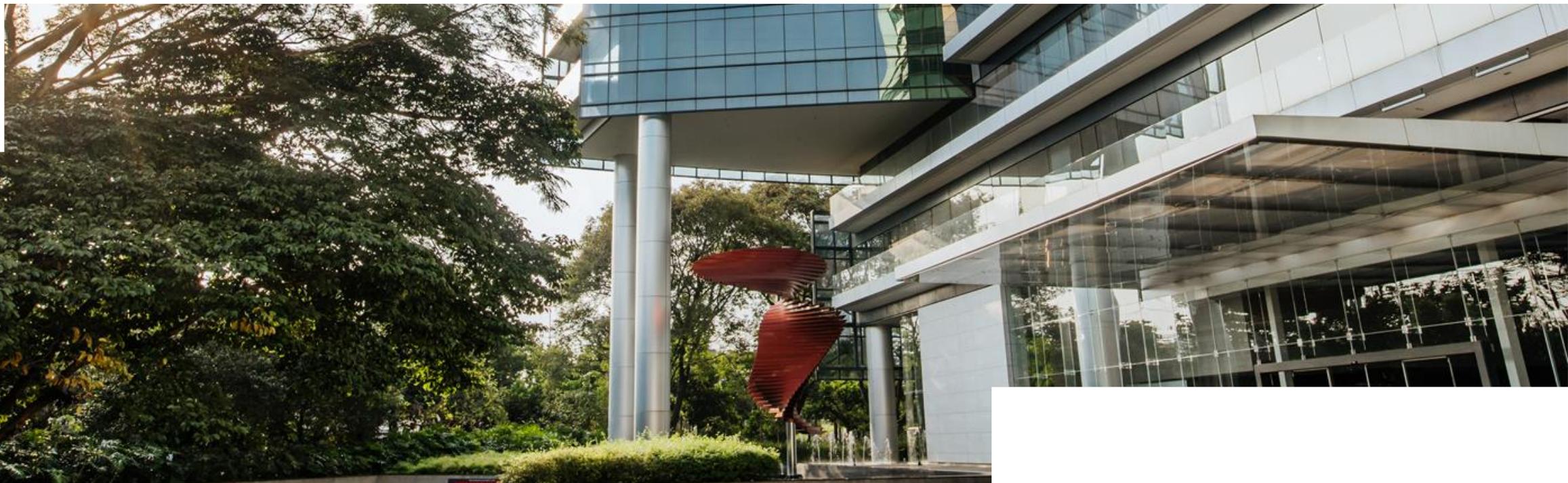


CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Tese de Investimento – Aquisição de Participação Berrini One

(“Berrini One”, “Edifício” ou “Prédio”)



CNPJ n 09.072.017/0001-29 – Agosto 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.

CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Agenda

1



Berrini One: Principais Aspectos da Transação

2



Especificações do Prédio

3



Região e Posicionamento do Prédio

4



Impactos na Carteira do Fundo

5



Fotos

Agenda



1 Berrini One: Principais Aspectos da Transação

2



2 Especificações do Prédio

3



3 Região e Posicionamento do Prédio

4



4 Impactos na Carteira do Fundo

5



5 Fotos

Tese de Investimento

Esta apresentação é um complemento do Fato Relevante divulgado em 29 de agosto de 2018 (link) e tem como objetivo sumarizar os principais aspectos quantitativos e qualitativos da aquisição de algumas unidades do Edifício Berrini One, prédio com classificação AAA¹ e localizado no entroncamento entre a Avenida Luiz Carlos Berrini e Avenida dos Bandeirantes, próximo à Vila Olímpia, região que compõe o núcleo central de negócios em São Paulo.

A transação é estratégica, consistindo na aquisição de 26,6% do Edifício, representada por 13 conjuntos e matrículas em 8 andares diferentes, sendo a maior participação individual no prédio e que será demonstrada como “Lajes–Participação Relevante” em nossos próximos relatórios.

O negócio total é de R\$ 132,65 milhões, equivalente a R\$ 15.322/m², dos quais R\$ 106,4 milhões foram pagos até o momento e R\$ 26,25 milhões com vencimento em 27 de julho de 2019, com correção por IPCA e limitada a 3,5%. Hoje, esta participação tem vacância física de 22,7%, motivo pelo qual existe um complemento de renda pago pelo vendedor para os 12 primeiros meses, no valor total de R\$ 2,27 milhões, complementando o resultado dos espaços vagos.

