

# CSHG Brasil Shopping

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### CNPJ no 08.431.747/0001-06

#### Outubro de 2017



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

## Gestão Ativa

Durante os anos que o mercado de shopping centers cresceu 2 dígitos ao ano, o CSHG Brasil Shopping FII distribuiu menos rendimento do que o efetivamente apurado, respeitando o limite mínimo de 95% imposto pela legislação de distribuição de rendimentos vigente, a fim de acumular resultado para momentos de maior oscilação de mercado. A partir de meados de 2015 o Fundo começou a gerar menos resultado do que o efetivamente distribuído e se utilizou dos proventos acumulados em anos anteriores para cobrir este Gap. Tal Gap, que em 2015 foi de R\$ 2.3 milhões, subiu para R\$ 2,7MM em 2016 e este ano já acumula R\$ 5.5MM. Atualmente, o fundo está com a reserva de resultado acumulado bastante limitada.

Os números de vendas no varejo, assim como alguns indicadores macro, como massa salarial, emprego e endividamento das famílias mostram números melhores. Esta melhora do varejo irá impactar as receitas dos shoppings de duas formas:

- (i) No curto prazo através do aluguel variável - % sobre a venda dos lojistas,
- (ii) No médio prazo nas renegociações contratuais com os lojistas.

Como consequência, acreditamos em um pequeno incremento de NOI já no curto prazo, pois a economia está recuperando lentamente.

Aproveitando este momento ainda de dificuldade, mas já de início de retomada do varejo, estamos adotando uma série de ações a fim de preparar nossos shoppings para este momento: (i) adequação de Mix (ii) redução de vacância (iii) redução de inadimplência (iv) ações para atrair mais fluxo de pessoas (detalhado no capítulo "Desempenho Operacional").

O desempenho operacional dos Shoppings este ano está melhor do que 2016, porém quando se comparado com os orçamentos para este ano, em sua maioria, estão abaixo do orçado. O mês de outubro, que é relativo a desempenho de setembro, usualmente é um mês com maior inadimplência pontual, devido à falta de eventos no calendário de varejo. Este ano, porém, foi de forma mais acentuada devido à própria situação econômica dos lojistas (detalhado no capítulo "Desempenho Operacional").

## 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

A queda de rendimento foi ocasionada por três fatores principais:

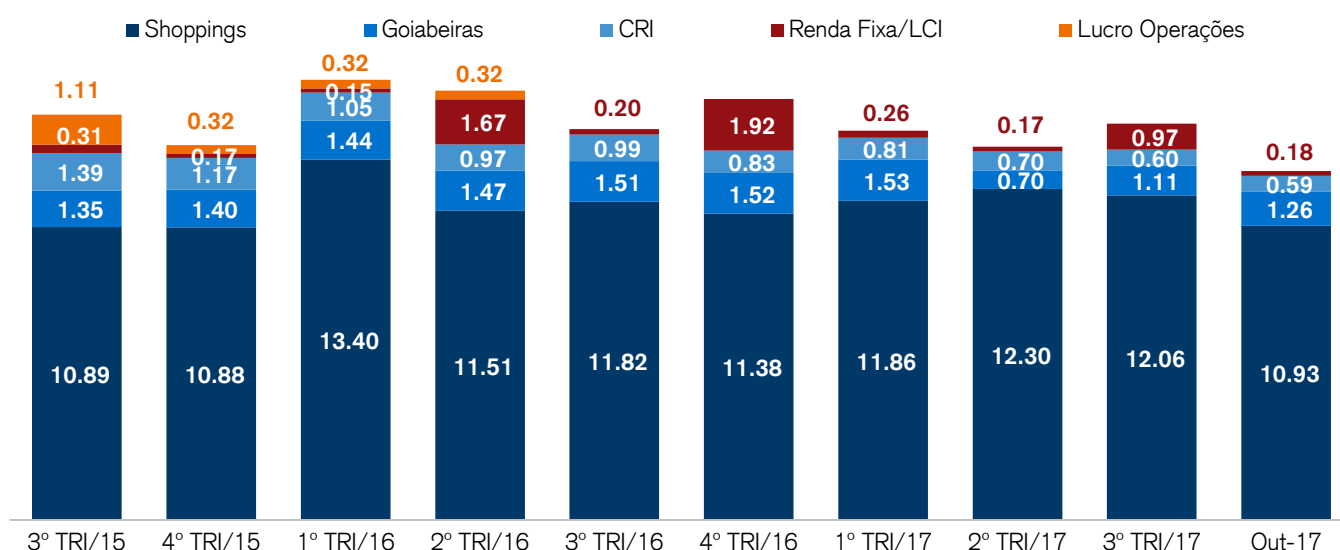
- (i) Fim das reservas (que vinham sendo consumidas desde 2015 conforme relatado nos relatórios anteriores),
- (ii) Desempenho dos Shoppings abaixo do orçamento, e,
- (iii) Eventos extraordinários em alguns Shoppings (detalhado no capítulo “Desempenho Operacional”).

A combinação dos fatores (i) e (ii) já nos levaria a uma diminuição sensível de rendimentos do Fundo, a fim de igualá-lo ao FFO gerado pelo Fundo (veja gráfico abaixo). Porém este mês houve ainda acontecimentos extraordinários em alguns dos nossos shoppings que impactou ainda mais o rendimento deste mês.

