



CSHG Real Estate FII

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 a consulta a profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos imobiliários. 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 pode ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros sem a expressa autorização da CSHG.

CSHG Real Estate FII (HGRE11)

Histórico



Lançado em
novembro de 2007



R\$ 1 bilhão captados
(7 ofertas públicas)



Gestão ativa de portfólio
de imóveis corporativos

Estratégia de Investimentos



Localização



Diversificação
de Locatários



Características
técnicas



Potencial de
longo prazo



Diversificação
geográfica



Estudo de
viabilidade

Panorama Atual



1 Bilhão de Reais
Valor de mercado



26 Empreendimentos
8 cidades (4 estados)



229 milhões de Reais
volume negociado
últimos 12 meses



+4.200
investidores



90% investido
em ativos
imobiliários¹

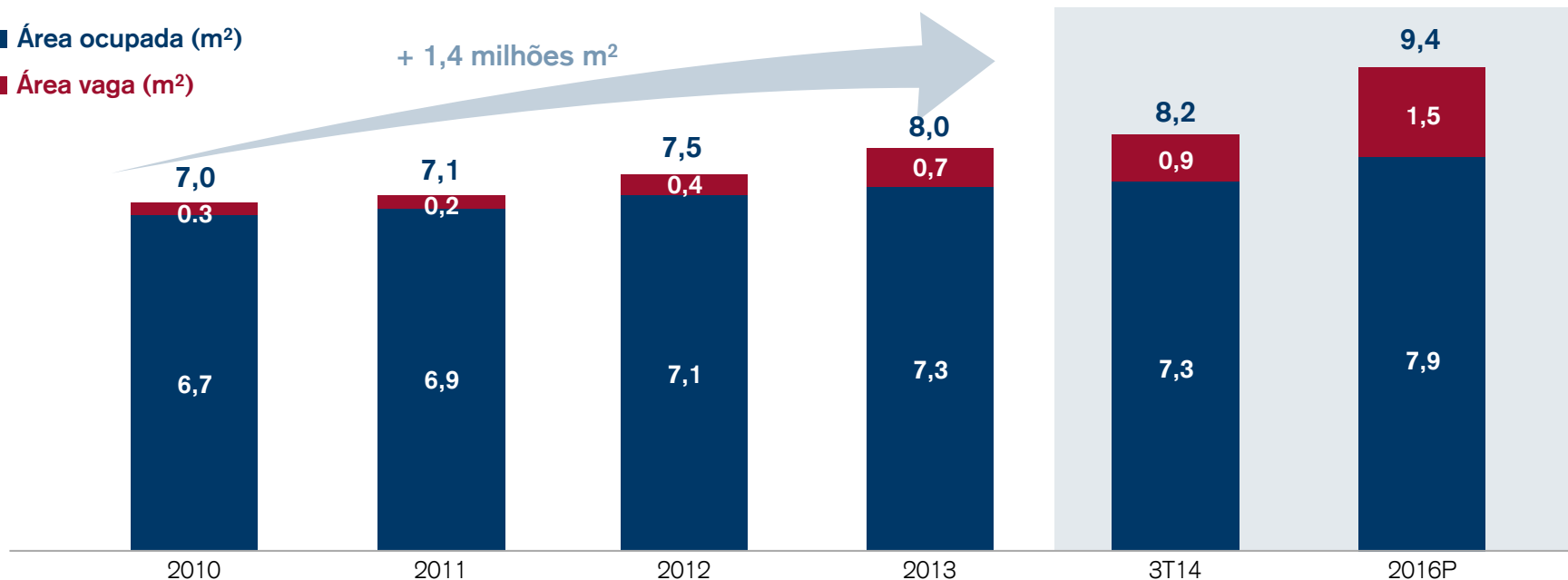


83 contratos de locação
183 mil m² de ABL

Mercado de Escritórios Corporativos

Evolução inventário de São Paulo (milhões de m²)

■ Área ocupada (m²)
■ Área vaga (m²)

