

CSHG JHSF Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGJH11” ou “CSHG JHSF Prime Offices FII”)

CNPJ 11.260.134/0001-68 – 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

CSHG JHSF Prime Offices FII

Mercado de Escritórios

Estratégia e ações em execução

Agenda

CSHG JHSF Prime Offices FII

Mercado de Escritórios

Estratégia e ações em execução

Panorama Atual

281 milhões
de reais
Valor de mercado

2.689
investidores

2 Prédios
Metropolitan e
Platinum

27
Contratos de Locação

12.6 Mil m²
ABL¹ total nas 2 torres

Resultado

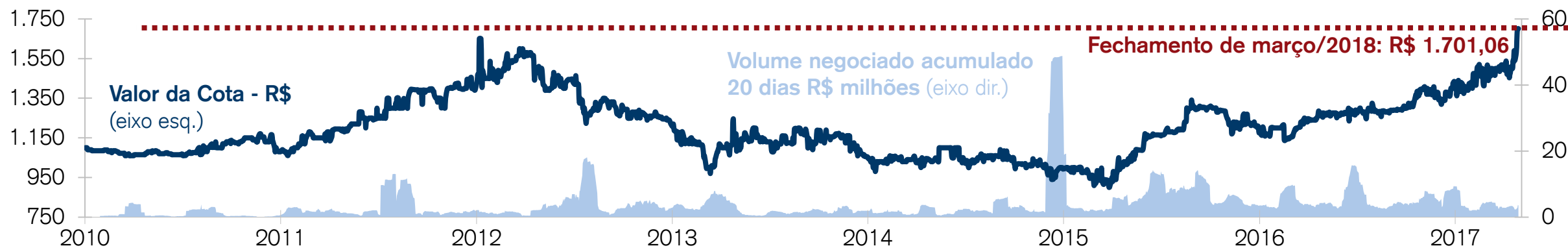
Fluxo HGJH11 (R\$ milhares)	2015	2016	2017	2018*
Receita Imobiliária	19.161	16.874	16.807	4.111
Receita Renda Fixa	340	318	195	22
Total de Receitas	19.501	17.192	17.002	4.132
Total de Despesas	(1.833)	(2.281)	(2.346)	(620)
Resultado	17.668	14.912	14.656	3.513
Rendimento	17.638	15.246	14.850	3.713
Médio (R\$/cota)	8,91	7,70	7,50	7,50

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 Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

* Contempla Janeiro a Março de 2018.

Rentabilidade

CSHG JHSF Prime Offices FII*	Desde o Início	Acumulado no Ano	Últimos 12 Meses
Data	23/set/2010	29/dez/2017	29/mar/2017
Valor Referência (R\$)	1,000.00	1,424.00	1,275.00
Renda Acumulada	74.95%	1.65%	7.14%
Ganho de Capital Líq.	56.08%	15.57%	26.73%
TIR Líq. (Renda + Venda) ***	186.97%	17.35%	35.05%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. ***	15.13%	93.66%	35.87%
Retorno em % CDI Líquido	205%	1285%	493%
Retorno Total Bruto	145.06%	21.11%	40.55%
IFIX	-**	5.89%	16.89%
Diferença vs IFIX	-**	15.22%	23.66%



*Realizado até março/2018. **O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo. *** Taxa Interna de Retorno, considerando o reinvestimento dos rendimentos, alíquota de 15% de IR para o CDI e 20% no ganho de capital na venda da cota. 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 Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

