

PEDIDO DE PROCURAÇÃO

São Paulo, 18 de outubro de 2017

Aos

Cotistas do CSHG Brasil Shopping

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Prezados Senhores,

Solicitamos procuração para o exercício do direito de voto na Assembleia Geral Extraordinária do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito sob o CNPJ 08.431.747/0001-06, (“Fundo” ou “HGBS FII”) a ser realizada nos termos da convocação aqui anexa (**Doc.1**), conforme fatos e fundamentos a seguir descritos.

HISTÓRICO

Os documentos disponibilizados nos links abaixo também podem ser acessados diretamente em www.hedgeinvest.com.br/hgbs.

1. Em 10/ago/17, enviamos à Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“CSHG”), instituição administradora do fundo CSHG Brasil Shopping FII (“HGBS FII” ou “Fundo”), requerimento para convocação de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) para deliberar sobre a redução do percentual da taxa de administração do HGBS FII, de 1,5% a.a. para 0,6% a.a. sobre o valor de mercado (o Requerimento). Para visualizar a carta enviada, [clique aqui](#).
2. Como parte da estratégia de gestão ativa da Hedge Investments sobre os ativos em que investe, a gestora teve a iniciativa de conduzir um processo de revisão da taxa de administração do HGBS FII, uma das principais posições das carteiras por ela geridas, visando ao maior alinhamento com os investidores e uma adequação à nova realidade de mercado com taxas de juros mais baixas, além de também aproximar o Fundo ao praticado pelo mercado.
3. Em resposta, a CSHG entendeu que não deveria realizar a convocação conforme solicitado pelos cotistas. Em vez disso, convocou em 11/set/17 uma AGE que seria realizada em 20/out/17 e teria uma outra ordem do dia: a eleição de representantes de cotistas com a finalidade de estudar e discutir a potencial repactuação da taxa de administração do Fundo. Para visualizar a convocação da AGE realizada pela CSHG, [clique aqui](#).
4. Entendemos que, ao não atender o nosso pedido, a CSHG não estaria cumprindo a legislação aplicável, nem, tampouco, os seus deveres fiduciários como administradora do Fundo. Por esse motivo, em 12/set/17 apresentamos uma reclamação à Comissão de Valores Mobiliários. Para visualizar a reclamação, [clique aqui](#).

5. A área técnica da CVM manifestou-se favoravelmente ao nosso pleito, considerando que a CSHG optou por um rito não previsto nas normas e determinando, em 13/set/17, que a CSHG incluísse na ordem do dia a redução da taxa de administração, bem como reformulasse o edital de forma a atender as regras relativas à eleição de representantes. Para visualizar a manifestação da área técnica, [clique aqui](#).

6. A CSHG recorreu da decisão à Diretoria da CVM. Para visualizar o recurso, [clique aqui](#).

7. Em seguida, nos manifestamos sobre o recurso da CSHG. Para visualizar a manifestação, [clique aqui](#).

8. Em reunião do Colegiado da CVM de 10/out/17, foi proferida decisão reiterando a manifestação da área técnica, mais uma vez favorável ao nosso pleito: **a CVM determinou que fosse retificado o edital de convocação para incluir na ordem do dia a redução da taxa de administração para 0,60% (sessenta centésimos por cento) a.a.**

Consideramos válido transcrever alguns trechos da manifestação da CVM que refletem a indignação em relação à conduta da CSHG:

“28. Com efeito, ao invés de convocar a assembleia para deliberar a redução da taxa de administração, a Administradora **decidiu unilateralmente optar por um rito não previsto nas normas da CVM.** Apesar de a Administradora julgar ser um procedimento "imparcial" e de existir o compromisso de convocar assembleia complementar em um momento posterior, resta concluir que ela não tem poderes para interferir no pedido efetuado pelo cotista relevante a tal ponto, pois a redação do art. 19, § 1º, da ICVM nº 472/08 é indubitável ao dispor que a convocação é realizada diretamente pelos cotistas. Ou seja, via de regra, cabe à instituição administradora apenas providenciar a realização da assembleia nos termos requeridos.” (grifamos)

31. **Reforçamos ainda que a decisão da Administradora de não convocar a assembleia solicitada pelos Reclamantes pode ser considerada uma decisão conflitada, haja vista que a Administradora seria diretamente afetada com a redução da taxa.** Dessa forma, nos termos do disposto no art. 34 da ICVM nº 472/08, a própria decisão tomada pela Administradora, de deliberar primeiro sobre a eleição de representantes de cotistas, deveria ser objeto de aprovação em assembleia geral específica e informada.” (grifamos)

