

# CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo” ou “CSHG Real Estate FII”)

## Tese de Investimento – Aquisição dos edifícios Chucri Zaidan e Totvs

(“Prédios”)



CNPJ nº: 09.072.017/0001-29 – Novembro de 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 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. Leia o regulamento antes de investir.

**CREDIT SUISSE**  
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

# Agenda



## 1 Principais Aspectos das Transações



## 2 Especificações dos Prédios



## 3 Região e Posicionamento dos Prédios



## 4 Impactos na Carteira do Fundo



## 5 Fotos

# Agenda



## 1 Principais Aspectos das Transações

2



## 2 Especificações dos Prédios

3



## 3 Região e Posicionamento dos Prédios

4



## 4 Impactos na Carteira do Fundo

5



## 5 Fotos

# Tese de Investimento

Esta apresentação é um complemento dos Fatos Relevantes divulgados em 04 de outubro de 2019 ([link](#)) e 04 de dezembro de 2019 ([link](#)) e tem como objetivo sumarizar os principais aspectos quantitativos e qualitativos da aquisição do Ed. Chucri Zaidan, prédio com classificação AA<sup>1</sup>, localizado na Avenida Chucri Zaidan ao lado do shopping Morumbi, região está que compõe um polo importante de negócios em São Paulo e da aquisição do Ed. Totvs, prédio com classificação AAA<sup>1</sup> localizado na principal avenida da zona norte de São Paulo, a Brás Leme.

## Ed. Chucri Zaidan

A transação do Ed. Chucri Zaidan tem um *Cap Rate*<sup>1</sup> de 7,1% e pilares da tese de investimento baseado na compra de um ativo de alta qualidade, excelente locatário com grande dependência operacional, numa região líquida e que já apresenta valores de locação superiores ao contrato vigente.

A estrutura de pagamento é composta por duas tranches, a primeira consistiu em um pagamento na data da transferência do imóvel no valor de R\$ 160.438.259,04, e a segunda, de R\$ 50.000.000,00, será liquidada em 04 de outubro de 2021, corrigida por 100% do CDI<sup>1</sup>. Adicionalmente, já existia um CRI<sup>1</sup> emitido no mercado a CDI + 1,65% a.a., o qual decidimos trazer para o Fundo, expondo menos capital do Fundo na transação.

Em linhas gerais, acreditamos que o momento atual é benéfico para aquisições com parte de pagamento a prazo, dado o cenário de juros baixo, especialmente em transações com imóveis relevantes e locatários com excelente qualidade de crédito, como neste caso. Ponderando o custo da segunda tranche e do CRI, projetamos um custo médio de 6,08% a.a. nos primeiros dois anos, inferior ao *Cap Rate* de entrada e, portanto, gerador de valor ao investimento. Ainda neste aspecto, o pagamento da segunda tranche ocorrerá no mesmo período da revisional do contrato de locação com o inquilino.

O prédio ainda conta com uma torre de antenas, teatro e andares recém-reformados, aumentando o vínculo de longo prazo.

Com isso, a estratégia nesta aquisição consiste num *Cap Rate* com potencial aumento no médio prazo, tendo em vista que acreditamos em um ganho real nos valores de aluguel praticados na região. Apesar do contrato de locação ser típico, acreditamos que os aspectos qualitativos do imóvel, somados a região em que ele está inserido, trarão muita resiliência ao investimento, em que será possível locar o imóvel rapidamente para outros locatários num cenário de eventual vacância.

# Tese de Investimento

## Ed. Totvs

A transação do Ed. Totvs foi no valor de aproximadamente R\$ 296 milhões. Este valor foi pago em uma primeira parcela na data da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações (SPA) no valor de R\$ 295.838.920,51 e completado com uma segunda parcela com vencimento condicionado ao cumprimento de determinadas condições pelos vendedores previstas no SPA no valor de R\$ 29.583.892,05. Tal aquisição reflete um *Cap Rate* de 9,08%. Neste caso, o *Cap Rate* da aquisição foi maior do que o da transação do Ed. Chucri Zaidan, motivo este pelo qual acreditamos que o imóvel já se encontra bem posicionado quanto a renda, tendo em vista que o contrato de locação é um contrato atípico<sup>1</sup>. Além do Ed. Totvs, também foi incluído na transação o *Sêneca Mall*, Shopping em implementação que será pago até dia 2 de dezembro de 2020 (“Preço Adicional”) mediante a performance do mesmo. O valor pago pelo Mall será um *Cap Rate* de 9,08% sobre o valor das locações firmadas no momento da transação.

É importante ressaltar o histórico e alguns aspectos da ocupação. A TOTVS, maior empresa de tecnologia do Brasil, foi fundada em 1983 na Zona Norte de São Paulo, sendo que ao longo do tempo, após diversas aquisições, abertura de capital, etc, ocupava diversos prédios, o que dificultava o dia a dia da empresa. Com isso, começou a buscar um terreno para viabilizar a construção de um prédio que atendesse todas suas necessidades dentro da mesma região, culminando com o desenvolvimento do Ed. Totvs, inaugurado em 2017 e um marco na história de sucesso do companhia. Ou seja, o Ed. Totvs tem como origem uma demanda legítima que não era possível ser atendida pelo mercado, característica essencial em operações BTS<sup>1</sup> duradouras.

