



CSHG Real Estate FII

Webcast – 12 de dezembro de 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.

Agenda



1

Estrutura da CSHG



2

O CSHG Real Estate FII



3

Carteira Imobiliária: Resultados



4

Retorno do Fundo

Equipe

**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, e Senior Advisor do BCG (Boston Consulting Group). 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 (OPM49) 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 pela gestão do portfólio de propriedades comerciais e residenciais incluindo os Hotéis Four Seasons do Brasil, Shopping Centers, *Land Developments*, Galpões Logísticos entre outras. 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**



Possui mais de 15 anos de experiência, sendo mais de 10 anos dedicados aos Fundos de Investimentos Imobiliários. Desde 2006 atuou na Rio Bravo Investimentos, sendo sócio-responsável pela área de investimentos imobiliários a partir de 2015. Entre 2008 e 2011, atuou na área de private equity. 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.

Fundos Sob Gestão



Nota: *No caso do fundo 2509 FII é considerado o patrimônio líquido contábil.

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)

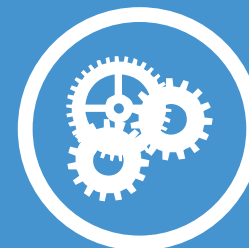
Estratégia de Investimentos



Localização



Diversificação
de Locatários



Características
Técnicas



Potencial de
Longo Prazo



Diversificação
Geográfica



Estudo de
Viabilidade

Panorama Atual

1.118

milhões de reais
valor de mercado

+11.000

investidores

295 milhões
de reais

volume negociado
nos últimos 12 meses

20 7 cidades
4 estados

Empreendimentos

54 contratos
de locação

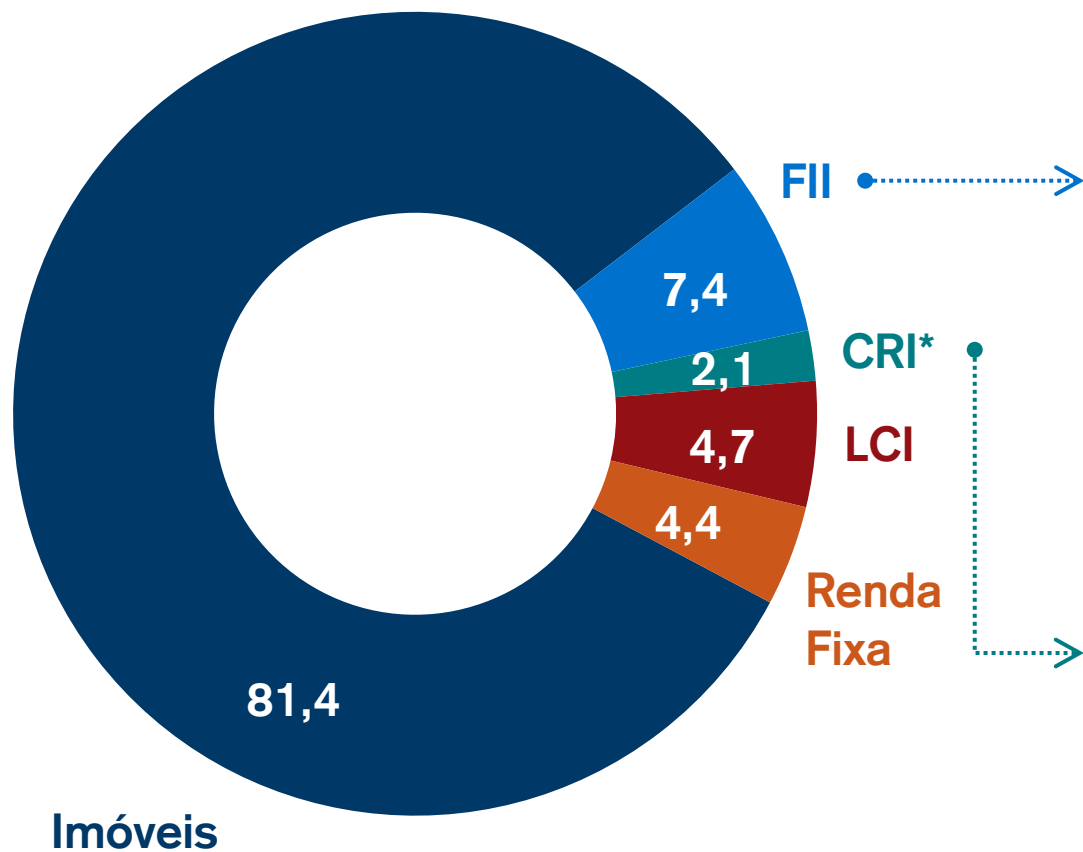
152 mil m² de ABL*

84 vendas
de imóveis

* Área Bruta Locável

Carteira do Fundo

Investimentos por Classe de Ativo (%)



FII's

CEOC11	CEO Cyrela Commercial Properties
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários
BBPO11	BB Progressivo II
BBVJ 11	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower
THRA11	Cyrela Thera Corporate
FVBI11	VBI FL 4440
TBOF11	TB Office
ABCP11	Grand Plaza Shopping

CRIs

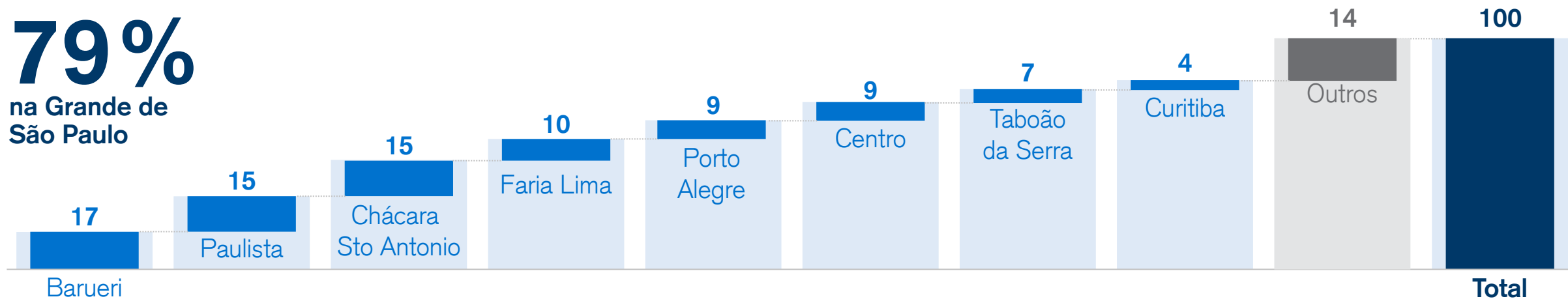
CRI Goiabeiras
CRI Perini Business Park
CRI AMY

Diversificação da Carteira (% da receita de locação)

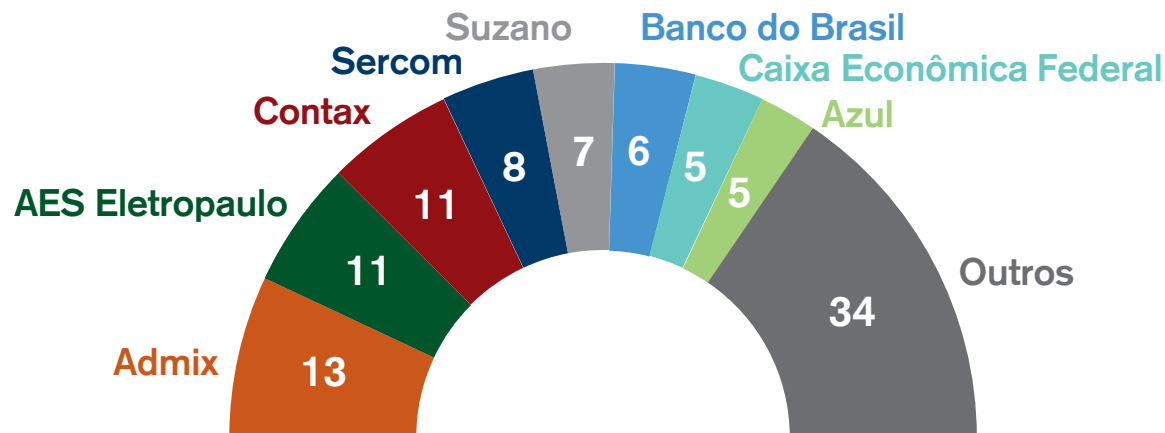
Por cidade, região, locatários e tipologia

