

PROPOSTA DA CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 25 DE MAIO DE 2018 DO CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Prezado investidor,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, na qualidade de instituição administradora do **CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“AGE”), a ser realizada na **sexta-feira, 25 de maio de 2018, às 10h00, na sede da Administradora, à Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo**, observada a legislação vigente e as disposições do Regulamento do Fundo.

Em 10 de maio de 2018, foi convocada a AGE, que contará com a seguinte ordem do dia:

- (i) aprovação da distribuição primária das cotas da 7ª emissão de cotas do Fundo (“7ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n 61.809.182/0001-30, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder da oferta da 7ª Emissão (“Coordenadora Líder”), podendo contar, ainda, com outras instituições como Coordenadores e/ou distribuidores, na forma do artigo 31, parágrafo único da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 7ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), bem como de seus principais termos e condições (“Oferta”), incluindo:

- i. o volume da Oferta inicialmente ofertado será de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), observado que, a quantidade de cotas da 7ª Emissão poderá ser acrescida (i) de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, e/ou (ii) de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 15% (quinze por cento) das cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertadas;

- ii. as cotas da 7ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”);
- iii. a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 7ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As cotas da 7ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- iv. em conformidade com o inciso I, do artigo 15 do Regulamento do Fundo, o valor de emissão de cada cota será precificado com base na média do valor diário de negociação da B3 nos 15 (quinze) meses anteriores ao dia 30 de abril de 2018 (“Valor de Emissão por Cota”). As Cotas serão integralizadas pelo Valor de Emissão por Cota, sem qualquer atualização;
- v. na forma do Parágrafo 1º do Artigo 12 do Regulamento, as cotas da 7ª Emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a de 100 (cem cotas), não sendo admitidas cotas fracionárias de acordo com o Regulamento do Fundo;
- vi. a 7ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo na subscrição das cotas da 7ª Emissão cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 7ª Emissão conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,49172787688 na proporção do número de Cotas de sua titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro (“Direito de Preferência”), de acordo com o regulamento do Fundo e os documentos da Oferta. A integralização das cotas da 7ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador;
- vii. as cotas remanescentes da 7ª Emissão após o Direito de Preferência serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

- viii. o custo unitário de distribuição que cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 7ª Emissão deverá arcar, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, o qual será equivalente a um percentual fixo de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 7ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 7ª Emissão e o volume total da oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 7ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 7ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo; e
- ix. os demais termos e condições da 7ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

As matérias previstas nesta alínea "(i)" dependem de aprovação por quórum simples (maioria dos presentes na AGE). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

Proposta da Administradora: Com o objetivo de dar continuidade ao processo de crescimento do Fundo e de seus investimentos, a Administradora propõe a aprovação da Oferta. Os recursos captados serão investidos de acordo com a política de investimentos do Fundo, essencialmente em Shoppings Centers. O objetivo continuará sendo buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado para os presentes e futuros cotistas. A nova emissão tem também como objetivo aumentar a liquidez do Fundo no mercado secundário.

O valor de emissão da Cota com base na metodologia acima informada será de R\$ 227,01 (duzentos e vinte e sete reais e um centavo).

O percentual de subscrição da 7ª Emissão de cotas do Fundo para o exercício do Direito de Preferência, se aprovada, será de 0,49172787688 sobre a quantidade atual de cotas do Fundo.

- (ii) considerando a sugestão de determinados cotistas em assembleia geral extraordinária anteriormente realizada, maior alinhamento da gestão do Fundo com seus investidores e a busca das melhores práticas de mercado adotadas pelos fundos de investimento imobiliário com o mesmo objetivo deste Fundo, inclusão da taxa de performance do

Fundo, que terá a redação no regulamento do Fundo (“Regulamento”) a ser inserida como Artigo 21 e Parágrafos (renumerando, assim os Artigos subsequentes e suas referências cruzadas), conforme evidenciadas na proposta de minuta do novo Regulamento do Fundo disponibilizada no website da Administradora e no Fundos.net, conforme endereços abaixo indicados, de modo que sua redação vigorará da seguinte forma:

Art. 21 – Será devida uma taxa de performance à ADMINISTRADORA, independentemente da Taxa de Administração prevista no Art. 20 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”) divulgado pela B3 (“Taxa de Performance”).

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro,

Parágrafo 2º - Em caso de amortização de cotas do FUNDO, a Taxa de Performance será devida apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada e será cobrada de acordo com o Parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 3º – O pagamento dos valores já devidos no(s) período(s) anterior(es)e/ou nas amortizações, ocorrerá até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, observado que o valor a ser efetivamente pago pelo FUNDO a cada mês, a título de Taxa de Performance, não poderá ser superior à 6% (seis por cento) do FFO bruto de Taxa de Performance do mês anterior (“Cap Máximo da TP Mensal”). O FFO bruto de Taxa de Performance é a base de cálculo para distribuição de rendimentos (ou seja, os “lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa”) desconsiderando a própria Taxa de Performance que possa vir a fazer parte deste cálculo. Caso, o valor a ser pago a título de Taxa de Performance seja superior ao Cap Máximo da TP Mensal, o saldo remanescente será pago nos meses imediatamente subsequentes, observado sempre o Cap Máximo da TP Mensal, até que o valor total da Taxa de Performance, já integralmente provisionado quando de sua apuração e devido pelo Fundo, seja integralmente pago.

Parágrafo 4º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance iniciará em 02 de julho de 2018.

Parágrafo x - A Taxa de Performance (“TP”) será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CM_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão de cotas em cada emissão (para os cotistas que houverem adquirido cotas nas emissões encerradas antes de 29/junho/2018, será a cota de mercado de 29/junho/2018) ou a cota de mercado na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CM = valor de mercado da cota do FUNDO.

CMajustada = valor de mercado da cota do FUNDO ajustada pela soma dos rendimentos do FUNDO apropriados e pelas amortizações do FUNDO realizadas no período de apuração, se houver.

Parágrafo 5º - Caso CBcorrigida seja maior do que CMajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance,

Parágrafo 6º - Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CMajustada e CB.

Parágrafo 7º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CMajustada for inferior a CB.

As matérias previstas nesta alínea "ii" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

Proposta da Administradora: Com base na sugestão de determinados cotistas em assembleia geral extraordinária anteriormente realizada, estamos propondo a inclusão da taxa de performance no Fundo. De forma geral, com a implantação da referida taxa, objetivamos:

- a. buscar maior alinhamento da gestão do Fundo com seus investidores, no sentido de incentivar o gestor na busca de melhora contínua dos resultados da carteira e valor gerado pelo Fundo;
- b. reforçar o conceito de gestão ativa do Fundo - acreditamos que este estilo de gestão (ativa) é fator chave de sucesso para atingimento de retorno consistente ao longo do tempo; e

- c. alinhar o Fundo com as boas práticas de mercado adotada por fundos de investimento imobiliário com o mesmo objetivo do Fundo.
- (iii) aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo de determinados ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, pela gestora ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela gestora, nos termos do Artigo 34 e do Artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472/08, nos termos abaixo:
- a. *cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, pelo gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, desde que não ultrapassem os seguintes limites por concentração:*
 - i. *40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo desde que os ativos sejam majoritariamente do seguimento de Shoppings Centers; ou*
 - ii. *10% (dez por cento) para os demais ativos.*
 - b. *cotas de fundos de renda fixa geridos e/ou administrados pela Administradora, pelo gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, respeitado o limite máximo e total de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.*
 - c. *CRI estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pelo gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, no limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo por CRI investido, respeitado o limite máximo e total de 40% (quarenta por cento por cento) do patrimônio líquido do Fundo.*

As matérias previstas nesta alínea “iii” dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

Proposta da Administradora: considerando que a Administradora possui sob sua administração fundos que se enquadram na política de investimentos do Fundo, e prevendo que o Fundo poderá ter interesse em investir, no melhor interesse dos cotistas, em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, pelo gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, cotas de fundos de renda fixa geridos e/ou administrados pela Administradora, pelo gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas e CRI estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pelo gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas.

Visando maior diversificação da carteira e de acordo com a sua estratégia de investimentos, a proposta da Administradora é pela aprovação de tais investimentos, uma vez que a gama

de opções de investimento do Fundo seria ampliada permitindo a diversificação da carteira e gerando valor para os cotistas.

Ainda no aspecto qualitativo, é importante ressaltar que a alocação em produtos administrados e/ou estruturados pela Administradora, permite um acompanhamento mais próximo e com sinergias, como a participação direta no desenho e concepção dos produtos, e ganhos operacionais, como nas rotinas de zeragem de caixa em fundos de renda fixa.

Além disso, a Administradora é uma das líderes no mercado de administração de Fundos de Investimento Imobiliário e inviabilizar a negociação de tais ativos limitaria as oportunidades de investimento do Fundo.

É importante ressaltar que a Administradora possui políticas e procedimentos internos bem definidos para assegurar as melhores condutas nestas alocações, tais como Código de Ética e Conduta, Regras para a Segregação de Funções entre Áreas (*Chinese Wall*), Política de Investimentos Pessoais, Manual de *Compliance*, entre outras.

Por fim, cabe reforçar que existem limites de concentração estabelecidos na regulamentação vigente que devem ser observados pelo Fundo.

- (iv) em linha com o atual objetivo e política de investimento do Fundo, e caso aprovada a deliberação do item (iii) acima, aprovar a alteração do Capítulo IV do Regulamento que trata da política de investimento tornando mais objetiva a forma de alocação dos recursos do Fundo, conforme evidenciadas na proposta de minuta do novo Regulamento do Fundo disponibilizada no *website* da Administradora e no Fundos.net, conforme endereços abaixo indicados, da seguinte forma:

a. *inclusão do Parágrafo 6º no Art. 6º (renumerando assim os Parágrafos seguintes do Art. 6º), para vigor da seguinte forma:*

Parágrafo 6º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5º acima, o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

b. *alteração do Art. 7º para vigor da seguinte forma:*

Art. 7º - A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, incluindo o Anexo I a este Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente Shopping Centers;

- II. *Lojas e salas comerciais;*
- III. *Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;*
- IV. *Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO;*
- V. *Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao FUNDO;*
e
- VI. *Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO.*

Parágrafo 1º - Adicionalmente ao disposto no caput acima, o FUNDO poderá investir nos seguintes ativos independentemente dos critérios do Anexo I a este Regulamento:

- I. *Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”);*
- II. *Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), observado o Parágrafo 2º deste Artigo 7º;*
- III. *Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa observado o Parágrafo 3º deste Artigo 7º;*
- IV. *Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), observado o Parágrafo 4º deste Artigo 7º;*
- V. *Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao FUNDO e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;*
- VI. *Letras Hipotecárias (“LH”); e*
- VII. *Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”).*
- VIII. *Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), sendo certo que o Fundo não poderá comprar LCI emitidas por instituições ligadas à Administradora.*

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá adquirir cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela ADMINISTRADORA, pelo gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, desde que não ultrapassem os seguintes limites por concentração:

a. 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO desde que os ativos sejam majoritariamente do seguimento de Shoppings Centers; ou

b. 10% (dez por cento) para os demais ativos.

