



CSHG Real Estate FII

CSHG Fundos Imobiliários – Junho/2017

CNPJ 09.072.017/0001-29

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.

Sumário Executivo



1

Portfólio com **concentração importante na Grande São Paulo** e com **diversificação** de locatários por segmento, tipo de ocupação e formato de contrato



2

Rendimentos com **perspectiva estável e sustentável** e cota com **desconto em relação ao valor patrimonial**



3

Mercado sinaliza movimento de **redução de vacância no medio/longo prazo** - recuperação ocorrerá de forma seletiva



4

Caminho estratégico e posicionamento da carteira → **venda de ativos não estratégicos e possíveis aquisições**

Sumário Executivo



1

Portfólio com **concentração importante na Grande São Paulo** e com **diversificação** de locatários por segmento, tipo de ocupação e formato de contrato



2

Rendimentos com **perspectiva estável e sustentável** e cota com desconto em relação ao valor patrimonial



3

Mercado sinaliza movimento de **redução de vacância no medio/longo prazo** - recuperacao ocorrerá de forma seletiva



4

Caminho estratégico e posicionamento da carteira → **venda de ativos não estratégicos e possíveis aquisições**

CSHG Real Estate FII (HGRE11)

Histórico



Lançado em **novembro**
de **2007**



Gestão ativa de portfólio
de imóveis corporativos



R\$ 1 bilhão captados
(7 ofertas públicas)

