



CSHG Renda Urbana– Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGRU11” ou “CSHG Renda Urbana FII”)

CNPJ 29.641.226/0001-53 – Abril 2021

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



COVID – 19 e o Mercado Varejista e Educacional



Informações do Fundo



Realizações e estratégia do Fundo

Agenda



COVID – 19 e o Mercado Varejista e Educacional



Informações do Fundo



Realizações e estratégia do Fundo

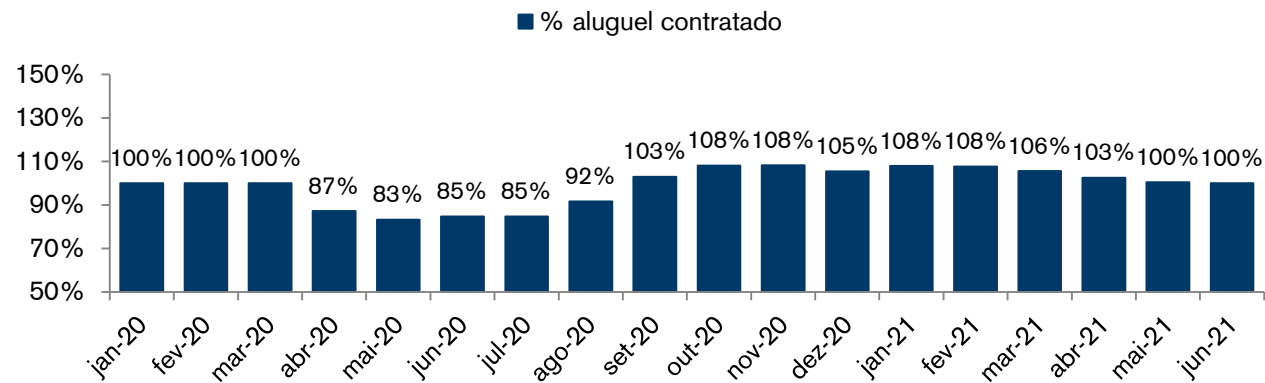
COVID – 19

Porcentagem de receita diferida

A partir de março de 2020 e nos meses seguintes, com o agravamento da pandemia e implementação de medidas de distanciamento social, um cenário de incerteza se instaurou por todo o mercado, porém o fundo sofreu pouco impacto, com nenhuma devolução ocasionada pela pandemia. Como caminho para administrar o momento mais delicado de 2020, escolhemos trabalhar com diferimentos, concedido aos locatários do fundo e atingindo em dezembro um total de 26% da receita contradada do fundo diferida.

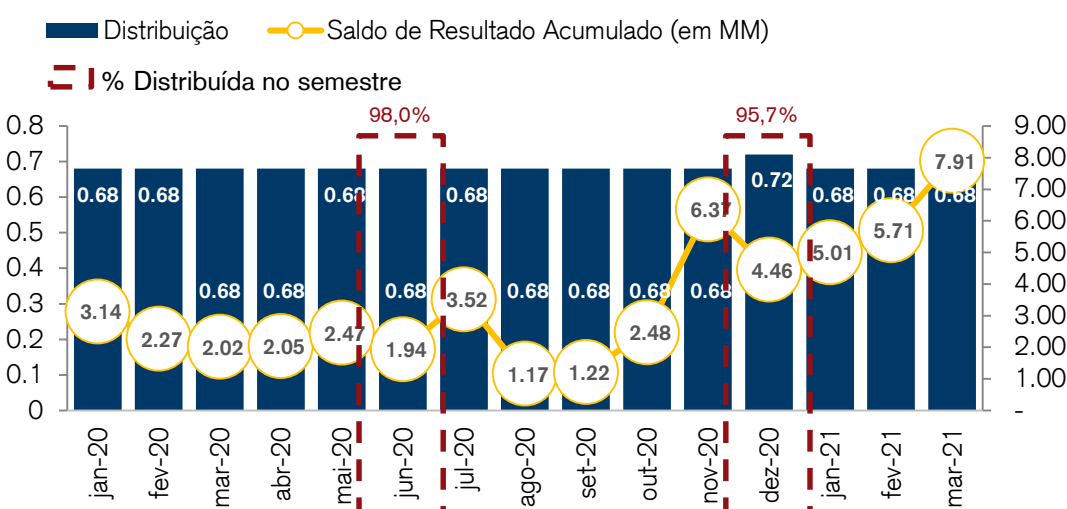
Acreditamos que, dentre o portfólio do Fundo, o setor mais prejudicados pela pandemia foi o educacional, já que universidades estão fechadas há mais de um ano e foram os locatários que pediram diferimentos no ano de 2020.

Fluxo de aluguéis diferidos

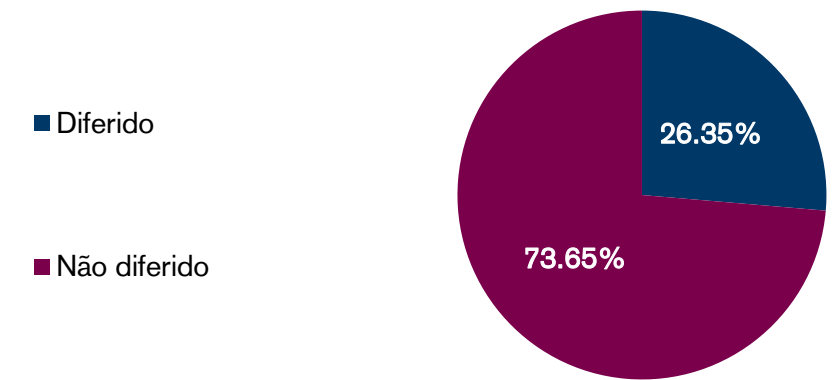


Fonte: CSHG.

Distribuição por cota ao longo do ano



Percentual de contratos diferidos

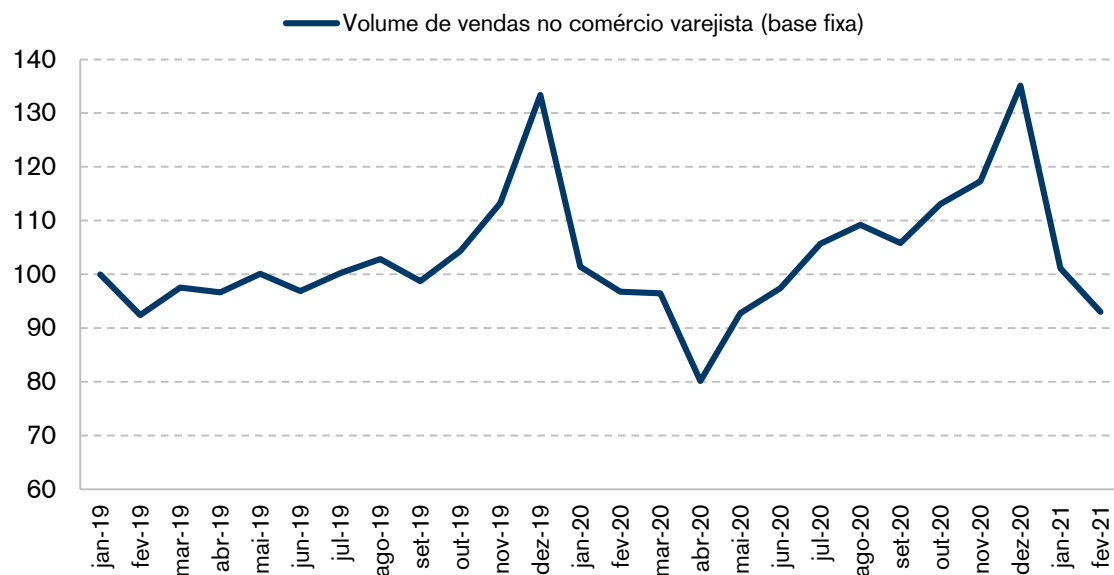


COVID – 19

A pandemia e o varejo

O setor varejista foi prejudicado pela pandemia, uma vez que o isolamento social fez o volume de vendas cair. O setor conseguiu, a partir de maio, recuperar pouco a pouco as perdas anteriores, fato demonstrado pelo gráfico abaixo. Essa retomada no consumo entre maio e dezembro aconteceu por conta de alguns fatores, dentre eles estão: o crescimento do E – Commerce e o acesso a um crédito mais barato.

No entanto, considerando o aumento de casos no primeiro trimestre de 2021, várias cidades foram obrigadas a retomar o lockdown, fazendo o volume de vendas declinar a níveis similares ao começo da pandemia.

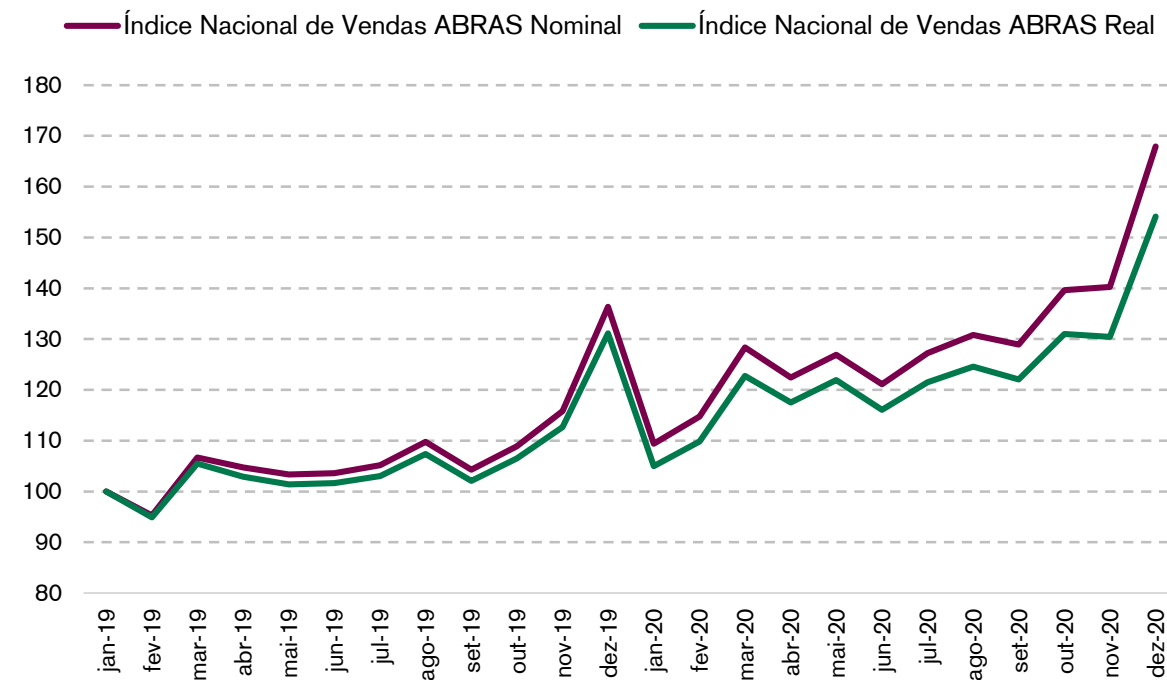


Fonte: IBGE.