“35. Nesse contexto, não nos parece razoável a Administradora postergar indevidamente a convocação requerida pelos cotistas, com a justificativa de assegurar aos cotistas um "debate independente e informado". Nesse sentido, e sem menosprezar a complexidade da discussão, **num mérito onde a própria Administradora se encontra em franco**

conflito de interesse, não nos parece a melhor saída que ela, por meio de decisão unilateral, acabe por afrontar as normas da CVM sem submeter aos cotistas a matéria objeto de convocação ou mesmo qualquer das alternativas que tem em mente para tornar a discussão, segundo ela mesma alega, "mais informada, fundamentada e transparente". Portanto, a Recorrente negligenciou o direito de os cotistas convocarem diretamente uma assembleia, descumprindo determinação objetiva da regulação, algo que é até mesmo incompatível com os deveres de diligência e lealdade a ela impostos em relação ao fundo e aos cotistas, nos termos do art. 33 da ICVM nº 472/08. (grifamos)

“39. Em outra perspectiva, a Administradora prefere desabonar os autores do requerimento questionando suas motivações (e, vale lembrar, não fica claro no processo se de fato a motivação de aproxima de qualquer das questões levantadas pela Administradora) a discutir sua licitude. Pleitear a diminuição da taxa de administração é legítimo, já que impacta diariamente nos custos do Fundo. Por outro lado, é lícito que a Administradora demonstre, em assembleia geral, a inviabilidade da redução pleiteada diante dos serviços prestados, com intuito de convencer os cotistas. **O reprovável é que a Administradora adote procedimentos à revelia dos investidores e à margem da norma**, notadamente considerando que a questão a ser deliberada influencia diretamente sua remuneração, o que evidencia **aí sim uma posição de conflito de interesses**, no contexto de uma norma que, como sabido, trata como de alta sensibilidade as situações de conflito, até mesmo em função da redação e limitações previstas na Lei 8.668 para o tema.” (grifamos)

Para visualizar a manifestação do colegiado da CVM, [clique aqui](#).

9. Em 17 de outubro de 2017, a CSHG enviou nova convocação de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, modificando a ordem do dia para incluir a nossa proposta.

PREMISSAS PARA PROPOSTA DE REDUÇÃO DA TAXA

10. **Taxa de administração e taxa de juros à época da constituição do Fundo / Taxas de estruturação e de distribuição:** Como já argumentamos anteriormente, o Fundo foi estruturado em um momento de mercado em que a taxa básica de juros (Selic meta) era de 14,25%, sendo que hoje há um ambiente de queda de juros de forma prolongada e estável. E de fato, a Selic meta variou ao longo dos anos e o Fundo aproveitou-se do movimento de queda de juros entre meados de 2012 e 2013, quando o Fundo tinha aproximadamente R\$ 350 milhões de patrimônio, e encontrou espaço para realizar a 5ª e 6ª emissões nesse período, quase triplicando o volume de recursos.

11. Novamente, reiteramos que o modelo que prevalecia à época da concepção do Fundo na Hedging-Griffo, hoje CSHG, era de que não havia cobrança diferenciada de administração,

estruturação e distribuição, portanto a alíquota mais alta se justificava considerando que parte da taxa de administração se destinava justamente a pagar pela distribuição do Fundo.

12. **Comparação com o mercado:** pela classificação da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capital ("Anbima"), fundos imobiliários de gestão ativa são fundos que não possuem ativos pré-definidos. Nem por isso, um fundo que possua ativos identificados representa menos trabalho ao administrador. A referência é histórica e bem fundamentada: como já comentado no pedido de AGE, não só os fundos CSHG Real Estate FII (1% a.a.) e CSHG Logística FII (0,6% a.a.) podem ser comparados ao Fundo, como possuem operacional e controles mais complexos, pelo relacionamento direto com locatários, comercializadores e prestadores de serviços técnicos, além do operacional de cobrança de alugueis, e o fazem com uma remuneração menor.

13. Justamente por conhecermos muito bem a estrutura do HGBS FII, as necessidades de qualificação do capital humano, as ferramentas e os procedimentos para uma gestão de excelência para um portfólio de ativos dessa natureza, entendem os Requerentes que a proposta de 0,6% ao ano, que em valores atuais representam uma quantia anual de aproximadamente R\$ 7,5 milhões, é quantia mais do que adequada e suficiente para se prestar este serviço a qualquer fundo imobiliário.