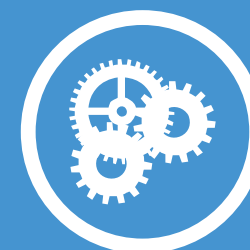
Estratégia de Investimentos



Localização



Diversificação
de Locatários



Características
Técnicas



Potencial de
Longo Prazo



Diversificação
Geográfica



Estudo de
Viabilidade

Panorama Atual

1.096

milhões de reais
valor de mercado

+7.300

investidores

245 milhões
de reais

volume negociado
nos últimos **12 meses**

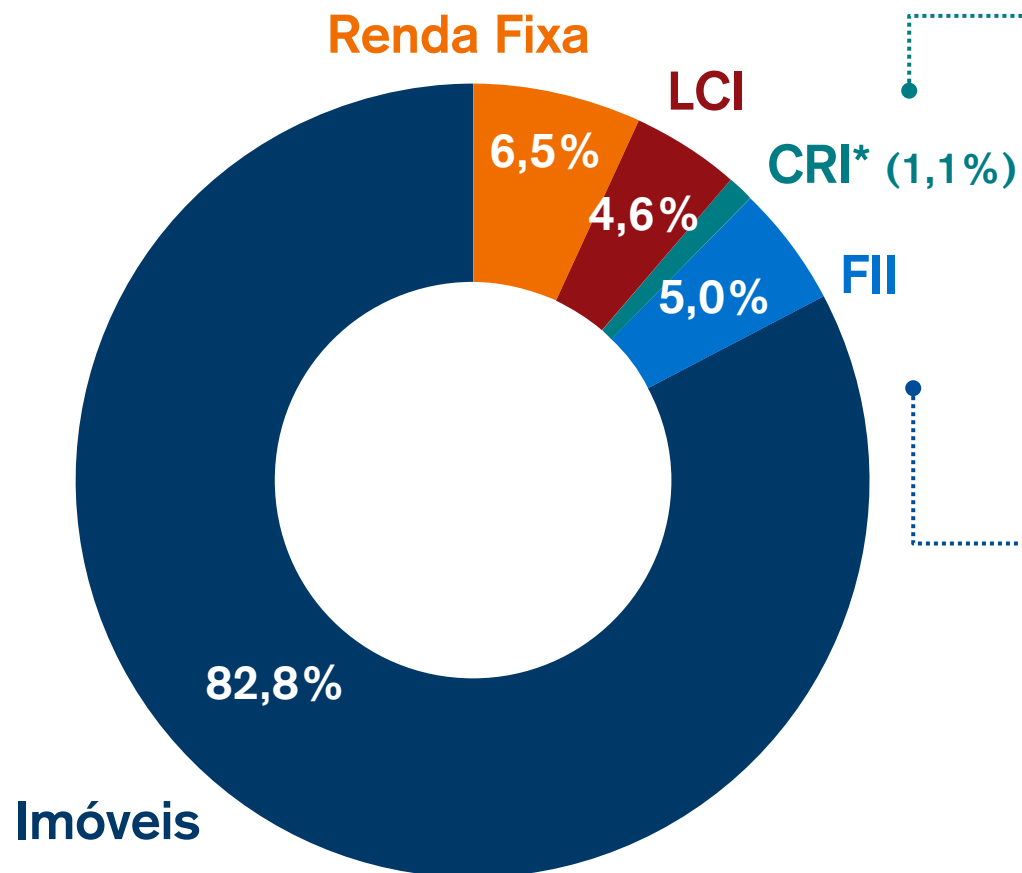
21 8 cidades
4 estados
Empreendimentos

56 contratos
de locação
157 mil m² de ABL

81 vendas
de imóveis

Carteira do Fundo

Investimentos por Classe de Ativo



CRIs

CRI Goiabeiras
CRI Perini Business Park

FIs

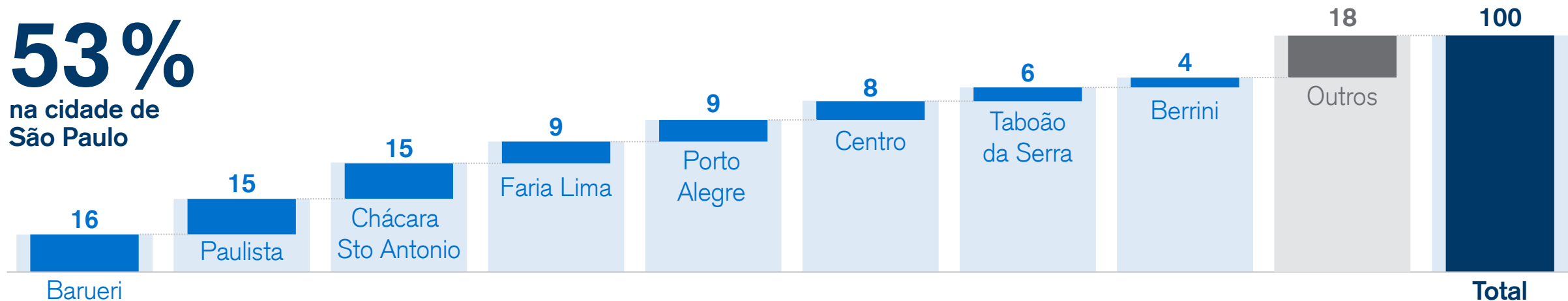
CEOC11B CEO Cyrela Commercial Properties
KNCR11 Kinea Rendimentos Imobiliários
BBPO11 BB Progressivo II
BBVJ 11 BB Votorantim JHSF
Cidade Jardim Continental Tower
THRA11B Cyrela Thera Corporate
FVBI11B VBI FL 4440
TBOF11 TB Office

Diversificação da Carteira (% da receita de locação)

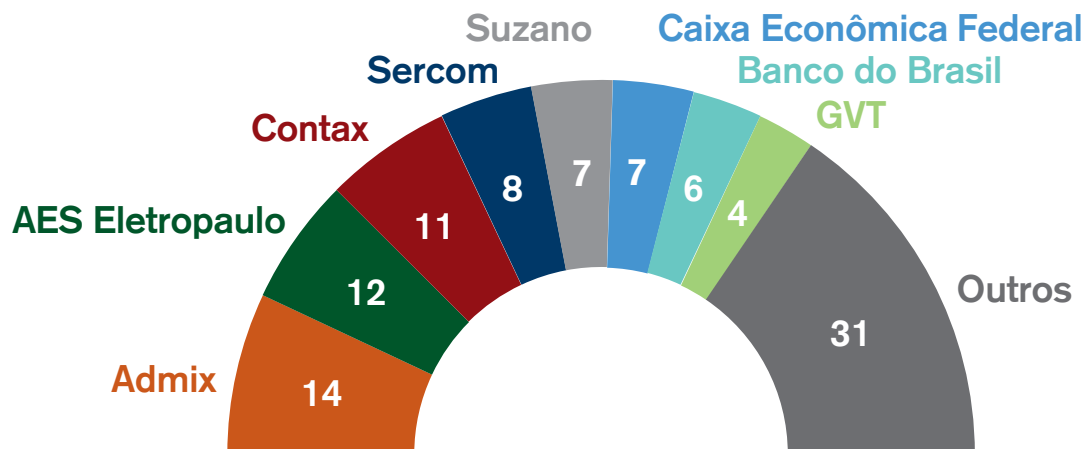
Por cidade, região, locatários e tipologia