Ainda, o prédio tem uma qualidade técnica excepcional, com grandes lajes (algumas alcançando 5.000m<sup>2</sup>), espaços flexíveis, sustentável, enfim, todas características presentes nos melhores edifícios AAA. Do lado da locação, entendemos que o valor vigente - que está ligeiramente acima do mercado local - se justifica pelo nível de especificidade e investimentos realizados, sendo que ao final do contrato atípico (2027), projetamos um preço de locação no mercado em patamar equivalente, sem que exista redução no valor de locação, ou seja, é possível que o valor de locação do mercado apresente aumentos reais suficientes para reduzir a diferença atual.

Por fim, ressalta-se que o CSHG Real Estate FII é um fundo de gestão ativa e o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado das diversas alocações existentes no Fundo.

# Dados das Transações

## Ed. Chucri Zaidan

- Preço: **R\$ 306.807.831,07** | **R\$ 14.005,65/m<sup>2</sup>**
- Condição de Pagamento:
- **Valor total:** R\$ 306.807.831,07
- **Passivo financeiro no imóvel** - R\$ 96.369.572,03 – Vencimento em 15 de dezembro de 2028 e custo de CDI + 1,65% a.a.
- **1ª Parcela:** R\$ 160.438.259,04 em 04 de outubro de 2019
- **2ª Parcela:** R\$ 50.000.000,00 em 04 de outubro de 2021, corrigida por 100% do CDI a partir de 15 de junho de 2019
- **Aluguel Médio Contratado:** R\$ 82,53/m<sup>2</sup> | R\$ 1.807.831,07
- *Cap Rate* 1º Ano: **8,5% a.a.** (desconsidera a 2ª parcela)
- *Cape Rate* Estabilizado: **7,1% a.a.**
- Area Total do Prédio: **21.906 m<sup>2</sup>**
- Receita Bruta/Cota: **R\$ 0,16**

## Ed. Totvs

- Preço: **R\$ 295.838.920,51** | **R\$ 14.020,80/m<sup>2</sup>**
- Condição de Pagamento:
- **Valor total:** R\$ 295.838.920,51
- **1ª Parcela:** R\$ 266.255.028,46 em 04 de dezembro de 2019
- **2ª Parcela:** R\$ 29.583.892,05 com vencimento condicionado a determinadas condições pelos vendedores previstas no SPA.
- **Aluguel Médio Contratado:** R\$ 99,42/m<sup>2</sup> | R\$ 1.804.835,34
- *Cap Rate* : **9,08% a.a.**
- **Preço adicional (Mall):** Valor a ser pago até 2 de dezembro de 2020 refletindo um *Cap Rate* de 9,08% sobre o preço de locação do *Mall*
- Area Total do Prédio: **21.100 m<sup>2</sup>**
- Receita Bruta/Cota: **R\$ 0,20**