A pandemia e setor supermercadista

O setor supermercadista vivenciou um crescimento de vendas logo no início do isolamento, causado pelo pico de demanda. Mesmo quando a demanda diminuiu, o setor mostrou resiliência, superando com folga os patamares de vendas pré-pandêmicos.

O Índice Nacional de Vendas é uma pesquisa mensal sobre o desempenho das vendas do setor supermercadista e envolve aproximadamente 100 empresas de supermercados de todo o território nacional, possibilitando o cálculo e análise das vendas do setor.



Fonte: ABRAS.

Agenda



COVID – 19 e o Mercado Varejista e Educacional



Informações do Fundo



Realizações e estratégia do Fundo

CSHG Renda Urbana FII

R\$ 2,3 bilhão Valor de Mercado do Fundo	6,6% <i>dividend yield</i> ¹	81 Contratos de locação	Principais Eventos (15/06/2020) – 3ª Emissão de cotas; (16/06/2020) – Aquisição Imóvel Vila Leopoldina; (04/11/2020) – 4ª Emissão de cotas; (06/11/2020) – Aquisição Pernambucanas; (10/11/2020) – Repactuação – Imóvel Vila Leopoldina; (30/11/2020) – Reavaliação de ativos;
R\$ 123,89 Valor da cota a mercado	+350 mil m ² área bruta locável	2 Contratos negociados*	

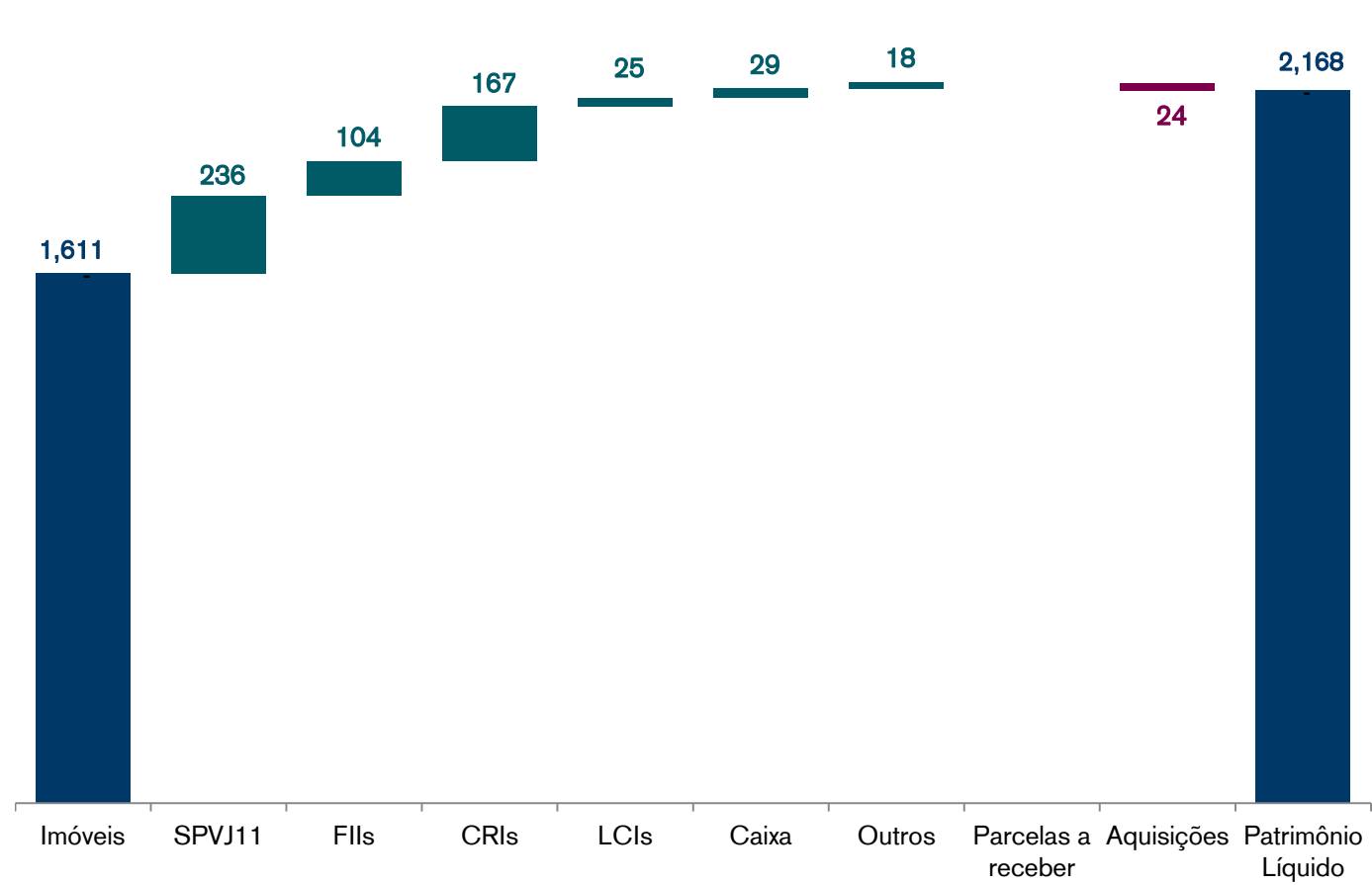
	Quantidade de cotistas	Volume negociado (12 M)	Retorno desde início	Retorno 12 M	Retorno mar-2021
CSHG Renda Urbana FII	119.937	R\$ 1.491 MM	64,0%	25,9%	-2,7%

Fonte: B3, CSHG. Data base: 31/03/2021

Carteira do Fundo

Composição do Patrimônio Líquido

(Valores: R\$ milhões)



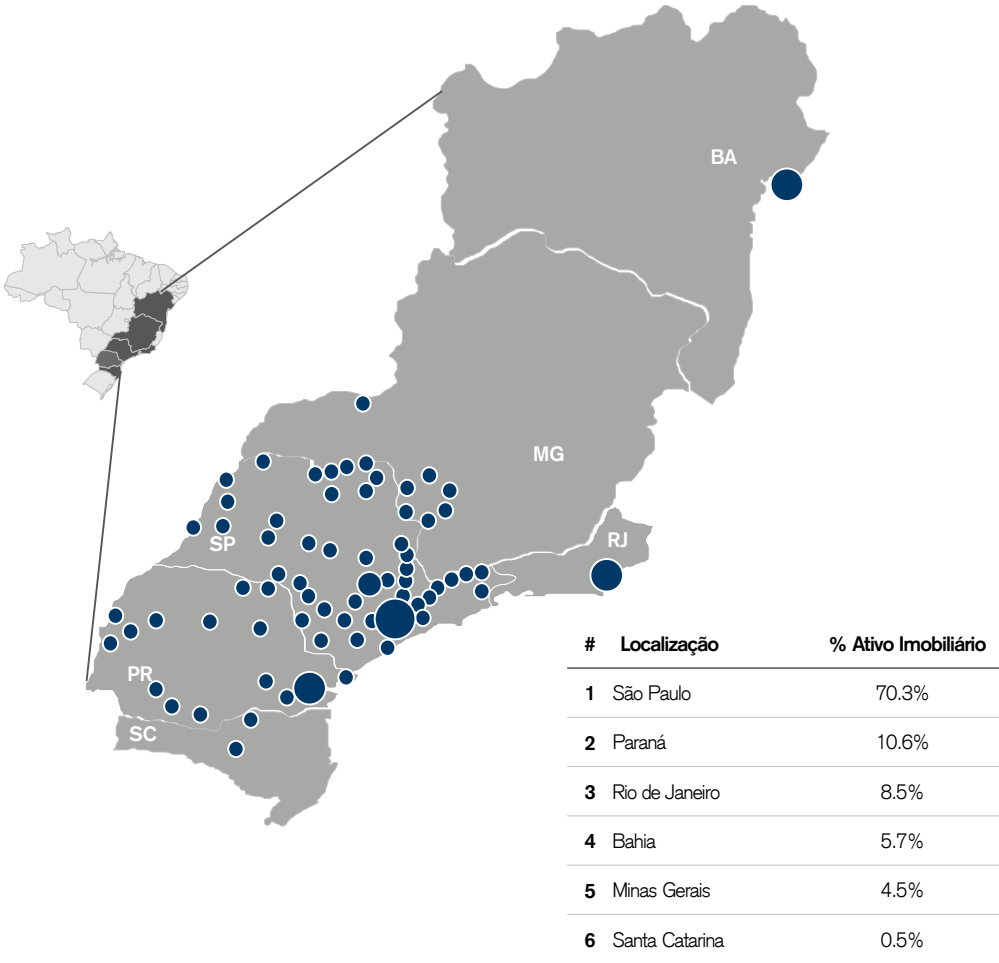
(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.611
SPVJ11	236
FIIs	104
CRIs	167
LCIs	25
Caixa	29
Outros	18
Parcelas a Receber	-
Aquisições	24
Patrimônio Líquido	2.168
Quantidade de Cotas	18.406.458
Cota patrimonial	117,77

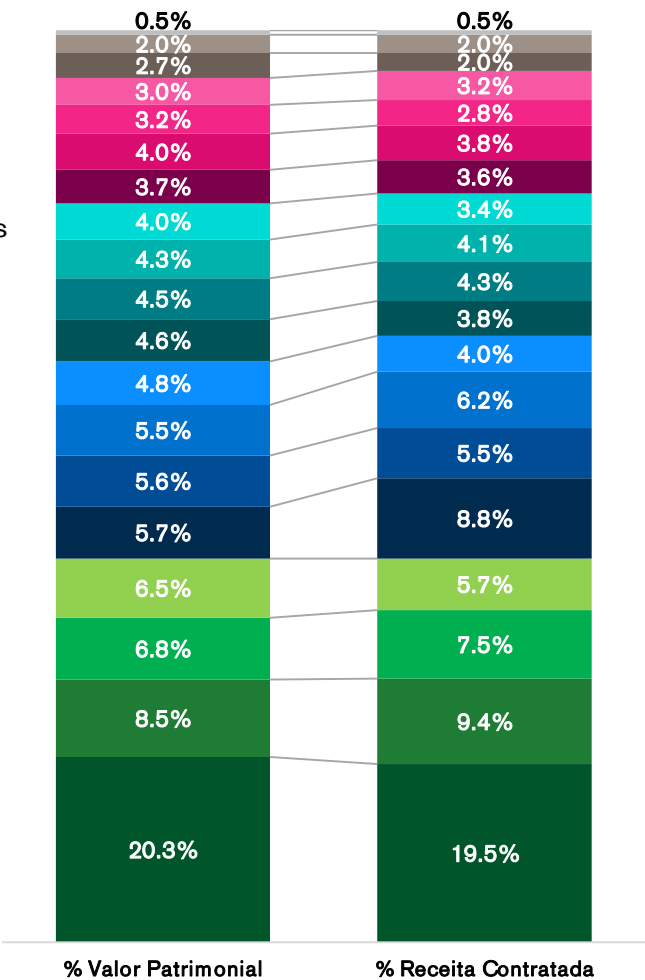
Fonte: CSHG 31/03/2021.

