CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG Brasil Shopping FII

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos a consulta a profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos imobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG") não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil ("CS"), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não pode ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros sem a expressa autorização da CSHG.

CSHG Brasil Shopping FII (HGBS11)

Histórico

Lançado em novembro de 2006

R$ 950 milhões captados (6 ofertas públicas)

Gestão ativa de portfólio de shopping centers

Estratégia de Investimentos

Localização e área de influência

Potencial de longo prazo

Características técnicas

Histórico de resultados

Diversificação geográfica

Operadores de 1ª Linha

Panorama Atual

Valor de mercado de **871** milhões de Reais

Maior Fundo de Shopping diversificado da BM&FBovespa

8 Shoppings em 7 cidades

+1.670 contratos de lojistas

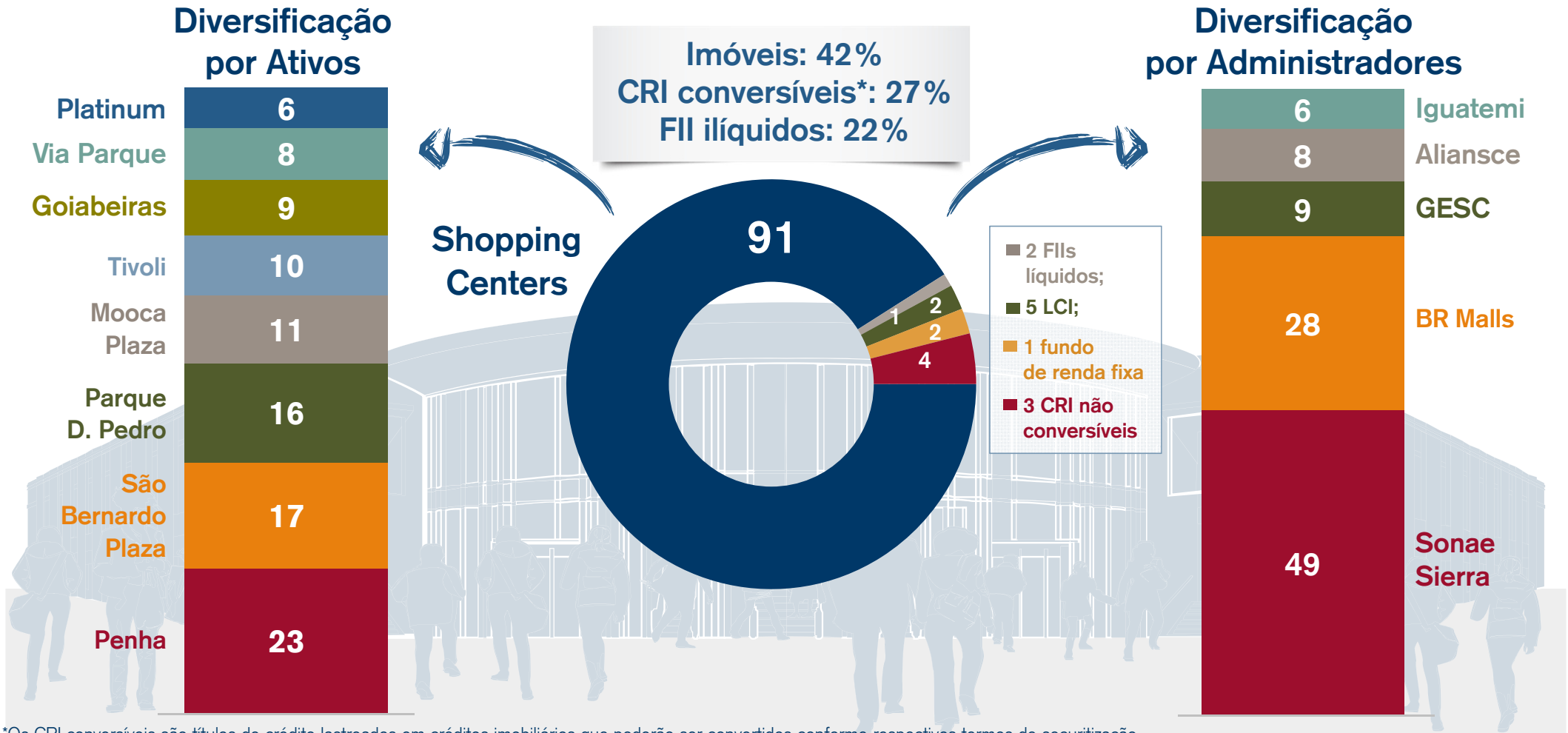
+3.500 cotistas

25 Processos de aquisição (Uma venda)

91% Investido em shopping centers

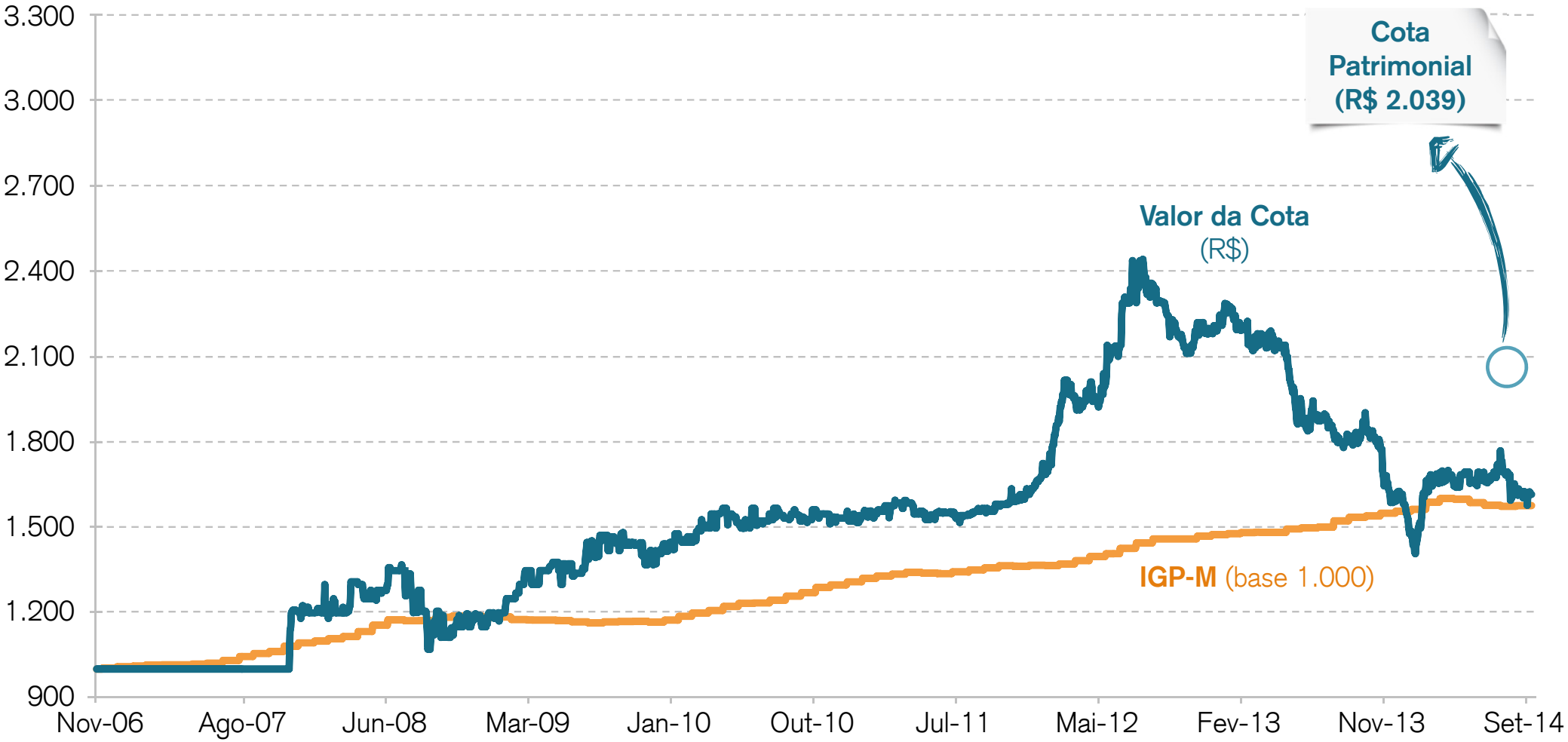
Aliansce, BR Malls, Iguatemi, Sonae Sierra - Operadores

Carteira de Investimento (% patrimônio líquido)



*Os CRI conversíveis são títulos de crédito lastreados em créditos imobiliários que poderão ser convertidos conforme respectivos termos de securitização.

