi das Cruzes e Vila Leopoldina/Lapa. A UMC mantém intercâmbio com instituições nacionais e internacionais e oferece, ainda, laboratórios, equipamentos modernos e espaços especialmente planejados para o desenvolvimento de aulas, palestras, conferências, entre várias outras atividades acadêmicas. O corpo docente da UMC é formado por 60% de mestres e doutores, muitos dos quais desenvolvem importantes projetos científicos. Seus maiores destaques são na formação de profissionais nas áreas de Ciências Exatas e Tecnológicas, Ciências Humanas e Ciências da Saúde. Recentemente, a universidade foi avaliada pelo Ministério da Educação (MEC) e obteve nota 4, em uma escala de 1 a 5, o que a coloca entre as melhores universidades particulares do Brasil e a melhor da Região do Alto Tietê. O Imóvel funciona atualmente como o único polo da UMC na cidade de São Paulo, onde são lecionados cursos como Administração, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Direito, entre outros. A operação de *Sale & Leaseback*¹ foi realizada pelo Fundo está de acordo com a tese de investimentos do Fundo: (i) o ativo é relevante operacionalmente para o locatário; (ii) a operação possui um alinhamento de longo prazo; e (iii) a localização é atrativa dentro de sua região, seja para a operação de educação atual, seja para outras operações no mesmo setor ou ainda em outros setores que necessitem de um ponto comercial forte, o que corrobora nossa tese de investimento de longo prazo.

O **SPVJ11** é um fundo de investimento imobiliário que possui a propriedade de 9 ativos de varejo espalhados por diversas regiões, sendo 7 deles ativos prontos e 2 deles em desenvolvimento. Os ativos são recém construídos e possuem todos contratos atípicos de locação por um prazo de 20 anos com o Assai, operação de atacado alimentício do grupo GPA. A alocação realizada pelo Fundo vem em linha com a estratégia de diversificar o portfólio de varejo e criar posições relevantes em ativos financeiros de maior liquidez.

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 das Transações



2 UMC – Vila Leopoldina



3 SPVJ11



4 Fotos



Dados da Transação

UMC – Vila Leopoldina



Valores e condições

Valor da aquisição: **aprox. R\$ 81,7 milhões** (R\$ 3.508/m² de ABL¹)

ABL¹ total : **23.298,34 m²** Área de terreno: **8.000 m²**

Aluguel : **aprox. R\$ 698,9 mil por mês** (R\$ 30,0/m² de ABL¹)