Carteira do Fundo

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica (% da Receita Contratada¹)



- Pernambucanas SC
- Angelica - São Judas
- Loja BIG Granja Viana
- Loja Sam's Club Barigui
- Loja Sam's Club São José dos Campos
- Pernambucanas PR
- Loja Sam's Club Atuba
- Loja Sam's Club Radial Leste
- Loja Maxxi Joaquina Ramalho
- Pernambucanas MG
- Loja BIG São Bernardo
- Loja BIG Indianópolis
- Imóvel Vila Leopoldina
- Loja Sam's Club Campinas
- Estácio Salvador
- Loja Sam's Club Morumbi
- Santo Alberto
- IBMEC
- Pernambucanas SP



Fonte: CSHG 31/03/2021.

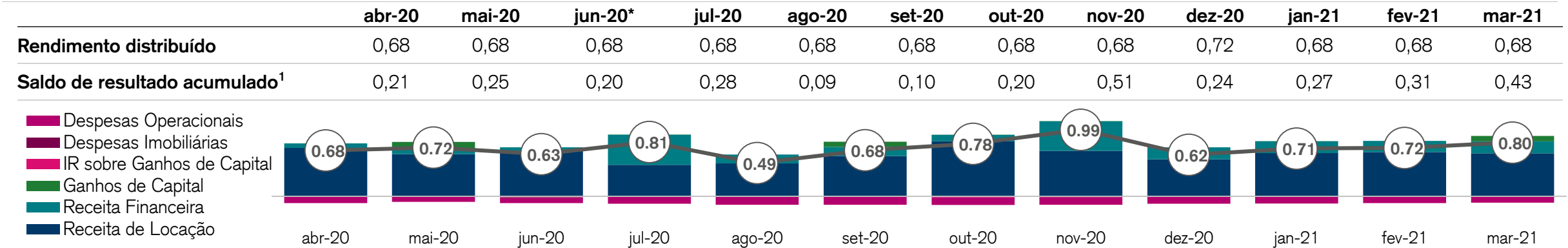
Fonte: CSHG 31/03/2021.

Composição do Resultado

Tabela de resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2021	Fevereiro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.761.999	12.084.003	35.653.848	103.578.212
Rendimentos Mobiliário ¹	3.263.378	3.060.140	9.538.480	30.453.297
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.451.640	-	1.507.690	3.551.942
IR sobre Ganho de Capital	(89)	(2.910)	(3.045)	(411.927)
Total de Receitas	16.476.928	15.141.233	46.696.973	137.171.524
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	(759.775)
Despesas Operacionais ¹	(1.769.661)	(1.917.079)	(5.703.662)	(17.258.527)
Total de Despesas	(1.769.661)	(1.917.079)	(5.703.662)	(18.018.302)
Resultado¹	14.707.267	13.224.154	40.993.311	119.153.222
Rendimento anunciado	12.516.391	12.516.391	37.549.174	113.288.321

Gráfico dos últimos 12 meses de resultado por cota

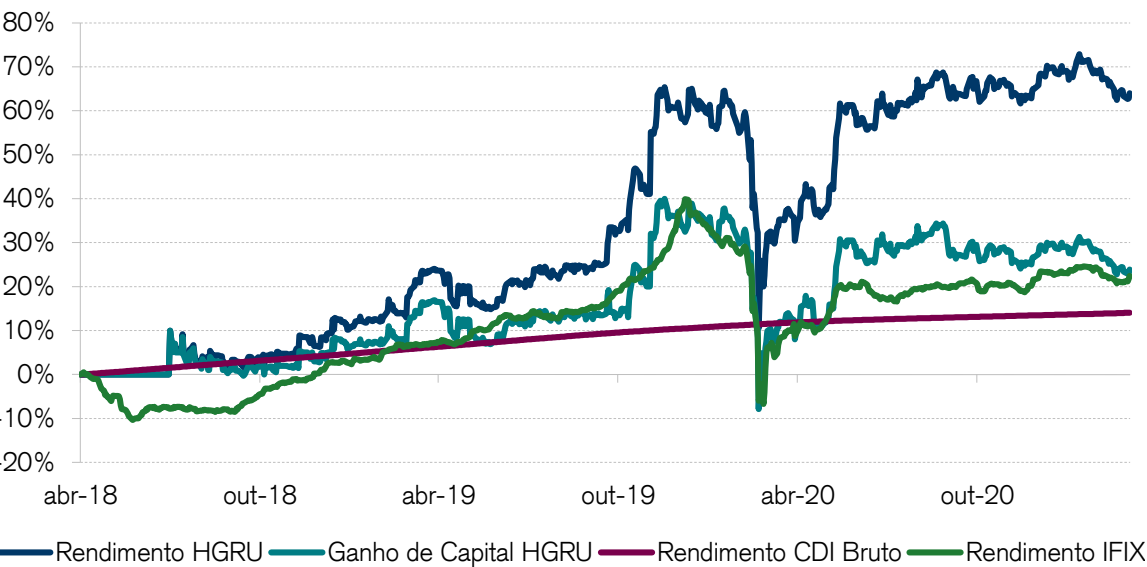


Rentabilidade e Liquidez

Tabela de rentabilidade

	Mar-21	2021	12 Meses	Início
HGRU11	-2,7%	-2,6%	25,9%	64,0%
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%	22,4%
CDI	0,2%	0,5%	2,2%	11,6%

Gráfico de rentabilidade



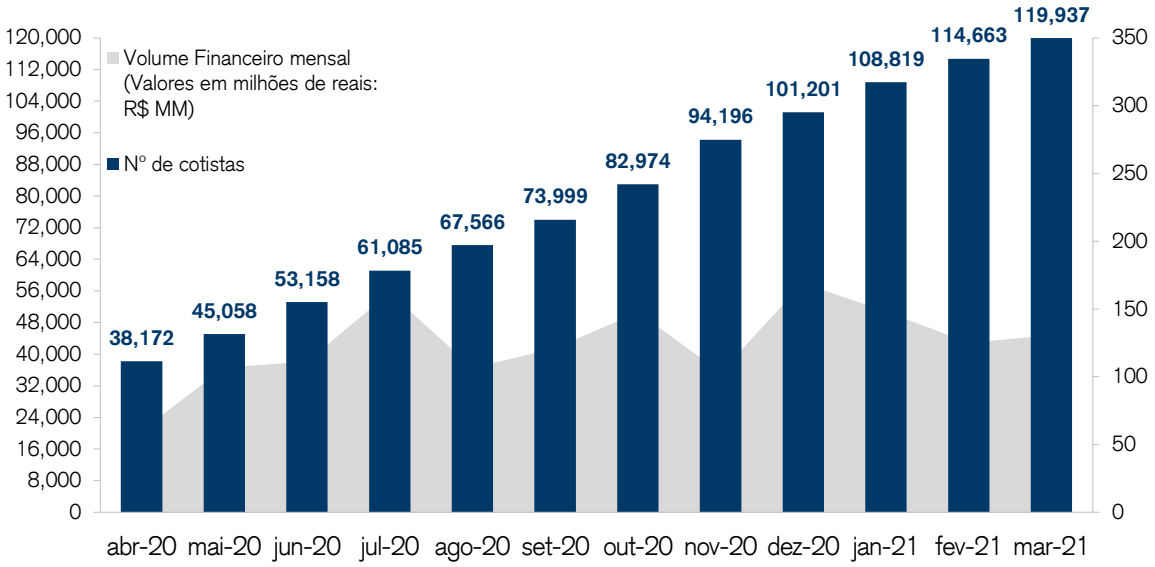
Fonte: CSHG 31/03/2021.

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 Créditos ("FGC"). 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. Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. (Data-base: 31/03/2021)

Tabela de liquidez

	Mar-21	2021	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	130,5	403,5	737,6
Giro¹	5,7%	17,2%	88,5%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

Gráfico de liquidez



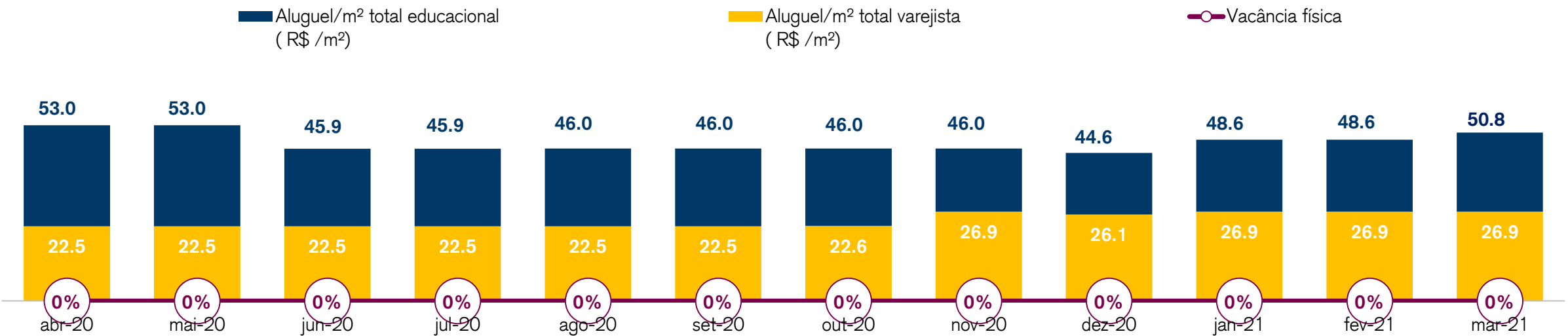
Fonte: CSHG 31/03/2021.

