CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Outubro de 2017 - CNPJ: 11.160.521/0001-22

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 Recebíveis Imobiliários FII - panorama atual do Fundo

Histórico



Lançado em dezembro de 2009



R$ 104,7 milhões captados (2 ofertas públicas)



Gestão ativa de Recebíveis Imobiliários – CRI e LCI

Estratégia atual de Investimentos do Fundo



Possuir Garantia Real



Loan to Value 80% residencial 75% comercial



Investment Grade Mínimo



Prazo máximo de 20 anos



Concentração máxima

Destaques

R$112
milhões de reais
valor de mercado

+1.100
investidores

R$21,6
milhões de reais
*volume negociado nos últimos 12 meses

14 CRIs
(R$ 75,6 milhões)
2 LCIs
(R$ 6,1 milhões)

8,13%
Yield a.a.

Oportunidade[2] de aquisição de CRI High Grade

Contexto de mercado	Premissas para novas aquisições
Necessidade de Funding para o setor imobiliário	**Prover recursos para o próximo ciclo Imobiliário**
Operações com Garantia Real e Rating	**Foco em CRI high grade (A-) e com Garantia Real de imóveis**
Taxa de juros[3] de 1 dígito já é realidade	**Accretive Yields[1]** • Compras de ativos com 100bps de prêmio sobre o Benchmark. • Alocação estratégica em FII e LCI
Escassez de produtos com retorno adequado/ajustado ao risco.	**Potencial para o Fundo alocar os recursos buscando relação risco x retorno adequada**

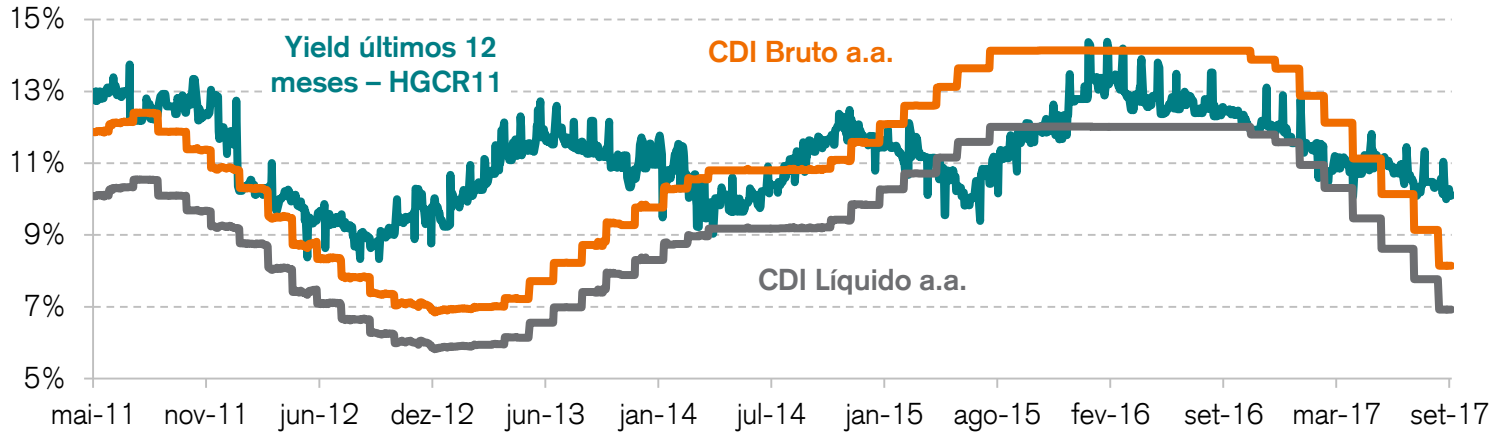
Nota (1): Patamar de retorno em que a aquisição de determinado ativo tende a melhorar o resultado operacional (FFO) do Fundo
Nota (2): Na visão da administradora. Nota (3): Taxa SELIC.

