

CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGRE11” ou “CSHG Real Estate FII”)

CNPJ nº 09.072.017/0001-29 – Abril 2018

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

O CSHG Real Estate FII



2

Mercado de Escritórios



3

Case: Venda Itamambuca



4

Desafios e Oportunidades

Agenda



O CSHG Real Estate FII



Mercado de Escritórios



Case: Venda Itamambuca



Desafios e Oportunidades

Panorama Atual

1.126

milhões de reais
valor de mercado

+13.000

investidores

327 milhões
de reais

volume negociado
nos últimos 12 meses

19 7 cidades
4 estados

Empreendimentos

56 contratos
de locação

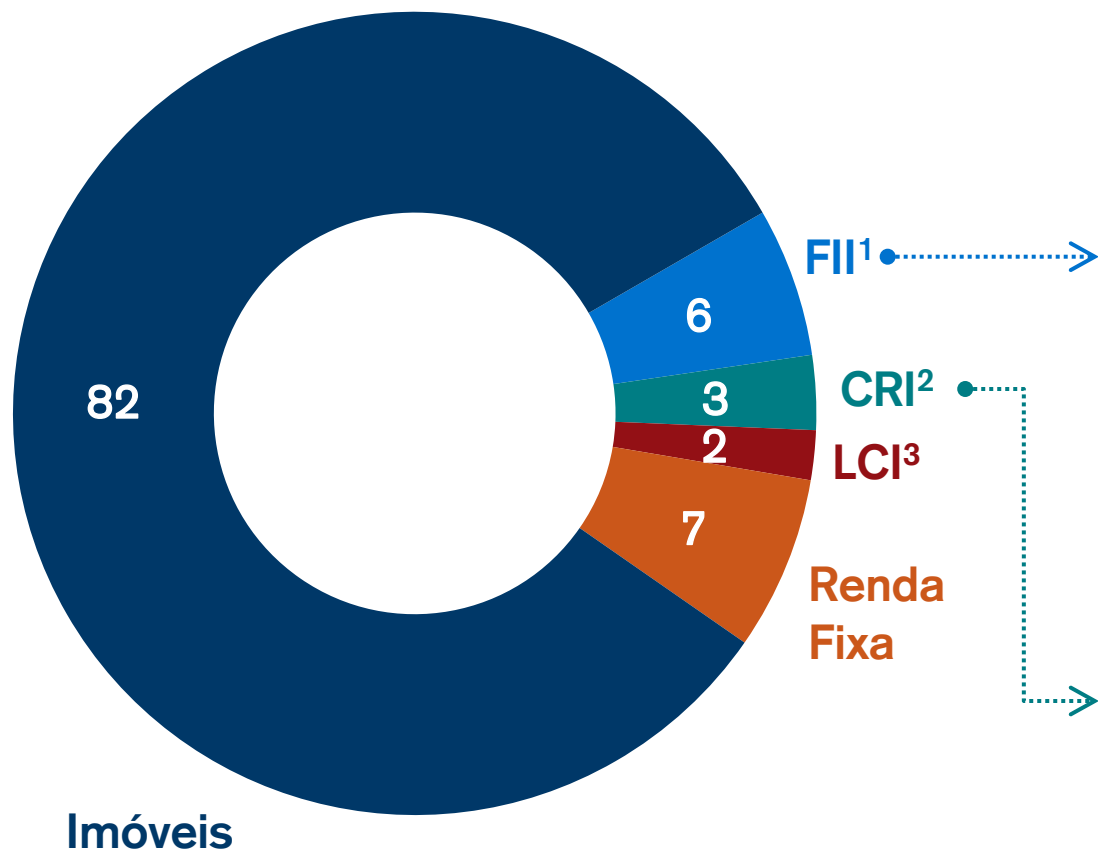
151 mil m² de ABL¹

86 vendas
de imóveis

* Área Bruta Locável

Carteira do Fundo

Investimentos por Classe de Ativo (%)



FII

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

CRI

CRI Goiabeiras
CRI Perini Business Park
CRI AMY
CRI Ribeira
CRI JCC

Localização dos Ativos Imobiliários

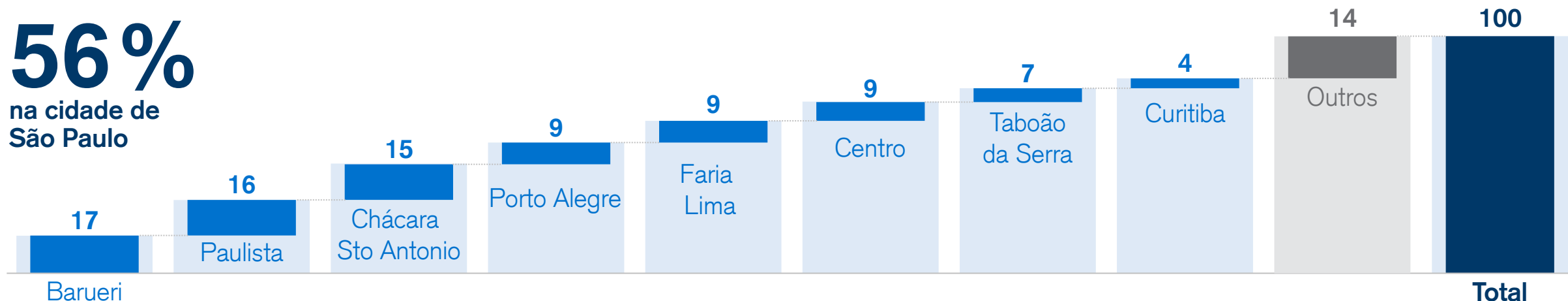


Diversificação da Carteira (% da receita de locação)

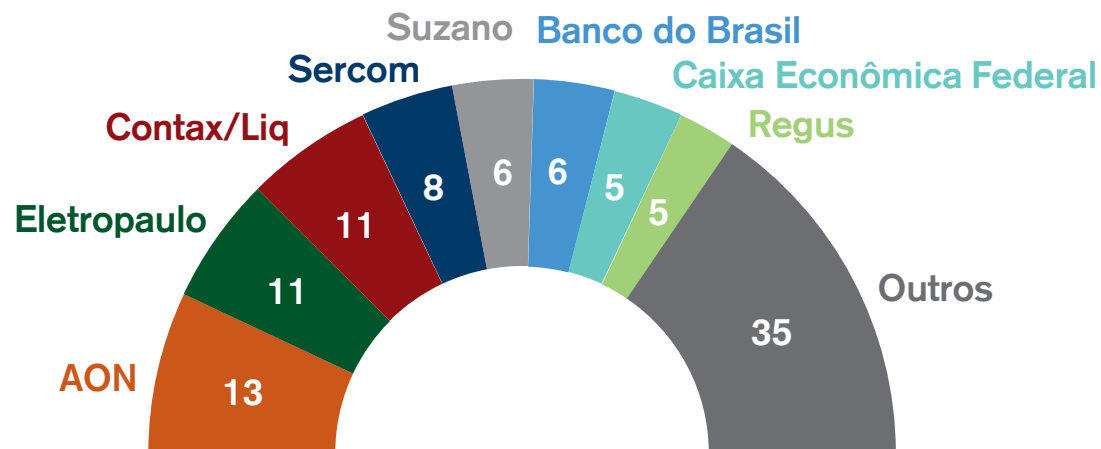
Por cidade, região, locatários e tipologia

