



CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

("Fundo", "HGRE11" ou "CSHG Real Estate FII")

CNPJ nº 09.072.017/0001-29 – Abril 2019

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

Ed. Verbo Divino



4

Obras e Melhorias

Agenda



1

O CSHG Real Estate FII



2

Mercado de Escritórios



3

Ed. Verbo Divino



4

Obras e Melhorias

CSHG Real Estate FII

Rentabilidade

Histórico

282,7% desde o início
6,5% últimos 12 meses
3,3% no ano

Retorno vs CDI

172% desde o início
103% últimos 12 meses
216% no ano

5,8%

Dividend Yield¹

Fonte: CSHG e Quantum Axis

Representatividade

Entre os 10 fundos mais representativos do IFIX
3% de peso no IFIX²

3º Maior Fundo

De lajes multiativo do mercado de FII's em valor de mercado em bolsa.

Fonte: B3 e Quantum Axis

Liquidez

Nº de Cotistas HGRE11

31,9 mil

Aproximadamente **13%** de todos investidores de FII's em bolsa investem no HGRE11 em março de 2019.

Fonte: Quantum Axis

Valores do Fundo

Valor de mercado do fundo

R\$ 1,1 bilhão

Empreendimentos

20

7 cidades

4 estados

65

Contratos de locação

154 mil m² de ABL¹

Último rendimento (R\$/Cota)

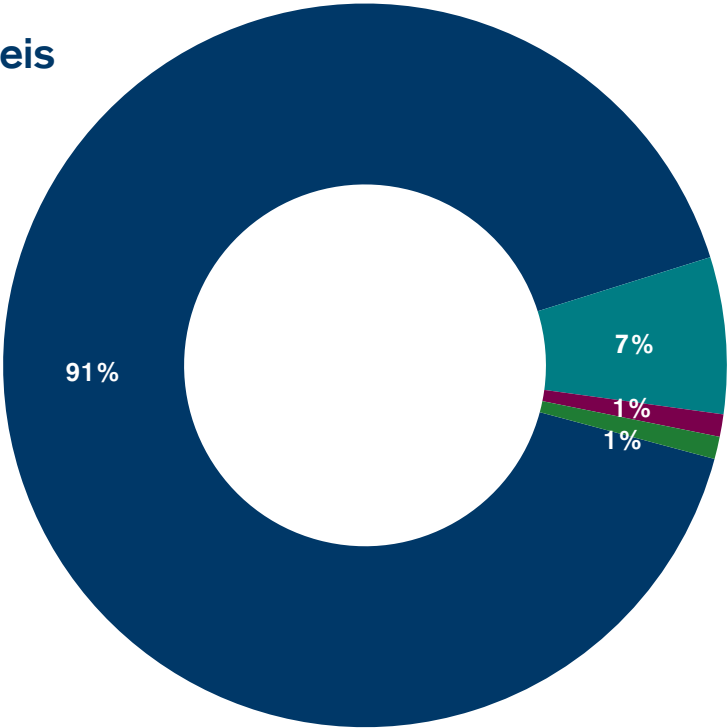
R\$ 0,74

Fonte: CSHG

Carteira do Fundo

Investimentos por Classe de Ativo (%)

