

# CSHG Brasil Shopping FII

Junho de 2016

## 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

### Administradora

CSHG Corretora de Valores S.A.

### 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

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

## Nota da Administradora

Clique [aqui](#) para acessar apresentação com resultados e perspectivas do Fundo e do mercado.

Encontram-se ainda disponíveis, nas seções “Conversão – CRI Goiabeiras” e “CRI Goiabeiras” deste documento, informações atualizadas em referência aos Certificados de Recebíveis Imobiliários adquiridos pelo Fundo com lastro no financiamento da expansão do Shopping Goiabeiras.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 13,80 por cota como rendimento referente ao mês de junho. O pagamento será realizado em 14/07/16, aos detentores de cotas em 30/06/16. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a 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 o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo HGBS 11	jun-16	2016	12 Meses
<b>Receita Imobiliária</b>	7.244.288	45.890.016	87.739.967
Renda Imobiliária <sup>1</sup>	6.275.267	40.162.219	75.270.210
CRI (conversíveis) <sup>2</sup>	798.573	4.705.107	9.141.043
Lucro Operações <sup>3</sup>	170.448	1.022.691	3.328.714
<b>Receita Financeira</b>	3.027.816	6.199.980	11.104.996
Renda Fixa	110.129	533.190	1.298.871
CRI (não conversíveis) <sup>2</sup>	510.654	3.259.757	7.399.092
LCI <sup>2</sup>	2.407.033	2.407.033	2.407.033
<b>Total de Receitas</b>	10.272.104	52.089.995	98.844.963
<b>Total de Despesas<sup>4</sup></b>	(1.223.725)	(6.238.064)	(13.152.206)
<b>Resultado</b>	9.048.379	45.851.931	85.692.757
<b>Rendimento</b>	7.417.390	44.504.338	89.008.675
<b>Médio / Cota</b>	13,80	13,80	13,80

<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/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.

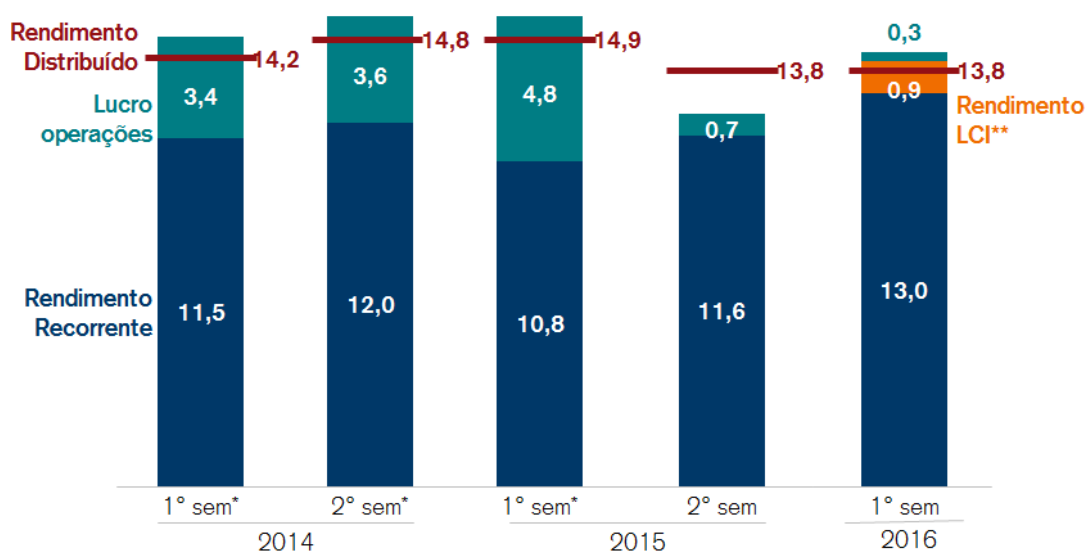
## Gestão Ativa

Em janeiro-12, o **CSHG Brasil Shopping FII** deu saída à sua participação de 30% do Shopping Plaza Sul, por meio de uma operação de permuta pelo Shopping Penha, mais reposição financeira no valor de R\$ 63,9 milhões, dividido em 42 parcelas, corrigidas pro rata die pelo CDI. Esta venda contribuiu significativamente para o aumento dos rendimentos distribuídos: nos 12 meses que antecederam a operação, a média dos rendimentos distribuídos por cota foi R\$ 11,04. Já nos 12 meses seguintes, esta média alcançou R\$ 13,64 por cota. No mês de junho-15, foi recebida a última parcela do lucro desta operação. Além disso, também no mês de junho-15, o Fundo deu entrada à sua participação no I Fashion Outlet, em Novo Hamburgo, cedendo 11% de participação para a Iguatemi Outlets do Brasil Ltda. e permanecendo com 49% de fração ideal. A venda deu origem a um lucro contábil de R\$ 6,8 milhões, sendo apurado 51% no próprio mês, 21% em julho-15 e o saldo remanescente em parcelas de R\$ 170.448,43 até junho-16.