Radiografia da carteira imobiliária

Tabela de aluguel médio¹ por m² e vacância

	Abr-20	Mai-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21
Aluguel médio/m² total (Valores em milhões de reais: R\$ /m²)	53,0	53,0	45,9	45,9	46,0	46,0	46,0	46,0	44,6	48,6	48,6	50,8
Vacância física	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Gráfico de aluguel médio¹ e vacância física

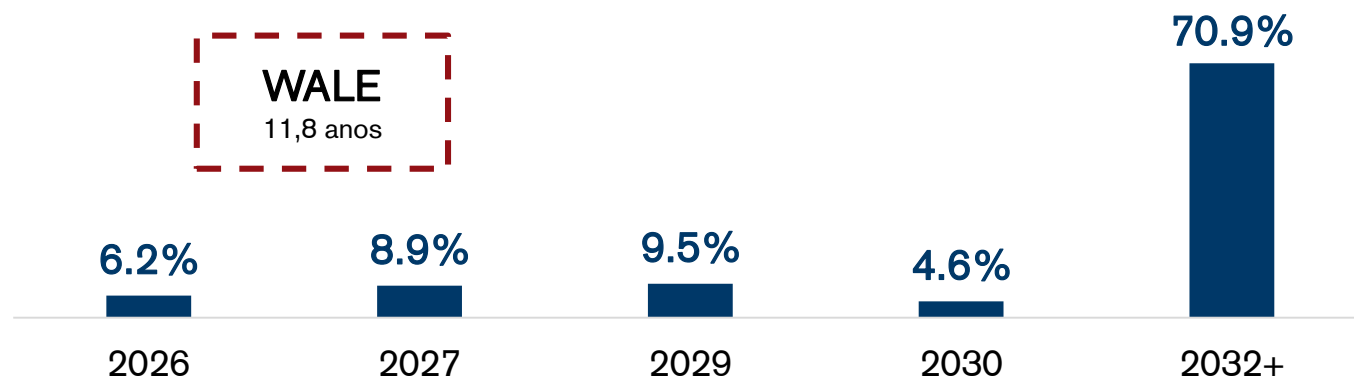


Fonte: CSHG 31/03/2021.

Radiografia da Carteira Imobiliária

Vencimento dos contratos

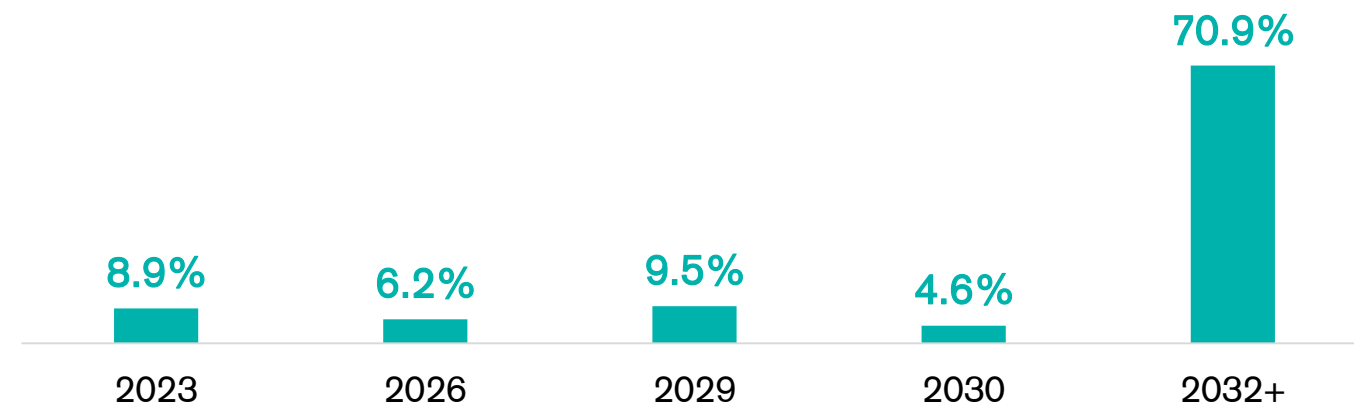
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG 31/03/2021.

Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG 31/03/2021.

Tipologia dos contratos

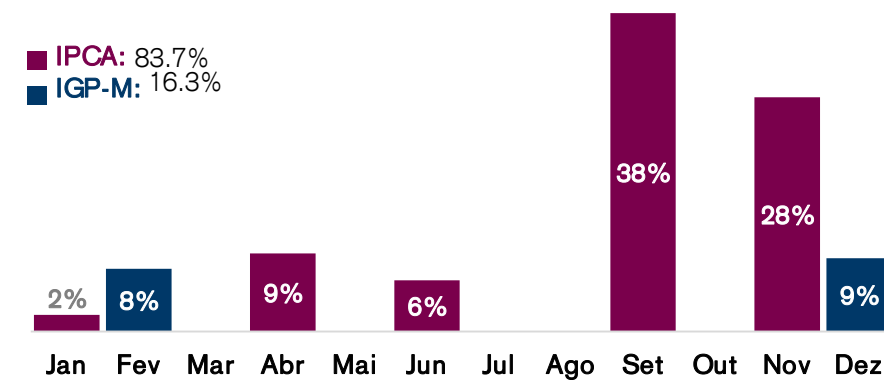
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG 31/03/2021.

Índices de reajuste

(% da Receita Contratada¹)

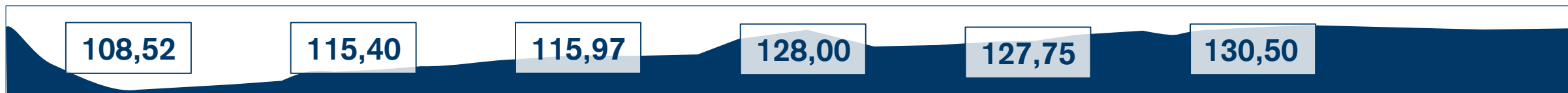


Fonte: CSHG 31/03/2021.

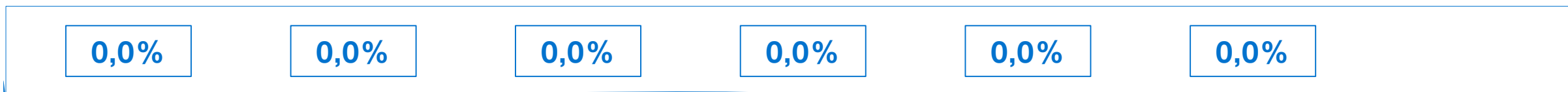
Linha do tempo do CSHG Renda Urbana FII



Valor de Mercado por cota (R\$)



Vacância Física

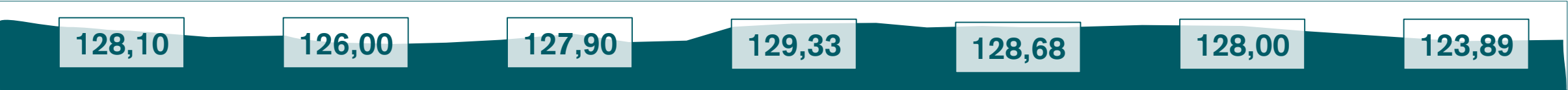


Fonte: CSHG

Linha do tempo do CSHG Renda Urbana FII



Valor de Mercado por cota (R\$)



Vacância Física



Fonte: CSHG

Agenda



COVID – 19 e o Mercado Varejista e Educacional



Informações do Fundo



Realizações e estratégia do Fundo

Aquisição

Tese de investimento em ativos urbanos



Fonte: CSHG.

Aquisições

	Salvador (março-20)	St Alberto (março-20)	Vila Leopoldina (junho-20)	SPVJ11 (junho-20)	Pernambucanas (outubro-20)
ABL total	32.808 m ²	6.805 m ²	23.298 m ²	-	91 mil m ²
Localização	Salvador – BA	São Paulo – SP	São Paulo – SP	AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO e CE	SP – MG – PR – SC
Tipo	Educacional	Educacional	Educacional	Varejo	Varejo
Valor	R\$ 88,0 MM	R\$ 98,0 MM	R\$ 81,7 MM	R\$ 206 MM	R\$ 455 MM
Aluguel	R\$ 832 mil	R\$ 711 mil	R\$ 698,9 mil	-	Variável
Cap Rate	11,3%	8,7%	10,3%	7,6 a 9,0%	8,5% a 7,2% ou 4,5% do faturamento

Fonte: CSHG.

Aquisições



	Salvador (março-20)	St Alberto (março-20)	Vila Leopoldina (junho-20)	SPVJ11 (junho-20)	Pernambucas (outubro-20)
ABL total	32.808 m ²	6.805 m ²	23.298 m ²	-	91 mil m ²
Localização	Salvador – BA	São Paulo – SP	São Paulo – SP	AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO e CE	SP – MG – PR _SC
Tipo	Educacional	Educacional	Educacional	Varejo	Varejo
Valor	R\$ 88,0 MM	R\$ 98,0 MM	R\$ 81,7 MM	R\$ 206 MM	R\$ 455 MM
Aluguel	R\$ 832 mil	R\$ 711 mil	R\$ 698,9 mil	-	Variável
Cap Rate	11,3%	8,7%	10,3%	7,6 a 9,0%	8,5% a 7,2% ou 4,5% do faturamento

Fonte: CSHG.