Imóveis



FII¹

CRI¹

Renda Fixa¹

FII

CEOC11 CEO Cyrela Commercial Properties FII

KNCR11 Kinea Rendimentos Imobiliários FII

CBOP11 Castello Branco Office Park FII

RBRP 11 RBR Properties FII

CRI

CRI Goiabeiras

Fonte: CSHG

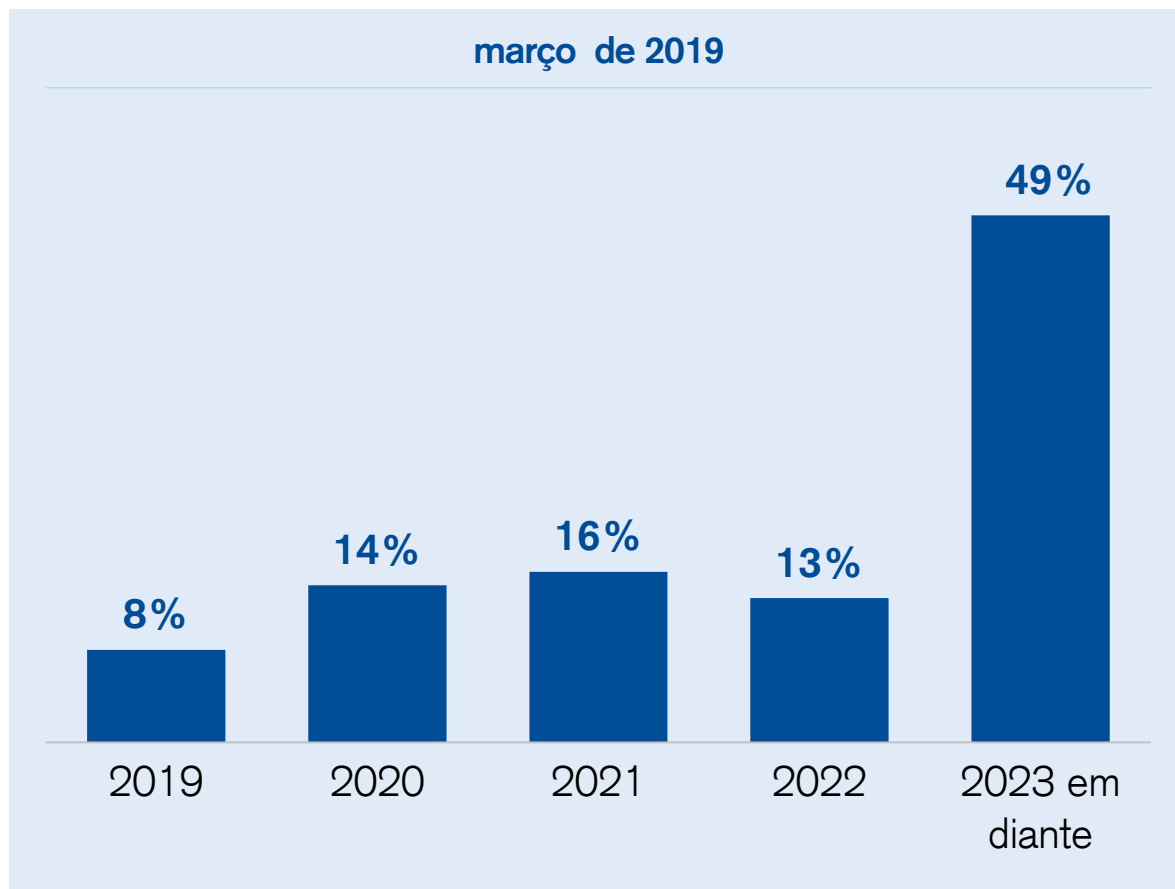
Localização dos Ativos Imobiliários



Contratos de Locação - Vencimentos e Revisional dos Contratos

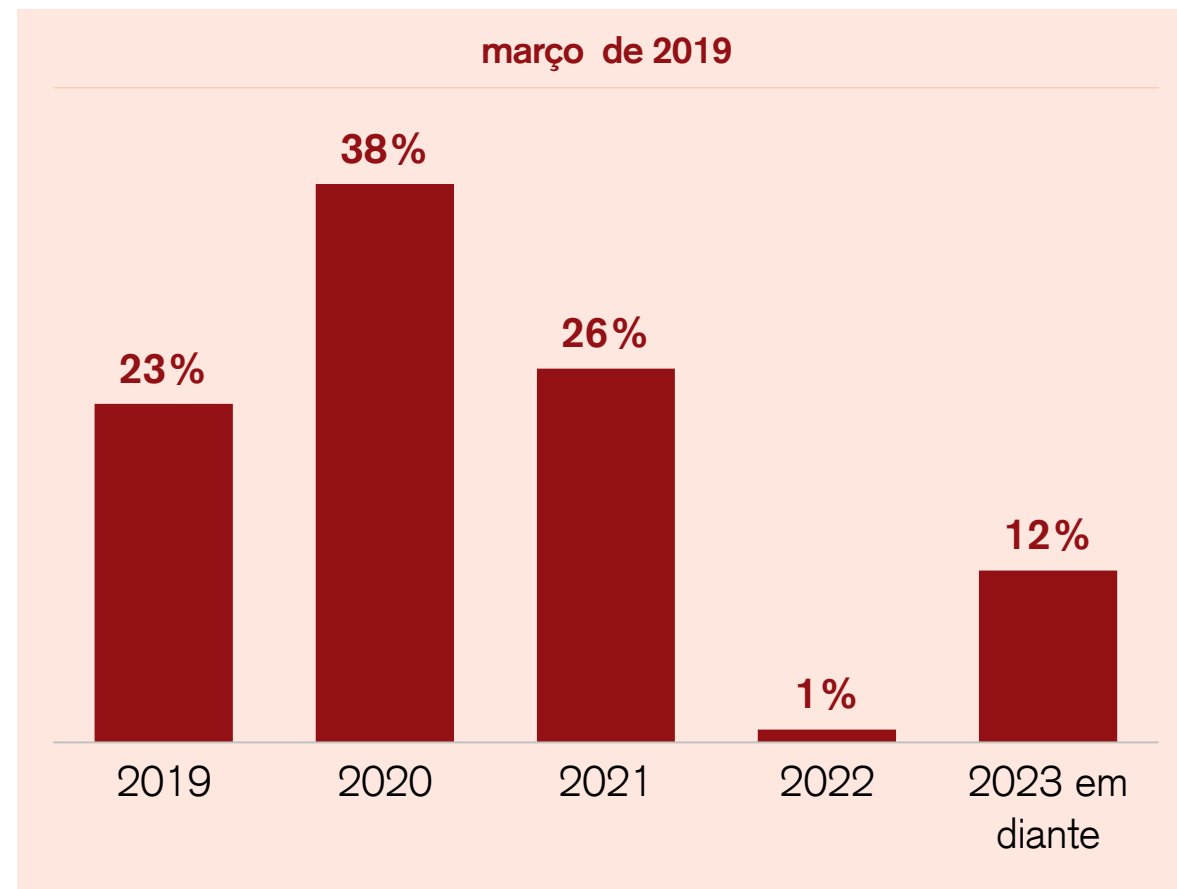
Vencimento dos Contratos (% da Receita contrada¹)

março de 2019



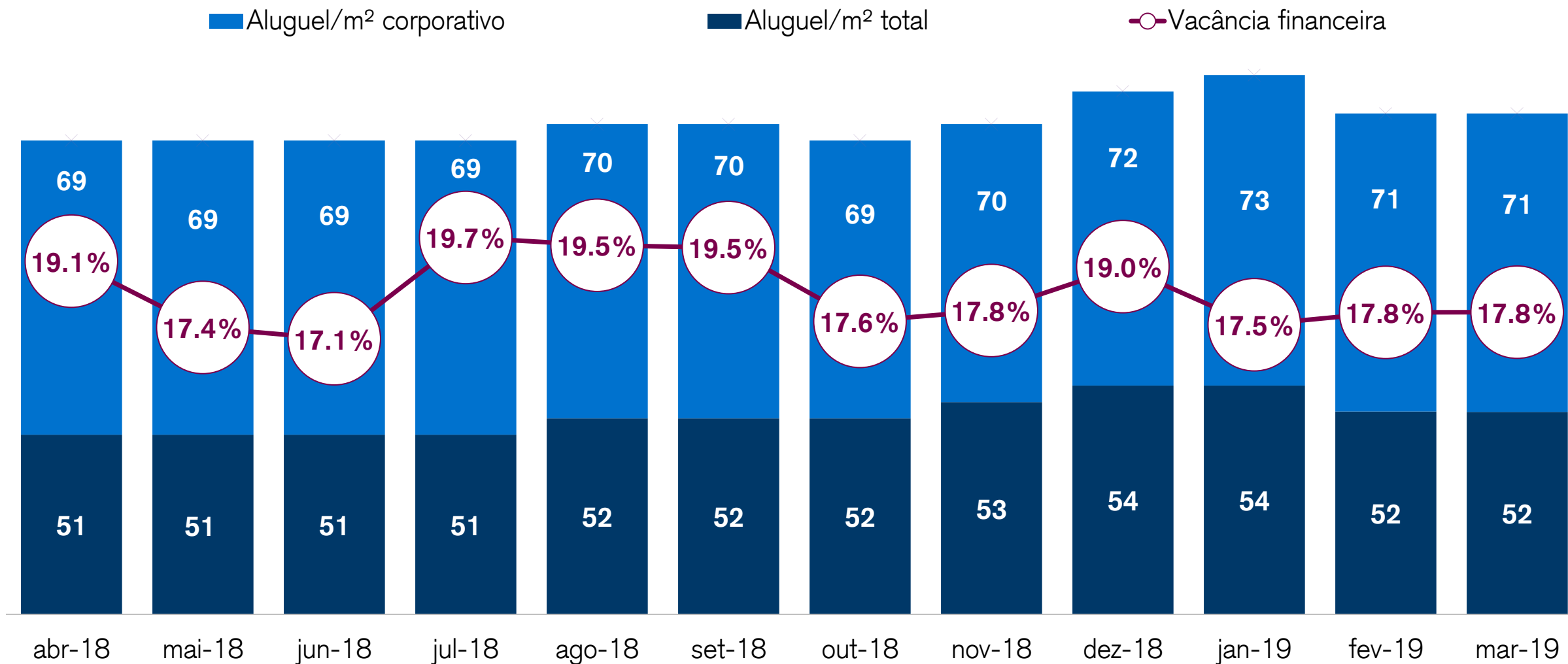
Revisional dos Contratos (% da Receita contrada)