Cap Rate¹ curto prazo: **12,8%** Cap Rate¹ : **10,3%**

Locatário

Vencimento do contrato: **maio de 2032**

Locatário: **OMEC – Organização Mogiana de Educação e Cultura**

Contrato: **Atípico¹**

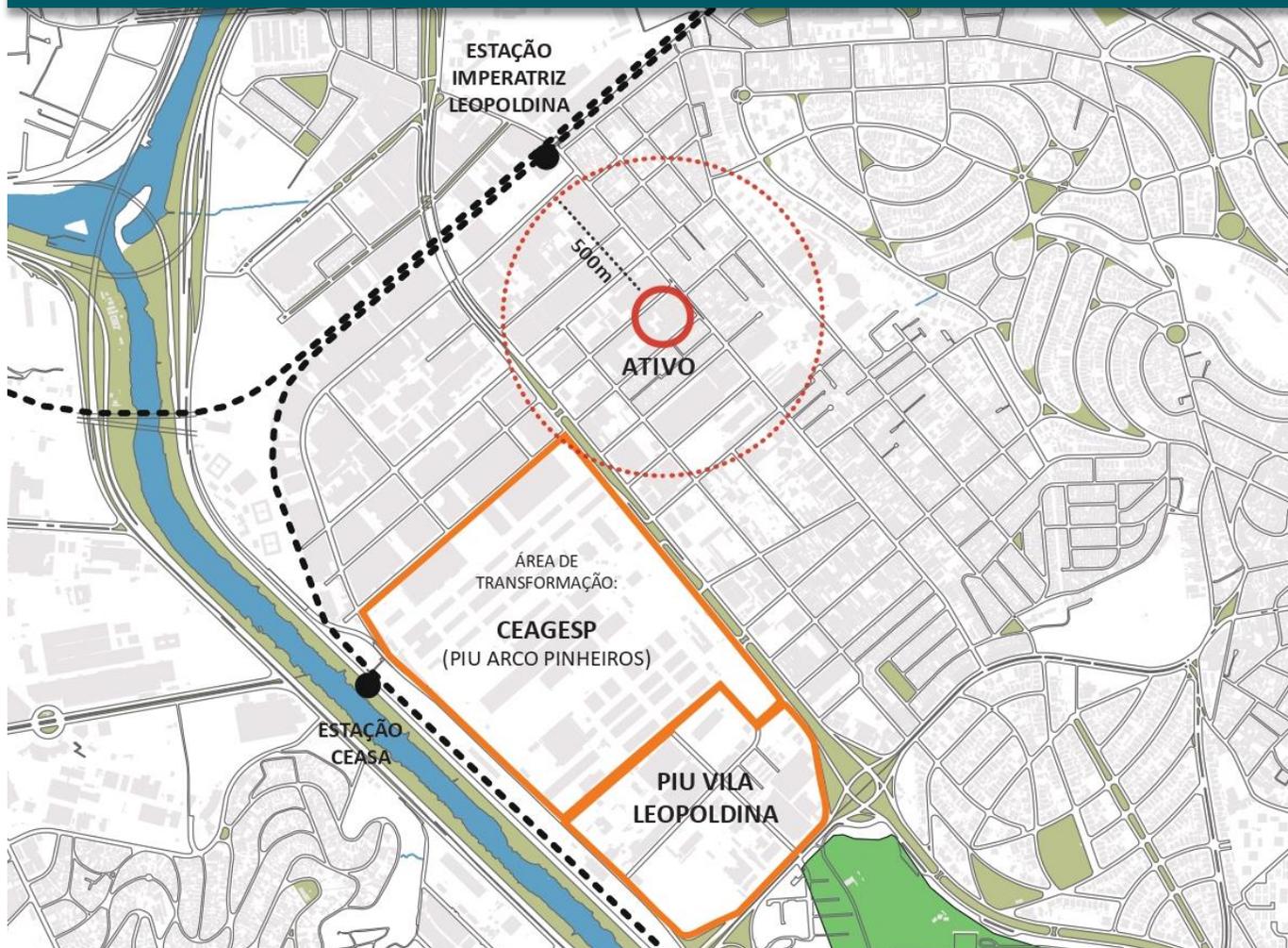
Reajuste: **IPCA¹**

Localização



Região do ativo

UMC – Vila Leopoldina



Tese da região

A região da Vila Leopoldina encontra-se em uma das áreas de maior infraestrutura viária da cidade São Paulo. Localizada no encontro das marginais Tietê e Pinheiros, o bairro teve sua ocupação urbana historicamente marcada por indústrias e fábricas que se instalaram ali para aproveitar a facilidade logística existente nesse lugar – o qual, além das marginais, é beneficiado também com a presença das ferrovias (linhas 8-Diamante e 9-Esmalda da CPTM) em seu entorno. Dentro desse contexto urbano, o ativo se localiza na Avenida Imperatriz Leopoldina e está a pouco mais de 500 m da estação de nome homônimo.

Com o processo de saída dessas fábricas da região rumo à outras localidades e devido também ao desenvolvimento de legislações urbanísticas que incentivam a transformação da área em direção ao adensamento construtivo e à diversificação de usos – como o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014, os Planos Regionais e os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) da Vila Leopoldina e do Arco Pinheiros –, a região apresenta hoje um grande potencial de valorização imobiliária, visto que os terrenos, além de contarem com a relevante e já existente infraestrutura viária local e metropolitana, poderão se beneficiar dos novos projetos e instrumentos em desenvolvimento, sendo o principal deles a saída do CEAGESP e reconfiguração de sua área com um novo desenho viário ajustado aos novos usos e com a possibilidade de instalação de um parque tecnológico, de áreas verdes e de habitação. Assim, esse aspecto transforma significativamente a paisagem da Vila Leopoldina, promovendo o aumento da procura pelo atendimento das demandas residenciais, de varejo e de educação da região.

Características gerais

Itens	Características
Estacionamento	360 vagas
Energia Elétrica	Possui um gerador de energia
Sistema de Combate a Incêndio	Alarme interno, detectores de fumaça, sistema de sprinklers e iluminação de emergência
Sistema de Ar Condicionado	Ar condicionado central
Circulação vertical	Escadas rolantes/Elevadores de carga
Segurança Predial	Circuito fechado de TV e cancela para estacionamento.
Fachada	Blocos aparentes e caixilhos metálicos com vidros laminados
Área Construída	23.298 m ²
Área de Terreno	8.000 m ²



Agenda

1 Principais Aspectos das Transações



2 UMC – Vila Leopoldina



3 SPVJ11



4 Fotos



Características Gerais

SPVJ11

Objeto e Perfil do SPVJ11:

Investimento em propriedades de varejo, logístico, industrial e comercial para renda via contrato de locação atípicos.