Abaixo, apresenta-se a evolução do rendimento médio mensal por cota realizado e distribuído pelo Fundo dos últimos três anos.

### Decomposição das receitas do fundo

R\$/Cota

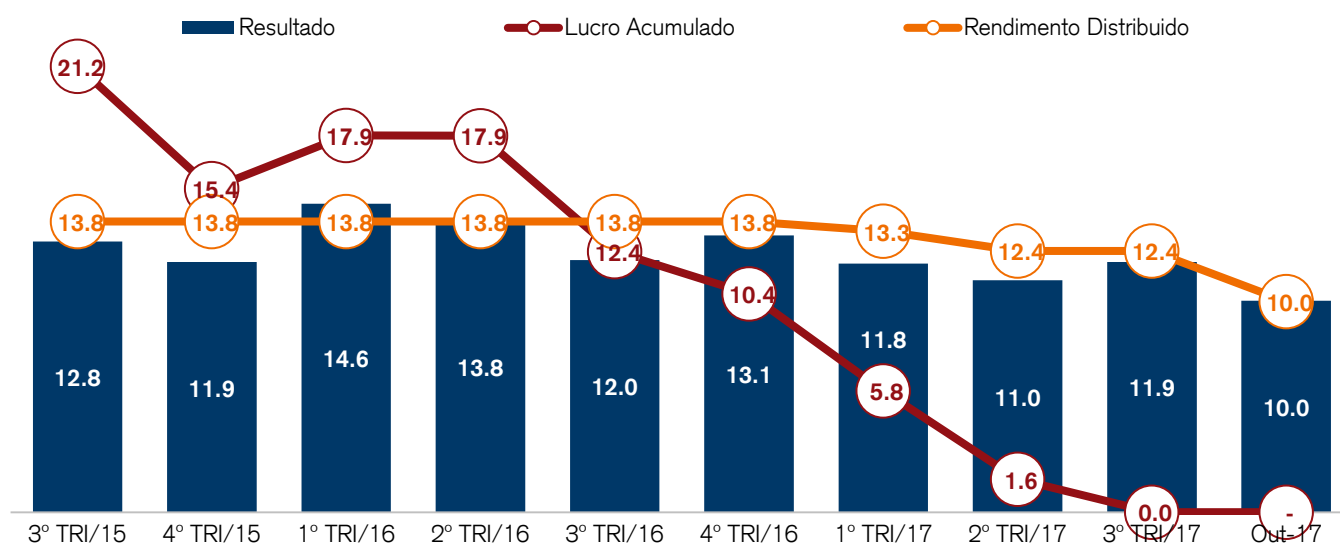


\*\*Goiabeiras: no segundo trimestre foi realizada a conversão do CRI em ativo

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

### Gap entre FFO gerado e resultado distribuído

R\$/cota Lucro Acumulado em Milhares



Fonte: CSHG

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 10,00 por cota como rendimento referente ao mês de outubro-17. O pagamento será realizado em 16/11/17, aos detentores de cotas em 31/10/17. Nossa política de distribuição de rendimentos durante o exercício 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	out-17	2017	12 Meses
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>6.554.436</b>	<b>70.341.049</b>	<b>84.384.073</b>
Renda Imobiliária <sup>1</sup>	6.554.436	67.867.796	80.279.677
CRI (conversíveis) <sup>2</sup>	-	2.473.252	4.104.397
Lucro Operações <sup>3</sup>	-	-	-
<b>Receita Financeira</b>	<b>416.333</b>	<b>6.072.110</b>	<b>7.226.097</b>
Renda Fixa	24.440	556.040	688.336
CRI (não conversíveis)	318.581	3.707.706	4.599.728
LCI <sup>2</sup>	73.313	1.808.364	1.938.033
<b>Total de Receitas</b>	<b>6.970.770</b>	<b>76.413.159</b>	<b>91.610.171</b>
<b>Total de Despesas<sup>4</sup></b>	<b>(1.574.833)</b>	<b>(15.101.639)</b>	<b>(17.800.467)</b>
<b>Resultado</b>	<b>5.395.936</b>	<b>61.311.520</b>	<b>73.809.704</b>
<b>Rendimento</b>	<b>5.374.920</b>	<b>66.864.005</b>	<b>81.698.784</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>10,00</b>	<b>12,44</b>	<b>12,67</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> 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 B3, IR sobre ganho de capital, entre outros.