março de 2019



Fonte: CSHG

Evolução da Vacância Financeira¹ (%) e Aluguel/m²



Fonte: CSHG

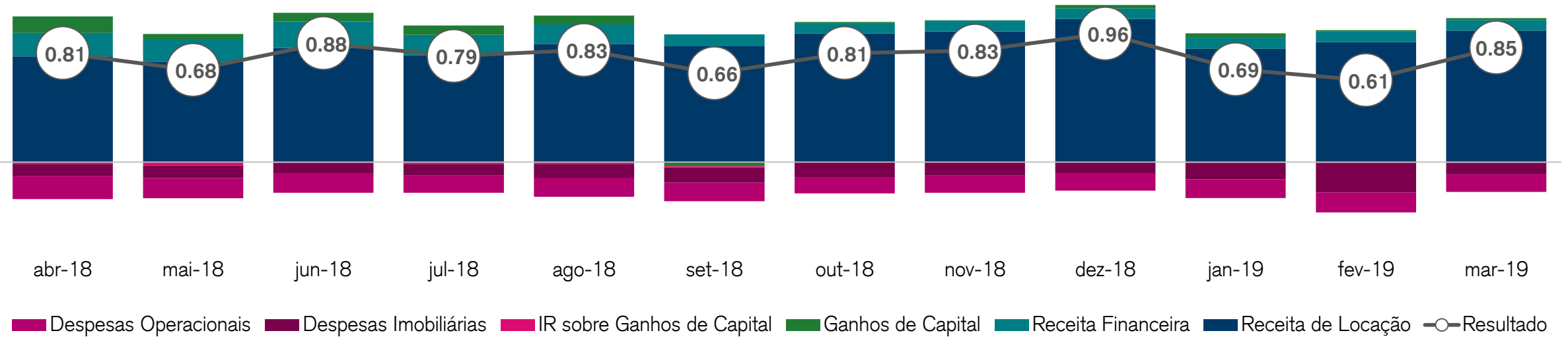
Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2019	Fevereiro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	7.211.951	6.586.982	20.019.482	78.388.142
Rendimentos Mobiliário ¹	584.539	590.612	1.778.987	10.330.400
Ganhos de Capital Bruto ¹	110.436	67.936	416.369	3.165.683
IR sobre Ganho de Capital	(28.730)	(32.480)	(87.004)	(687.006)
Total de Receitas	7.878.196	7.213.050	22.127.835	91.197.219
Despesas Imobiliárias ¹	(641.753)	(1.635.109)	(3.191.841)	(9.467.286)
Despesas Operacionais ¹	(955.418)	(1.085.348)	(3.068.930)	(12.314.644)
Total de Despesas	(1.597.171)	(2.720.457)	(6.260.771)	(21.781.930)
Resultado¹	6.281.001	4.492.594	15.867.064	69.415.288
Rendimento anunciado	5.463.494	5.463.494	16.390.482	66.890.886

Fonte: CSHG

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez -18	jan-19	fev-19	mar-19
Rendimento distribuído											
0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,62	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Saldo de resultado acumulado ¹											
0,16	0,01	0,06	0,01	0,02	0,01	0,04	0,08	0,25	0,20	0,07	0,18



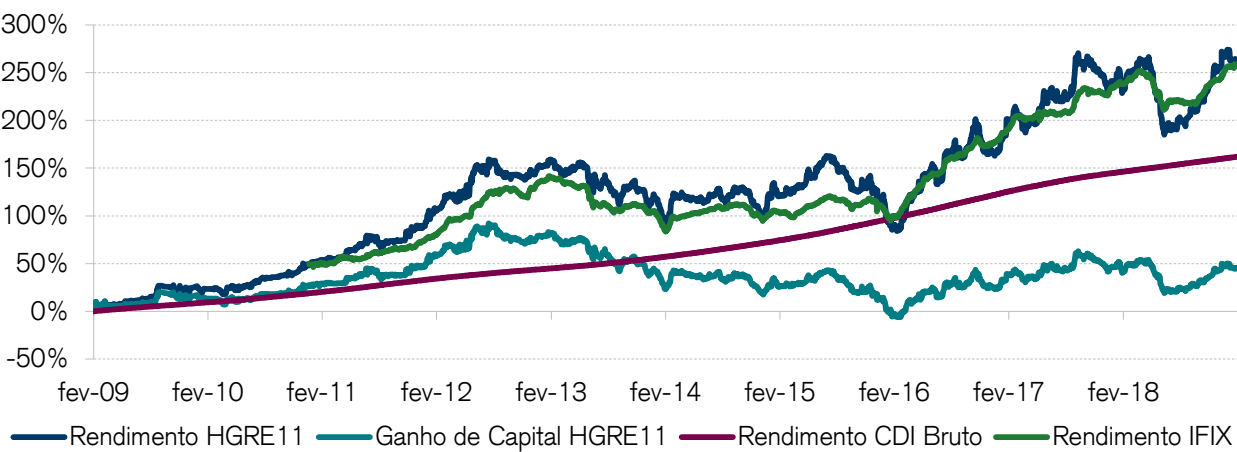
Fonte: CSHG

Rentabilidade e Liquidez

Tabela de rentabilidade¹

	mar-19	2019	12 Meses	Início
HGRE11	1,8%	3,3%	6,5%	282,7%
IFIX	2,0%	5,6%	5,3%	*2
CDI	0,5%	1,5%	6,3%	164,2%