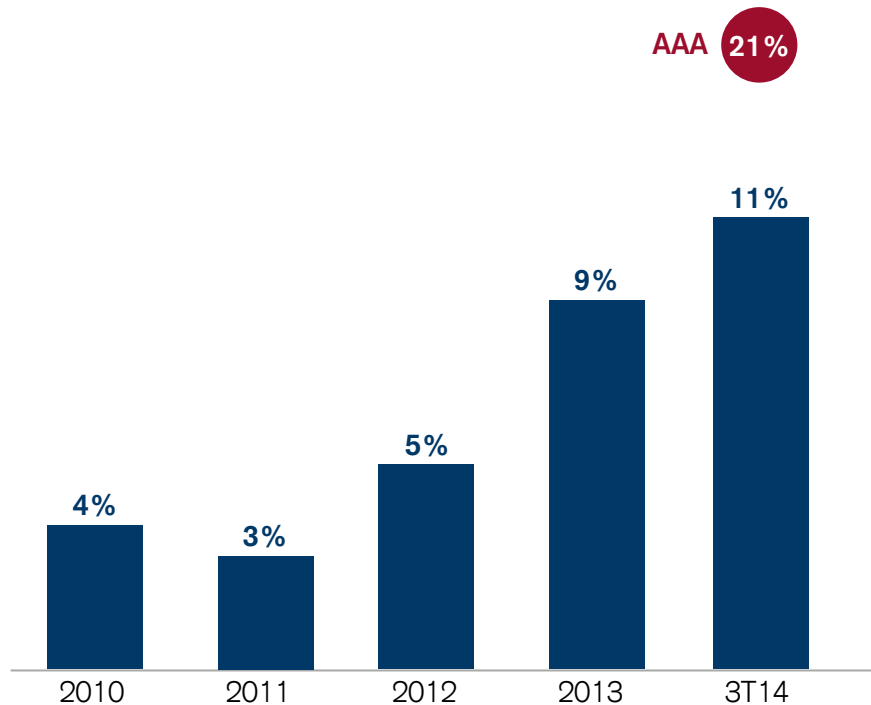


1,4 milhões m² entregues a partir de 2010

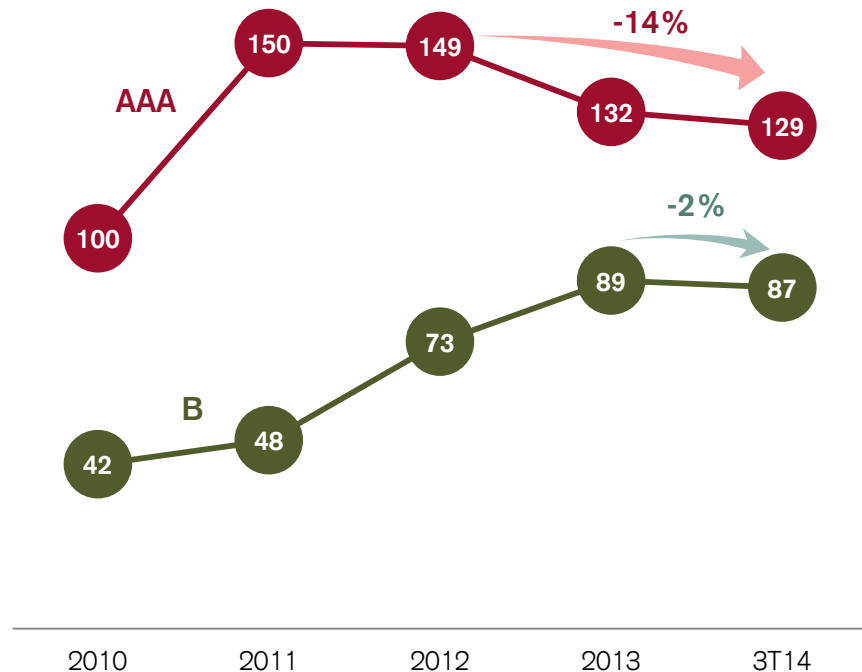
Absorção Líquida: 63% da nova oferta

Mercado de Escritórios Corporativos

Taxa de Vacância São Paulo (%)