A política de investimentos está de acordo com as normal prevista em seu regulamento.

Início do fundo:

19 de dezembro de 2019

CNPJ do fundo:

27.538.422/0001-71

Taxa do Consultor:

0,10% ao ano sobre o patrimônio líquido, para mais informações consulte o regulamento.

Consultor Imobiliário:

SPCV S.A.

Taxa de administração:

0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido, para mais informações consulte o regulamento.

Administrador:

Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

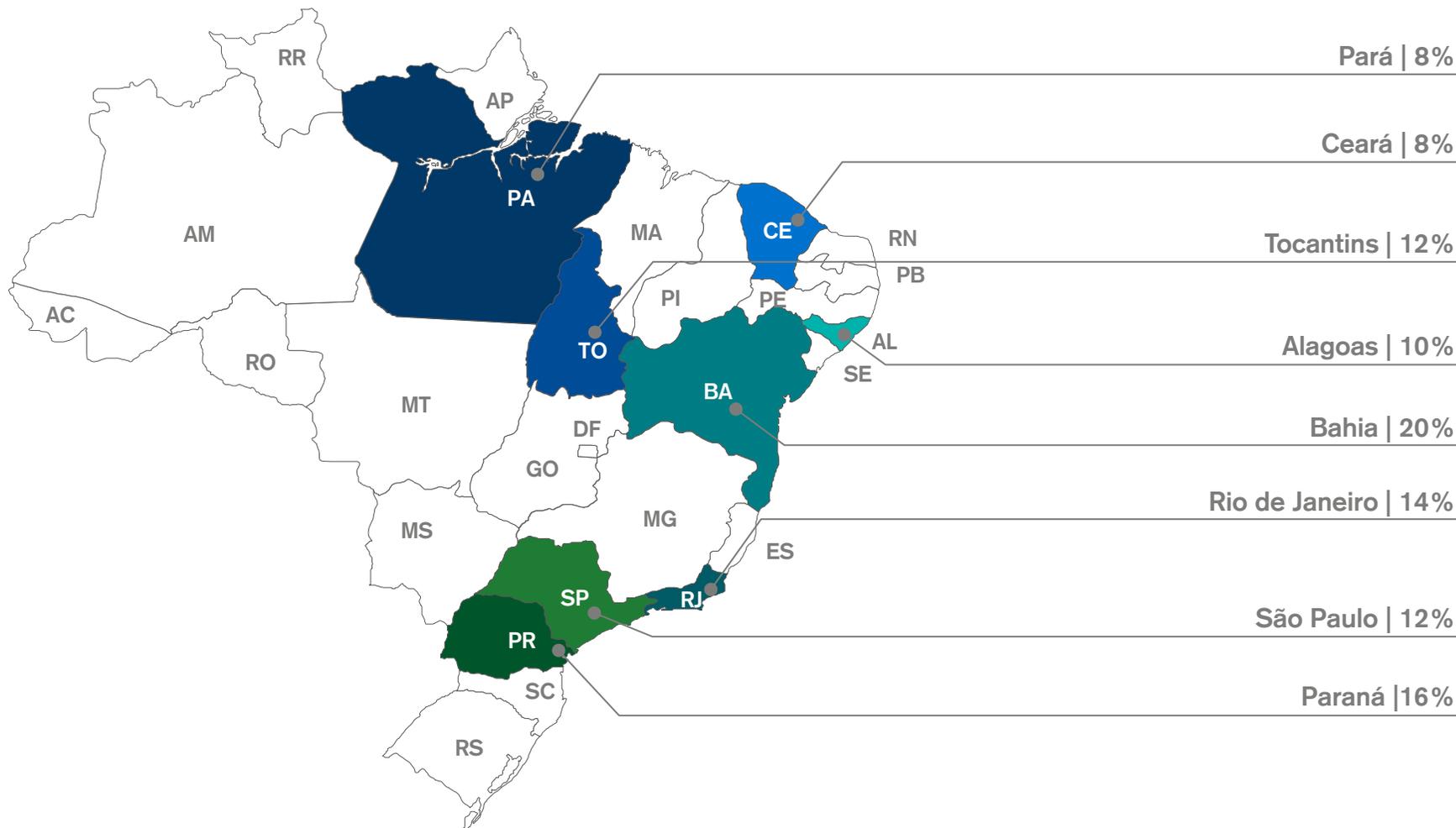
Patrimônio Líquido:

R\$ 356.587.904,33 em 30 de junho de 2020.