Fonte: CSHG

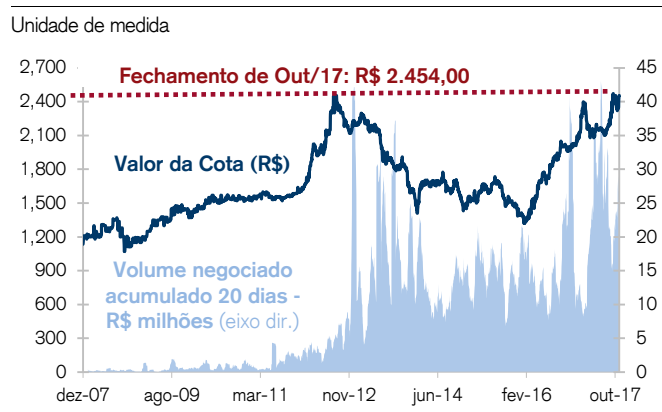
## Liquidez

### Título da tabela

	out-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	28.2	234.4	290.8
Giro (em % do total de cotas)	2.2%	19.9%	25.2%
Valor de mercado	R\$ 1319 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (6.111 cotistas)		

Fonte: CSHG / B3

### Título do gráfico



Fonte: CSHG / B3

## 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 B3 (IFIX), que possui metodologia comparável.

CSHG Brasil Shopping FII	Início	2017	Mercado 12 meses
Data Base	21-nov-06	29-dez-16	31-out-16
Valor Referência (R\$)	1.000,00	2.030,00	2.022,00
Renda Acumulada	156,64%	6,32%	7,71%
Ganho de Capital Líq.	116,32%	16,71%	17,09%
TIR Líq. (Renda + Venda)	527,19%	23,77%	25,79%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	18,32%	29,33%	25,79%
% CDI Líquido	323%	322%	275%
Retorno Total Bruto	302,0%	27,2%	29,1%
IFIX	-*	19,4%	18,0%
Diferença vs IFIX	-*	7,8%	11,0%

Fonte: B3/ Banco Central/ CSHG

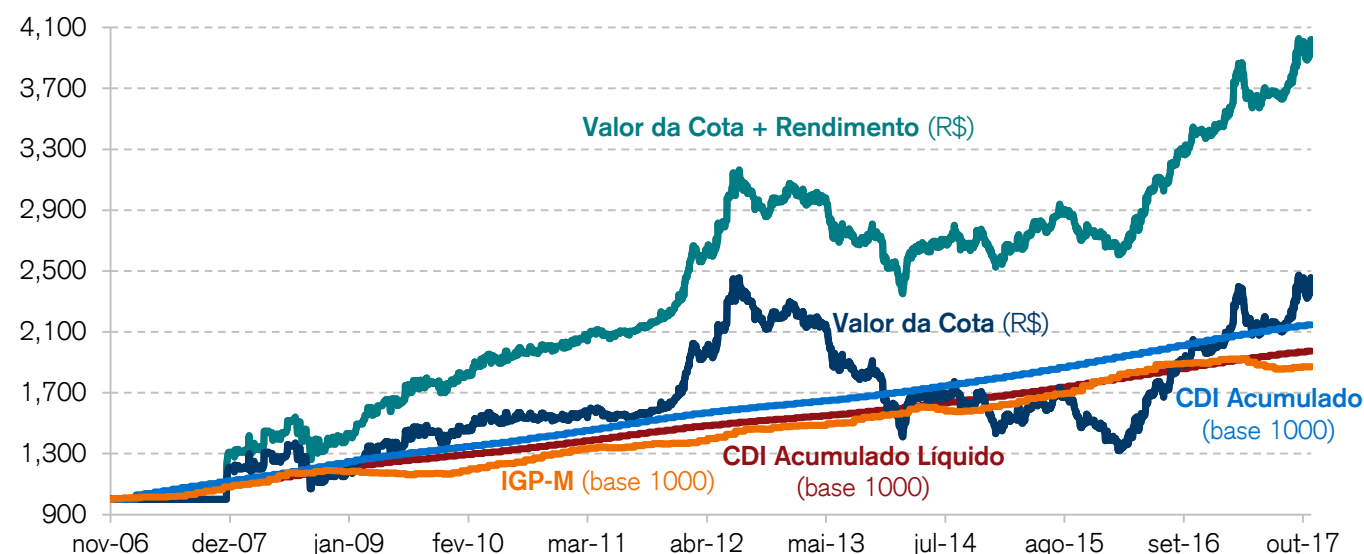
\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

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\$ 2.454,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 2.153,69. 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.