56%

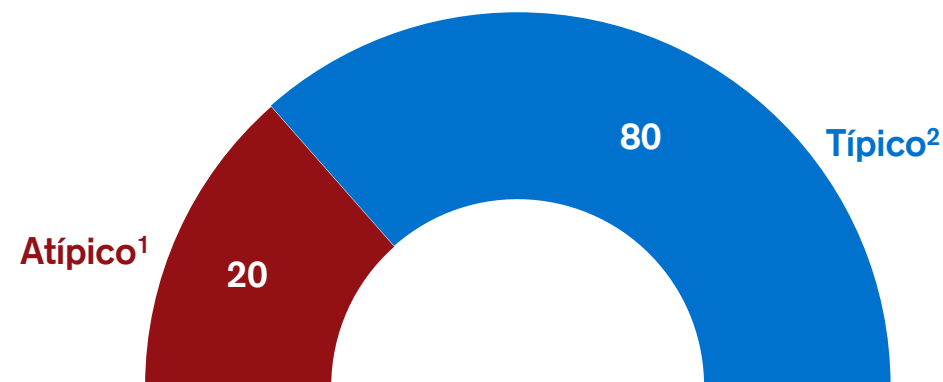
na cidade de
São Paulo



Locatários

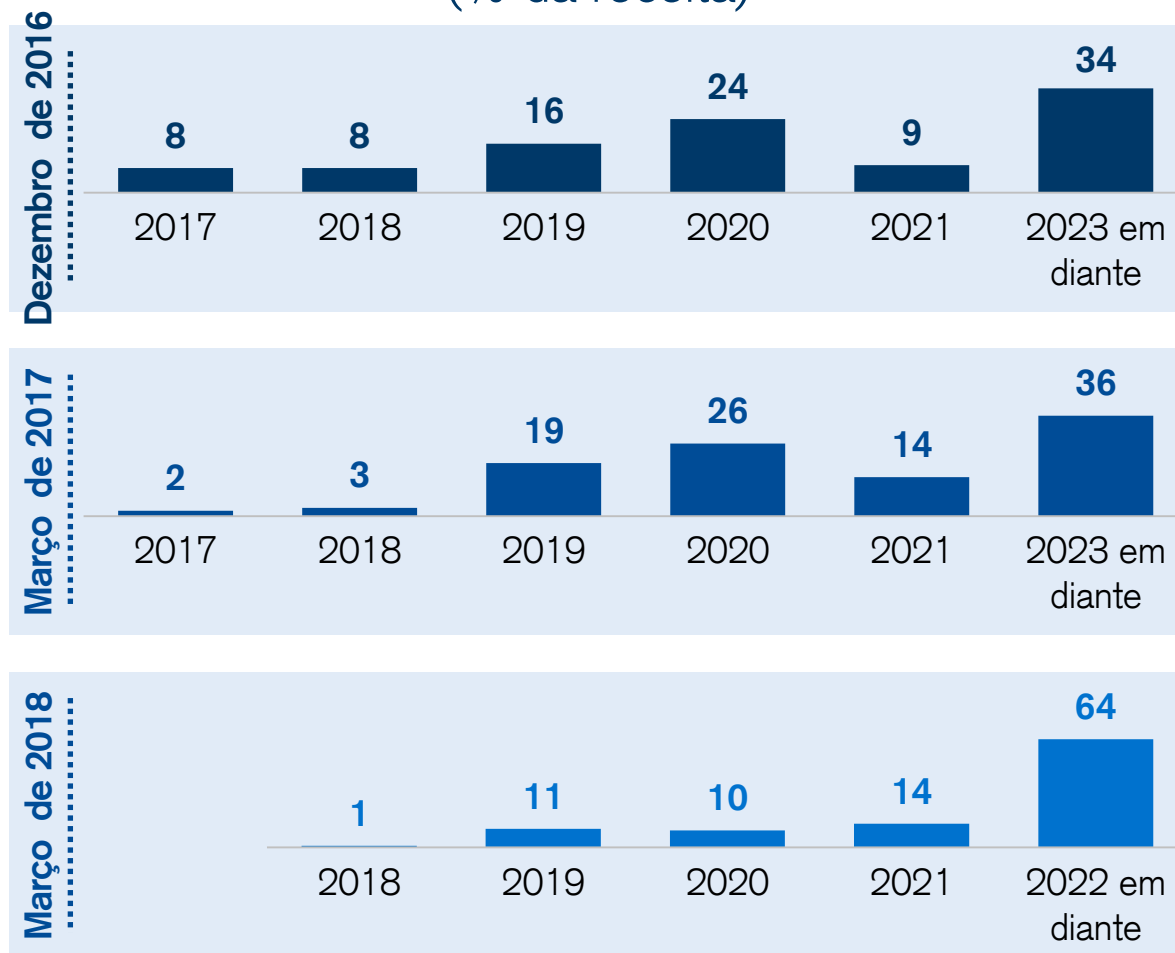


Tipologia dos contratos

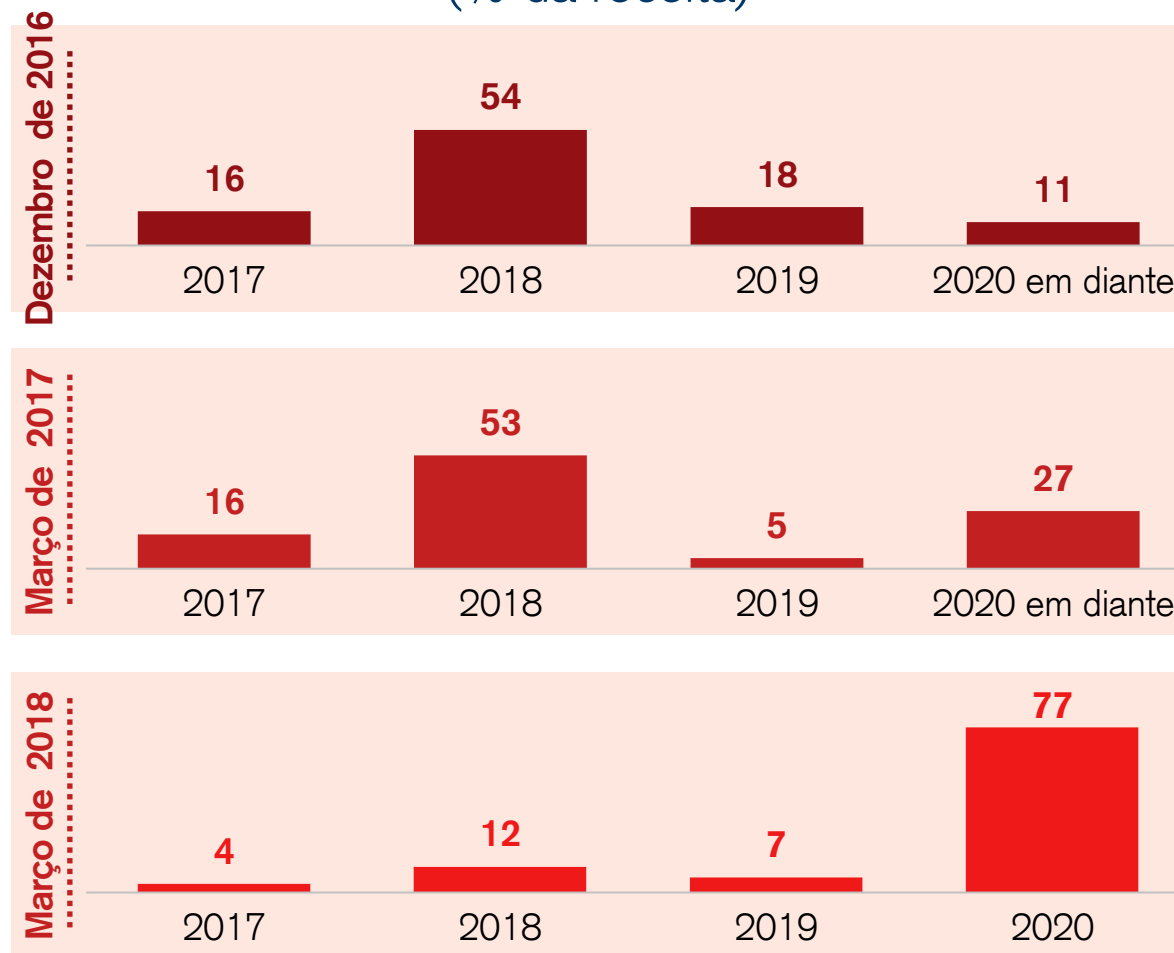


Contratos de Locação - Vencimentos e Revisional dos Contratos¹

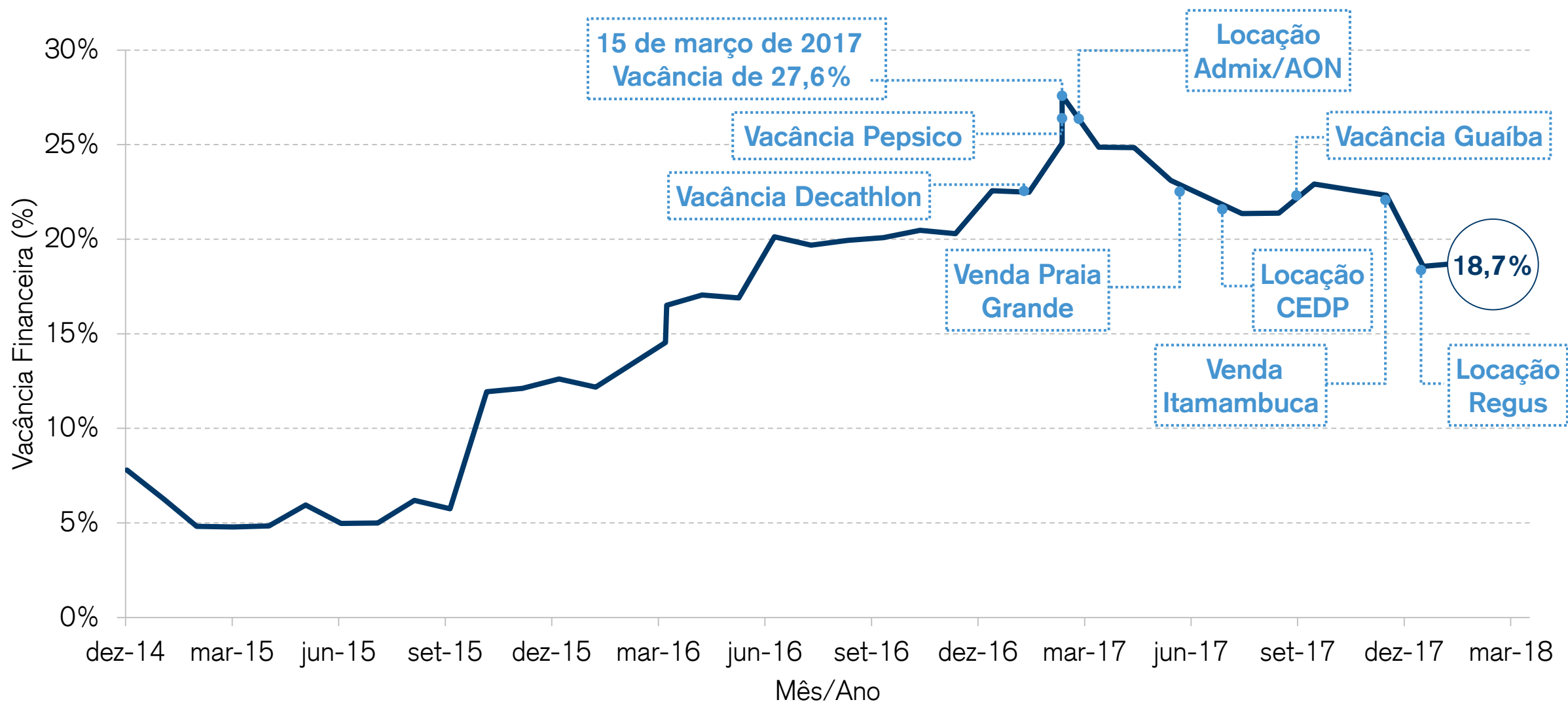
Vencimento dos Contratos (% da receita)



Revisional dos Contratos (% da receita)



Evolução da Vacância Financeira (%)



Posicionamento dos Imóveis

Tipo	Dezembro de 2016		Março de 2018 ²		
	% Carteira Imobiliária	# Ativos ¹	% Carteira Imobiliária	# Ativos ¹	
Torres Corporativas	47,3%	4	46,7%	4	
Lajes – Participação Relevante	16,6%	4	18,5%	4	Aquisição Mario Garnero
Monousuários	20,5%	4	22,6%	4	
Lajes Individuais	10,2%	10	8,5%	7	Vendas Plaza JK, Praia Grande e Itamambuca
Outros	5,4%	2	3,7%	1	