53%

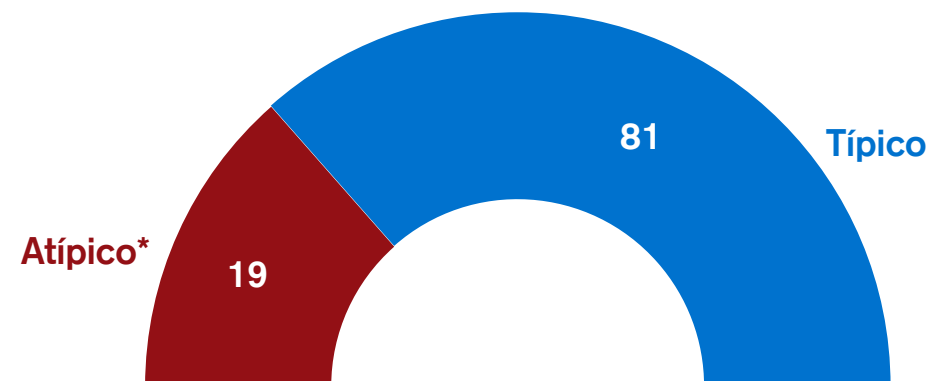
na cidade de
São Paulo



Locatários



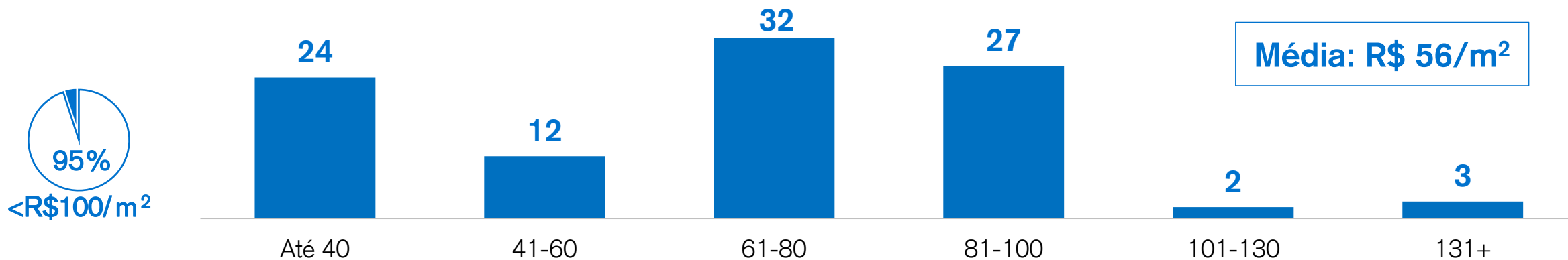
Tipologia dos contratos



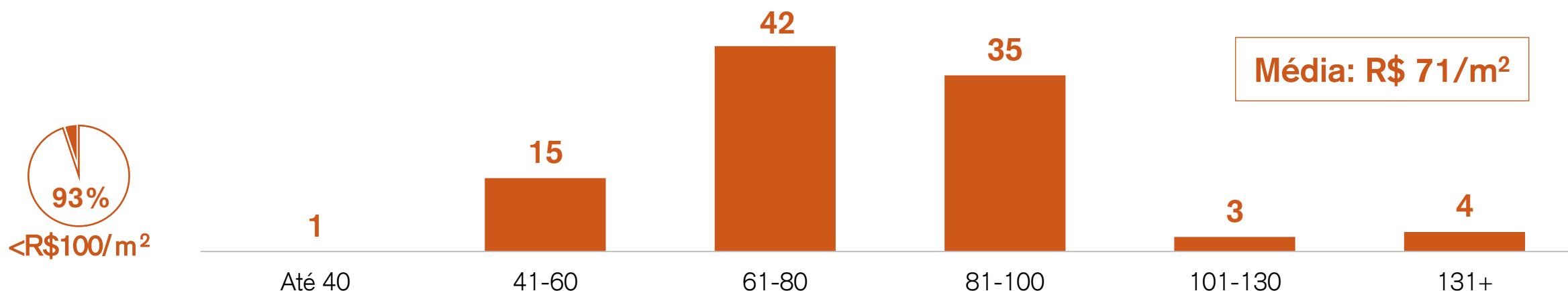
*Atípico: considera contratos de locação provenientes de operações Built to Suit (construção sob medida), Sale&Leaseback (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.