Parágrafo 3º - O FUNDO poderá adquirir cotas de fundos de renda fixa geridos e/ou administrados pela ADMINISTRADORA, pelo Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, respeitado o limite máximo e total de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 4º - O FUNDO poderá adquirir CRI estruturados e/ou distribuídos pela ADMINISTRADORA, pelo Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, no limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO por CRI investido, respeitado o limite máximo e total de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

As matérias previstas nesta alínea “iv” dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas do emitidas Fundo. Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

Proposta da Administradora: A proposta da Administradora é pela aprovação do aperfeiçoamento da política de investimento do Fundo com o intuito de tornar mais objetiva as linhas de alocação de recursos pelo Fundo, observando o perfil de investimento já existente na política de investimentos do Fundo.

Esta Proposta da Administradora, assim como a Convocação, minuta de proposta de alteração ao Regulamento (incluindo em versão marcada contra a atualmente vigente) e a apresentação institucional da Administradora e do Fundo estão para consulta em:

- 1) **Administradora:** <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob2.seam> (neste site, localizar e acessar “CSHG Brasil Shopping FII” no canto esquerdo da tela, e, depois, o Edital de Convocação, a Proposta da Administradora ou a Minuta do Regulamento Proposto ou a Apresentação Institucional da Administradora e do Fundo na seção “Assembleia Geral”); e
- 2) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital

de Convocação, a Proposta da Administradora ou a Minuta do Regulamento Proposto ou a Apresentação Institucional da Administradora e do Fundo).

A Administradora aproveita a oportunidade para informar ao investidor que este pode ser representado pela Administradora na AGE e, portanto, deverá solicitar no endereço eletrônico list.imobiliario@cshg.com.br o modelo de procuração para tanto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Em caso de dúvida, consulte seu assessor de investimentos.

Atenciosamente,

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.



CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGBS11” ou “CSHG Brasil Shopping FII”)

CNPJ 08.431.747/0001-06 – AGE maio de 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 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.

Agenda

1



CSHG Brasil Shopping FII

2



Mercado de Shoppings

3



Ativismo: Casos Reais

4



Agenda Estratégica

Agenda

1



CSHG Brasil Shopping FII

2



Mercado de Shoppings

3



Ativismo: Casos Reais

4



Agenda Estratégica

CSHG Brasil Shopping FII

Valor de mercado de

1,3

bilhão
de Reais

+ **6.600**
cotistas

8 Shoppings
em 7 cidades

+ **1.800** contratos
de lojistas

O Maior
Fundo de Shopping
de Gestão Ativa, da B3¹

Volume negociado nos últimos 12 meses

362,2 milhões
de Reais

Operadores

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

Estratégia de Investimentos



Localização e
área de
influência



Histórico de
resultados



Características
Técnicas



Potencial de
Longo Prazo



Diversificação
Geográfica

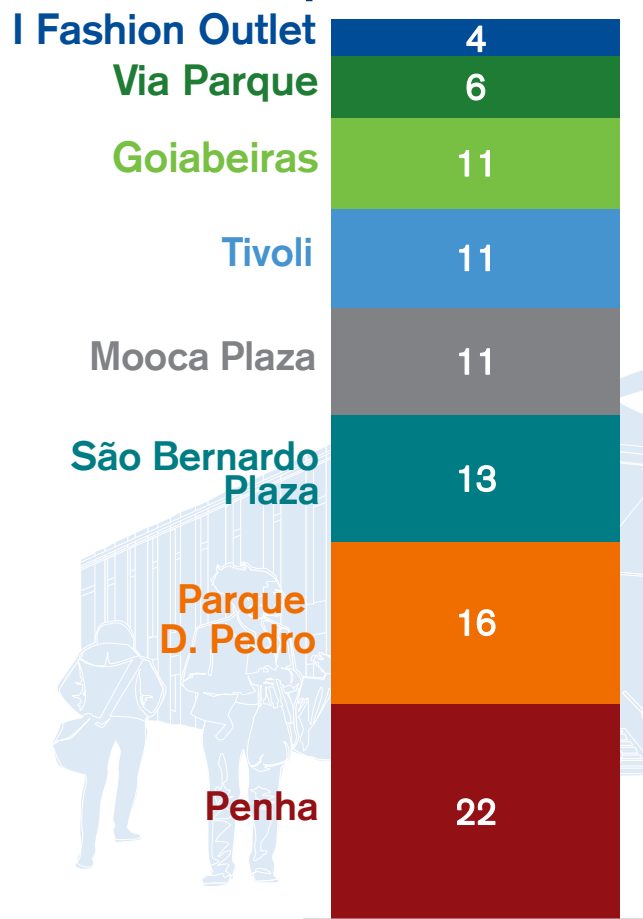


Governança -
Ativismo

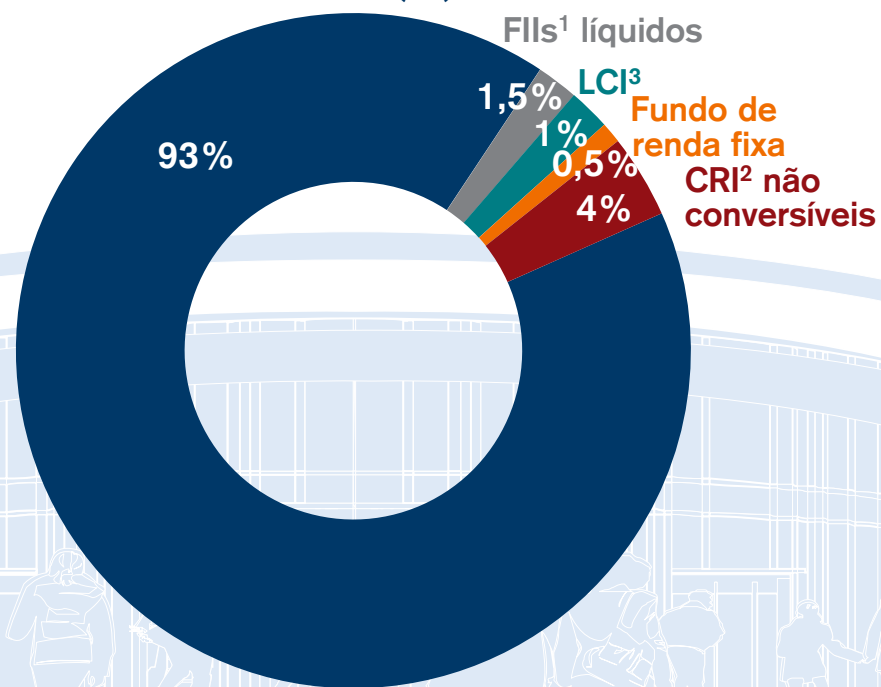
Carteira de Investimento (março de 2018)

(% patrimônio)

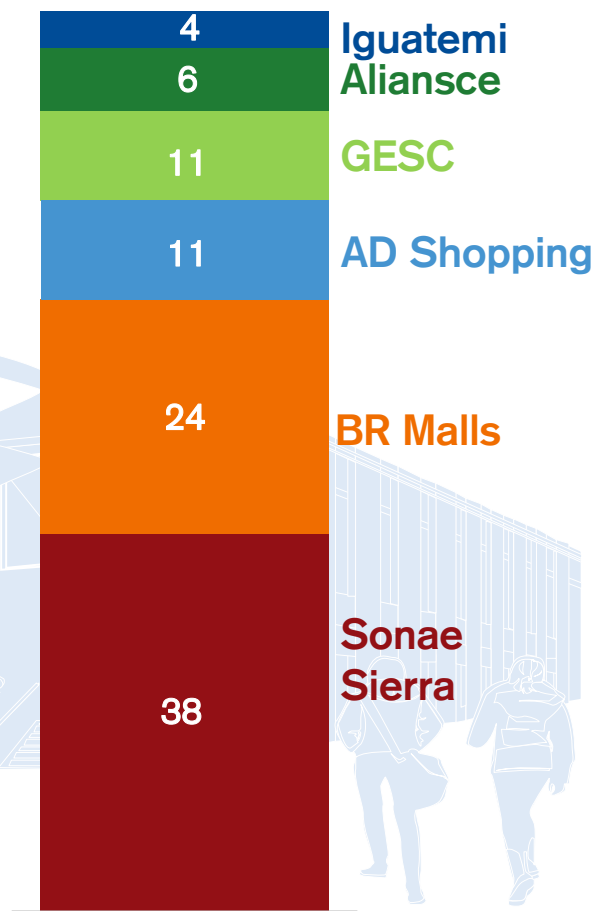
Diversificação por Ativos (%)



Shopping Centers (%)



Diversificação por Operadores (%)



Localização dos Shoppings



84% do portfólio localizado na região **Sudeste**



78% do portfólio localizado a até 150 km de **SP**

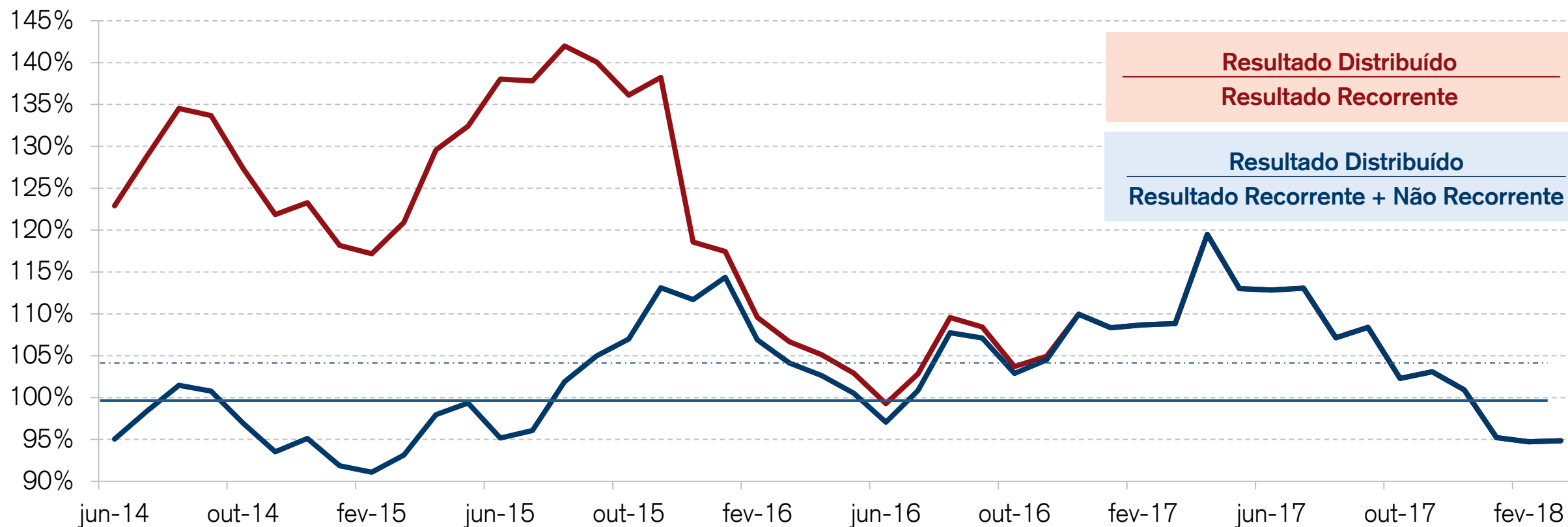
Características dos Shoppings

Shopping	Localização	Administrador	Inauguração	ABL ¹ Total (mil m ²)	% detida pelo HGBS11	ABL ¹ HGBS11 (mil m ²)	Vacância Física (dezembro de 2017)	NOI ² 2017 100% (R\$ '000)	NOI ² 2017 vs 2016	Vendas Totais 2017 (R\$'000)	Vendas 2017 vs 2016
Shopping Center Penha	São Paulo - SP	Sonae Sierra	1992	29,6	87,56%	26,0	3,50%	23.586	-0,24%	403.697	+1,03%
Parque D. Pedro Shopping	Campinas - SP	Sonae Sierra	2002	127,3	10,67%	13,6	2,10%	143.248	+8,79%	1.550.411	+6,02%
São Bernardo Plaza Shopping	S. B. do Campo - SP	Br Malls	2012	42,7	35,00%	14,9	2,72%	31.005	+2,01%	413.025	+11,71%
Mooca Plaza Shopping	São Paulo - SP	Br Malls	2011	41,8	20,00%	8,4	0,20%	56.036	+3,50%	597.746	+5,68%
Tivoli Shopping Center	S. B. D'Oeste - SP	AD Shopping	1998	23,8	59,00%	14,1	11,31%	14.093	+10,09%	255.662	+12,58%
Goiabeiras Shopping Center	Cuiabá - MT	GESC	1989	26,2	53,99%	14,2	14,96%	18.533	+0,05%	258.923	-2,42%
Via Parque Shopping	Rio de Janeiro - RJ	Aliansce	1993	57,2	16,51%	9,5	3,14%	37.686	+4,17%	507.183	-0,28%
I Fashion Outlet	Novo Hamburgo - RS	Iguatemi	2013	20,6	49,00%	10,1	5,60%	10.511	+8,23%	234.310	+3,52%
TOTAL				369,4		110,6	5,22%	334.699	+5,56%	4.220.958	+4,88%