Com isso, considerando o fluxo de desembolsos, o *Cap Rate*² para os primeiros 12 meses é estimado em 8,5% a.a.¹, de modo que, quando comparamos a expectativa de retorno com os retornos existentes oriundos dos recursos necessários para esta transação (fundo de renda fixa, CRIs³, LCIs³ e FIs³) existe uma expectativa de um aumento do resultado em regime de caixa de R\$ 0,03/cota/mês. Considerando os aluguéis dos conjuntos alugados, os custos de vacância dos conjuntos vagos e o complemento de renda, o resultado mensal foi calculado em R\$ 753.664,12 (setecentos e cinquenta e três reais, seiscentos e sessenta e quatro mil e doze centavos), equivalente a R\$ 0,10/cota/mês.

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.

¹ Conforme classificação do sistema Buildings ² Taxa de capitalização, calculada pela geração de caixa anualizada, dividida pelo valor já desembolsado pelo imóvel, sem considerar custos de transação.

³ CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários; LCI: Letra de Crédito Imobiliário; FII: Fundo de Investimento Imobiliário.

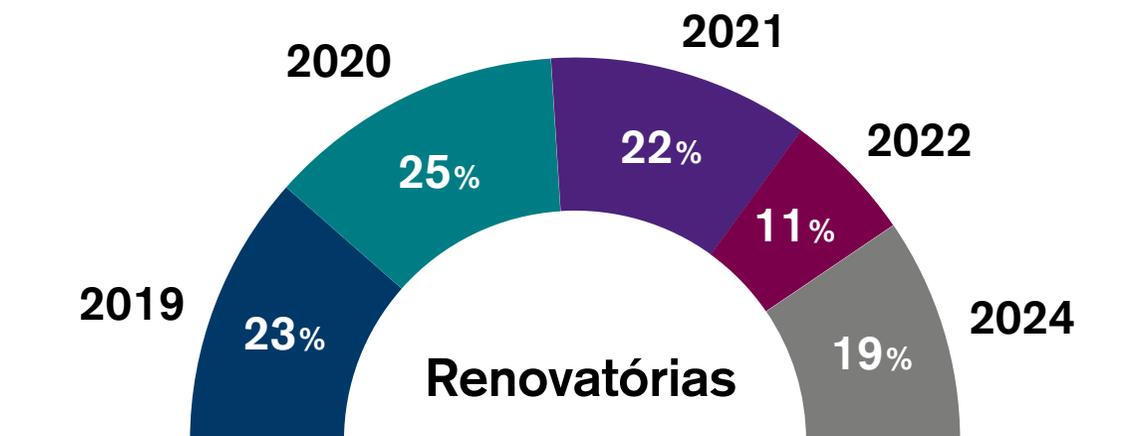
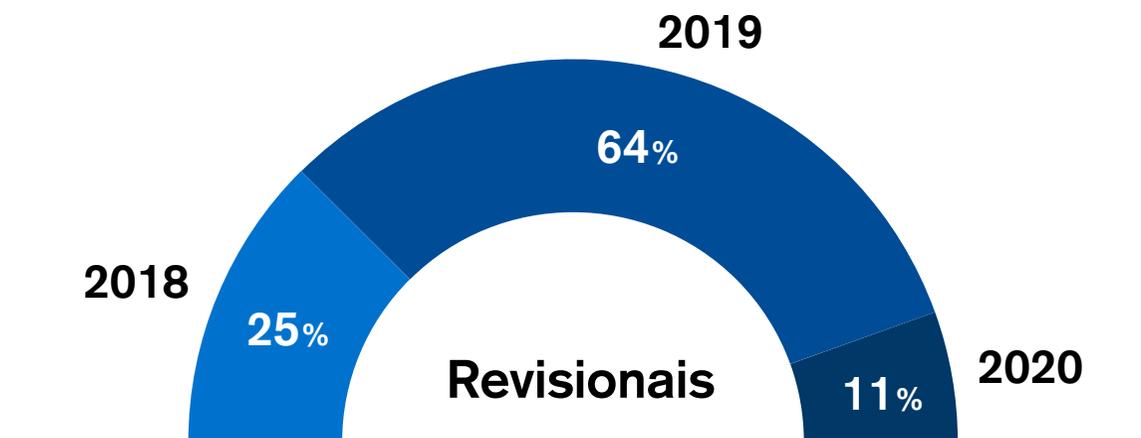
Dados da Transação