Gráfico de rentabilidade



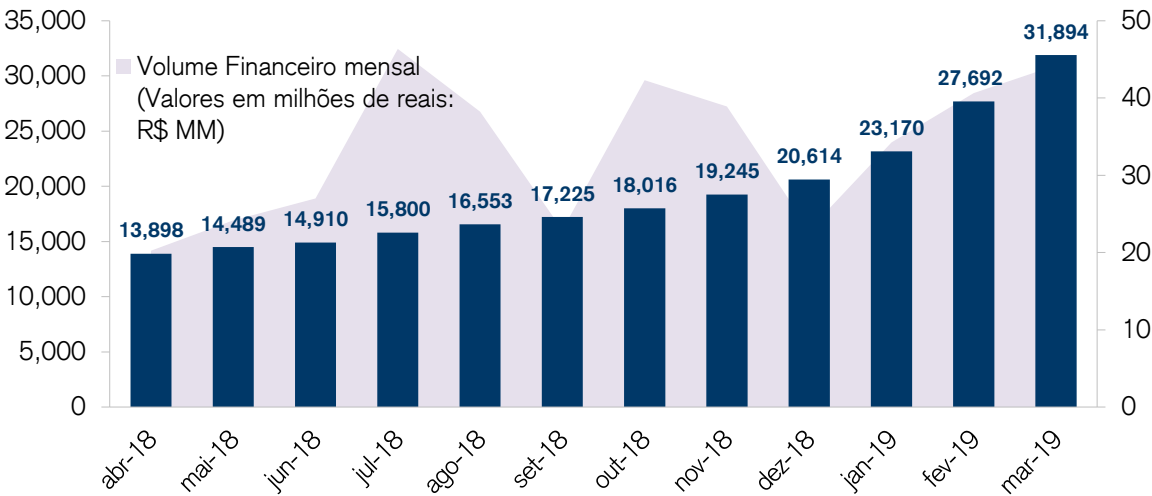
Fonte: CSHG

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 da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. Março 2019 (Data-base: 29/03/2019) ² Não havia começado o índice quando o Fundo foi constituído.

Tabela de liquidez

	mar-19	2019	12 Meses
Volume Financeiro ¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	44,2	119,10	402,1
Giro ¹	4,0%	10,9%	39,0%
Presença em pregões ¹	100%	100%	100%

Gráfico de liquidez



Posicionamento dos Imóveis

Tipo	Março de 2018		Março de 2019		
	% Carteira Imobiliária	# Ativos ¹	% Carteira Imobiliária	# Ativos ¹	
Torres Corporativas	46,7%	4	40,2%	4	
Lajes – Participação Relevante	18,5%	4	29,6%	5	Aquisição Berrini One
Monousuários	22,6%	4	19,4%	4	
Lajes Individuais	8,5%	6	7,6%	6	
Outros	3,7%	1	3,1%	1	