Evolução da Ocupação



Evolução da Ocupação

Ocupação em Março/2017
Vacância = 12,5%



Evolução da Ocupação

Ocupação Projetada em Março/2018¹
Vacância Projetada = 5,7%

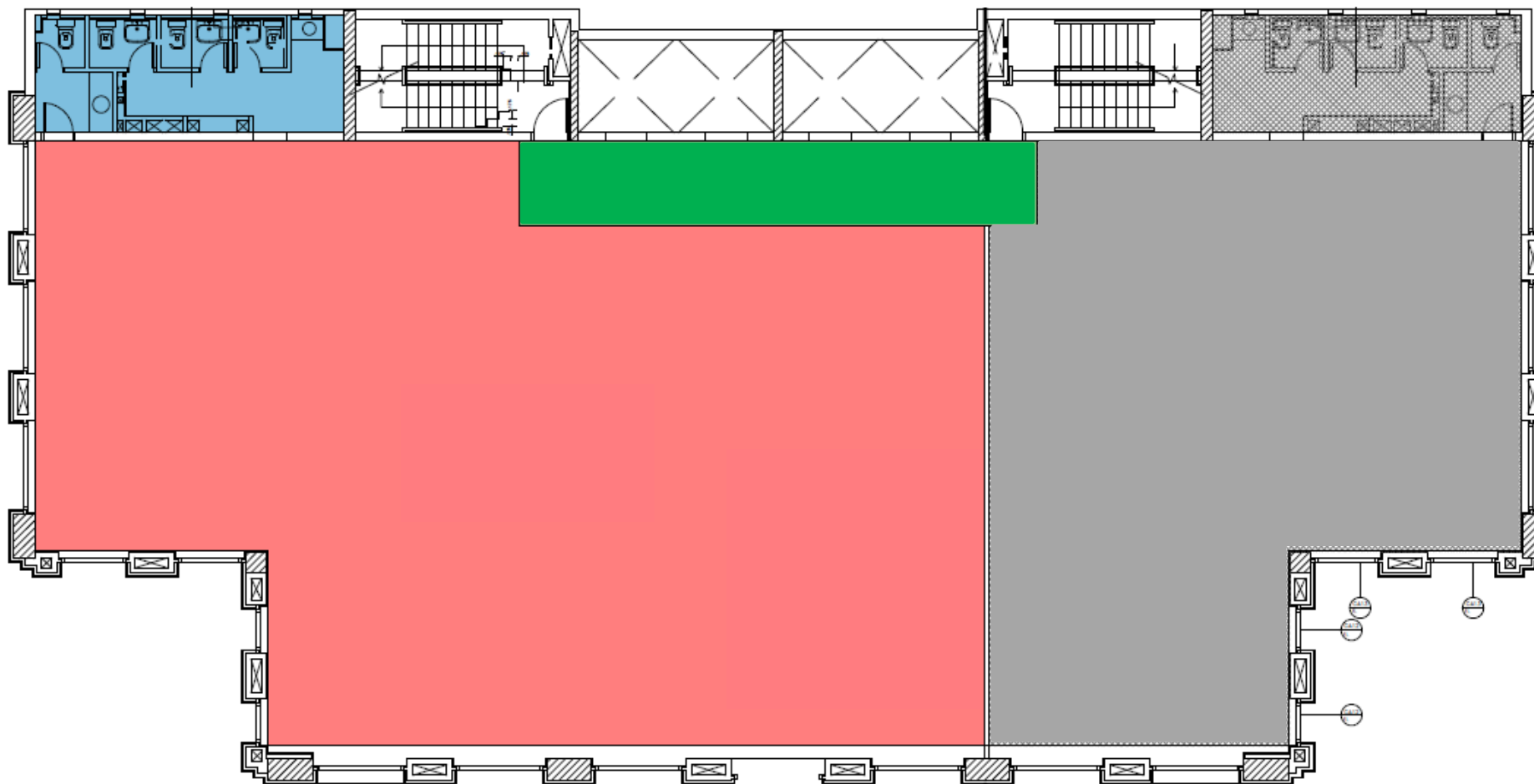
Durante este período, caso não fosse celebrada nenhuma nova locação, a vacância do Fundo chegaria a 29,4%



¹ Ocupação projetada, de acordo com vacâncias e locações projetadas, conforme divulgado no relatório gerencial de março/2018.

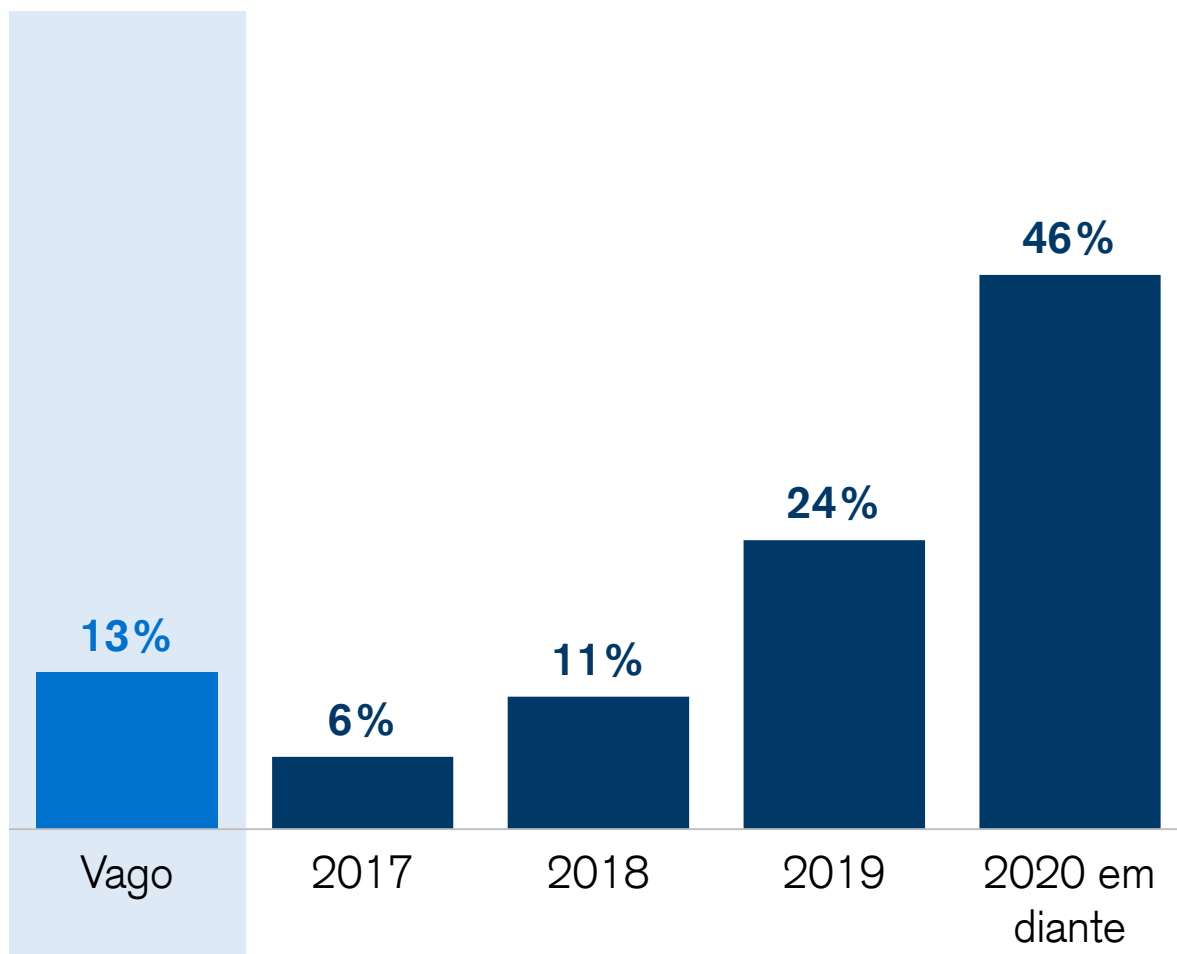
Fonte: CSHG (março/2017 e março/2018)