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 Rate¹ : **11,34%**

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

Principal locatário

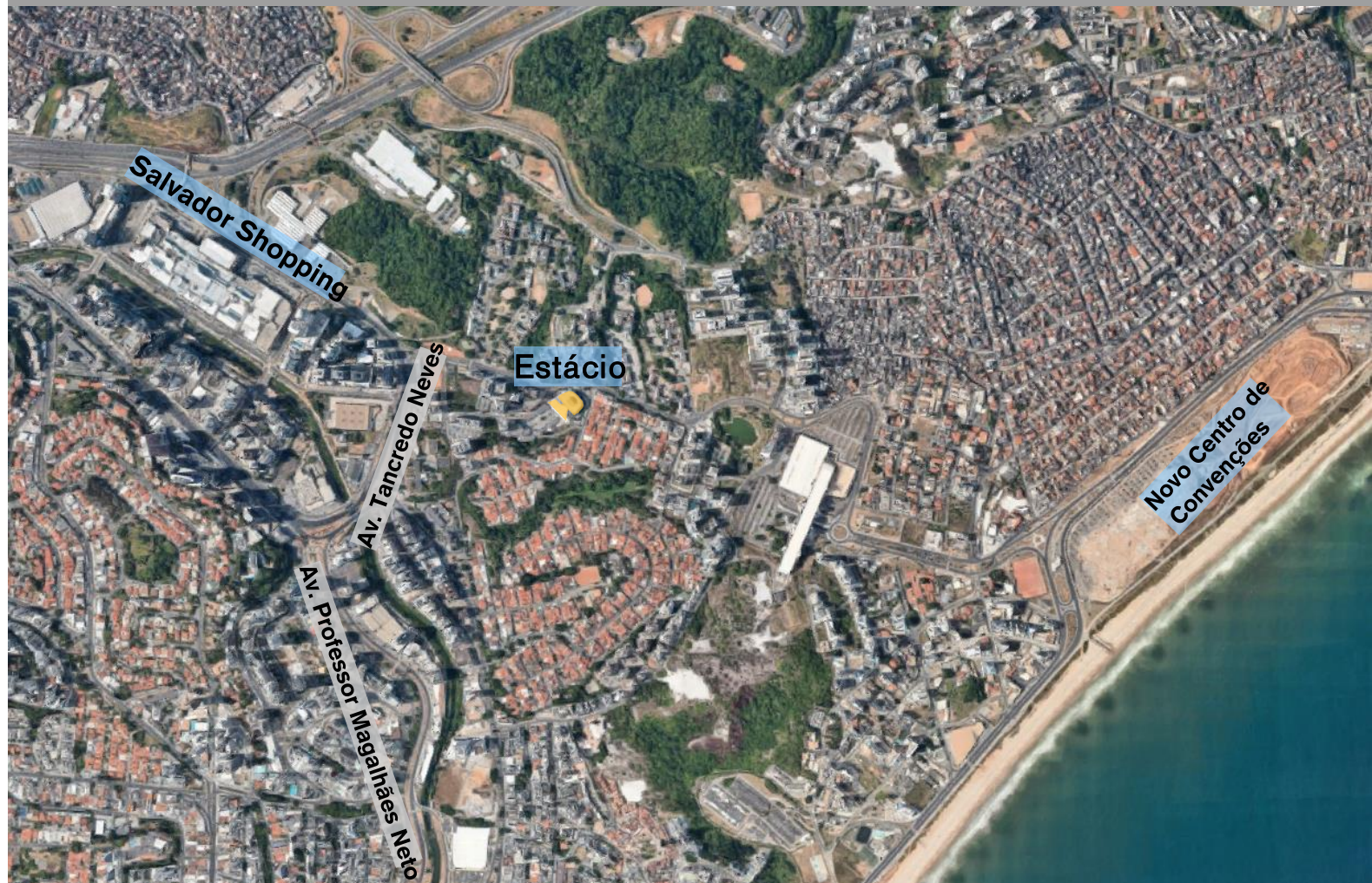
Vencimento do contrato: **dezembro de 2027**

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

Contrato: **Típico¹**

Reajuste: **IGPM¹**

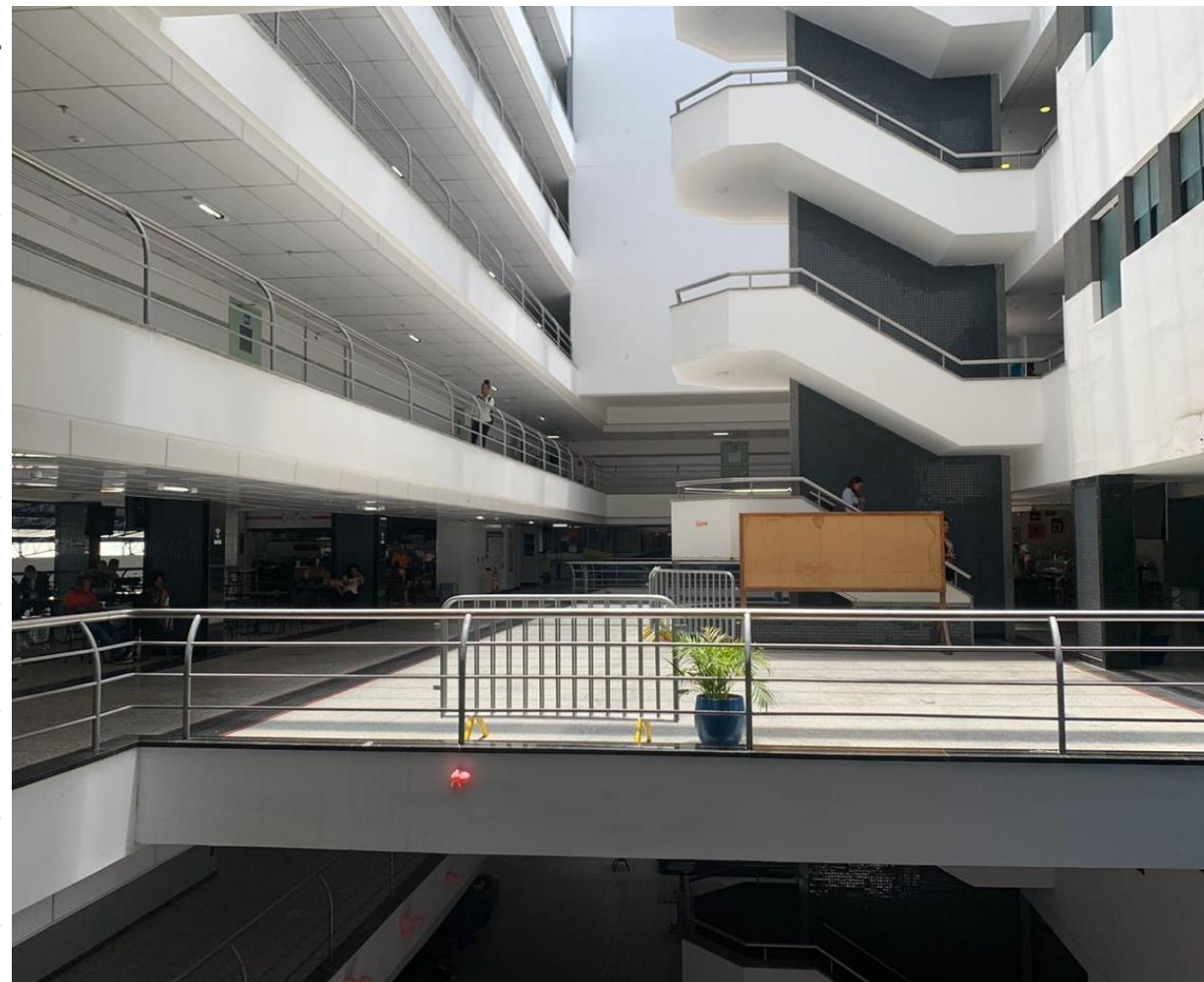
Localização



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



Estácio Salvador - FOTOS

Estácio Salvador



Estácio Salvador



Estácio Salvador



Estácio Salvador



Aquisições



	Salvador (março-20)	St Alberto (março-20)	Vila Leopoldina (junho-20)	SPVJ11 (junho-20)	Pernambucanas (outubro-20)
ABL total	32.808 m ²	6.805 m ²	23.298 m ²	-	91 mil m ²
Localização	Salvador – BA	São Paulo – SP	São Paulo – SP	AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO e CE	SP – MG – PR _SC
Tipo	Educacional	Educacional	Educacional	Varejo	Varejo
Valor	R\$ 88,0 MM	R\$ 98,0 MM	R\$ 81,7 MM	R\$ 206 MM	R\$ 455 MM
Aluguel	R\$ 832 mil	R\$ 711 mil	R\$ 698,9 mil	-	Variável
Cap Rate	11,3%	8,7%	10,3%	7,6 a 9,0%	8,5% a 7,2% ou 4,5% do faturamento

Fonte: CSHG.

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

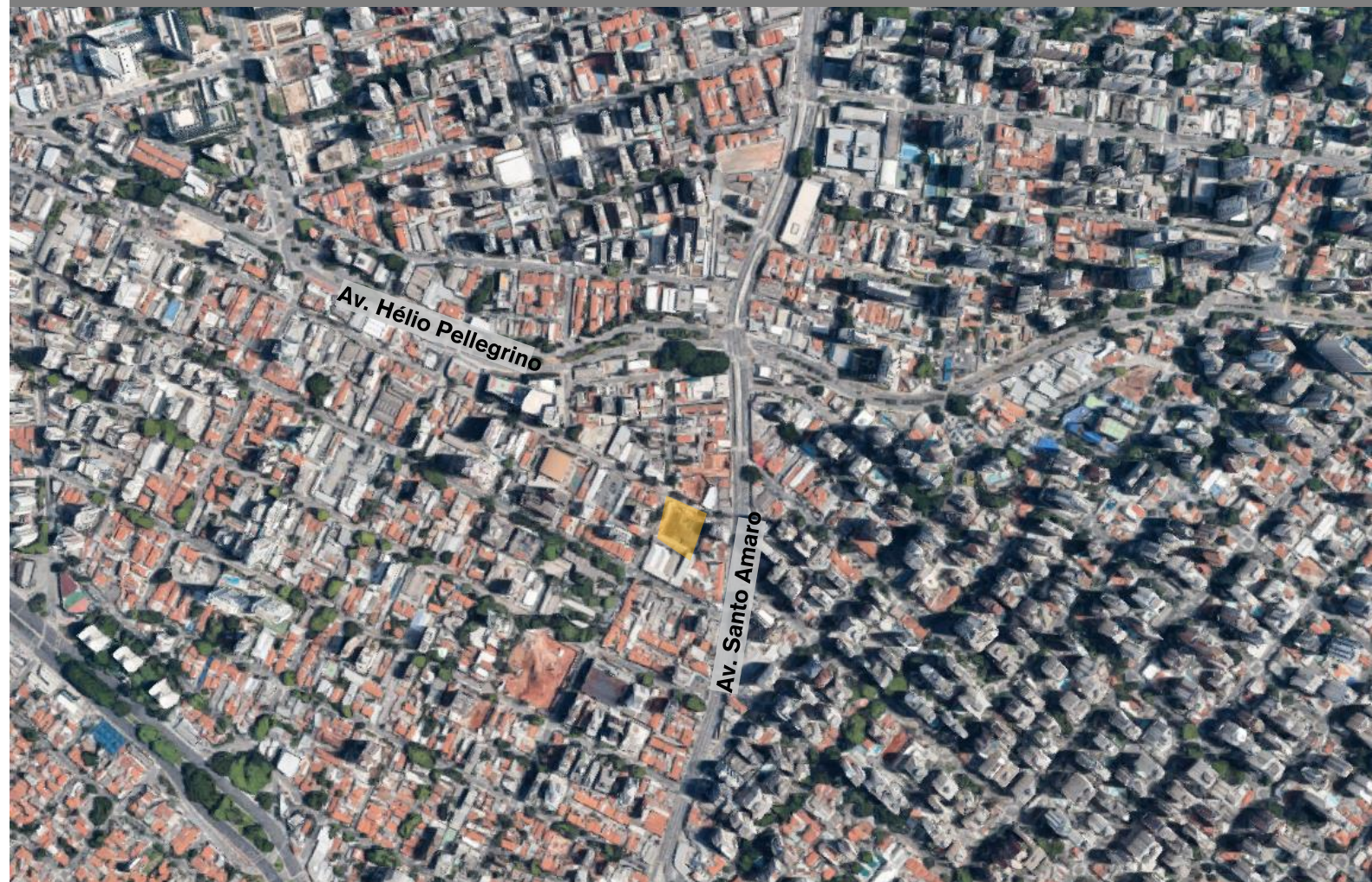
Vencimento do contrato: **fevereiro de 2026**