Apuração do Resultado

HGBS11 (R\$ milhares)	2016	2017	2018 ¹
Receita imobiliária (Ex-Goiabeiras)	77.577	77.103	19.163
Goiabeiras (CRI + Participação)	9.586	7.301	2.485
Receita Financeira	12.555	6.871	1.200
Lucro Operações	1.022	0	0
Total de Rendimentos Apurados	100.741	91.274	22.848
Total de Despesas	(14.417)	(17.759)	(2.027)
Resultado	86.325	73.514	20.821
Rendimento	89.009	78.581	19.350
Rendimento médio (R\$/cota)	13,80	12,18	12,00

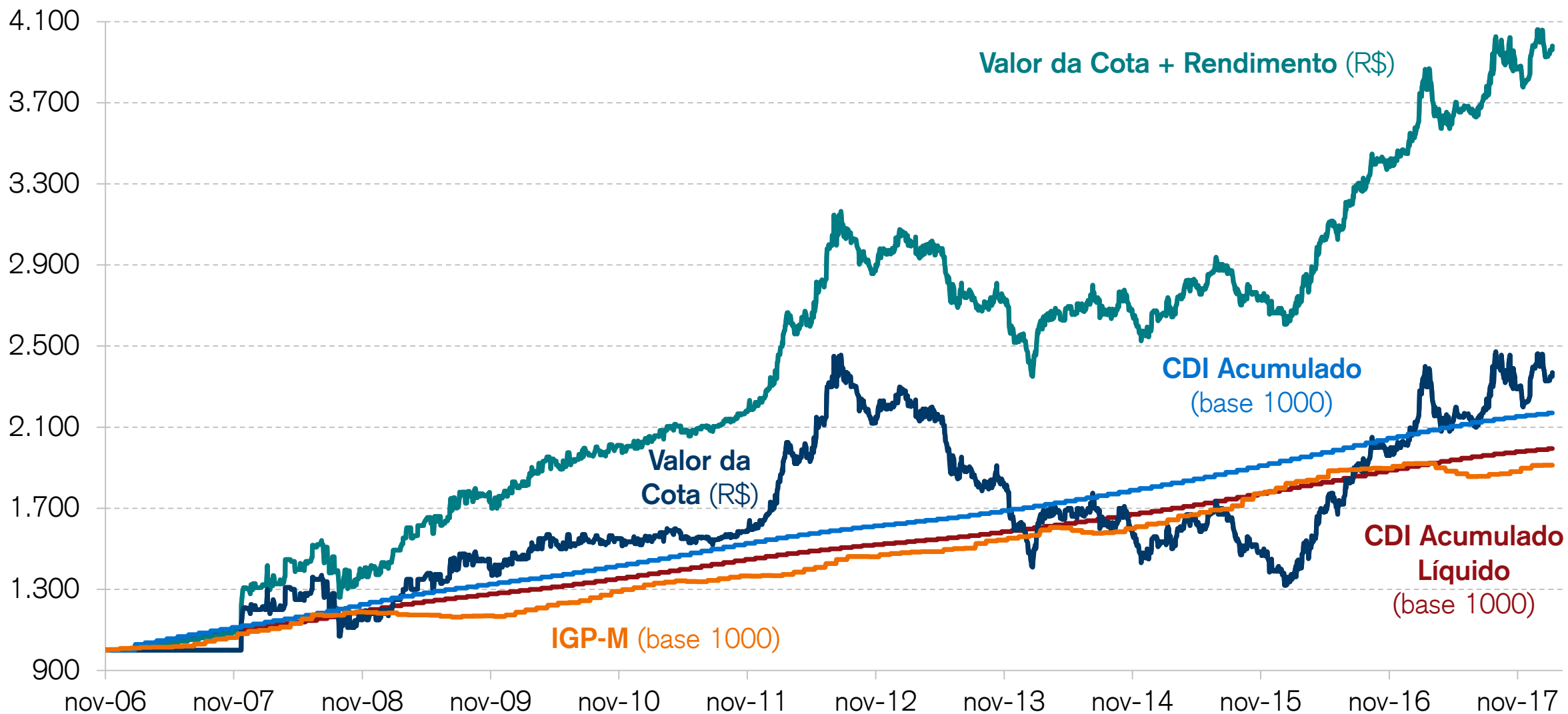
Evolução dos Rendimentos e Resultados (média móvel 6 meses)



Rendimentos/Resultado Total

2º Sem 2014	1º Sem 2015	2º Sem 2015	1º Sem 2016	2º Sem 2016	1º Sem 2017	2º Sem 2017	1º Sem 2018 Até Março
95,1%	95,2%	111,7%	97,1%	110,0%	112,8%	100,9%	94,8

HGBS11 - Evolução da Cota em Bolsa

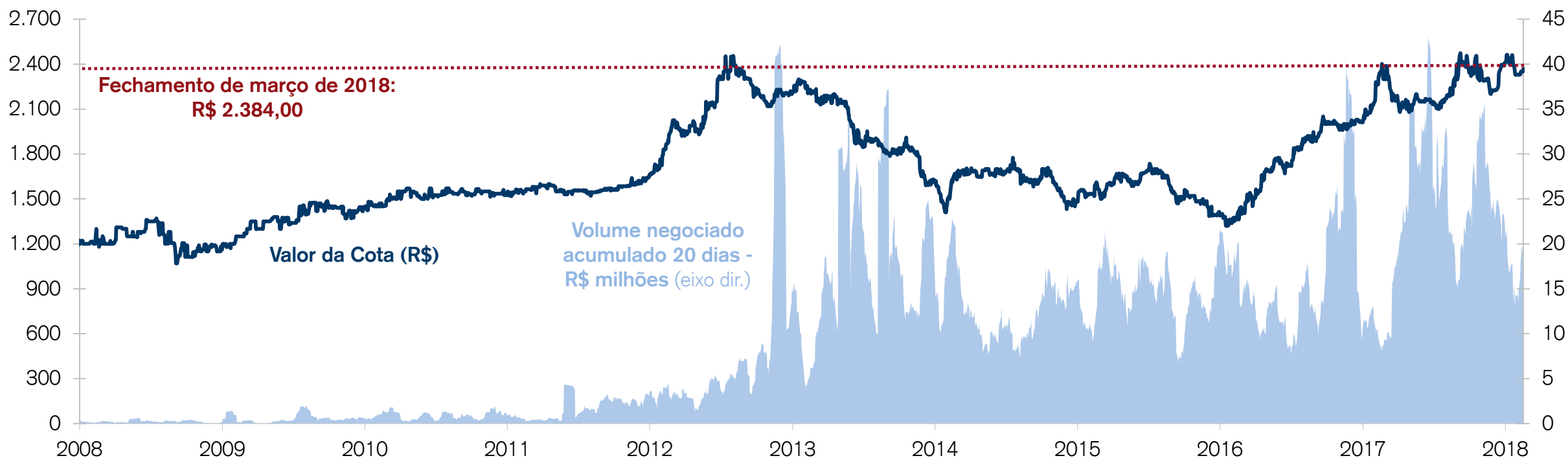


HGBS11 - Retorno Acumulado

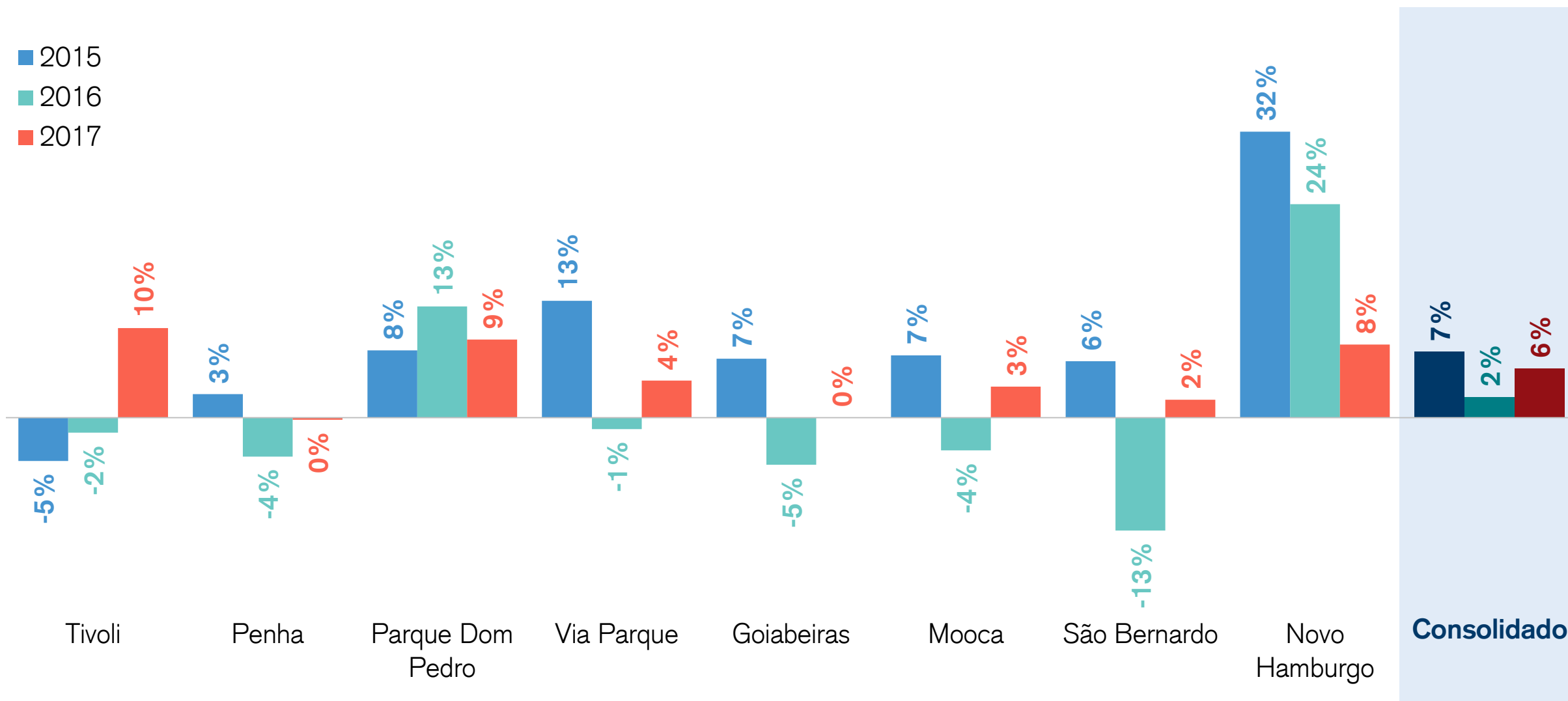
CSHG Brasil Shopping FII	Desde o início ¹	Acumulado em 2018 ¹	Últimos 12 meses ¹
Data Base	21 de novembro de 2006	28 dezembro de 2017	31 de março de 2017
Valor Referência (R\$)	1.000,00	2.345,00	2.200,00
Renda Acumulada	162,22%	1,51%	6,48%
Venda (R\$) (29 de março de 2018)	2.384,00	2.384,00	2.384,00
Ganho de Capital Líq. ⁴	110,72%	1,33%	6,69%
Rent. Acumulada (Renda + Venda)	545,93%	2,87%	13,61%
TIR ³ Líq. (Renda + Venda) a.a. ⁴	17,93%	12,38%	13,91%
% CDI Líquido⁴	322%	212%	191%
Retorno Total Bruto	300,6%	3,2%	14,8%
IFIX	- ²	5,9%	16,0%
Diferença vs IFIX	-²	-2,7%	-1,1%