Fonte: CSHG

Agenda



O CSHG Real Estate FII



Mercado de Escritórios

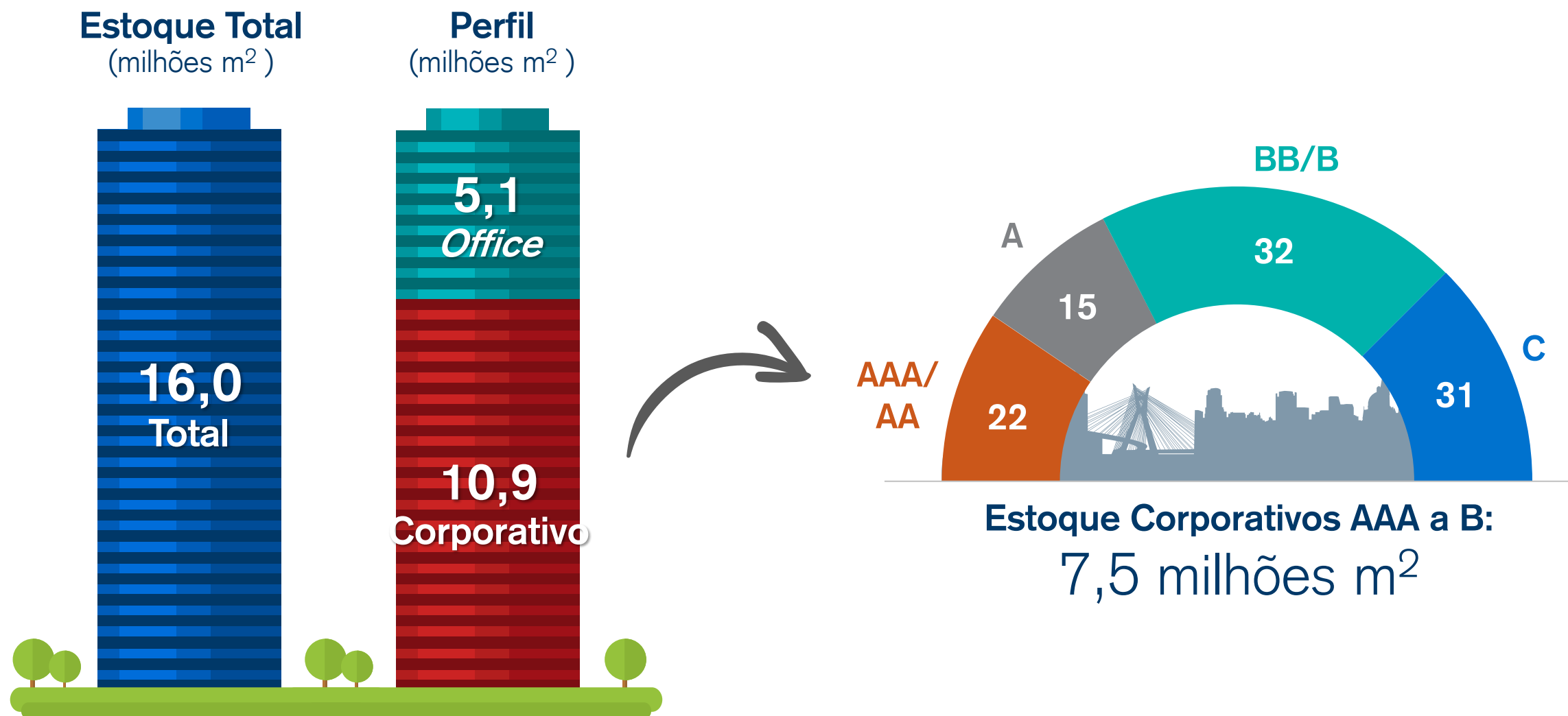


Ed. Verbo Divino



Obras e Melhorias

Mercado de Escritórios em São Paulo



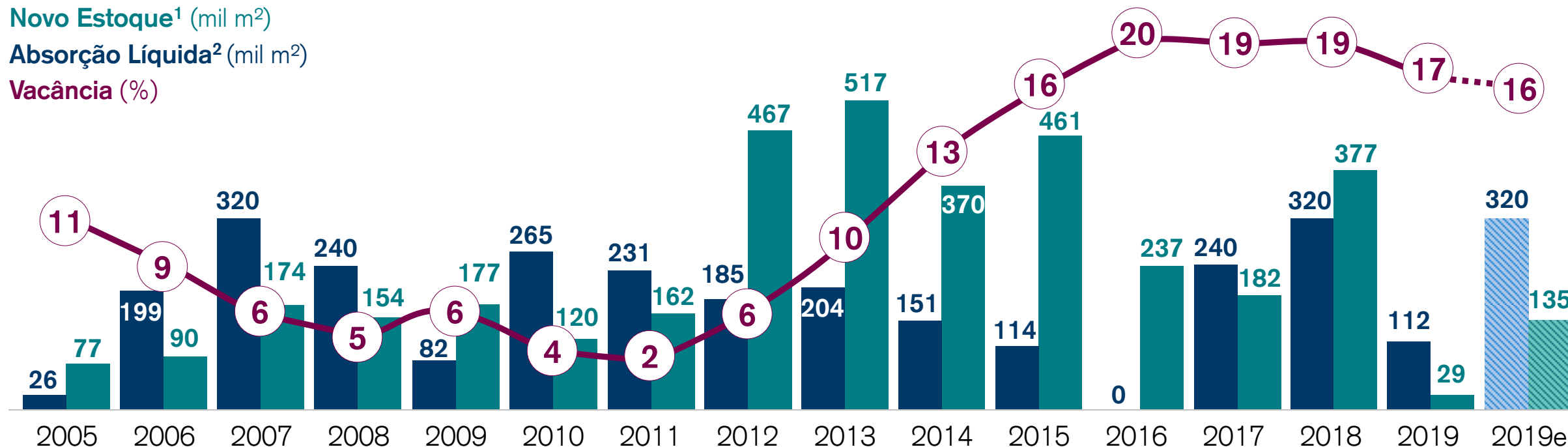
Fonte: CSHG e Quantum Axis

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

2017 e 2018

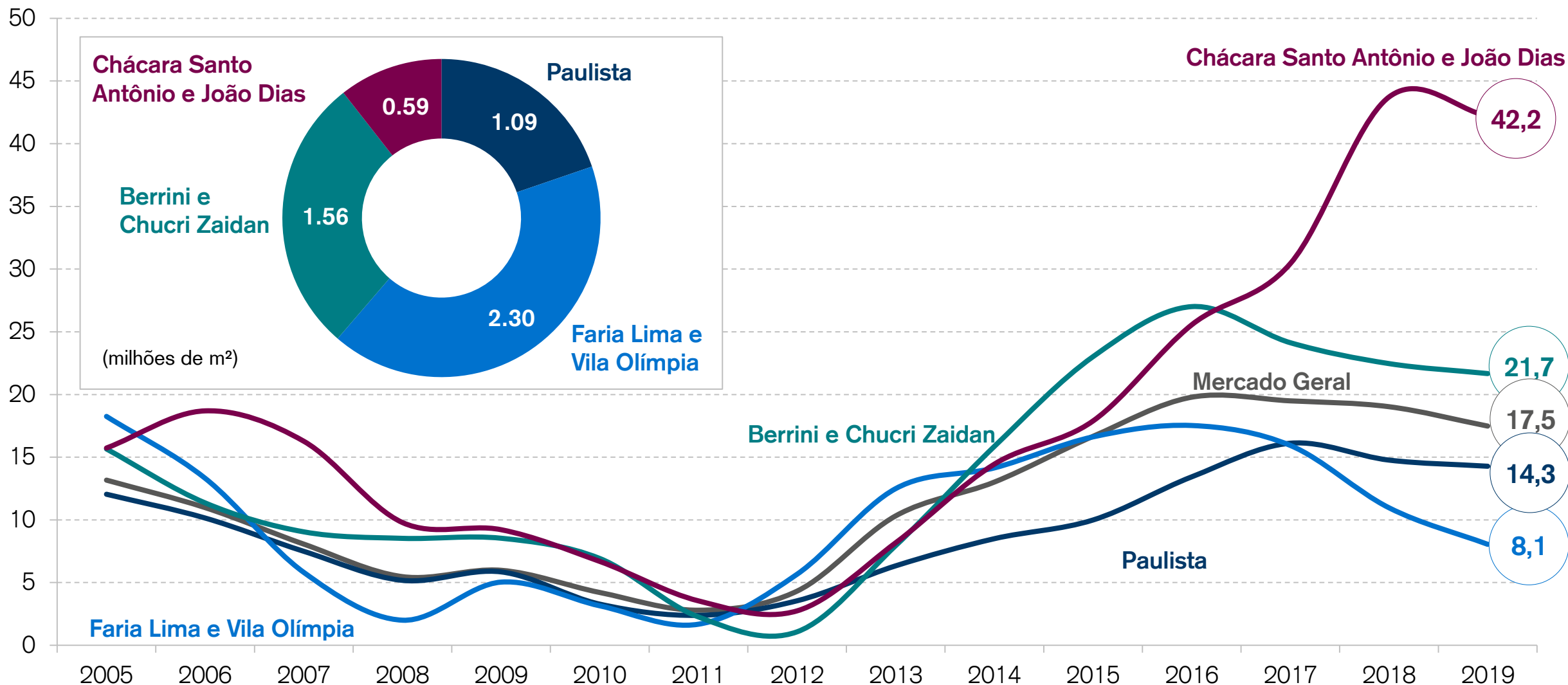
Absorção líquida média no período foi o dobro em relação ao período anterior

¹ Representa os novos prédios entregues, em m², no período

² Representa o soma dos espaços ocupados e desocupados, em m², no período. Projeções não significam retornos futuros.