# Agenda

**1** Principais Aspectos das Transações



**2** Especificações dos Prédios



**3** Região e Posicionamento dos Prédios



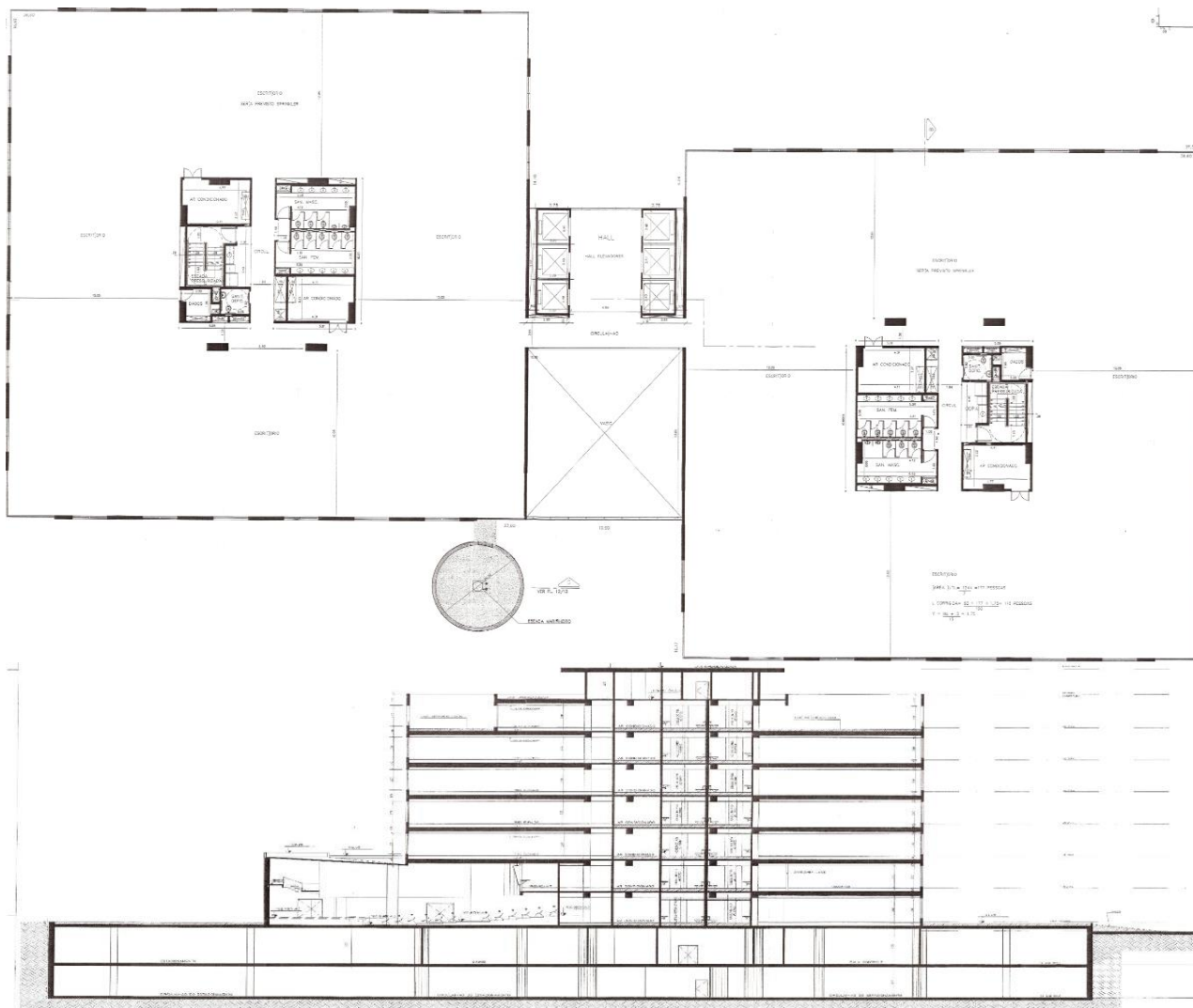
**4** Impactos na Carteira do Fundo



**5** Fotos



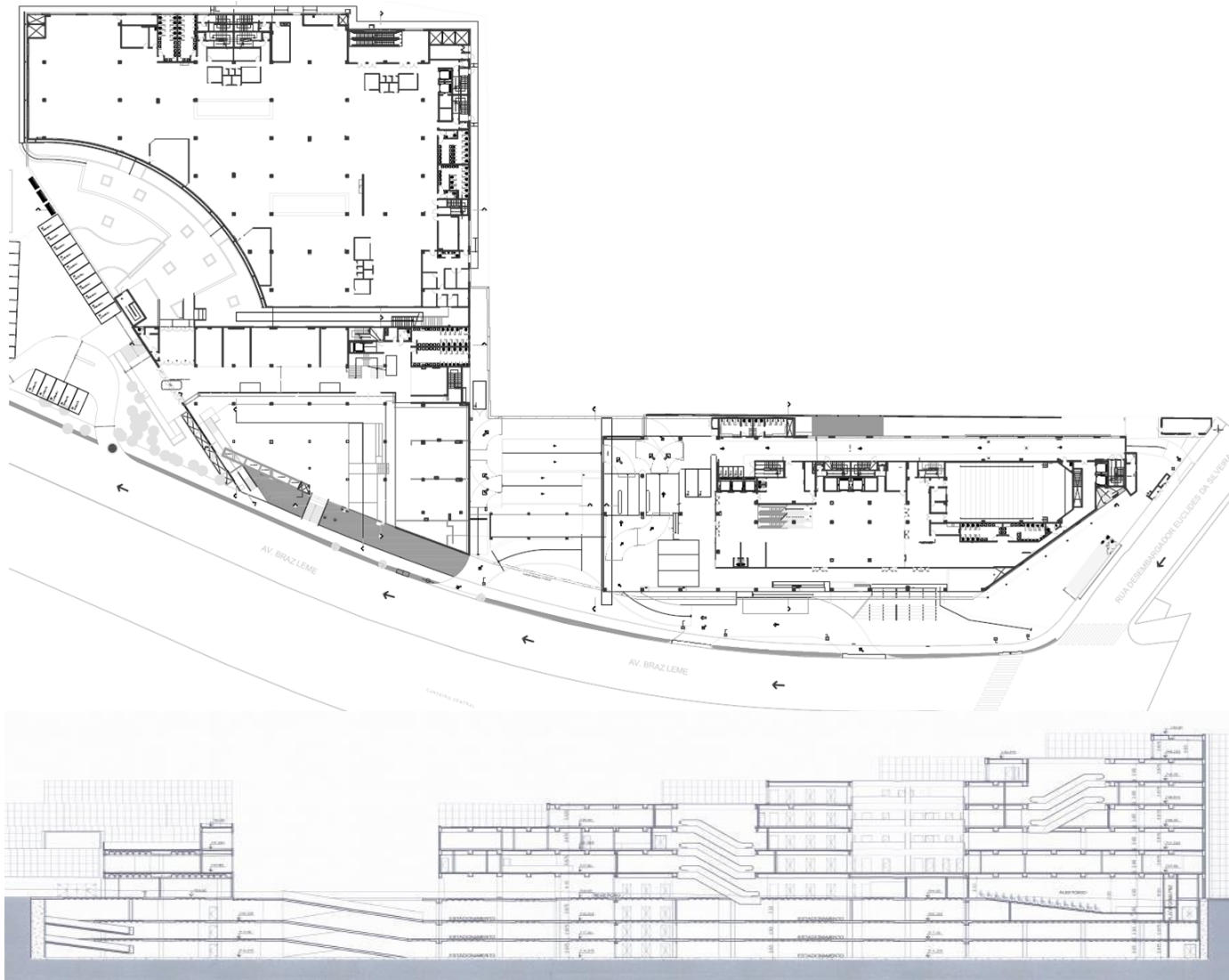
# Ed. Chucri Zaidan– Ficha Técnica



- Classificação: **Classe AA**
- **Acesso** pela Av. Chucri Zaidan.
- Área Total do Prédio: **21.906 m<sup>2</sup>**
- Tipologia de Andares: **7 andares – Térreo + 06 andares-tipo.**
- Garagens: **647 vagas** distribuídas em 02 subsolos.
- Heliponto.
- Teatro em reforma.
- **Circulação Vertical:** Total de 6 elevadores sociais com capacidade de 22 pessoas.
- **Pé Direito** mínimo de 2,80 metros, entre o piso elevado e forro.
- **Ar Condicionado:** Sistema de ar condicionado central tipo *HVAC*<sup>1</sup>.