### Título do gráfico

Unidade de medida

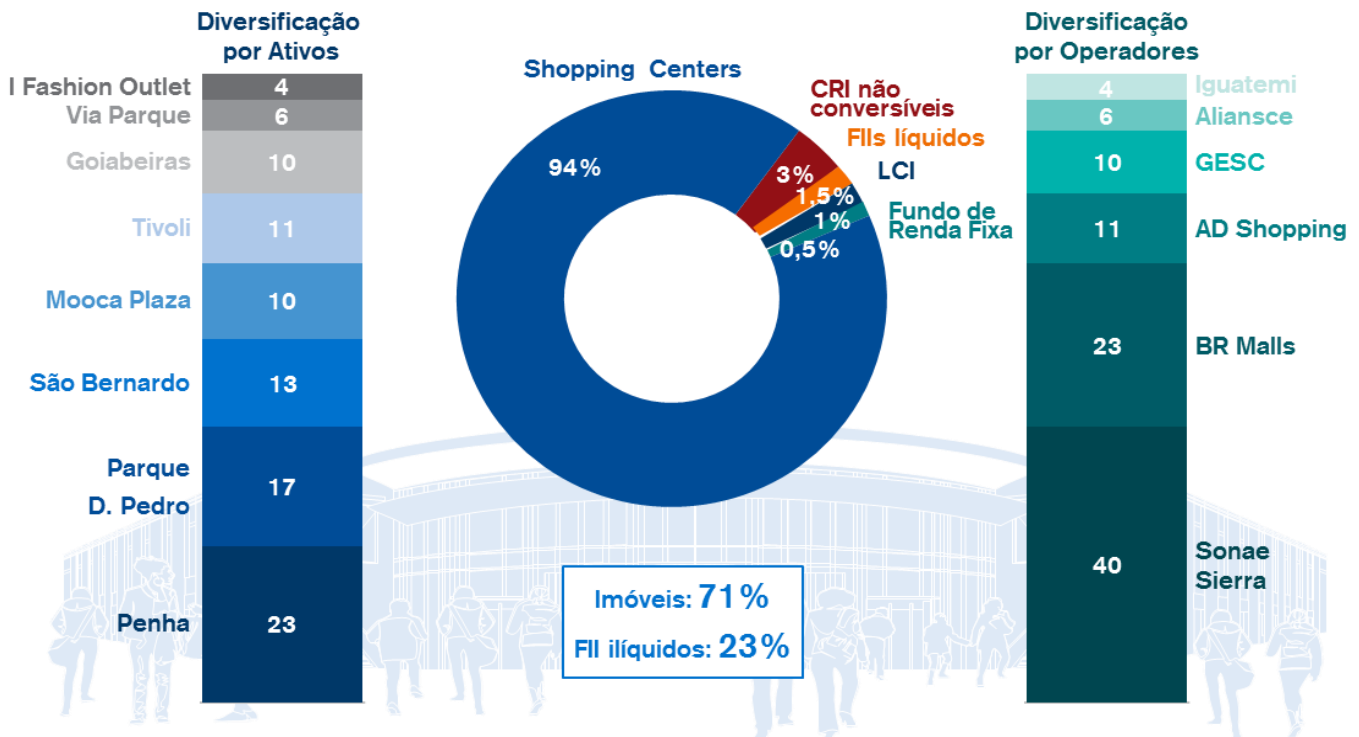


Fontes: CSHG / B3 / Bacen / Cushman&Wakefield

\* 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 (% carteira)

Da carteira do Fundo, 94% estão alocados em ativos alvo e 6% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FIL), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa (RF).

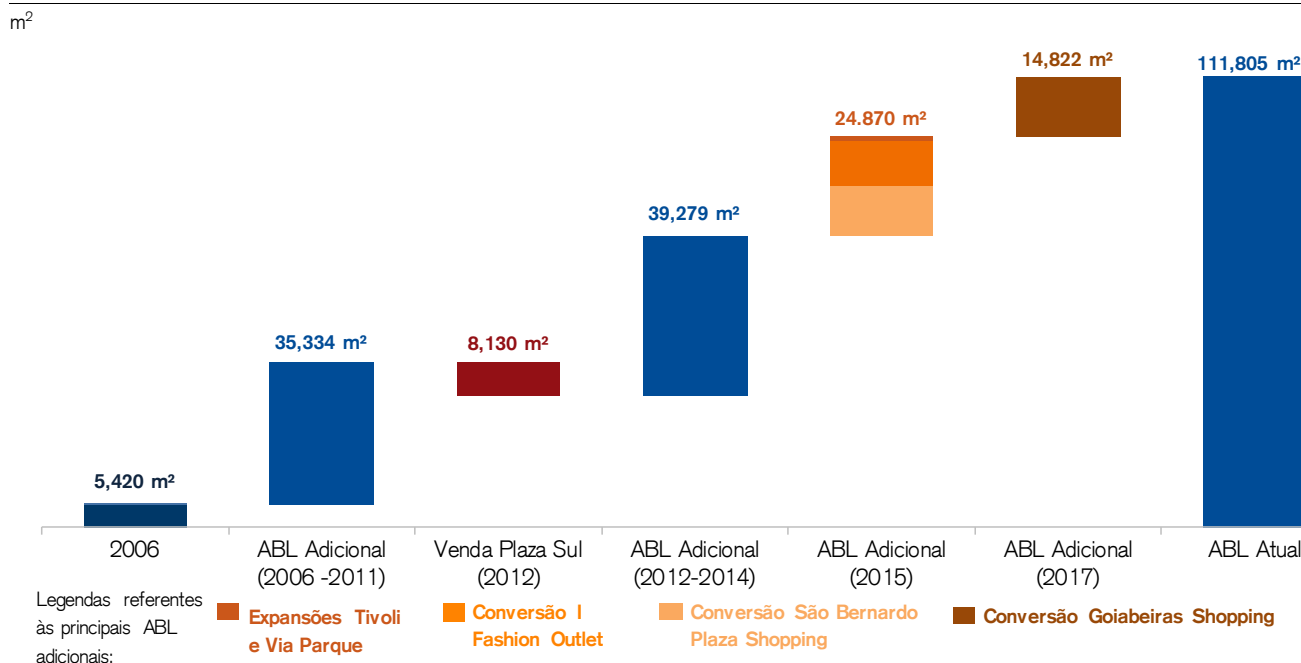


Fonte: Itaú / CSHG

## Carteira Imobiliária

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2017 com investimentos em **nove Shoppings Centers**, distribuídos em sete cidades e quatro estados, que juntos totalizam aproximadamente 370 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



Fonte: CSHG

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

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

O mês de setembro caracteriza-se, no varejo de forma geral, por não haver nenhuma data comemorativa, tendendo a reduzir tanto o fluxo de pessoas/veículos, quanto às vendas. Em anos de maior retração econômica, os meses tradicionalmente mais fracos (março, abril, setembro e outubro) tendem a apresentar um aumento pontual da inadimplência, sendo normalmente observada uma recuperação nos meses subsequentes.