HGBS11 – Liquidez Crescendo Consistentemente

	março de 2018	2018 ¹	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	37,9	115,5	362,2
Giro (em % do total de cotas)	3,0%	9,1%	32,0%
Valor de mercado	R\$ 1.281 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (6.620 cotistas)		



NOI¹ Nossos Shoppings – Início de Retomada



Comparativo – HGBS11 vs FIIs de Shopping

Fundo	Ticker	Perfil	Taxa de Administração	Taxa de Performance	Ativos	Ativos com participação majoritária	Valor de Mercado (R\$MM)	ABL ¹ (m ²)	Vacância	DY ²
CSHG Brasil Shopping FII	HGBS11	Ativo	0,60%	Não há	8	3	1.281	110.594	5,2%	6,04%
VINCI Shopping Centers FII	VISC11	Ativo	1,35%	Não há	7	-	343	28.473	4,9%	6,81%
XP Malls FII	XPML11	Ativo	0,95%	20% sobre IPCA+6%a.a.	3	-	262	8.945	3,7%	6,14% ¹
Malls Brasil Plural FII	MALL11	Ativo	0,50%	Não há	1	1	194	22.243	0%	6,40%
Jardim Sul FII	JRDM11	Passivo	0,20%	Não há	1	-	182	11.448	0,9%	4,98%
Parque Dom Pedro FII	PQDP11	Passivo	0,23%	Não há	1	-	785	38.578	2,0%	4,21%
Higienópolis FII	SHPH11	Passivo	0,20%	Não há	1	-	613	9.135	2,4%	4,00%

Em Resumo

1. Portfólio diversificado e concentrado na região Sudeste

2. Histórico consistente de retorno

3. Política de distribuição alinhada ao *FFO*¹

4. Elevada liquidez em bolsa

5. Ativos com valor a ser destravado – potencial de *upside*

Agenda



CSHG Brasil Shopping FII



Mercado de Shoppings



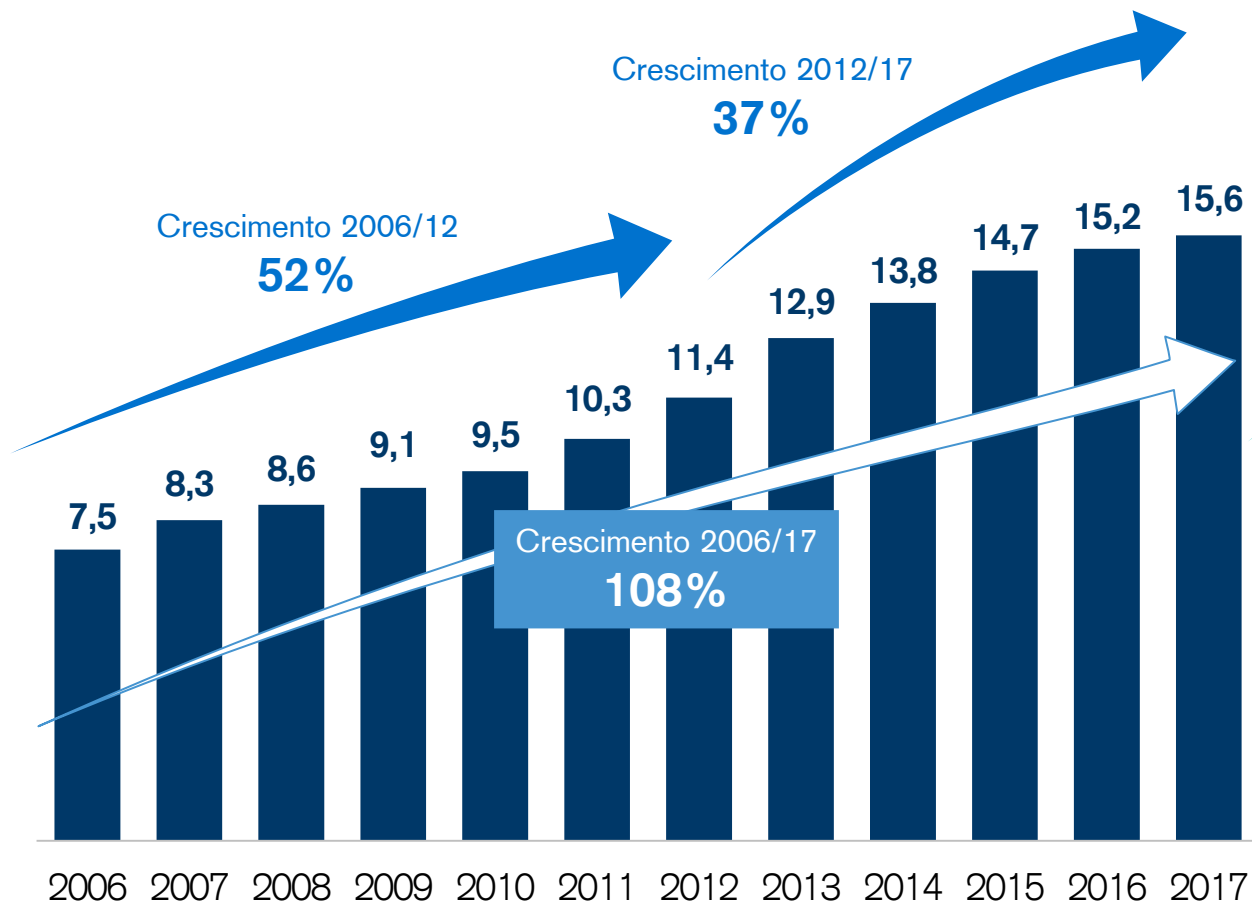
Ativismo: Casos Reais



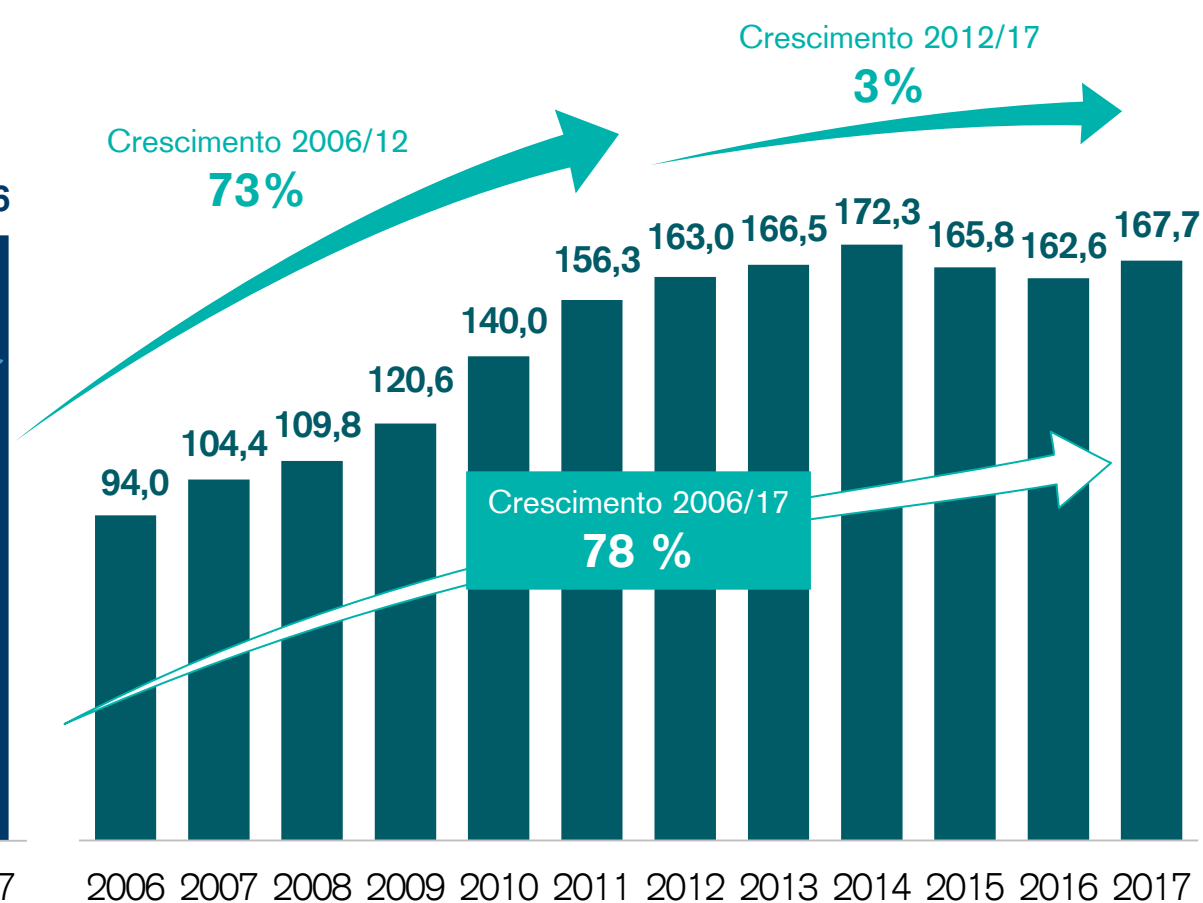
Agenda Estratégica

O Mercado Brasileiro de Shopping Centers

ABL (milhões de m²)

