



CSHG Brasil Shopping FII

CSHG Fundos Imobiliários – Junho/2017

CNPJ 08.431.747/0001-06

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.

Sumário Executivo



1

Maior Fundo de Shopping Listado: Multi-ativo – ‘Nos comparamos com as empresas de capital aberto’



2

Estratégia de diversificação de Portfólio e Posicionamento Ativista:
8 Shoppings / 6 Administradores / 4 estados



3

Rendimentos com perspectiva estável e sustentável: Equilíbrio na Geração de Caixa x Rendimento Distribuído



4

Caminho estratégico:

Redução de vacância, Eficiência em custo e **reforço do posicionamento dos ativos**
Crescimento do Portfólio e Liquidez: Aproveitar as oportunidades de mercado

Sumário Executivo



1

Maior Fundo de Shopping Listado: Multi-ativo – ‘Nos comparamos com as empresas de capital aberto’



2

Estratégia de diversificação de Portfólio e Posicionamento Ativista:
8 Shoppings / 6 Administradores / 3 estados



3

Rendimentos com perspectiva estável e sustentável: Equilíbrio na Geração de Caixa x
Rendimento Distribuído



4

Caminho estratégico:

Redução de vacância, Eficiência em custo e **reforço do posicionamento dos ativos**
Crescimento do Portfólio e Liquidez: Aproveitar as oportunidades de mercado