Exemplo de Divisão de Andar

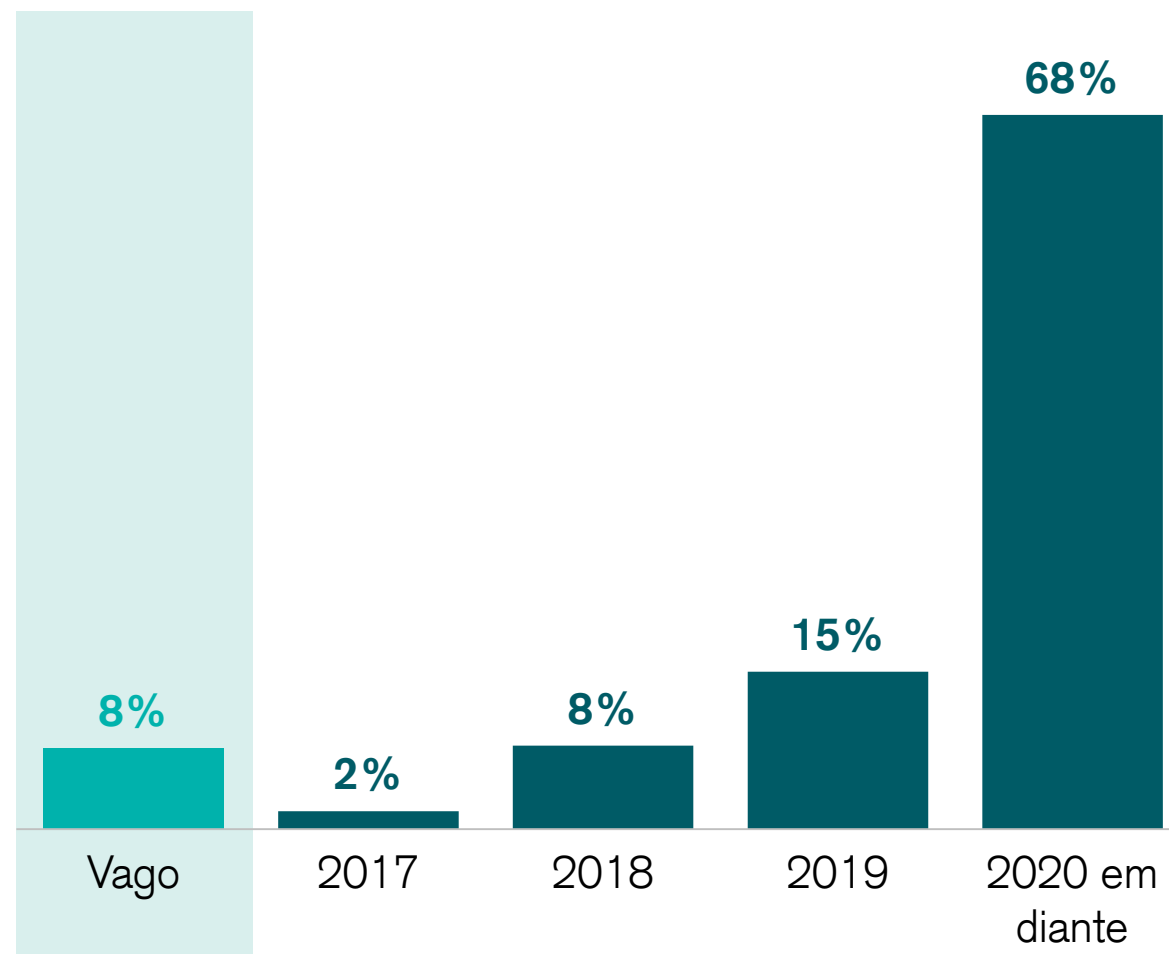


Diversificação da carteira imobiliária (% da área locável)