Algumas características importantes do portfólio do Fundo continuam sendo trabalhadas para evitar impactos nos rendimentos. Em junho-16, os resultados acumulados não distribuídos de semestres anteriores somam aproximadamente R\$ 9,6 milhões, sendo respeitada a regra de distribuição de, no mínimo, 95% dos rendimentos auferidos a regime de caixa no semestre. Adicionalmente, parcela significativa da carteira está em fase de consolidação, sendo 15,7% da ABL própria inaugurada há menos de 3 anos, e aproximadamente 34 mil m<sup>2</sup> de potencial de expansão em ABL próprio. Apesar dos altos índices de vacância e inadimplência gerados pelo atual panorama econômico, as expectativas previstas de maturação dos ativos vêm ocorrendo. Visando atingir a máxima agregação de valor nos investimentos realizados, a Administradora continua com a estratégia de atuar de forma ativa na gestão da carteira do Fundo.

Abaixo está a evolução do rendimento médio mensal por cota realizado e distribuído pelo Fundo desde 2014.

### 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.

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

## Liquidez

	jun-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	12,2	84,9	172,8
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	10,6%	21,1%
Valor de mercado	R\$ 919,1 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (4.267 cotistas)		



Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

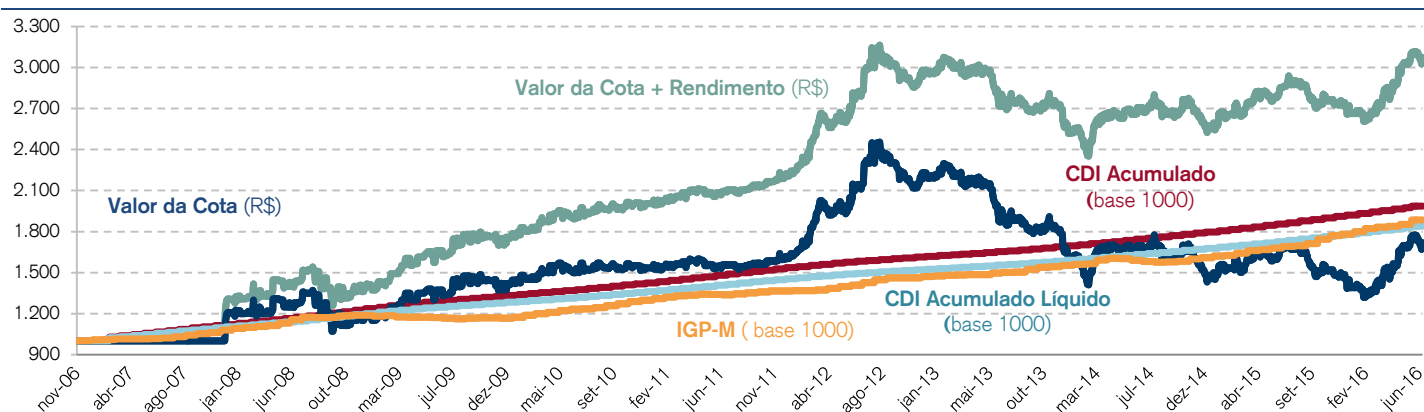
## Rentabilidade

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	2016	Mercado 12 meses
Data	21-nov-06	31-dez-15	30-jun-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.394,00	1.670,00
Renda Acumulada	135,54%	5,94%	10,29%
Ganho de Capital Líq.	56,80%	18,13%	1,92%
TIR Líq. (Renda + Venda)	344,90%	24,80%	12,88%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	16,86%	56,87%	12,82%
% CDI Líquido	262%	436%	107%
Retorno Total Bruto	206,54%	28,61%	12,69%
IFIX	-	16,25%	12,19%
Diferença vs IFIX	-	12%	0%

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

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$1.710,00** e o valor patrimonial foi de **R\$2.146,75**. 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.