Valor de mercado de
1,2 bilhões
de Reais

+ **5.595**
cotistas

O Maior Fundo de Shopping

Valor de Mercado na B3

Volume negociado 2016

195.7 milhões
de Reais

Lançado em **dezembro**
de 2006

8 Shoppings
em 7 cidades

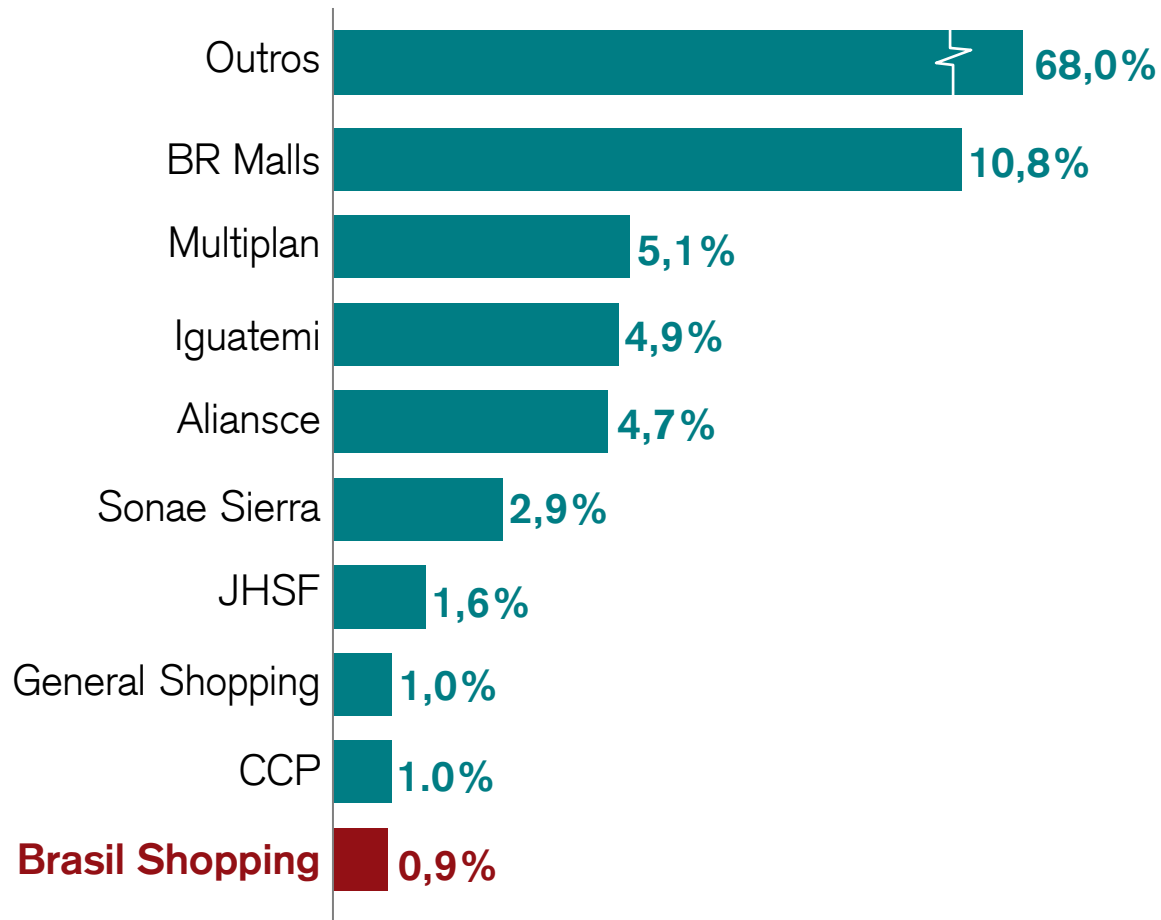
+ **1.800** contratos
de lojistas

Operadores

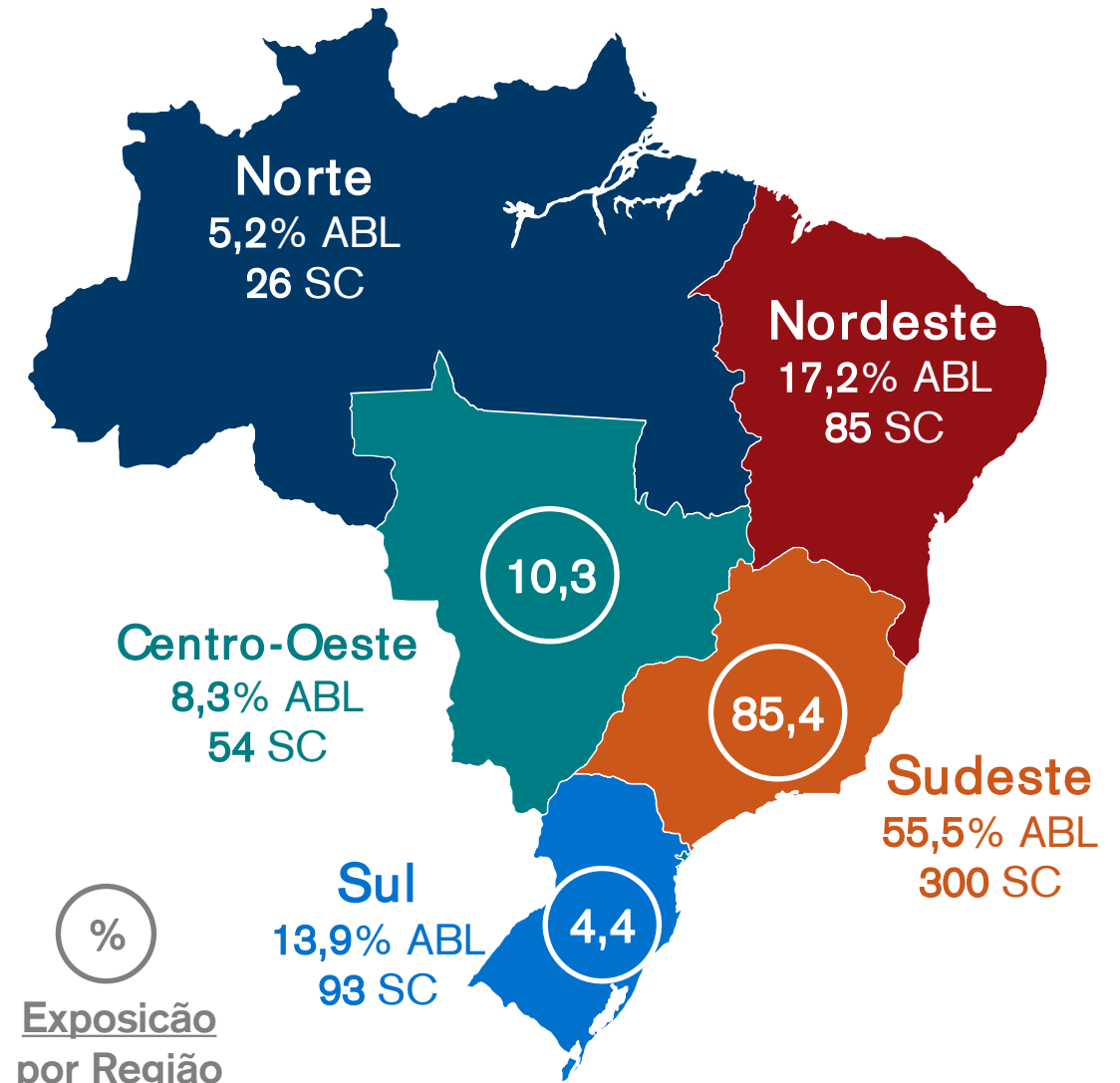
Aliansce, BR Malls, Iguatemi, Sonae
Sierra, AD Shopping, GESC

Brasil Shopping busca como Benchmark as empresas listadas do setor

Participação de mercado (ABL* %)

