

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:		CNPJ do Fundo:	08..43.1.7/47/0-00
Data de Funcionamento:	28/12/2006	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGBSCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	537.492,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:		CNPJ do Administrador:	../-
Endereço:	RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JR, 700, 11º ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	Telefones:	(11) 3701-8600
Site:	www.cshg.com.br	E-mail:	list.imobiliario@cshg.com.br
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: -	../-	-	-
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA 100 - TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 3701-8753
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0002-01	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 1400 - TORRE TORINO	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços!:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	LCI - Banco BTG Pactual S.A.	Melhor alocação de caixa visando maximizar a rentabilidade ao cotista	3.000.000,00	Caixa do fundo
	LCI - Banco BTG Pactual S.A.	Melhor alocação de caixa visando maximizar a rentabilidade ao cotista	2.000.000,00	Caixa do fundo
	LCI - Banco BTG Pactual S.A.	Melhor alocação de caixa visando maximizar a rentabilidade ao cotista	2.000.000,00	Caixa do fundo
	LCI - Banco BTG Pactual S.A.	Melhor alocação de caixa visando maximizar a rentabilidade ao cotista	6.000.000,00	Caixa do fundo
	LCI - Banco BTG Pactual S.A.	Melhor alocação de caixa visando maximizar a rentabilidade ao cotista	6.000.000,00	Caixa do fundo
	CRI - RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	Melhor alocação de caixa visando maximizar a rentabilidade ao cotista	1.155.526,77	Caixa do fundo
	Shopping - Goiabeiras Shopping - 53,99%	Aplicação em ativo alvo do Fundo	109.423.560,00	Conversão de CRI + Caixa do fundo
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu			

	patrimônio.																																
4.	Análise do administrador sobre:																																
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																																
	O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos empreendimentos que compõem o seu patrimônio imobiliário e a rentabilidade auferida pelos investimentos em ativos financeiros, especificamente fundos de renda fixa, cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Durante 2017, o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 146,20 por cota.																																
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																																
	2017, de acordo com informações de mercado Abrasce, apresentou oscilações em diversos indicadores, como decorrência da incerteza gerada à economia em decorrência de diversos fatores políticos. Em comparação a 2016, as vendas totais sofreram um acréscimo de 5.4%, enquanto no acumulado ano esse crescimento foi de 5.78%, conforme monitoramento de mercado ABRASCE. Ainda de acordo com esse indicados, os dados acumulados de 2017 com relação aos alugueis foi de 1.1%, enquanto na comparação com 2016, houve decréscimo de 1.9%. Essa redução nos alugueis pode ser explicada pelo fechamento de diversas operações, gerando uma vacância total em dezembro de 6% e uma inadimplência de 6.6%. Já o fluxo de pessoas, quando em comparação com 2016, sofreu um acréscimo de 3,46%, enquanto o fluxo de veículos, seguindo a mesma métrica, sofreu um decréscimo de 0.3%, explicado em grande medida pelo uso de transportes malternativos (Táxi, Uber, bicicleta, transporte público). As informações da Abrasce consideram todos os shoppings membros da associação na definição de suas estatísticas.																																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																
	O CSHG Brasil Shopping FII é o maior fundo imobiliário de Shopping Center diversificado da BMF&Bovespa. O fundo encerrou o ano de 2017 com 537.492 cotas e 6.227 cotistas, com valor de mercado de R\$ 1,3 bilhão. O ano de 2017 ainda apresentou diversos desafios, embora já se possa verificar uma melhora na expectativa dos consumidores, que foi refletida no aumento das vendas. Para 2018, com a redução das taxas de juros, há uma tendência de aumento do poder de compra, e uma retomada no nível de investimentos, favorecendo o consumo e a confiança no mercado, beneficiando o setor de varejo, e assim o setor de shopping centers.																																
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SHOPPING CENTER PENHA</td> <td>277.589.002,77</td> <td>SIM</td> <td>5,14%</td> </tr> <tr> <td>SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING</td> <td>156.182.355,00</td> <td>SIM</td> <td>6,36%</td> </tr> <tr> <td>MOOCA PLAZA SHOPPING</td> <td>136.875.940,00</td> <td>SIM</td> <td>9,87%</td> </tr> <tr> <td>TIVOLI SHOPPING CENTER</td> <td>132.331.527,00</td> <td>SIM</td> <td>8,65%</td> </tr> <tr> <td>OUTLET NOVO HAMBURGO</td> <td>52.865.615,00</td> <td>SIM</td> <td>10,06%</td> </tr> <tr> <td>GOIABEIRAS SHOPPING CENTER</td> <td>132.632.279,30</td> <td>SIM</td> <td>17,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	SHOPPING CENTER PENHA	277.589.002,77	SIM	5,14%	SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	156.182.355,00	SIM	6,36%	MOOCA PLAZA SHOPPING	136.875.940,00	SIM	9,87%	TIVOLI SHOPPING CENTER	132.331.527,00	SIM	8,65%	OUTLET NOVO HAMBURGO	52.865.615,00	SIM	10,06%	GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	132.632.279,30	SIM	17,00%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																														
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																
SHOPPING CENTER PENHA	277.589.002,77	SIM	5,14%																														
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	156.182.355,00	SIM	6,36%																														
MOOCA PLAZA SHOPPING	136.875.940,00	SIM	9,87%																														
TIVOLI SHOPPING CENTER	132.331.527,00	SIM	8,65%																														
OUTLET NOVO HAMBURGO	52.865.615,00	SIM	10,06%																														
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	132.632.279,30	SIM	17,00%																														
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																																
	As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.																																
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																																
	Não possui informação apresentada.																																
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																																
	Não possui informação apresentada.																																
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																																
	Não possui informação apresentada.																																
10.	Assembleia Geral																																
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																																
	RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 11º ANDAR https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam																																
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																																
	Endereço Físico: RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 11º ANDAR Endereço Eletrônico: list.imobiliario@cshg.com.br																																
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																																
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso. Por fim, na hipótese de voto à distância, para comunicação física e escrita, os procedimentos de verificação de poderes e representação acima são aplicáveis, podendo ser admitido adicionalmente o envio de manifestação de voto eletrônico por meio de correio eletrônico reconhecido pelo Administrador.																																
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																																
	A administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico.																																
11.	Remuneração do Administrador																																

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagou à Administradora, até o dia 08/11/2017, a quantia equivalente a 1,5% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A partir de 09/11/2017, o Fundo passou a pagar quantia equivalente a 0,6% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
16.952.073,31		1,38%		1,34%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Bruno Laskowsky	Idade:	56 anos		
Profissão:	administrador de empresas	CPF:	761.157.717-49		
E-mail:	bruno.laskowsky@cshg.com.br	Formação acadêmica:	Mestrado em Administração de Empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	22/05/2017		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Janeiro/2017 até a presente data	Managing Director - Real Estate	Instituição Financeira		
Boston Consulting Group	Julho/2016 a Dezembro/2016	Senior Advisor	Consultoria		
Viver/Inpar Incorporadora e Construtora S.A	Outubro/2012 a Junho/2016	CEO	Incorporadora e Construtora		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	6.225,00	466.033,00	86,71%	99,49%	0,51%
Acima de 5% até 10%	2,00	71.459,00	13,29%	47,09%	52,91%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
São considerados relevantes pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a:					

	<p>II – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à BM&FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação.</p>
15.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>Fundo listado em bolsa de valores (BM&FBovespa), onde suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</p>
15.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.cshg.com.br/site/publico/download/arquivos/Politica_Exercicio_Voto_Assembleias_Fundos_CSHG.pdf</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas.</p>

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---