

# CSHG Brasil Shopping FII

**Maio de 2015**

## 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

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

## Nota da Administradora

Encontram-se disponíveis, na seção "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 maio. O pagamento será realizado em 15/06/15, aos detentores de cotas em 29/05/15. 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	mai-15	2015	12 Meses
<b>Receita Imobiliária</b>	8.146.112	42.636.252	103.328.290
Renda Imobiliária <sup>1</sup>	4.833.316	24.749.876	56.242.230
CRI (convertíveis) <sup>2</sup>	1.260.724	7.820.358	23.677.490
Lucro Operações <sup>3</sup>	2.052.073	10.066.017	23.408.571
<b>Receita Financeira</b>	673.441	3.045.828	8.035.967
Renda Fixa	31.704	218.445	872.183
CRI (não convertíveis) <sup>2</sup>	641.737	2.697.728	6.348.454
LCI <sup>2</sup>	0	129.655	815.331
<b>Total de Receitas</b>	8.819.554	45.682.080	111.364.257
<b>Total de Despesas<sup>4</sup></b>	(1.075.874)	(5.326.375)	(14.249.886)
<b>Resultado</b>	7.743.679	40.355.705	97.114.372
<b>Rendimento</b>	7.417.390	37.086.948	93.631.106
<b>Médio / Cota</b>	13,80	13,80	14,52

<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 convertíveis e não convertíveis/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.

## Liquidez

	mai-15	2015	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	12,8	72,2	163,7
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	8,5%	19,1%
Valor de mercado	R\$ 862,2 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (3.910 cotistas)		

Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

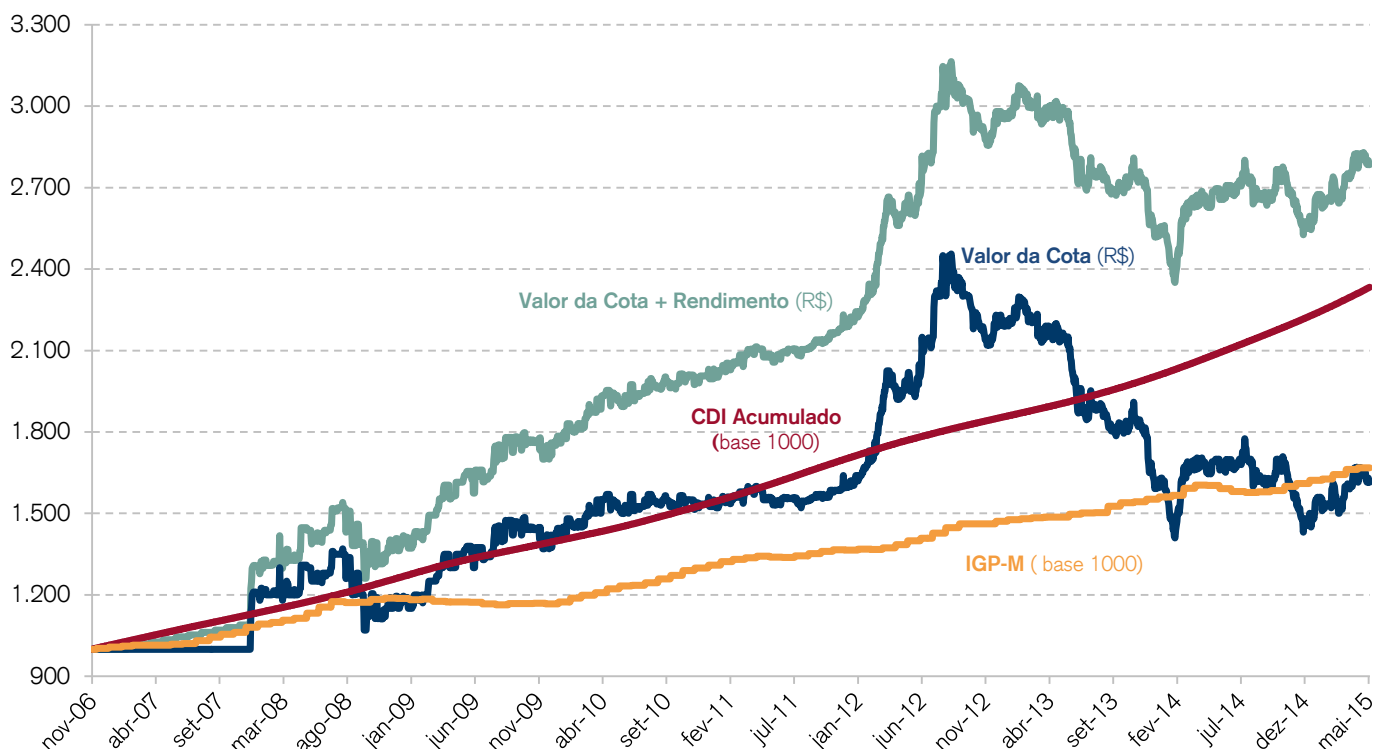


## Rentabilidade

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15% de IR). 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 o ganho de capital na venda da cota. No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$1.615,20** e o valor patrimonial foi de **R\$2.075,98**. O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