Vencimento dos contratos (Março/2017)

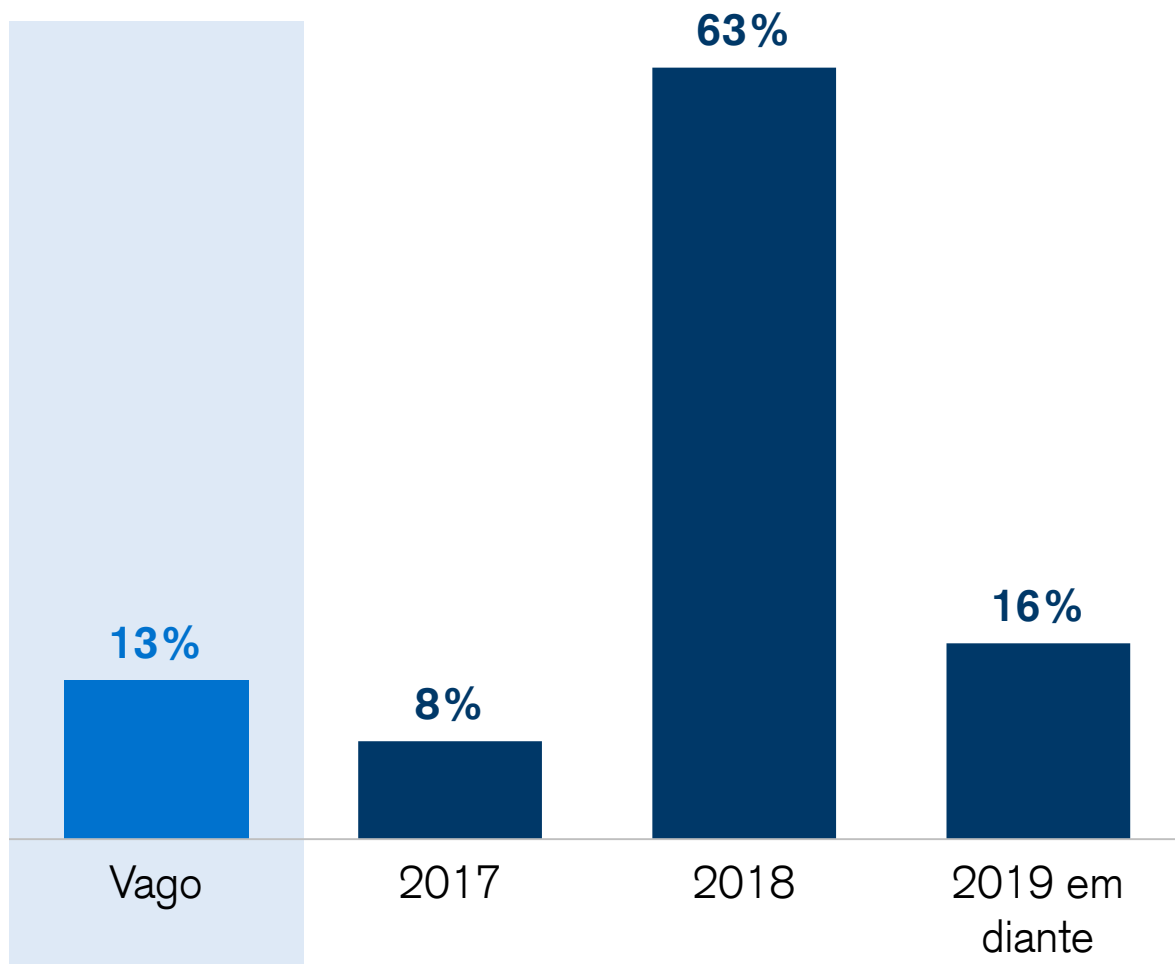


Vencimento dos contratos (Março/2018)