Resultado

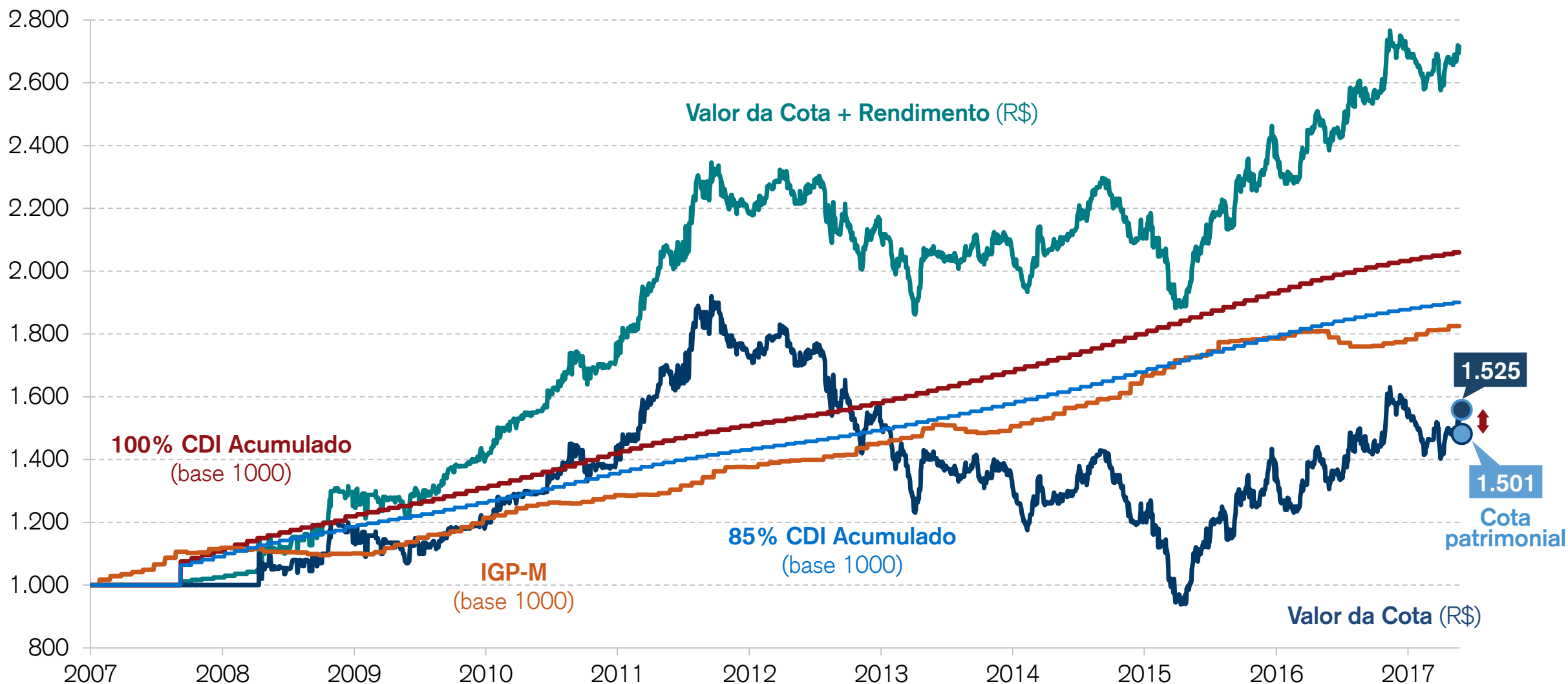
Fluxo HGRE11 (R\$ milhares)	2016	2017	2018 ¹
Receita de Locação	83.068	74.231	17.814
Outras Receitas	22.463	19.798	5.188
Lucros Imobiliários	3.398	2.662	205
Total de Receitas	108.929	96.691	23.207
Total de Despesas	-19.352	-22.134	-6.415
Resultado	89.577	74.557	16.792
Rendimento	89.926	84.315	17.719
Médio (R\$ / Cota)	10,15	9,87	8,00
Vacância Financeira Média	19,9%	22,5%	18,7%

Resultado acumulado não distribuído: R\$ 1,4 milhões (março de 2018)

Rentabilidade

	Desde o Início	2016	2017	2018 ¹
Renda Acumulada	118,96%	10,74%	9,24%	8,21%
Ganho de Capital Líq. ⁴	42%	7,87%	12,16%	11,05%
Retorno Total Bruto	171,46%	20,58%	24,44%	22,02%
Diferença vs IFIX	- ²	-11,76%	5,03%	5,13%
IFIX	- ²	32,34%	19,41%	16,89%
TIR³ em % CDI Líquido⁴	182%	167%	267%	282%
CDI Líquido⁴	89,46%	11,83%	8,38%	1,35%

Valorização da Cota e Liquidez



Obras e Melhorias Realizadas em 2017

Nos 14 edifícios, houve diminuição média de 3% do condomínio entre 2017 e 2018

Centro Empresarial Dom Pedro: Execução de melhorias no piso do galpão

Delta Plaza: Execução do *Retrofit* da Recepção

Faria Lima: Aprovação do *Retrofit* da Cabine Primária e Troca do Elevadores

Mario Garnero: Aprovação do *Retrofit* das Recepções

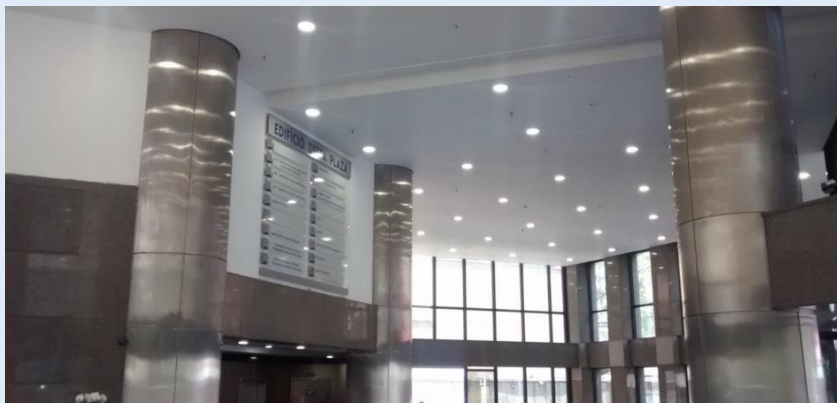
Obras e Melhorias Realizadas em 2017

Delta Plaza: *Retrofit* da Recepção

Antes



Depois



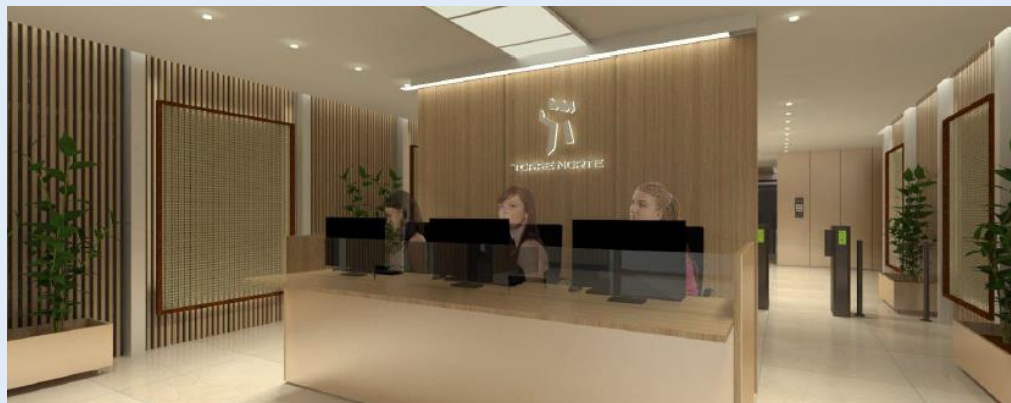
Obras e Melhorias Realizadas em 2017

Mario Garnero: Aprovação do *Retrofit* da Recepção

Antes



Depois (Perspectiva)



Obras e Melhorias Planejadas para 2018

Roberto Sampaio Ferreira: Substituição das catracas de acesso

Delta Plaza: Substituição dos elevadores (estudo em andamento)

Guaíba: Melhorias diversas nas unidades vagas (piso elevado e banheiros)