14. O maior trabalho da gestão ao longo de 10 anos foi a estratégia para prospecção, negociação, montagem do portfólio de ativos atual e discussões quanto a expansões e reformas para manter o nível de competitividade dos ativos perante a concorrência. É sabido que a administração de tais imóveis é serviço prestado pelas administradoras de shopping centers, empresas especializadas contratadas, muitas delas listadas em Bolsa e muitas vezes sócias nos empreendimentos, em reuniões em geral mensais de acompanhamento com relatoria e prestação de contas. O maior nível de recursos humanos e financeiros, para tratar do relacionamento com lojistas, negociação e comercialização de espaços, é destas empresas, e do resultado dos shoppings centers já são subtraídas as suas remunerações. Cabe aos empreendedores acompanhar a qualidade do serviço desses prestadores, discutir e tomar decisões estratégicas que se colocam sobre o portfólio.

15. Como exemplo, outros dois fundos de gestão ativa de portfólio de shoppings em processo de análise na CVM se propõem a cobrar taxas mais baixas: o fundo Malls Brasil FII, com gestão do Brasil Plural, cobrará 0,5% ao ano; no fundo Vinci Shopping Centers FII, com gestão da Vinci Partners, a taxa irá variar conforme o rendimento distribuído por esse fundo, com teto de 1,35% ao ano.

16. Ainda, na amostra dos 30 fundos mais relevantes do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da Bovespa (IFIX), que compõem cerca de 80% do índice, a taxa de administração praticada é, em média, o equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido, sendo este um critério abrangente para análise do mercado de fundos imobiliários.

17. **Relação entre taxa de administração e resultados do Fundo:** a relação dos valores gastos com a taxa de administração em comparação o resultado do Fundo é alta, independentemente do

período analisado: no mês de julho a taxa foi equivalente a 24% (vinte e quatro por cento) do total de resultados gerados pelo Fundo no mesmo mês – foram pagos R\$1.449.651 a título de taxa de administração em julho (conforme linha “a pagar” no informe contábil mensal de junho de 2017), comparados a resultados gerados de R\$6.037.626 (conforme linha “Resultado” no quadro constante na seção “Distribuição de Rendimentos”, na página 2 do relatório gerencial mensal de julho de 2017). Nos últimos 12 meses até setembro, a média pelo mesmo cálculo mencionado é de 21,9% e, atualizando apenas para o mês de setembro, 26,5%.

18. E, segundo a própria CSHG, o novo patamar de receitas do Fundo será em linha com o que está sendo distribuído: 10% menor que nos 12 meses anteriores à última queda do rendimento, conforme trecho do relatório gerencial de março de 2017: *“Tendo em vista este cenário macroeconômico, a atual reserva de resultados não distribuídos e uma política transparente e previsível de distribuição de rendimentos, entendemos a necessidade de redução do rendimento distribuído mensalmente a fim de ajustá-lo ao atual fluxo de receitas do Fundo”*. Se o novo fluxo de receitas do Fundo foi impactado pelo cenário macroeconômico, não deveria a Administradora também rever sua estrutura de custos, para que o cotista não seja o único prejudicado com tal ajuste?

19. **Redução da taxa de administração e aumento de rendimentos / alinhamento de interesses:** a CSHG relaciona o nosso argumento a cortar pessoal ou deixar de remunerar profissionais. Nós não sugerimos a substituição de pessoas por outras mais baratas, e sim alinhamento por parte da administradora do HGBS FII com os cotistas. Praticamente todas as companhias abertas, notadamente as de shopping centers, expuseram repetidamente nos últimos anos em suas comunicações com o mercado que, em momentos de retração econômica, para a manutenção de rentabilidade e atratividade dos seus ativos, tomaram medidas para revisão de seus custos, sem perder eficiência e qualidade, ao buscar melhor alocação de suas equipes.

20. E no caso do HGBS FII, não estamos falando de aumento do lucro, mas de ao menos retornar ao patamar de rendimentos anterior à última redução feita. Cabe lembrar que a preocupação dos Requerentes não é o passado do HGBS FII, e sim seu futuro: os rendimentos distribuídos foram reduzidos em 2017 em função dos resultados mais fracos dos empreendimentos, e tudo leva a crer que novas reduções serão feitas caso medidas não sejam tomadas.

21. **Nova realidade de mercado:** acreditamos que as iniciativas de cotistas já estão refletindo em uma indústria que terá que rever seus produtos, e há exemplos recentes de outras assembleias neste sentido em que tal provocação é feita para, justamente, a Assembleia avaliar a percepção dos serviços versus resultado entregue, a exemplo de fundos como Almirante Barroso, BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower e Brascan Lajes Corporativas.

22. Isto é o que chamamos de nova realidade de mercado, e é o motivo pelo qual essa discussão não é exclusiva ao Fundo: sendo o fundo imobiliário um condomínio fechado, que não admite resgate

de cotas, é preciso fazer uma análise profunda da qualidade da gestão e da correspondência da prestação dos serviços com o valor cobrado e o resultado entregue. Provocar este tipo de discussão em Assembleia é benéfico a este mercado como um todo, e é um movimento que não está sendo feito apenas pelos Requerentes.