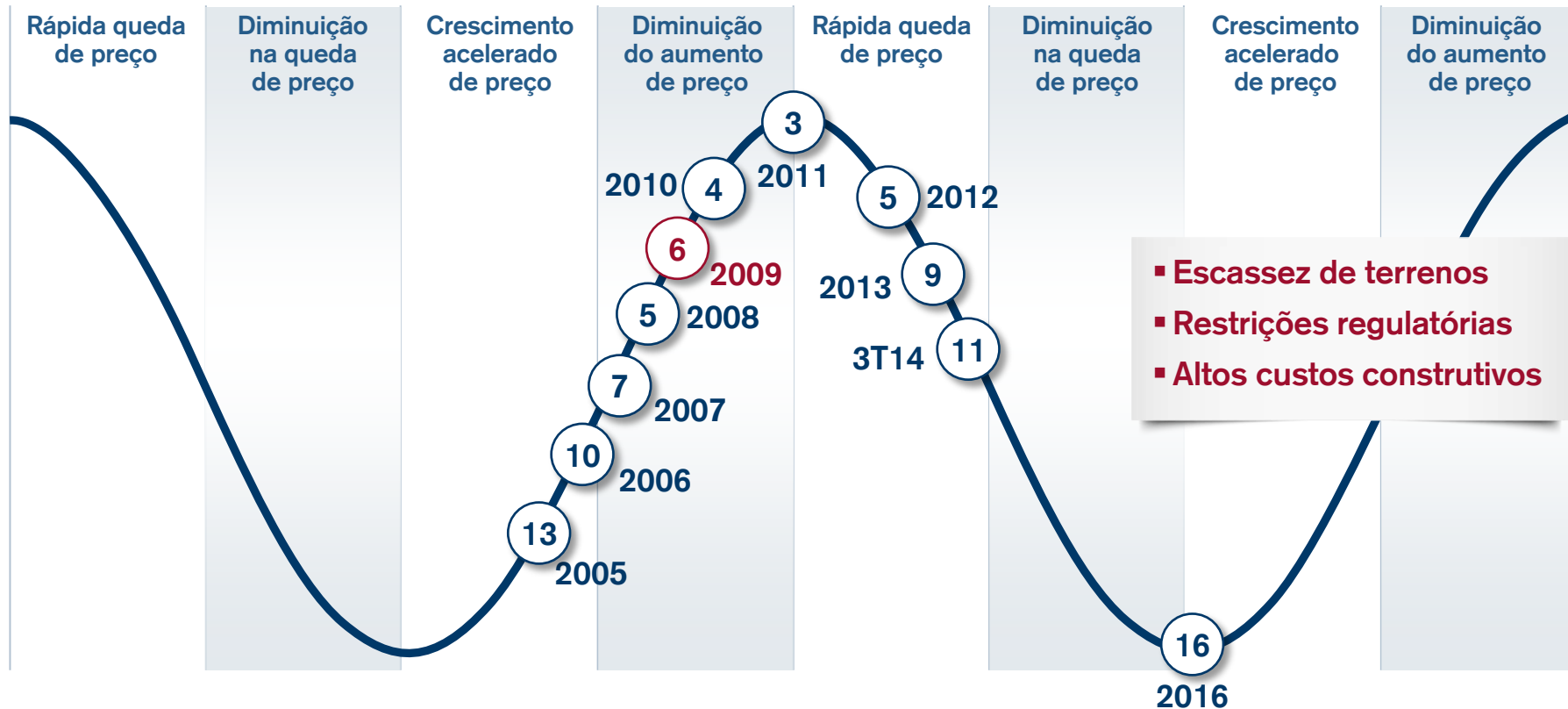


Preços pedidos São Paulo (R\$/m²)



Mercado de Escritórios Corporativos

Ciclo mercado escritórios São Paulo (% da vacância)



Diferencial da Gestão Ativa

Diversificação da Carteira



Reciclagem do Portfolio



Agregação de valor

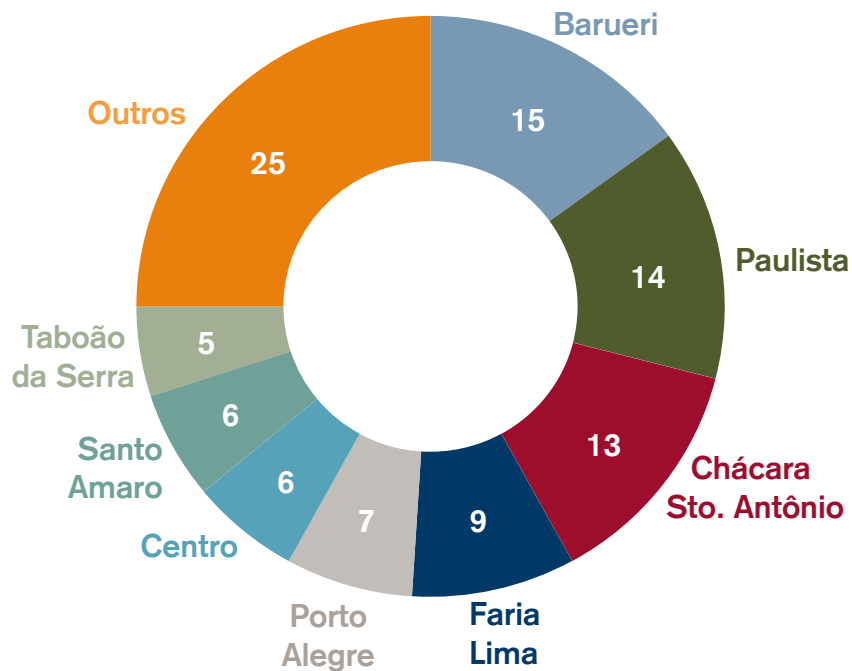


Diversificação da Carteira

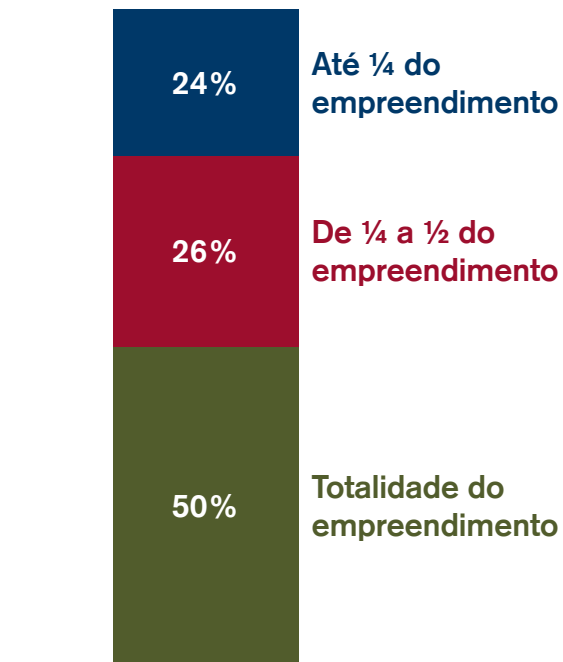


Diversificação da carteira (% da receita de locação)