Desempenho e diferenciais do Fundo

Retorno total HGCR11 vs CDI Bruto e CDI Líquido



Yield HGCR11 vs CDI Bruto e CDI Líquido



Fonte: CSHG, Quantum Axis, XP Investimentos e Economática. Foram considerados valores do fechamento de Setembro de 2017

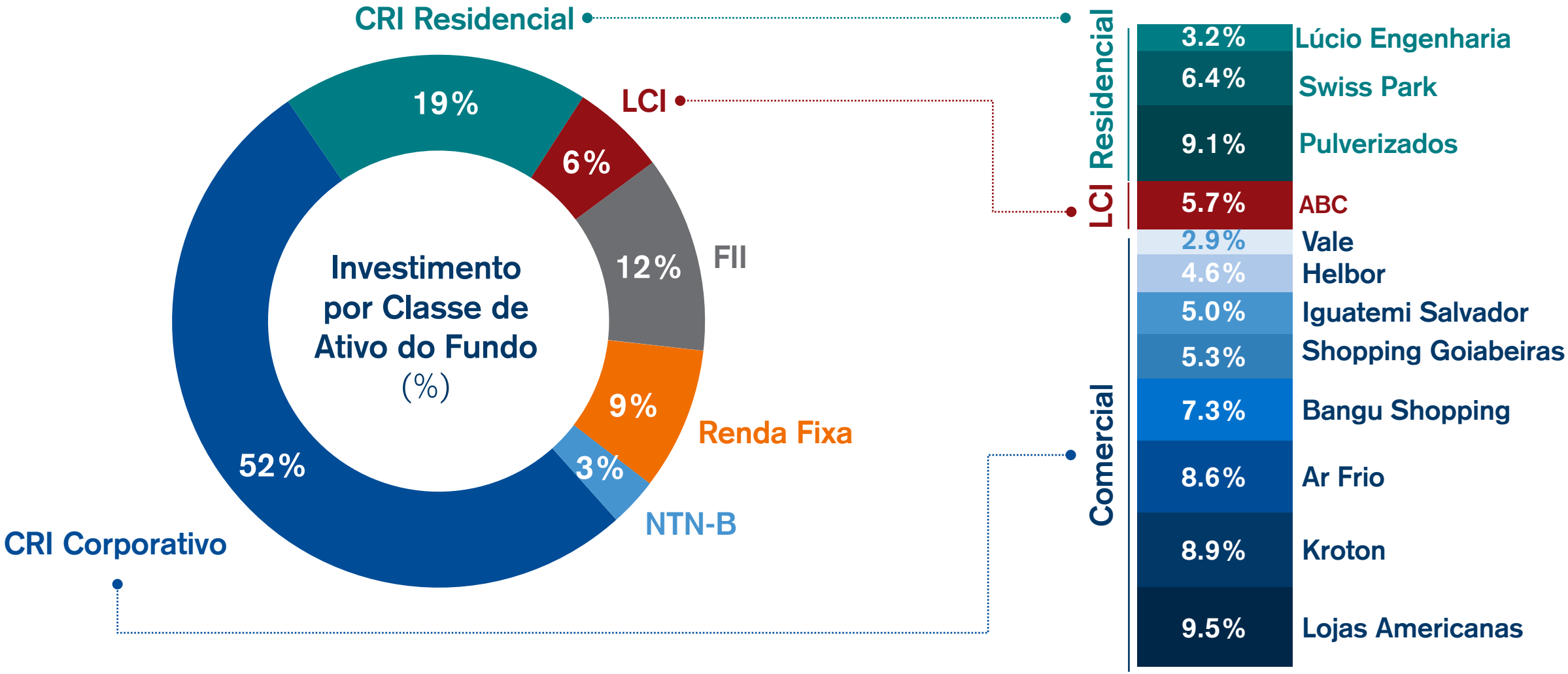
Diferenciais

- Time com expertise em operações estruturadas com gestão ao longo de sua trajetória de mais de **R$ 650 milhões** de CRIs na CSHG Real Estate
- **8 anos** de histórico consistente
- Retorno de **116% do CDI bruto** e **146% do CDI liquido** desde o inicio do Fundo.
- Controles de compliance, controle de risco, monitoramento de créditos e Governança
- **Gestão ativa** com time *inhouse* em aquisições e gestão de risco de CRIs

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

As informações acima não devem ser entendidas como recomendação ou oferta de investimento ou de adoção de estratégia, alocação ou escolha de perfil de investimento por parte dos destinatários. Os produtos e ativos utilizados para a composição das informações acima podem não estar disponíveis, impossibilitando a composição de carteiras similares. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Alocações/Ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado. Alterações sem aviso prévio. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC.