CSHG Brasil Shopping FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	21-nov-06	31-dez-14	30-mai-14
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.470,00	1.700,00
Renda Acumulada	116,97%	5,12%	10,25%
Ganho de Capital LÍq.	49,22%	7,90%	-4,99%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	275,27%	13,38%	5,54%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	16,84%	36,78%	5,54%
Retorno em % CDI Líquido	243%	324%	56%

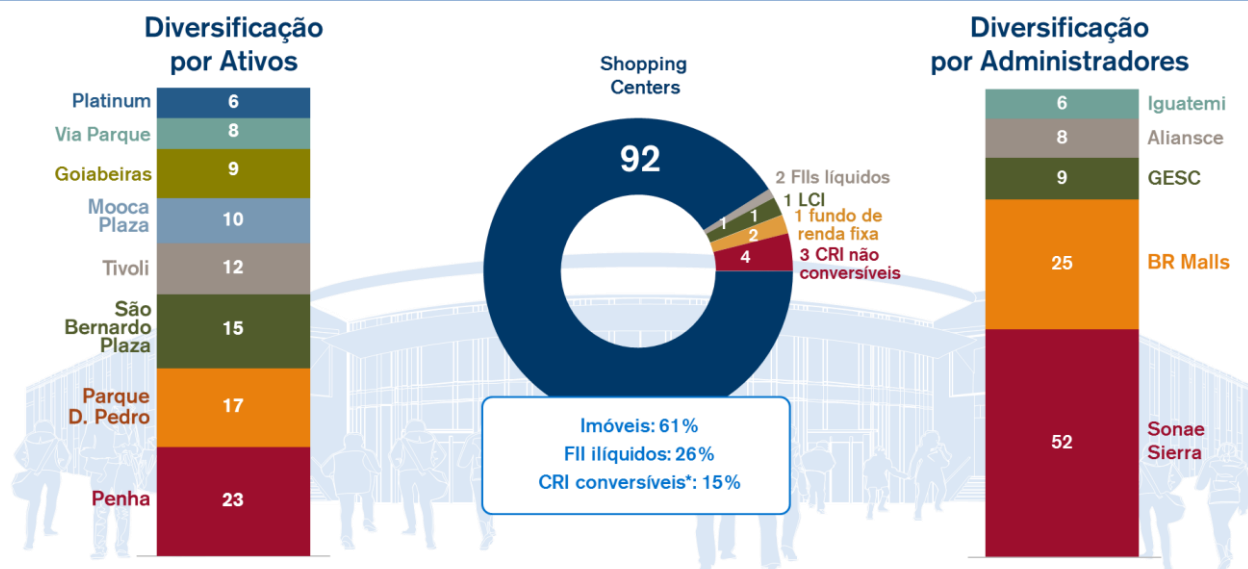
Fonte: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central/ CSHG



Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

## 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.

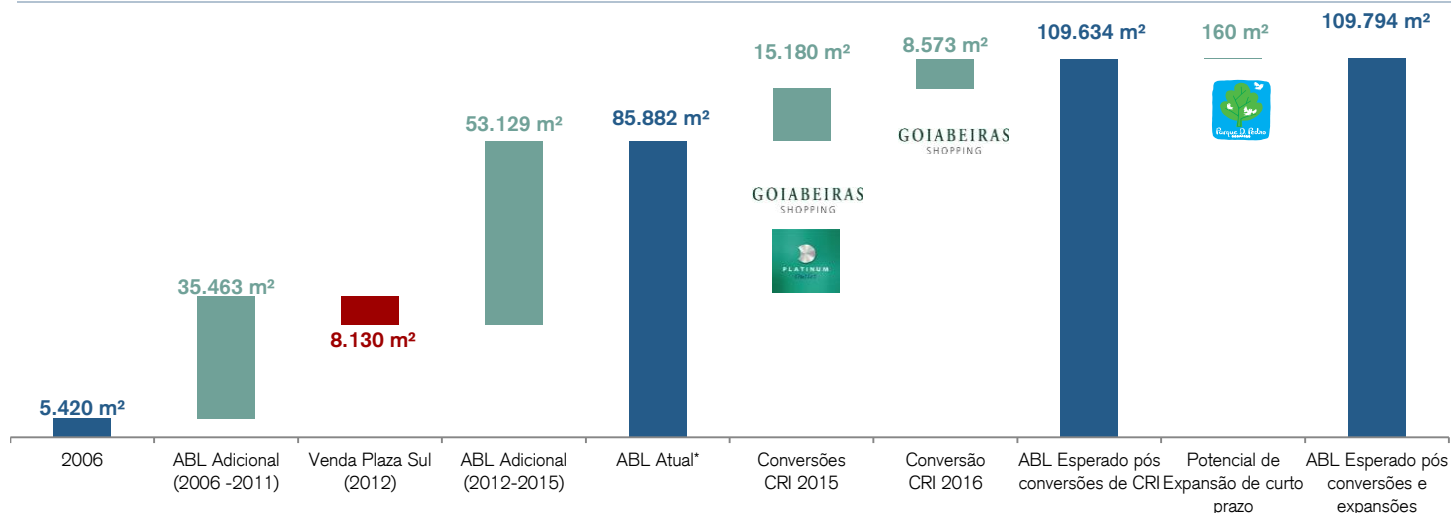


\*Os CRI conversíveis são títulos de crédito lastreados em créditos imobiliários que poderão ser convertidos conforme respectivos termos de securitização desde que atenda integralmente à Política de Investimento do Fundo e aos "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" constantes do Anexo I ao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

## Carteira Imobiliária

O Fundo encerrou o mês de maio de 2015 com investimentos em **oito Shopping Centers**, distribuídos em sete cidades e quatro estados, que juntos totalizam mais de 367 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria** da carteira contempla investimentos diretos e via FII somando **85,9 mil m<sup>2</sup>**, já considerando a inauguração da expansão do Shopping Tivoli, ocorrida em 29 de abril de 2015. Ao final de 2016, assumindo as conversões dos CRI dos shoppings Goiabeiras e Platinum Outlet e com a expansão dos Shopping Parque D. Pedro, que têm previsão de inauguração para este ano, a ABL própria poderá atingir até **109,8 mil m<sup>2</sup>**.

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



\*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>

Os indicadores abaixo apresentam os resultados dos empreendimentos referentes à competência de abril. Portanto, os números ainda não refletem a inauguração da expansão do Shopping Tivoli, ocorrida em 29 de abril de 2015.

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

Indicadores Operacionais	Apr-15	Acumulado Apr-15	Acumulado Apr-14
<b>ABL Total</b>	313.526 m <sup>2</sup>	313.524 m <sup>2</sup>	310.371 m <sup>2</sup>
<b>ABL Próprio</b>	82.570 m <sup>2</sup>	78.911 m <sup>2</sup>	69.460 m <sup>2</sup>
<b>Vendas Totais</b>	73.157.235	279.312.752	252.135.085
<b>Receitas Totais + Estacionamento Líquido</b>	6.716.150	24.881.960	20.899.678
<b>NOI</b>	5.648.658	21.132.674	18.305.234
<b>Vacância (ABL)</b>	3,89%	3,89%	2,38%
<b>Taxa de Cobrança 12 meses**</b>	97,70%	98,18%	97,99%

\*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).