60% na cidade de São Paulo

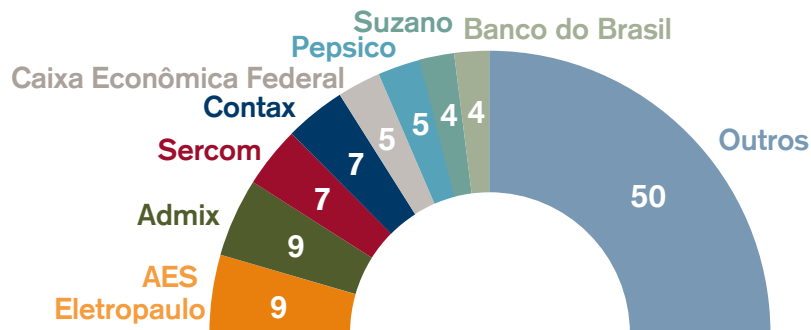


Participação de 100% em 10 empreendimentos

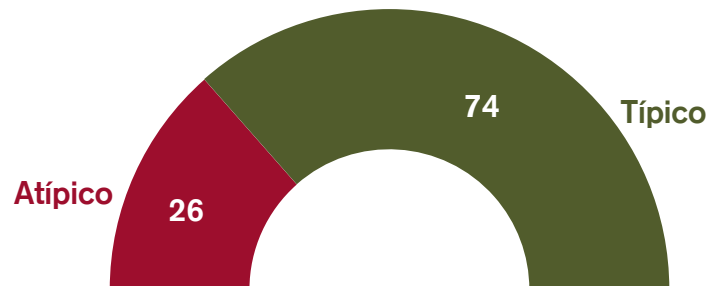


Diversificação da carteira (% da receita de locação)

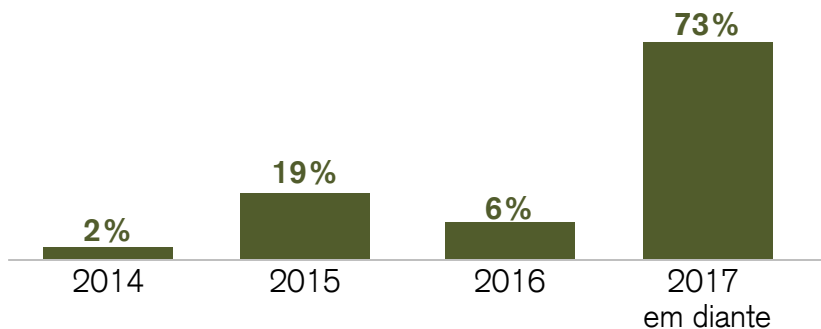
Locatários (% da receita)



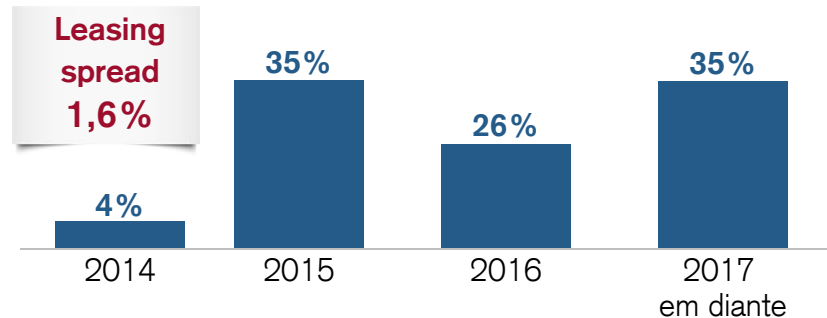
Tipologia dos contratos (% da receita)



Vencimento dos contratos (% da receita)



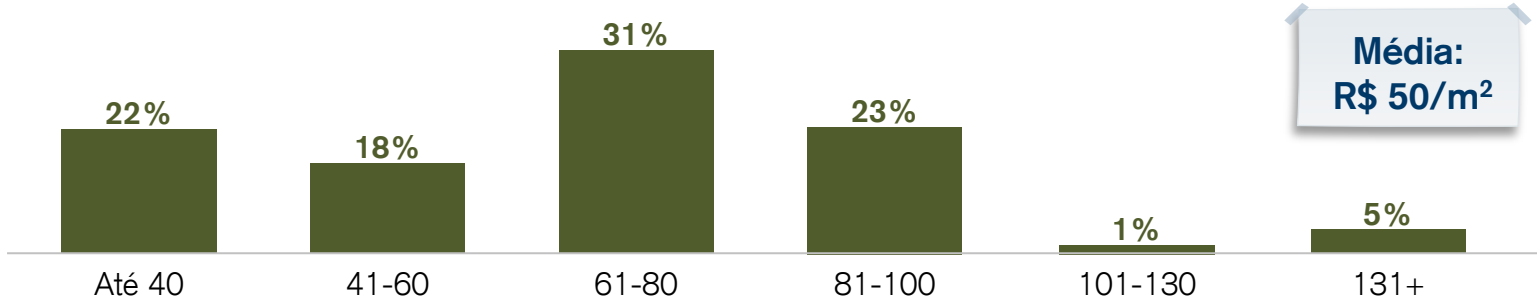
Revisional dos contratos (% da receita)