23. É por esses motivos, em síntese, que desejamos que a taxa de administração do Fundo, uma de nossas principais posições investidas, seja reduzida para 0,60% (sessenta centésimos por cento) a.a.

PROCEDIMENTOS PARA A OUTORGA DA PROCURAÇÃO

24. Caso desejem outorgar a procuração nos termos deste pedido, solicitamos que nos seja enviada procuração conforme modelo abaixo, devidamente preenchida e assinada, e **(i)** com firma reconhecida em cartório; e **(ii)** no caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, acompanhada de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento, bem como ata de eleição ou comprovação de poderes dos signatários, conforme o caso.

Endereço para o envio dos documentos:

HEDGE ALTERNATIVE INVESTMENTS LTDA

Avenida Horário Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP

At. Sr. André Luiz de Santos Freitas

As procurações enviadas anteriormente permanecem válidas, entretanto, o modelo que agora anexamos é mais completo e adequado à nova ordem do dia divulgada no dia 17/10 pela administradora do Fundo.

Em caso de dúvidas, por favor, entrem em contato com Maria Cecilia Andrade, no telefone (11) 3124-2180, Mauro Dahruj, no telefone (11) 3124-2181, ou ainda pelo e-mail imobiliario@hedgeinvest.com.br.

Atenciosamente,

André Luiz de Santos Freitas

CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Hedge Commodities Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

Por sua gestora Hedge Alternative Investments Ltda.

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato e na melhor forma de direito, o Outorgante abaixo qualificado:

Nome completo/Razão social: _____

No caso de Pessoa Física, nacionalidade, estado civil e profissão: _____

Endereço de domicílio: _____

CPF e RG/CNPJ nº: _____

Nomeia e constitui a **Hedge Alternative Investments Ltda**, inscrita no CNPJ nº 21.610.424/0001-48, com sede na Avenida Horário Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ("Outorgada") como sua bastante procuradora, a quem outorga amplos poderes para representá-lo(a), de forma isolada, em relação à totalidade das cotas escrituradas em seu nome emitidas pelo CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), em **Assembleia Geral de Cotistas** do Fundo a ser realizada, por meio da declaração dos votos abaixo, podendo praticar todo e qualquer ato necessário ao exercício do direito de voto do Outorgante, inclusive nas deliberações relativas à condução dos trabalhos da assembleia, podendo, ainda, assinar atas, livros societários e todos e quaisquer outros documentos pertinentes e substabelecer, no todo ou em parte, o presente mandato e praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato.

(i) Em relação à redução do percentual da taxa de administração do Fundo:

Aprovar a proposta de certos cotistas detentores de mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, para que a taxa de administração passe a ser de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, com a consequente alteração do Art. 20 do Regulamento do Fundo.

Aprovar a proposta da Administradora, para que a taxa de administração passe a ser de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, enquanto o valor de mercado do Fundo for de até R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de Reais); 0,90% (noventa centésimos por cento), enquanto o valor de mercado do Fundo estiver entre R\$ 1.500.000.000,01 (um bilhão, quinhentos milhões de reais e um centavo) e R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de Reais); e 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento), enquanto o valor de mercado do Fundo estiver acima de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)); com a consequente alteração do Art. 20 do Regulamento do Fundo.

Reprovar as propostas de redução da taxa de administração do Fundo.

Abster-se.

(ii) Caso o item (i) da ordem do dia não seja aprovado, a eleição de 3 (três) representantes de cotistas, nos termos da Instrução da CVM nº 472/08 e do Regulamento do Fundo, com mandato a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e com a finalidade de estudar e discutir a potencial repactuação da taxa de administração do Fundo.

Aprovar

Reprovar

Abster-se.

(Preencher item abaixo apenas na hipótese do Outorgante ter indicado o voto pela aprovação da eleição de representantes dos cotistas)

O Outorgante indica seu voto pela eleição dos seguintes 3 (três) candidatos a representantes de cotistas:

- Jayme Blay
- Paulo Bernardo Torres Borges
- Ricardo Pires Castanho Valente
- Ronaldo da Silveira Ferreira
- Sidnei Turczyn
- Stephen Charles Kanitz
- Vinicius Miana Bezerra

O(a) Outorgante consigna que os votos por ele(a) declarados, nos exatos termos acima descritos, estão baseados nas informações e documentos colocados à disposição pelo Fundo na sede de sua instituição administradora e na rede mundial de computadores - Internet.

Local: _____ Data: _____ de _____ de 2017.

(assinatura do Outorgante **com firma reconhecida**)

(no caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, indicar nome, RG, CPF e cargo do signatário)