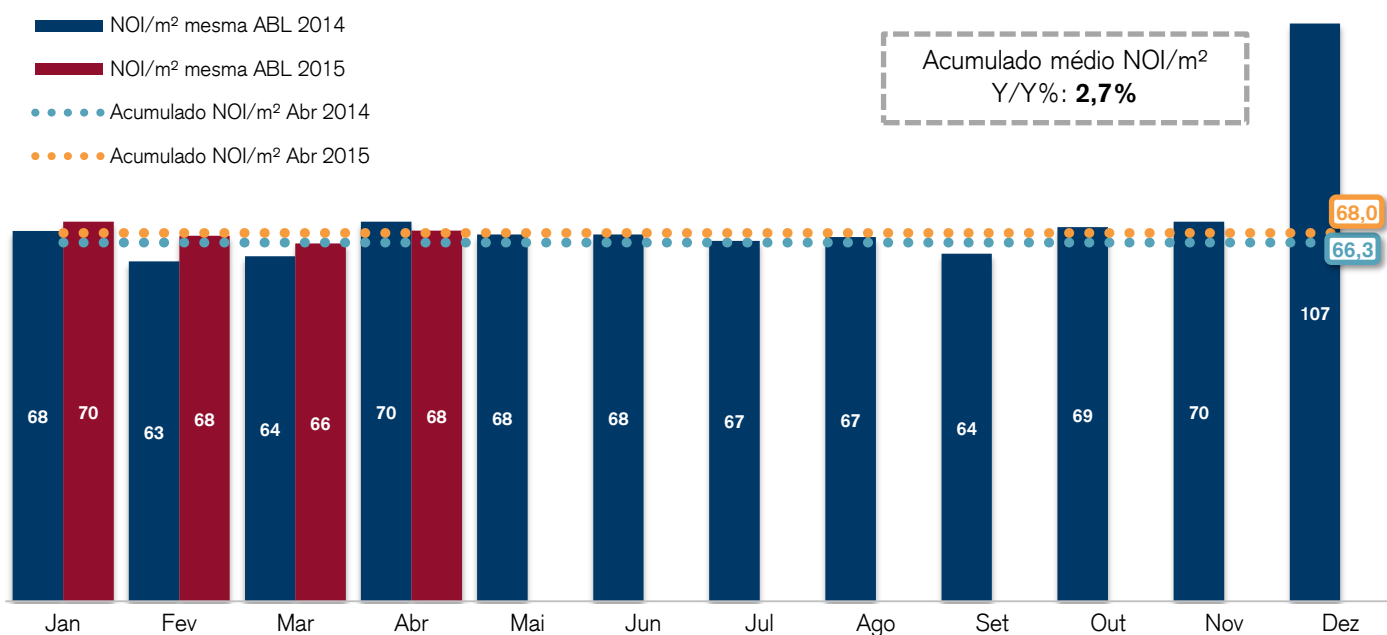
\*\*\*Considera-se recuperação de atrasados.

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 conversíveis.

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

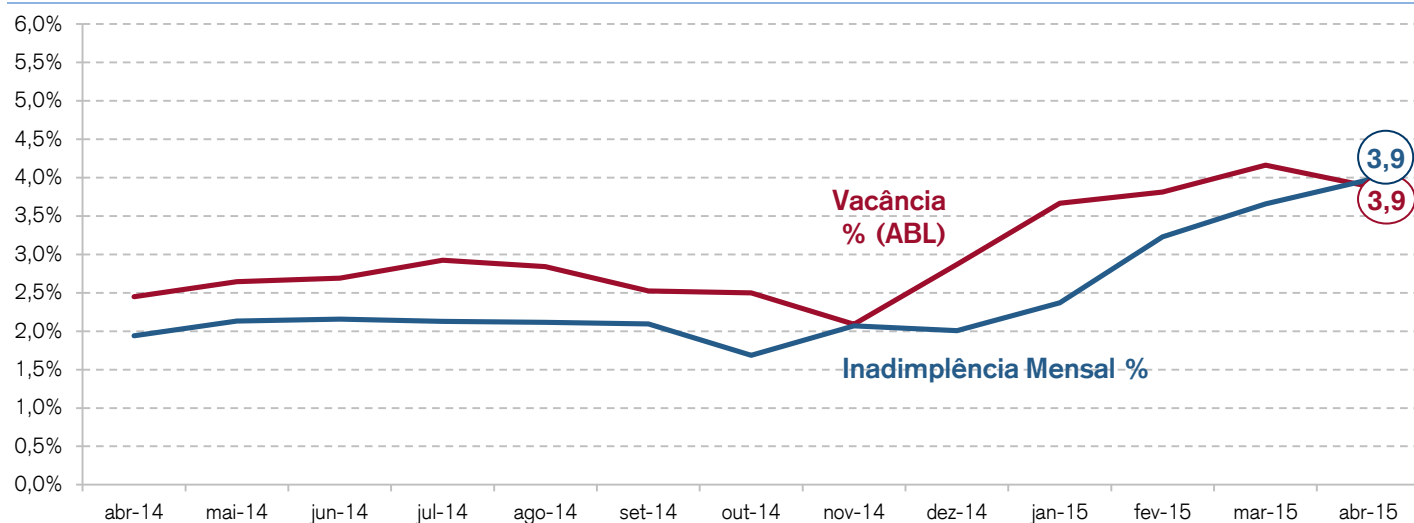
O gráfico abaixo apresenta a evolução do NOI/m<sup>2</sup>, considerando a mesma participação do Fundo nos ativos, dentro do período analisado. Ou seja, não há efeitos de aquisições e/ou aumento de participações. Este indicador em **abril** de 2015 apresentou crescimento de 2,7%, com relação ao mesmo período do ano anterior. Também não está sendo considerada em nenhum dos períodos áreas dos shoppings que tiveram interferência devido às expansões.