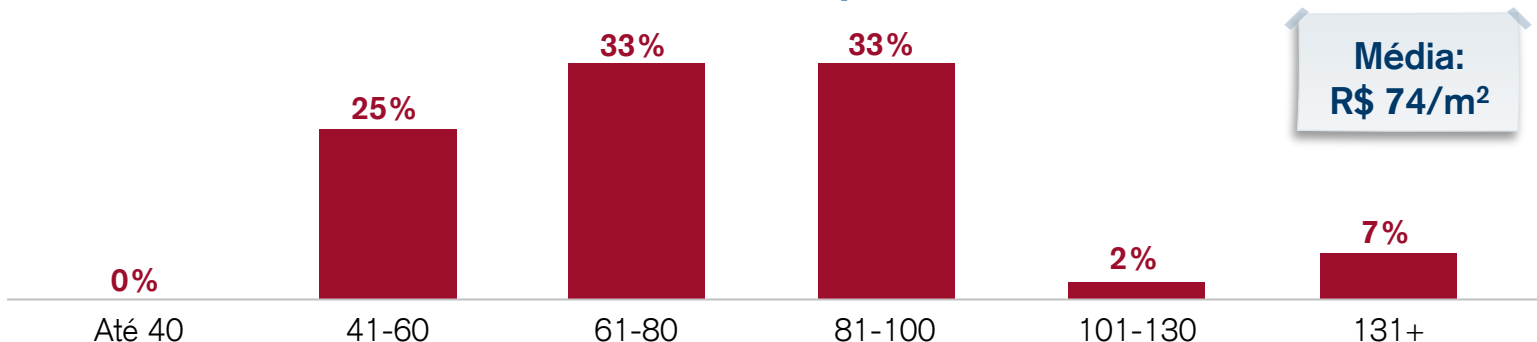
Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

Aluguel por m²

R\$/m² de Aluguel (em % da Receita)



Considerando somente os contratos típicos e os imóveis de uso exclusivamente corporativo



Carteira de Investimentos (% da receita de locação)



*Atual

Reciclagem do Portfolio



Reciclagem do Portfolio

2014¹

18

Imóveis vendidos

R\$ 68

Milhões em vendas

11%

Acima do Valor Patrimonial

21%

TIR a.a. média
(ponderada pelo Volume de Vendas)

222%

CDI acumulado

2013

8

Imóveis vendidos

R\$ 41

Milhões em vendas

23%

Acima do Valor Patrimonial

26%

TIR a.a. média
(ponderada pelo Volume de Vendas)