Aluguel por m²

R\$/m² de Aluguel (em % da Receita)

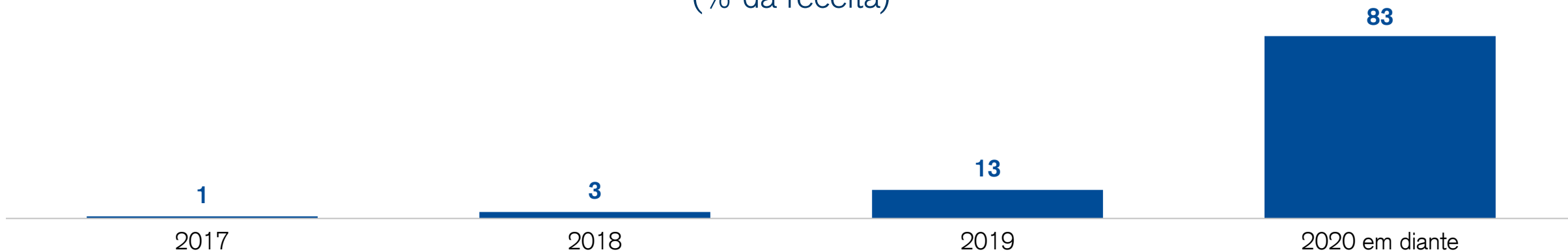


Considerando somente contratos típicos e ou imóveis de uso exclusivamente corporativo



Contratos de Locação

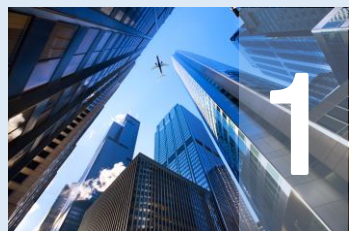
Vencimento dos Contratos (% da receita)



Revisional dos Contratos (% da receita)



Sumário Executivo



1

Portfólio com concentração importante na Grande São Paulo e com **diversificação** de locatários por segmento, tipo de ocupação e formato de contrato



2

Rendimentos com **perspectiva estável e sustentável** e cota com **desconto em relação ao valor patrimonial**



3

Mercado sinaliza movimento de **redução de vacância no medio/longo prazo** - recuperacao ocorrerá de forma seletiva



4

Caminho estratégico e posicionamento da carteira → **venda de ativos não estratégicos e possíveis aquisições**