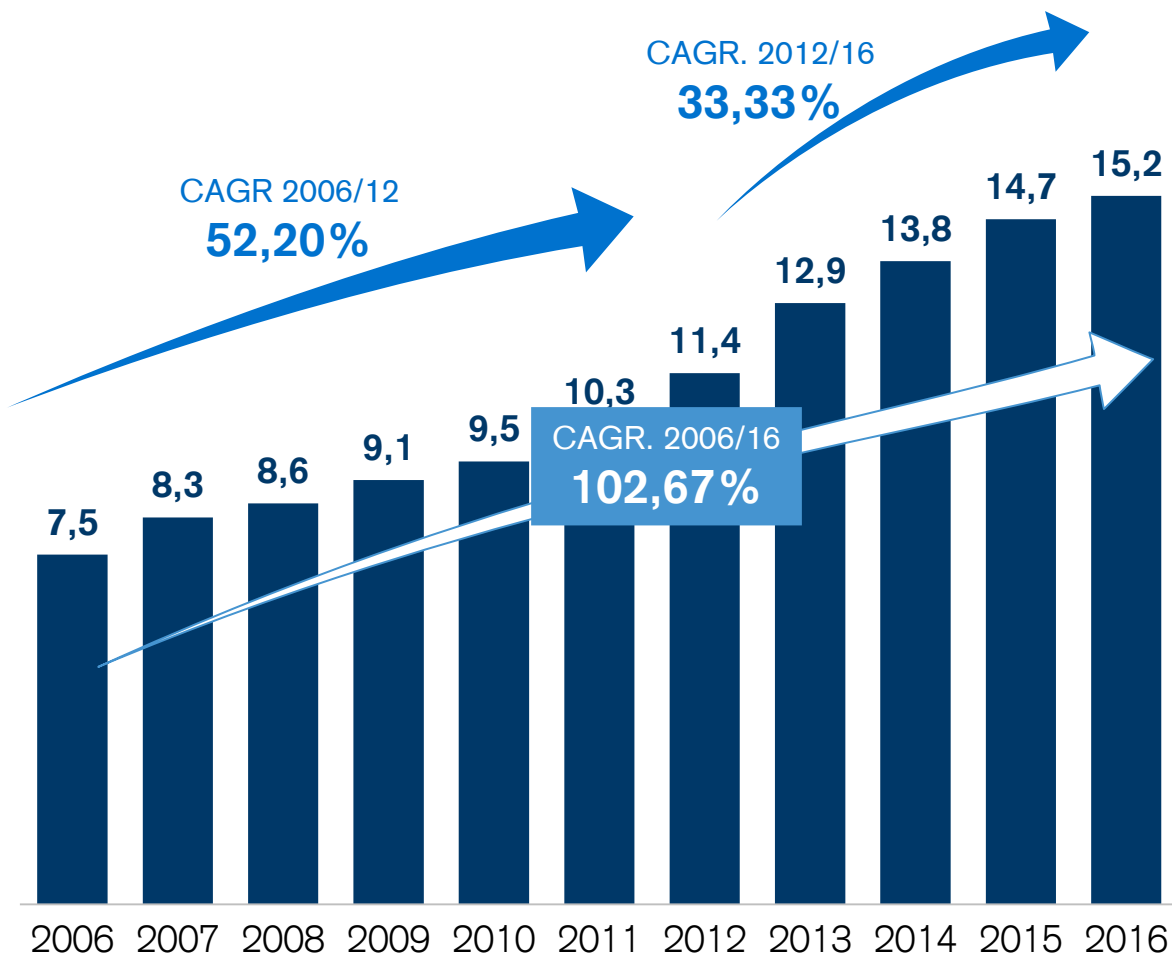


* Área Bruta Locável

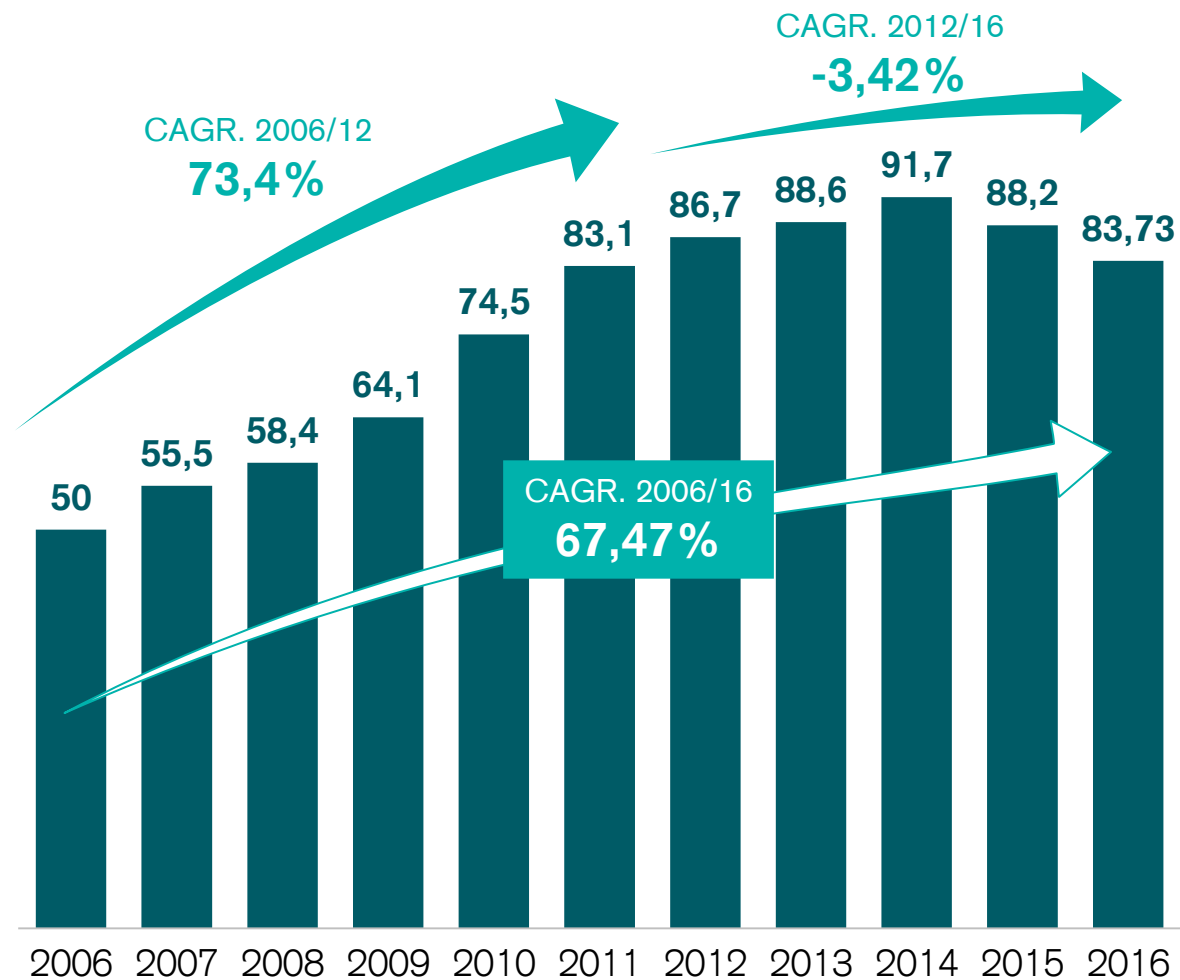


O mercado brasileiro de shopping center

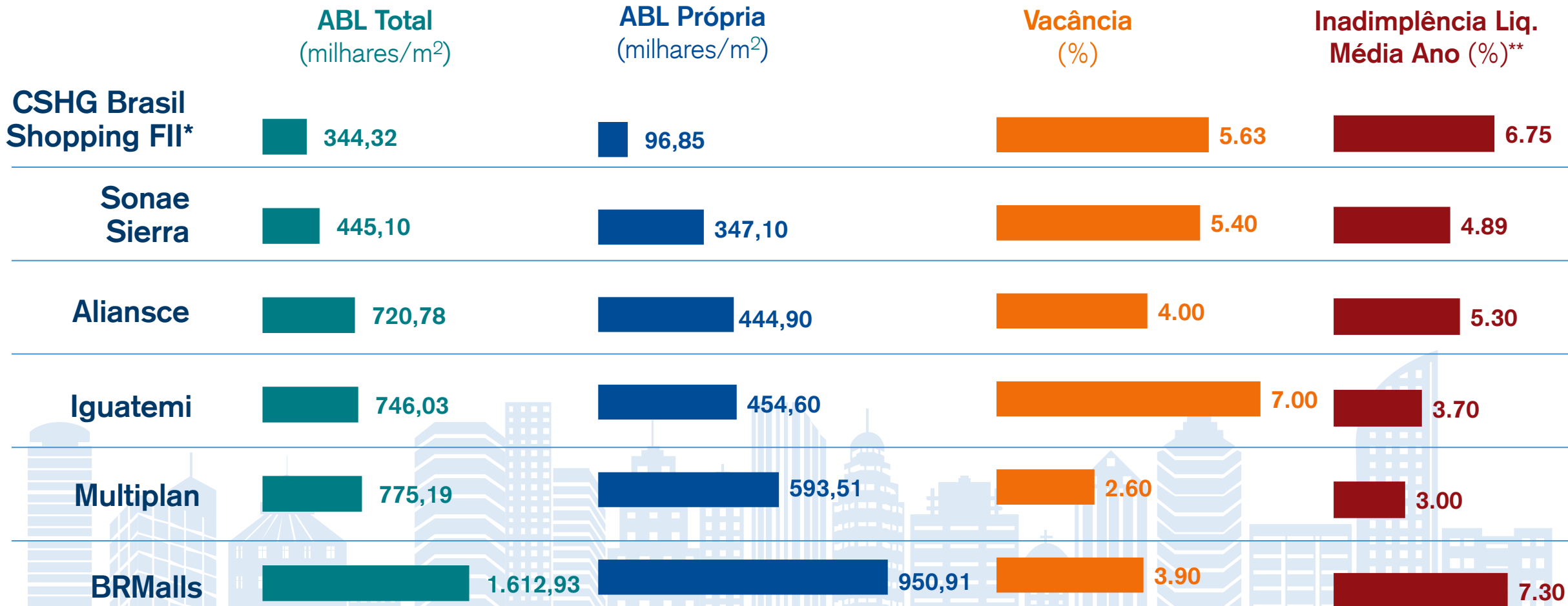
ABL (milhões de m²)



Faturamento real (R\$ bilhões defla. IPCA)



Desempenho Operacional – o Fundo e o Mercado (1T2017)



*Informação referente a 1T17

Sumário Executivo



1

Maior Fundo de Shopping Listado: Multi-ativo – ‘Nos comparamos com as empresas de capital aberto’



2

Estratégia de diversificação de Portfólio e Posicionamento Ativista:
8 Shoppings / 6 Administradores / 4 estados



3

Rendimentos com perspectiva estável e sustentável: Equilíbrio na Geração de Caixa x
Rendimento Distribuído



4

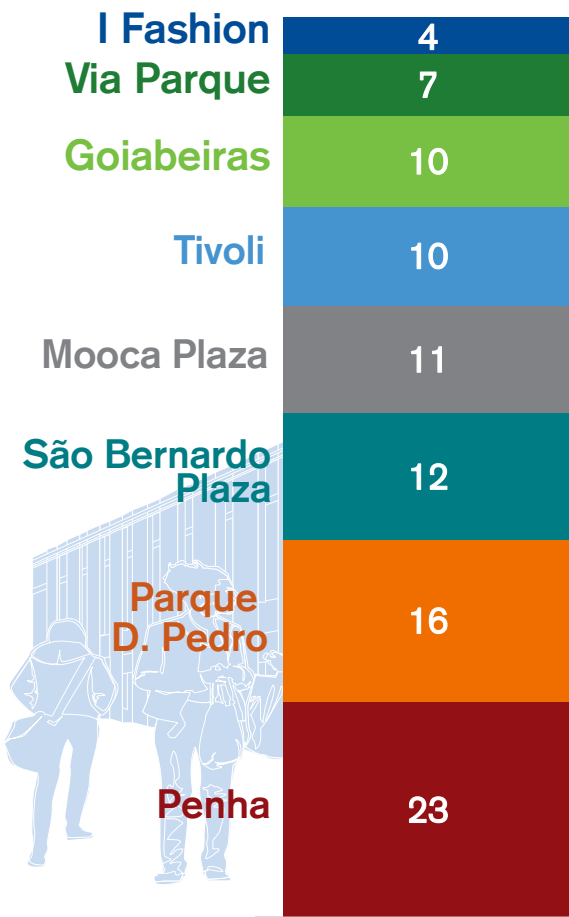
Caminho estratégico:

Redução de vacância, Eficiência em custo e **reforço do posicionamento dos ativos**
Crescimento do Portfólio e Liquidez: Aproveitar as oportunidades de mercado

Carteira de Investimento (% patrimônio)

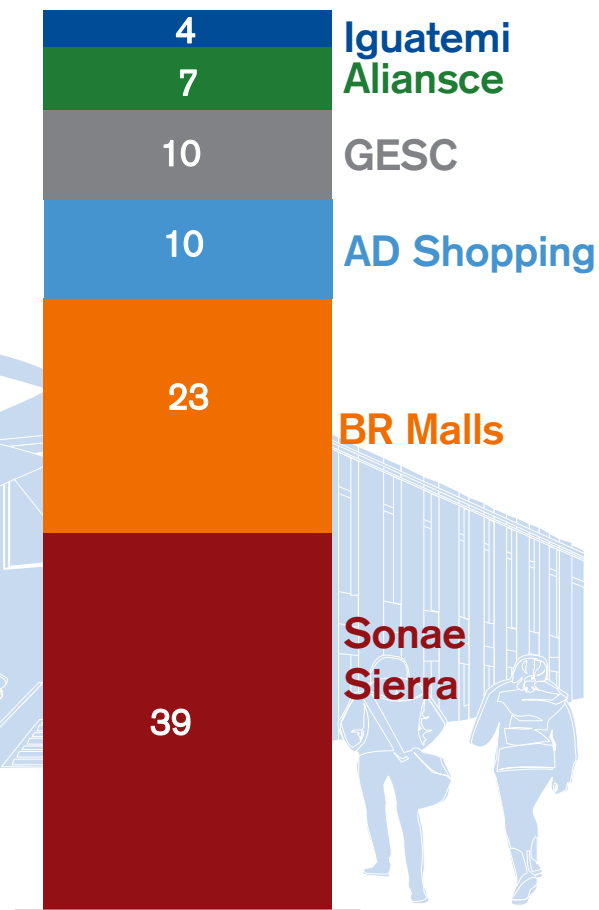
Diversificação por ativos

(%)