289%

CDI acumulado

Desde início

54

Imóveis vendidos

R\$ 160

Milhões em vendas

R\$ 51

Milhões em lucro

Reciclagem do Portfolio

Vendas de imóveis não estratégicos



**Baixa
representatividade
no empreendimento**



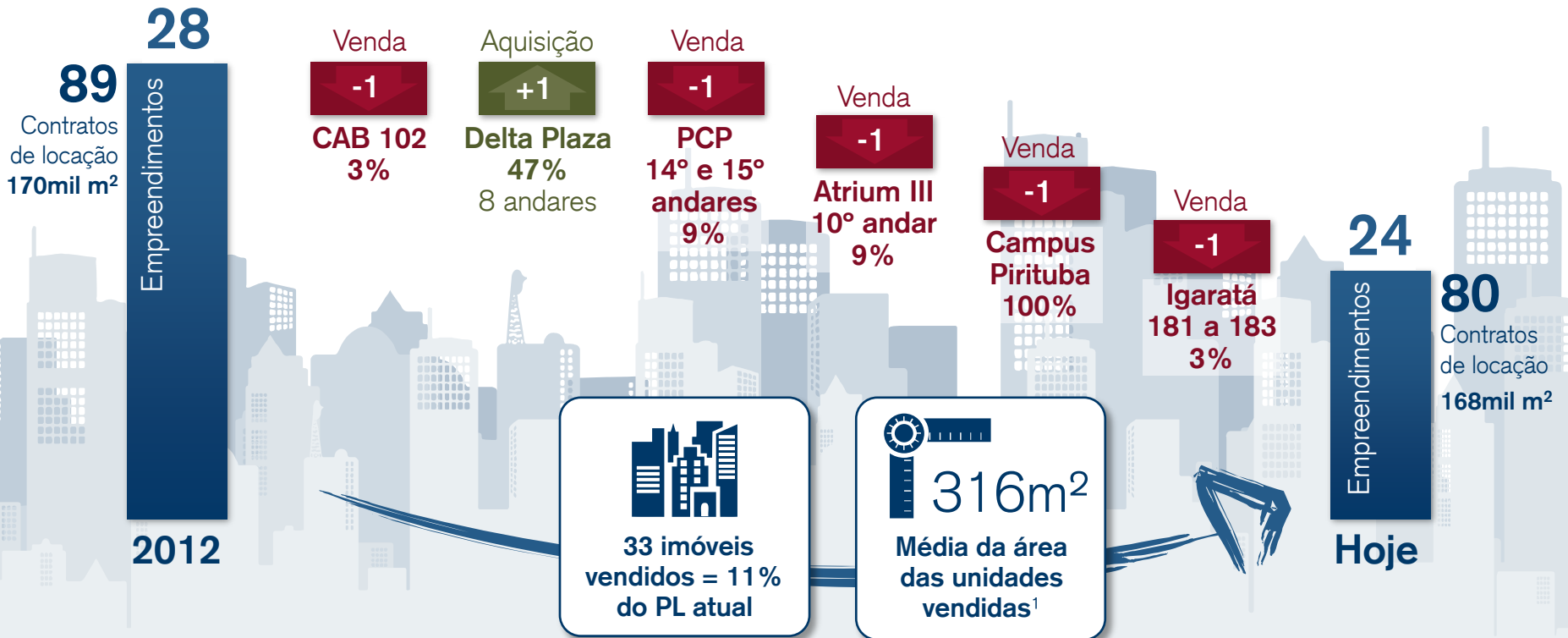
**Imóveis pouco
representativos
na carteira**



**Tipologia
não core**

Reciclagem do Portfolio

Vendas de imóveis não estratégicos



Agregação de valor



Agregação de Valor: Retrofit Ed. Paulista Star

ANTES

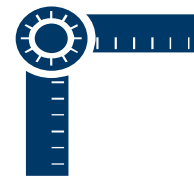
Edifício
**PAULISTA
STAR**



**Al. Campinas, 1.070
São Paulo**



**R\$ 56,6 milhões
Adquirido em Set-10**



**Área Privativa
10.600 m²**



**Ocupado por
Mercedes-Benz, TELESP
e Telefônica**



**Aluguel na época:
R\$ 56/m²
(último reajuste: Out-12)**

Agregação de Valor: Retrofit Ed. Paulista Star

ANTES

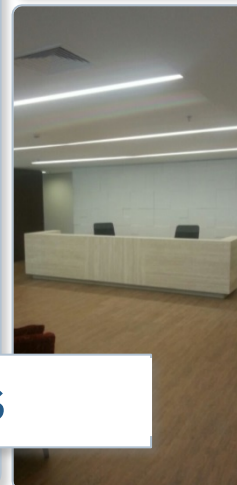
Edifício
**PAULISTA
STAR**



Agregação de Valor: Retrofit Ed. Paulista Star

DEPOIS

Paulista Star
CORPORATE BUILDING



Investimento R\$ 33,2 milhões

O Retrofit foi finalizado em jan-14

Agregação de Valor: Retrofit Ed. Paulista Star

DEPOIS

Paulista Star
CORPORATE BUILDING



Substituição das instalações principais e reforma completa da fachada



Certificado LEED em processo de obtenção



Execução em 12 meses

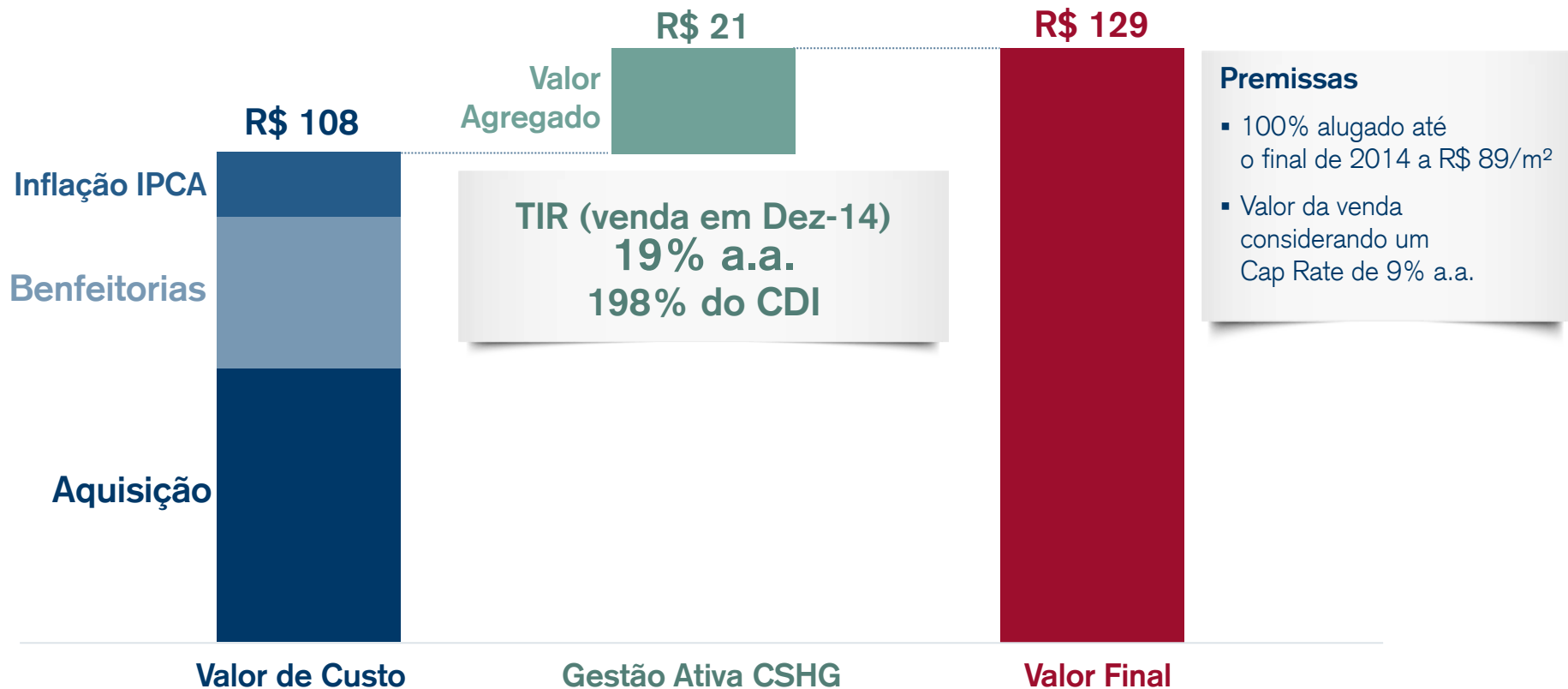


82% locado para empresa de 1ª linha



R\$ 89/m² (57% superior ao anterior)

Agregação de Valor: Retrofit Ed. Paulista Star



Agregação de Valor: Expansão Sercom Taboão

Antes

Fábrica de componente eletrônicos



Atual

Transformação em call center



Finalização Expansão

Aumento de 6mil m²



Imagens meramente ilustrativas



Aluguel

Antes (10,4mil m²): R\$ 15/m²

Hoje (16,6mil m²): R\$ 29/m²

Resultados

Vacância Mercado vs. Vacância FII



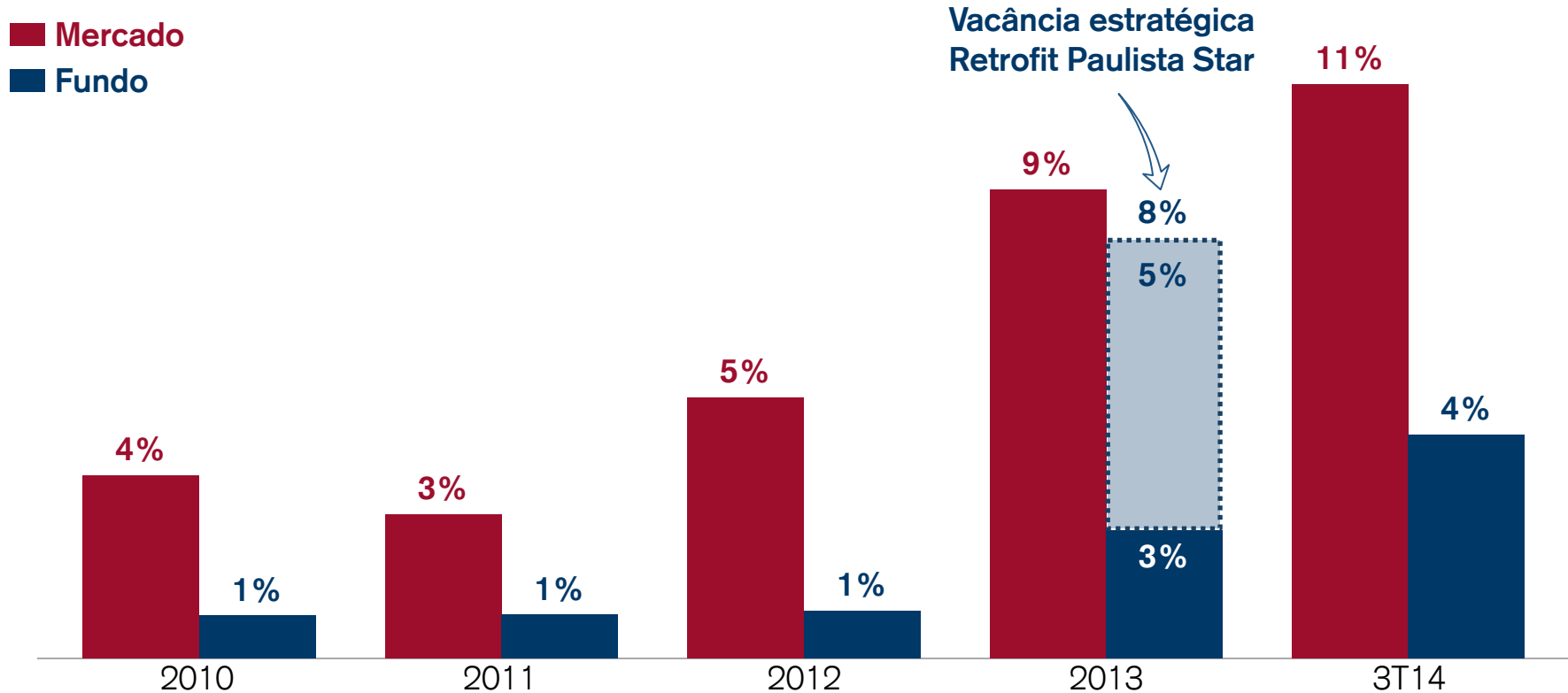
Desempenho CSHG Real Estate FII vs peers