Resultado

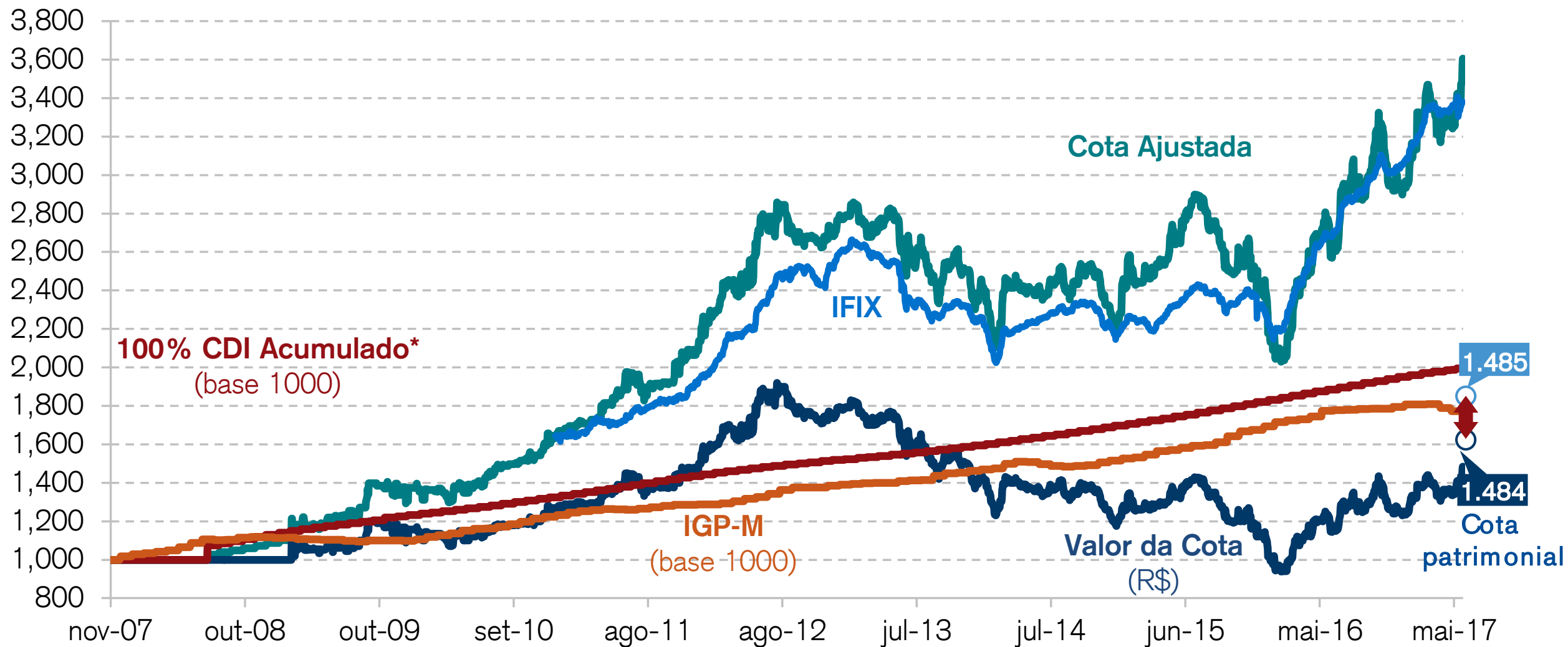
Fluxo HGRE11 (R\$ milhares)	2014	2015	2016	Maio/2017*
Receita de Locação	100.542	92.846	83.068	31.478
Outras Receitas	10.882	13.376	22.463	8.208
Lucros Imobiliários	35.524	16.117	3.398	415
Total de Receitas	146.947	122.339	108.929	40,102
Total de Despesas	-19.703	-18.462	-19.352	-9.549
Resultado	127.244	103.876	89.577	30.553
Rendimento	121.098	105.069	89.926	35.734
Médio (R\$ / Cota)	13,67	11,86	10,15	9,68
Vacância Financeira Média	9,0%	7,0%	19,9%	24,3%

Fonte: CSHG / Itaú

* Contempla Janeiro a Maio de 2017.

Resultado acumulado não distribuído: R\$ 7,0 milhões (Maio -17)

Valorização da Cota e Liquidez



Fonte: CSHG / BM&FBovespa / Cetip / FGV / Quantum Axis (maio-17)

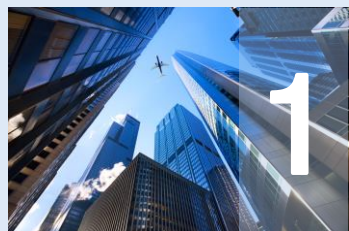
Rentabilidade

	Início: Nov-10	2014	2015	2016	Maio/2017*
Renda Acumulada	107,96%	9,8%	13,7%	10,83%	3,98%
Ganho de Capital	27,12%	-13,7%	-7,1%	7,87%	15,04%
Retorno Total Bruto **	141,86%	-3,9%	6,6%	20,67%	22,78%
Diferença vs IFIX	***	-1,1%	1,1%	-11,67%	12,47%
IFIX	***	-2,76%	5,41%	32,34%	10,30%
TIR em % CDI Líquido****	162%	-45%	64%	167%	283%
CDI Líquido****	128,82%	9,23%	11,14%	11,78%	4,03%

Fontes: CSHG / Itaú / BM&FBovespa / Bacen

*Realizado até maio/17. ** A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. ***O indicador IFIX iniciou em dez-10. ****Considerou-se o reinvestimento dos rendimentos, alíquota de 15% de IR para o CDI e 20% para o ganho de capital na venda da cota.