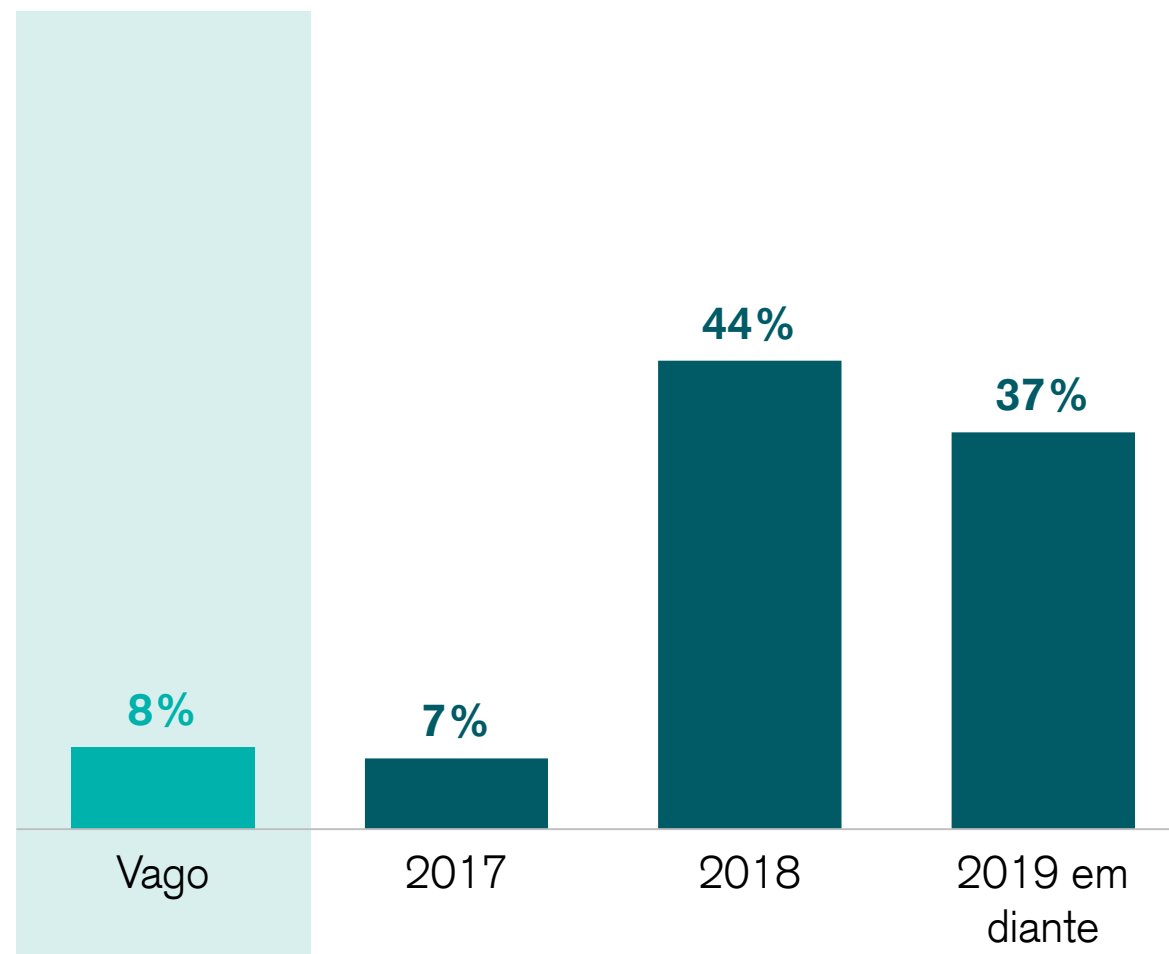


Diversificação da carteira imobiliária (% da área locável)

Revisional dos contratos (Março/2017)



Revisional dos contratos (Março/2018)