Fonte: CSHG / Buildings (Março de 2019)

Mercado Geral de Escritórios em São Paulo



Agenda



O CSHG Real Estate FII



Mercado de Escritórios



Ed. Verbo Divino



Obras e Melhorias

Ed. Verbo Divino | Mercado Concorrente (Transações > 5.000m²)

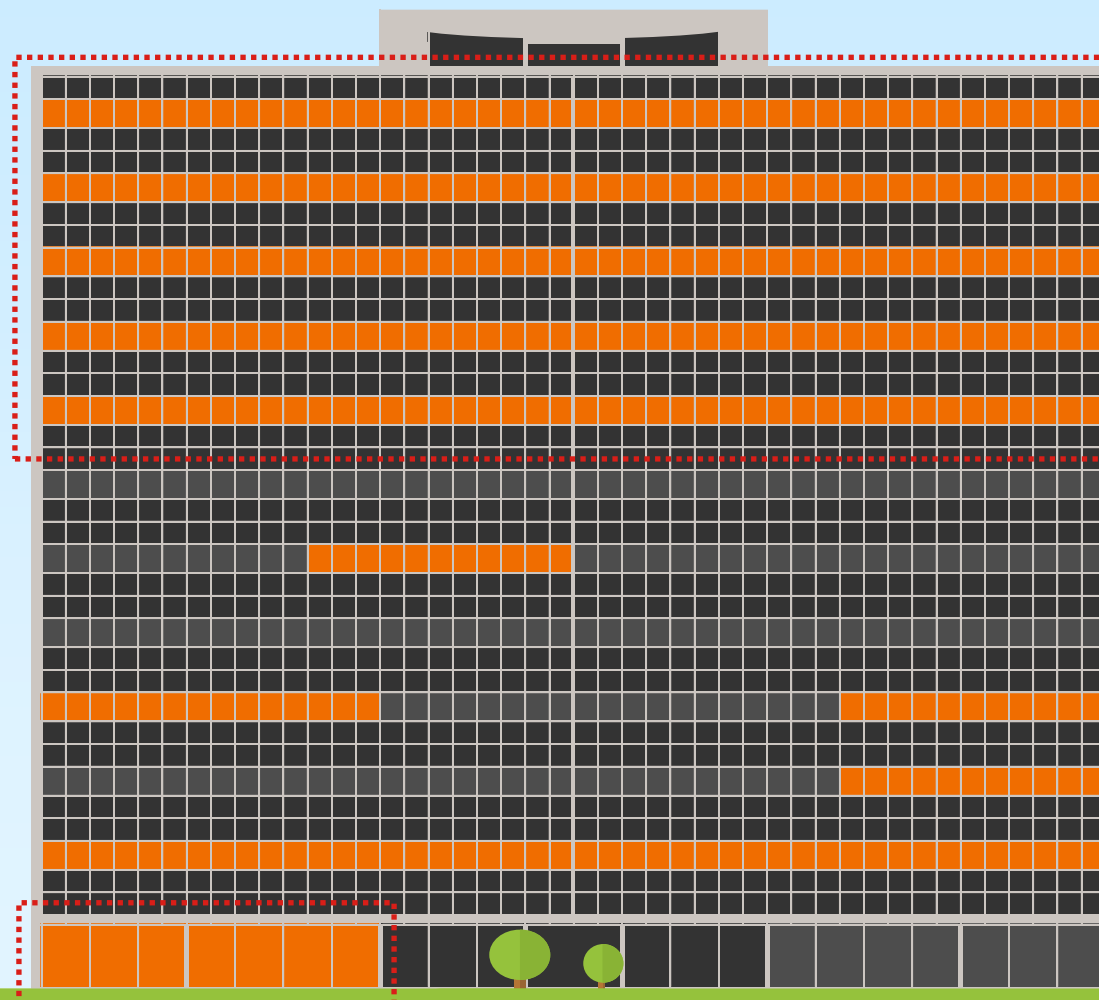


- 1 Ed. Verbo Divino**
Área Total: 15.400 m² | Taxa de Vacância: 63%
- 2 Ed. Urbanity**
Área Total: 30.000 m² | Taxa de Vacância: 96%
- 3 Ed. Birmann 10**
Área Total: 11.300 m² | Taxa de Vacância: 100%

- 4 SPOP II**
Área Total: 5.500 m² | Taxa de Vacância: 100%
- 5 17007 Nações**
Área Total: 96.000 m² | Taxa de Vacância: 75%
- 6 CENESP**
Área Total: 137.000 m² | Taxa de Vacância: 50%

Fonte: Google Maps / Buildings (março de 2019)

Ed. Verbo Divino



Vantagem Competitiva

Aproximadamente 6.700m² contíguos e de um único proprietário. Possibilidade de elevadores dedicados e recepção exclusiva.