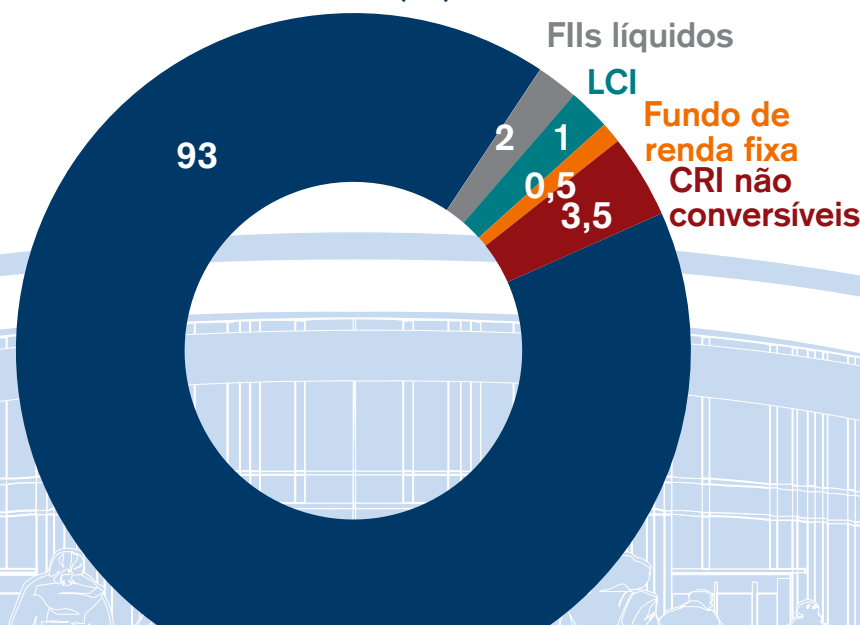


Diversificação por operadores

(%)



Shopping Centers (%)



Imóveis: 70%
FII ilíquidos: 23%

Shopping Center Penha

São Paulo – SP

22.5%
do PL



Ficha Técnica

- 29,6 mil m² de ABL
- 208 lojas e quiosques
- Inaugurado em 1992
- Administração: Sonae Sierra

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 23,642 mil
- Taxa de vacância (ABL – fev/17): 3,4%

OMV (dez/16) R\$ 301,514 mil

Participação HGBS: 87,56%

Nossa Agenda

- Acompanhar a operação de forma ativa e participante
- Acompanhar as ações de marketing e seu alinhamento com a estratégia de comercialização
- Analisar o resultados dos lojistas
- Analisar os valores orçados vs realizados para identificar pontos de atenção e oportunidades

Plano de Ação

- Melhoria do mix, criando maior equilíbrio entre os corredores ➡
- Redução de vacância
- Redução da inadimplência
- Interação com a comunidade
- Retrofit de lojas
- Implantação de nova âncora
- Retrofit da fachada

Parque D. Pedro Shopping

Campinas – SP

16.5%
do PL



Ficha Técnica

- 127,3 mil m² de ABL
- 394 lojas e quiosques
- Inaugurado em 2002
- Administração: Sonae Sierra

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 131,672 mil
- Taxa de Vacância (ABL – fev/17): 1,5%

OMV (dez/16) R\$ 2 BI

Participação HGBS (cotas de FII): 10,66%

Agenda do Ativo

- Qualificação do Público
- Redução da Vacância

Plano de Ação

- Possibilidade de desenvolvimento de um complexo multiuso (hotel e torres comerciais)
- Desenvolvimento imobiliário no entorno do empreendimento

São Bernardo Plaza Shopping

São Bernardo do Campo – SP

12.5%
do PL



Ficha Técnica

- 42,9 mil m² de ABL
- 242 lojas e quiosques
- Inaugurado em 2012
- Administração: BR Malls

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 30,395 mil
- Taxa de Vacância (ABL- fev/17): 6,48%

OMV (dez/16) R\$ 419,540 mil

Participação HGBS: 35%

Nossa Agenda

- Acompanhar o resultado do novo posicionamento das ações de marketing
- Acompanhar o resultado dos lojistas
- Acompanhar orçado vs real

Plano de Ação

- Melhoria do mix
- Redução de vacância
- Redução da inadimplência
- Melhoria do posicionamento com relação à concorrência → →

Mooca Plaza Shopping

São Paulo – SP

10.5%
do PL



Ficha Técnica

- 41,4 mil m² de ABL
- 275 lojas e quiosques
- Inaugurado em 2011
- Administração: BR Malls

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 54,142 mil
- Taxa de vacância (ABL – fev/17): 2%

OMV (dez/16) R\$ 622,736 mil

Participação HGBS: 20%

Nossa Agenda

- Acompanhar o resultado dos lojistas
- Acompanhar orçado vs real
- Garantir a manutenção do resultado operacional do shopping

Plano de Ação

- Possibilidade de implantação de posto da Polícia Federal
- Estudos para implantação de nova âncora
- Possibilidade de expansão

Tivoli Shopping Center

Santa Bárbara d'Oeste – SP

10.5%
do PL



Ficha Técnica

- 23,6 mil m² de ABL
- 172 lojas e quiosques
- Inaugurado em 1998
- Administração: AD Shopping