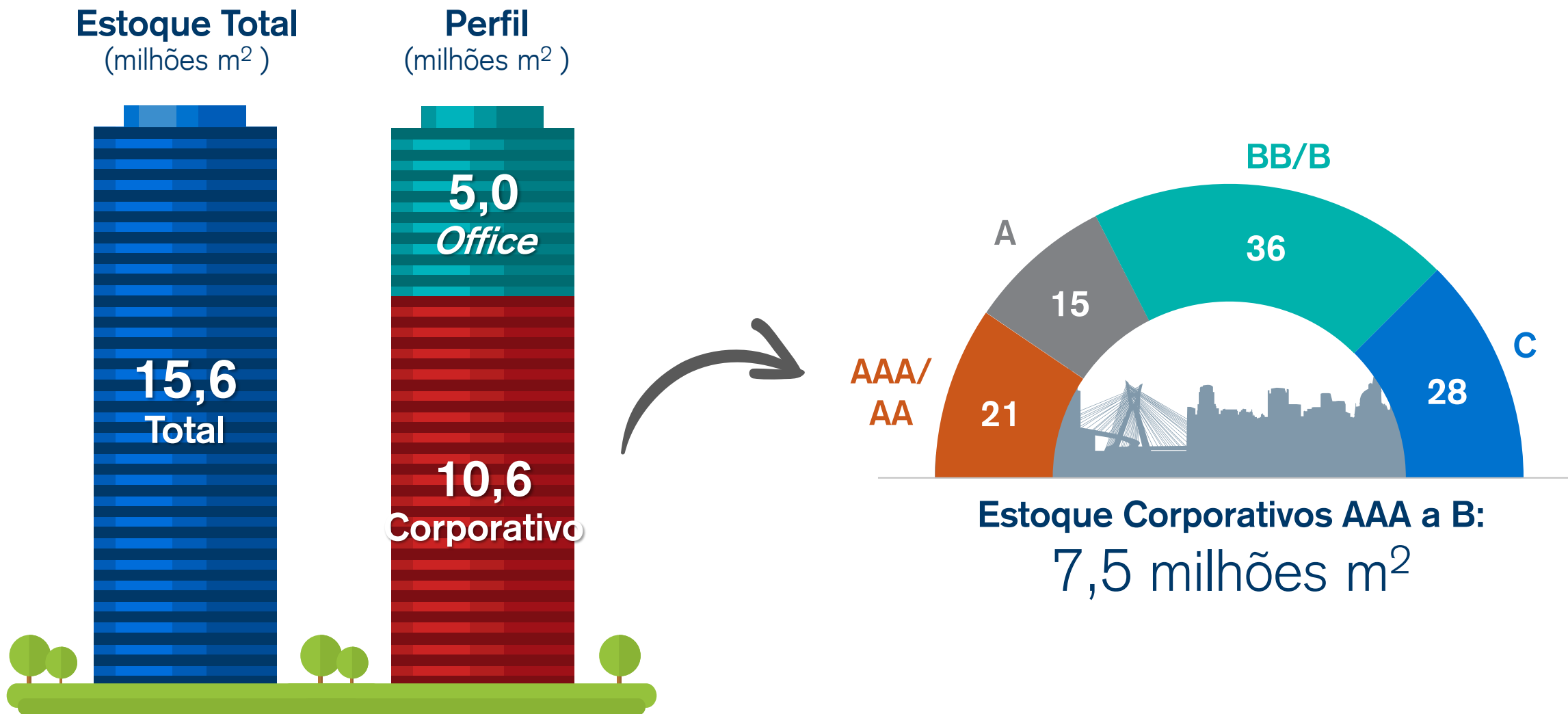
Agenda

CSHG JHSF Prime Offices FII

Mercado de Escritórios

Estratégia e ações em execução

Mercado de Escritórios em São Paulo

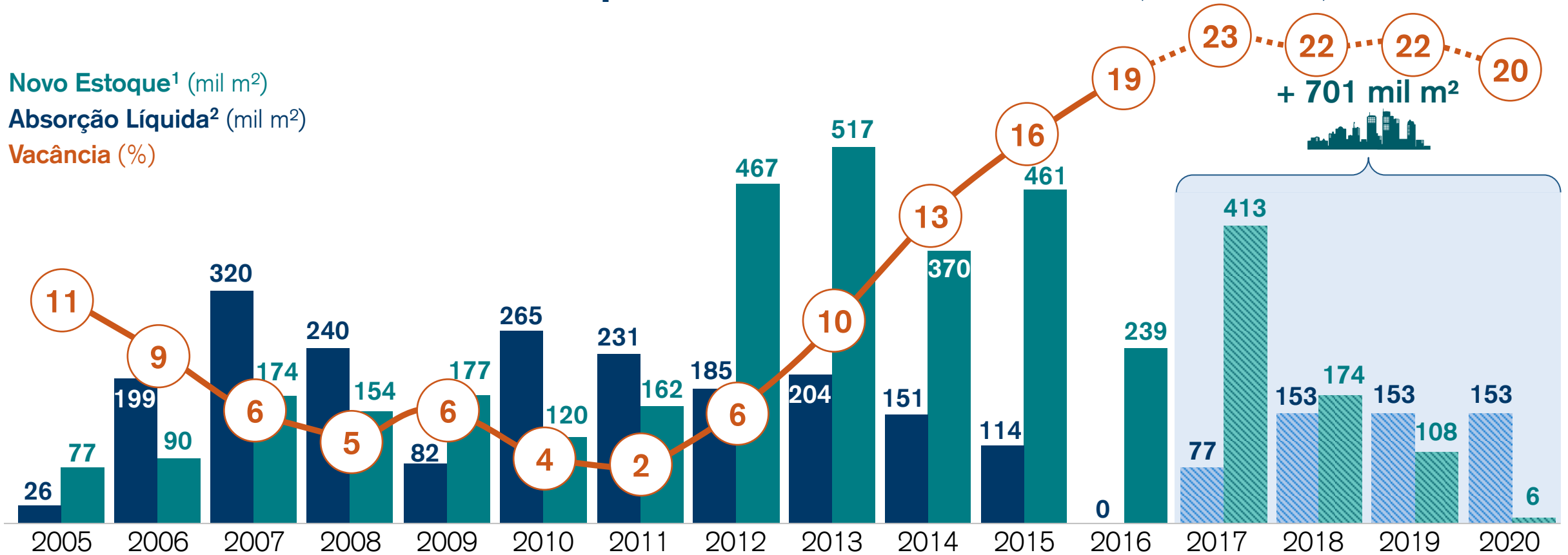


Mercado de Escritórios Corporativos em São Paulo (AAA a B)