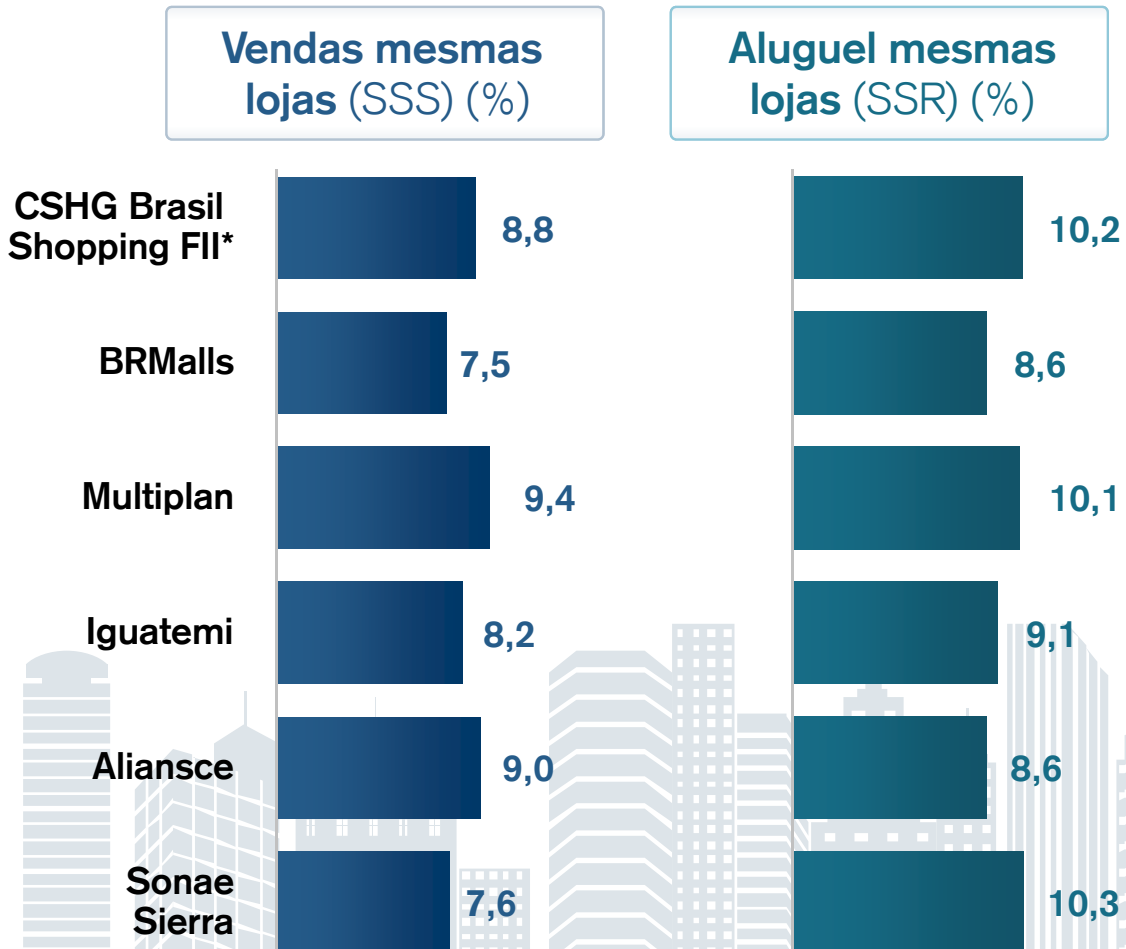
Evolução da Cota



Fontes: CSHG / Itaú / BM&FBovespa / Bacen / FGV (setembro-14)