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 12,8 mil
- Taxa de vacância (ABL – fev/17): 13,9%

OMV (dez/16) R\$ 206,256 mil

Participação HGBS: 59%

Nossa Agenda

- Acompanhamento do desempenho dos lojistas
- Redução dos descontos a lojistas
- Maximização dos aluguéis
- Qualificação do mix

Plano de Ação

- Inauguração da âncora Kalunga (maio/17)
- Redução da vacância na área de expansão
- Consolidação da área de restaurantes

Via Parque Shopping

Rio de Janeiro – RJ

6.5%
do PL



Ficha Técnica

- 57,2 mil m² de ABL
- 241 lojas e quiosques
- Inaugurado em 1993
- Administração: Aliansce

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 36,177 mil
- Vacância (ABL – fev/17): 2,39%

OMV (dez/16): 454,853 mil

Participação HGBS (cotas de FII): 16,46%

Nossa Agenda

- Acompanhar o desempenho dos lojistas
- Maximização do aluguel
- Acompanhar o desempenho do shopping

Plano de Ação

- Redução da vacância
- Investimentos para modernização do shopping
- Alteração do fluxo do estacionamento

I Fashion Outlet Novo Hamburgo – RS

4%
do PL



Ficha Técnica

- 22,1 mil m² de ABL
- 88 lojas e quiosques
- Inaugurado em 2013
- Administração: Iguatemi

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 9,711 mil
- Vacância (ABL – fev/17): 9,38%

OMV (dez/16): R\$ 98,009 mil

Participação HGBS: 49%

Nossa Agenda

- Acompanhar ativamente o desempenho do shopping
- Analisar o desempenho dos lojistas

Plano de Ação

- Consolidação de empreendimento tipo outlet na região
- Redução da vacância

Goiabeiras Shopping Center

Cuiabá – MT

10%
do PL



Ficha Técnica

- 27,4 mil m² de ABL
- 210 lojas e quiosques
- Inaugurado em 1989
- Expansão em 2013

Resultados

- NOI (Acumulado 2016): R\$ 18,523 mil
- Taxa de vacância (ABL – fev/17): 9,9%

OMV (dez/16) R\$ 225,196 mil

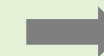
Participação HGBS: 53,99%

Nossa Agenda

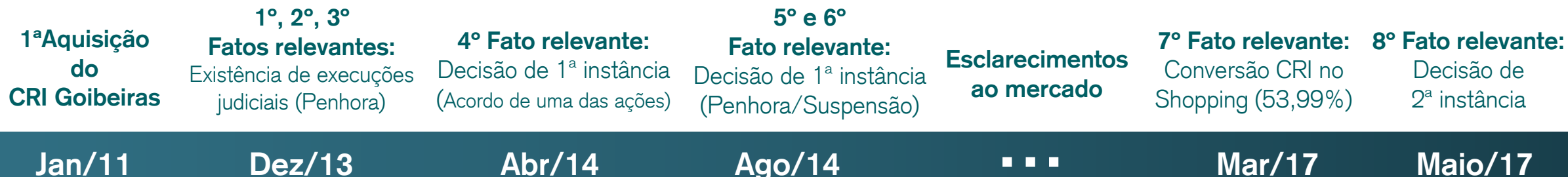
- Acompanhar a operação de forma ativa e participante
- Assegurar *Tenant Mix* único em Cuiabá
- Propor ações de marketing direcionadas e reforço do posicionamento premium
- Analisar os valores orçados vs realizados para identificar pontos de atenção e oportunidades

Plano de Ação

- Redução da vacância
- Redução da inadimplência
- Melhoria na operação (eficiência)

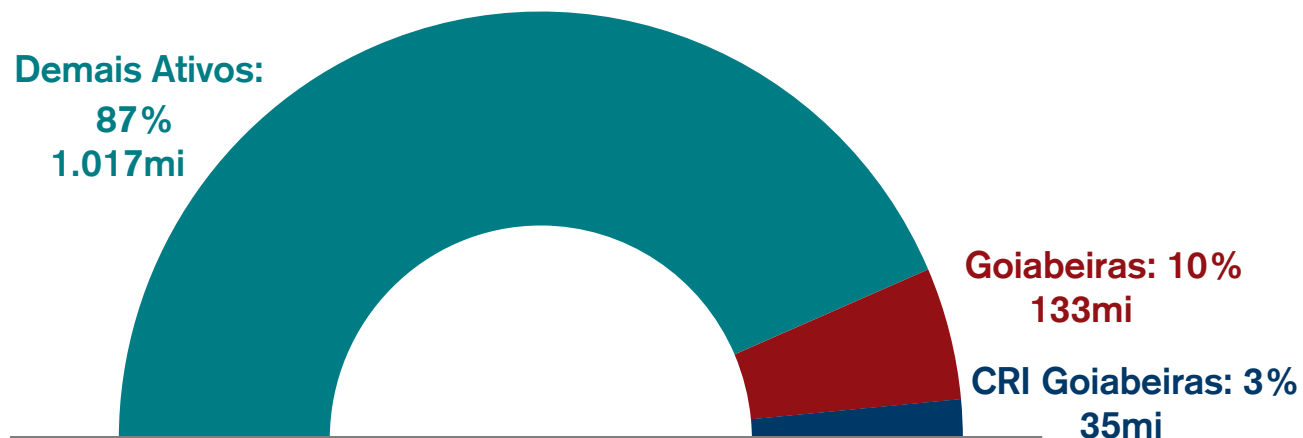


Goiabeiras



PL Brasil Shopping (R\$ 1.166MM)

Demais Ativos:
87%
1.017mi



Status Atual do Processo

- ✓ Reconheceu a exigibilidade do crédito do credor;
- ✓ Acórdão publicado em 18/05/17;
- ✓ Solicitou nova perícia para cálculo do valor do crédito,
- ✓ Autorizou a penhora das 419 matrículas originárias e 30% dos recebíveis