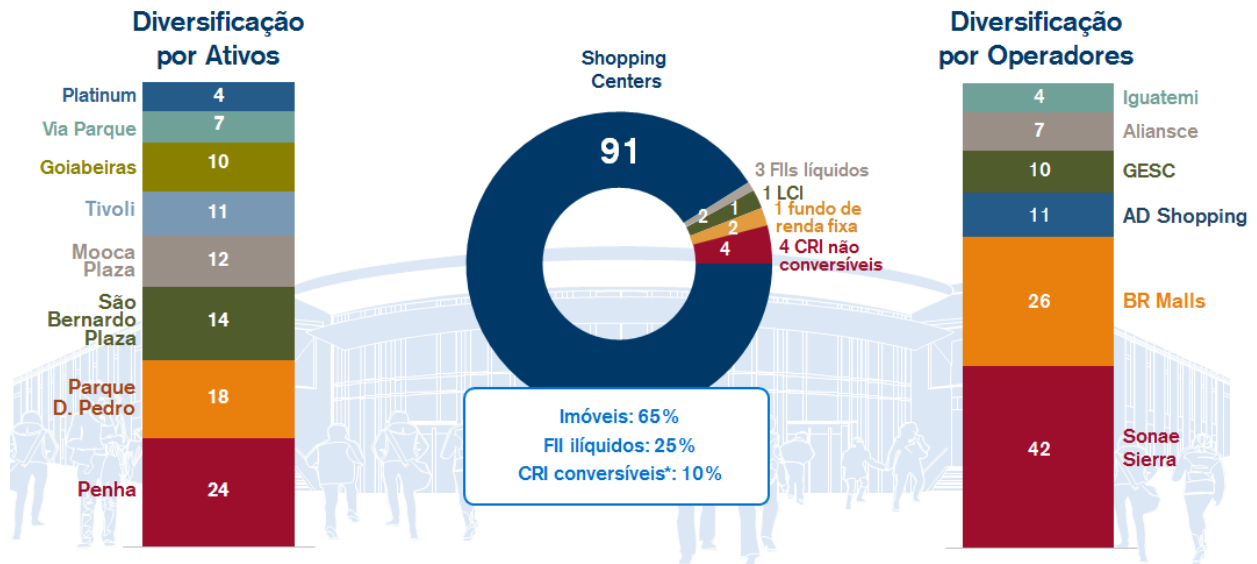


Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

\* 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, 91% estão alocados em ativos alvo e 9% 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.



\*Vencimento previsto para 14/10/2016

\*\*Os CRI conversíveis são títulos de crédito lastreados em créditos imobiliários que poderão ser convertidos conforme respectivos termos de securitização desde que atenda integralmente à Política de Investimento do Fundo e aos "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo.  
Fontes: Itaú / CSHG

## Troca de Operador – Tivoli Shopping Center

Em 1º de maio de 2016, o Tivoli Shopping Center, localizado em Santa Bárbara do Oeste – SP, passou a ser administrado pela AD Shopping. A Administradora do Fundo acredita que a mudança trará respostas positivas ao ativo, maturando de maneira mais eficiente a expansão inaugurada em abril do ano passado. Além disso, foi feito um profundo diagnóstico pela nova administradora do shopping, a fim de se identificar oportunidades e ameaças do ativo. Como consequência, algumas ações já vem sendo realizadas, como o estudo de redução de despesas de condomínio – em que a AD é reconhecida por sua eficiência –, mudança das estratégias comerciais e de marketing – como a troca dos desenvolvedores do site –, a revisão do calendário de eventos – com um aumento de 3 vezes no número de atividades previstas –, entre outras.

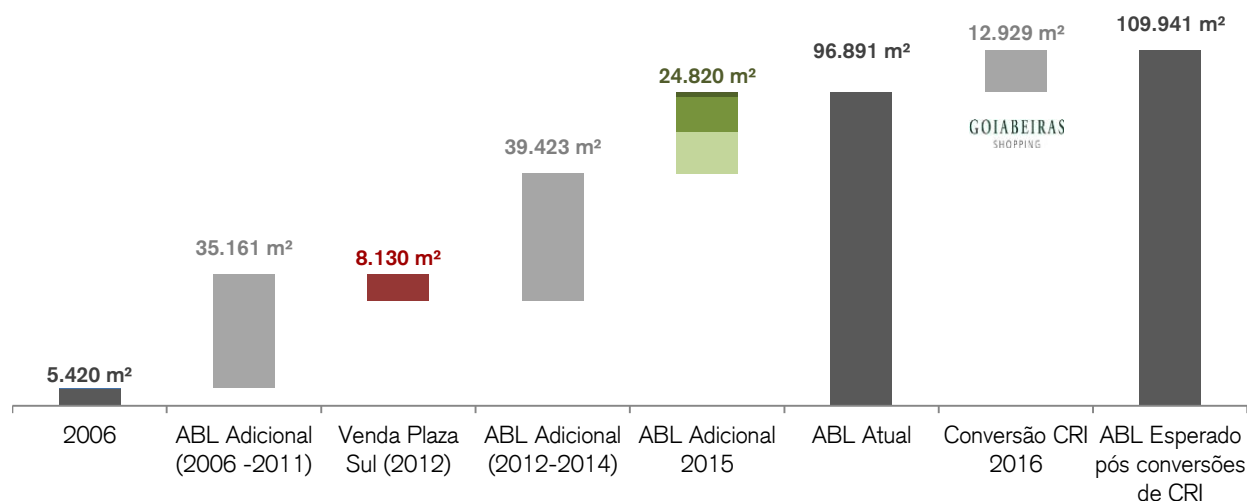
A AD Shopping é uma empresa que está no mercado há mais de 25 anos e é especializada em gestão de shopping centers, contando com um patrimônio administrado de, aproximadamente, R\$ 5,3 bilhões e 27 shopping centers em operação.

Fonte: AD Shopping

## Carteira Imobiliária

O Fundo encerrou o mês de junho de 2016 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 **97,0 mil m<sup>2</sup>**. Ao final de 2016, assumindo a conversão dos CRI do shopping Goiabeiras, a ABL própria poderá atingir até **110 mil m<sup>2</sup>\***.

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



Legendas referentes à ABL adicional 2015: ■ Expansões Tivoli e Via Parque ■ Conversão Outlet Novo Hamburgo ■ Conversão São Bernardo Plaza

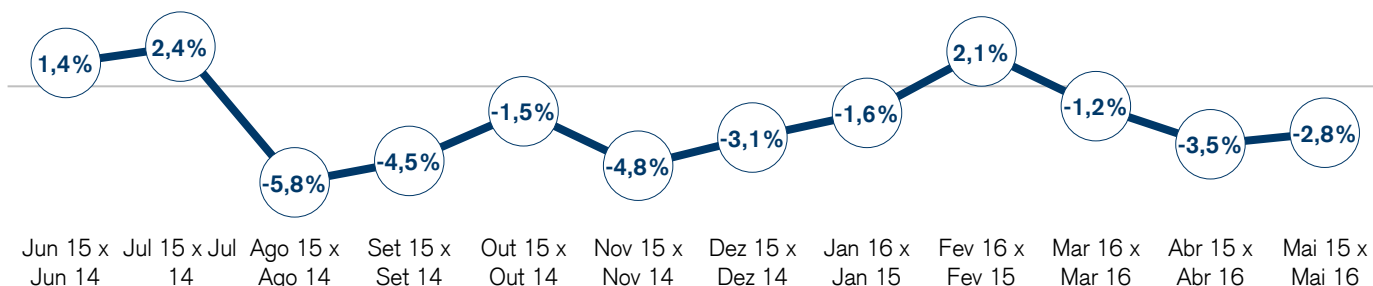
\*ABL atual e esperado podem variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições / ABL próprio do Shopping Goiabeiras estimado em função do percentual de conversão do CRI.

Fontes: CSHG / Itaú

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

De acordo com o Monitoramento de Mercado ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, a receita nominal de vendas do setor caiu 2,8% em maio ante mesmo mês de 2015. Considerando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a queda real foi de 12,1%.

## Índices do Setor - Variação Receita Nominal das Vendas Mensais (m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup>Índices de Variação em Shopping Centers Brasileiros / Vendas mensais

Fonte: ABRASCE

Os resultados do setor estão desfavoráveis, em linha com outros indicadores de atividade econômica, como o PIB (Produto Interno Bruto) que, conforme dados divulgados pelo IBGE, apresentou, no primeiro trimestre de 2016, quedas de -5,4% e -0,3%, com relação ao mesmo período do ano anterior e ao trimestre passado, respectivamente, e o Indicador Serasa Experian de Atividade do Comércio com queda ano no mês de maio (-8,3%). Ainda, segundo uma recente pesquisa realizada pelo Ibope em parceria com a Alshop, entre 2000 e 2015, foram inaugurados 259 shoppings, o que representou um crescimento médio de 5% ao ano, praticamente o dobro do crescimento médio do PIB brasileiro, que ficou em 2,77% para o mesmo período. Porém, segundo levantamento realizado pela ABRASCE, em parceria com o GEU – Grupo de Estudos Urbanos -, apesar das expectativas negativas do mercado quanto ao PIB, as taxas de inflação, os juros e o desemprego, a indústria de Shopping Centers continua em desenvolvimento no país e espera-se um crescimento de 6,5% nas vendas em 2016, com um faturamento total de R\$ 161,3 bilhões ao final do período.

Abaixo, os indicadores do Fundo.

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

Indicadores Operacionais	Mai-16	Acumulado Mai-16	Acumulado Mai-15
<b>ABL Total</b>	344.576 m <sup>2</sup>	344.534 m <sup>2</sup>	314.636 m <sup>2</sup>
<b>ABL Próprio</b>	96.891 m <sup>2</sup>	96.950 m <sup>2</sup>	80.303 m <sup>2</sup>
<b>Vendas Totais</b>	88.471.907	406.417.322	361.494.727
<b>Receitas Totais + Estacionamento Líquido</b>	7.095.146	35.957.151	31.844.928
<b>NOI</b>	5.641.777	29.444.270	27.083.815
<b>Vacância (ABL)</b>	6,11%	5,59%	4,04%
<b>Taxa de Cobrança 12 meses**</b>	96,62%	95,96%	98,13%

\*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.

\*\*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).

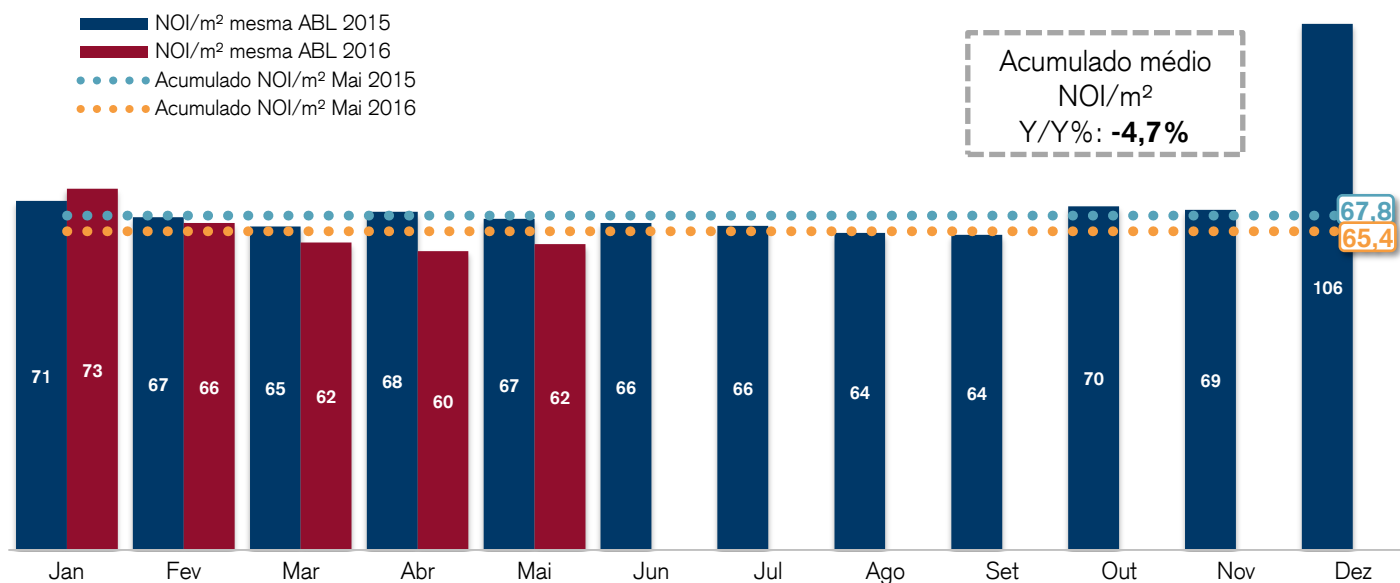
\*\*\*Considera-se recuperação de atrasados.

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. Ou seja, não há efeitos de aquisições e/ou aumento de participações. Este indicador, no mês de maio de 2016, apresentou queda de 4,7%, com relação ao mesmo mês do ano anterior, como efeito do crescimento da inadimplência e vacância, além do alto número de descontos que estão sendo concedidos como estratégia para controlar saídas de lojas.



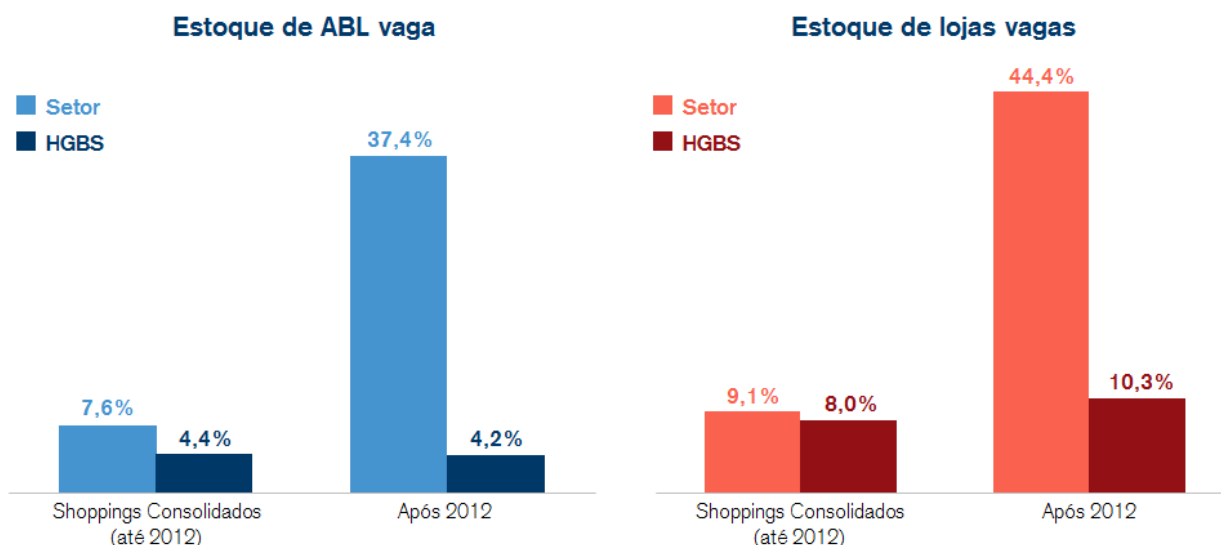
\* Não inclui CRI Goiabeiras.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

## Evolução da Vacância e Inadimplência

O impacto da queda das vendas pode ser explicado no mercado em partes pelo indicador de vacância. Ainda com relação à pesquisa divulgada pelo Ibope e Alshop, com números referentes a 2015, o estoque de ABL e lojas vagas, tanto em shoppings consolidados (inaugurados até 2012), quanto em shoppings novos, está muito elevado: 1,75 milhão de m<sup>2</sup> e 12 mil lojas. O gráfico abaixo apresenta o resultado do estudo em 2015, com estoque de ABL vaga e lojas vagas, tanto de shoppings consolidados, quanto de shoppings inaugurados após 2012, em comparação com o Fundo.

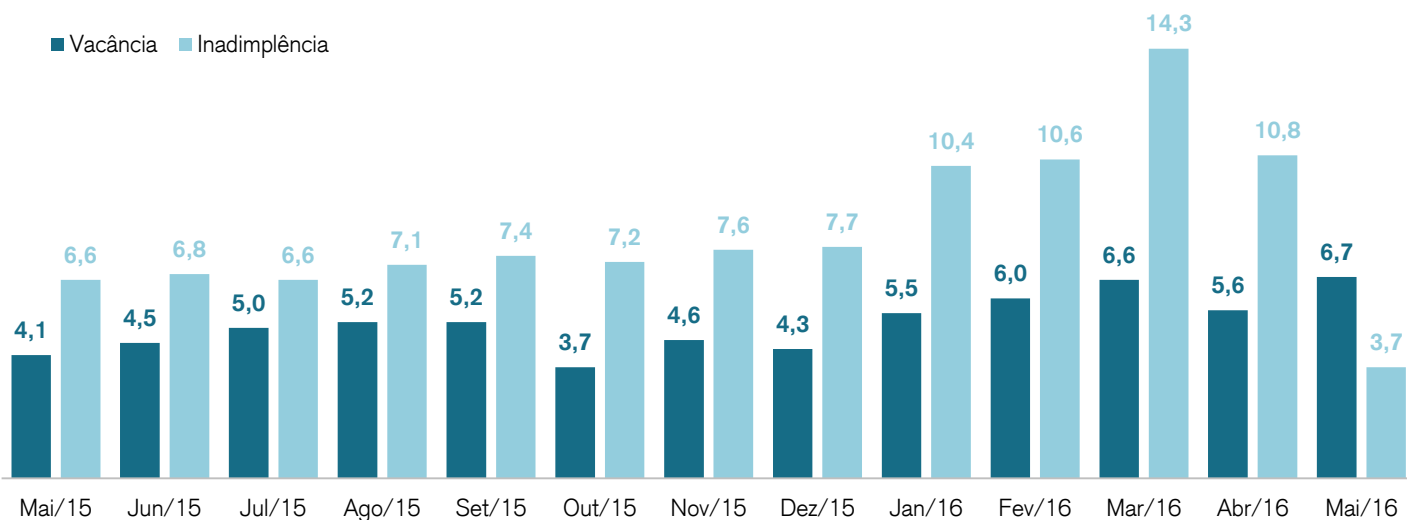
## Mercado Brasileiro de Shopping Center



Fontes: Ibope/Alshop/Administradoras dos empreendimentos

Como complemento, segundo o Monitoramento de Mercado da ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, 6,7% da ABL de Shopping Centers esteve vaga no mês de maio de 2016, contra 4,1% no mesmo mês do ano anterior. Além disso, o estudo também apontou, no mês de maio de 2016, uma inadimplência de 3,7%. Apesar da melhora deste índice com relação ao observado no mês anterior, o cenário ainda reflete o momento de crise do setor no país, com a maior vacância apresentada nos últimos 12 meses.

### Índices do Setor – Vacância por ABL e Inadimplência\*

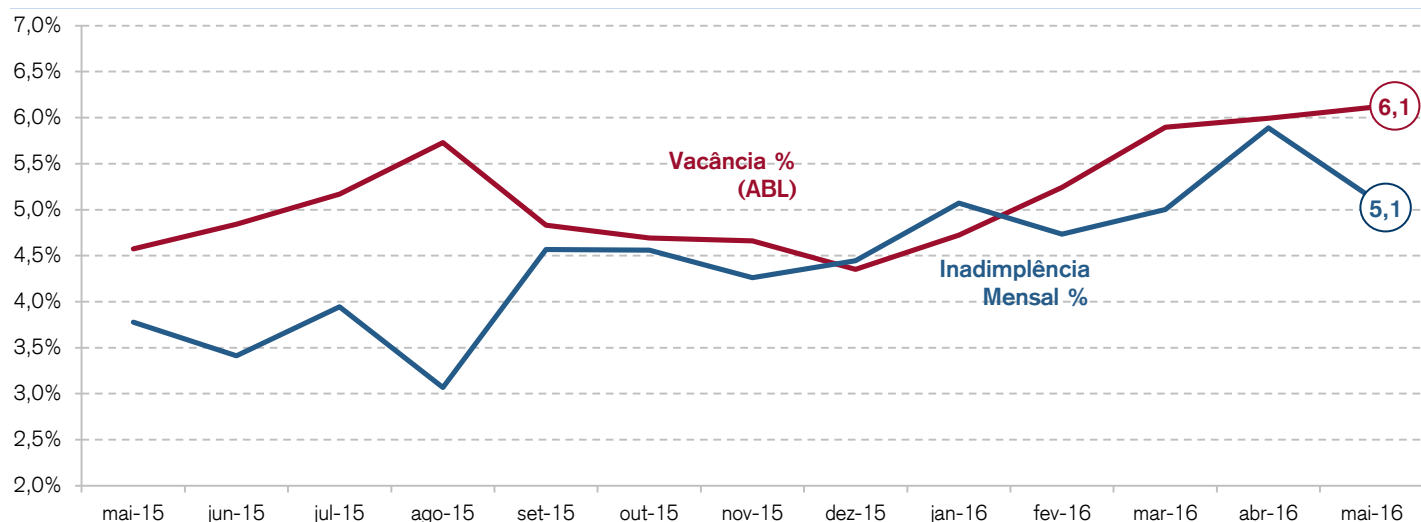


\*Vacância por ABL nos Shopping Centers Brasileiros e inadimplência mensal bruta  
Fonte: ABRASCE

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. O indicador de inadimplência do Fundo está em 5,1% no mês de maio de 2016, e a vacância em ABL do Fundo fechou em 6,1%, valor abaixo do divulgado pela Abrasce (6,7%). Os empreendimentos com maior representatividade nesses indicadores para este mês foram Tivoli Shopping Center e São Bernardo Plaza Shopping, que estão situados em regiões bastante sensíveis à atual situação econômica do país.



## Evolução da Vacância e Inadimplência HGBS\*



Fontes: Itaú / CSHG

\*Não inclui CRI Goiabeiras.

## Conversão – CRI Goiabeiras

Em 10 de maio de 2016, foram realizadas as Assembleias Gerais dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 22ª e 42ª séries da 4ª emissão da Gaia Securitizadora, que aprovaram as alterações dos fluxos de amortização das Cédulas de Crédito Bancário nos SGO01, SGO02 e SGO04 (“CCBs”) – sendo os dois primeiros referentes à 22ª série e, o terceiro, à 42ª série – e, consequentemente, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) adquiridos pelo Fundo, ambos com lastro no financiamento da expansão do Shopping Goiabeiras. A alteração da 22ª série posterga a previsão de amortização de 40% (quarenta por cento) do saldo devedor do CRI para 26/12/2016 e de 100% (cem por cento) para 27/12/2016. Ainda, a alteração da 42ª série posterga a previsão de amortização de 100% (cem por cento) do saldo devedor do CRI para 27/12/2016. Estes eventos estavam programados para ocorrer em maio de 2016.

A autorização de tais prorrogações das parcelas de amortização é realizada: (i) sem prejuízo da possibilidade de a Gaia Securitizadora S.A. (“Emissora”) e a Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (“Devedora”) optarem pela dação em pagamento (“Dação em Pagamento” ou “Opção de Conversão”), previstas nos CRI e no respectivo Termo de Securitização, ficando a possibilidade do exercício deste direito postergada para as novas datas de amortização acima avençadas, (ii) sem prejuízo da manutenção dos pagamentos de juros previstos para ocorrer, à mesma taxa atualmente incidente, e (iii) com a expressa anuência e concordância da Emissora e da Devedora. As postergações ocorreram pelos fatos explicados na sessão “CRI Goiabeiras” deste relatório.