Evolução da Cota

Desempenho Operacional – o Fundo e o Mercado: 2T14 vs 2T13

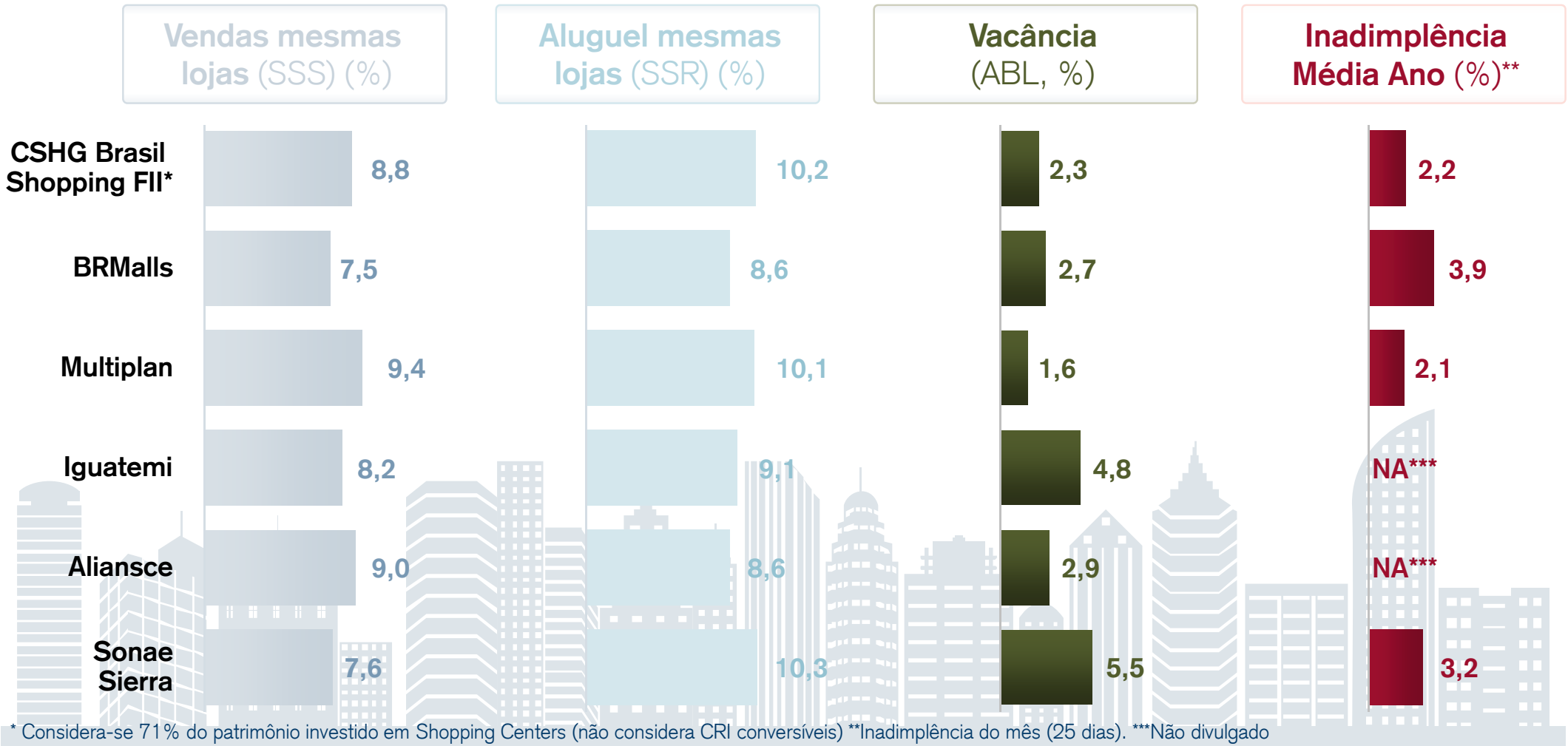


* Considera-se 71% do patrimônio investido em Shopping Centers (não considera CRI conversíveis) **Inadimplência do mês (25 dias). ***Não divulgado