Como efeito do comportamento do varejo no mês de referência, a vacância física passou de 6,53% em agosto para 6,7% em setembro. Já a inadimplência passou de 3,03% em agosto para 3,9% em setembro, representando um crescimento de 2,6% e 28,71% respectivamente.

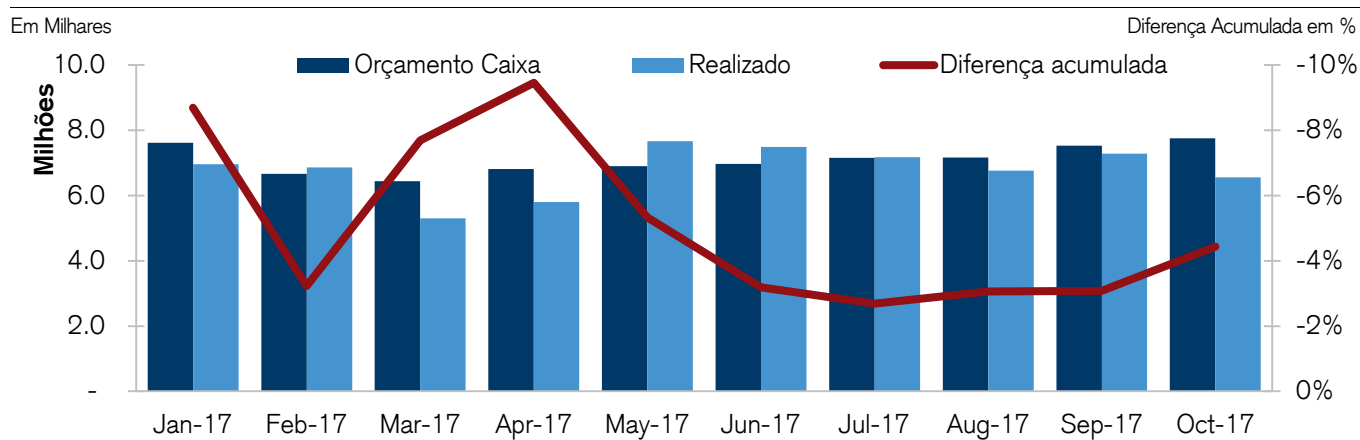
O aumento da vacância deve-se, prioritariamente, à saída de lojistas inadimplentes, seja através de acordos nos autos, seja através de ações de despejo. A CSHG tem atuado fortemente no sentido de finalizar ações em curso, retirando assim lojistas inadimplentes e/ou que não apresentem indicações de melhoria operacional que lhes permita gerar valor ao shopping no curto/médio prazo. Os principais ofensores para o aumento da vacância foram os seguintes empreendimentos: Tivoli Shopping, São Bernardo Plaza Shopping e IFashion Outlet Novo Hamburgo.

Com relação à inadimplência, especificamente no mês de setembro, em decorrência do já exposto acima, o aumento foi impactado pelos empreendimentos: Shopping Center Penha (de 6,2% em agosto para 8,5% em setembro que resultou em uma queda de R\$ 267 mil nos rendimentos do mês); São Bernardo Plaza Shopping e IFashion Outlet Novo Hamburgo.

O orçamento inicial elaborado pelo Fundo, mais conservador que os orçamentos elaborados pelos próprios shoppings, previam a manutenção da distribuição em R\$ 12,40 até o final do ano. Este orçamento considerava a recuperação do mercado de varejo ao longo do segundo semestre, o que não ocorreu na velocidade esperada.

Abaixo, gráfico que apresenta o orçamento caixa considerado pelo Fundo. Até o mês de referência, apresentamos um déficit acumulado de 4,5%.

### Orçamento Caixa 2017



Fonte: CSHG

O Gap entre os valores orçados vs realizado tem os seguintes efeitos:

- Término dos resultados acumulados (já informado no relatório anterior)
- Necessidade de distribuição de rendimentos em linha com caixa efetivamente gerado (próximo de R\$11/cota)
- Aumento da suscetibilidade dos rendimentos ao comportamento da economia
- Maior volatilidade do rendimento a eventos extraordinários (ver descrição abaixo) ocorridos nos empreendimentos

No mês de setembro ocorreram os seguintes eventos extraordinários que reduziram a geração de caixa, e consequentemente os valores distribuídos pelo Fundo:

■ **FII Via Parque Shopping (participação de 16.47% no FII) - Valor total de variação no mês: R\$ 280 mil**

- Redução pela metade no rendimento no mês para R\$ 279.820 nos rendimentos recebidos em decorrência do pagamento de R\$ 1,7MM de IPTU devido. O shopping possui créditos de IPTU os quais seriam utilizados para abatimento dessa dívida, evitando-se assim desembolso. A Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, contudo, não aceitou essa condição, requerendo o pagamento imediato dos valores devidos. Os créditos aos qual o shopping tem direito serão recebidos como títulos precatórios.

■ **FII Shopping Jardim Sul (participação de 10.5% no FII) - Valor total de variação no mês: R\$ 112 mil**

- Redução quase pela metade no rendimento no mês para R\$ 111.806 nos rendimentos recebidos em razão da necessidade de pagamento de condenação judicial que decorreu do pedido de indenização formulado por cliente do shopping (o processo teve início há cerca de 10 anos, sendo o montante total da condenação da ordem de R\$ 4MM), devendo o fundo arcar com parte do prejuízo (a indenização será paga em três parcelas).

■ **Mooca Plaza Shopping (participação de 20% no ativo) - Valor total de variação no mês: R\$ 103 mil**

- Redução de R\$ 103.244 em comparação ao previsto, decorrente do término da garantia de rentabilidade (finalizada em setembro/2017).

■ **Tivoli Shopping (participação de 59% no ativo) – Valor total de variação no mês: R\$ 217 mil**

- Não recebimento extraordinário da consolidação do aluguel na loja Riachuelo, no valor de R\$ 116.820, previsão de recebimento em outubro;
- Pagamento de R\$ 54.000 no valor referente à comissão de novas lojas (ação de redução de vacância);
- Redução de R\$ 23.400 no valor do aluguel variável (valor realizado vs valor previsto);
- Aumento de R\$ 23.500 nos encargos de lojas vagas (Delay: apesar de termos fechado novas lojas 16 no ano, até estas lojas entrarem continuamos pagando os encargos).

■ **Shopping Center Penha (participação de 87,5% no ativo) - Valor total de variação no mês: R\$ 489 mil**

- Descolamento da inadimplência do mês (R\$ 129.457) em comparação ao previsto. Juntamente ao descolamento da inadimplência, tivemos uma menor recuperação de inadimplência no mês (R\$ 137.464) contra o orçado, referente a dívidas de lojistas com ações de cobrança em andamento – jurídico. Estamos com uma ação muito forte de cobrança juntamente com os advogados para aumentar nossa recuperação e diminuir a inadimplência;
- Diferença de R\$ 146.895 referentes a alugueis mínimos. Estamos com uma ação forte ação de fechamento de vacância e melhora do mix, que está acontecendo, porém temos um delay entre quando fechamos um contrato e quando efetivamente isso incrementa o NOI (média de 6 meses de delay: assinatura do contrato, início de obra, carência, escada de aluguel);
- Aumento de R\$ 77.423 referentes a encargos comuns de lojas vagas, item que está diretamente relacionado ao apresentado acima.

■ **São Bernardo Plaza Shopping (participação de 35% no ativo) - Valor total de variação no mês: R\$ 107 mil**

- Variação de R\$ 107.223 referentes à previsão de receitas não realizadas, aliada a aumento do valor pago a título de encargos comuns de lojas vagas (redução da velocidade de absorção de vacância).

A soma dos valores elencados acima resulta em uma redução dos montantes recebidos da ordem de **R\$ 1,252 milhões**.

No intuito de reduzir os impactos causados pela sazonalidade natural do varejo, o Fundo vem adotando, no curto prazo, diversas ações a fim de promover o crescimento e melhoria dos resultados:

- Busca de acordos extrajudiciais com lojistas devedores tanto ativos quanto inativos (lojistas que já não mais operam no empreendimento), como exemplo, há a expectativa de recebimento de aproximadamente 20% dos valores referentes à inadimplência no Tivoli Shopping nos próximos 4 meses;
- Suporte aos novos lojistas para que suas operações se iniciem com brevidade, sobretudo tendo em vista a necessidade de que as inaugurações ocorram em tempo hábil para captar as vendas de Natal;
- Mapeamento de mercado em conjunto com as equipes comerciais e de gerenciamento dos shoppings, visando buscar novos lojistas para redução da vacância;
- Intensificação das cobranças a fim de promover a recuperação de valores atrasados já no mês de novembro (estimativa de recuperação de 5%).

Como resultado das políticas de curto prazo descritas anteriormente, já obtivemos ganhos importantes:

- Redução de 1,95% na vacância do Shopping Center Penha;
- Redução de 1,45% na vacância do Via Parque Shopping;
- Redução de 17,37% na vacância do Mooca Plaza Shopping;
- Ampliação da loja Caramelo; inauguração das lojas Parmeggio, Ômega Café e quiosque da operadora Oi no Tivoli Shopping;
- Reinauguração da loja Stroke (mudança de localização e reforma); inauguração das lojas Bacio di Latte, Restaurante Madero (maior restaurante da rede no país, com 692 m<sup>2</sup>), Empório Papai Noel (operação temporária para venda de artigos natalinos), Dumond Calçados e Acessórios e reforma da loja da operadora Vivo no Mooca Plaza Shopping;
- Inauguração das lojas Board Session, Reserva Mini (loja conceito), Prifit, Espaço Co-working (que vem se mostrando uma tendência em shopping centers), além da inauguração dos quiosques Animason e Geneal no Via Parque Shopping;
- Inauguração das lojas temporárias Planalto Decorações e All Toys (as quais operarão até o Natal); inauguração das lojas ER Informática, E. Yorks, Beto's Restaurante (área gourmet), Artex, Ponto da Lingerie, Magrelli, Flex Shop e dos quiosques T-Blog's, Gold Buyers, Fabrica Di Chocolate e Pinky's no São Bernardo Plaza Shopping;
- Inauguração da operação Sniper (lazer) e da loja Lilica & Tigor no Goiabeiras Shopping;
- Inauguração das lojas Smart Case, Servcop e do quiosque Filtros Europa no Shopping Center Penha.