- **Gerador** para 100% das áreas do Edifício.



# Ed. Totvs – Ficha Técnica



- Classificação: **Classe AAA**
- **Acesso** pela Av. Brás Leme.
- Área Total do Prédio: **21.100 m<sup>2</sup>**
- Tipologia de Andares: **6 andares – Térreo + 05 andares.**
- Garagens: **560 vagas** distribuídas em 03 subsolos.
- Auditório
- Piso elevado
- **Circulação Vertical:** Total de 8 elevadores sociais com capacidade para 16 pessoas.
- **Pé Direito** mínimo de 2,60 metros, entre o piso elevado e forro.
- **Ar Condicionado:** Sistema de ar condicionado central tipo *HVAC*.
- **Gerador** para 100% das áreas do Edifício.

# Agenda

**1**  Principais Aspectos das Transações

**2**  Especificações dos Prédios

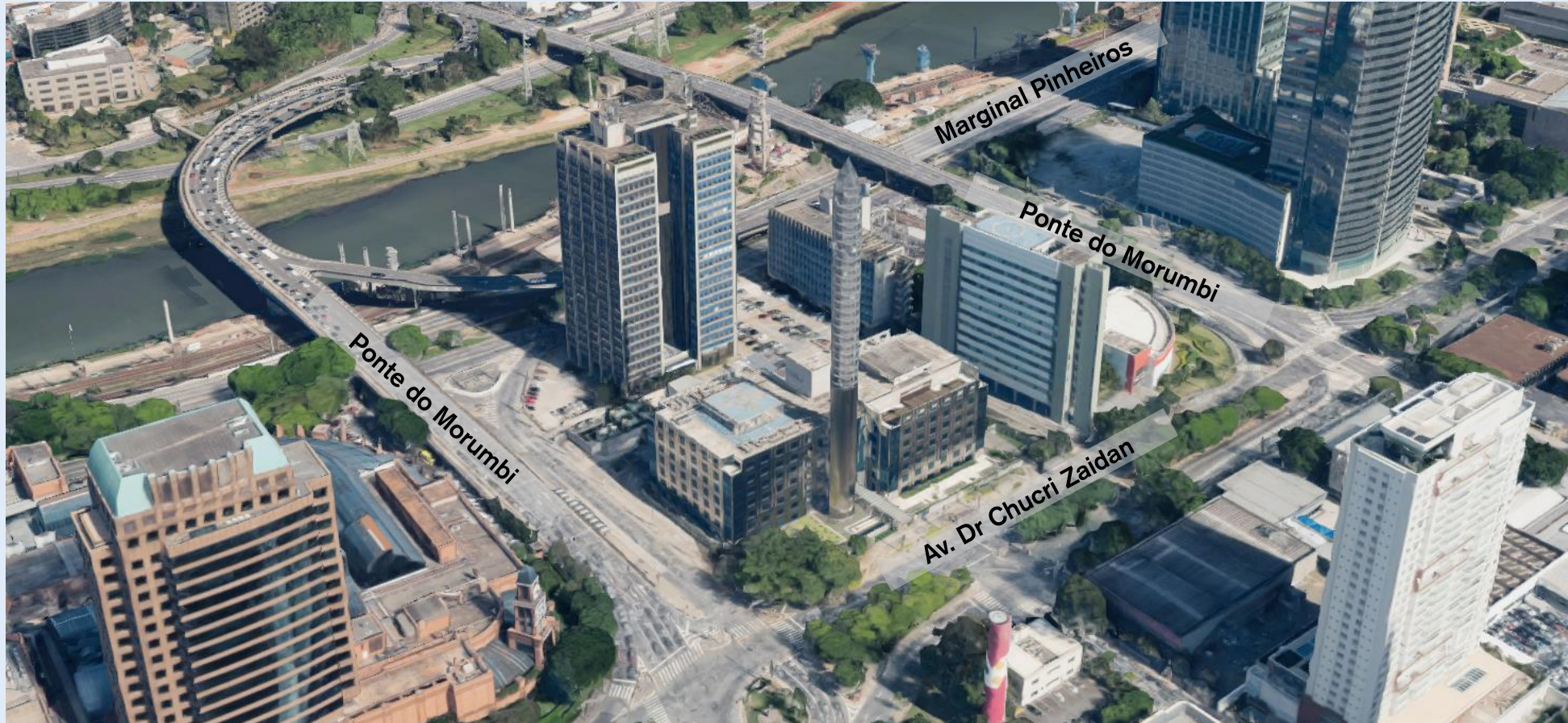
**3**  Região e Posicionamento dos Prédios

**4**  Impactos na Carteira do Fundo

**5**  Fotos

# Ed. Chucri Zaidan

## Localização



# Macro Localização – Chucri Zaidan

## Distâncias

Estação CPTM Morumbi | 300 m

Shopping Morumbi | 300 m

Shopping Market Place | 300 m

Estação Brooklin | 1,4 km

Shopping Parque da Cidade | 1,4 km

Av. Faria Lima | 5,4 km

Aeroporto de Congonhas | 6 km

Aeroporto de Guarulhos | 38 km



# Prédios Comparáveis – Vacância e Preço de Locação

Prédio	Classificação	Ano de Entrega	Área Locável	Vacância Atual	Preço Pedido (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>EZ Towers - Torre A</b>	AAA	2005	47,001.51	0.00%	- o -
<b>EZ Towers - Torre B</b>	AAA	2012	47,001.51	7.80%	100,00
<b>Market Place Tower II</b>	A	2013	13,473.76	12.69%	120,00
<b>Morumbi Corporate - Diamond Tower</b>	AAA	2013	36,918.00	0.00%	- o -
<b>Morumbi Corporate - Golden Tower</b>	AA	2013, 2014	36,452.00	5.77%	Est. 130,00
<b>Parque da Cidade Corporate - Jequitibá</b>	AAA	2014, 2017	41,689.08	83.87%	110,00
<b>Parque da Cidade Corporate - Torre Sucupira</b>	AAA	2015	36,602.12	16.47%	110,00
<b>Ed. Chucri Zaidan</b>	AA	<b>2003</b>	<b>21,906</b>	<b>0%</b>	<b>- o -</b>

# Ed. Totvs

## Localização



# Macro Localização – Santana

## Distâncias

Estação Santana – Metrô | 2,9 km

Aeroporto Campo de Marte | 3,2 km

Shopping Center Norte | 4,8 km

Aeroporto de Congonhas | 17,2 km

Aeroporto de Guarulhos | 31 km



# Prédios Comparáveis – Vacância e Preço de Locação

Prédio	Classificação	Ano de Entrega	Área Locável	Vacância Atual	Preço Pedido (R\$/m <sup>2</sup> )
E-Business – Torre A	A	2013	21.963,20	21,26%	69,00
CEAB – Torre Los Angeles	A	2001	17.905,52	29,54%	65,00
Centro Empresarial Limão	A	2013	10.000,00	20,00%	70,00
Time Corporate Jardim das Perdizes	AAA	2018	30.538,64	10,53%	80,00
CEAB – Torre New York	A	2001	17.905,52	17,07%	65,00
<b>Totvs</b>	<b>AAA</b>	<b>2017</b>	<b>21,100</b>	<b>0%</b>	<b>- o -</b>



# Agenda

**1**  Principais Aspectos das Transações

**2**  Especificações dos Prédios

**3**  Região e Posicionamento dos Prédios

**4**  Impactos na Carteira do Fundo

**5**  Fotos

# Localização dos Ativos Imobiliários – Novembro/2019



# Evolução da Carteira Imobiliária

Tipo	Novembro de 2018		Novembro de 2019 (com Totvs)	
	% Carteira Imobiliária	m <sup>2</sup>	% Carteira Imobiliária	m <sup>2</sup>
Torres Corporativas	39,8%	51.533	25,3%	51.533
Lajes – Participação Relevante	29,9%	25.589	18,8%	25.589
Monousuários	<b>19,3%</b>	<b>47.639</b>	<b>49,1%</b>	<b>90.510</b>
Lajes Individuais	7,8%	10.800	4,8%	10.800
Outros	3,2%	19.558	2,0%	19.025
<b>Vacância física do fundo</b>	<b>19,8%</b>		<b>13,1%</b>	

**Aquisições Ed. Chucri Zaidan e Ed. Totvs**

# Agenda

**1**  Principais Aspectos das Transações

**2**  Especificações dos Prédios

**3**  Região e Posicionamento dos Prédios

**4**  Impactos na Carteira do Fundo

**5**  Fotos

# Chucri Zaidan - Fachada



# Totvs – Fachada



# Chucri Zaidan – Áreas externas

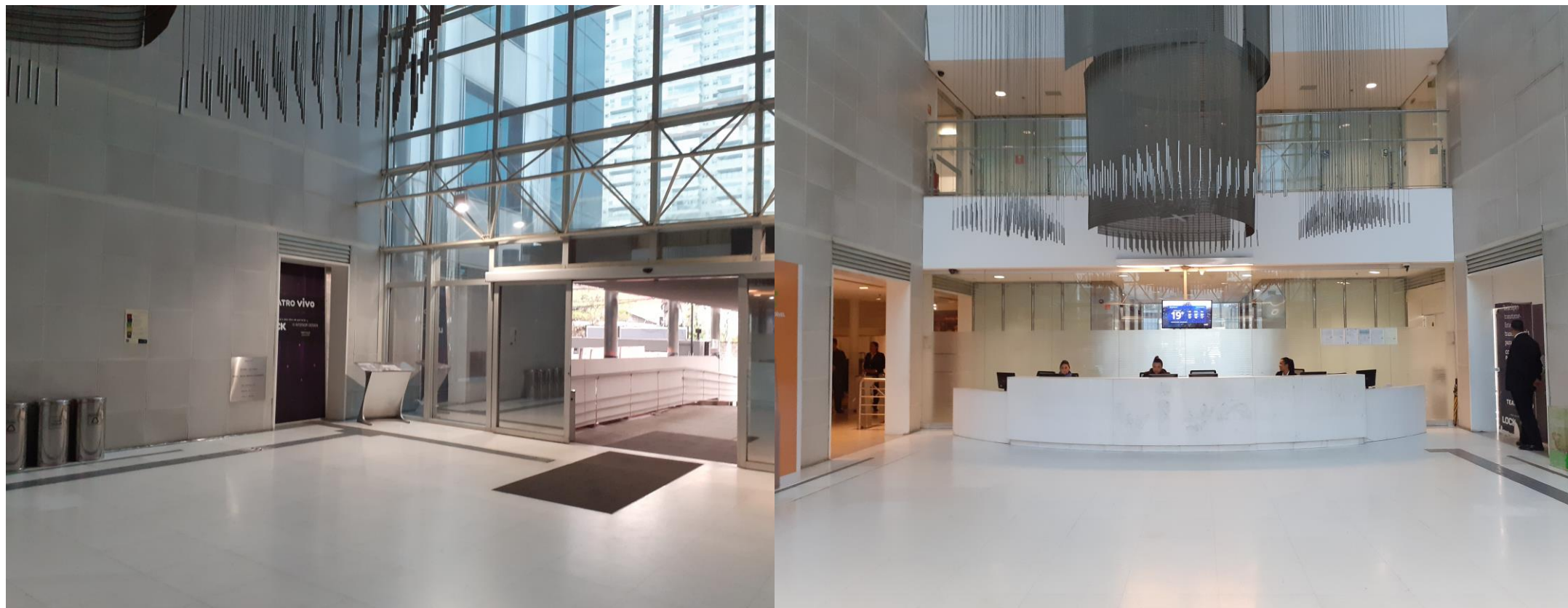


# Totvs – Áreas externas

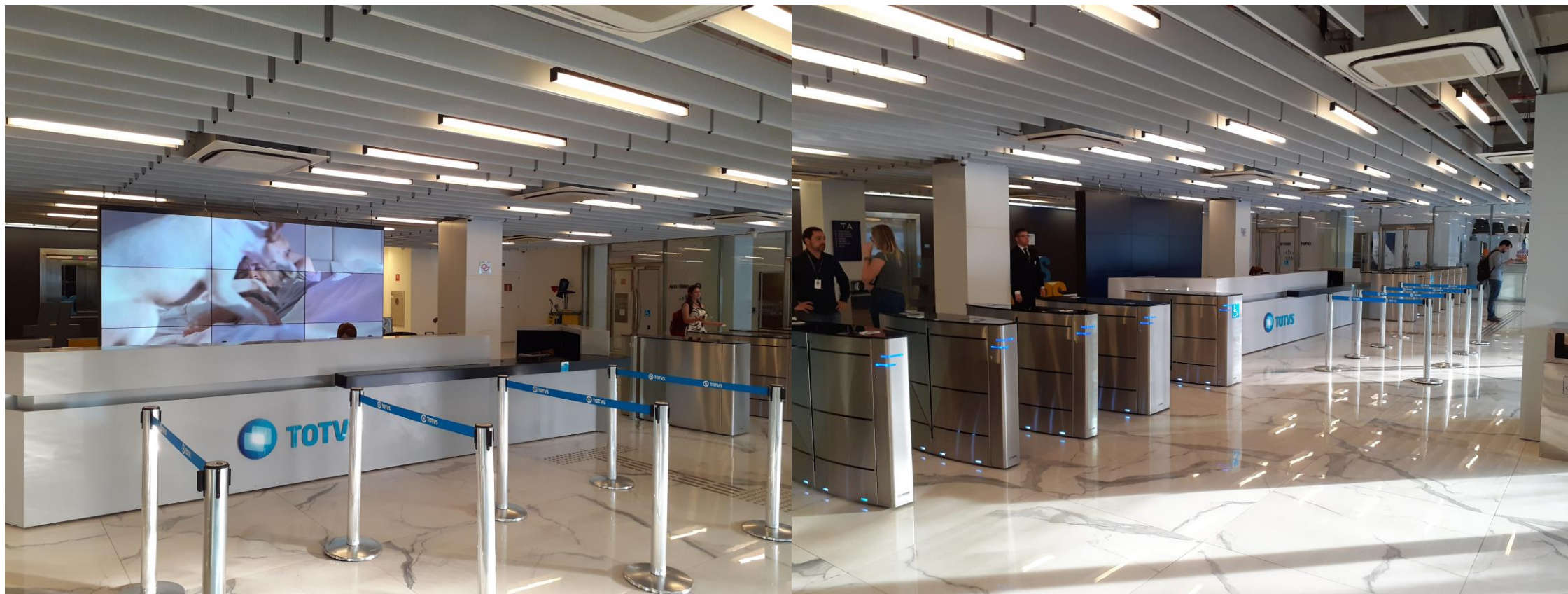




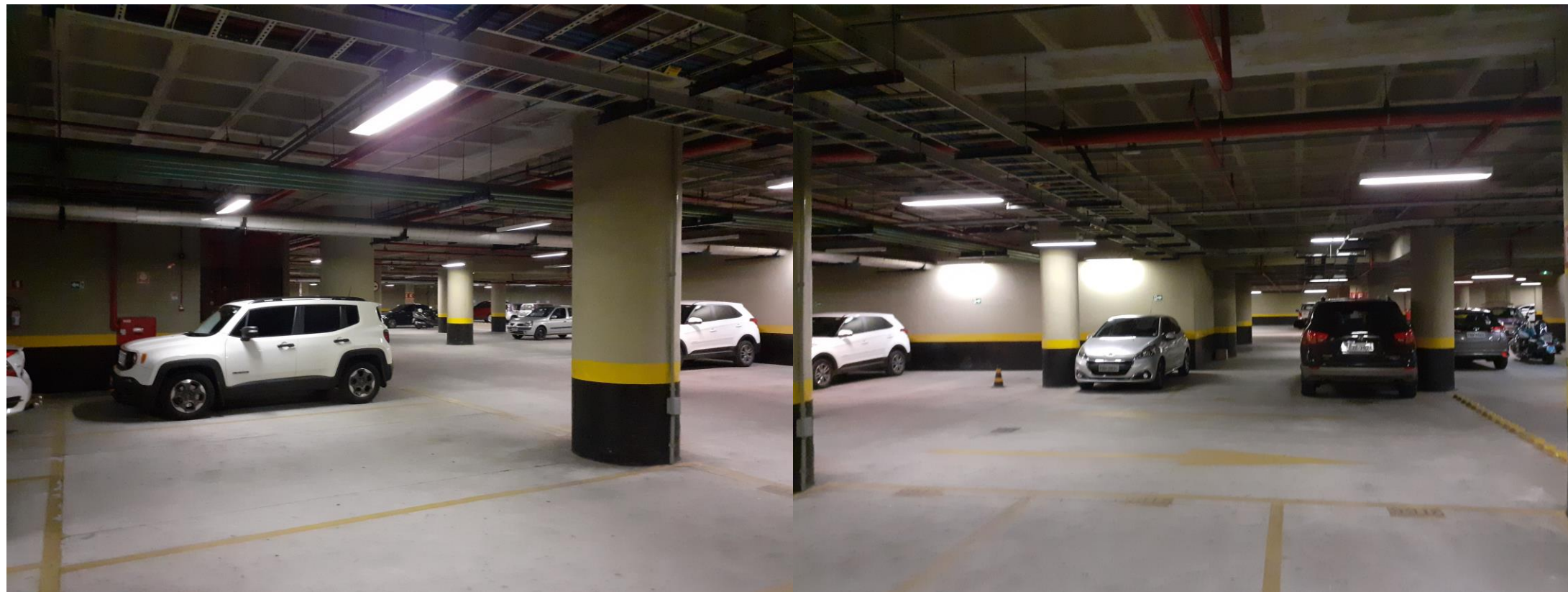
# Chucri Zaidan– Hall de Acesso



# Totvs- Hall de Acesso



# Chucri Zaidan – Estacionamento



# Totvs – Estacionamento



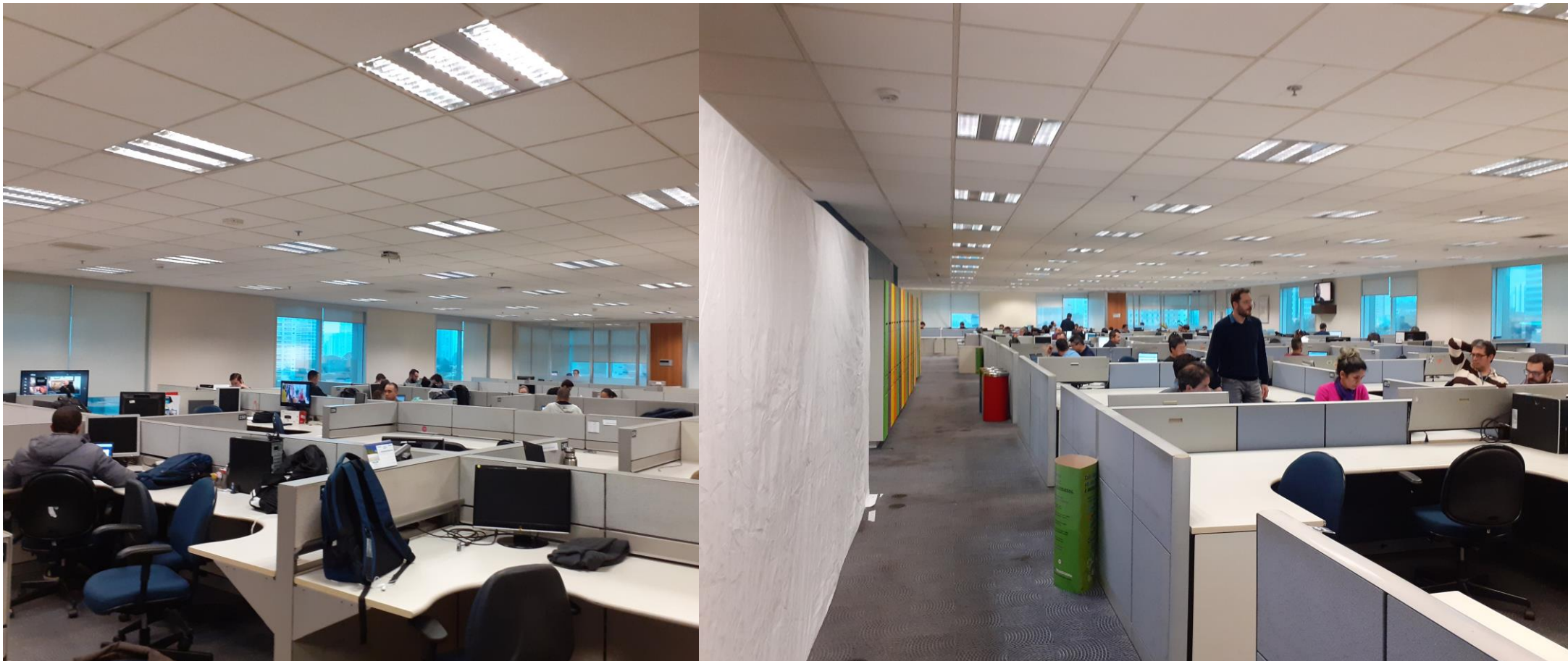
# Chucri Zaidan – Hall de elevadores e teatro (em reforma)



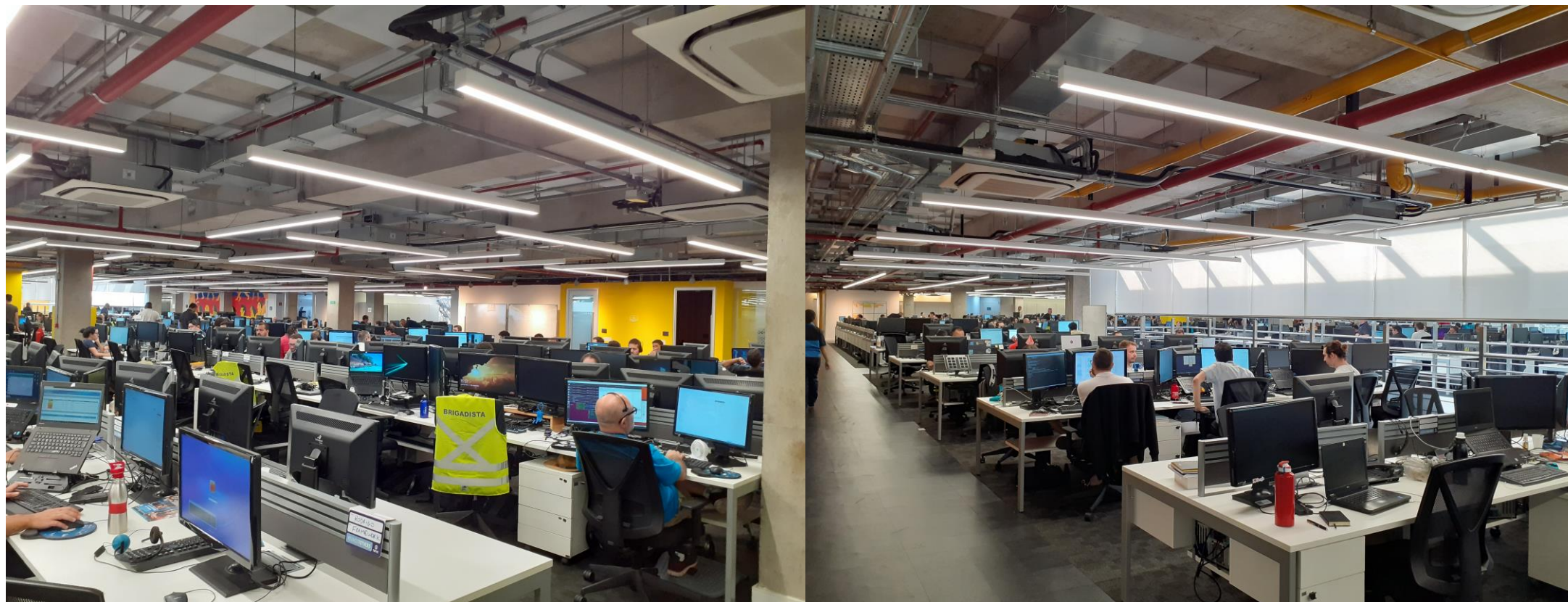
# Totvs – Praça de alimentação e auditório



# Chucri Zaidan – Estações de trabalho



# Totvs – Estações de trabalho





# Glossário

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

**Cap Rate:** é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.

**Revisional:** Data a partir do 3º ano da assinatura do contrato na qual este pode ter seu valor de locação revisado.

**CDI:** Título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações do mercado interbancário, ou seja, transações entre bancos e utilizada como taxa de referência para correções monetárias.

**CRI:** Certificado de Recebível imobiliário.

**AA e AAA:** Classificação técnica do ativo que varia de C (menor nota) até AAA (melhor nota)

**BTS (*Build To Suit*):** Termo em inglês que significa que o ativo foi construído sob medida para determinada empresa.

**HVAC (*Heat, Ventilation, Air Conditioning*):** Termo em inglês que significa aquecimento, ventilação e ar condicionado.

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 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 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](http://www.cshg.com.br)

**Atendimento a clientes**

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

**Ouvidoria**

DDG: 0800 77 20 100