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Fontes: CSHG / Relatórios de resultados do segundo trimestre de 2014 publicados pelas respectivas empresas

Desempenho Operacional – o Fundo e o Mercado: 2T14 vs 2T13



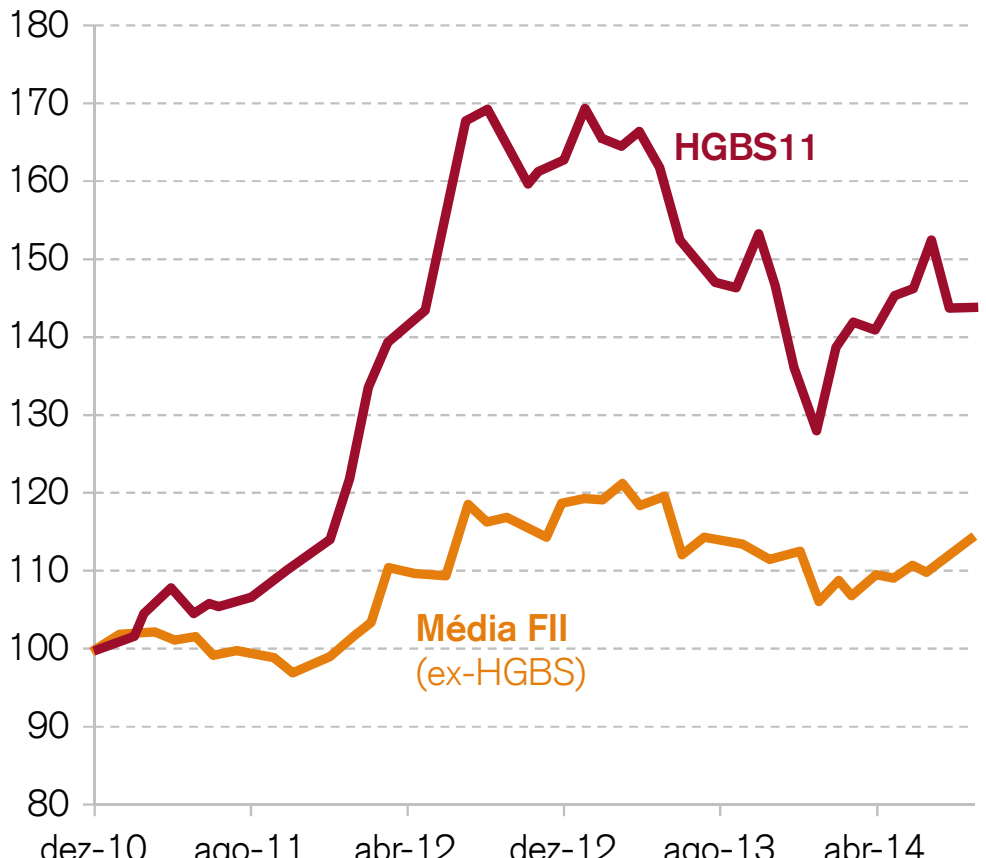
* Considera-se 71% do patrimônio investido em Shopping Centers (não considera CRI conversíveis) **Inadimplência do mês (25 dias). ***Não divulgado

Fontes: CSHG / Relatórios de resultados do segundo trimestre de 2014 publicados pelas respectivas empresas

Mercado de Capitais

FII	Valor de Mercado set-14 (R$ mi)	Liquidez 12 Meses set-14 (R$ mi)	Yield Anual[1] set-14 (%)
HGBS11	871	160	10,3
ABCP11	616	1	7,9
SHPH11	346	14	6,3
PQDP11	318	22	8,1
JRDM11B**	173	35	11,2
RBGS11**	73	16	12,1
WPLZ11B	59	8	6,4
FLRP11B	30	11	3,3