Ações Recentes

- ✓ O Fundo interpôs Embargos de Declaração dia 19/05;
- ✓ Reuniões diárias – Definição de estratégia e ações

Sumário Executivo



1

Maior Fundo de Shopping Listado: Único Fundo multi-ativo, gestão ativa comparável com as empresas de capital aberto



2

Gestão Ativa: Posições relevantes que permitam ativismo na Gestão. 8 Shoppings, 6 Administradores, posições relevantes, sendo 3 controles



3

Rendimentos com perspectiva estável e sustentável: Equilíbrio na Geração de Caixa x Rendimento Distribuído



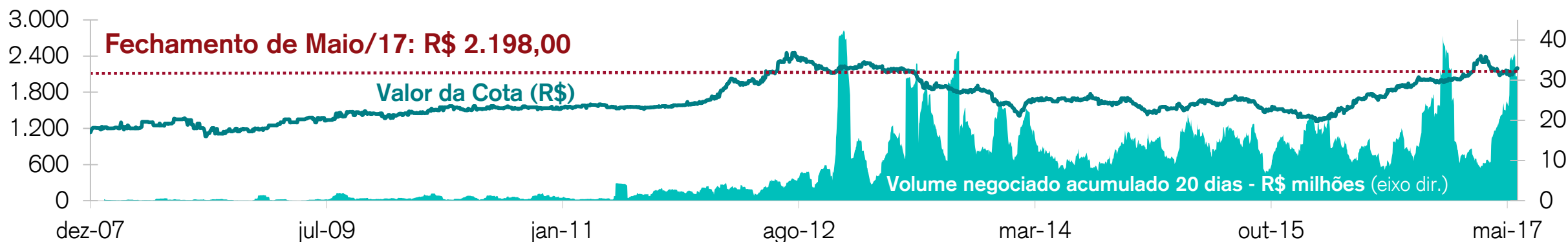
4

Caminho estratégico:

Redução de vacância, Eficiência em custo e **reforço do posicionamento dos ativos**
Crescimento do Portfólio e Liquidez: Aproveitar as oportunidades de mercado

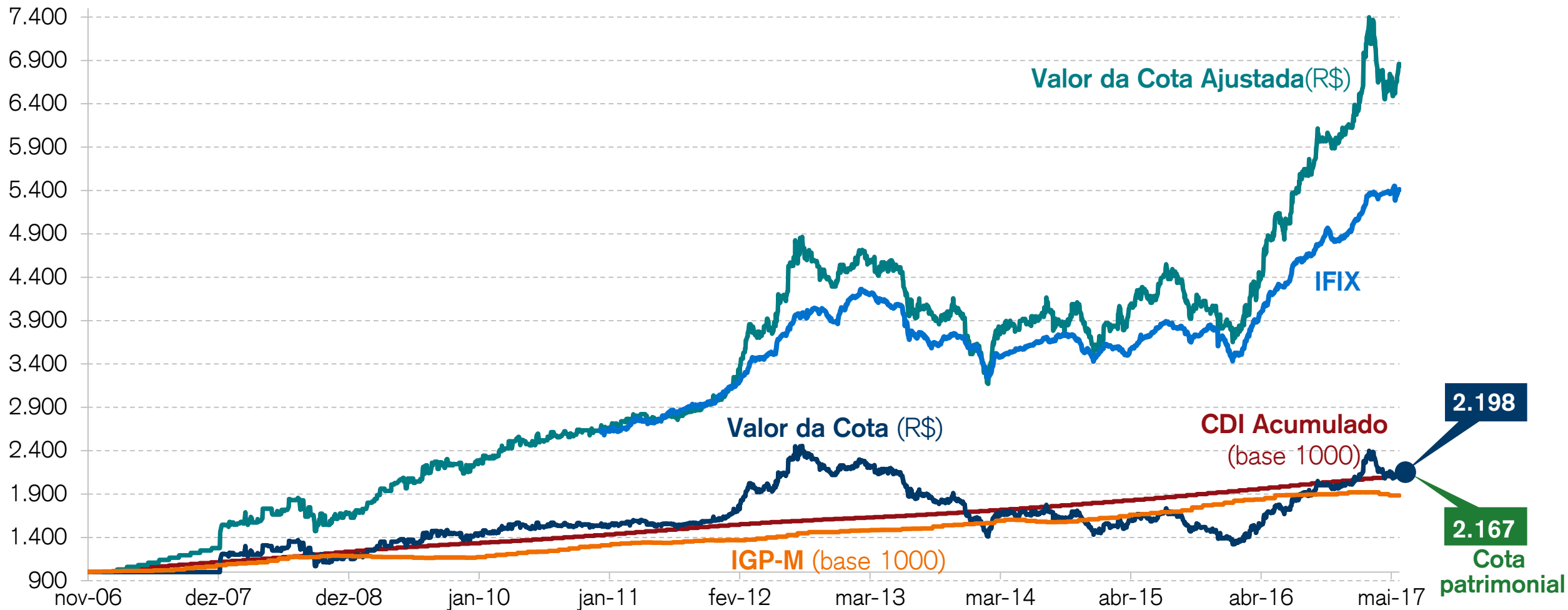
Rentabilidade

HGBS11	Início: 21-nov-06	2015	2016	2017*
Renda Acumulada	150,44%	12,1%	11,9%	3,3%
Ganho de Capital	95,8%	-5,2%	36,5%	6,6%
Retorno Total Bruto**	270,2%	6,9%	57,5%	11,5%
Alpha vs IFIX	***	1,5%	25,2%	1,2%
IFIX	***	5,4%	32,3%	10,3%
TIR em % CDI Líquido****	300,0%	67,0%	435%	247%
CDI Líquido****	155,14%	11,1%	11,8%	4,0%