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

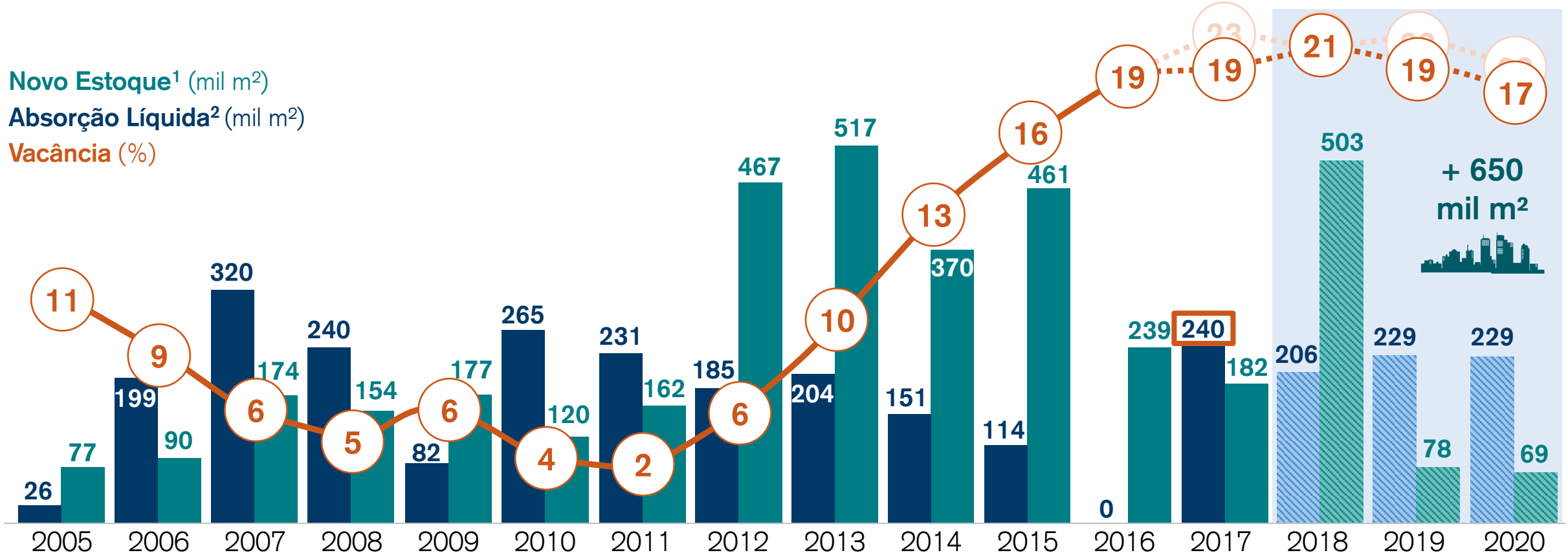
2005 a 2011: 195 mil m²
2012 a 2016: 131 mil m²

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

Agenda

CSHG JHSF Prime Offices FII

Mercado de Escritórios

Estratégia e ações em execução

Estratégia e ações em execução

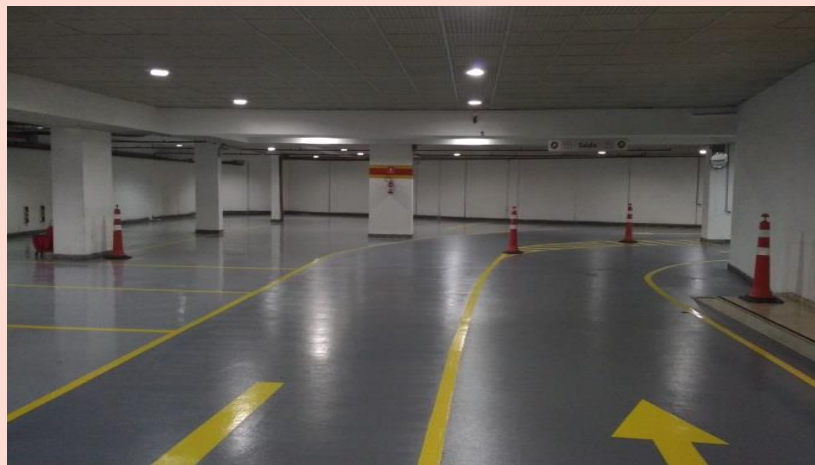
- Andamento da troca dos elevadores do Metropolitan – 1 carro já trocado
- Limpeza das fachadas (Platinum já executada)
- Pintura e acabamento dos subsolos – epóxi e nova sinalização no chão e revestimento das paredes
- Polimento dos pisos de mármore do térreo e subsolo (Platinum já executado)
- Pintura completa do Heliponto e seus acessos
- Construção de vestiários (feminino e masculino) para os ciclistas
- Reforma das calçadas

Estratégia e ações em estudo

- Melhorias no Hall Social (Metropolitan), incluindo iluminação, substituição das catracas e outros
- Reforma do “*Chiller 2*”
- Substituição do piso de entrada do estacionamento
- Reforma da esquina entre a Ruas Amauri e Campos Bicudo
- Bicicletas compartilhadas e outros serviços