Paulista Star: Migração para energia do mercado livre e estudo para a substituição dos geradores

Obras e Melhorias Planejadas para 2018

Faria Lima: *Retrofit* da Recepção

Antes



Depois (Perspectiva)



Agenda



O CSHG Real Estate FII



Mercado de Escritórios

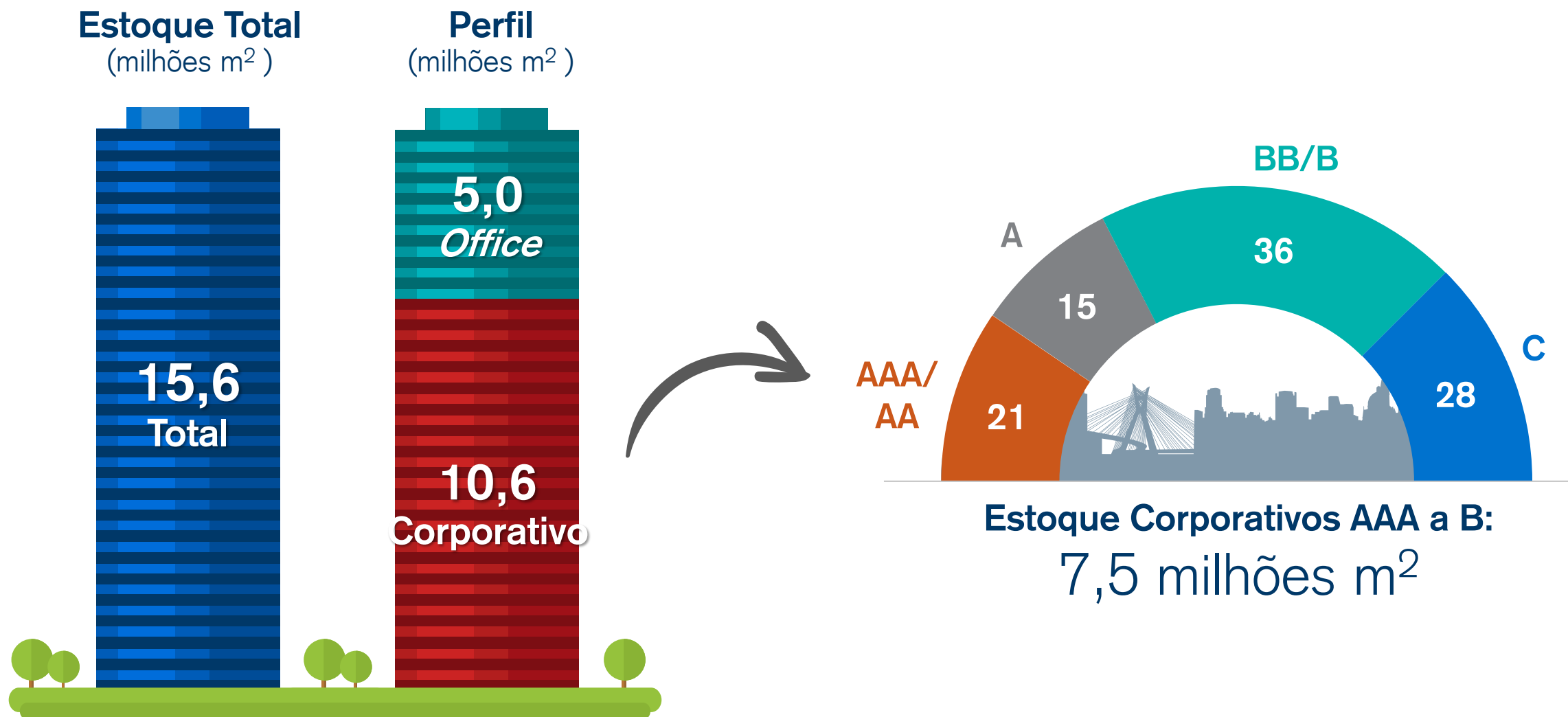


Case: Venda Itamambuca



Desafios e Oportunidades

Mercado de Escritórios em São Paulo

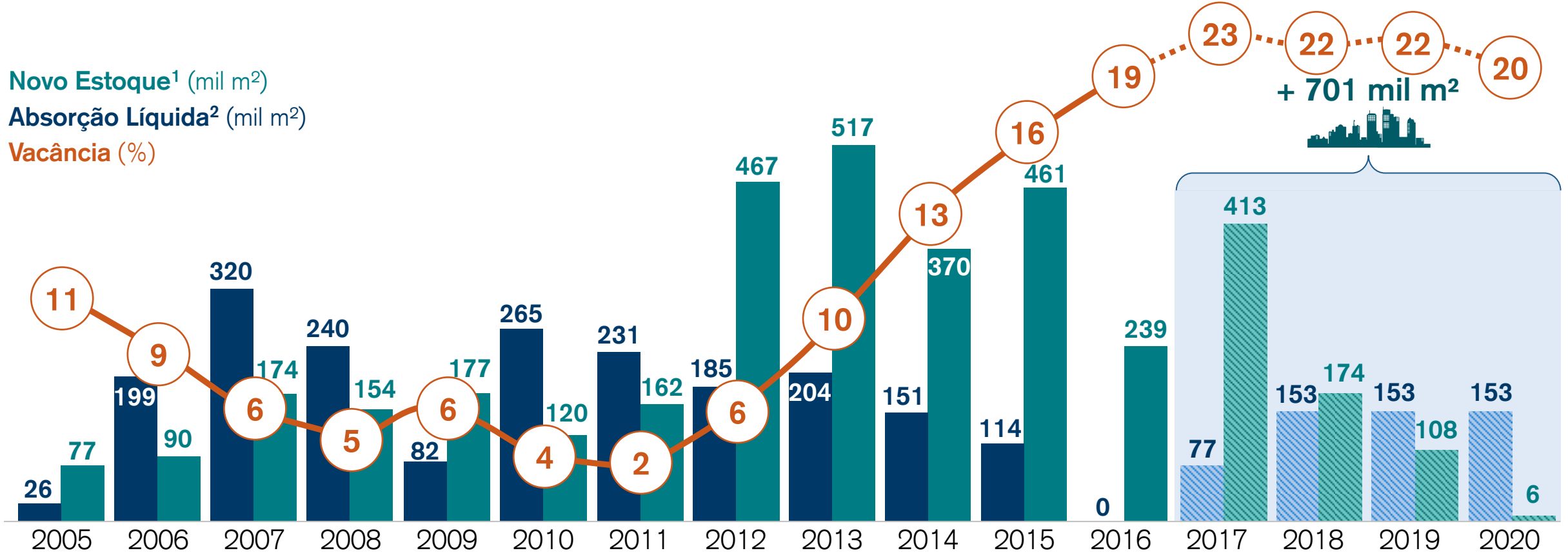


Mercado de Escritórios Corporativos em São Paulo (AAA a B)

Novo Estoque¹ (mil m²)

Absorção Líquida² (mil m²)

Vacância (%)