Diversificação por Classe de Ativo – Setembro/17

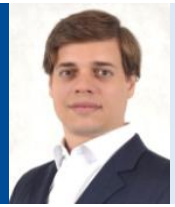


Carteira do Fundo – Setembro/17

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Quantidade	Investimento*	Concentração	1ª Aquisição	Vencimento	Duration	Rating	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Crédito	LTV**
CRI 1	**ÁPICE Sec**	**1º**	**96º**	**6,812**	**6,829**	**6.38%**	**set-17**	**mai-29**	**3.8 anos**	**AA-**	**9.90%**	**IGPM**	**Mensal**	**Residencial**	**53.0%**
CRI 2	Brazilian Securities	1º	169º	33	3,373	3.15%	ago-10	jun-40	4.7 anos	A+	8.30%	IGP-M	Mensal	Residencial	40.6%
CRI 3	Brazilian Securities	1º	171º	33	1,083	1.01%	ago-10	jun-40	4.6 anos	A+	8.30%	IGP-M	Mensal	Residencial	47.8%
CRI 4	Brazilian Securities	1º	186º	40	4,243	3.97%	dez-10	out-30	3.1 anos	AA-	8.25%	IGP-M	Mensal	Residencial	33.8%
CRI 5	Brazilian Securities	1º	221º	34	1,006	0.94%	mai-11	jan-31	3.5 anos	A+	8.25%	IGP-M	Mensal	Residencial	37.2%
CRI 6	ISEC Sec.	2º	2º	41	3,454	3.23%	ago-13	set-22	1.5 anos	AA	8.00%	IGP-M	Mensal	Residencial	33.0%
CRI 7	Gaia Sec.	4º	48º	15	9,169	8.57%	jun-13	jun-20	1.3 anos	BBB+	11.00%	IPCA	Mensal	Corporativo	63.8%
CRI 8	**ÁPICE Sec**	**1º**	**77º**	**10**	**9,549**	**8.93%**	**mar-17**	**mai-23**	**2.6 anos**	**AA**	**8.00%**	**IGP-M**	**Mensal**	**Corporativo**	**36.4%**
CRI 9	Gaia Sec.	4º	7º	16	5,334	4.99%	nov-11	mai-25	3.5 anos	AA-	7.95%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	60.5%
CRI 10	Gaia Sec.	4º	55º	8	5,659	5.29%	abr-13	jan-28	4.9 anos	AA-	7.50%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	71.4%
CRI 11	Plural	1º	4º	29	10,136	9.48%	fev-14	set-28	7.8 anos	AA-	6.30%	IPCA	Mensal	Corporativo	60.6%
CRI 12	**RB Capital**	**1º**	**122º**	**3,367**	**3,125**	**2.92%**	**jun-17**	**jul-25**	**5.0 anos**	**AAA**	**5.42%**	**IPCA**	**Anual**	**Corporativo**	**75.0%**
CRI 13	**Habitasec**	**1º**	**84º**	**5,005**	**4,873**	**4.56%**	**jun-17**	**mai-21**	**1.9 anos**	**A+**	**2.00%**	**CDI**	**Anual**	**Corporativo**	**61,8%**
CRI 14	RB Capital	1º	145º	7,768	7,838	7.33%	mar-17	jun-22	4.1 anos	AA	99.00%	CDI	Vencimento	Corporativo	65.0%

*Valor de mercado em milhares de reais ** LTV calculado com base na última avaliação do ativo disponível e o saldo devedor da operação em julho de 2017.
Fonte: CSHG / Itaú

Comitê de Investimentos - Composição

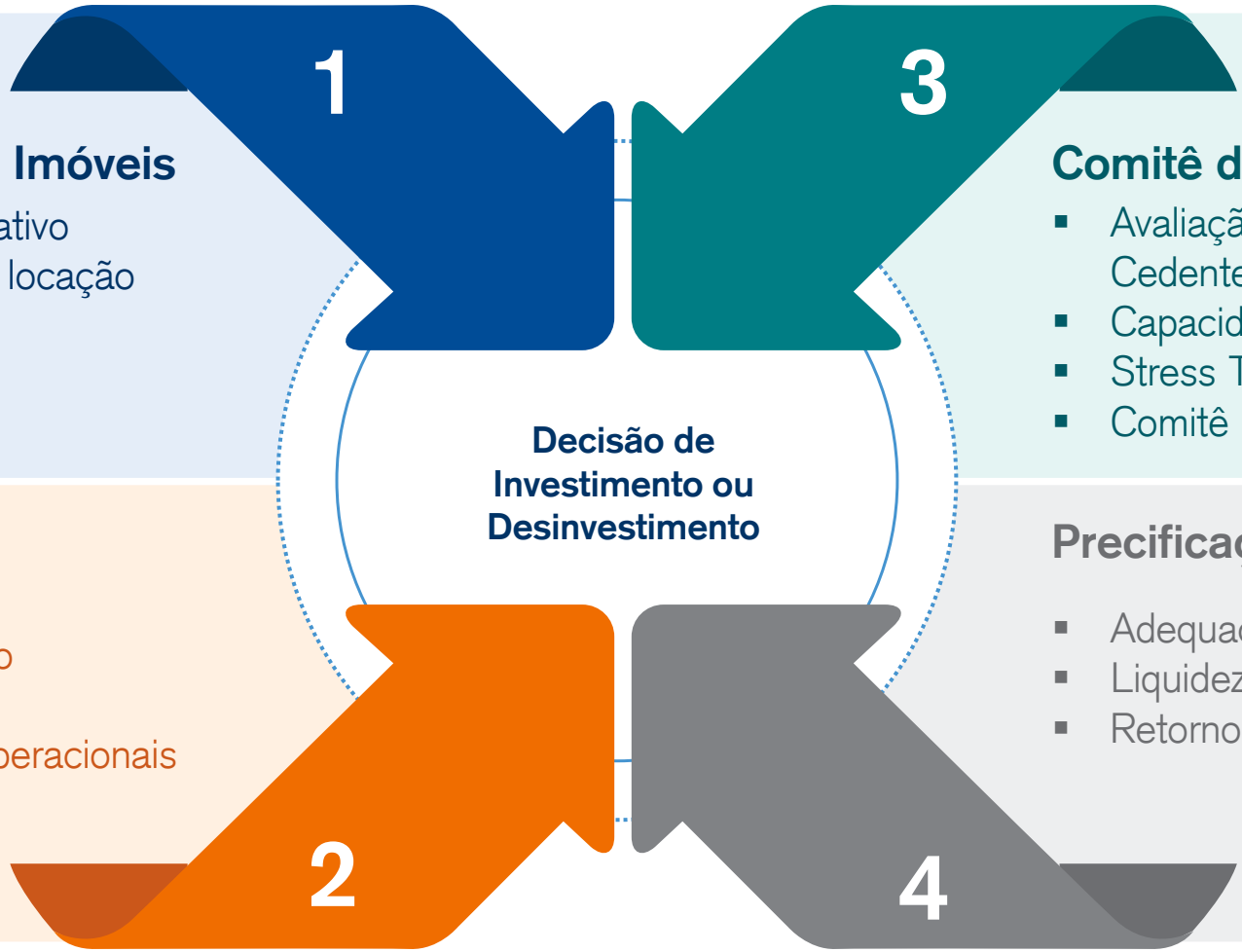
Bruno Laskowsky		Possui mais de 27 anos de experiência nos setores financeiro e imobiliário, foi CEO da Cyrela Commercial Properties (CCP) e da Inpar/Viver S.A, além de sócio da consultoria A.T. Kearney. Membro do Conselho Deliberativo do Hospital Albert Einstein e até ano passado Membro do Conselho do Grupo Sonae Sierra no Brasil. Cursou o Owners and Presidents Management Program da Harvard Business School e Mestrado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ/NYU).
Daniel Cunha		Possui mais de 17 anos de experiência nos setores financeiro e imobiliário, foi Diretor da Iron House Real Estate responsável pelos investimentos nos Hotéis Four Seasons no Brasil e em um portfolio de propriedades comerciais e residenciais. Foi também head da prática de Real Estate da A.T. Kearney na América Latina. Daniel é Engenheiro Civil formado pelo ITA – Instituto Tecnológico de Aeronáutica e possui MBA pela UCLA Anderson School of Management com foco em Real Estate.
Augusto Martins		Desde 2006 atuou na Rio Bravo, sendo sócio-responsável pela área de investimentos imobiliários a partir de 2015. Entre 2008 e 2011, atuou na área de private equity e venture capital, participando por um ano e meio do time executivo da Multdia, empresa controlada pelo Rio Bravo Nordeste II. Anteriormente, trabalhou na Sodexo, Nestlé e Ernst & Young Terco, sempre na área financeira. Augusto se formou em administração de empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em finanças pelo INSPER (IBMEC São Paulo).
Bruno Margato		Possui mais de 11 anos de experiência na Gestão e Estruturação de Crédito e Fundos Imobiliários, sendo os últimos anos, na área de Special Situations do Itaú BBA, responsável pelo acompanhamento das empresas do setor de Real Estate. Na Rio Bravo foi sócio atuante desde a criação da área de crédito estruturado a qual hoje gere mais de 1bi em crédito. Anteriormente trabalhou no Votorantim Asset responsável pela criação e gestão dos Fundos Imobiliários, inclusive os Fundos de CRIs. Margato é Engenheiro Mecânico formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em Real Estate pela FIA.
Vitor Frango		Possui mais de 6 anos de experiência nos setores financeiro e imobiliário. Está a mais de 4 anos na gestão do Fundo CSHG Recebíveis Imobiliários e é o responsável pelo Valuation dos ativos imobiliários dos fundos da CSHG Real Estate . Foi também Trainee do Itaú Unibanco e Analista na área de resultado gerencial da tesouraria. Vitor é Engenheiro de Produção formado pela UFJF – Universidade Federal de Juiz de Fora e Mestre em Finanças e Economia pela FGV-EESP – Escola de São Paulo.

Processo de Investimento da CSHG Real Estate – Gestão de CRI

Pesquisa	Análise Gerencial	Negociação	Comitê de Investimento	Processo de *Due Diligence*	Acompanhamento
Análise do mercado de Crédito	Pressupostos	Modelagem financeira	Resumo do investimento	Societário	Covenants
Identificação de oportunidades	Características da operação	Avaliação econômica	Redução de riscos	Econômico	PMT da Operação
Securitizadoras	Análise do crédito do devedor	Visita ao ativo garantia da operação	Análise de sensibilidade	Ambiental	Do imóvel lastro
Bancos de Investimentos	Qualidade das Garantias	Identificação de riscos	Estratégia de saída	Legal	Dos Contratos
Originação Interna	Condições do contrato Lastro	Proposta de aquisição	Memorando de investimento	Técnico	Análise de stress
Primeira triagem	**Seleção**	**Proposta**	**Avaliação**	**Fechamento**	**Administração**
Adequado à política de investimento?	Adequado à estratégia?	Proposta aceita?	Investimento aprovado?	Resultados satisfatórios?	Distribuição de rendimento

Quadro meramente ilustrativo que busca demonstrar processo de investimento do Fundo.

Processo de análise das Garantias, Estrutura, Risco de Crédito e Precificação



Alienação Fiduciária dos Imóveis

- Avaliação da qualidade do ativo
- Avaliação dos contratos de locação
- Verificar LTV da operação
- Localização do Imóvel

Comitê de Risco de Crêdito

- Avaliação do balanço da Cedente e Devedora
- Capacidade de pagamento
- Stress Test / Worst Case Scenario
- Comitê de risco

Estrutura da operação

- Due Diligence do Imóvel
- Análise jurídica da operação
- Formalização da Garantia
- Covenants financeiros e Operacionais

Precificação.

- Adequação do Risco de Crédito
- Liquidez das garantias
- Retorno adequado a estrutura

A presente Instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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

CSHG Recebíveis Imobiliários FII – 11.160.521/0001-22

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
0,8% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do fundo
Taxa de Performance
Não há
Taxa de Saída
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)
PL médio últimos 12 meses:
R$ 106.760.357,92
Cota
R$1.070,00 (mercado); R$1.021,56 (patrimonial)
Horário para movimentação:
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objeto do Fundo
O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo
Público-alvo
Investidores em geral
Início:
Dezembro/2009
Aplicação inicial:
Não aplicável

Classificação Anbima
FII TVM Gestão Ativa – Títulos e Valores Mobiliários
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.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Outubro de 2017 - CNPJ: 11.160.521/0001-22

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.