Evolução cota + rendimento*



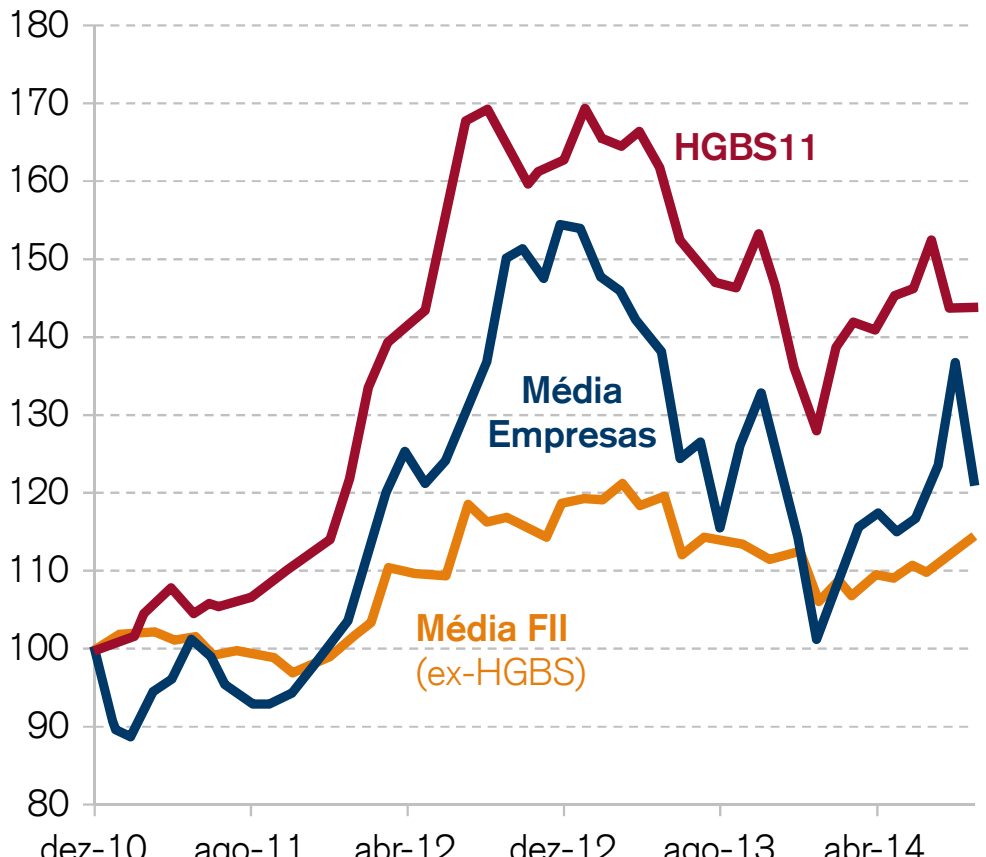
*todos os valores foram trazidos para a base 100 utilizando como referência o fechamento de dezembro-10. **renda garantida. [1]Considerado o valor da cota e os rendimentos distribuídos nos 12 meses. [2]EV estimado: considera valor de mercado, dívidas, caixa e equivalentes, obrigação por aquisição de imóveis e rendimentos a pagar. Valor de ABL do HGBS estimado após possíveis conversões dos CRI

Mercado de Capitais

FII	Valor de Mercado set-14 (R$ mi)	Liquidez 12 Meses set-14 (R$ mi)	EV²/ABL set-14 (%)
HGBS11	871	160	8.344
ABCP11	616	1	9.017
SHPH11	346	14	39.035
PQDP11	318	22	8.549
JRDM11B**	173	35	14.132
RBGS11**	73	16	5.547
WPLZ11B	59	8	5.507
FLRP11B	30	11	3.226

Empresas	EV² set-14 (R$ mi)	Liquidez 12 Meses set-14 (R$ mi)	EV²/ABL (3Q14E)
HGBS11	871	160	8.345
MULT3	11.236	6.786	19.974
BRML3	13.627	12.032	14.075
IGTA3	5.589	2.368	14.202
ALSC3	4.525	1.596	10.143
SSBR3	1.925	429	5.442

Evolução cota + rendimento*



*todos os valores foram trazidos para a base 100 utilizando como referência o fechamento de dezembro-10. **renda garantida. [1]Considerado o valor da cota e os rendimentos distribuídos nos 12 meses. [2]EV estimado: considera valor de mercado, dívidas, caixa e equivalentes, obrigação por aquisição de imóveis e rendimentos a pagar. Valor de ABL do HGBS estimado após possíveis conversões dos CRI

Fontes: CSHG / BM&FBovespa / Relatórios de resultados do segundo trimestre de 2014 publicados pelas respectivas empresas

Ativos em maturação

Platinum Outlet

Área ⇨ 20 mil m²

Operador ⇨ Iguatemi

São Bernardo Plaza Shopping

Área ⇨ 43 mil m²

Operador ⇨ BRMalls

Goiabeiras Shopping

Área ⇨ 26 mil m²

Operador ⇨ GESC

Mooca Plaza Shopping

Área ⇨ 42 mil m²

Operador ⇨ BRMalls

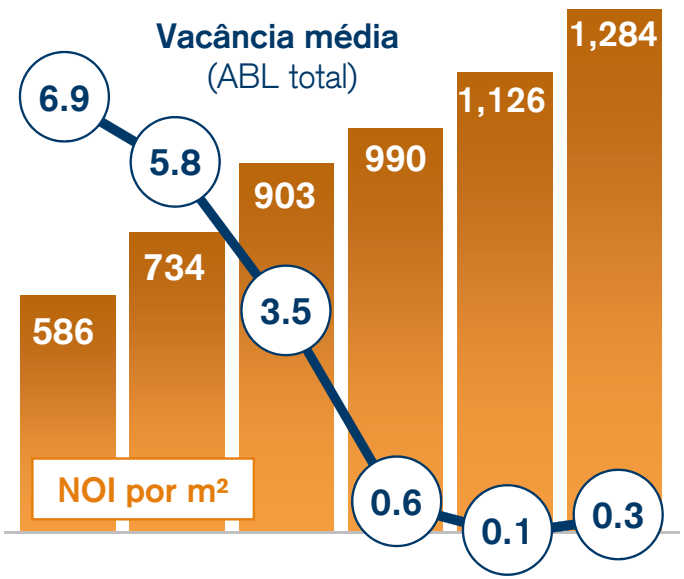
Fonte: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Case Plaza Sul vs. Mooca (jan/12)

Público predominante	B
Ano de inauguração	1994
ABL	23.187
Potencial de expansão	não há
Preço/m²	14.765
NOI/m² 2012	1.359
Crescimento yoy	**5,79%** (2012orç/2011real)
Cap Rate 2012	9,20%

Venda Plaza Sul

Indicadores operacionais



TIR a.a. **37,1%**

* Renda garantida

Fonte: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Case Plaza Sul vs. Mooca (jan/12)

	Venda Plaza Sul	Aquisição Mooca
Público predominante	B	B
Ano de inauguração	1994	2011
ABL	23.187	42.039
Potencial de expansão	não há	até 40.000 m2 de ABL
Preço/m²	14.765	12.891
NOI/m² 2012	1.359	715
Crescimento yoy	**5,79%** (2012orç/2011real)	**28,8%** (2013real/2012real)
Cap Rate 2012	9,20%	5,55% (9,28%*)

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

* Renda garantida

Fonte: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Ativos consolidados (expansões e revitalizações)

Via Parque Shopping

Área ⇨ 54 mil m²

Operador ⇨ Aliansce

Tivoli Shopping

Área ⇨ 22 mil m²

Operador ⇨ Sonae Sierra

Parque D. Pedro Shopping

Área ⇨ 124 mil m²

Operador ⇨ Sonae Sierra

Shopping Center Penha

Área ⇨ 30 mil m²

Operador ⇨ Sonae Sierra

Fonte: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Case Penha – Revitalização da Praça de Alimentação (2S13)

Investimento

R$1 MM

Vendas

11,1%
(alimentação)

✖

7,2%
(shopping)

(dez/13 a jun/14)

Fonte: CSHG / administradora do empreendimento

Processos em andamento – Revitalização e Expansão Shopping Tivoli

Investimento de R$23 MM

O shopping

- Inauguração: 1998
- 22 mil m² de ABL
- 143 operações
- 6 âncoras

Revitalização e Expansão

- Previsão 1S15
- Reformulação da fachada
- Boulevard com pé direito elevado e iluminação natural

Atualmente

- **72%** de ABL comercializada
- Média de AMM/m²: **21%** acima da viabilidade

Ao final

- ABL final total: 23,8 mil m²
- Aumento de **32%** de operações: 45 novas lojas, sendo 2 âncoras

Estratégia

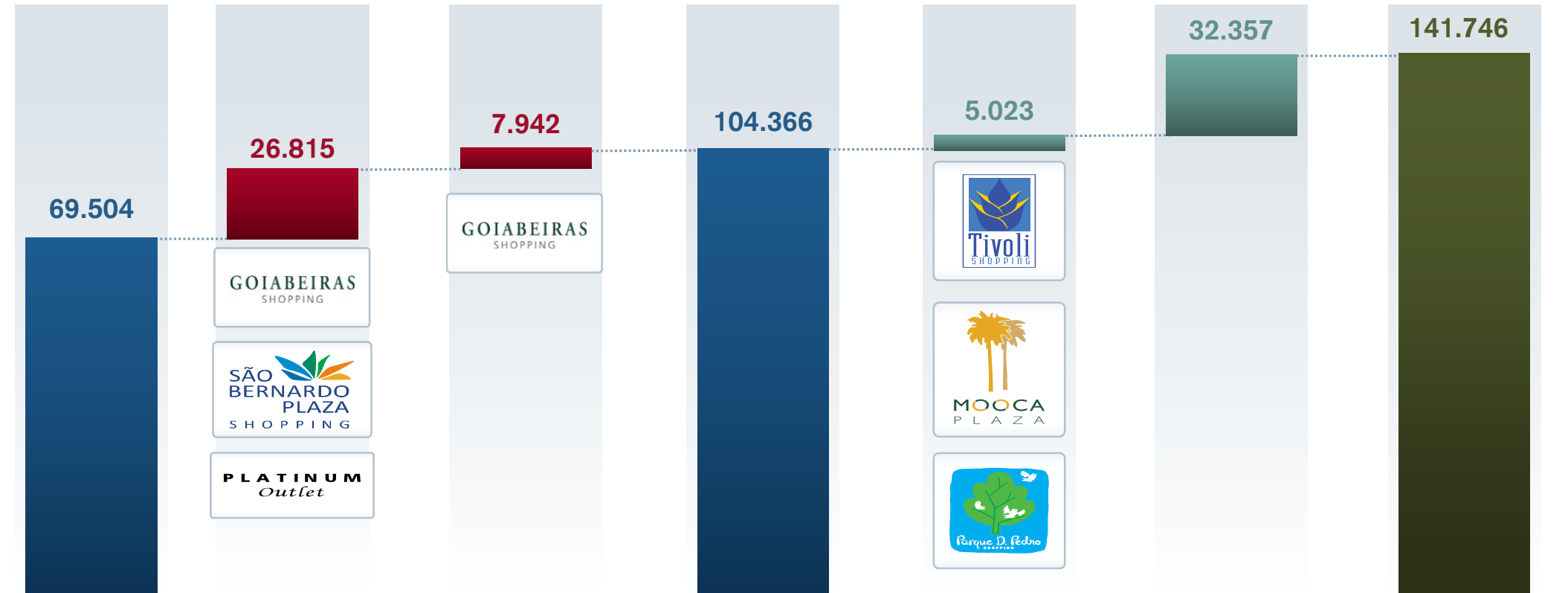
Barreira de entrada

Consolidação do ativo

Aumento de receita/m²

Fonte: CSHG / administradora do empreendimento

Evolução ABL (em m²)



*Os CRI conversíveis são títulos de crédito lastreados em créditos imobiliários que poderão ser convertidos conforme respectivos termos de securitização.

**ABL atual pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições / ABL próprio do Shopping Goiabeiras estimado em função do percentual de conversão do CRI.

Fonte: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Fundos de Gestão Ativa - CSHG

- 30 ofertas públicas
- 12 fundos
- R$ 4,49 bi AUM
- 51 ativos

Fonte: CSHG / Itaú (setembro-14)

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG Brasil Shopping FII

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos a consulta a profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos imobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG") não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil ("CS"), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não pode ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros sem a expressa autorização da CSHG.