Média Novo Estoque

2005 a 2011: 136 mil m²

2012 a 2016: 411 mil m²

Média Absorção Líquida

2005 a 2011: 195 mil m²

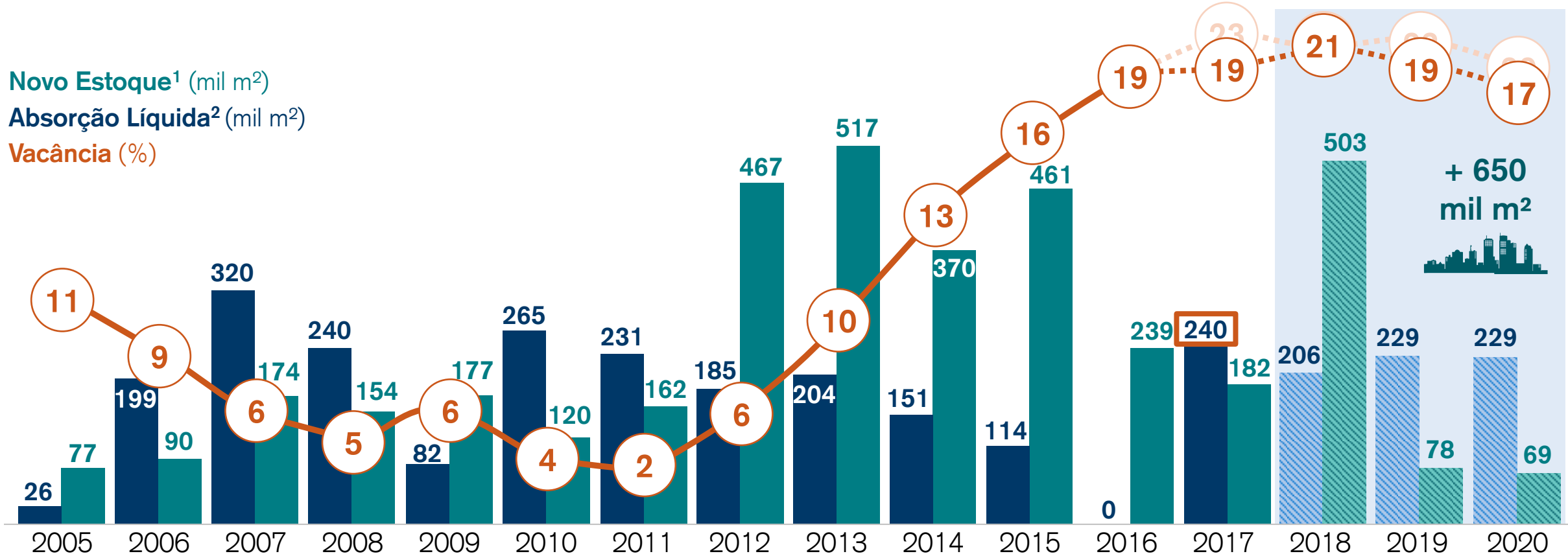
2012 a 2016: 131 mil m²

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

Novo Estoque¹ (mil m²)

Absorção Líquida² (mil m²)

Vacância (%)