- Preço: **R\$ 132.649.640,79 | R\$ 15.322/m²**
- Condição de Pagamento:
- **Sinal:** R\$ 10.000.000,00 em 27 de julho de 2018
- **1ª Parcela:** R\$ 96.400.000,00 em 29 de agosto de 2018
- **2ª Parcela:** R\$ 26.249.640,79 em 27 de julho de 2019, corrigida por IPCA e limitada a 3,5%
- **Aluguel Médio Contratado:** R\$ 82,35/m² | R\$ 551.060,00
- **Complemento de Renda:** valor total de R\$ 2.265.892,70, o qual será pago mensalmente durante os primeiros 12 meses subsequentes à aquisição. Dado que existe uma vacância na participação adquirida, foi negociado um complemento de renda por 12 meses, de modo que o resultado desta aquisição seja equivalente a uma ocupação de 100% para este período.
- *Cap Rate* 1º Ano: **8,5% a.a.**
- Expectativa de Aumento do Resultado em Regime de Caixa¹: **R\$ 0,03/cota/mês**
- Area Total do Prédio: **32.567 m²** (BOMA²)
- Área da Transação: **8.657m²** (BOMA²)
- Participação no Berrini One: **26,6%**
- Vacância Atual da Participação Adquirida: **22,7%**

¹ Resultado por cota estimado, considerando a alocação do caixa oriundo para concluir o negócio, o qual estava alocado em Fundo de Renda Fixa, LCIs, CRIs e FIs.² A área BOMA é a área do imóvel medida de acordo com o Método de Medida Padrão (ANSI/BOMA Z65.1 assim definido pelo BOMA Internacional, exceto no que diz respeito ao espaço fora das paredes externas, medido de acordo com o BOMA Z65.1. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Valores não consideram custos de aquisição (ITBI, Cartório, Outros).

Locatários



■ Andares do Fundo

# Andar	Área Locável	Ramo de Atividade
33	740.75 m²	Energia
32	734.37 m²	Telecomunicações
31	742.11 m²	Vago
30	742.11 m²	Vago
29	742.11 m²	Alimentício
28	742.11 m²	Saúde
27	742.11 m²	Saúde
26	742.11 m²	Vago
25	742.11 m²	Advocacia
24	742.11 m²	Tecnologia
23	742.11 m²	Tecnologia
22	742.11 m²	Têxtil
21	742.11 m²	Engenharia
20	742.11 m²	Vago
19	1,056.07 m²	Vago
18		
17	917.68 m²	Advocacia
16	917.68 m²	Alimentício Tecnologia
15	917.68 m²	Previdência e Seguros
14	917.68 m²	Advocacia Alimentício
13	917.68 m²	Advocacia
12	917.68 m²	Serviços
11	917.68 m²	Previdência e Seguros
10	917.68 m²	Previdência e Seguros
9	911.41 m²	Vago
8	1,539.36 m²	Alimentício
7	2,329.43 m²	Automobilístico Vago
6	2,358.03 m²	Automobilístico
5	2,358.03 m²	Financeiro
4	2,144.62 m²	Tecnologia
3	2,147.95 m²	Varejo
32,566.70 m²		

Agenda

1



Berrini One: Principais Aspectos da Transação

2



Especificações do Prédio

3



Região e Posicionamento do Prédio

4



Impactos na Carteira do Fundo

5



Fotos

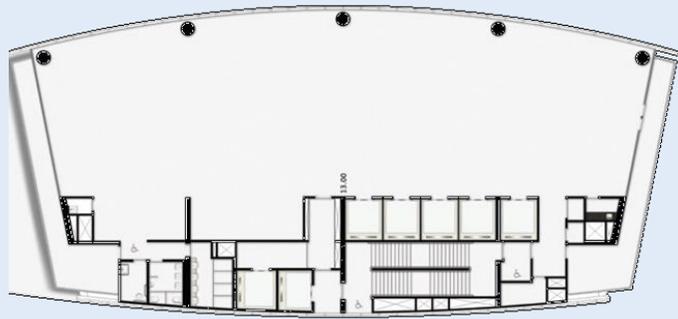
Berrini One – Ficha Técnica



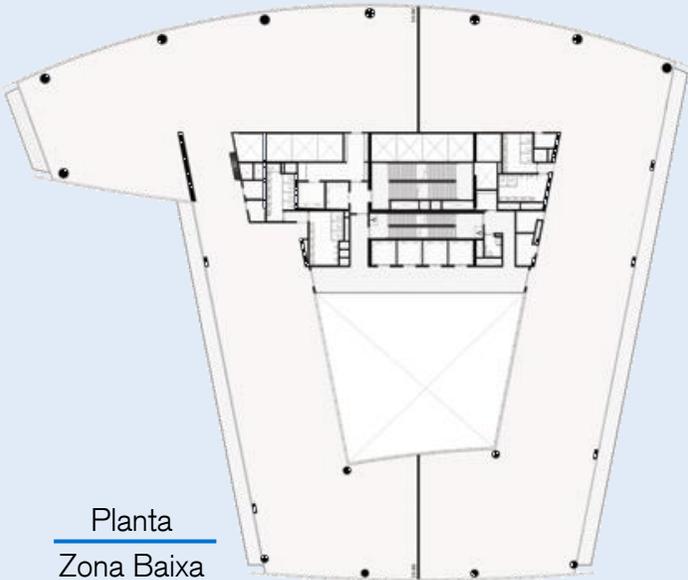
- Classificação: **Classe AAA**
- Sustentabilidade: Certificação *LEED Green Building Gold*¹
- **Acessos independentes** pela Av. Eng. Luiz Carlos Berrini e Av. dos Bandeirantes
- Área Total do Prédio: **32.567 m²** (BOMA)
- Tipologia de Andares: **31 andares**, divididos em 03 zonas de elevadores.
Zona Baixa | 2.184m² a 2.358 m², **Zona Média** | 1.539m² a 911 m², **Zona Alta** | 1.056 m² a 734 m²
- Garagens: 830 vagas distribuídas em 04 subsolos. Bicletário e vestiário.
- Heliponto com sala VIP de espera e elevador privativo.
- **Circulação Vertical:** Total de 21 elevadores, sendo 13 sociais de acesso às lajes, distribuídos em 03 *halls* de acesso independente às zonas de andares, 03 elevadores sociais de acesso às garagens, 04 elevadores exclusivos de serviço e 01 elevador privativo de acesso ao ático e heliponto. Duas **escadas rolantes** de acesso entre o 1º subsolo e o *hall* do Edifício, para uso dos visitantes e VIPs.
- **Pé Direito** mínimo de 2,80 metros, entre o piso elevado e forro.
- **Ar Condicionado:** Sistema de ar condicionado central tipo *VRF*², com controle individual por unidade.
- **Gerador** para 100% das áreas do Edifício, com central de cogeração de energia a gás natural.
- Sistemas eficientes e inteligentes. Catracas com **reconhecimento facial**.

¹ Certificação emitida em fevereiro de 2017 nos critérios estabelecidos pelo Green Building Council e verificada pelo Green Business Certification Inc. ² Variable Refrigerant Flow ("VRF")

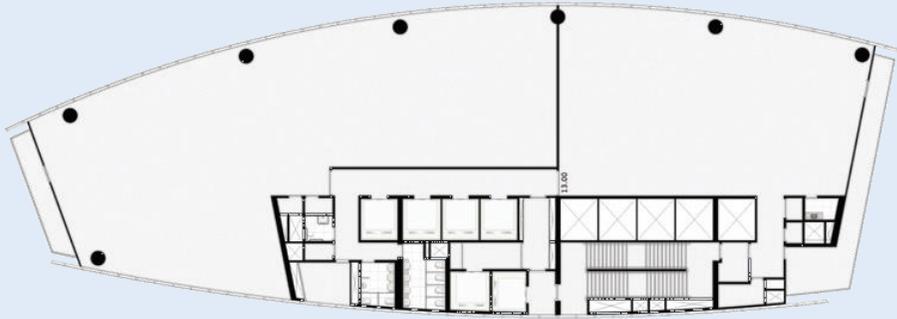
Berrini One – Lajes



Planta
Zona Alta



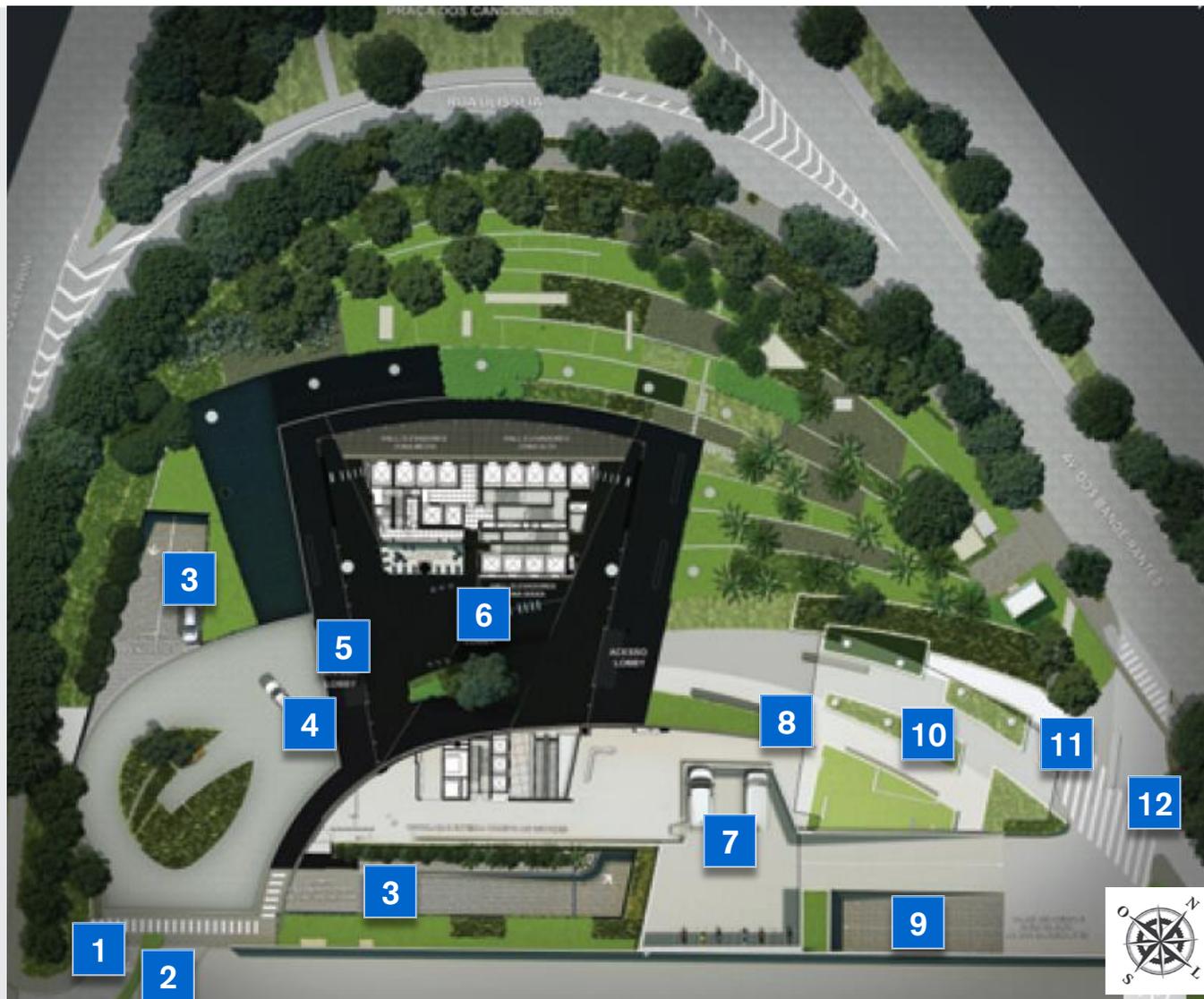
Planta
Zona Baixa



Planta
Zona Média

Berrini One – Implantação

- 1 Acesso para veículos – Berrini
- 2 Saída para veículos – Berrini
- 3 Acesso ao subsolo – Berrini
- 4 Embarque e desembarque
- 5 Acesso principal
- 6 Lobby
- 7 Docas e expedição
- 8 Área de convivência
- 9 Acesso aos subsolos – Bandeirantes
- 10 Futura torre a ser desenvolvida
- 11 Acesso para veículos – Bandeirantes
- 12 Saída – Bandeirantes



Agenda

1



Berrini One: Principais Aspectos da Transação

2



Especificações do Prédio

3



Região e Posicionamento do Prédio

4



Impactos na Carteira do Fundo

5



Fotos

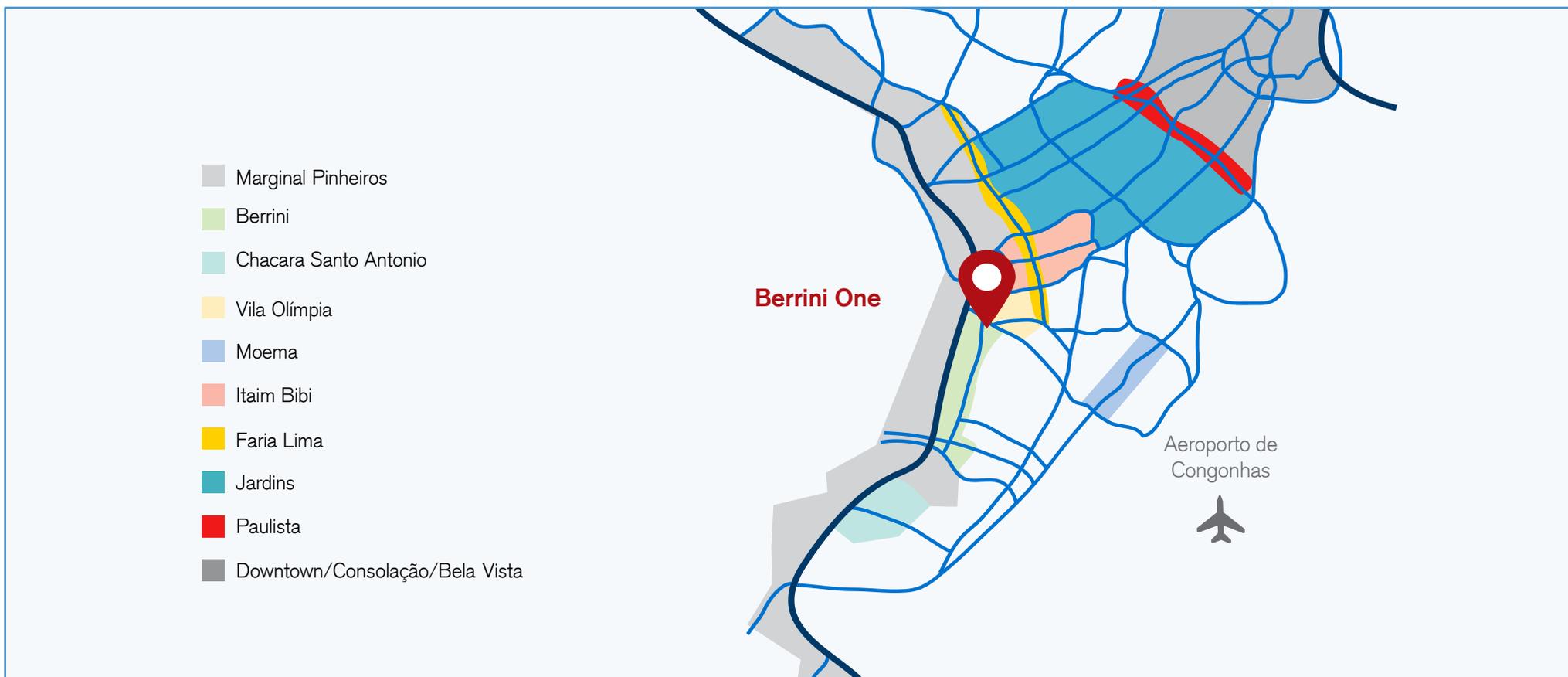
Macro Localização

Distâncias

Aeroporto de Guarulhos | 35 km
Aeroporto de Congonhas | 5 km

Av. Faria Lima | 1,4 km
Estação Vila Olímpia | 600 m

Shopping Vila Olímpia | 650 m
Parque do Povo | 1,5 km



Prédios Comparáveis – Localização



Prédios Comparáveis – Vacância e Preço de Locação

Prédio	Classificação	Ano de Entrega	Área Locável	Vacância Atual	Preço Pedido (R\$/m ²)
E-Tower	AAA	2005	25.137	3%	100,00
The One	A	2012	13.632	5%	100,00
Sky Corporate	AAA	2013	25.606	4%	120,00
Vila Olímpia Corporate	AA	2013	38.832	9%	110,00
Torre JK (Torres B, E e D)	A-AAA	2013, 2014	66.472	0%	- o -
São Paulo Corporate Towers	AAA	2014, 2017	127.816	8%	- o -
Central Vila Olímpia Torre A	AA	2015	18.200	21%	110,00
Double Premium	AA	2017	17.890	0%	- o -
Thera Corporate	AAA	2017	31.634	0%	- o -
Total / Média			365.220	6%	109,31
Berrini One	AAA	2014	32.567	13%	110,00

Agenda

1



Berrini One: Principais Aspectos da Transação

2



Especificações do Prédio

3



Região e Posicionamento do Prédio

4



Impactos na Carteira do Fundo

5



Fotos

Localização dos Ativos Imobiliários – Dezembro/2016



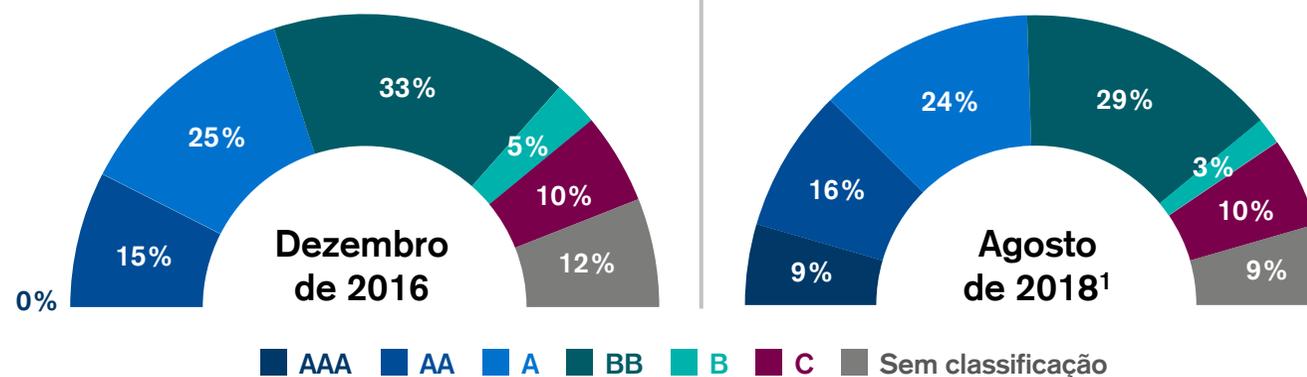
Localização dos Ativos Imobiliários – Agosto/2018



Evolução da Carteira Imobiliária

Tipo	Dezembro de 2016		Agosto de 2018 ¹		
	% Carteira Imobiliária	m ²	% Carteira Imobiliária	m ²	
Torres Corporativas	47,3%	56.992	39,8%	56.992	
Lajes – Participação Relevante	16,6%	16.201	29,9%	25.589	Aquisições Mario Garnero e Berrini One
Monousuários	20,5%	47.639	19,3%	47.639	
Lajes Individuais	10,2%	12.228	7,8%	10.761	Vendas Plaza JK, Praia Grande e Itamambuca
Outros	5,4%	23.806	3,2%	19.558	

Classificação¹
(em % da receita contratada)



¹ Para os imóveis vagos, considerou-se o mesmo conceito de vacância financeira, com última locação ou última transação, ente os dois, o menor

² Percentuais correspondentes ao mês de julho, ajustado com o valor da transação de aquisição do Berrini One, conforme Fato Relevante divulgado em 28 de agosto de 2018.

Agenda

1



Berrini One: Principais Aspectos da Transação

2



Especificações do Prédio

3



Região e Posicionamento do Prédio

4



Impactos na Carteira do Fundo

5



Fotos

Berrini One – Fachada



Berrini One – Áreas externas



Berrini One – Áreas externas



Berrini One – Áreas externas



Berrini One – Hall de Acesso



Berrini One – Valet | 1º Subsolo



Berrini One – Hall de Elevadores | Andar Tipo e Térreo



Berrini One – Interior | Andar Zona Alta



Berrini One – Vista | Vila Olímpia



Berrini One – Vista | Berrini



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 conseqüente 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