Vacância Mercado vs Vacância FII



Vacância Mercado vs Vacância CSHG Real Estate FII

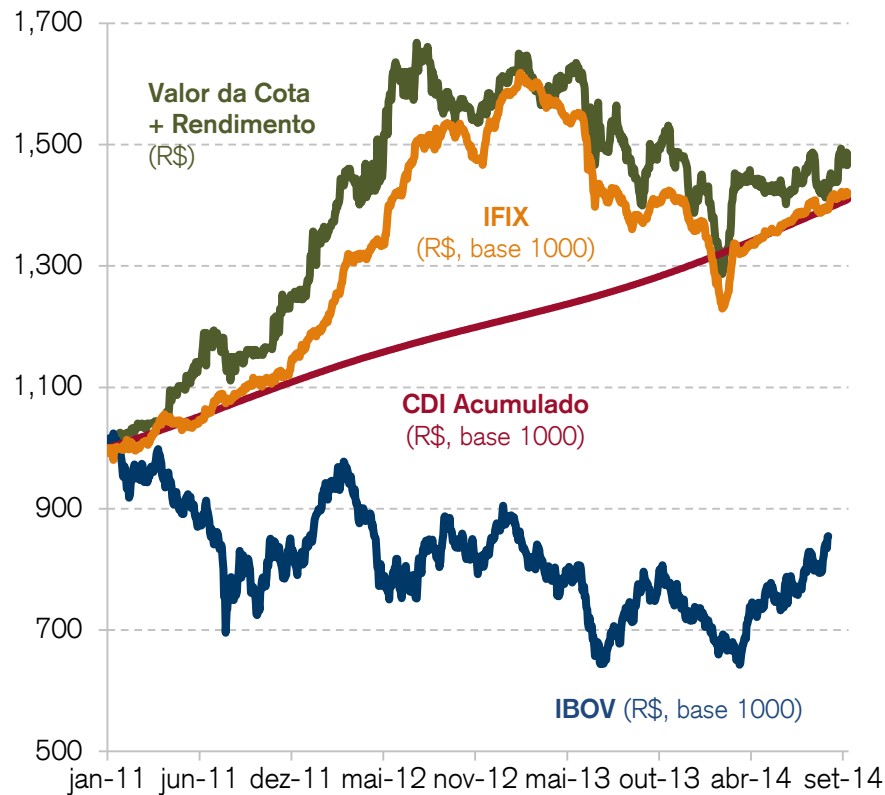


Desempenho CSHG Real Estate FII vs peers



Desempenho CSHG Real Estate FII vs peers

Fundos & Empresas	RT 2014 (%)	VM (R\$bi)	Giro (% ano)	ABL (m²)	Vacância (%)
CSHG Real Estate FII	5,0%	1,0	22%	183.000	4,4%
BR Properties	1,7%	3,9	246%	580.549	9,60%
Kinea FII	0,3%	1,6	30%	508.527	0,56%
São Carlos	-1,6%	2,0	10%	355.700	7,60%
BTG Corporate FII	-5,5%	2,3	39%	302.041	9,40%
Cyrela Properties	-17,2%	1,4	2%	89.300	8,00%
IFIX	2,91%	n/a	n/a	n/a	n/a



Conclusão



Mercado de escritórios corporativos

Cíclico



Momento atual: desequilíbrio entre oferta e demanda

Aumento vacância e redução de preços



Estratégia de gestão ativa

- ✓ Carteira diversificada (defensiva)
- ✓ Reciclagem do portfolio
- ✓ Investimentos com agregação de valor



Resultados obtidos

Market Outperform



Reversão do momento do ciclo

Fundos de Gestão Ativa - CSHG





CSHG Real Estate FII

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 a consulta a profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos imobiliários. 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 pode ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros sem a expressa autorização da CSHG.