Sumário Executivo



1

Portfólio com concentração importante na Grande São Paulo e com **diversificação** de locatários por segmento, tipo de ocupação e formato de contrato



2

Rendimentos com perspectiva estável e sustentável e cota com desconto em relação ao valor patrimonial



3

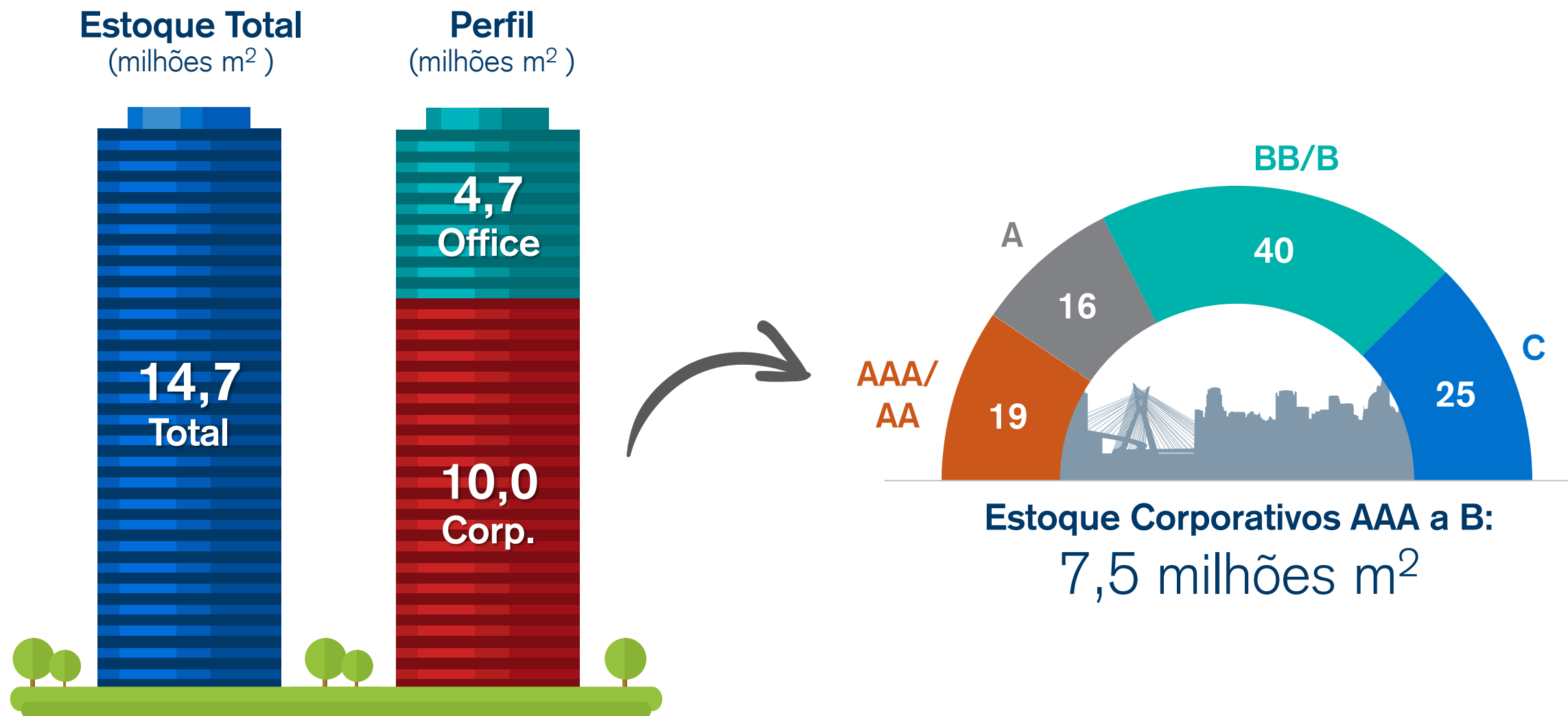
Mercado sinaliza movimento de **redução de vacância no medio/longo prazo** - recuperacao ocorrerá de forma seletiva



4

Caminho estratégico e posicionamento da carteira → **venda de ativos não estratégicos e possíveis aquisições**

Mercado de Escritórios em São Paulo

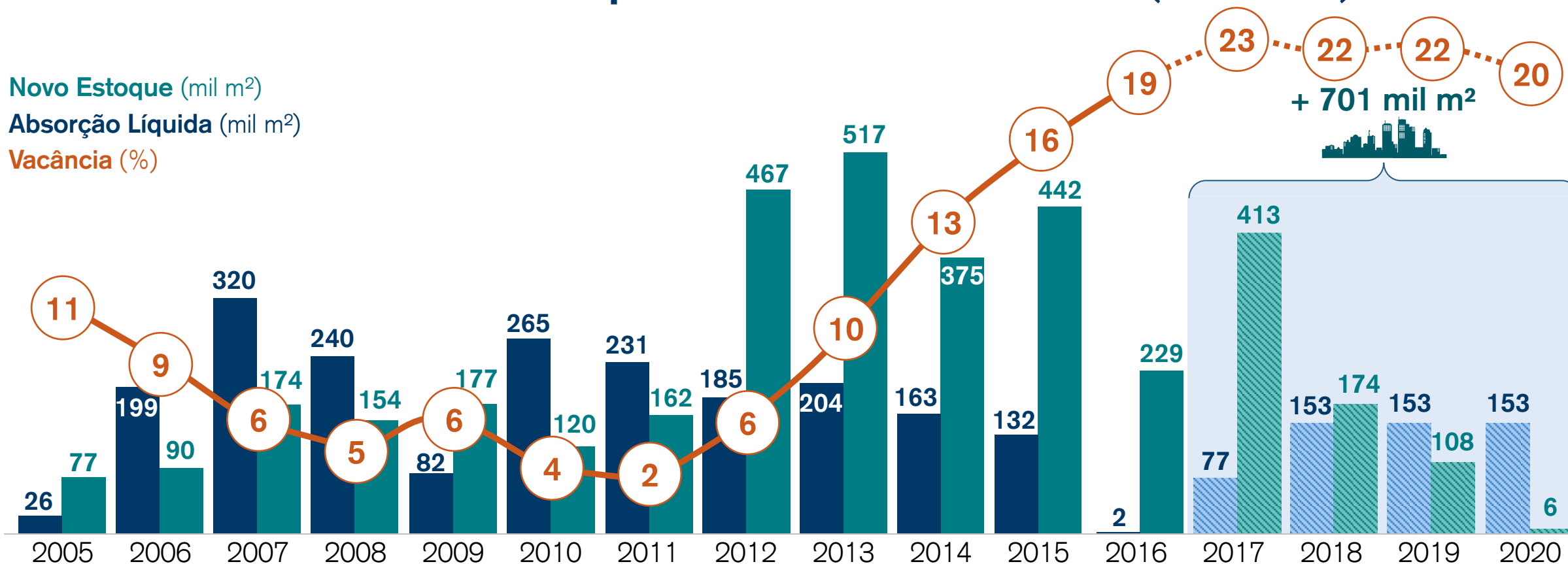


Mercado de Escritórios Corporativos em São Paulo (AAA a B)

Novo Estoque (mil m²)

Absorção Líquida (mil m²)

Vacância (%)



Média Novo Estoque

2005 a 2011: 136 mil m²

2012 a 2016: 408 mil m²

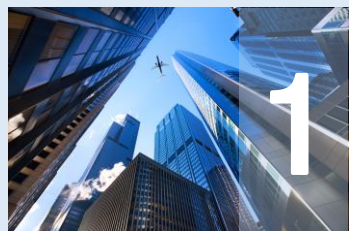
Média Absorção Líquida

2005 a 2011: 195 mil m²

2012 a 2016: 123 mil m²

**2017: vacância de 23%
com absorção líquida de
77 mil m²**

Sumário Executivo



1

Portfólio com concentração importante na Grande São Paulo e com **diversificação** de locatários por segmento, tipo de ocupação e formato de contrato