Quantidade de cotas:

3.563.040 em 30 de junho de 2020.

Mapas por regiões dos ativos compostos na carteira



FII SPVJ11

Histórico dos ativos

1ª Fase:

No mês de dezembro de 2019, o SPVJ11 realizou a aquisição de 7 ativos pelo valor total de aproximadamente R\$ 349,4 milhões, locados por um contrato atípico de locação com vigência de 20 anos. Os ativos possuem ainda uma área prevista para lojas satélites que podem melhorar o resultado do fundo. A rentabilidade dos ativos é aproximadamente 8,0% de *cap rate*¹ sendo os alugueis pagos mensalmente para o fundo.

2ª Fase:

No mês de junho de 2020, o SPVJ11 realizou outras 2 aquisições de imóveis pelo valor total de aproximadamente R\$ 99,7 milhões locados por um contrato atípico de locação com vigência de 20 anos. A rentabilidade dos ativos também é aproximadamente 8,0% de *cap rate*¹ sendo os alugueis pagos mensalmente para o fundo.

Obrigações à pagar:

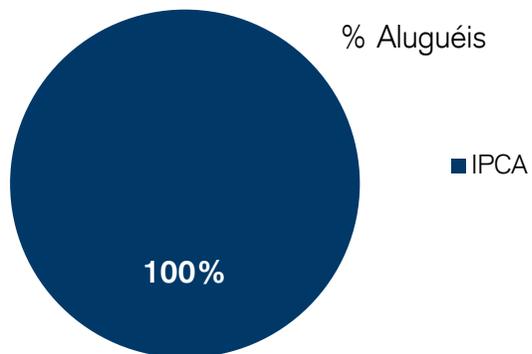
O fundo tem obrigações à pagar por meio de duas operações:

- (i) CRI¹ no valor aproximado de R\$ 82 milhões emitido em duas séries, sendo a primeira remunerada por IPCA + 4,9% e a segunda CDI+1,5%, ambas com carência de principal de um ano e pagamento de juros mensal;
- (ii) obrigações à pagar pela quitação dos imóveis da 2ª Fase de aproximadamente R\$ 30,3 milhões.

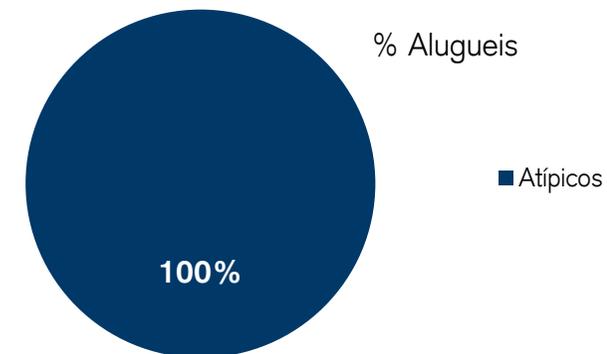
Quantidade de imóveis:

9 ativos de varejo, sendo 7 prontos e 2 em fase de obras, todos com pagamento de aluguel em vigor.

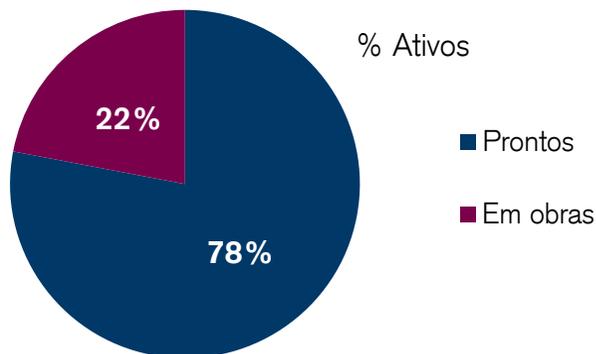
Índice de Reajustes Contratual



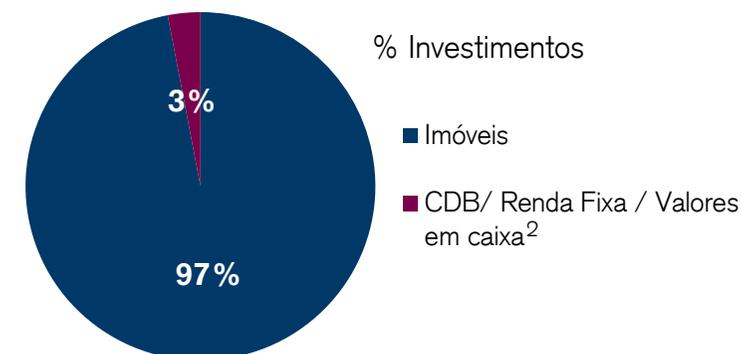
Tipologia dos contratos



Status de obra



Investimentos do fundo



FII SPVJ11 – Valor investido e premissas do fundo

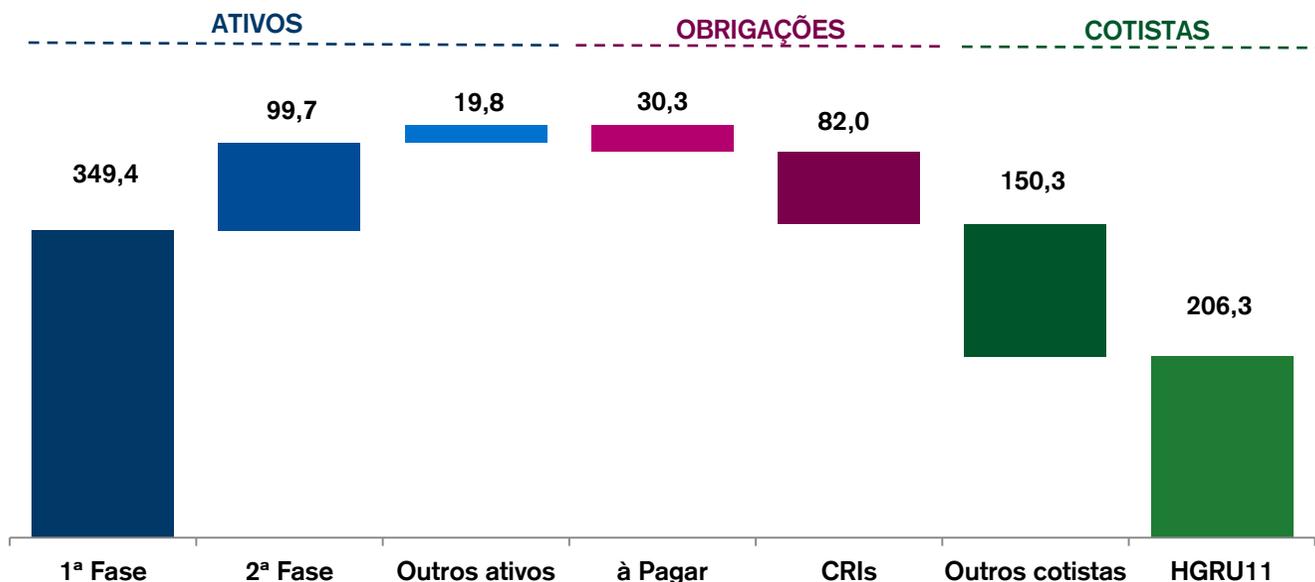
Posição em SPVJ11

Em julho de 2020, o Fundo investiu R\$ 131 milhões no fundo de investimento imobiliário SPVJ11 (equivalente a 1.310.000 cotas). Vale destacar que o Fundo já havia investido no SPVJ11 uma quantia de aproximadamente R\$ 75 milhões (equivalente exato a 753.040), perfazendo hoje um total de aproximadamente R\$ 206,3 milhões, ou seja, 58% do SPVJ11 em 30 de junho de 2020.

Parte do dinheiro investido nessa tranche tem o foco a conclusão dos ativos em desenvolvimento em Petrópolis – RJ e Iguatú – CE.

Quebra aproximada dos valores de investimentos do SPVJ11

(R\$ milhões dos investimentos)



Premissas do investimento*

Todas operações possuem uma *cap rate*¹ médio de 8% com contratos atípicos de locação vigente por um período de 20 anos. Devido ao pagamento parcelado e à dois CRI atrelados aos imóveis, o fundo distribuiu aos seus cotistas uma *yield*¹ anualizado médio aproximado de 9,5%.

Em grandes números de premissas, se o *yield on cost*¹ dos ativos for elevado para 8% até 10% ao ano e considerar que o SPVJ11 terá de despesas de administração e consultoria algo em torno de 0,3% ao ano e consumirá outros 0,1% ano em outras despesas diversas ambos em relação ao seu patrimônio:

(% patrimônio líquido)

<i>Cap Rate</i> ¹ médio	8% a.a.
<i>Pagamento a prazo</i>	0,0% ² a 0,6% a.a.
CRI - CDI ³ + 1,5%	0,0% ² a 0,4% a.a.
CRI - IPCA + 4,9%	0,0% ² a 0,4% a.a.
<i>Yield on cost</i> ¹	8,0% a 9,4% a.a.
Taxa de administração e consultoria	(0,3%) a.a.
Outras despesas	(0,1%) a.a.
<i>Yield</i> ¹ hipotético	7,6 a 9,0% a.a.

² Momento que houver a quitação. ³ CDI considerado a 2,15% a.a.

*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. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral do regulamento antes de investir.

Ativos SPV11

Ativos imobiliários

	Ativo		Contrato			Ativo		Contrato	
 <p>Arapiraca - AL</p>	ABL¹	11.503 m ²	Prazo	20 anos	 <p>Curitiba - PR</p>	ABL¹	12.880 m ²	Prazo	20 anos
	Terreno	30.985 m ²	Vencimento	dez-39		Terreno	33.045 m ²	Vencimento	dez-39
	R\$ aprox.	R\$ 45,4 MM	Garantia	Axa Seg.		R\$ aprox.	R\$ 70,4 MM	Garantia	Axa Seg.
			Índice	IPCA				Índice	IPCA
 <p>Camaçari - BA</p>	ABL¹	12.732 m ²	Prazo	20 anos	 <p>Guanambi - BA</p>	ABL¹	10.806 m ²	Prazo	20 anos
	Terreno	38.535 m ²	Vencimento	dez-39		Terreno	41.853 m ²	Vencimento	dez-39
	R\$ aprox.	R\$ 51,7 MM	Garantia	Axa Seg.		R\$ aprox.	R\$ 37,2 MM	Garantia	Axa Seg.
			Índice	IPCA				Índice	IPCA
 <p>Castanhal - PA</p>	ABL¹	11.070 m ²	Prazo	20 anos	 <p>Palmas - TO</p>	ABL¹	15.779 m ²	Prazo	20 anos
	Terreno	30.000 m ²	Vencimento	dez-39		Terreno	40.008 m ²	Vencimento	dez-39
	R\$ aprox.	R\$ 36,0 MM	Garantia	Axa Seg.		R\$ aprox.	R\$ 53,3 MM	Garantia	Axa Seg.
			Índice	IPCA				Índice	IPCA

Ativos SPV11

Ativos imobiliários

	Ativos		Contratos			Ativos		Contratos		
 <p>Taubaté - SP</p>	ABL¹	12.950 m ²	Prazo	20 anos	 <p>Iguatú - CE</p>	ABL¹	11.257 m ²	Prazo	20 anos	
	Terreno	31.145 m ²	Vencimento	dez-39		Terreno	20.369 m ²	Vencimento	jun-40	
	R\$ aprox.	R\$ 55,5 MM	Garantia	Axa Seg.		R\$ aprox.	R\$ 38,2 MM	Garantia	Axa Seg.	
			Índice	IPCA				Índice	IPCA	
 <p>Petrópolis - RJ</p>	ABL¹	13.972 m ²	Prazo	20 anos						
	Terreno	43.795 m ²	Vencimento	jun-40						
	R\$ aprox.	R\$ 61,5 MM	Garantia	Axa Seg.						
			Índice	IPCA						

Agenda

1 Principais Aspectos das Transações



2 UMC – Vila Leopoldina



3 SPVJ11



4 Fotos



FOTOS - UMC

Entrada



Laboratório de informática



Pátio



Teatro



FOTOS - UMC

Biblioteca



Sala dos professores



Laboratório



Laboratório



FOTOS - UMC

Laboratório



Laboratório



Sala de estudos



Plantão de dúvidas



FOTOS – SPVJ11

Iguatú - CE



Iguatú - CE



Petrópolis - RJ



Petrópolis - RJ



Glossário

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

Atípico: 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, na forma do Art. 54-A da lei 8.245/1991.

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

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

Sale and Leaseback: compra e locação concomitante para um ativo imobiliário.

Yield: retorno no período.

Yield on cost: retorno total pelo total gasto.

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

imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br