Vale ressaltar que as reduções de vacância:

- Apresentam um hiato entre a aprovação da proposta e a inauguração da loja (mínimo de 120 dias);
- São efetivamente convertidas em receitas para o empreendimento (aluguel mínimo) apenas após a inauguração da loja;
- Demandam prazo de maturação da operação (12 a 18 meses para sua consolidação) e aumento das vendas.

Além das ações de curto prazo, estamos diversas ações de longo prazo:



- Desenvolvimento de projetos para revitalização completa das fachadas do Shopping Center Penha, melhorando tanto o aspecto físico quanto de posicionamento do shopping frente ao comércio de rua;
- Movimentação de lojas satélites no Shopping Center Penha para implantação de nova âncora, criando mais uma importante opção de compra, adequando o mix às expectativas do público alvo do shopping, melhorando a circulação e consolidando o posicionamento do empreendimento frente aos concorrentes;
- Realização de pesquisas e workshops visando absorver as visões tanto de clientes internos quanto externos, identificando oportunidades e ameaças ao posicionamento dos ativos;
- Revitalização da praça de alimentação do Via Parque Shopping;
- Movimentação de lojas satélites/mega lojas para implantação de nova âncora no Mooca Plaza Shopping;
- Desenvolvimento de projetos para revitalização da praça de alimentação do Tivoli Shopping;
- Qualificação do mix dos empreendimentos, seja através da atração de marcas reconhecidas, seja através da busca de operadores mais qualificados;
- Investimento na implantação de novas operações no São Bernardo Plaza Shopping, aumentando o poder de atração do empreendimento.

## Indicadores Operacionais

Indicadores Operacionais	Set-17	Acumulado Set-17	Acumulado Set-16
<b>ABL Total*</b>	369,157 m <sup>2</sup>	360,629 m <sup>2</sup>	344,461 m <sup>2</sup>
<b>ABL Próprio</b>	110,226 m <sup>2</sup>	105,690 m <sup>2</sup>	96,893 m <sup>2</sup>
<b>Vendas Totais</b>	82,378,622	838,779,847	743,006,806
<b>Receitas Totais + Estacionamento Líquido</b>	7,936,377	69,796,914	64,416,563
<b>NOI**</b>	6,501,710	59,911,529	52,889,215
<b>Vacância (ABL)</b>	6.70%	6.42%	5.90%
<b>Taxa de Cobrança 12 meses***</b>	93.91%	94.20%	95.72%

\*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

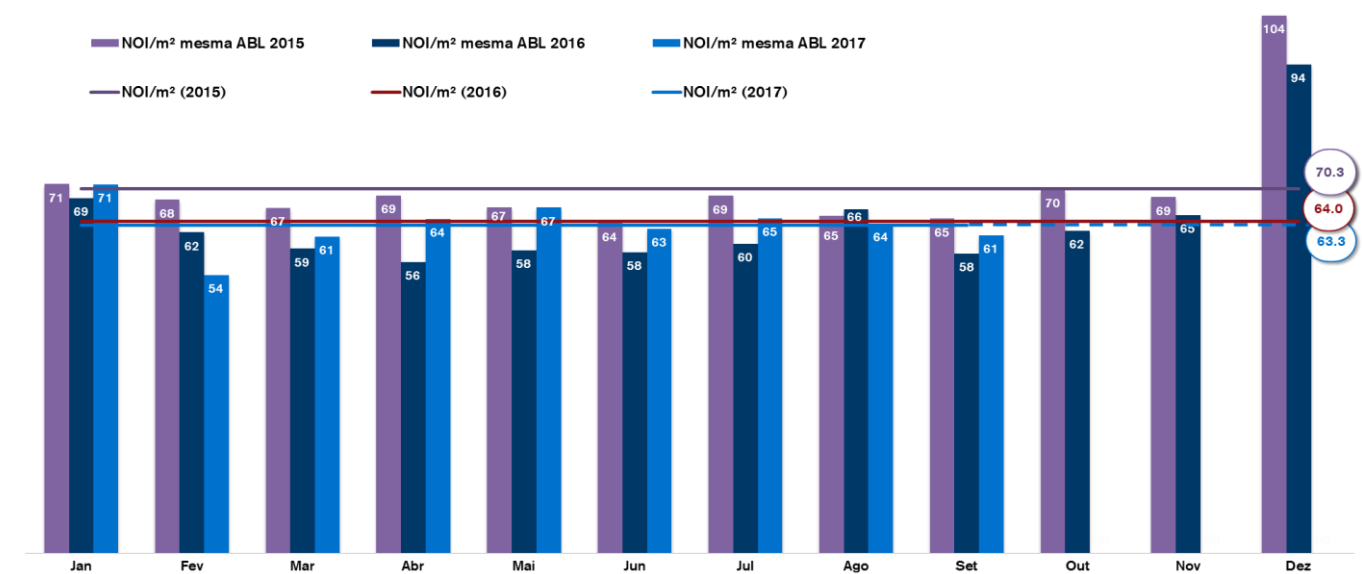
<sup>1</sup>Não obstante as checagens e verificações realizadas, a CSHG não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (Administradoras dos FII e Shoppings).