2

Rendimentos com **perspectiva estável e sustentável** e cota com **desconto** em relação ao valor patrimonial



3

Mercado sinaliza movimento de **redução de vacância** no medio/longo prazo - recuperacao ocorrerá de forma seletiva



4

Caminho estratégico e posicionamento da carteira → **venda de ativos não estratégicos e possíveis aquisições**

Localização



Redução de Vacância

Verbo Divino



Rua Verbo Divino, 1.661

Chácara Santo Antônio

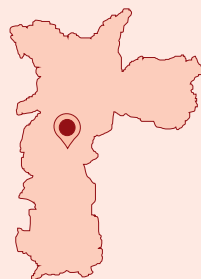
13.980 m²

100% de participação

Vacância Física may/2017: **63%**

Vacância Física dez/2016: **16%**

Renda potencial: **9,9%**



Paulista Star



Alameda Campinas, 1.070

Paulista

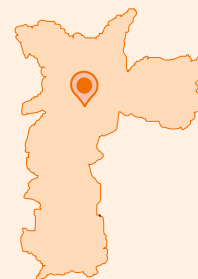
10.593 m² (16 unidades)

100% de participação

Vacância Física may/2017: **5%**

Vacância Física dez/2016: **31%**

Renda potencial: **10,8%**



Mario Garnero



Av. Brig. Faria Lima, 1.485

Itaim

4.385 m² (06 unidades)

14,98% de participação

Vacância Física may/2017: **67%**

Vacância Física dez/2016: **67%**

Renda potencial: **4,1%**



**Efeito na vacância
financeira (%)**

9,5%

Potenciais Desinvestimentos

Centro Empresarial Dom Pedro



Rodovia D. Pedro I, Km 69

Atibaia

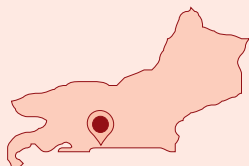
20.062 m²

100% de participação

Vacância Física may/2017: **97%**

Vacância Física dez/2016: **97%**

Renda potencial: **3,2%**



Teleporto



Av. Pres. Vargas, 3.131

Centro

2.300 m² (06 unidades)

5,55% de participação

Vacância Física may/2017: **100%**

Vacância Física dez/2016: **100%**

Renda potencial: **2,7%**



Decathlon Praia Grande



Av. Ayrton Senna da Silva, 333

Praia Grande

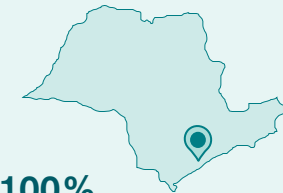
4.250 m²

100% de participação

Vacância Física abr/2017: **100%**

Vacância Física dez/2016: **100%**

Renda potencial: **2,3%**



**Efeito na vacância
financeira (%)**

8,0%



CSHG Real Estate FII

CSHG Fundos Imobiliários – Junho/2017

CNPJ 09.072.017/0001-29

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.

CSHG Real Estate FII – 09.072.017/0001-29

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

1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

R\$1.107.045.372,94

Cota

R\$1.485,00 (mercado); R\$1.484,14 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

O Fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial de geração de renda, predominantemente lajes corporativas

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Maio/2008

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

Gestor

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

Administrador

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Obs.: São proibidas a cópia e a reprodução (parciais ou totais) deste material.

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 assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, 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 rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e 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. Desde 2 de maio de 2008, todos os fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras deixaram de apurar sua rentabilidade com base na cotação média das ações e passaram a fazê-lo 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 Credit Suisse Hedging-Griffo 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 daqueles 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 Credit Suisse Hedging-Griffo. Os dados acima constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor (conforme Cap. V, Seção I, Art. 40, § 2º, CVM 555). 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 Credit Suisse Hedging-Griffo 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 do investimento pelo investidor. A Credit Suisse Hedging-Griffo não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A Credit Suisse Hedging-Griffo 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 Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.

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

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria