

CSHG Real Estate

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

("CSHG Real Estate FII", "Fundo" ou "HGRE11")

CNPJ 09.072.017/0001-29

Setembro de 2018



Objetivo do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **lajes corporativas**.

Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Dados do Fundo

O Fundo encerrou o mês com participação em **199** unidades locáveis, localizadas em **20** empreendimentos distintos, totalizando **160 mil m²** de área privativa e **65** contratos de locação. Considerando apenas os contratos de locação típicos e os imóveis de uso exclusivamente corporativo, o aluguel médio contratado foi de **R\$ 70/m²**.

Informações

Início das atividades:
Maio de 2008

Administradora
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Escriturador:
Itaú Unibanco S.A.

Taxa de Administração:
1,0% ao ano sobre valor de mercado

Ofertas concluídas:
7 emissões de cotas realizadas

Código de negociação:
HGRE11

Tipo Anbima - foco de atuação:
FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

* Para os efeitos deste relatório: o investimento no Edifício Jatobá, por meio do fundo Castelo Branco Office Park FII (CBOP11), é considerado um ativo imobiliário; foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência deste relatório.

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários da Gestão

A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de setembro com **19,5% de vacância financeira e 19,8% de vacância física**, a mesma ocupação do mês anterior. Levando em conta que o contrato de compra do ativo Berrini One inclui um complemento de renda dos conjuntos vagos nos 12 primeiros meses, seria possível considerar que a vacância destes ativos inexistente e haveria, no encerramento do mês, 17,5% de vacância financeira na carteira imobiliária.

No dia 28 de setembro de 2018 publicamos um Comunicado ao Mercado para esclarecer a respeito da redução da distribuição de rendimentos, de R\$0,80/cota para R\$0,62/cota, aos detentores de cotas em 28 de Setembro de 2018 (disponível [aqui](#)).

Tal fato se deu pelo efeito do descasamento de receitas financeiras do Fundo, em decorrência do efeito combinado de: (i) redução nas receitas financeiras do Fundo, em consequência da utilização de tais recursos na aquisição do Berrini One; (ii) ausência das receitas de locação imobiliária referente ao Berrini One, as quais apenas ocorrerão integralmente em regime de caixa a partir de outubro. Além do descasamento esclarecido acima, houve também no mês de Setembro de 2018 o não pagamento do aluguel por um inquilino, impactando em aproximadamente R\$0,03/cota, que já foi notificado e informou que regularizará a situação durante o mês de Outubro de 2018.

Conforme detalhado no relatório do mês de Agosto de 2018 (disponível [aqui](#)), a expectativa de geração de caixa recorrente proveniente da aquisição do Berrini One nos primeiros 12 meses é R\$0,03/cota/mês superior aos retornos existentes oriundos dos recursos necessários para esta transação (fundo de renda fixa, CRIs, LCIs e FIIs), desta forma, comparando apenas a rentabilidade do capital nas duas alocações, devemos ter uma melhora no desempenho em regime de caixa. Lembramos a todos os cotistas, contudo, que o fundo é composto de diversos outros ativos e inquilinos, que podem se movimentar e impactar a geração de caixa, seja positivamente, com expansões e novas locações, ou negativamente, com vacância, renegociações ou inadimplências. Outros movimentos como lucro sobre ganho de capital ou na venda de imóveis também impactam o valor a ser distribuído, assim, sugerimos uma análise do quadro resumo, constante na seção Distribuição de Rendimentos abaixo que demonstra o resultado do Fundo.

O time de gestão trabalha visando estabilidade e previsibilidade da distribuição, contudo oscilações na distribuição como a ocorrida este mês podem acontecer dada a natureza do negócio.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro de 2018

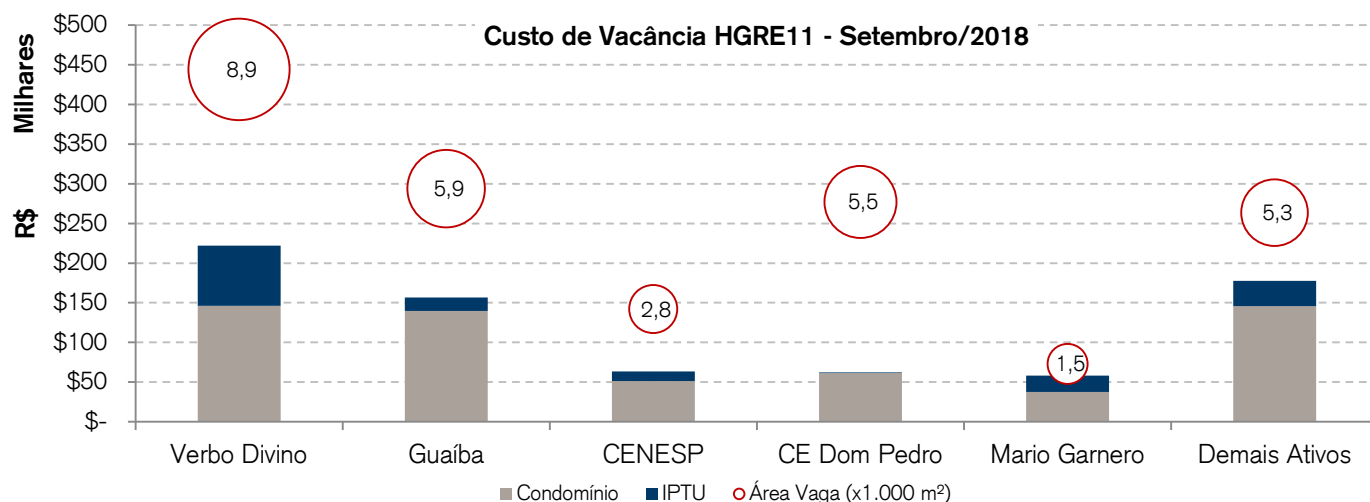
Seção do Investidor

Dúvidas e sugestões devem ser enviadas para o nosso canal de relações com investidores (list.imobiliario@cshg.com.br)

Tema: Qual o impacto financeiro dos espaços vagos na geração de caixa do fundo?

Além de não gerarem rendimentos, os espaços vagos também impactam negativamente a geração de caixa do fundo e na seção do investidor deste relatório detalharemos melhor estes custos, estratificando-os por ativo a fim de clarificar a situação atual aos cotistas.

Ressaltamos que na composição dos custos consideramos apenas os recorrentes de **(i)** Condomínio, cujo valor é definido em orçamento anual e, com exceção de algum evento não previsto, é fixo por 12 meses, e **(ii)** IPTU, cujo valor também é dividido em parcelas iguais por todo o ano. Não foram considerados valores extraordinários e de investimentos nos ativos, pois o objetivo é entender o impacto recorrente da vacância, e também desconsideramos o edifício Berrini One, adquirido em 29 de Agosto de 2018, uma vez que esta vacância não tem impacto no fundo por ter um complemento de renda que supre este custo por 12 meses da aquisição.



O custo total mensal de vacância do fundo é de aproximadamente R\$740.000,00 (R\$0,10/cota), e, como podemos notar no gráfico acima, cerca de 50% deste custo está concentrado nos edifícios Verbo Divino e Guaíba. Não à toa, tais ativos são o maior foco do time de gestão para redução de vacância, uma vez que a locação tem impacto duplo na geração de receita do ativo, que no primeiro momento acaba com o custo de carregamento do espaço e, transcorrida a carência, começa a gerar receita.

A composição dos custos de um condomínio pode variar de acordo com cada ativo, sendo as maiores despesas do Fundo com segurança (24%), manutenção (20%), consumo (20%) e administração e recepção (12%). A variação pode se dar, por exemplo, caso o edifício esteja com ocupação adensada, implantado em um terreno com dois acessos distintos, neste caso tendem a ser mais altos os custos com segurança, para cobrir os dois acessos, e com manutenção, pois os equipamentos, como elevadores e ar condicionado, são mais exigidos e requerem mais intervenções.

A atuação do time técnico sobre o custo condominial abrange dois focos principais: **(i)** aproveitando o tamanho da carteira, é feita uma comparação dos custos contratados para cada ativo a fim de detectar o prestador de serviço com o melhor custo-benefício, buscando criar um ambiente competitivo entre os terceirizados, e **(ii)** atualizando os equipamentos que estão obsoletos e gerando custo excessivo, além de prejudicar a utilização dos inquilinos, como ocorre com elevadores, cabines elétricas e sistemas de ar condicionado, por exemplo. Estas ações são realizadas não somente nos edifícios vagos, mas em toda a carteira, pois o condomínio impacta diretamente no custo de ocupação dos inquilinos, que pode então prejudicar a capacidade de pagamento do aluguel ou motivar uma mudança a prédios mais eficientes. As ações têm sido eficazes e os custos, que normalmente sobem ano a ano, foram reduzidos nos últimos dois anos.

Na prática, as ações realizadas recentemente foram a redução de um posto de recepção e segurança no Verbo Divino e no CE Dom Pedro, troca de cabine elétrica e elevadores (em andamento) do Faria Lima, migração para o mercado livre de energia do Paulista Star, troca do síndico e auditoria geral no condomínio do CENESP e Mario Garnero, entre outras ações.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,62 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2018. O pagamento será realizado em 15 de outubro de 2018 aos detentores de cotas em 28 de setembro de 2018. O valor atual difere dos últimos rendimentos pelos motivos listados na seção Comentários da Gestão acima, porém o Fundo tem como objetivo manter um patamar sustentável de distribuição de rendimentos durante o exercício com base na geração de caixa recorrente contratada.

Esta política de distribuição de rendimentos permanece em linha com o histórico do Fundo e regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário. Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 43 mil em resultados acumulados em regime de caixa não distribuídos em períodos anteriores, em função da retenção de até 5% do resultado auferido a cada semestre. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver.

No caso das Receitas de Locação, ressalta-se que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por alugueis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período. Devido à grande quantidade de contratos e datas de vencimento, antecipações e atrasos ocorrem frequentemente.

Fluxo HGRE 11	Setembro de 2018	2018	12 Meses
Receitas de Locação ¹	6.363.298	54.096.476	72.940.363
Lucros Imobiliários ²	0	615.609	2.229.781
Receitas FII ³	61.964	7.731.903	11.163.909
Receitas CRI	28.611	1.481.385	2.048.238
Receitas LCI ⁴	0	739.810	3.033.949
Receita Renda Fixa	13.343	2.519.227	3.186.457
Total de Receitas	6.467.214	67.184.411	94.602.696
Despesas Imobiliárias ⁵	(913.510)	(7.281.549)	(9.554.049)
Despesas Operacionais ⁶	(1.018.603)	(10.309.650)	(13.417.748)
Total de Despesas	(1.932.113)	(17.591.199)	(22.971.798)
Resultado	4.535.101	49.593.212	71.630.898
Rendimento	5.906.480	53.158.320	73.978.662
Médio / Cota	0,62	0,78	0,82

¹ Receitas de Locação: compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos e do Fundo Castello Branco Office Park FII (CBOP11). ² Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³ Receitas FII: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. ⁴ Receitas LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma, com exceção das LCIs do ABC, as quais tem pagamento de juros mensais. ⁵ Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, IR sobre ganho de capital (venda de cotas de CBOP11), entre outros. ⁶ Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre ganho de capital, entre outros. Fonte: CSHG

Abaixo, gráfico com a composição das receitas de locação auferidas pelo Fundo no mês.

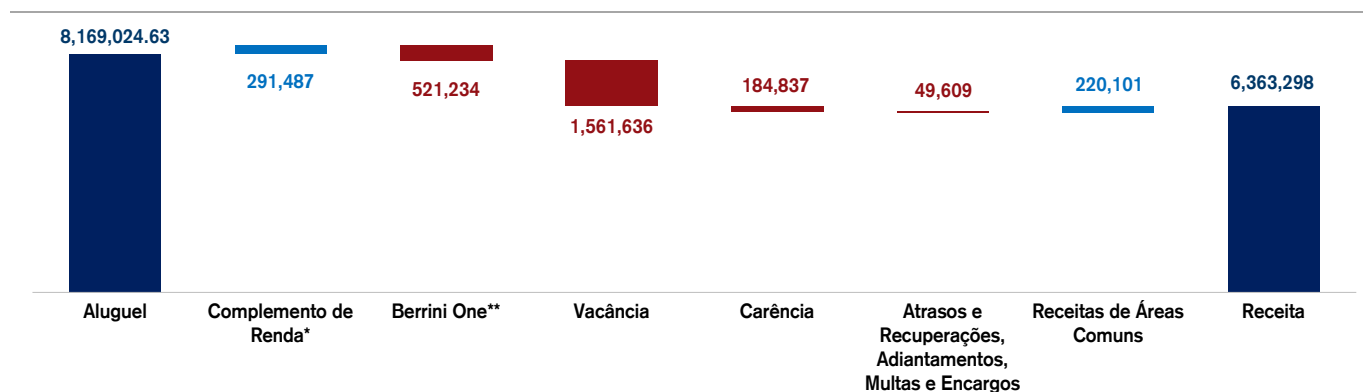
O aluguel potencial considera os valores vigentes para os imóveis alugados e os últimos valores praticados naqueles que se encontram desocupados.

Entre o aluguel potencial e a receita de locação efetivamente recebida, descontam-se a Vacância Financeira (aluguel anteriormente praticado nos imóveis vagos) e as Carências (aluguéis contratados que, em função das negociações comerciais, ainda não estão sendo recebidos). Além disso, é realizado o ajuste para considerar os aluguéis atrasados, as recuperações de aluguéis em atraso de períodos anteriores e os respectivos encargos (juros, multas e correções), bem como eventuais multas por rescisões antecipadas, e, por fim, consideram-se as receitas auferidas com a exploração das áreas comuns dos imóveis (estacionamento, locação de espaços para antenas, etc.).

Com a aquisição do Edifício Berrini One em 29 de agosto de 2018 com uma receita potencial de aluguel em R\$ 717 mil, sendo R\$ 164 mil em vacância financeira. O valor que passa a compor a receita de locação imediata é de R\$ 553 mil, no caixa de setembro recebemos o valor de R\$32 mil referentes a 2 dias da competência de agosto, restando R\$ 521 mil de aluguel ainda de direito do vendedor, cujo valor foi destacado no gráfico abaixo. A partir de outubro será devido o valor por inteiro, ou seja, R\$553 mil.

O complemento de renda é referente também ao Berrini One, valor variável e já discriminado no relatório do mês de Agosto de 2018, que será recebido por 12 meses, até Agosto de 2019.

Composição das receitas de locação (Setembro de 2018)



Fonte: CSHG

* Referente ao Edifício Berrini One, valor variável a receber até Agosto de 2019 como forma de compensação aos conjuntos vagos.

**Como comentado no texto acima, o valor contempla o aumento da receita contratada proveniente da aquisição do Edifício Berrini One, porém ainda não vencido.

Liquidez

	setembro de 2018	2018	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	22,91	275,51	355,7
Giro (em % do total de cotas)	2,35%	30,63%	34,91%
Valor de mercado	R\$ 934,55 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	7.383.100 cotas (17.225 cotistas)		

Fontes: CSHG / B3



Fontes: CSHG / B3

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e a variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação.

No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 126,56 e o valor patrimonial foi de R\$ 147,53.

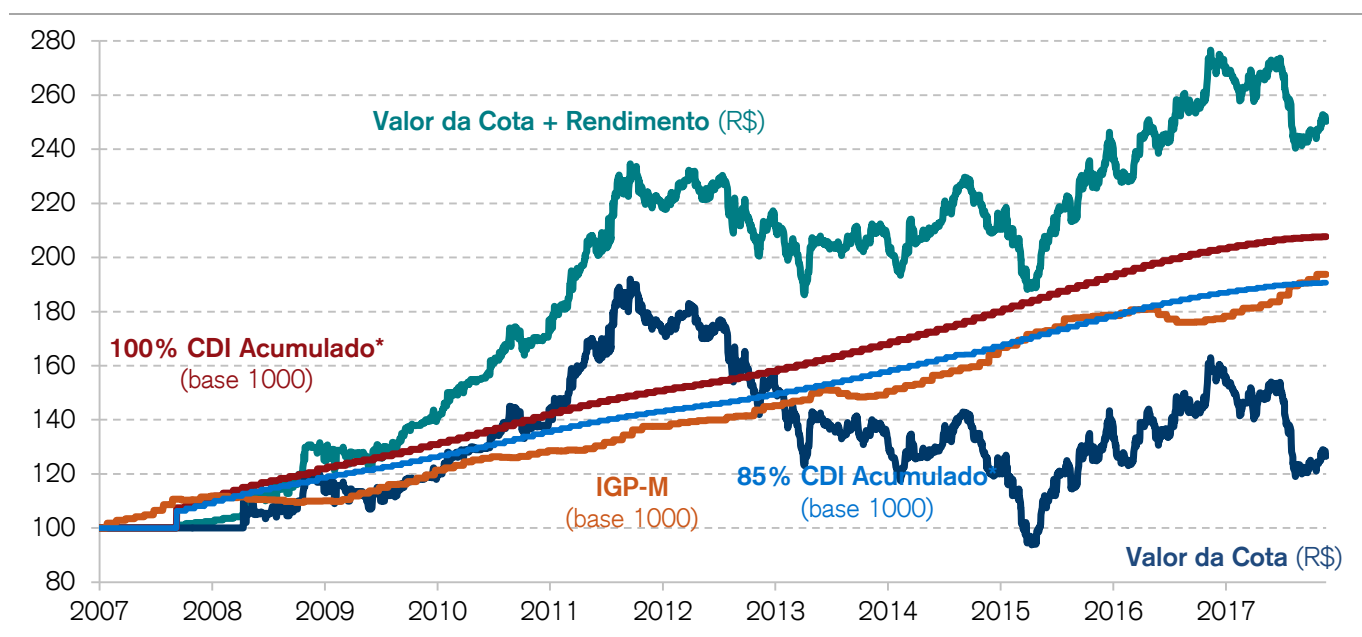
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

CSHG Real Estate FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	8 de novembro de 2007	29 de dezembro de 2017	29 de setembro de 2017
Valor Referência (R\$)	100,00	144,00	158,00
Renda Acumulada	123,76%	5,10%	6,43%
Ganho de Capital Líq.	21,26%	-12,10%	-19,89%
TIR Líq. (Renda + Venda)	249,57%	-7,19%	-13,36%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,22%	-9,52%	18,11%
Retorno em % CDI Líquido	164,43%	****	****
Retorno Total Bruto	150,34%	7,00%	-13,46%
IFIX	-*	-4,12%	-3,88%
Diferença vs IFIX	-*	-2,88%	-9,57%

Fontes: Itaú / B3 / Banco Central / CSHG

*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo; **Considerou-se a TIR no período, de 249 dias úteis; *** Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis);**** Retorno negativo

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

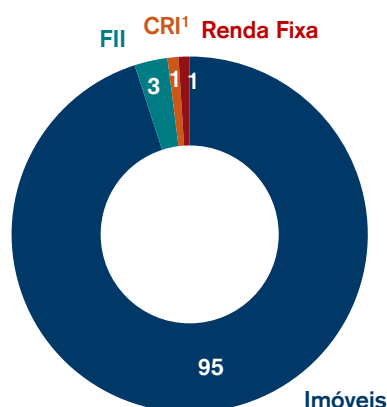


Fontes: B3/ Banco Central / CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Investimentos

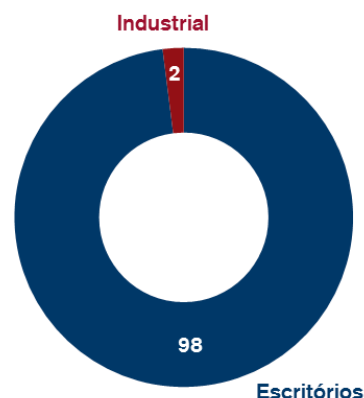
Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

¹ Certificados de Recebíveis Imobiliários.

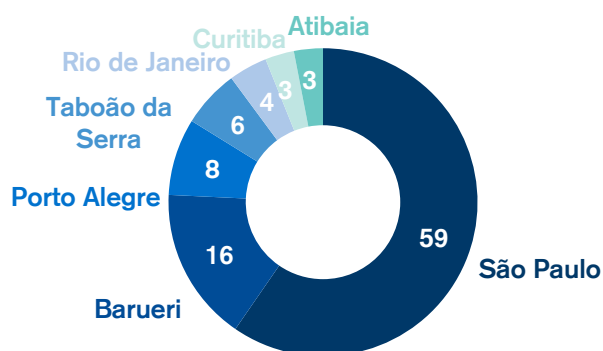
Tipologia do imóvel¹ (% da receita)



Fontes: CSHG

Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita)

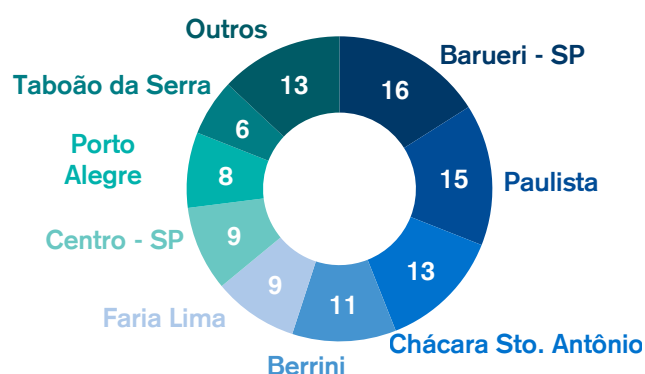
Cidades¹ (%)



Fontes: CSHG

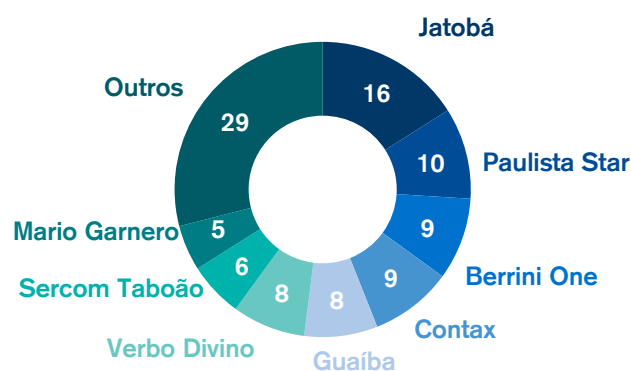
¹ Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

Regiões¹ (%)



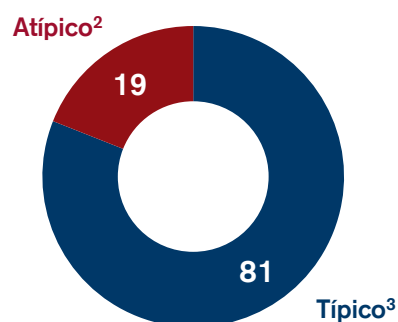
Fontes: CSHG

Empreendimentos¹ (%)



Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (%)



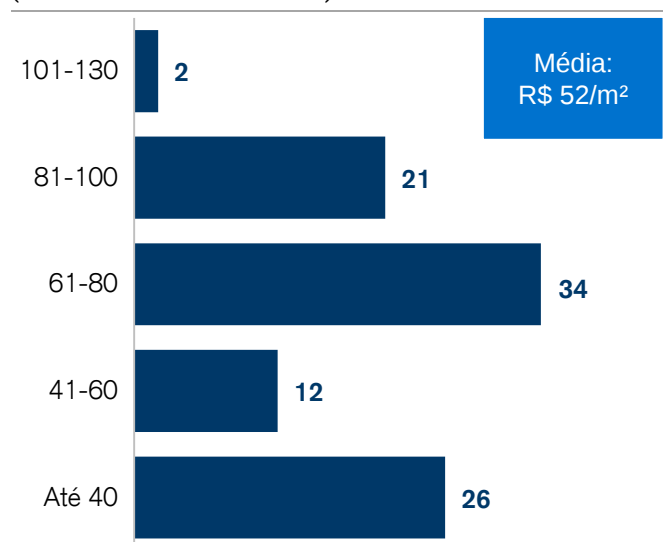
Fontes: CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

CSHG Real Estate FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro de 2018

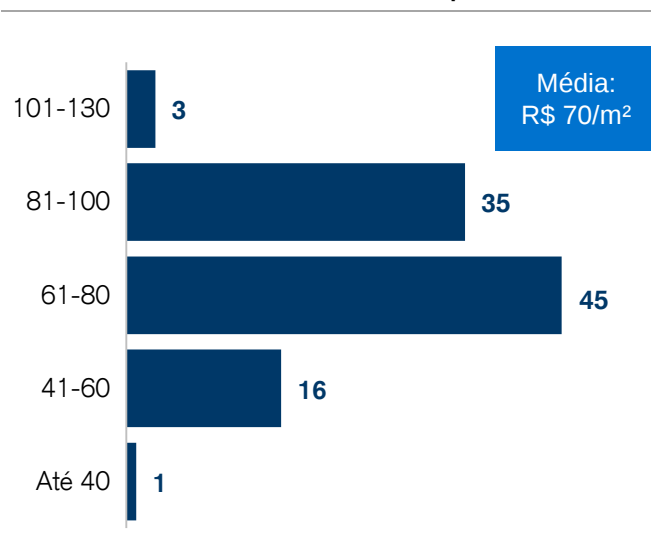
R\$/m² de Aluguel

(em % da Receita contratada)



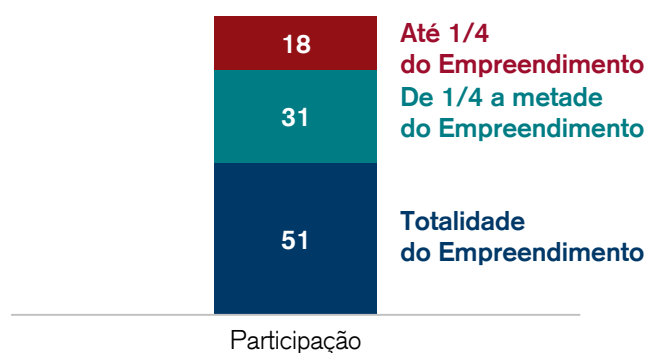
Fontes: CSHG

Considerando somente contratos típicos e imóveis de uso exclusivamente corporativo:



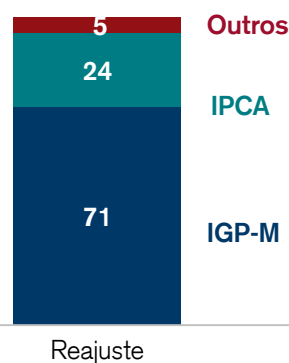
Fontes: CSHG

Participação nos empreendimentos (%)



Fontes: CSHG

Índice de reajuste (%)



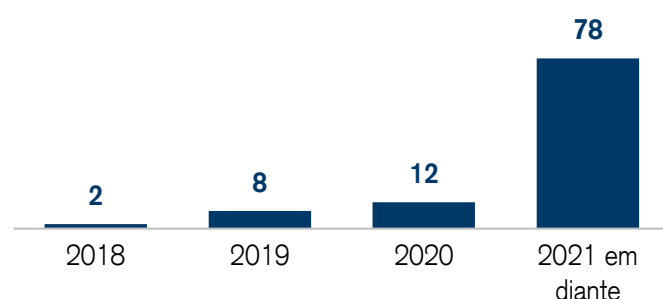
Fontes: CSHG

¹ Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

² Atípico: considera contratos de locação provenientes de operações Built to Suit (construção sob medida), Sale&Leaseback (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.

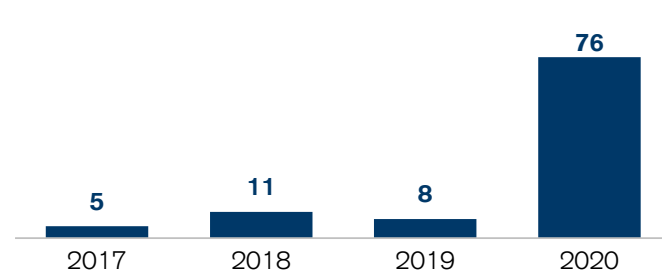
³ Típico: contratos de locação padrão.

Vencimento dos contratos (%)



Fontes: CSHG

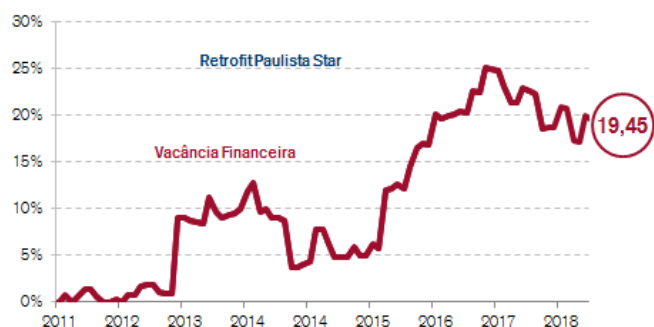
Revisional dos contratos³ (%)



Fontes: CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Evolução da vacância (%)



Fontes: CSHG

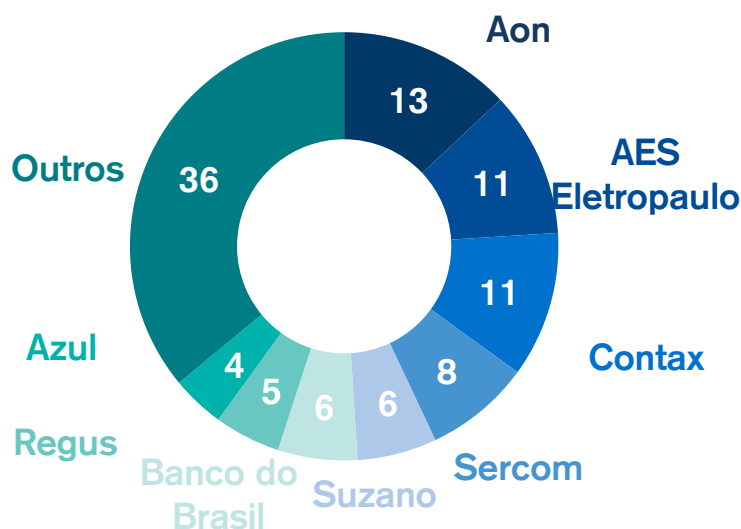
A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de Setembro de 2018 com **19,5% de vacância financeira e 19,8% de vacância física**.

Setor de atuação dos locatários (%)



Fontes: CSHG

Locatários (%)



Fontes: CSHG

Carteira e locação

Empreendimentos	20
Unidades	199
Área privativa	160 mil m ²
Contratos de locação	65

Vacância financeira	19,45%
Vacância física	19,82%
Aluguel médio contratado	R\$ 52/m ²
Aluguel médio corporativos ⁴	R\$ 70/m ²

³ Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

⁴ Considera apenas os contratos de locação típicos e os imóveis de uso exclusivamente corporativo.

Venda de Imóveis



Imóveis vendidos*

86 imóveis até hoje
4 imóveis
nos últimos 12 meses



Valor das Vendas

R\$ 5,7 milhões
nos últimos 12 meses



Lucro Líquido com Vendas

R\$ 1,2 milhões
nos últimos 12 meses
27,5% Lucro

Nos últimos 12 meses foram vendidos **4 imóveis** pelo valor total de R\$ 5,7 milhões, **13,7% acima do valor patrimonial** médio da época, totalizando **lucro médio de 27,5%** em relação ao valor de aquisição com custos e eventuais benfeitorias realizadas no período. Uma das principais estratégias de captura de valor do CSHG Real Estate FII é a reciclagem da carteira imobiliária. A Administradora está constantemente atenta às oportunidades de mercado e busca extrair resultado não somente com as locações dos imóveis, como também com revitalizações, expansões e vendas. O Fundo iniciou as operações em 2008 e efetivou as primeiras três vendas já em 2009, realizando ganhos oportunos à época das transações. Desde o início das atividades foram 61 vendas concluídas, totalizando 86 imóveis. Todas as vendas resultaram em lucros imobiliários que contribuíram para a composição dos rendimentos mensais, uma vez que o Fundo sempre respeitou a legislação no que diz respeito à distribuição de pelo menos 95% do resultado auferido a regime de caixa dentro de um semestre. Além disso, todas as vendas foram realizadas em valores superiores aos indicados nos laudos de avaliação da época.

Fato Relevante - CRI Goiabeiras

Em dezembro de 2013 e abril de 2014, foram divulgados Fatos Relevantes para reportar a existência de execuções judiciais que poderiam resultar na penhora dos bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – **CRI da série 33ª da 4ª emissão (“CRI”)** emitidos pela Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”). Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo¹ e possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras².

Em 19 de agosto de 2014, foi divulgado Fato Relevante para reportar decisão de primeira instância proferida no âmbito de um dos referidos processos³, que (i) declarava a fraude à execução cometida pela antiga proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping, (ii) declarava a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (“Goiabeiras”), atual proprietária do Shopping Goiabeiras e devedora dos CRI, com respectiva penhora desses imóveis, e (iii) determinava que os alugueres dos mencionados imóveis fossem penhorados e depositados em conta judicial. Após medidas adotadas pela GaiaSec e pela Administradora para reverter tal julgado, em 26 de agosto de 2014, nova decisão foi proferida pelo mesmo juízo, suspendendo temporariamente os efeitos da decisão anterior.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 24 de novembro de 2014, ao julgar o agravo de instrumento interposto pelo credor/exequente contra a nova decisão referida acima, manteve a determinação de suspensão da penhora sobre os imóveis objeto de alienação fiduciária, condicionando tal medida ao oferecimento por parte da GaiaSec de caução real ou fidejussória no valor de R\$ 60 milhões. Assim, em 19 de dezembro de 2014, foi ofertada a caução (fração ideal dos direitos de propriedade sobre o imóvel que compõe o Shopping) pela GaiaSec, aprovada pelo juízo de primeira instância em 12 de janeiro de 2015. Em 15 de setembro de 2015, diante da controvérsia entre as partes sobre a interpretação correta das decisões até então decretadas, foi proferida uma nova decisão provisória pelo referido Tribunal (análise de efeito suspensivo) ratificando a desnecessidade naquele momento de qualquer caucionamento pela GaiaSec, até que uma decisão definitiva pela Câmara julgadora sobre o tema fosse proferida. Tal decisão de suspensão da caução foi ratificada, em 13 de novembro de 2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Em complemento às informações listadas acima, em 17 de outubro de 2014, o Perito Judicial nomeado protocolou laudo pericial no qual apurou ser o crédito total do credor/exequente (que sustenta a fraude à execução) o montante de R\$ 15.279.780,33, valor este atualizado até o dia 15 de outubro de 2014. Após este protocolo, o valor do laudo foi impugnado pelo credor/exequente, e o Perito emitiu novo laudo contendo esclarecimentos às críticas formuladas pelo credor/exequente, mantendo integralmente sua conclusão anteriormente protocolada. O juízo de primeira instância, em 18 de maio de 2015, homologou o laudo pericial e proferiu sentença declarando equivaler o crédito total do credor/exequente ao montante de R\$ 15.279.780,33. A referida sentença foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Diante do valor do crédito total declarado judicialmente, os embargos de terceiro opostos pela GaiaSec foram, em 18 de junho de 2015, julgados procedentes pelo juízo de primeira instância, rejeitando-se a pretensão do credor/exequente de penhorar os bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI das séries 22ª, 33ª, 42ª e 55ª da 4ª emissão emitidos pela GaiaSec. Reconheceu o juízo de primeira instância, para fundamentar a sentença de procedência dos embargos de terceiro, que a devedora/executada Jaú, proprietária anterior de imóveis que compõem parte do Shopping Goiabeiras, tinha outros bens livres e suficientes ao pagamento de sua dívida perante o credor/exequente, devendo por isso ser protegidos os bens imóveis conferidos em garantia da securitização. A referida sentença foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Além das informações prestadas acima, é importante destacar que, em 29 de julho de 2016, foi proferida sentença de primeira instância em demanda judicial ajuizada pela Jaú e por seu sócio controlador contra o credor/exequente e contra o único cotista do credor/exequente, o Banco BTG Pactual S.A. Conforme os termos da referida sentença, entendeu-se que a aquisição do crédito pelo credor/exequente junto ao Banco Santander S.A. teria ocorrido mediante o uso indevido de informações de clientes pelo Banco BTG Pactual S.A. protegidas por confidencialidade, bem como por infração ao princípio da boa-fé objetiva. A referida sentença, ainda, além de condenar os réus ao pagamento de indenização em favor da Jaú (a ser liquidada futuramente), determinou que a dívida da Jaú retornasse ao credor antecedente, o Banco Santander S.A. O Banco BTG Pactual S.A. interpôs recurso de apelação em face da mencionada decisão, o qual será examinado oportunamente pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Em 27 de março de 2017 o fundo Brasil Shopping FII divulgou um Fato Relevante para informar que firmou a “Escritura de Dação de Bem Imóvel em Pagamento e Pacto Adjetivo de Prorrogação de Alienação Fiduciária em Garantia”, por meio da qual se tornou proprietário da fração ideal de 53,99% (cinquenta e três inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do imóvel no qual se localizam parte das lojas que compõem o Goiabeiras Shopping, situado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, nº 500, em Duque de Caxias, Cuiabá, Estado do Mato Grosso (“Imóvel”).

Referida dação em pagamento foi realizada pelo valor de R\$ 109.423.561,06 (cento e nove milhões, quatrocentos e vinte e três mil, quinhentos e sessenta e um reais e seis centavos) e teve por finalidade liquidar o saldo devedor de determinados CRI subscritos pelo Fundo Brasil Shopping FII, tal como previsto nos próprios títulos. Tais CRI, objeto da dação, integram a 22ª e 42ª Séries da 4ª Emissão da GaiaSec e estavam vinculados aos créditos imobiliários decorrentes de três Cédulas de Crédito Bancário (CCB-I, CCB-II e CCB-IV) de emissão da Goiabeiras, proprietária da fração ideal do imóvel transferido ao Fundo Brasil Shopping FII.

A fração ideal correspondente a 46,01% (quarenta e seis inteiros e um centésimo por cento), de propriedade da Goiabeiras, encontra-se alienada fiduciariamente para garantia dos CRI que integram a 33ª e 55ª Séries da 4ª Emissão da GaiaSec, bem como para garantia de determinadas obrigações remanescentes das séries de CRI que foram objeto da referida dação em pagamento.

¹ A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Em 08 de maio de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou em conjunto todos os recursos mencionados acima. Conforme os acórdãos prolatados, o mencionado Tribunal (i) reconheceu a exigibilidade do crédito do credor/exequente, deduzindo que os supostos bens livres de titularidade da Jaú configuravam apenas uma expectativa de direito quando da venda do Shopping à atual proprietária, bem como que a utilização de informações sigilosas para a aquisição do crédito não teria reflexos para o caso, podendo ser objeto de análise e sanção próprias na esfera administrativa pelos órgãos competentes; (ii) determinou, anulando a perícia realizada anteriormente para apuração do crédito do credor/exequente, a realização de nova perícia com base em parâmetros que foram especificamente fixados e que são distintos daqueles até então defendidos tanto pela executada/devedora Jaú, como pelo credor/exequente; e (iii) autorizou a penhora dos imóveis objeto das 419 matrículas que compunham a configuração original do Shopping, antes das expansões viabilizadas pelo financiamento que lastreou os CRI aqui referidos; bem como de 30% (trinta por cento) das receitas de aluguel auferidas com a exploração de tais imóveis. Foram opostos embargos de declaração pela exequente e pelo executado. A GaiaSec opôs embargos de declaração em face da decisão acima referida e atualmente aguarda seu julgamento no Tribunal.

Contudo, as 419 matrículas originais do imóvel no qual se localiza o Shopping (sobre as quais o Tribunal determinou que recaísse a penhora) foram unificadas com as áreas da expansão financiada pelas emissões de CRI, expansão essa que compreendeu tanto a aquisição de terrenos adicionais como a construção de novas áreas de exploração.

Para efetivar a penhora determinada pelo Tribunal, o juízo de primeira instância ordenou que ela fosse instituída sobre a totalidade da matrícula unificada (abrangendo, portanto, todo o Shopping bem como a área do terreno em que se pretende erigir uma torre comercial), e ressaltou que “esta decisão não causará qualquer prejuízo às executadas, pois eventual decisão determinando a redução do percentual penhorado poderá ser novamente averbada na matrícula do imóvel”.

A GaiaSec apresentou ao juízo de primeira instância pedido de reconsideração em relação à penhora da matrícula unificada sob o argumento de que as áreas resultantes da expansão financiada pelas emissões de CRI não devem ser utilizadas para saldar dívidas da antiga proprietária do imóvel. Referido pedido foi acompanhado de laudo indicando que a área pertencente à antiga proprietária do imóvel e devedora original dos créditos executados representa 38% do Shopping em sua configuração atual.

Frente a tais argumentos, o juízo de primeira instância determinou a suspensão da ordem de penhora anteriormente proferida, solicitando a manifestação da parte exequente.

Em 15 de fevereiro de 2018 foi divulgado o teor do julgamento dos embargos de declaração opostos pelas partes em que o Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão datado de 05 de fevereiro de 2018, ratificou o resultado dos julgamentos e para comunicar que a Administradora firmou acordo com os credores em virtude do qual foi estabelecido que, independentemente dos procedimentos judiciais em curso (inclusive da atual ordem de penhora), os aluguéis objeto da cessão fiduciária acima referida serão destinados prioritariamente ao pagamento do montante mensal devido aos CRI.

A GaiaSec – Gaia Securitizadora S.A., na qualidade de emissora dos referidos CRI, bem como o Administradora, na condição de proprietária fiduciária de parte do Shopping, estão tomando as medidas judiciais que entendem cabíveis em defesa dos interesses do Fundo e seus cotistas.

¹ Estes CRI corresponde a 0,74% do Patrimônio Líquido do CSHG Real Estate FII na data de 31/08/2018. ² Conforme divulgado nos Fatos Relevantes mencionados, existiam três pendências judiciais que poderiam ameaçar de alguma forma o fluxo e as garantias dos referidos CRI, adquiridos pelo Fundo. Dois dos processos judiciais, após terem sido proferidas decisões protegendo as garantias e bens da Goiabeiras vinculados aos CRI, foram objeto de acordo pela devedora Jaú S.A. - Construtora e Incorporadora (“Jaú”). Quanto ao processo ainda em discussão, trata-se de execução por parte do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL I contra a Jaú, antecessora proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping Goiabeiras e que atualmente são de propriedade da Goiabeiras, devedora dos CRI e atual proprietária do Shopping Goiabeiras. ³ Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 0176460-46.1994.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, distribuído em 01/07/1994.

Carteira Imobiliária

Berrini

Ed. Brasilinterpart



Avenida das Nações Unidas, 11.633
Berrini

890 m² (04 unidades)
5,76% de participação
Vacância Física: **30%**

Ed. Roberto Sampaio Ferreira



Rua Flórida, 1.595
Berrini

3.520 m² (06 unidades)
40% de participação
Vacância Física: **0%**

Berrini One



Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
Berrini

8.657 m² (13 unidades)
26,60% de participação
Vacância Física: **23%**

Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi

Empresarial Transatlântico



Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio
1.580 m² (03 unidades)
6,94% de participação
Vacância Física: **23%**

Ed. Verbo Divino



Rua Verbo Divino, 1.661
Chácara Santo Antônio
13.980 m²
100% de participação
Vacância Física: **63%**

Centro Empresarial de São Paulo



Av. Maria Coelho Aguiar, 215
Santo Amaro
2.844 m² (02 unidades)
1,43% de participação
Vacância Física: **100%**

Ed. Park Tower - Torre II



Av. Magalhães de Castro 4.800
Morumbi
1.464 m² (04 unidades)
1,99% de participação
Vacância Física: **50%**

BB Antônio das Chagas



Rua Antônio das Chagas 1.657
Chácara Santo Antônio

4.259 m²

100% de participação

Vacância Física: **0%**

Paulista

Ed. Delta Plaza



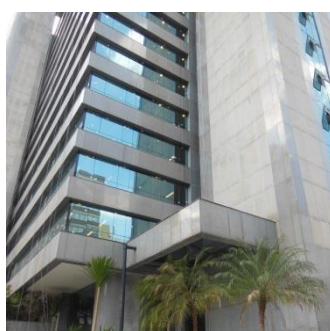
Rua Cincinato Braga, 340
Paulista

3.856 m² (16 unidades)

47,24% de participação

Vacância Física: **10%**

Ed. Paulista Star



Alameda Campinas, 1.070
Paulista

10.593 m² (16 unidades)

100% de participação

Vacância Física: **5%**

Faria Lima

Centro Empresarial Mario Garnero



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485

5.116 m² (07 unidades)

17,48% de participação

Vacância Física: **29%**

Ed. Faria Lima



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355

4.440 m² (10 unidades)

18,69% de participação

Vacância Física: **0%**

Centro de São Paulo

Contax Alegria



Rua Alegria, 96
Brás

19.050 m²

100% de participação

Vacância Física: **0%**

Região Metropolitana de São Paulo

Sercom Taboão



Rua José Mari, 80
Taboão da Serra

16.488 m²

100% de participação

Vacância Física: **0%**

Interior de São Paulo

Centro Empresarial Dom Pedro



**Rodovia D. Pedro I,
Km 69**
Atibaia

19.558 m²

100% de participação

Vacância Física: **28%**

Barueri, SP

Ed. Jatobá CBOP



**Av. Marcos Penteado
Ulhôa Rodrigues, 940**
Barueri

21.663 m²

75,10% de participação

Vacância Física: **7%**

Rio de Janeiro, RJ

Torre Rio Sul



Rua Lauro Muller, 116
Centro

1.677 m² (08 unidades)

1,27% de participação

Vacância Física: **0%**

Centro Empresarial Cidade Nova - Teleporto



**Av. Pres. Vargas,
3.131**
Centro

2.300 m² (06 unidades)

5,55% de participação

Vacância Física: **50%**

Curitiba, PR

GVT Curitiba



**Rua Francisco Nunes,
1.395**
Curitiba

7.700 m²

100% de participação

Vacância Física: **0%**

Porto Alegre, RS

Centro Empresarial Guaíba



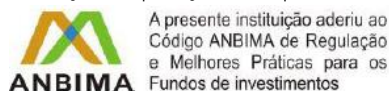
**Av. Dolores Alcaraz
Caldas, 90**
Porto Alegre

10.660 m²

100% de participação

Vacância Física: **55%**

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material 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. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG 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 projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.



Atendimento a clientes
DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/contato