

PROPOSTA DA CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 03 DE JULHO DE 2018 DO CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Prezado investidor,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, na qualidade de instituição administradora do **CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“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 **no dia 03 de julho de 2018, às 15h00, na sede da Administradora, na 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 (“Regulamento”).

Em 30 de maio de 2018, foi convocada a AGE, que contará com a seguinte ordem do dia:

- I. Aprovação da distribuição primária das cotas da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“8ª 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 coordenadora líder da oferta da 8ª 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, , conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), 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 8ª 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:
 - a.o volume da Oferta inicialmente ofertado será de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que, a quantidade de cotas da 8ª 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 8ª 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 8ª Emissão inicialmente ofertadas;

- b. as cotas da 8ª 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”);
- c. a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 8ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As cotas da 8ª 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;
- d. em conformidade com o item (iii) do 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 fechamento de negociação da B3 nos 90 (noventa) dias anteriores ao dia 03 de julho de 2018 (“Valor de Emissão por Cota”). As Cotas serão integralizadas pelo Valor de Emissão por Cota, sem qualquer atualização;
- e. na forma do Parágrafo 2º do Artigo 12 do Regulamento, as cotas da 8ª 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;
- f. a 8ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo na subscrição das cotas da 8ª 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 8ª Emissão conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas a ser definido em função do total de cotas a ser emitido, 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 8ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador;
- g. as cotas remanescentes da 8ª 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;

- h.o custo unitário de distribuição que cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 8ª 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 8ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 8ª 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 8ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo; e
- i. os demais termos e condições da 8ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Esta deliberação "I" depende 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 Lajes Corporativas. 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 calculado com base na média do valor diário de fechamento de negociação da B3 nos 90 (noventa) dias anteriores ao dia 03 de julho de 2018, de forma que o valor de emissão de cada cota ainda será definido.

O percentual de subscrição da 8ª Emissão de cotas do Fundo para o exercício do Direito de Preferência, se aprovada, será definido em função do total de cotas a ser emitido, o qual, por sua vez depende do valor de emissão, conforme critério acima. Este percentual será calculado pela divisão do total de cotas a ser emitida na 8ª Emissão sobre a quantidade atual de cotas do Fundo.

- II. A ratificação das aquisições realizadas pelo Fundo, até a presente data, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos por fundos de investimento administrados e/ou

geridos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008;

Esta deliberação "II" depende 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: A proposta da Administradora é pela aprovação da matéria, considerando que os investimentos foram feitos pela Administradora visando maior diversificação da carteira, ganhos operacionais ao Fundo e de acordo com a estratégia de investimentos do Fundo, sempre buscando o melhor interesse do Fundo e dos cotistas.

- III. aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo de determinados ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2, da Instrução CVM nº 472/2008, nos termos abaixo:

- a. *cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, desde que os ativos sejam majoritariamente do segmento de Lajes Corporativas e/ou Escritórios; e*
- b. *cotas de fundos de renda fixa geridos e/ou administrados pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, respeitado o limite máximo e total de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.*

Esta deliberação "III" depende 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 ou pessoas a ela ligadas e cotas de fundos de renda fixa geridos e/ou administrados pela Administradora ou pessoas a ela 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 pela Administradora, permite um acompanhamento mais próximo e com sinergias, além de possíveis 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. Caso aprovada a deliberação do item “III” acima, aprovação da alteração do Capítulo IV do Regulamento, que trata da política de investimento, conforme 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. alteração do Art. 7º, com a inclusão dos Parágrafos 2º e 3º, que passarão a vigor da seguinte forma:

Art. 7º (...)

*Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá adquirir cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela **ADMINISTRADORA**, ou pessoas a ela ligadas, desde que os ativos sejam majoritariamente do segmento de Lajes Corporativas e/ou Escritórios.*

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

Proposta da Administradora: A proposta da Administradora é pela alteração da política de investimento do Fundo, de forma que fique transparente aos investidores quais são os limites alocação de recursos pelo Fundo em fundos geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas.

- V. Em linha com o atual objetivo e política de investimento do Fundo, 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. alteração do Parágrafo 6º do Art. 6º que passará a vigor da seguinte forma:

*Parágrafo 6º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada em ativos do Artigo 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.*

- b. alteração do Art. 7º, para vigorar 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, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:*

I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente lajes corporativas;

II. Lojas, escritórios, salas comerciais e áreas destinadas ao comércio com potencial geração de renda;

III. Outros imóveis potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção;

IV. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

V. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

*VI. 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**;*

VII. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de

fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

*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”);

V. Letras Hipotecárias (“LH”);

VI. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e

*VII. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), sendo certo que o **FUNDO** não poderá comprar LCI emitidas por instituições ligadas à **ADMINISTRADORA**.*

Esta deliberação “V” depende 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.

- VI. Buscando refletir retificações e ajustes adicionais ao Regulamento que visam a adequar suas disposições à regulamentação vigente, aprovar a alteração do Art. 25, § 3º do Regulamento, que passará a vigor da seguinte forma:

Art. 25 (...)

*Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista sendo certo que seu*

respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal observando:

I. as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e

II. as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

Esta deliberação “VI” depende 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 da alteração do Art. 25, § 3º do Regulamento, uma vez que visa adequar à regulamentação vigente.

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

- 1) **Administradora:** <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob2.seam> (neste site, localizar e acessar “CSHG Real Estate FII” no canto esquerdo da tela, e, depois, o Edital de Convocação, a Proposta da Administradora ou a Minuta do Regulamento 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 REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG REAL ESTATE– 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).

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.