## 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 Setembro de 2017, apresentou aumento de 6%, com relação ao mesmo período do ano anterior.

## Título do gráfico

Unidade de medida



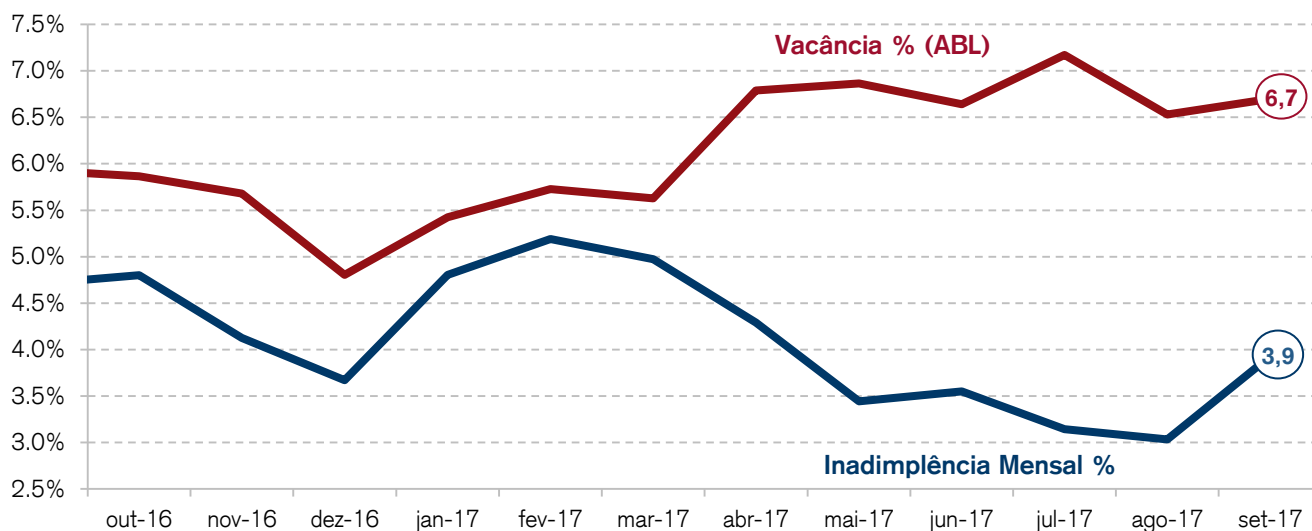
Fonte: CSHG / Itaú / Administradoras dos Empreendimentos

## 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\*

Unidade de medida



Fontes: Itaú / CSHG

## 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 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 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 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.

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. 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 opôs embargos de declaração diante da decisão do Tribunal sustentando que houve omissão e contradição (i) ao deixar de considerar a existência de tese firmada pelo STJ em julgamento de casos repetitivos no sentido de que para caracterização de vício na relação entre as partes há a necessidade obrigatoriamente de comprovação, pelo credor, de que houve má-fé pelo terceiro adquirente do imóvel, (ii) ao fazer prevalecer entendimento contrário ao próprio precedente utilizado como fundamento da conclusão no tocante o prazo considerado razoável para obtenção de certidões do distribuidor forense, bem como (iii) ao desconsiderar que inexistia insolvência por parte da devedora Jaú à época do pedido de decretação da fraude à execução; razão pela qual pediu a imediata suspensão dos efeitos da decisão do Tribunal e a modificação da decisão proferida diante dos pontos acima mencionados.

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 representem 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 2,17% 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  
**156** operações  
 Aquisições:  
 Dez-12, Mai-07 e Jan-07  
 Inauguração: 1998  
 Expansão: 2015

### Shopping Center Penha



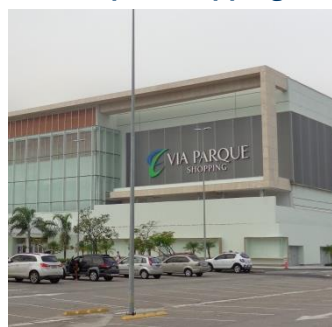
R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP  
**87,5628%** de participação  
**29,6 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**208** operações  
 Aquisições:  
 Dez-12, Fev-12, Jan-12, Fev-10, Jul-09 e Mai-09  
 Inauguração: 1992

### 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  
**234** operações  
 Aquisições:  
 2014 / 2013 / 2009  
 Inauguração: 1993

### Goiabeiras Shopping Center



Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT  
**54%** de participação  
**26,2 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**184** operações  
 Aquisições: Mar-17  
 Inauguração: 1989

### Mooca Plaza Shopping



R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP  
**20%** de participação  
**41,6 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**275** operações  
 Aquisição: Set-12  
 Inauguração: Nov-11

### São Bernardo Plaza Shopping



Av. Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP  
**35%** de participação  
**42,7 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**235** 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  
**20,3 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**91** 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)