

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	08.431.747/0001-06
<b>Data de Funcionamento:</b>	28/12/2006	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRHGBCSTF000	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	537.492,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Shoppings <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	61.809.182/0001-30
<b>Endereço:</b>	RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JR, 700, 11º ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	<b>Telefones:</b>	(11) 3701-8600
<b>Site:</b>	www.cshg.com.br	<b>E-mail:</b>	list.imobiliario@cshg.com.br
<b>Competência:</b>	12/2016		

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: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0001-29	RUA ARQUITETO OLAVO REDIG DE CAMPOS, 105 ED EZ TOWER - TORRE A	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>  O Fundo não alterou sua política de investimentos no exercício de 2016. Em conformidade com o Regulamento do Fundo, a política de investimentos seguirá inalterada para o exercício, e o Fundo poderá buscar novas possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> 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 2016, o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 165,60 por cota.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Em 2016, a indústria de shopping center comemorou um marco importante na sua história: 50 anos de trajetória, crescimento e desenvolvimento dos centros de compras no Brasil. Mesmo diante de complicadas situações econômicas, o setor continua resiliente, com grande relevância para o desenvolvimento socioeconômico do país, representando hoje 3% do PIB nacional. Segundo uma 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 2,8% para o mesmo período. Ainda, de acordo com o Censo Abrasce 2015-2016, os empreendedores estão cada vez mais procurando formas de como tornar os centros de			

	<p>compras em núcleos de convivência. Segundo o levantamento, 34% dos shoppings fazem parte de um complexo multiuso, em que o fluxo de pessoas não está concentrado apenas nas lojas. Muitos deles incorporam conjuntos empresariais (69%), hotéis (38%), centros médicos e/ou laboratórios (29%), condomínios residenciais (23%), faculdades/universidades (18%), entre outros, o que acaba por torná-los muito mais dinâmicos e atraentes para diferentes públicos. Segundo o Censo Brasileiro de Shopping Centers 2016-2017 da Abrasce, o mercado de shopping centers no Brasil atingiu em 2016 aproximadamente R\$157,9 bilhões em vendas, uma variação positiva de 4,3%, quando comparado com o ano anterior. O cenário macroeconômico deve se tornar ligeiramente mais favorável para o consumo durante os próximos meses, diante das reduções das taxas de juros e das pressões inflacionárias. Tal quadro deve promover novas elevações da confiança dos consumidores, retomada das concessões de crédito e atenuação do desemprego. Ainda, de acordo com esta pesquisa, a indústria finalizou o ano com 558 shoppings em operação, 20 a mais que o ano anterior, e com uma taxa de vacância média de 4,8%. Como complemento, foi apurada, no mês de dezembro de 2016, uma inadimplência de 7,1%. Não obstante o cenário ainda desafiador em 2016, o IFIX, principal indicador de retorno dos Fundos de Investimento Imobiliário, apresentou um retorno total de 32,3% no período, este movimento reflete a expectativa por uma política de redução de juros, pelas diversas medidas fiscais e reformas do estado brasileiro e, por consequência, uma potencial melhora na economia brasileira e impactos positivos no mercado imobiliário como um todo.</p>			
4.3	<p><b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b></p> <p>O CSHG Brasil Shopping FII é o maior fundo imobiliário de Shopping Center diversificado da BMF&amp;Bovespa. O fundo encerrou o ano de 2016 com 537.492 cotas e 4828 cotistas, com valor de mercado de R\$ 1,1 bilhão. Temos um cenário econômico ainda desafiador: o nível de consumo ainda não retomou sua vitalidade, impactado pelo nível de desemprego e pelo crédito apertado. No entanto, com a perspectiva de queda da taxa Selic e uma expectativa mais favorável para a economia, resultando numa melhora no nível de emprego e atividade, o macro ambiente se torna mais favorável para o consumo e nossa carteira de shoppings terá o impacto positivo deste movimento. Na posição de gestão ativa do fundo, estamos absolutamente empenhados na redução de vacância dos nossos ativos, na otimização dos custos de ocupação e focados no aumento da competitividade e da vantagem estratégica de cada ativo do portfólio. Acreditamos que o cenário macro será melhor que 2016, no entanto, a gestão ativa e cuidadosa é que fará a diferença no resultado final.</p>			
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b></p> <p>Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a></p>			
6.	<p><b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b></p>		<p><b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b></p>	<p><b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b></p>
	<p><b>Relação de ativos imobiliários</b></p>	<p><b>Valor (R\$)</b></p>		
	SHOPPING CENTER PENHA	264.028.733,12	SIM	3,06%
	SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	146.839.113,75	SIM	-4,71%
	MOOCA PLAZA SHOPPING	124.577.368,77	SIM	0,38%
	TIVOLI SHOPPING CENTER	121.799.601,54	SIM	2,85%
	OUTLET NOVO HAMBURGO	48.031.316,48	SIM	2,48%
6.1	<p><b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b></p> <p>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.</p>			
7.	<p><b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
8.	<p><b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
9.	<p><b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>			
10.1	<p><b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b></p> <p>RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 11º ANDAR  <a href="https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam">https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</a></p>			
10.2	<p><b>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.</b></p> <p>Endereço Físico: RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 11º ANDAR          Endereço Eletrônico: <a href="mailto:list.imobiliario@cshg.com.br">list.imobiliario@cshg.com.br</a></p>			
10.3	<p><b>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.</b></p> <p>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, por 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.</p>			
10.3	<p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p> <p>A administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico.</p>			
11.	<p><b>Remuneração do Administrador</b></p>			
11.1	<p><b>Política de remuneração definida em regulamento:</b></p> <p>Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 1,5% (um e meio por cento) 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</p>			

(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.

<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
13.512.749,80	1,19%	1,24%

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	Luiz Guilherme da Costa Manso Moreira de Mendonça	<b>Idade:</b>	45 anos
<b>Profissão:</b>	administrador de empresas	<b>CPF:</b>	533.134.611-15
<b>E-mail:</b>	luizguilherme.mendonca@credit-suisse.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Bacharel em Administração de Empresas
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	12/12/2016

#### 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
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Março/2009 até a presente data (obs. período que assumiu o cargo atual. Funcionário da instituição desde 1992.)	Chefe de Finanças das empresas do grupo Credit Suisse no Brasil, responsável pelos departamentos de Contabilidade, Impostos, Risco, Resultado Gerencial, Orçamento e Planejamento e Controladoria de Fundos	Instituição Financeira

#### 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	4.830,00	537.492,00	100,00%	87,21%	12,79%
Acima de 5% até 10%					
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 de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – 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.
15.2	<b>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.</b> 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: <a href="https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam">https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</a>
15.3	<b>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.</b> <a href="https://www.cshg.com.br/site/publico/download/arquivos/Politica_Exercicio_Voto_Assembleias_Fundos_CSHG.pdf">https://www.cshg.com.br/site/publico/download/arquivos/Politica_Exercicio_Voto_Assembleias_Fundos_CSHG.pdf</a>
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b> Não possui informação apresentada.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b> Fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas.

### Anexos

[5. Riscos](#)

### 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
----	---