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



Santo Alberto - FOTOS

Santo Alberto – Anhembi



Santo Alberto – Anhembi



Santo Alberto – Anhembi



Santo Alberto – Anhembi



Aquisições



	Salvador (março-20)	St Alberto (março-20)	Vila Leopoldina (junho-20)	SPVJ11 (junho-20)	Pernambucas (outubro-20)
ABL total	32.808 m ²	6.805 m ²	23.298 m ²	-	91 mil m ²
Localização	Salvador – BA	São Paulo – SP	São Paulo – SP	AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO e CE	SP – MG – PR – SC
Tipo	Educacional	Educacional	Educacional	Varejo	Varejo
Valor	R\$ 88,0 MM	R\$ 98,0 MM	R\$ 81,7 MM	R\$ 206 MM	R\$ 455 MM
Aluguel	R\$ 832 mil	R\$ 711 mil	R\$ 698,9 mil	-	Variável
Cap Rate	11,3%	8,7%	10,3%	7,6 a 9,0%	8,5% a 7,2% ou 4,5% do faturamento

Fonte: CSHG.

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**

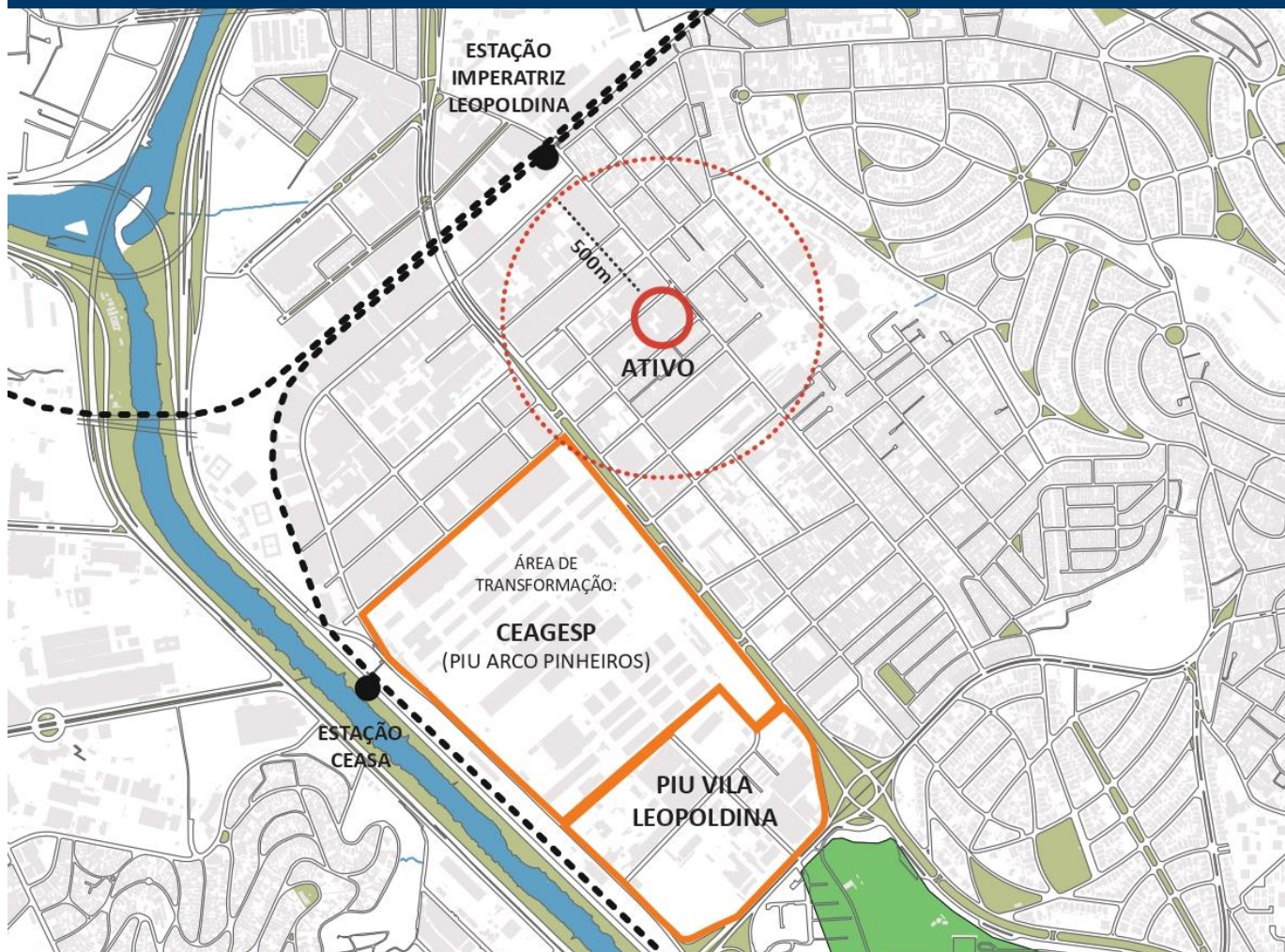
Reajuste: **IPCA¹**

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-Esmeralda 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.

UMC – Vila Leopoldina

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 m²
Área de Terreno	8.000 m²



FOTOS - UMC

Entrada



Laboratório de informática



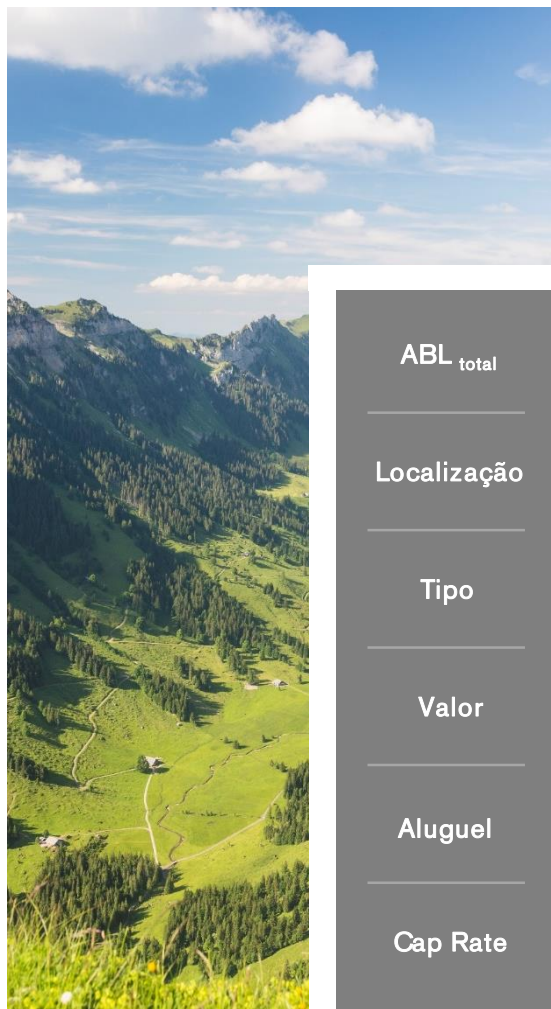
Pátio



Teatro



Aquisições



	Salvador (março-20)	St Alberto (março-20)	Vila Leopoldina (junho-20)	SPVJ11 (junho-20)	Pernambucas (outubro-20)
ABL total	32.808 m ²	6.805 m ²	23.298 m ²	-	91 mil m ²
Localização	Salvador – BA	São Paulo – SP	São Paulo – SP	AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO e CE	SP – MG – PR _SC
Tipo	Educacional	Educacional	Educacional	Varejo	Varejo
Valor	R\$ 88,0 MM	R\$ 98,0 MM	R\$ 81,7 MM	R\$ 206 MM	R\$ 455 MM
Aluguel	R\$ 832 mil	R\$ 711 mil	R\$ 698,9 mil	-	Variável
Cap Rate	11,3%	8,7%	10,3%	7,6 a 9,0%	8,5% a 7,2% ou 4,5% do faturamento

Fonte: CSHG.

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.

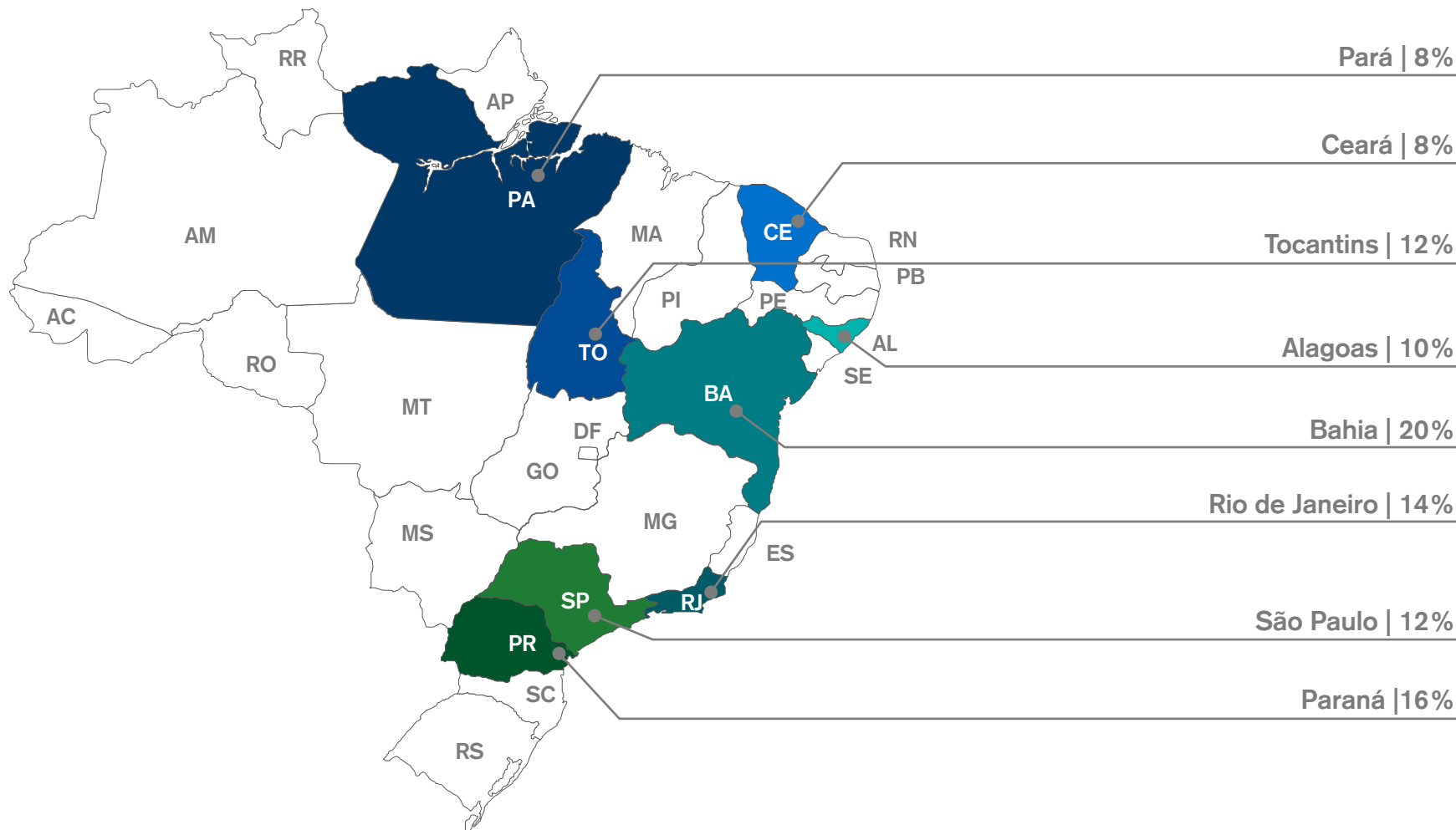
Patrimônio Líquido:

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 aluguéis 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 aluguéis pagos mensalmente para o fundo.

Obrigações à pagar:

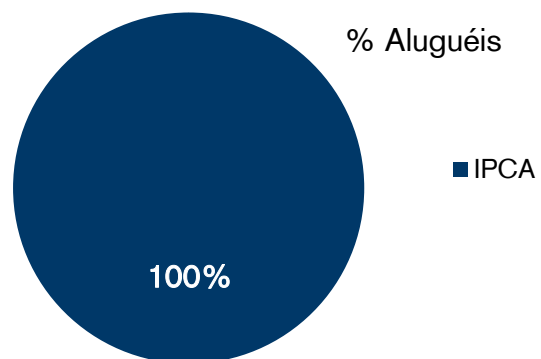
O fundo tem obrigações à pagar por meio de duas operações:

- (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.

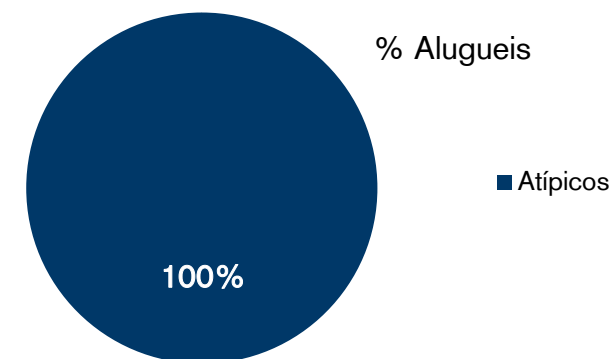
Quantidade de imóveis:

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

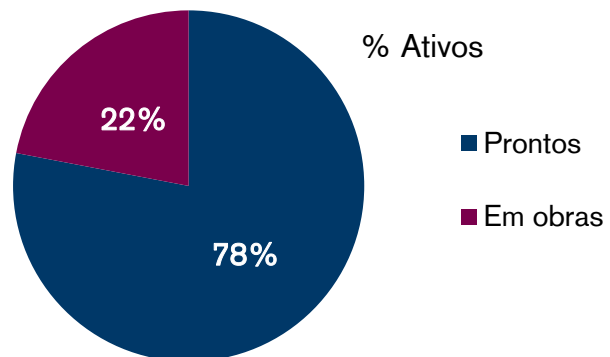
Índice de Reajustes Contratual



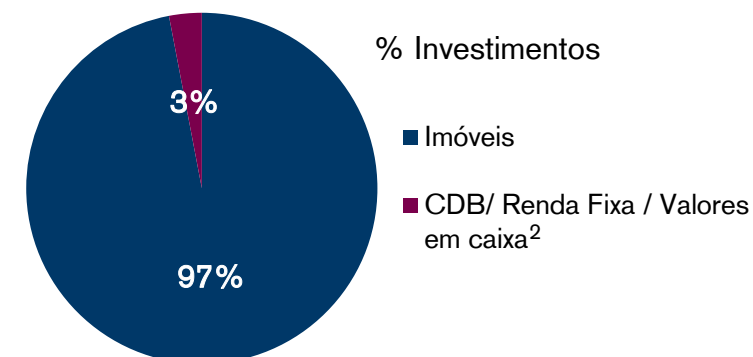
Tipologia dos contratos



Status de obra



Investimentos do fundo



FII SPVJ11 – Valor investido e premissas do fundo

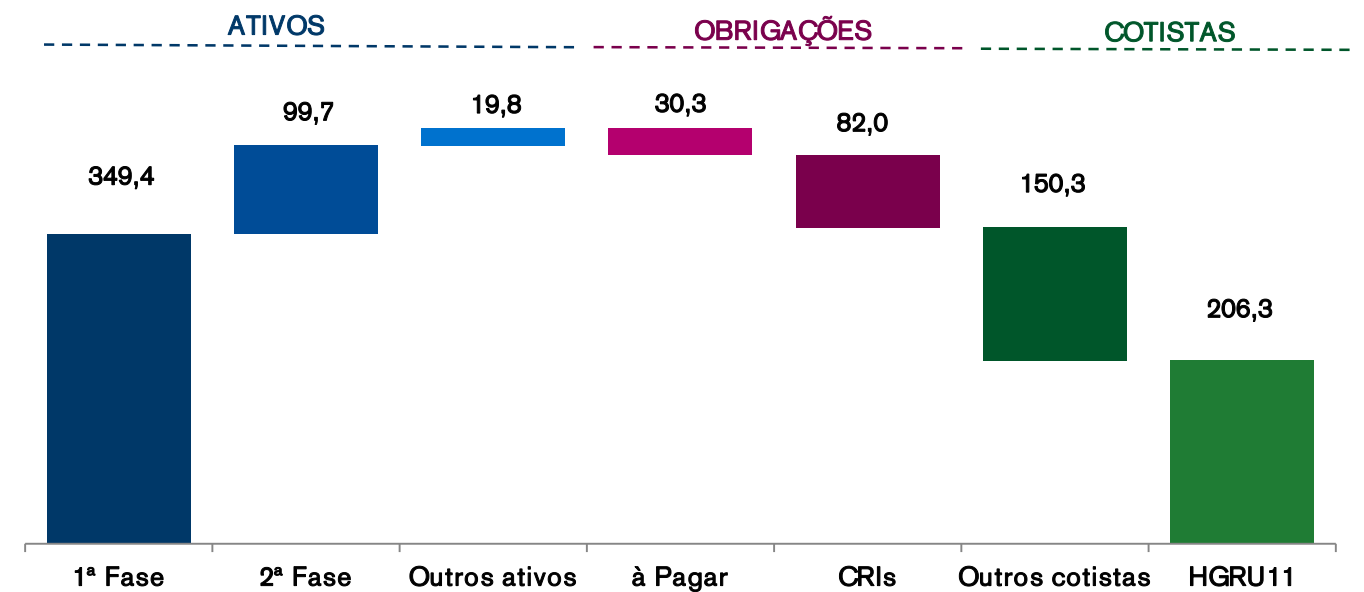
Posição em SPVJ11

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)	
Cap Rate ¹ médio	8% a.a.
Pagamento a prazo	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.
Yield on cost ¹	8,0% a 9,4 % a.a.
Taxa de administração e consultoria	(0,3%) a.a.
Outras despesas	(0,1%) a.a.
Yield 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 SPVJ11

Ativos imobiliários

		Ativo		Contrato				Ativo		Contrato	
	Arapiraca - AL	ABL ¹	11.503 m ²	Prazo	20 anos		Curitiba - PR	ABL ¹	12.880 m ²	Prazo	20 anos
		Terreno	30.985 m ²	Venciment o	dez-39			Terreno	33.045 m ²	Venciment o	dez-39
		R\$ aprox.	R\$ 45,4 MM	Garantia	Axa Seg.			R\$ aprox.	R\$ 70,4 MM	Garantia	Axa Seg.
				Índice	IPCA					Índice	IPCA
	Camaçari - BA	ABL ¹	12.732 m ²	Prazo	20 anos		Guanambi - BA	ABL ¹	10.806 m ²	Prazo	20 anos
		Terreno	38.535 m ²	Venciment o	dez-39			Terreno	41.853 m ²	Venciment o	dez-39
		R\$ aprox.	R\$ 51,7 MM	Garantia	Axa Seg.			R\$ aprox.	R\$ 37,2 MM	Garantia	Axa Seg.
				Índice	IPCA					Índice	IPCA
	Castanhal - PA	ABL ¹	11.070 m ²	Prazo	20 anos		Palmas - TO	ABL ¹	15.779 m ²	Prazo	20 anos
		Terreno	30.000 m ²	Venciment o	dez-39			Terreno	40.008 m ²	Venciment o	dez-39
		R\$ aprox.	R\$ 36,0 MM	Garantia	Axa Seg.			R\$ aprox.	R\$ 53,3 MM	Garantia	Axa Seg.
				Índice	IPCA					Índice	IPCA