79%

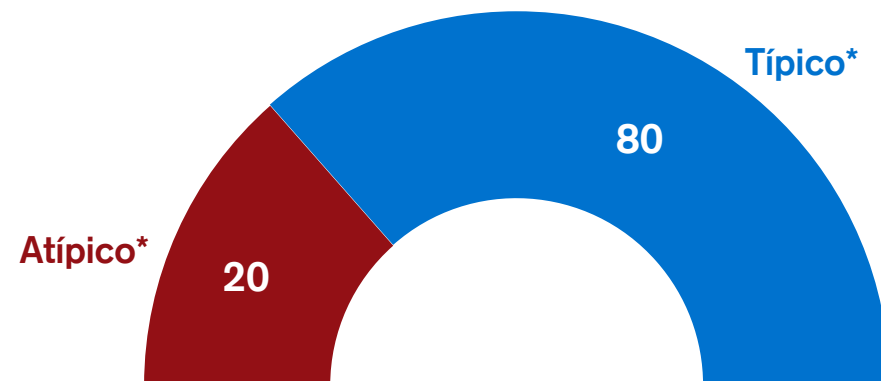
na Grande de São Paulo



Locatários

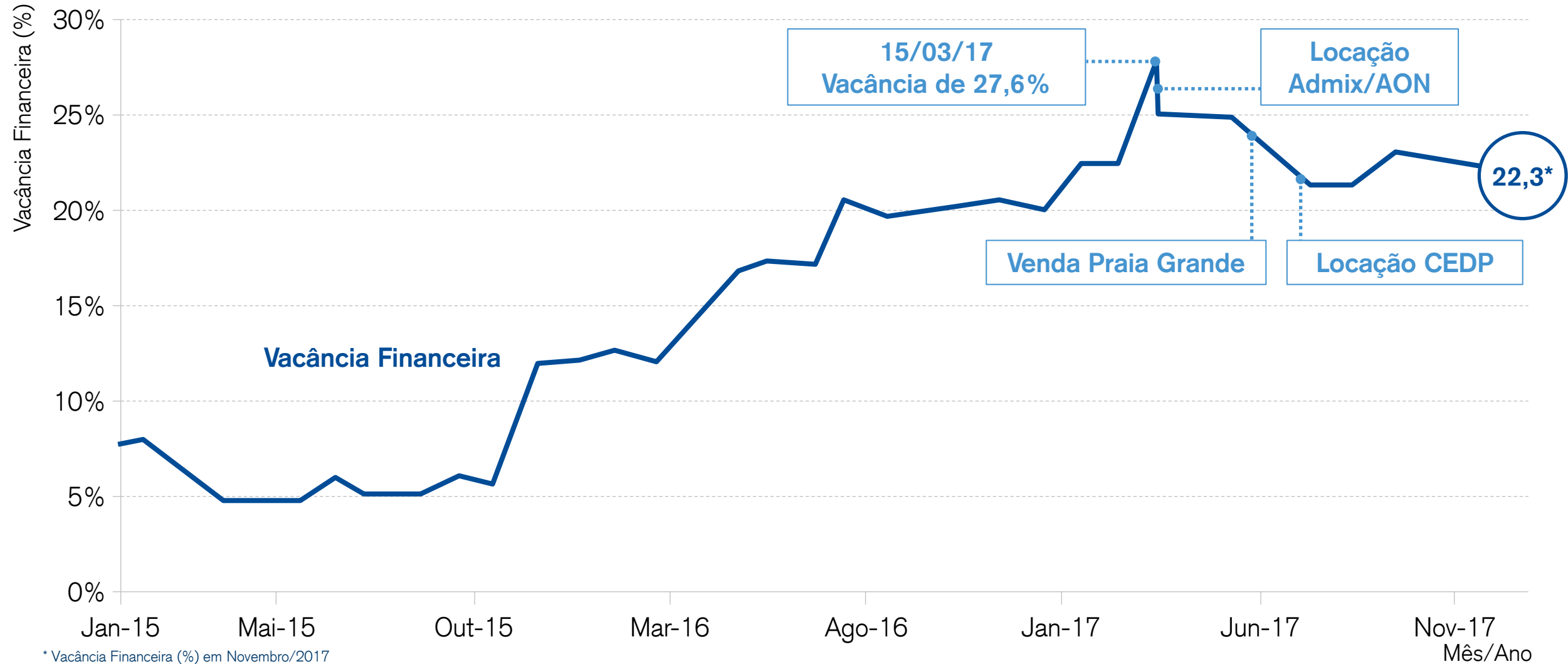


Tipologia dos contratos



*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. Típico: contratos de locação padrão.

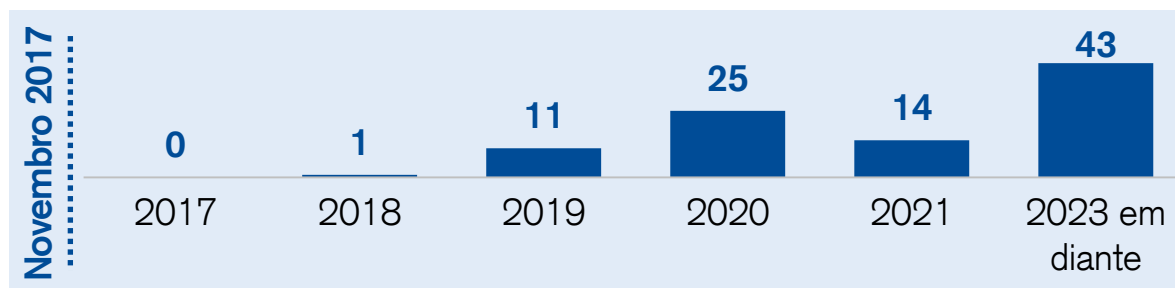
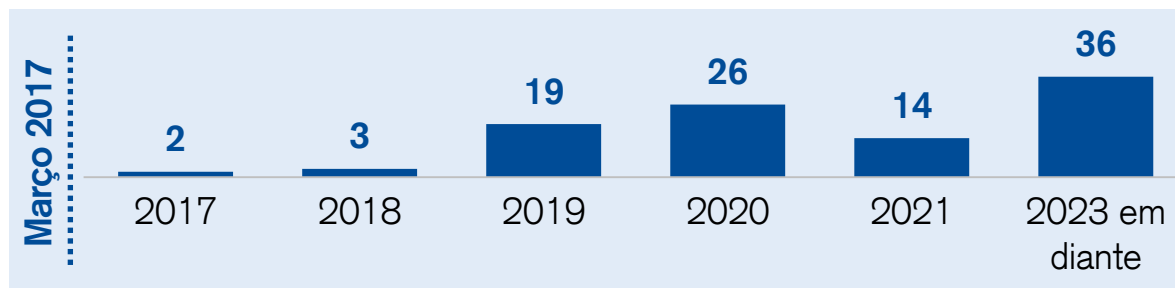
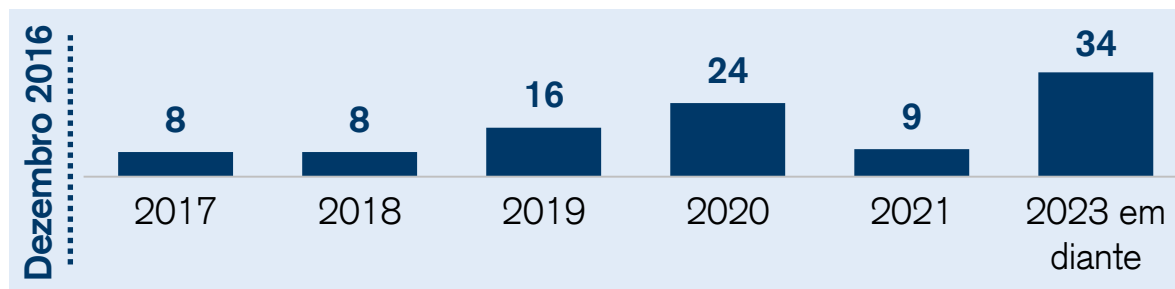
Evolução da Vacância Financeira (%)



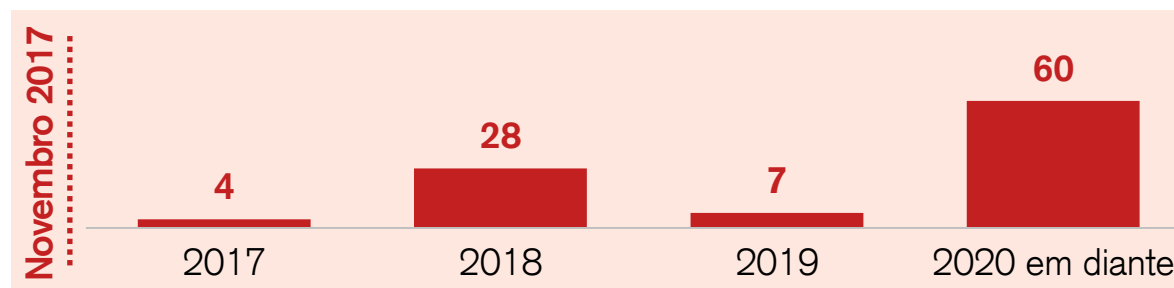
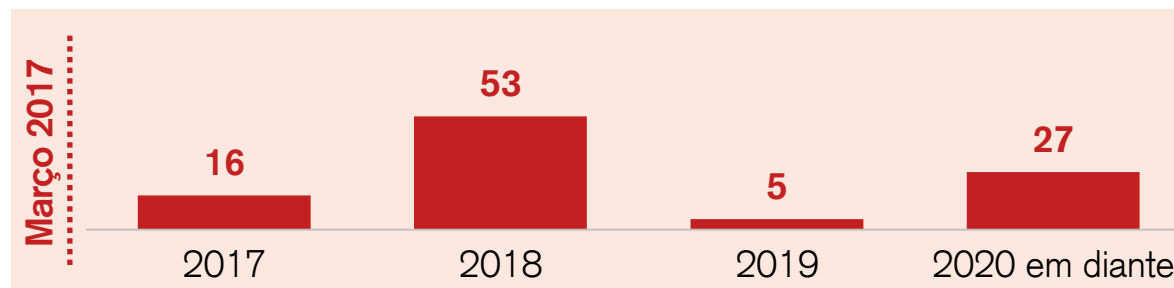
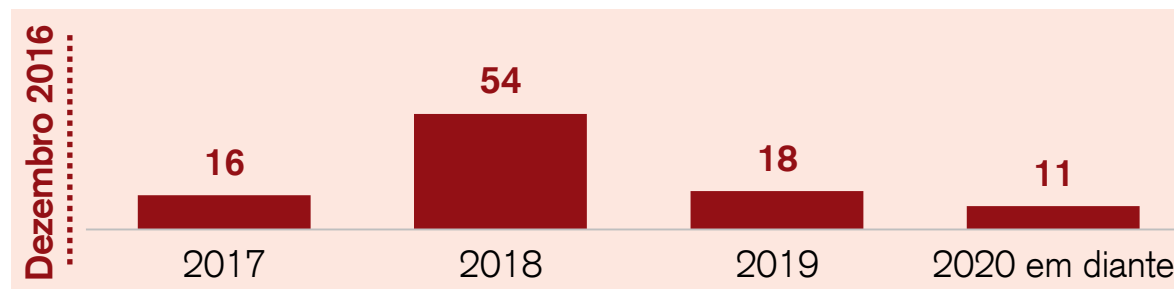
* Vacância Financeira (%) em Novembro/2017

Contratos de Locação - Vencimentos e Revisional dos Contratos*

Vencimento dos Contratos
(% da receita)



Revisional dos Contratos
(% da receita)



* Concentração dos vencimentos e revisionais dos contratos por ano nas diferentes datas-base, conforme divulgado nos respectivos relatórios gerenciais.