+ 650
mil m²



Média Novo Estoque

2005 a 2011: 136 mil m²

2012 a 2016: 411 mil m²

Média Absorção Líquida

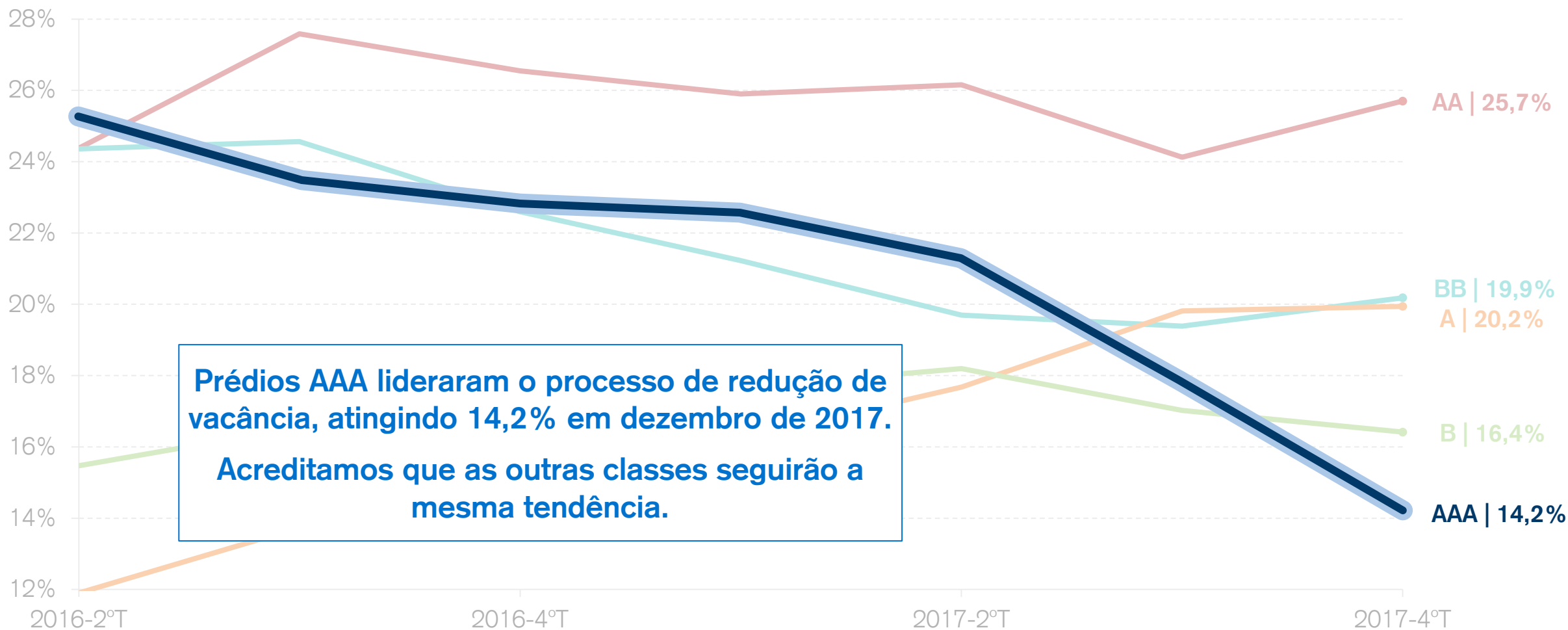
2005 a 2011: 195 mil m²

2012 a 2016: 131 mil m²

**2017: absorção líquida foi
163 mil m² superior a
projeção feita em 2016**

Mercado de Escritórios em São Paulo

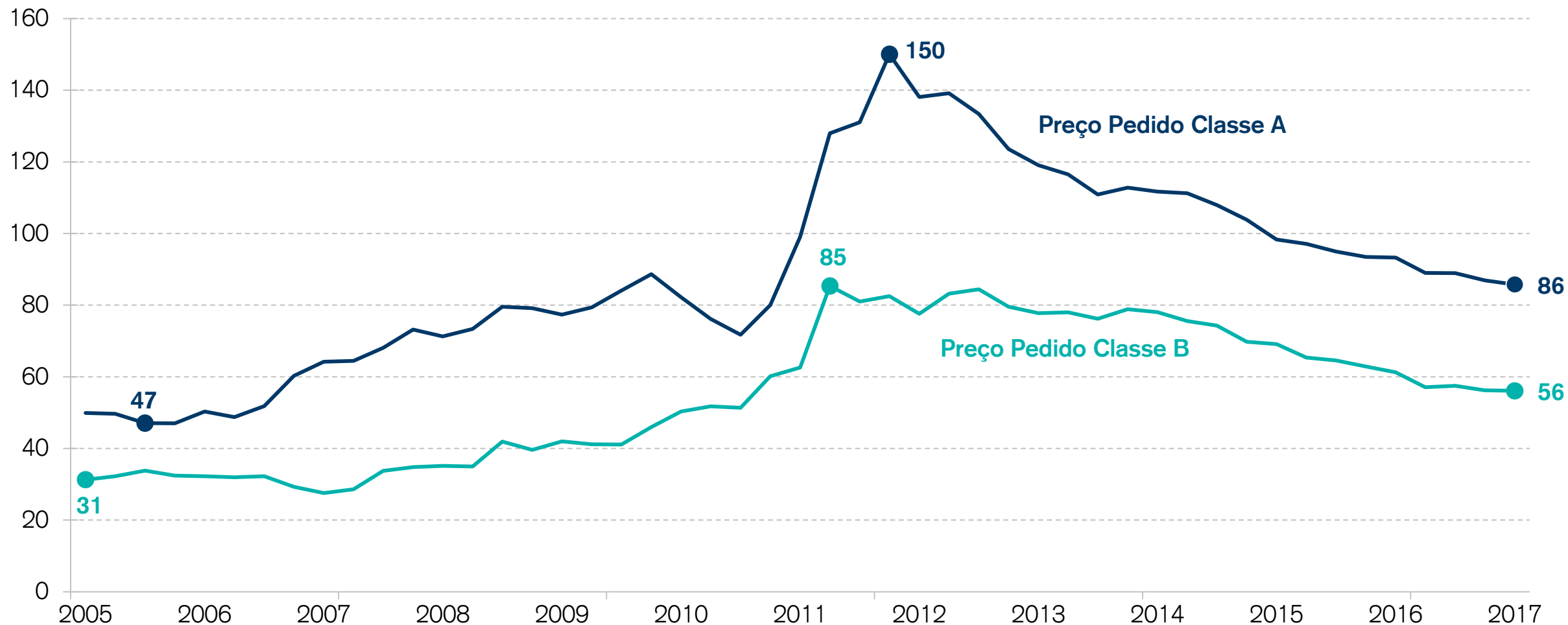
Evolução da Vacância por Classe do Ativo



Mercado de Escritórios em São Paulo

Evolução do Preço Pedido de Locação por Classe do Ativo

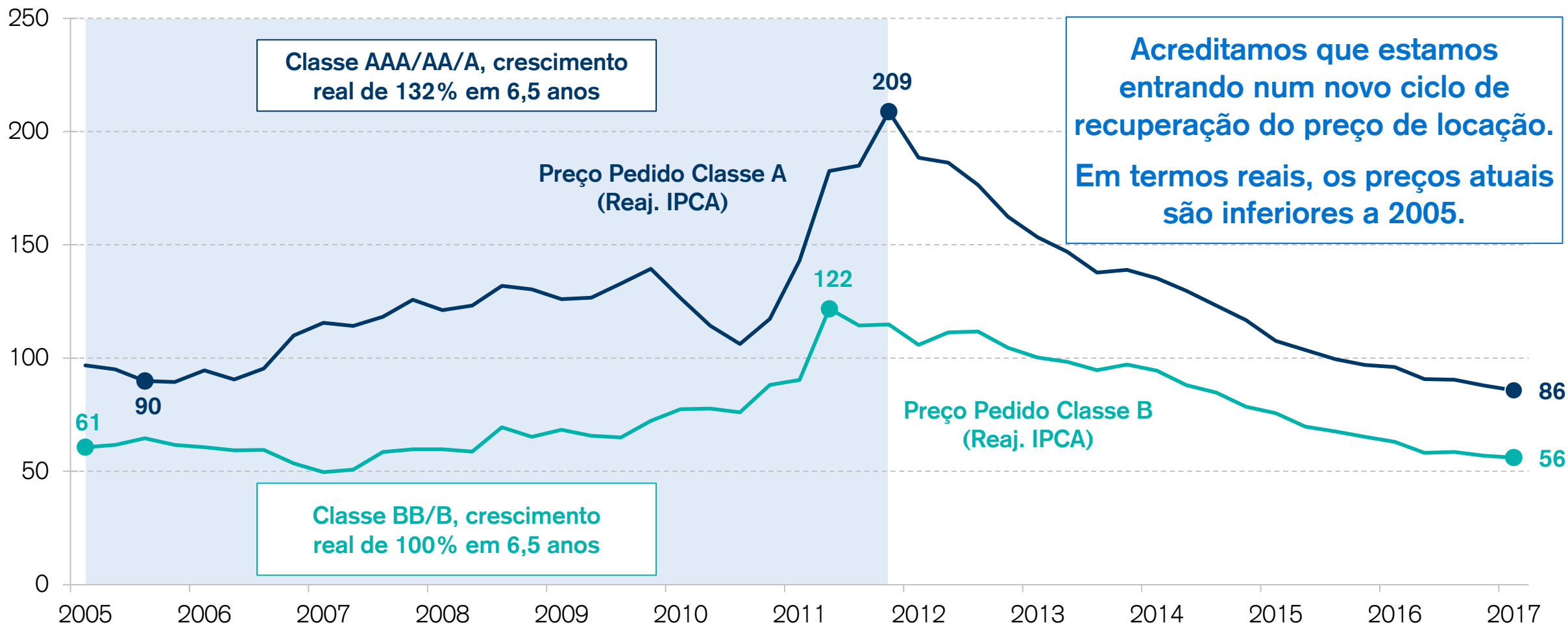
(Termos Nominais¹)



Mercado de Escritórios em São Paulo

Evolução do Preço Pedido de Locação por Classe do Ativo

(Termos Reais, ajustado por IPCA com data-base dezembro de 2017)



Agenda



O CSHG Real Estate FII



Mercado de Escritórios



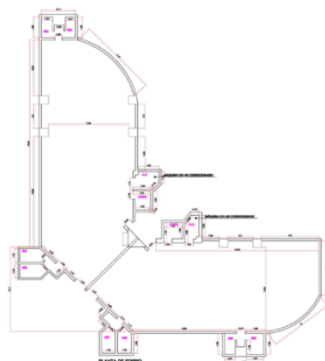
Case: Venda Itamambuca



Desafios e Oportunidades

Comparativo – Itamambuca vs. Roberto Sampaio Ferreira¹

Itamambuca



Rua Luigi Galvani, 200

Região Berrini

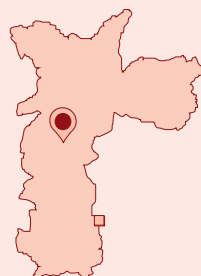
4.906 m²

18% de participação (2 Lajes)