- Vagos
- Ocupados

Fonte: CSHG

Agenda



O CSHG Real Estate FII



Mercado de Escritórios



Ed. Verbo Divino

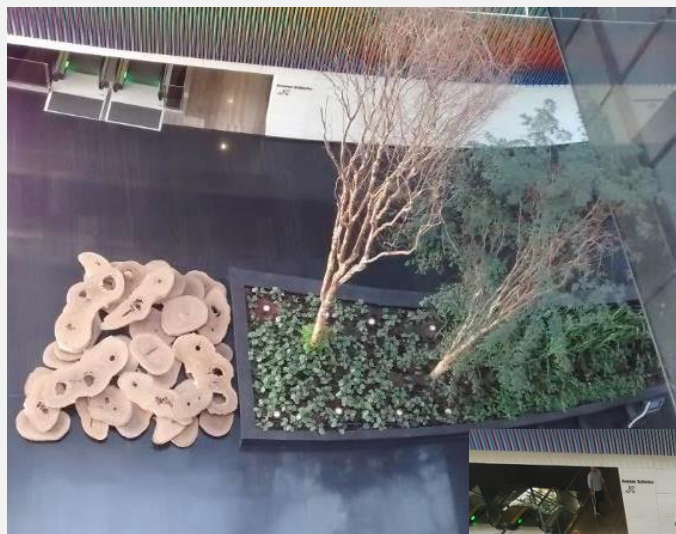


Obras e Melhorias

Obras e Melhorias - 2018

Berrini One

Melhoria na jardineira do lobby

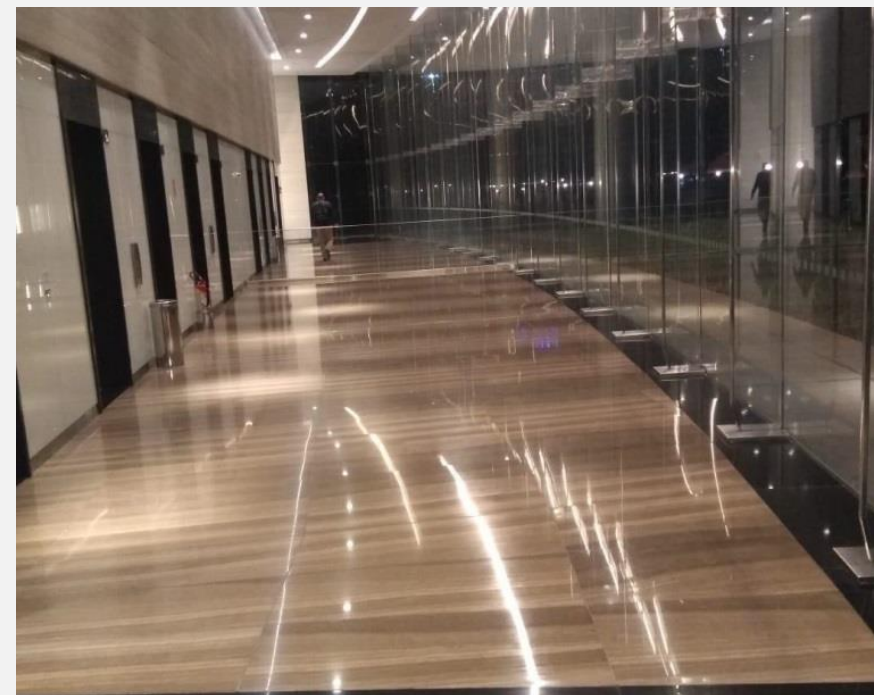


Antes



Depois

Polimento dos pisos



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

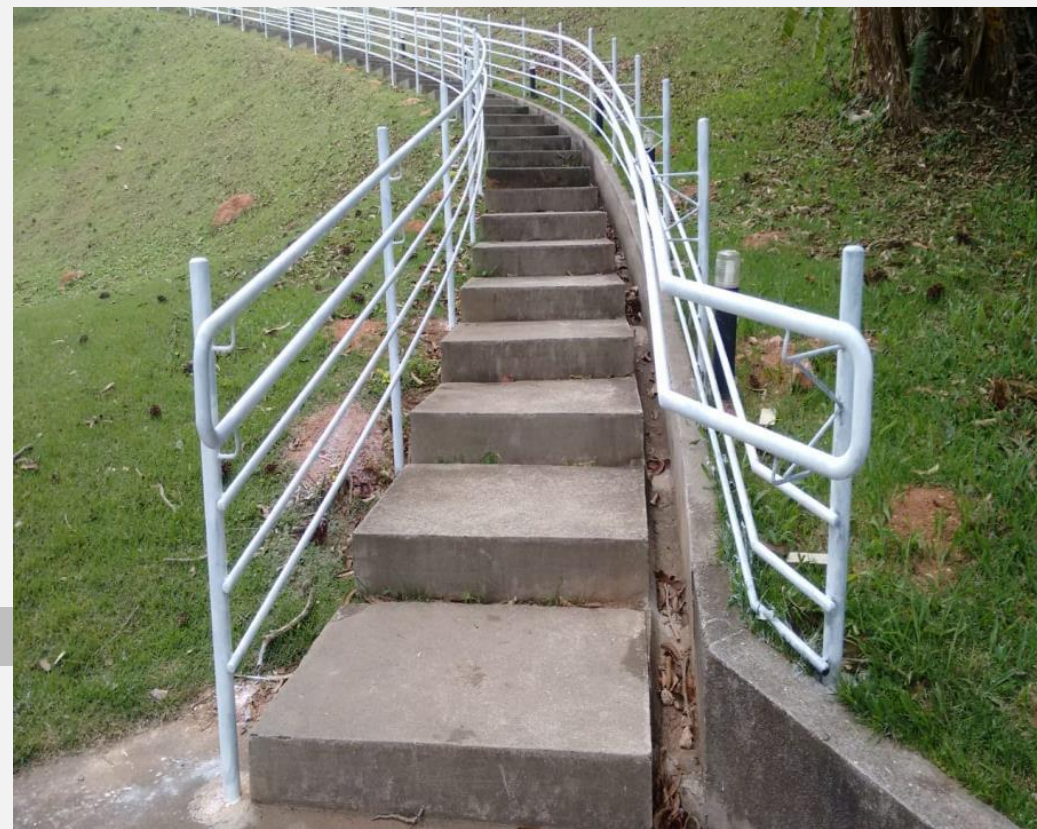
Obras e Melhorias - 2018

CE Dom Pedro

Guarda-corpo escada acesso fábrica



Antes



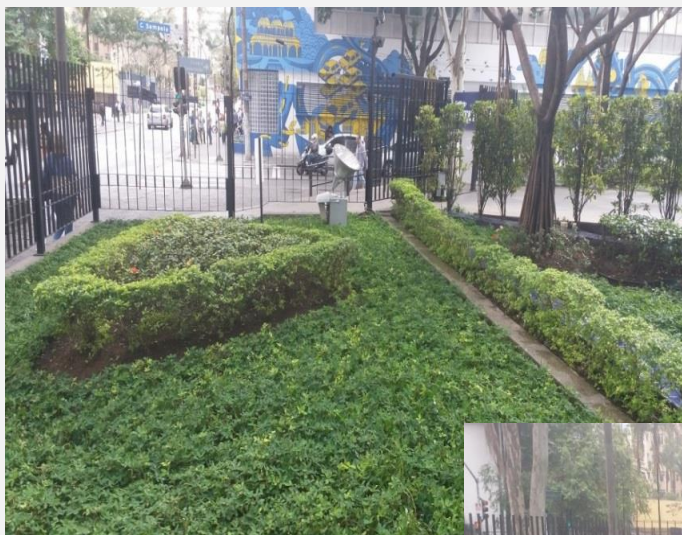
Depois

Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias - 2018

Delta Plaza

Revitalização do jardim



Antes



Depois

Limpeza da fachada



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias - 2018

Faria Lima

Modernização dos elevadores



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Reforma do heliponto



Antes



Depois

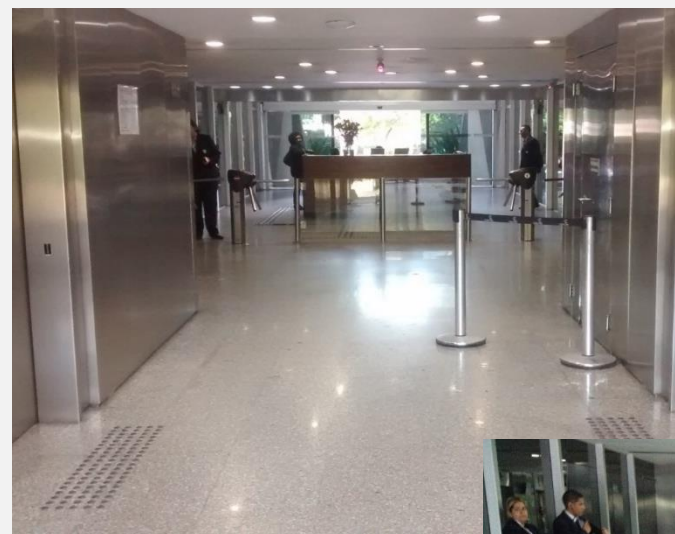
Obras e Melhorias - 2018

Mario Garnero

Bicicletário



Reforma das recepções



Antes



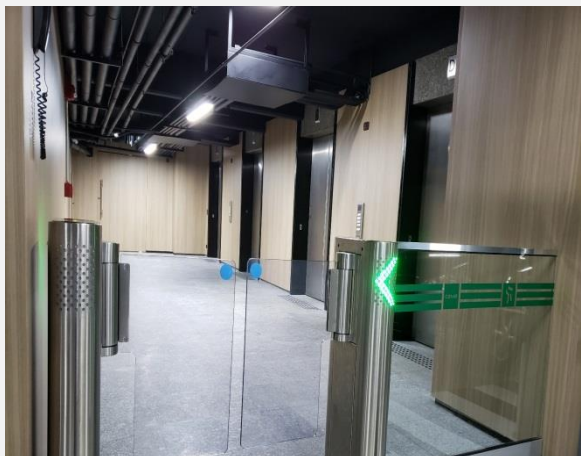
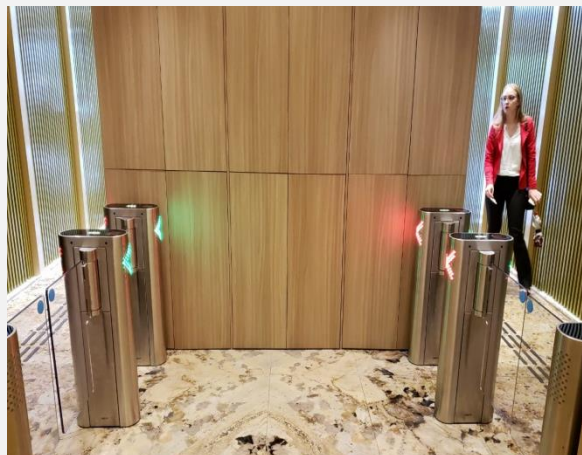
Antes

Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias - 2018

Mario Garnero

Reforma das recepções - Finalizadas



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias - 2018

Paulista Star

Modernização dos elevadores



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Adequação à acessibilidade



Obras e Melhorias - 2019

Verbo Divino

Recepção



Andar modelo



Antes

Obras em Andamento

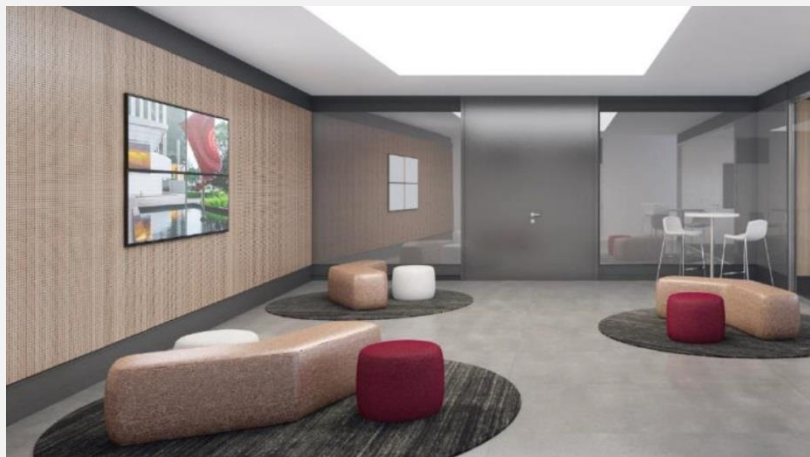


Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias - 2019

Berrini One e Mario Garnero

Berrini One - Auditório



Mario Garnero - Fachada



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Desafios de 2018 – Prestação de Contas



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\$ 1.103.392.419,38

Cota

R\$152,00 (mercado); R\$151,82 (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.

1 Glossário

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Dividend Yield	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
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.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
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.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)

Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
Absorção Líquida	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado

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 da Administradora 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

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