Obras e Melhorias

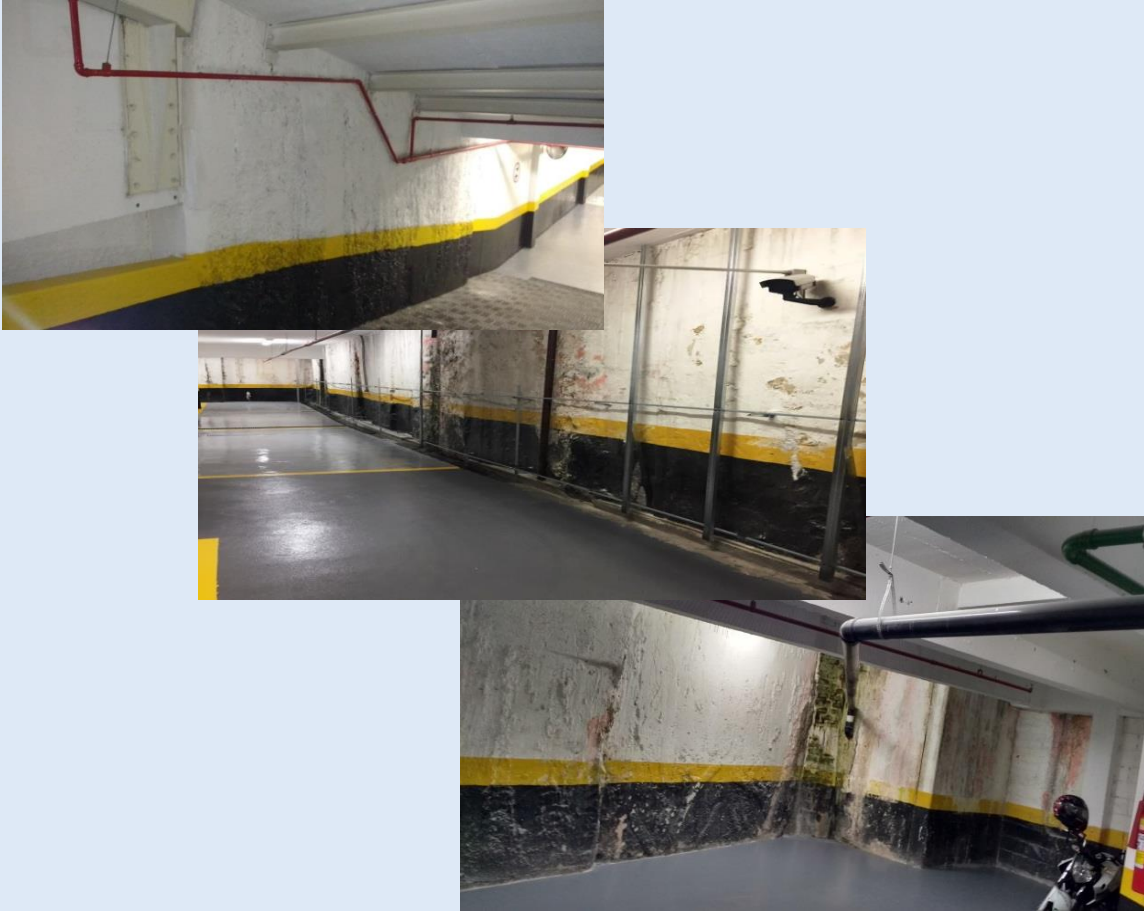
Pintura e Sinalização dos Subsolos – Metropolitan



Obras e Melhorias

Revestimento dos Subsolos – Platinum

Antes



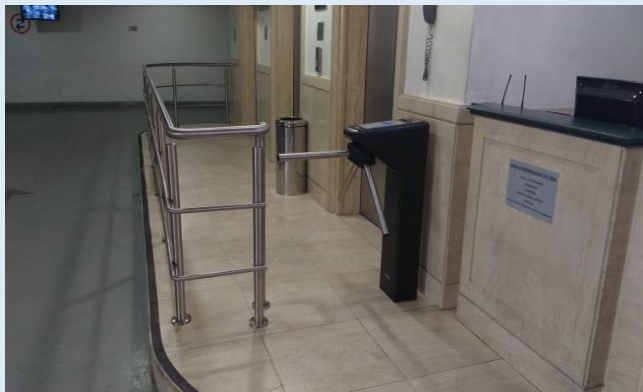
Depois



Obras e Melhorias

Polimento dos Pisos de Mármore – Platinum

Antes



Depois



Obras e Melhorias

Limpeza da Fachada – Platinum

Antes



Depois



CSHG JHSF Prime Offices FII – CNPJ nº 11.260.134/0001-68

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

0,5% a.a. sobre o valor de mercado das cotas 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\$ 178.240.164,88

Cota

R\$1.701,06 (mercado); R\$1.169,40 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

O Fundo tem por objeto o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do “Portfolio Alvo”, de acordo com a “Estratégia de Investimento” constante do Anexo I do Regulamento; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante do Anexo II ao Regulamento do Fundo e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, as quais deverão ser previamente e de comum acordo aprovadas pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário e desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Outubro/2010

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