Vacância Física: **90%**

Condomínio: **R\$ 17,02/m²**

Renda potencial: **R\$ 45,00/m²**



Aderência à Estratégia do Portfólio

	Área da Laje	
	Participação Controladora	
	Idade do Prédio	
	Visibilidade do Prédio	
	Relevância no Portfólio	
	Baixo Custo Condominial	
	Perfil dos Proprietários	
	Vacância no Edifício	

Roberto Sampaio Ferreira



Rua Flórida, 1.595

Região Berrini

8.800 m²

40% de participação (6 lajes)

Vacância Física: **0%**

Condomínio: **R\$ 16,82/m²**

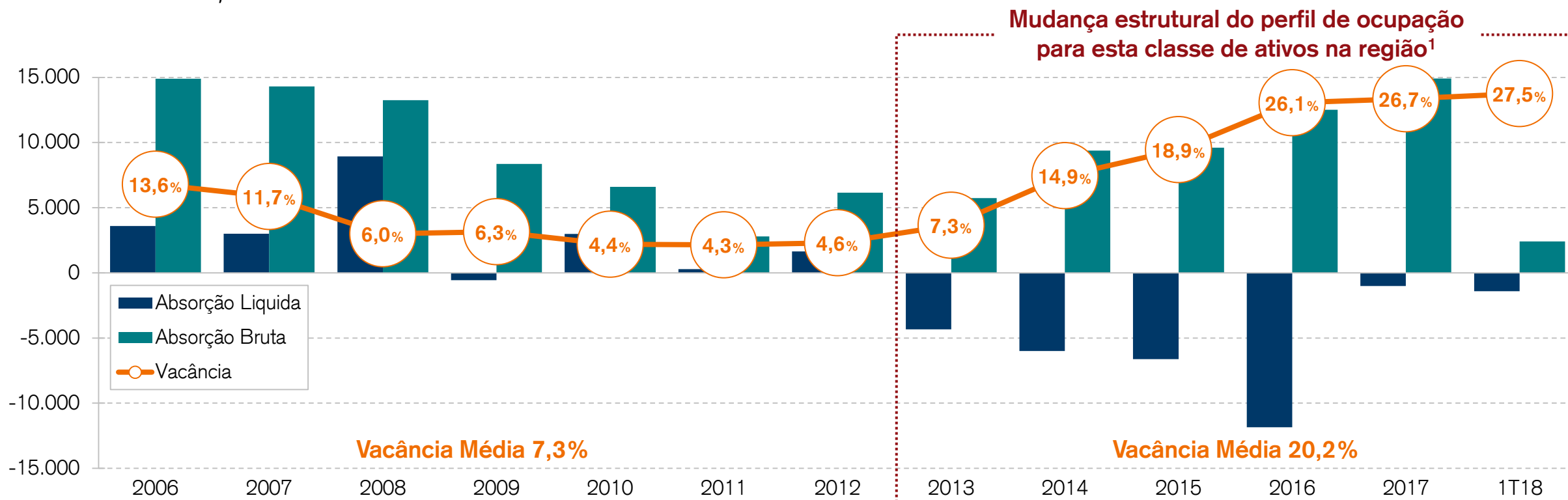
Renda Atual: **R\$ 45,95/m²**



Cenários para Decisão da Venda

Situação do Mercado em Edifícios Comparáveis

- Estoque Total (Classe B Comparável): 165.000 m²
- 37 edifícios
- Vacância 27,5%
- Vacância Itamambuca 90,0%
- Absorção Líquida Negativa e Vacância Aumentando por mais de 5 anos consecutivos



Cenários para Decisão da Venda

Cenário Venda



- Imóvel se enquadrava na estratégia de desmobilização
- Vacância de 90% no prédio e 100% dos andares do Fundo
- Custo de Vacância de R\$ 0,033/cota
- Oportunidades de Alocação mais Interessantes
 - *FFO*¹ Projetado com Manutenção do Ativo na Carteira: **R\$ 0,062/cota**
 - *FFO*¹ com alocação em CDI: **R\$ 0,064/cota**
 - *FFO*¹ com Nova Aquisição: **R\$ 0,083/cota**

TIR² (% Anual): 13,79%

Cenário Manutenção do Ativo na Carteira



- Custo de Vacância: R\$ 26,90/m²
- Valor de Locação Considerado: R\$ 45/m²
- Tempo de Absorção: 08 meses
- Prazo de Carência: 10 meses
- Venda do Ativo – Ano 5

TIR Estimada para Novo Ciclo³ (% Anual): 8,83%

Agenda



O CSHG Real Estate FII



Mercado de Escritórios



Case: Venda Itamambuca



Desafios e Oportunidades

Desafios de 2017¹

Verbo Divino

Rua Verbo Divino, 1.661

Chácara Santo Antônio

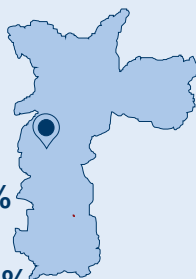
13.980 m²

100% de participação

Vacância Física dezembro de 2016: **16%**

Vacância Física março de 2017: **62%**

Vacância Física dezembro de /2017: **63%**



Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070

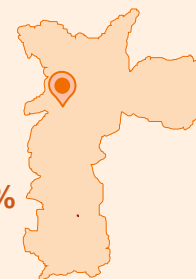
Paulista

10.593 m² (16 unidades)

100% de participação

Vacância Física dezembro de 2016: **31%**

Vacância Física dezembro de 2017: **6%**



Mario Garnero

Av. Brig. Faria Lima, 1.485

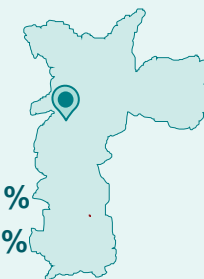
Itaim

4.385 m² (06 unidades)

14,98% de participação

Vacância Física dezembro de 2016: **67%**

Vacância Física dezembro de 2017: **33%**



Centro Empresarial Dom Pedro

Rodovia D. Pedro I, Km 69

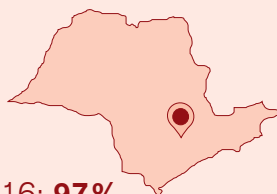
Atibaia

20.062 m²

100% de participação

Vacância Física dezembro de 2016: **97%**

Vacância Física dezembro de 2017: **28%**



Teleporto

Av. Pres. Vargas, 3.131

Centro

2.300 m² (06 unidades)

5,55% de participação

Vacância Física dezembro de 2016: **100%**

Vacância Física dezembro de 2017: **50%**



Decathlon Praia Grande

Av. Ayrton Senna da Silva, 333

Praia Grande

4.250 m²

100% de participação

Vacância Física dezembro de 2016: **100%**

- VENDIDO -



Desafios de 2018



Reduzir a vacância do Ed. Verbo Divino



Reduzir a vacância do Ed. Guaíba



Realizar a locação e/ou venda das Lajes Individuais e Outros



Aumentar exposição nas “Lajes – Participação Relevante”



Realizar novas aquisições

CSHG Real Estate FII – CNPJ nº 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 valor de mercado do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

R\$ 1.098.653.234,99

Cota

R\$1.525,00 (mercado); R\$1.500,90 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

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 de 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.

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