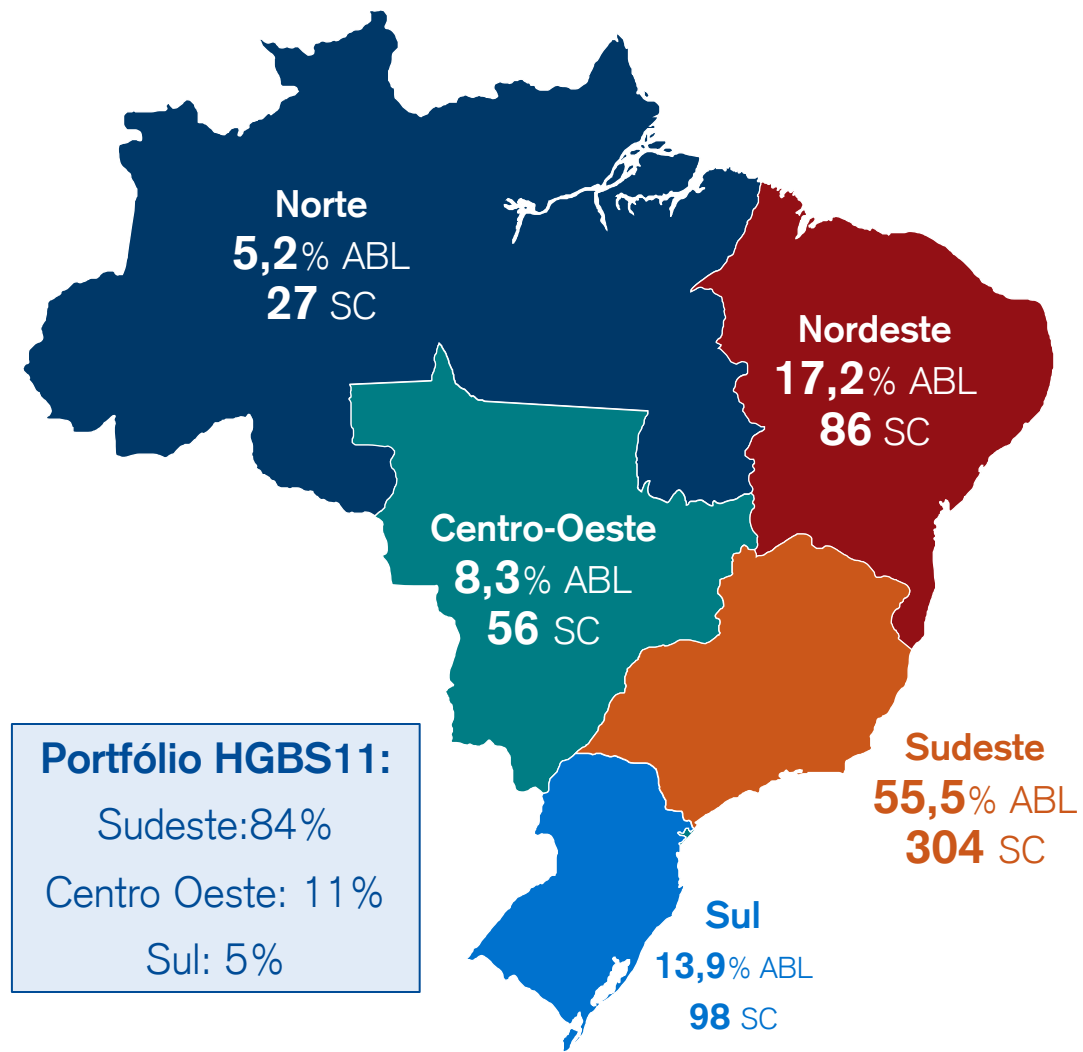
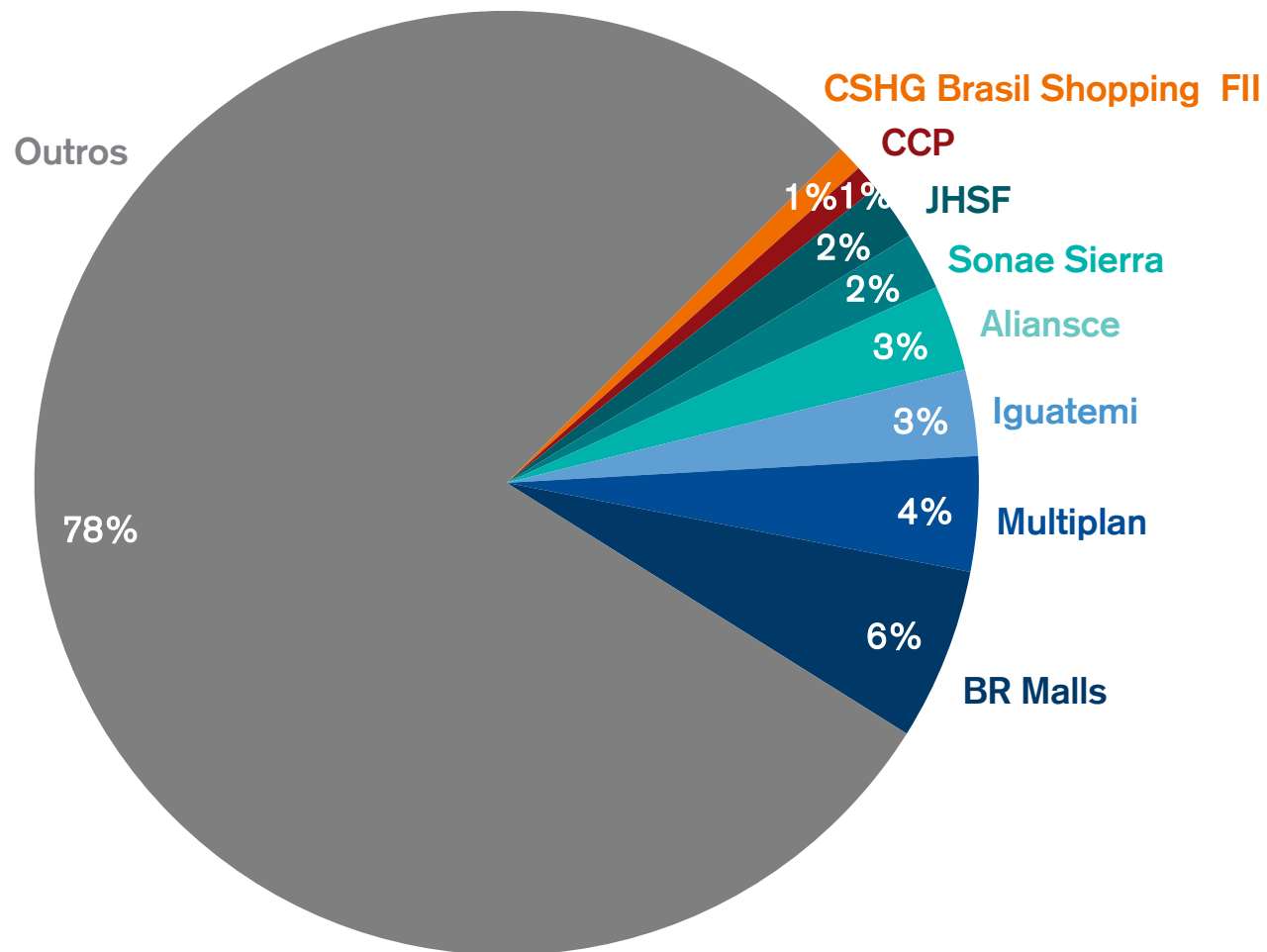


Volume de Vendas (R\$ bilhões defla. IPCA)