## 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 22ª, 33ª, 42ª e 55ª da 4ª emissão emitidos pela Gaia Securitizadora. 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 em um dos referidos processos<sup>3</sup>, que declarava (i) a fraude à execução cometida pela antiga proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping, (ii) a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras, atual proprietária do Shopping e devedora dos CRI, com respectiva penhora desses imóveis, e (iii) determinava que os aluguéis dos mencionados imóveis fossem penhorados e depositados em conta judicial. Após medidas adotadas pela Securitizadora 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 Gaia Securitizadora de caução real ou fidejussória no valor de R\$ 60 milhões. Foi revogada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a determinação provisória anterior, proferida



pelo referido Tribunal ao analisar de pedido de efeito suspensivo formulado pelo credor/exequente, de penhora sobre 30% (trinta por cento) dos alugueres do Shopping Goiabeiras.

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 Gaia Securitizadora, 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 por ora de qualquer caucionamento pela Gaia Securitizadora, até que uma decisão definitiva pela Câmara julgadora sobre o tema seja proferida. Espera-se a decisão definitiva do referido Tribunal sobre a regularidade da caução, que poderá inclusive liberar a Gaia Securitizadora em caráter absoluto, tendo em vista a sentença de procedência dos embargos de terceiro informada no segundo parágrafo abaixo. O credor/exequente vem tentando discutir o tema da caução por meio de outros recursos, havendo hoje em tramitação três agravos de instrumento perante o Tribunal de Justiça de São Paulo e um recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça envolvendo esse tema, sendo que, em 13 de novembro de 2015, uma nova decisão proferida pelo Juízo de primeira instância, entre outras matérias, reafirmou a última decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo que suspendeu qualquer caucionamento até decisão definitiva pela Turma Julgadora.

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 ainda não é definitiva e 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 Gaia Securitizadora 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 Gaia Securitizadora. 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, 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 também ainda não é definitiva e foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

A Administradora continua acompanhando ativamente os procedimentos adotados pela Gaia Securitizadora, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo. Decisões que representem impactos no patrimônio do Fundo e/ou representem mudanças no curso dos processos serão comunicadas ao mercado através de Fatos Relevantes.

<sup>1</sup> Estes CRI correspondem a 12,16% do Patrimônio Líquido do CSHG Brasil Shopping FII na data de 30/06/2016.

<sup>2</sup> 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. 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 S.A. - Construtora e Incorporadora, antecessora da Goiabeiras, devedora dos CRI e atual proprietária do Shopping Goiabeiras.

<sup>3</sup> Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 0176460-46.1994.8.26.0002, em trâmite perante a 4<sup>a</sup> 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<sup>1</sup>

Tivoli Shopping Center	Shopping Center Penha
	
<p>Av. St Bárbara, 777 – St. Bárbara d’Oeste, SP</p> <p><b>59%</b> de participação</p> <p><b>23,6 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>173</b> operações</p> <p>Aquisições: Dez-12, Mai-07 e Jan-07</p> <p>Inauguração: 1998</p>	<p>R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP</p> <p><b>87,5628%</b> de participação</p> <p><b>29,6 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>208</b> operações</p> <p>Aquisições: Dez-12, Fev-12, Jan-12, Fev-10, Jul-09 e Mai-09</p> <p>Inauguração: 1992</p>

### Shopping Parque Dom Pedro



Av. Guilherme Campos, 500 –  
Campinas, SP  
**10,5782%** de participação via  
cotas de FII  
**127,6 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**399** 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  
**57,3 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**236** operações  
Aquisições: Out-14, Jul-14,  
Mai-14, Mar-14, Jan-14,  
Dez-13, Ago-13 e Nov-09  
Inauguração: 1993

### Goiabeiras Shopping Center



Av. José Monteiro de  
Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT  
CRI conversível - fração ideal  
pós fixada (Cap: 10%)  
**26,0 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**194** operações  
Aquisições: Out-12, Mai-11 e  
Jan-11  
Inauguração: 1989

### Mooca Plaza Shopping



R. Cap. Pacheco e Chaves,  
313 – São Paulo, SP  
**20%** de participação  
**41,8 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**280** operações  
Aquisição: Set-12  
Inauguração: Nov-11

### São Bernardo Plaza Shopping



Av. Rotary, 624 – São  
Bernardo do Campo, SP  
**35%** de participação  
**42,6 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**239** 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  
**91** operações  
Aquisições: Jun-15  
Inauguração: Set-13

1Não 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). Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.

Fale conosco: 0800 558777 Ouvidoria: 0800 772 0100