\* Não inclui CRI conversíveis. / Metodologia: desconsidera da base, nos dois anos, as áreas dos shoppings Tivoli e Via Parque que tiveram interferência devido às expansões.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

## Evolução da Vacância e Inadimplência<sup>2</sup>



Fontes: Itaú / CSHG

<sup>2</sup>Não inclui CRI conversíveis.

## 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 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, 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 alugueres dos mencionados imóveis fossem penhorados e depositados em conta judicial.

Em 26 de agosto, foi divulgado novo Fato Relevante para informar que as medidas adotadas pela Securitizadora e pela Administradora para reverter tal julgado resultaram em uma nova decisão, proferida pelo mesmo Juízo, suspendendo temporariamente os efeitos da decisão anterior.

Em 24 de novembro, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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.

Em 19 de dezembro, foi ofertada a caução pela Gaia Securitizadora (fração ideal dos direitos de propriedade sobre o imóvel que compõe o Shopping), tendo sido a referida caução aprovada pelo juízo de primeira instância em 12 de janeiro de 2015. O credor/exequente contesta a adequação da referida caução e a decisão do juízo de primeira instância, tendo interposto um novo agravo de instrumento perante o Tribunal de Justiça de São Paulo. Espera-se a decisão do referido Tribunal sobre a regularidade da caução.

Em 17 de outubro, 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, atualizado até o dia 15 de outubro de 2014. Após este protocolo, o valor do laudo foi impugnado pelo credor/exequente. Em 23 de abril, o Perito Judicial apresentou documento esclarecendo as críticas ao laudo formuladas pelo credor/exequente e mantendo integralmente sua conclusão anteriormente protocolada. O juízo de primeira instância, em 18 de maio, homologou o laudo pericial e proferiu sentença declarando equivaler o crédito total do credor/exequente ao montante de R\$ 15.279.780,33, atualizado para 15 de outubro de 2014. A referida sentença ainda não é definitiva e poderá ser objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Diante do valor reconhecido em sentença, a Gaia Securitizadora apresentou manifestação ao juízo de primeira instância requerendo que seus embargos de terceiro sejam acolhidos em virtude da existência de outros bens de titularidade da efetiva devedora (antiga proprietária dos imóveis que compõem parte do Shopping) capazes de suportar isoladamente o crédito total do credor/exequente. Também alegou a Gaia Securitizadora que eventual caução, se ainda necessária, não poderá ultrapassar o montante de R\$ 15.279.780,33. Os mencionados pedidos ainda pendem de apreciação.

A Administradora continua acompanhando ativamente os procedimentos adotados pela Gaia Securitizadora, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo.

<sup>1</sup>Estes CRI correspondem a 11,56% do Patrimônio Líquido do CSHG Brasil Shopping FII na data de 29/05/2015. <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 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.

## 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.

Algumas características importantes do portfólio do Fundo estão sendo trabalhadas para evitar possíveis impactos nos rendimentos distribuídos após junho-15, mês do último recebimento do lucro desta operação. Atualmente, parcela significativa da carteira está em fase de **consolidação**, sendo 36% da ABL própria inaugurada há menos de 3 anos, e aproximadamente 34 mil m<sup>2</sup> de **potencial de expansão** em ABL próprio. Adicionalmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 12,5 milhões de **resultados acumulados** a distribuir, mesmo tendo respeitado a regra de distribuição de, no mínimo, 95% dos rendimentos auferidos a regime de caixa no semestre

## Ficha Técnica

### Tivoli Shopping Center



Av. St Bárbara, 777 – St. Bárbara d'Oeste, SP  
**59%** de participação  
**23,7 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**178** operações  
Aquisições: Dez-12, Mai-07 e Jan-07  
Inauguração: 1998

### Shopping Center Penha



R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP  
**87,5628%** de participação  
**29,6 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**202** 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  
**10,6684%** de participação via cotas de FII  
**124,0 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**392** 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  
**244** 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

**215** 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

**41,9 mil m<sup>2</sup>** de ABL

**250** 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

**239** operações

Aquisições: Fev-15, Dez-12 e Jul-12

Inauguração: Nov-12

### Shopping Platinum Outlet



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo - RS

CRI conversível em **49%**

**22,1 mil m<sup>2</sup>** de ABL

**78** operações

Aquisições: Out-13, Abr-13 e Dez-12

Inauguração: Set-13

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