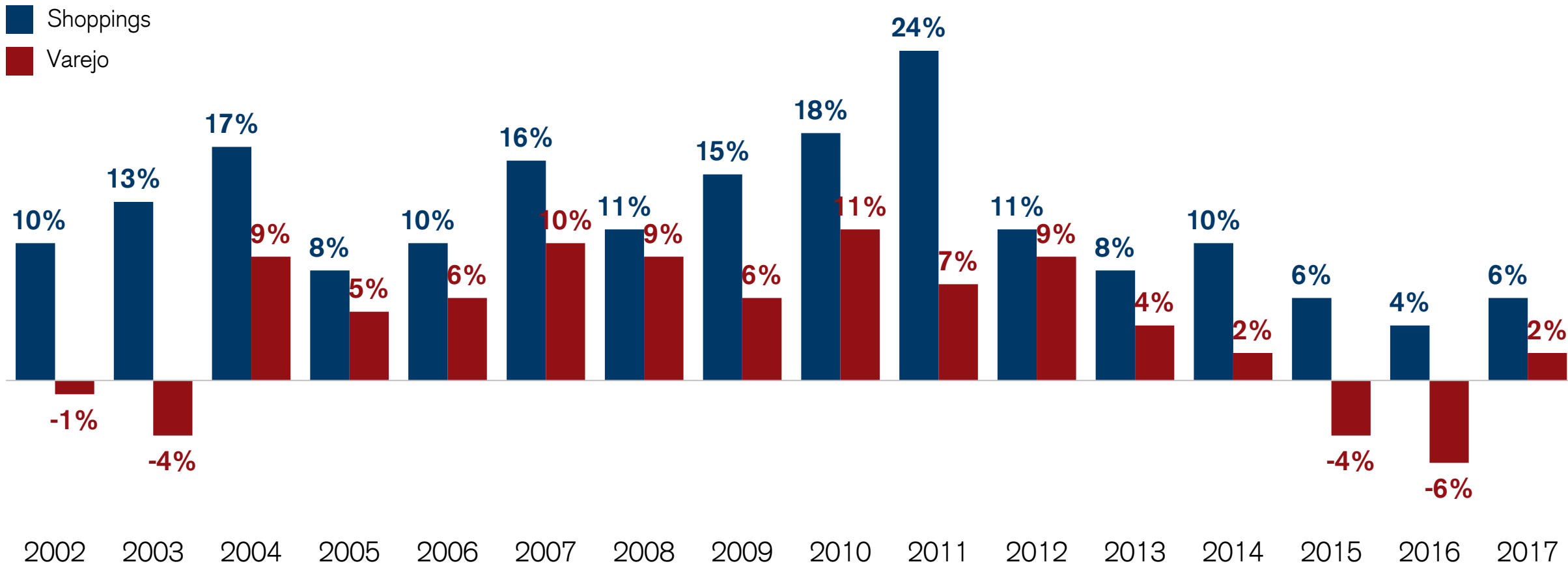


+766 mil m² de ABL em novos empreendimentos serão entregues em 2018/19

Market Share e Localização do ABL



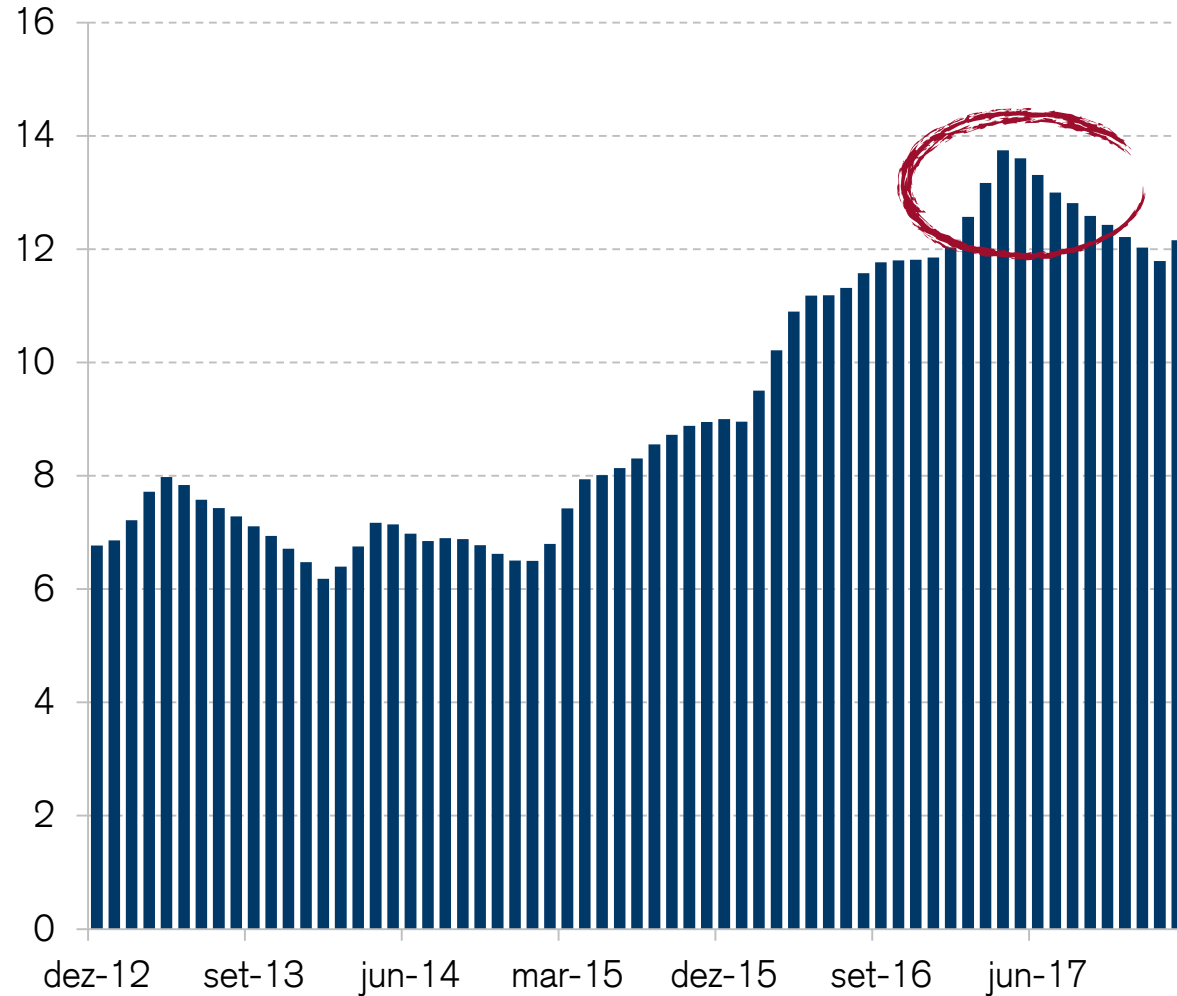
Variação das Vendas – Shopping Malls vs Varejo Tradicional (YoY)¹



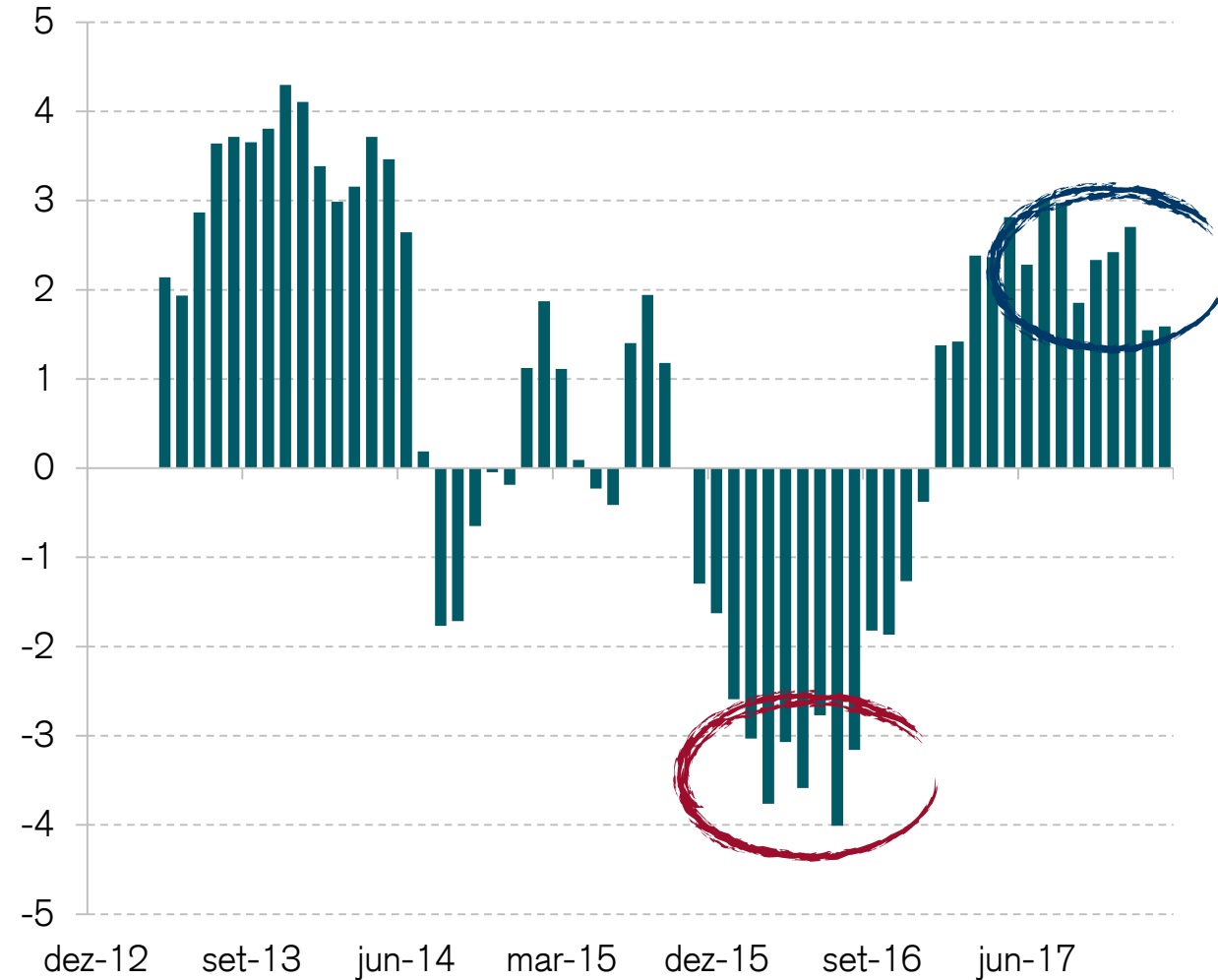
Vendas em Shoppings vem apresentando consistentemente melhor desempenho em relação ao varejo agregado durante os últimos 16 anos

(1) Consumo: Indicadores sólidos de retomada - redução da taxa de desemprego e aumento da massa salarial

Taxa de Desemprego (%)

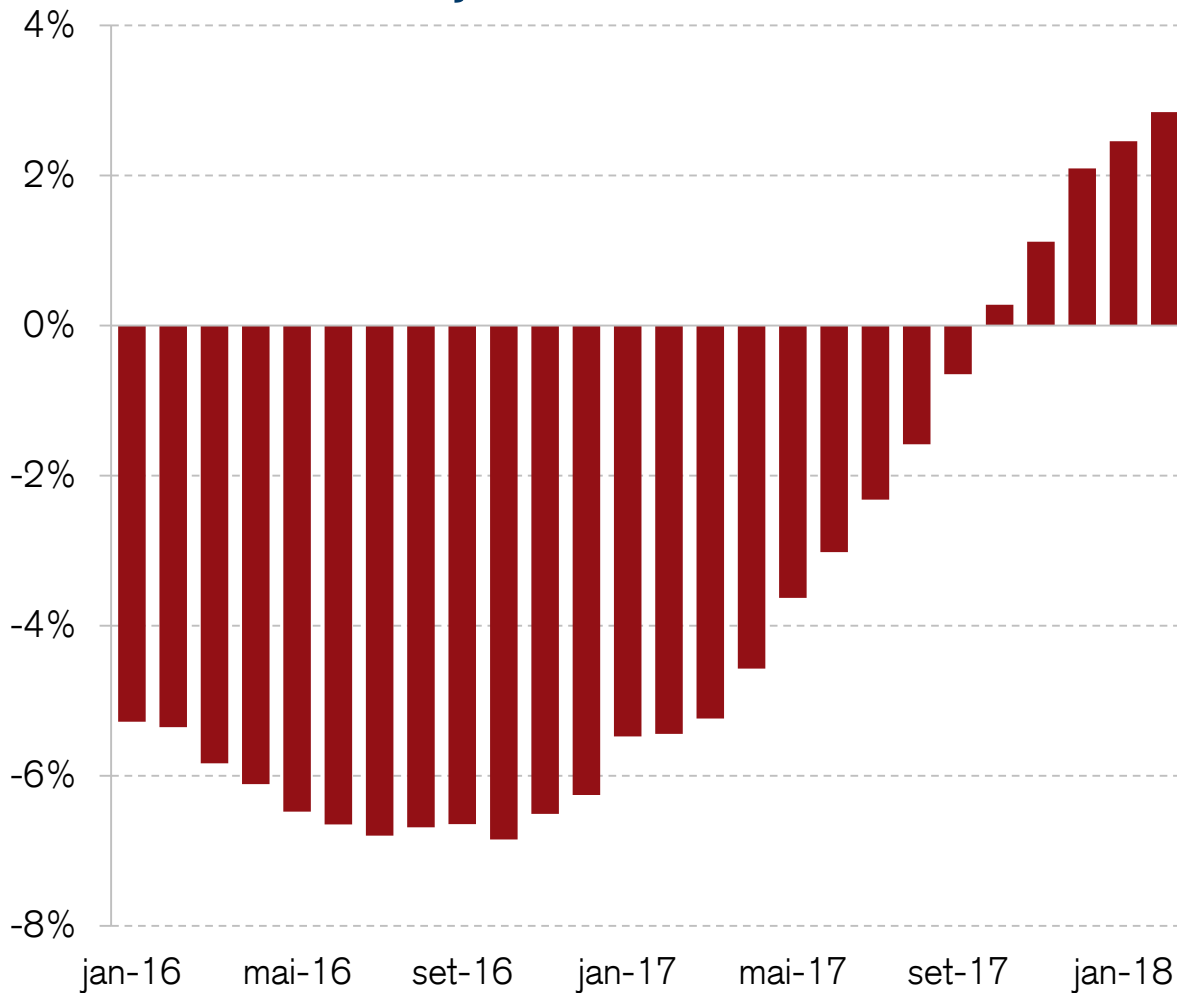


Rendimento Real (%)

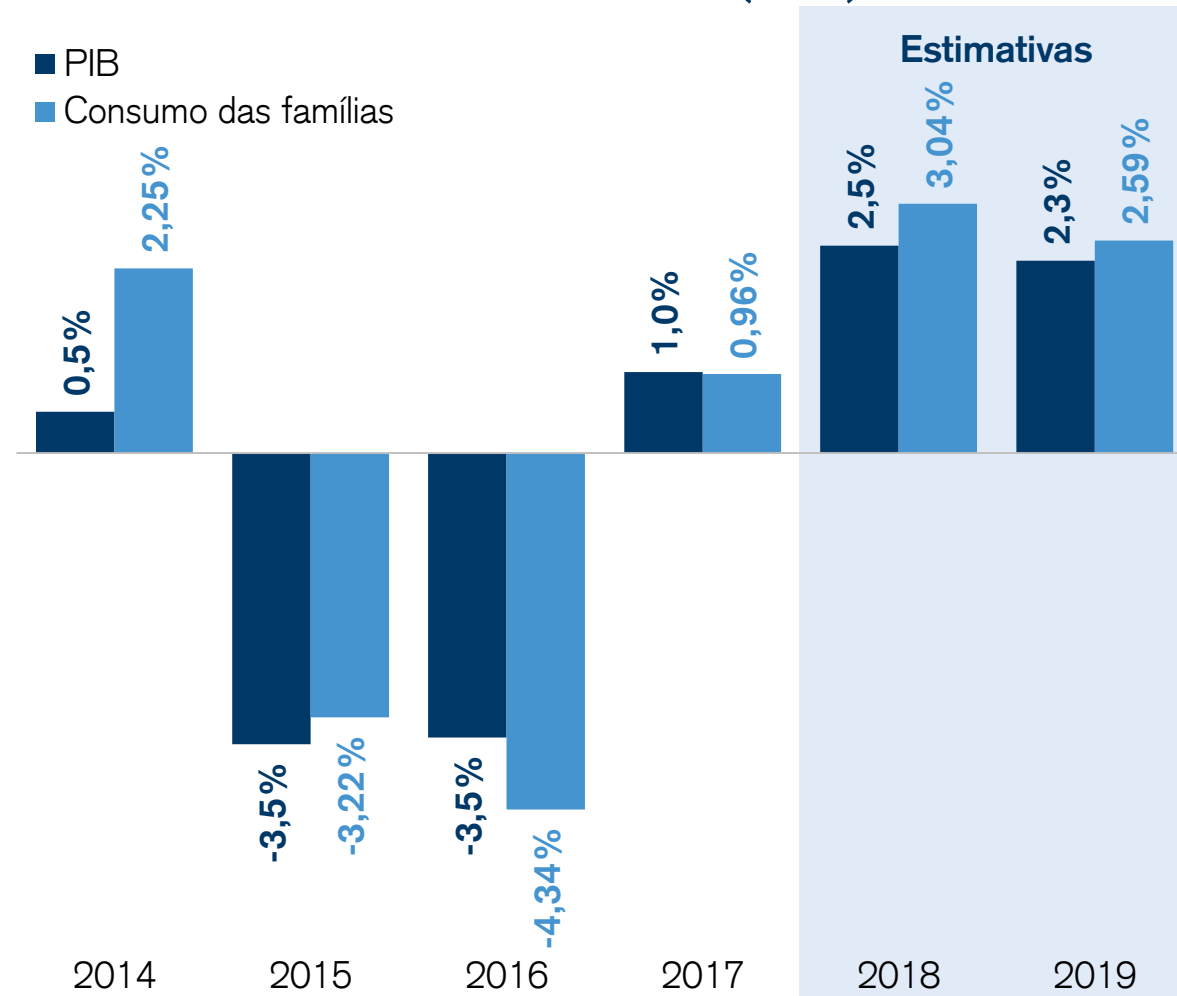


(2) Retomada do PIB vem principalmente pelo consumo

Vendas Varejo Acumulado 12 meses



PIB e Consumo (YoY)



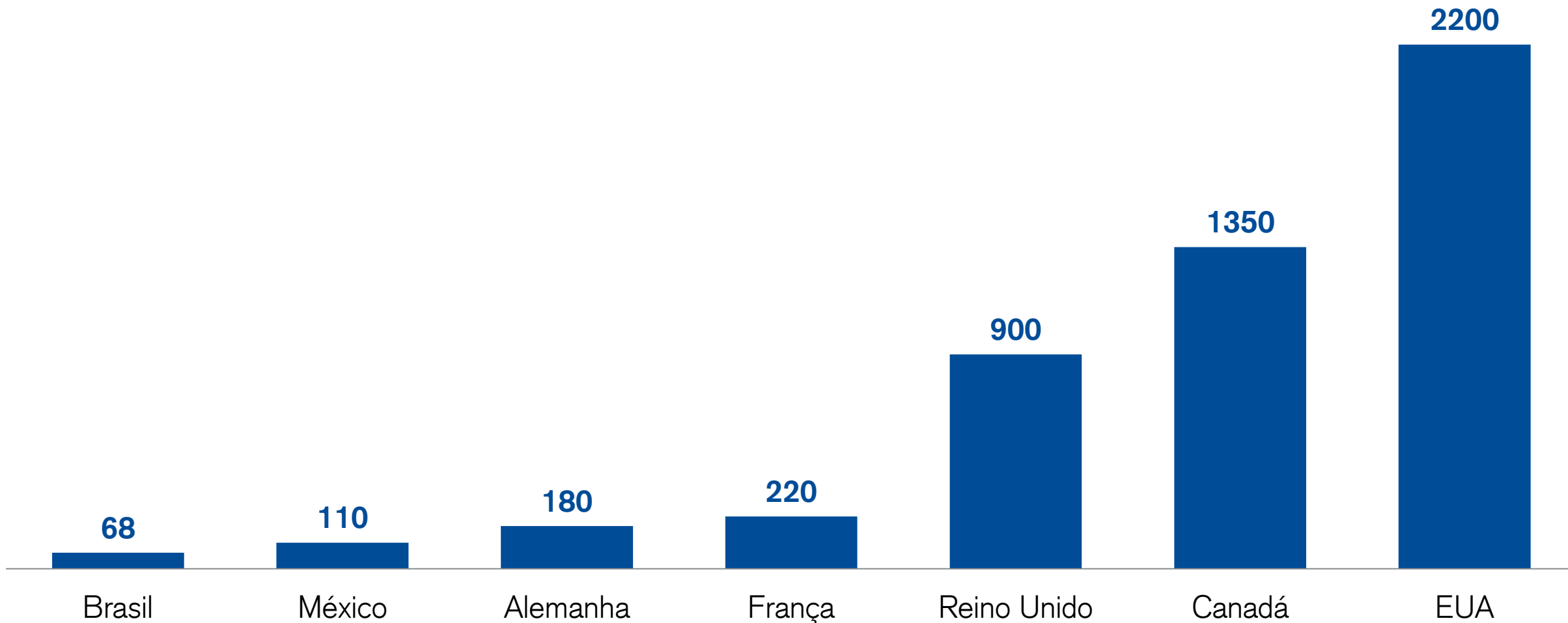
Questões Chave:

1. O fechamento de shoppings nos EUA é um fenômeno isolado ou indica uma tendência?

2. O *e-commerce* vai acabar com o negócio de shoppings? E no Brasil?

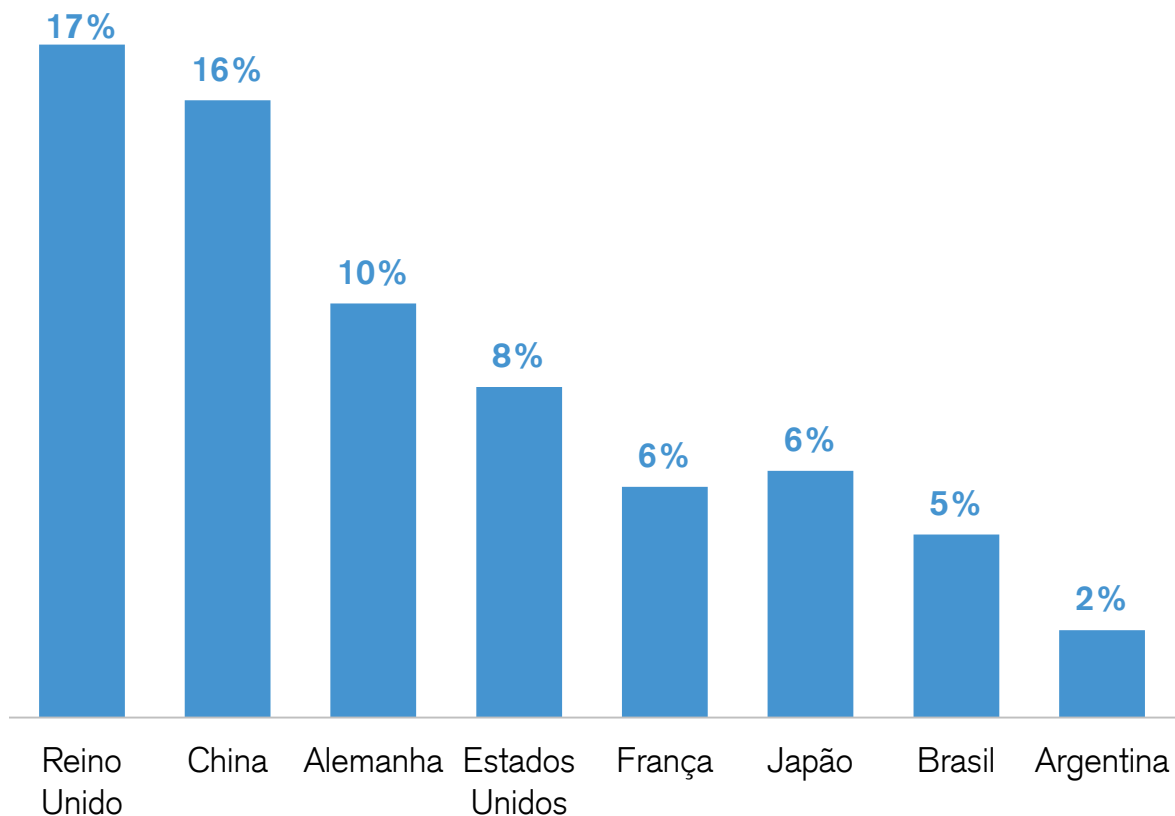
Shoppings – Penetração Brasil vs Outros Países

ABL m²/1.000 habitantes

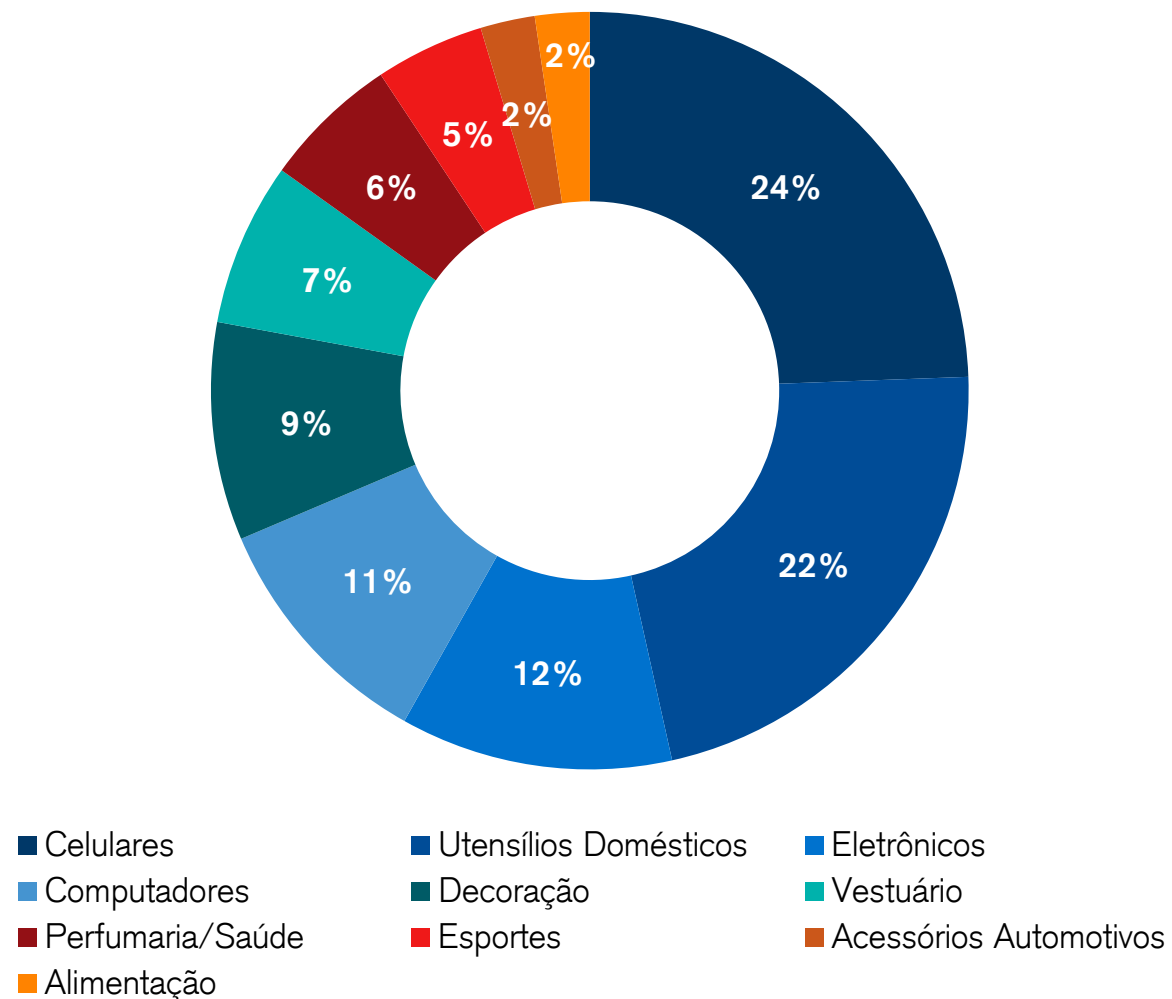


E-Commerce – Brasil e mundo

E-commerce/Varejo Total



Breakdown de vendas (E-commerce Brasil)



Em resumo

1. Mercado de Shoppings no Brasil apresenta espaço para crescimento – Vendas e geração de *NOI* neste próximo ciclo (eleição pode acentuar ou atenuar a curva, mas não altera a tendência).

2. *E-commerce* é um tema relevante, mas ainda bem distinto do *case* americano:

- Shopping no Brasil funciona também como centro de compras, mas é bem mais do que isso (i.e. entretenimento, convivência,...);
- Ineficiência logística no Brasil comparada à realidade em outros países desenvolvidos;
- Comportamento do consumidor (principalmente das classes ascendentes), segurança, ambiência são fatores de proteção importantes.

3. Entendemos que o conceito de Shopping Dominante é importante para estratégia de longo prazo da carteira do CSHG Brasil Shopping FII.

Agenda



CSHG Brasil Shopping FII



Mercado de Shoppings



Ativismo: Casos Reais



Agenda Estratégica

Ativismo: Casos Reais

Shopping Penha

Shopping Tivoli

Shopping Goiabeiras

Shopping Center Penha

Meta¹ de crescimento de 10% a.a. nos próximos 3 anos

22%
do PL do Fundo



IPCA do período: 35,31%

Ano	2013	2014	2015	2016	2017
Vacância ABL	368,58	540,77	319,4	654,72	1.036,94
Nº Lojas Vagas	6	7	7	12	19
Inadimplência	3,5%	4,8%	8,3%	8,6%	8,4%
Fluxo Pessoas	14.856.229	14.271.423	13.693.660	13.637.252	13.174.519
Fluxo Veículos	1.480.770	1.482.316	1.421.375	1.305.694	1.284.896
Vendas (valores em R\$ milhares)	398.448	424.142	410.220	399.569	403.741

Agenda

- Nova identidade e posicionamento do Shopping, no novo mercado e nova situação da sua micro-região
- Alteração estratégica do *mix* do Shopping
- Investimentos no *Retrofit* da fachada do Shopping
- Reuniões Mensais de inadimplência e recuperação de crédito

Shopping Center Penha

São Paulo – SP

22%
do PL do Fundo



Posicionamento

Na Penha.

*Estar na Penha é uma coisa,
ser da Penha é outra.*

*O Shopping Penha abraça
a identidade do bairro e
estimula a evolução da
comunidade local.*

Mais do que apenas um bom shopping local, o Penha pode se posicionar como um protagonista da região. Para isso, o convite é interagir mais com o bairro, engajando-se no fortalecimento do comércio, da cultura, da segurança e na resolução de outros dilemas importantes. Ir além das paredes tornará o Penha mais forte também dentro delas, construindo uma relação emocional profunda e perene com os clientes.

Missão

(O papel que devo cumprir frente a esse contexto.)

Ser um shopping que contribui para a transformação comercial, cultural e urbana do bairro da Penha.

N Ó S

Comercial

Parcerias com lojistas do entorno para criação de um "distrito" comercial mais coeso e atrativo.

Cultural

Fomento à cultura do bairro, dando visibilidade à produção artística local e aproximando-a da população.

Urbana

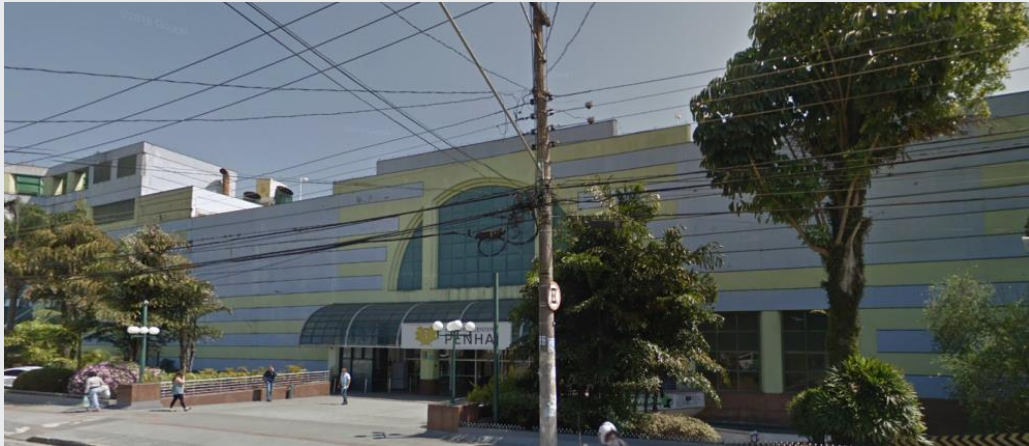
Revitalização da área primária, contribuindo para a melhoria da segurança, iluminação, transporte etc.

Shopping Center Penha

São Paulo – SP

22%
do PL do Fundo

Antes



Depois (Perspectiva)



Tivoli Shopping Center

Santa Bárbara d'Oeste – SP

11%
do PL do Fundo 



	2015	2016	2017	Var 17/16 (%)
VACÂNCIA DEZEMBRO QTDE.	39	41	33	-19,51%
ABL	23.696,66	23.510,21	23.877,91	1,56%
ENTRADAS QTDE.	19	11	27	145,45%
SAÍDAS QTDE.	13	9	19	111,11%
INADIMPLÊNCIA %	4,57%	10,66%	8,87%	-16,79%
FLUXO DE VEÍCULOS	1.795.993	1.702.939	1.789.703	5,09%
VENDAS ABSOLUTAS	209.315.000	227.092.000	255.935.000	12,70%
VENDAS ABSOLUTAS SSS ¹	129.021.000	216.242.000	233.702.000	8,07%
CONDOMÍNIO M ²	74,40	76,52	71,38	-6,72%
QTDE DE EVENTOS REALIZADOS	37	56	108	92,86%

Agenda

- Fechamento da vacância do *shopping* consolidado;
- Melhoria do *mix* do *shopping* consolidado;
- Investimento em novas lojas na expansão “marcas nacionais”;
- Investimentos na área *Gourmet* e fachada antiga;
- Meta de 18 milhões de *NOI* para os próximos 2 anos.

Tivoli Shopping Center

Santa Bárbara d'Oeste – SP

11%
do PL do Fundo



Goiabeiras Shopping Center

Cuiabá – MT

11%
do PL do Fundo 



Agenda

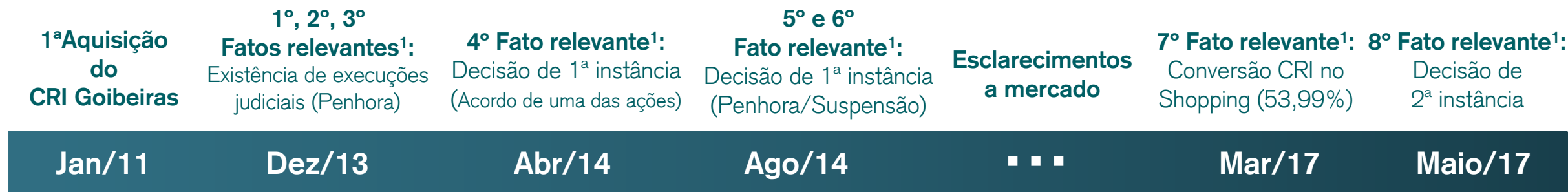
- Implantação de estrutura para solução de questão jurídica;
- Melhoria do *mix* e redução de vacância
 - Implementação da área *gourmet*;
 - Academia e outros;

Goiabeiras Shopping Center

Cuiabá – MT

11%
do PL do Fundo 

Histórico



11º Fato relevante¹ (15 de fevereiro de 2018)

- ✓ TJ SP reitera decisões anteriormente tomadas;
- ✓ **Administradora comunica a realização de acordo com terceiro que, independentemente do resultado dos procedimentos judiciais em andamento, fica mantida a senioridade dos CRI;**
- ✓ A soma da fração do Goiabeiras detida pelo FII somada à posição do mesmo no CRI monta a 12,8% do PL.

Agenda



CSHG Brasil Shopping FII



Mercado de Shoppings



Ativismo: Casos Reais



Agenda Estratégica

Agenda Estratégica



Buscar a consolidação do HGBS11 como o maior e mais diversificado portfólio de shoppings em FIs



“Destruar” valor dos shoppings Penha, Tivoli e Goiabeiras



Realizar novas aquisições e reciclagem de ativos no momento oportuno¹

Nosso *target* é ter um portfólio 50/70% composto por shoppings dominantes, combinando ganho de capital no longo prazo e *yield*² no curto.

Nos últimos 6 meses, avaliamos mais de 30 oportunidades de aquisições.

Mapeamos e avaliamos um conjunto de ativos que se enquadram na nossa tese.

CSHG Brasil Shopping FII – CNPJ nº 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

0,6% 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\$ 1.187.791.010,17

Cota

R\$2.384,00 (mercado); R\$ 2.314,66 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Dezembro de 2006

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

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