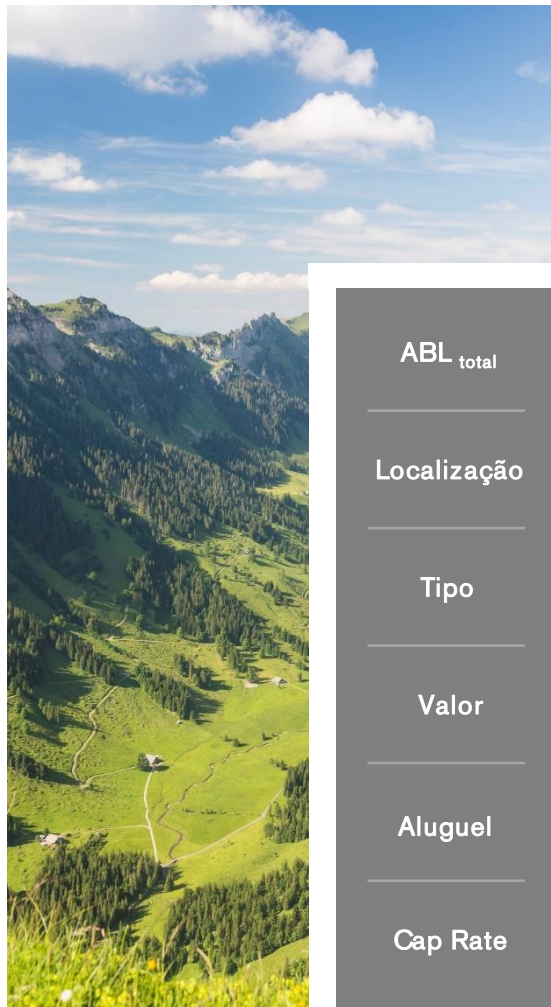
Ativos SPVJ11

Ativos imobiliários

	Ativos		Contratos	
 Taubaté - SP	ABL ¹	12.950 m ²	Prazo	20 anos
	Terreno	31.145 m ²	Vencimento	dez-39
	R\$ aprox.	R\$ 55,5 MM	Garantia	Axa Seg.
			Índice	IPCA
 Petrópolis - RJ	ABL ¹	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

	Ativos		Contratos	
 Iguatú - CE	ABL ¹	11.257 m ²	Prazo	20 anos
	Terreno	20.369 m ²	Vencimento	jun-40
	R\$ aprox.	R\$ 38,2 MM	Garantia	Axa Seg.
			Índice	IPCA

Aquisições



	Salvador (março-20)	St Alberto (março-20)	Vila Leopoldina (junho-20)	SPVJ11 (junho-20)	Pernambucas (outubro-20)
ABL total	32.808 m ²	6.805 m ²	23.298 m ²	-	91 mil m ²
Localização	Salvador – BA	São Paulo – SP	São Paulo – SP	AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO e CE	SP – MG PR – SC
Tipo	Educacional	Educacional	Educacional	Varejo	Varejo
Valor	R\$ 88,0 MM	R\$ 98,0 MM	R\$ 81,7 MM	R\$ 206 MM	R\$ 455 MM
Aluguel	R\$ 832 mil	R\$ 711 mil	R\$ 698,9 mil	-	Variável
Cap Rate	11,3%	8,7%	10,3%	7,6 a 9,0%	8,5% a 7,2% ou 4,5% do faturamento

Fonte: CSHG.

Pernambucanas

Ativos



66 lojas de varejo

Área de Terreno: **59** mil m² ABL¹: **91** mil m²

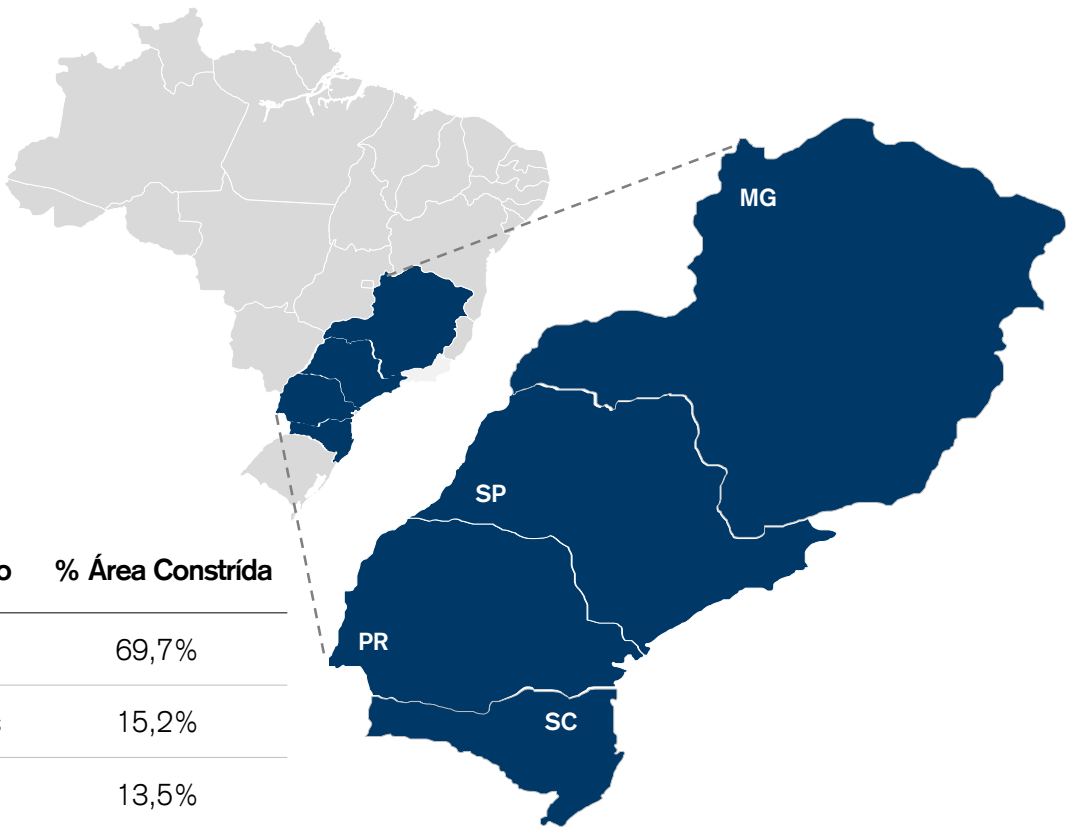
Regiões: **São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina, Paraná**

Valor de aquisição: **R\$ 454.522.885,12**

Ano	Cap Rate ¹ Mínimo		Aluguel Percentual
1º	8,5% a.a.	ou	4,5% do faturamento
2º	7,9% a.a.	ou	4,5% do faturamento
Demais	7,2% a.a.	ou	4,5% do faturamento

Prazos: **16 anos, 14 anos, 12 anos e 10 anos**

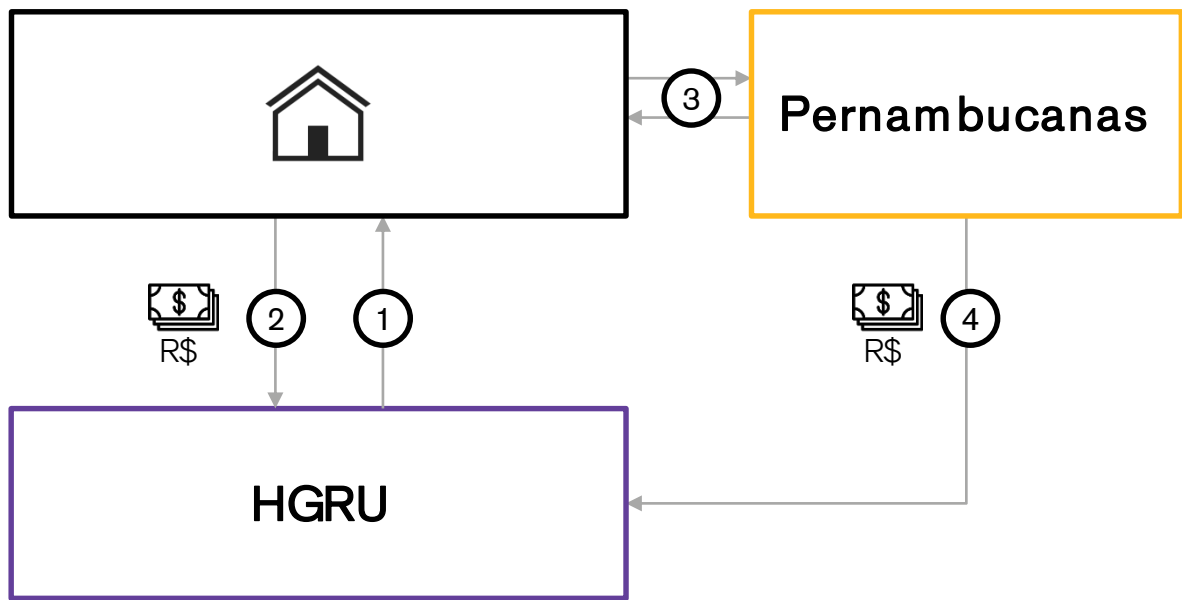
Distribuição geográfica (% da área construída)



#	Localização	% Área Construída
1	São Paulo	69,7%
2	Minas Gerais	15,2%
3	Paraná	13,5%
4	Santa Catarina	16%

Pernambucanas - Dados da Transação

Pagamento de aluguel

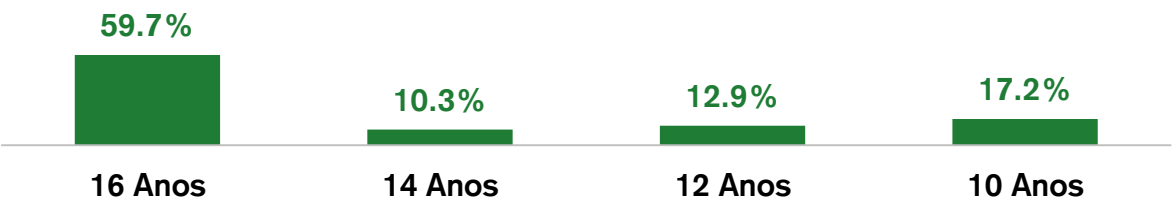


- 1 – Foi celebrado contrato de locação atípico de 66 lojas entre CSHG Renda Urbana FII e Casas Pernambucanas;
- 2 – O aluguel é pago mensalmente para o Fundo;
- 3 – Após 12 meses a Casas Pernambucanas irá apurar o faturamento das 66 lojas uma a uma;
- 4 – Caso o faturamento multiplicado por 4,5% seja maior que o aluguel nos últimos 12 meses a Pernambuco irá pagar a diferença para o Fundo;

Contratos (% da área construída)



Prazos (% da área construída)



1 Glossário

ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários
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.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado o divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV)
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.
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 e outros rendimentos extraordinários.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Sale and Leaseback	Compra e locação concomitante para um ativo imobiliário
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Típico	Contratos de locação padrão, geralmente de 5 anos, com possibilidade de revisional e multa de rescisão de 3 a 6 meses de aluguel.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Yield	Retorno no período
Yield on cost	Retorno total pelo total gasto

CSHG Renda Urbana FII – CNPJ nº 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

0,7% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo. Para mais informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo

Taxa de Performance

20% da rentabilidade apurada da distribuição do que exceder IPCA + 5,5%

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses (em 31/03/2021):

R\$ 1.624.242.532,15

Cota (em 31/03/2021):

R\$123,89 (mercado); R\$117,77 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

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.

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Abril de 2018

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Renda Gestão Ativa – Híbrido

Administradora

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

imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria