

# CSHG Brasil Shopping

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### CNPJ no 08.431.747/0001-06

#### Abril de 2017



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

### Gestão Ativa

Ao longo dos últimos anos o **CSHG Brasil Shopping FII** realizou transações de venda e compra dos ativos do Fundo que geraram lucro imobiliário. Parte desses resultados acumulados não distribuídos de semestres anteriores, de acordo com a legislação de distribuição de rendimentos vigente, foi retida na carteira do Fundo para ser usada como “reserva” de resultado, com objetivo de atenuar eventuais oscilações na distribuição de rendimentos do Fundo. Devido à queda no faturamento dos shoppings e no mercado de varejo em geral, o fluxo de caixa do Fundo veio caindo mês a mês e, por consequência, foi utilizada parte dessa “reserva” para atenuar a queda na distribuição de resultados. Atualmente, esta reserva é de aproximadamente R\$ 1,0 milhão.

O volátil ambiente macroeconômico dos últimos anos resultou na maior redução do PIB da história, trazendo consequências duras para atividade econômica, tais como: aumento do desemprego, aumento do endividamento das famílias, aumento da inadimplência da pessoa física, diminuição do crédito na economia. O setor de shopping centers sentiu os impactos da desaceleração econômica e temos constatado nos ativos do Fundo um aumento da inadimplência dos lojistas, aumento das renegociações de contratos, queda no faturamento e aumento da vacância. Tendo em vista este cenário macroeconômico, a atual reserva de resultados não distribuídos e uma política transparente e previsível de distribuição de rendimentos, entedemos a necessidade de redução do rendimento distribuído mensalmente a fim de ajustá-lo ao atual fluxo de receitas do Fundo.

Por outro lado, durante os meses de março e abril começamos a sentir os efeitos das últimas medidas macro e microeconômicas realizadas pelo governo, como a queda na taxa de juros e a liberação do FGTS para pessoas físicas. Após estas medidas, alguns shoppings começaram a mostrar maior aderência com o fluxo de caixa projetado para o ano, que vinha sendo abaixo do orçado. Estamos monitorando de perto todos estes aspectos e tomando medidas pontuais afim de agregar valor para os ativos, tornando-os mais resilientes e prontos para uma recuperação do mercado.

### Objetivo do Fundo

O CSHG Brasil Shopping FII tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em **shoppings centers**, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

### Política de Investimento

Shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de no mínimo 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas.

### Informações

#### Início das atividades:

Dezembro de 2006

#### Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

#### Taxa de administração:

1,5% ao ano sobre o valor de mercado das cotas

#### Ofertas concluídas:

6 emissões de cotas realizadas

#### Código de negociação:

HGBS11

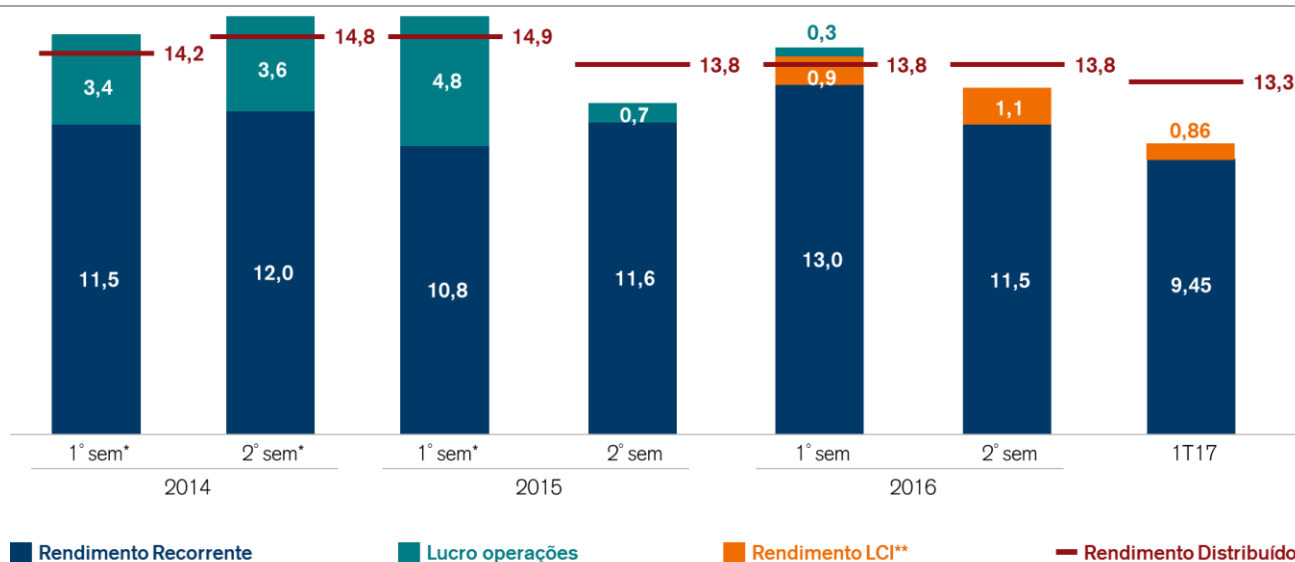
#### Tipo Anbima – foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

No mês passado fizemos a conversão do CRI goiabeiras em participação efetiva no shopping, pois acreditamos ser um ativo que agrega valor para a carteira (maiores informações na seção CRI GOIABEIRAS). Por conta do processo de aquisição durante o mês de abril não houve recebimento de resultado do shopping que deverá ocorrer somente a partir de maio. Estaremos atentos a eventuais movimentos de consolidação do setor, a fim de aproveitarmos novas oportunidades de compra e venda de ativos.

Abaixo está a evolução do rendimento médio mensal por cota realizado e distribuído pelo Fundo dos últimos 3 anos.

### Evolução do rendimento médio mensal por cota



Fonte: CSHG

\*Para atender a regra de distribuição de 95% dos rendimentos auferidos a regime de caixa no semestre, os valores distribuídos por cota nos meses de junho-14, dezembro-14 e junho-15 foram R\$16,20, R\$20,00 e R\$20,10 por cota, respectivamente.

\*\*As LCI são títulos de crédito lastrados por créditos imobiliários, garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 12.40 por cota como rendimento referente ao mês de abril-17. O pagamento será realizado em 15/05/17, aos detentores de cotas em 28/04/17. A adequação no valor distribuído foi necessária para ajustá-la a um patamar sustentável de distribuição de rendimentos durante o exercício e leva em conta três fatores principais: (i) geração de caixa do Fundo; (ii) resultados acumulados não distribuídos; e (iii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo.

Fluxo HGBS 11	abr-17	2017	12 Meses
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>5,806,608</b>	<b>27,402,507</b>	<b>83,668,486</b>
Renda Imobiliária <sup>1</sup>	5,806,608	24,929,254	74,383,669
CRI (conversíveis)	0	2,473,252	8,943,920
Lucro Operações <sup>3</sup>	0	-	340,897
<b>Receita Financeira</b>	<b>399,284</b>	<b>2,123,651</b>	<b>12,118,523</b>
Renda Fixa	35,825	243,898	988,656
CRI (não conversíveis) <sup>2</sup>	331,307	1,639,284	5,592,927
LCI <sup>2</sup>	32,152	240,469	5,536,940
<b>Total de Receitas</b>	<b>6,205,892</b>	<b>29,526,158</b>	<b>95,787,009</b>
<b>Total de Despesas<sup>4</sup></b>	<b>(1,747,409)</b>	<b>(6,042,379)</b>	<b>(16,548,362)</b>
<b>Resultado</b>	<b>4,458,483</b>	<b>23,483,779</b>	<b>79,238,647</b>
<b>Rendimento</b>	<b>6,664,901</b>	<b>28,164,581</b>	<b>87,503,698</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>12.40</b>	<b>13.10</b>	<b>13.57</b>

<sup>1</sup>Renda imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquido das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos e eventuais ganhos de capital de FII. <sup>2</sup>Receitas de CRI conversíveis e não conversíveis: devido ao feriado prolongado, os pagamentos dos CRI Goiabeiras previstos para o mês de fevereiro foram recebidos em março/LCI: consideram rendimentos e eventuais ganhos de capital. <sup>3</sup>Lucros operações: diferença de valor entre o preço de venda e o de compra de imóveis. <sup>4</sup>Despesas: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas da CVM e BM&FBovespa, IR sobre ganho de capital, entre outros.

Fonte: CSHG

## Liquidez

	abr-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	16.6	36.9	195.7
Giro (em % do total de cotas)	1.4%	3.2%	18.9%
Valor de mercado	R\$ 1182 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (5.316 cotistas)		

Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA



Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA

## Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e 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. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável.

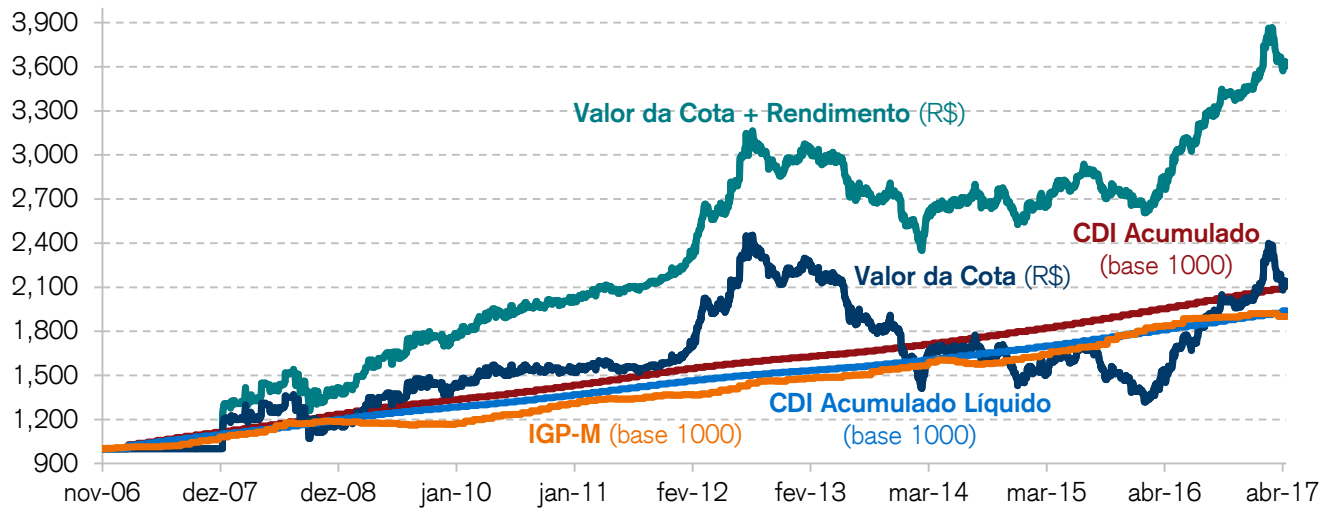
CSHG Brasil Shopping FII	Início	2017	Mercado 12 meses
Data Base (Abril 2017)	21-nov-06	29-dez-16	29-abr-16
Valor Referência (R\$)	1,000.00	2,030.00	1,660.00
Renda Acumulada	149.20%	2.65%	9.89%
Venda (R\$)	28 Apr 17	2,136.99	2,136.99
Ganho de Capital Líq.	90.96%	4.22%	22.99%
Ganho de Capital Bruto	113.70%	5.27%	28.73%
TIR Líq. (Renda + Venda)	111.88%	6.96%	35.52%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	7.61%	30.87%	35.52%
% CDI Líquido	<b>73%</b>	<b>211%</b>	<b>287%</b>
Ganho de Capital Bruto	113.70%	5.27%	28.73%
Retorno Total Bruto	262.90%	7.92%	38.63%
IFIX	-*	8.98%	36.84%
Diferença vs IFIX	-*	<b>-1.1%</b>	<b>1.8%</b>

Fonte: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central/ CSHG

\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$2.136,99** e o valor patrimonial foi de **R\$2.171,37**. 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.

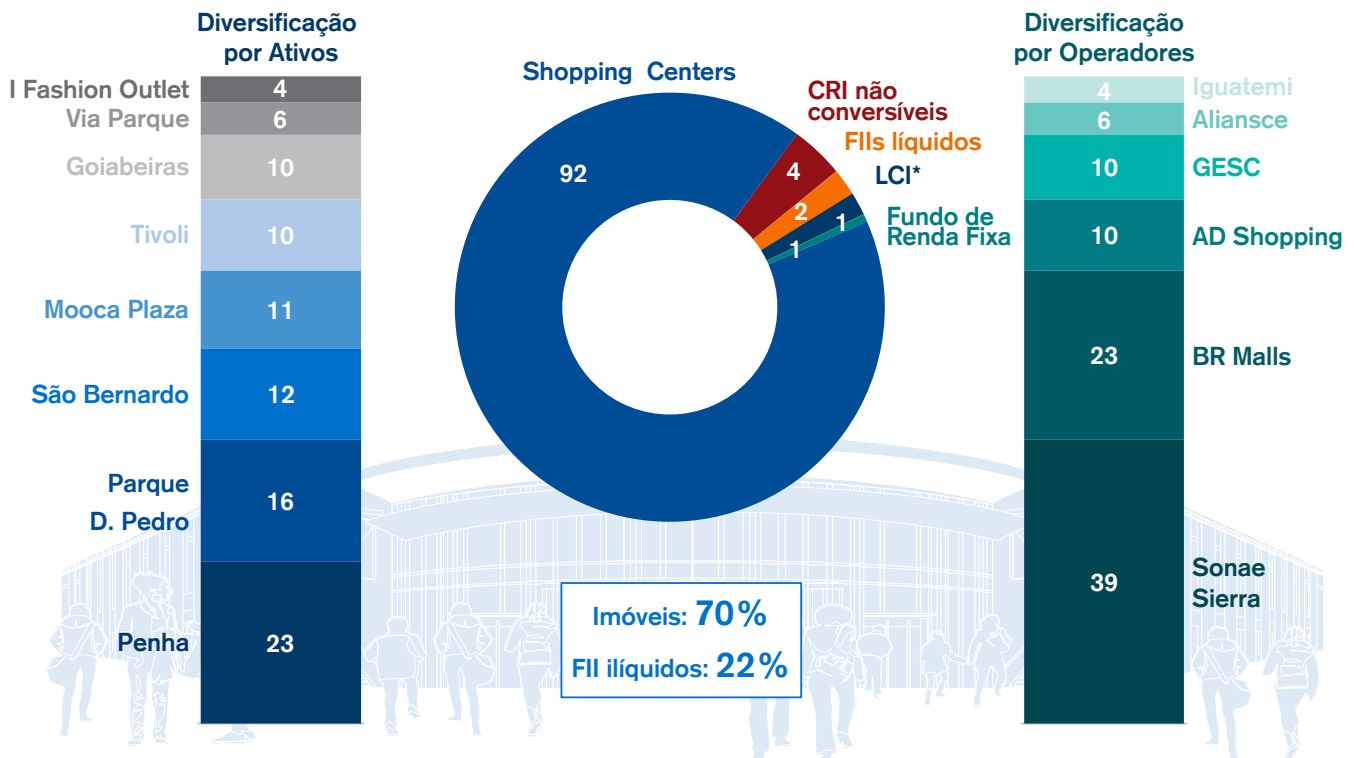


Fontes: CSHG / Itaú / BM&FBovespa / Bacen / Cushman&Wakefield

\* Para efeitos de comparação com os FII, os cálculos referentes ao CDI seguem o conceito de juros simples, sendo o rendimento do CDI mensal somado ao valor inicial da aplicação e não reinvestido no fluxo.

## Investimentos (% patrimônio líquido)

Do patrimônio do Fundo, 92% estão alocados em ativos alvo e 8% estão alocados em Fundos de Investimento Imobiliário líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa (RF).



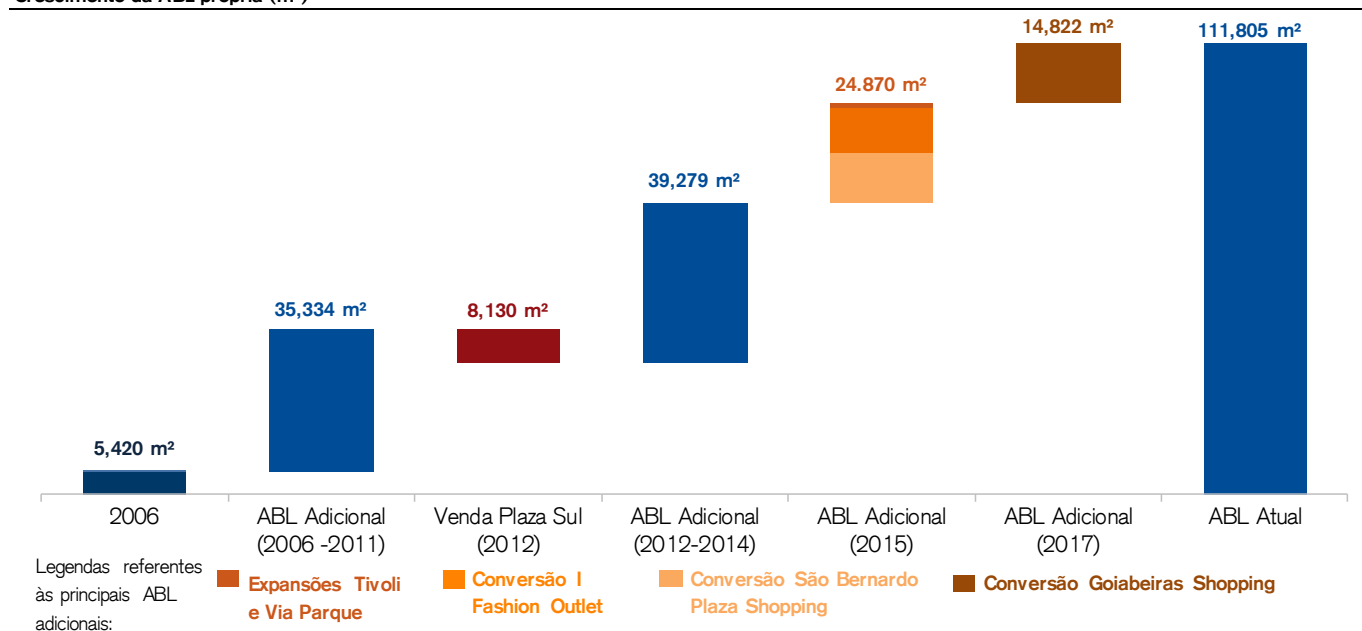
Fonte: Itaú / CSHG

\*Vencimentos previstos para 07/08/2017 e 21/08/2017.

## Carteira Imobiliária

O Fundo encerrou o mês de abril de 2017 com investimentos em **oito Shopping Centers**, distribuídos em sete cidades e quatro estados, que juntos totalizam aproximadamente 371 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria** da carteira contempla investimentos diretos e via FII somando **112 mil m<sup>2</sup>\***.

Crescimento da ABL própria (m<sup>2</sup>)



Fonte: CSHG

\*ABL atual e esperado podem variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições.

## Desempenho Operacional<sup>1</sup>

O mês de março de 2017 apresentou desempenho inferior ao mês homólogo de 2016. Isso se deve, especialmente, ao fato de a Páscoa de 2017 ter ocorrido em abril, enquanto em 2016 a mesma data ocorreu em março.

De maneira geral, no mês de março, não foram verificadas alterações significativas no que tange à vacância e à inadimplência nos shoppings que compõem o portfólio. No que diz respeito aos eventos, os empreendimentos identificaram o público infantil como um nicho importante de mercado, tendo realizado diversos eventos voltados às crianças, aumentando fluxo e gerando reversão em vendas, uma vez que os mesmos vão aos shopping acompanhados pelos pais/responsáveis. O desempenho dos cinemas mostrou-se bom, em grande medida devido à qualidade dos lançamentos no primeiro trimestre, fomentando vendas gerais e especialmente na praça de alimentação.

No que tange à manutenção dos ativos, está em fase final da reforma do telhado do Tivoli Shopping, que apresentava problemas de impermeabilização, bem como iniciada a reforma no telhado do Shopping Penha. Ambos os investimentos já estavam previstos nos respectivos orçamentos.

Nossa agenda de atuação, seguindo a política de gestão ativa do Fundo Brasil Shopping, estamos realizando a revisão do plano de comercialização de cada um dos empreendimentos, de forma a buscar alternativas tanto à redução de vacância, como à melhoria do mix e do posicionamento dos ativos.

## Indicadores Operacionais<sup>2</sup>

Indicadores Operacionais	Mar-17	Acumulado Mar-17	Acumulado Mar-16
ABL Total*	342,866 m <sup>2</sup>	344,009 m <sup>2</sup>	344,506 m <sup>2</sup>
ABL Próprio	96,109 m <sup>2</sup>	96,685 m <sup>2</sup>	96,980 m <sup>2</sup>
Vendas Totais	57,157,219	216,793,686	238,747,260
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	6,691,544	21,024,438	22,021,518
NOI**	4,677,362	16,804,411	18,354,345
Vacância (ABL)	5.41%	5.52%	5.29%
Taxa de Cobrança 12 meses***	93.25%	92.42%	95.93%

\*Para cálculo da ABL acumulada, usa-se a média dos meses em análise, que pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições. A ABL do Goiabeiras Shopping não foi incorporada à ABL total apresentada acima.

\*\*NOI: Resultado Operacional Líquido. Refere-se à soma do resultado operacional (receita de locação e de cessão de direitos e despesas do shopping) e o resultado das operações de estacionamento (receitas e despesas).

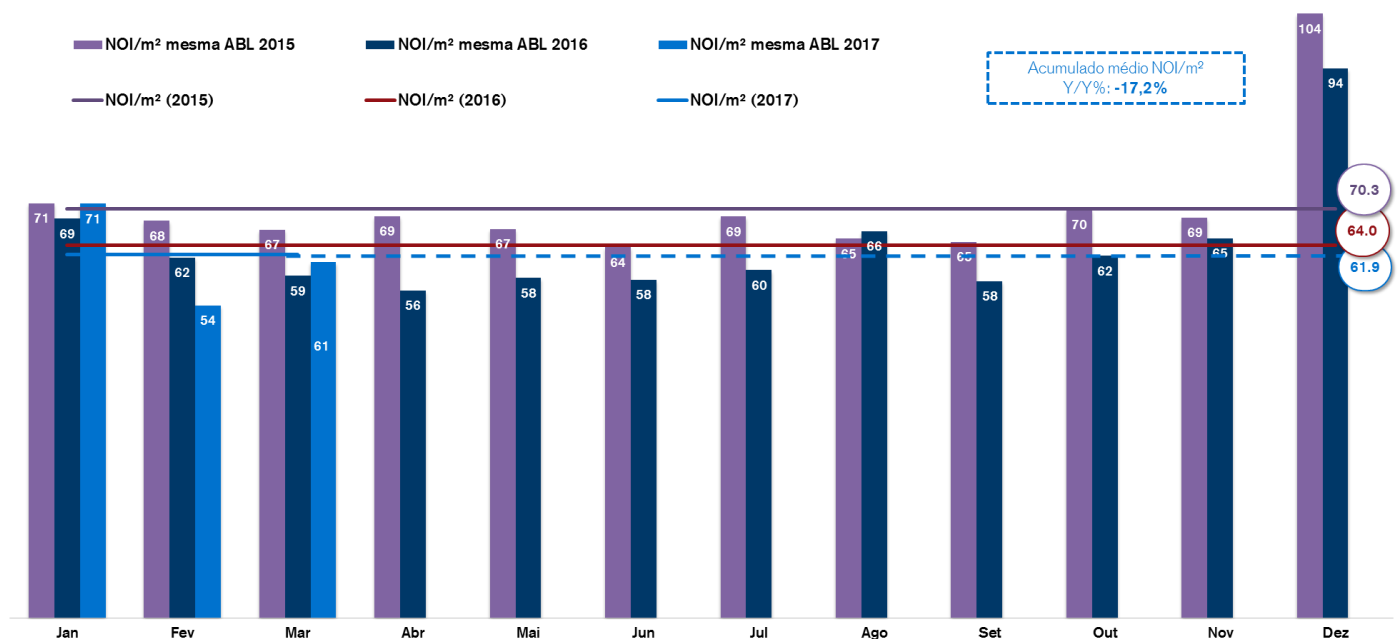
\*\*\*Considera-se recuperação de atrasados.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

<sup>1</sup>Não obstante as checagens e verificações realizadas, a CSHG não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (administradoras dos FII e shoppings). <sup>2</sup>Não inclui CRI Goiabeiras.

## Evolução do NOI/m<sup>2</sup> mesma ABL\*

O gráfico abaixo apresenta a evolução do NOI/m<sup>2</sup>, considerando a mesma participação do Fundo nos ativos, dentro do período analisado. Este indicador, no mês de março de 2017, apresentou queda de 17.2%, com relação ao mesmo período do ano anterior, como efeito do número de dias úteis já citado, do crescimento da inadimplência e vacância, além do alto número de descontos que estão sendo concedidos como estratégia para controlar saídas de lojas.

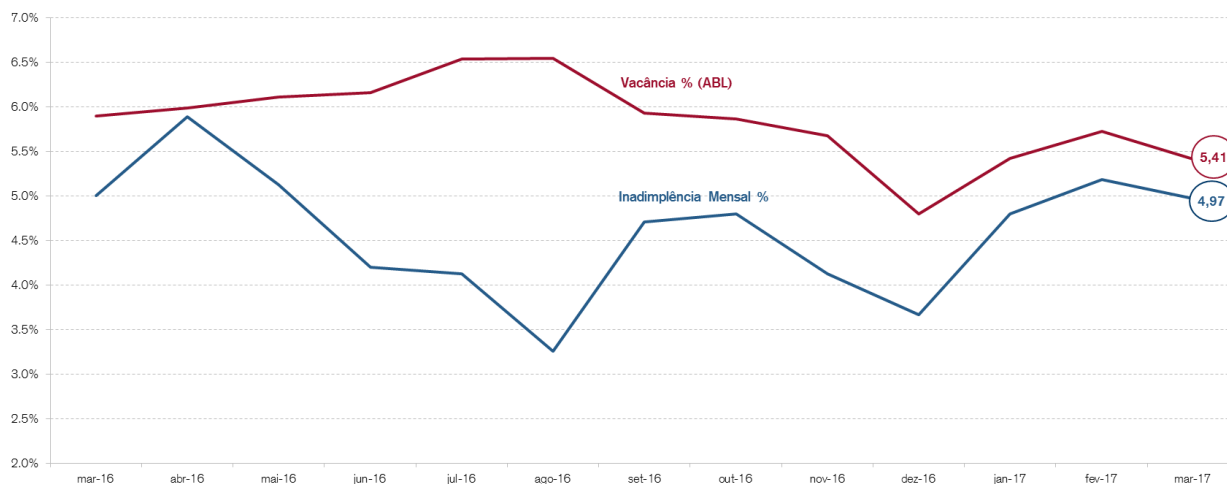


Fontes: CSHG / Itaú / Administradoras dos Empreendimentos

## Evolução da Vacância e Inadimplência

O gráfico abaixo apresenta a curva dos últimos 12 meses dos indicadores de vacância (% ABL) e inadimplência mensal (%) dos ativos em que o Fundo investe.

### Evolução da Vacância e Inadimplência HGBS\*



Fontes: Itaú / CSHG

\*Não inclui CRI Goiabeiras.

## 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 das séries 22<sup>a</sup>, 33<sup>a</sup>, 42<sup>a</sup> e 55<sup>a</sup> da 4<sup>a</sup> emissão (“CRI”) emitidos pela Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”). Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo<sup>1</sup> e possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras<sup>2</sup>.

Em 19 de agosto de 2014, foi divulgado Fato Relevante para reportar decisão de primeira instância proferida no âmbito de um dos referidos processos<sup>3</sup>, 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 alugueros 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 22<sup>a</sup>, 33<sup>a</sup>, 42<sup>a</sup> e 55<sup>a</sup> da 4<sup>a</sup> 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 foi divulgado Fato Relevante para informar que o Fundo firmou a “Escritura de Dação de Bem Imóvel em Pagamento e Pacto Adjeto 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 inscritos pelo Fundo, tal como previsto nos próprios títulos. Tais CRI, objeto da dação, integram a 22<sup>a</sup> e 42<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> 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.

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 33<sup>a</sup> e 55<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão da GaiaSec, bem como para garantia de determinadas obrigações remanescentes das séries de CRI que foram objeto da referida dação em pagamento.

A transferência de propriedade do Imóvel ocorre no momento da amortização destes CRI e atende integralmente à Política de Investimento do Fundo e aos “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo.

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.

A GaiaSec e a Administradora estão avaliando as medidas jurídicas cabíveis com o objetivo de obter a suspensão e a reforma perante as instâncias superiores da referida decisão autorizadora da penhora apontada acima.

A Administradora segue acompanhando ativamente os processos judiciais acima mencionados, bem como os procedimentos adotados pela GaiaSec, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo. Decisões que representarem impactos no patrimônio do Fundo e/ou representem mudanças no curso dos processos serão comunicadas ao mercado através de Fatos Relevantes.

1 O ativo representa 9,72% do Patrimônio Líquido do Fundo.



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.

## O Fundo

Constituído em 2006, o **CSHG Brasil Shopping FII** foi o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário lançado pela CSHG. O objetivo do Fundo é auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em **Shopping Centers**. O Fundo foi um dos primeiros a serem aprovados pelos órgãos reguladores sem apresentar empreendimentos para investimento já definidos, em uma época em que outros produtos eram lançados com um único ativo já previamente determinado. Sua **Política de Investimentos** é aberta a qualquer imóvel que se enquadre nos critérios de aquisição lá definidos.

Após as **1ª e 2ª Emissões de Cotas**, encerradas respectivamente em dez-06 e mar-07, foi constituída a carteira de investimentos inicial do Fundo através da aquisição de participações em dois empreendimentos, cujos investimentos totalizaram cerca de R\$ 50 milhões. Em abril de 2009 foi aprovada a **3ª Emissão de Cotas** que, após encerrada, elevou o patrimônio do Fundo para cerca de R\$ 192 milhões. Com os novos recursos, a carteira de investimentos foi incrementada pela aquisição de participações em três novos empreendimentos.

Ao longo do 1º semestre de 2011 foi realizada a **4ª Emissão de Cotas**, cuja distribuição foi encerrada em jul-11 com um volume captado de R\$ 179 milhões. Com essa captação, o Fundo realizou três operações, sendo uma de permuta com reposição financeira e duas de aquisição. Em jun-12 foi realizada a **5ª Emissão de Cotas**, que somou ao patrimônio do Fundo aproximadamente R\$ 333 milhões. Os recursos foram investidos em cinco operações, sendo dois novos empreendimentos. Com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo e aproveitar oportunidades no mercado, foi aprovada em outubro de 2012 a **6ª Emissão de Cotas**. A emissão finalizada em maio de 2013 somou ao patrimônio do Fundo aproximadamente R\$ 193 milhões.

## Ficha Técnica

### Tivoli Shopping Center



Av. St Bárbara, 777 – St. Bárbara d'Oeste, SP  
**59%** de participação  
**23,8 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**160** operações  
 Aquisições:  
 Dez-12, Mai-07 e Jan-07  
 Inauguração: 1998  
 Expansão: 2015

### Shopping Center Penha



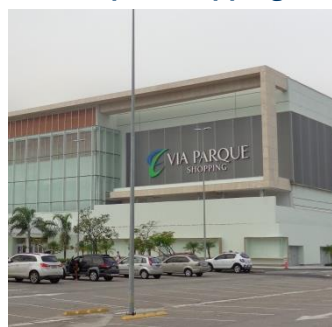
R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP  
**87,5628%** de participação  
**29,6 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**208** operações  
 Aquisições:  
 Dez-12, Fev-12, Jan-12, Fev-10, Jul-09 e Mai-09  
 Inauguração: 1992

### Shopping Parque Dom Pedro



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP  
**10,53%** de participação via cotas de FII  
**127,3 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**394** operações  
 Aquisições: Dez-09 e Jul-09  
 Inauguração: 2002

### Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000 – Rio de Janeiro, RJ  
**16,4648%** de participação via cotas de FII  
**57,2 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**239** operações  
 Aquisições:  
 2014 / 2013 / 2009  
 Inauguração: 1993

### Goiabeiras Shopping Center



Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT  
**54%** de participação  
**27,4 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**210** operações  
 Aquisições: Mar-17  
 Inauguração: 1989

### Mooca Plaza Shopping



R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP  
**20%** de participação  
**41,7 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**274** operações  
 Aquisição: Set-12  
 Inauguração: Nov-11

### São Bernardo Plaza Shopping



Av. Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP  
**35%** de participação  
**42,8 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**240** operações  
 Aquisições:  
 Fev-15, Dez-12 e Jul-12  
 Inauguração: Nov-12

### I Fashion Outlet – Novo Hamburgo



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo – RS  
**49%** de participação  
**22,1 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**88** operações  
 Aquisições: Jun-15  
 Inauguração: Set-13

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](http://www.cshg.com.br/contato)

Ouvidoria  
 DDG: 0800 77 20 100  
[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)