Localização dos Ativos Imobiliários



Posicionamento dos Imóveis

Tipo	Dezembro/2016		Novembro/2017	
	% Carteira Imobiliária	# Ativos ¹	% Carteira Imobiliária	# Ativos ¹
Torres Corporativas	47,3%	4	48,5%	4
Lajes – Participação Relevante	16,6%	4	17,1%	4
Monousuários	20,5%	4	21,1%	4
Lajes Individuais	10,2%	10	9,4%	8
Outros	5,4%	2	3,9%	1

Vendas do Plaza JK, Praia Grande e Itamambuca

¹ Para as Torres Corporativas, Lajes – Participação Relevante, Monousuários e Outros, representa a quantidade de prédios, para as Lajes Individuais, representa a quantidade de andares

Gestão do Patrimônio Imobiliário

Faria Lima 1355

- Troca total dos 8 elevadores
- *Retrofit* das instalações elétricas
- Troca das torres de resfriamento e retrofit do Fan Coil (ar condicionado)
- Estudo e projeto para revitalização da recepção
- Outras iniciativas para melhoria da infraestrutura e imagem do prédio

Mario Garnero

- *Retrofit* das recepções
- Reforma do gradil e área de docas

Delta Plaza

- Troca com modernização sistema de ar condicionado (VRF)
- Início dos estudos para troca dos elevadores
- Implantação de bicicletário
- Estudos para melhor utilização da área comum do edifício

CEDP

- Construção do piso em concreto armado, com características industriais, resistência de 6 toneladas/m² e nivelamento a laser

Diretrizes do Pipeline

Contexto de mercado



São Paulo é a única cidade com massa crítica e diversificação da economia



Locatários priorizando localizações e propriedades Classe A - *Fly to quality*



Curva de vacância está iniciando trajetória de queda em São Paulo



Taxa de juros¹ de 1 dígito já é realidade



Premissas para novas aquisições

Foco prioritário em São Paulo e fora de São Paulo apenas em ativos de alta resiliência

Ativos de qualidade, em localizações consolidadas e com potencial reposicionamento através de investimentos

Ativos com potencial de ganho real no preço de locação no médio/longo prazo

*Accretive Yields*²

- Imóveis com controle ou participação relevante
- Ambiente altamente competitivo

Nota (1): Taxa Selic

Nota (2): Patamar de retorno em que a aquisição de determinado ativo tende a melhorar o resultado operacional (FFO) do Fundo

Apuração de Resultado por Trimestre

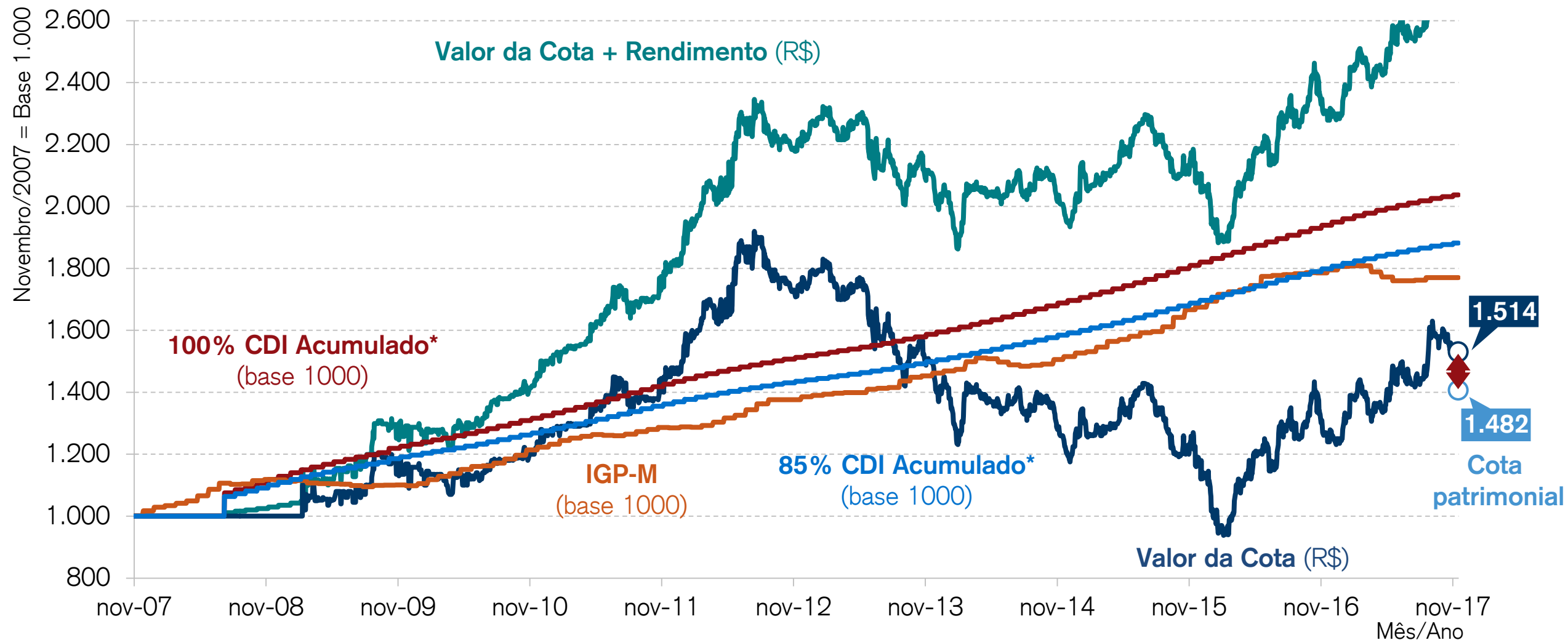
Fluxo HGRE11 (R\$ milhares)	1T/2017	2T/2017	3T/2017	4T/2017*
Receita de Locação	19.425	17.564	18.398	18.439
Outras Receitas	5.928	2.729	3.849	4.963
Lucros Imobiliários	415	428	205	969
Total de Receitas	25.769	20.722	22.452	24.371
Total de Despesas	-5.594	-5.482	-5.347	-5.391
Resultado	20.175	15.240	17.105	18.980
Rendimento	21.854	20.820	20.820	20.820
Médio (R\$ / Cota)	9,87	9,40	9,40	9,40
Vacância Financeira Média	23,4%	24,3%	21,9%	22,4%

Crescimento consistente da receita recorrente (locação)

Crescimento do resultado: efeito combinado das locações e vendas dos Flls/Imóveis

*Previsão do Gestor para Apuração de Resultado para o 4º trimestre, considerando a soma do período realizado de outubro e novembro e projeção de dezembro. Esta projeção não é uma garantia ou promessa de concretização dos resultados. 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

Valorização da Cota e Liquidez



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

Rentabilidade

	Início: Nov-10	2014	2015	2016	Nov/2017*
Renda Acumulada	115,48%	9,8%	13,7%	10,74%	8,49%
Ganho de Capital Líq. ****	41,12%	-13,7%	-7,1%	7,87%	16,90%
Retorno Total Bruto **	166,88%	-3,9%	6,6%	20,58%	29,61%
Diferença vs IFIX	***	-1,1%	1,1%	-11,76%	10,92%
IFIX	***	-2,76%	5,41%	32,34%	18,69%
TIR** em % CDI Líquido****	179%	-45%	64%	167%	337%
CDI Líquido****	140,72%	9,23%	11,14%	11,78%	7,86%

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos

*Realizado até novembro/17. ** Taxa Interna de Retorno. ***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.

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

CSHG Real Estate FII

Webcast – 12 de dezembro de 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\$ 1.094.920.769,06

Cota

R\$1.514,00 (mercado); R\$1.481,53 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objeto

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

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