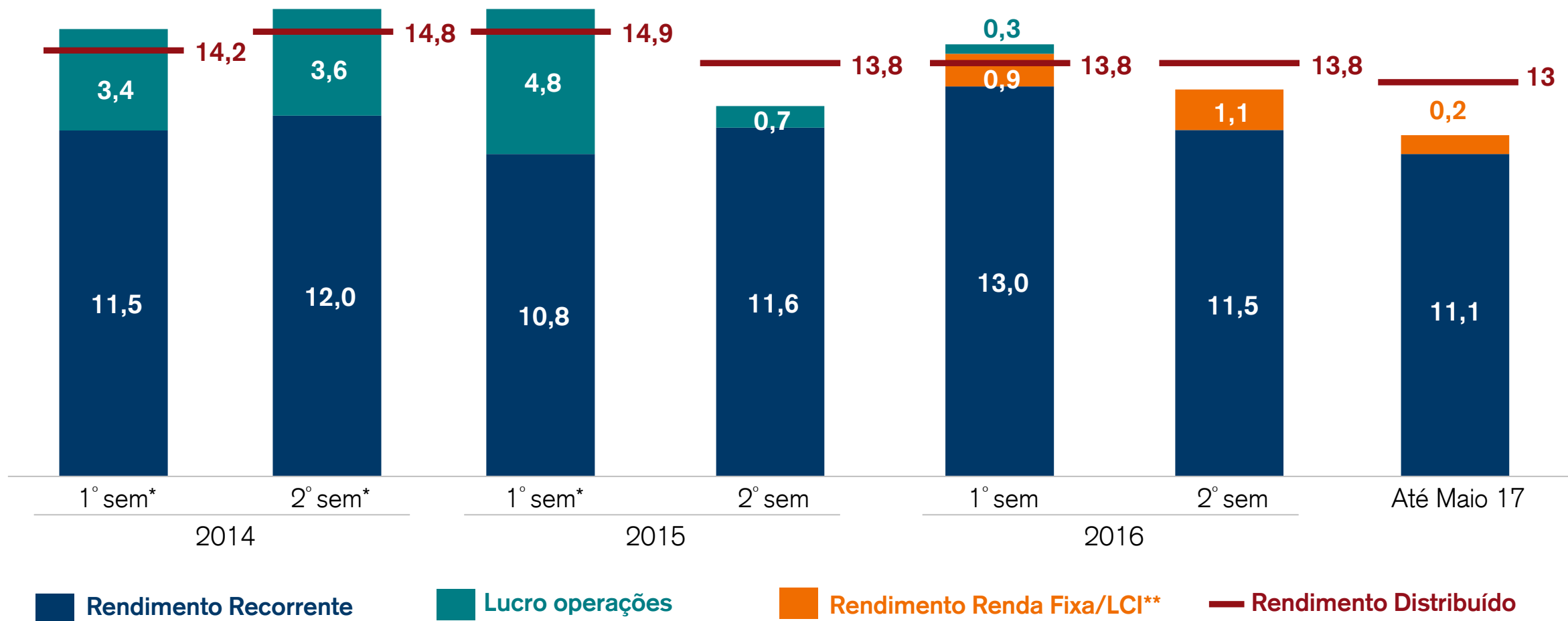


*Realizado até maio/17. ** A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura ***O indicador IFIX iniciou em dez-10. ****Considerou-se o reinvestimento dos rendimentos, alíquota de 15% de IR para o CDI e 20% para o ganho de capital na venda da cota.

Evolução da Cota



Gestão Ativa – Evolução do rendimento médio mensal por cota



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

Sumário Executivo



1

Maior Fundo de Shopping Listado: Único Fundo multi-ativo, gestão ativa comparável com as empresas de capital aberto



2

Gestão Ativa: Posições relevantes que permitam ativismo na Gestão. 8 Shoppings, 6 Administradores, posições relevantes, sendo 3 controles



3

Rendimentos com perspectiva estável e sustentável: Equilíbrio na Geração de Caixa x Rendimento Distribuído



4

Caminho estratégico:

Redução de vacância, Eficiência em custo e **reforço do posicionamento dos ativos**
Crescimento do Portfólio e Liquidez: Aproveitar as oportunidades de mercado

CSHG Brasil Shopping FII x FIIs do mercado

Fundo	Ticker	VM (R\$mi)	ABL (m ²)	Vacância	DY* (Último Rend.)
CSHG Brasil Shopping FII	HGBS11	1.181	111.805	6.8%	6,77%
Jardim Sul	JRDM11B	195	11.448	1,2%	6,76%
Parque Dom Pedro	PQDP11	630	37.401	1,6%	5,75%
Higienópolis	SHPH11	523	8.875	2,3%	4,64%

*Informação referente a 31 de maio

Direção Estratégica

Horizonte 2017

- **Gestão ativa dos Lojistas para redução / prevenção de vacância**
- **Garantir as marcas/lojas estratégicas no Mix**
- **Custo: Reduzir custo de ocupação e preservar aluguel (AMM)**
- **Reforçar/Blindar posicionamento dos nossos shoppings**

Estratégia de médio/longo prazo

- **Crescimento do Portfólio**
 - ✓ **Novas aquisições**
 - ✓ **Liquidez do Fundo**
- **Captura das Novas tendências**
 - ✓ **E-commerce**
 - ✓ **Entretenimento/Serviço**
- **Gestão Ativa: Posições relevantes que permitam ativismo na Gestão**



CSHG Brasil Shopping FII

CSHG Fundos Imobiliários – Junho/2017

CNPJ 08.431.747/0001-06

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 Brasil Shopping FII – 08.431.747/0001-06

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

1,5% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do fundo

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

R\$1.151.526.244,12

Cota

R\$2.198,00 (mercado); R\$2.166,89 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

O Fundo tem como objetivo investir em shoppings centers

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Dezembro/2006

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Renda Gestão Ativa - logística

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.

Obs.: São proibidas a cópia e a reprodução (parciais ou totais) deste material.

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