



# 10 anos

CSHG Brasil Shopping FII

# CSHG Brasil Shopping FII



## BM&F Bovespa: HGBS11

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.

Neste contexto, o **CSHG Brasil Shopping** foi criado em 2006 com o objetivo de auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em shoppings centers e, em 2016, completou **10 anos**. Hoje, o Fundo conta com participação em 8 shoppings no Brasil, que totalizam mais de 344 mil m<sup>2</sup> de ABL e quase 97 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio, distribuídos em sete cidades e quatro estados.

Este relatório apresenta os principais indicadores da trajetória do Fundo e do setor no período.

## Destques

- O HGBS é o **maior** fundo de investimento imobiliário de shopping center diversificado da BM&FBovespa.
- A **rentabilidade bruta** do Fundo, desde seu início, é de **18,4% a.a.**, ou seja, 239% do CDI (que rendeu 11% a.a., no mesmo período).
- O Fundo encerrou o ano de 2016 com 537.492 cotas e 4.828 cotistas, com **valor de mercado de R\$ 1,1 bilhão**.
- O volume de cotas negociado nesses 10 anos foi de **R\$ 909 milhões**.
- A receita total de vendas dos shoppings da carteira alcançou **R\$ 26 bilhões**.
- Há mais de 1.800 locatários em todos os shoppings da carteira.

### Comentários da administradora sobre as informações divulgadas

As informações financeiras e operacionais acima e a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada, não considerando assim valores para os shoppings que o Fundo investe via Certificados de Recebíveis Imobiliários. 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).

## Mercado Brasileiro de Shopping Center

O boom do varejo nos últimos anos e os fatores comportamentais dos brasileiros mostraram um dinamismo para o mercado que atraiu um enorme volume de investimentos internos e externos. Cidades e regiões que antes apresentavam baixo potencial, hoje já têm shoppings com ótimo desempenho.

De acordo com dados fornecidos pela Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), todos os indicadores referentes ao setor demonstraram um vigoroso crescimento, mais do que dobrando a área bruta locável (ABL) nos últimos 10 anos, o que mostra a força e a importância desse tipo de empreendimento no cenário da economia brasileira.

### Dados ABRASCE

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Número de Shoppings	351	363	376	392	408	430	457	495	520	538	558
ABL (Milhões de m²)	7	8	9	9	10	10	11	13	14	15	15
Lojas	56.487	62.086	65.500	70.500	73.775	80.192	83.631	86.271	95	98	101.716
Faturamento (R\$ Bi)	50	56	58	64	74	83	87	89	92	88	*
Empregos	524.090	629.700	700.650	707.166	720.641	775.383	804.683	843.254	978.963	1.032.776	1.069.754
Tráfego de Pessoas (Mi)	203	305	325	328	329	376	398	415	431	444	*

Fonte: ABRASCE

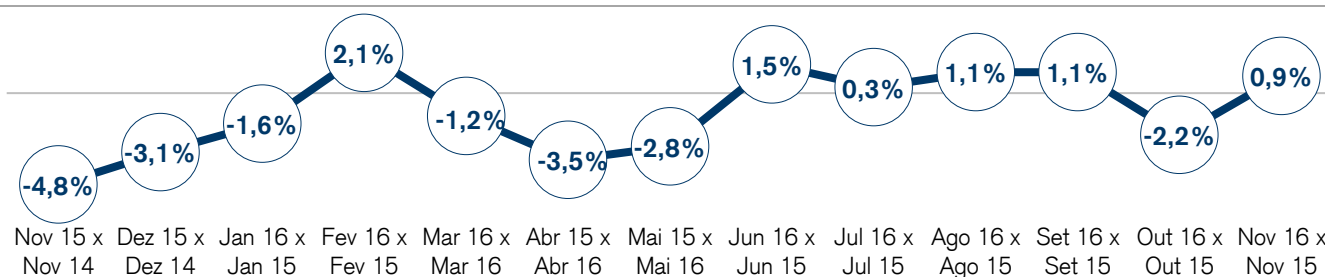
\* dados de Faturamento e de Tráfego de Pessoas ainda não foram apurados para o ano de 2016

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 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.

Apesar da evolução dos indicadores nos últimos anos, o setor, nos últimos 12 meses, atravessou uma fase não tão animadora. A seguir, pode-se observar o histórico da variação da Receita Nominal das Vendas desde novembro de 2015.

### Índices do Setor - Variação Receita Nominal das Vendas Mensais (m²)

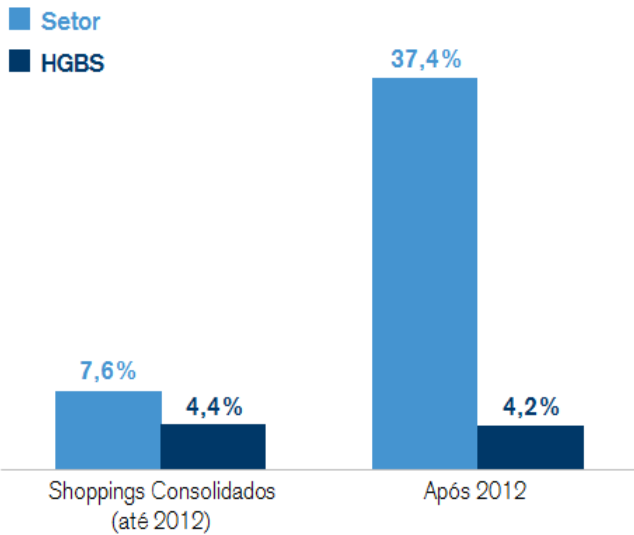


\*Índices de Variação em Shopping Centers Brasileiros / Vendas mensais

Fonte: ABRASCE

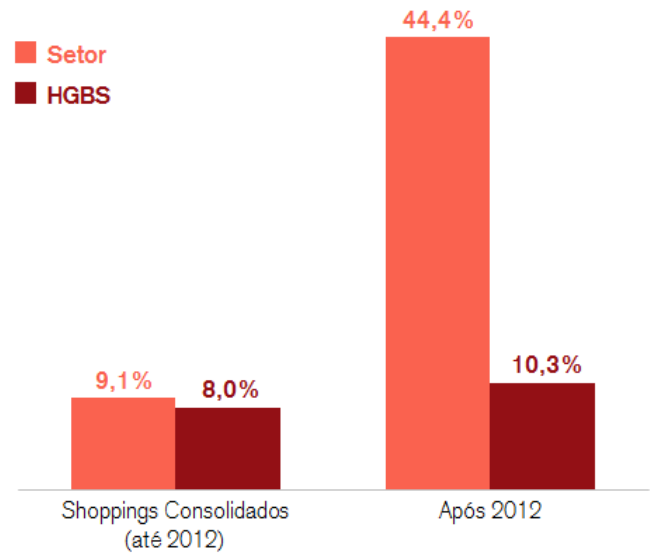
O impacto nas vendas pode ser explicado no mercado em partes pelo indicador de vacância. Segundo a pesquisa do Ibope e Alshop, com números referentes a 2015, o estoque de ABL e lojas vagas, tanto em shoppings consolidados (inaugurados até 2012), quanto em shoppings novos, está muito elevado: 1,75 milhão de m² e 12 mil lojas. O gráfico abaixo apresenta o resultado do estudo em 2015, com estoque de ABL vaga e lojas vagas, tanto de shoppings consolidados, quanto de shoppings inaugurados após 2012, em comparação com o Fundo, na mesma data base da pesquisa.

### Estoque de ABL vaga



Fonte: Ibope / Alshop / Administradoras dos empreendimentos

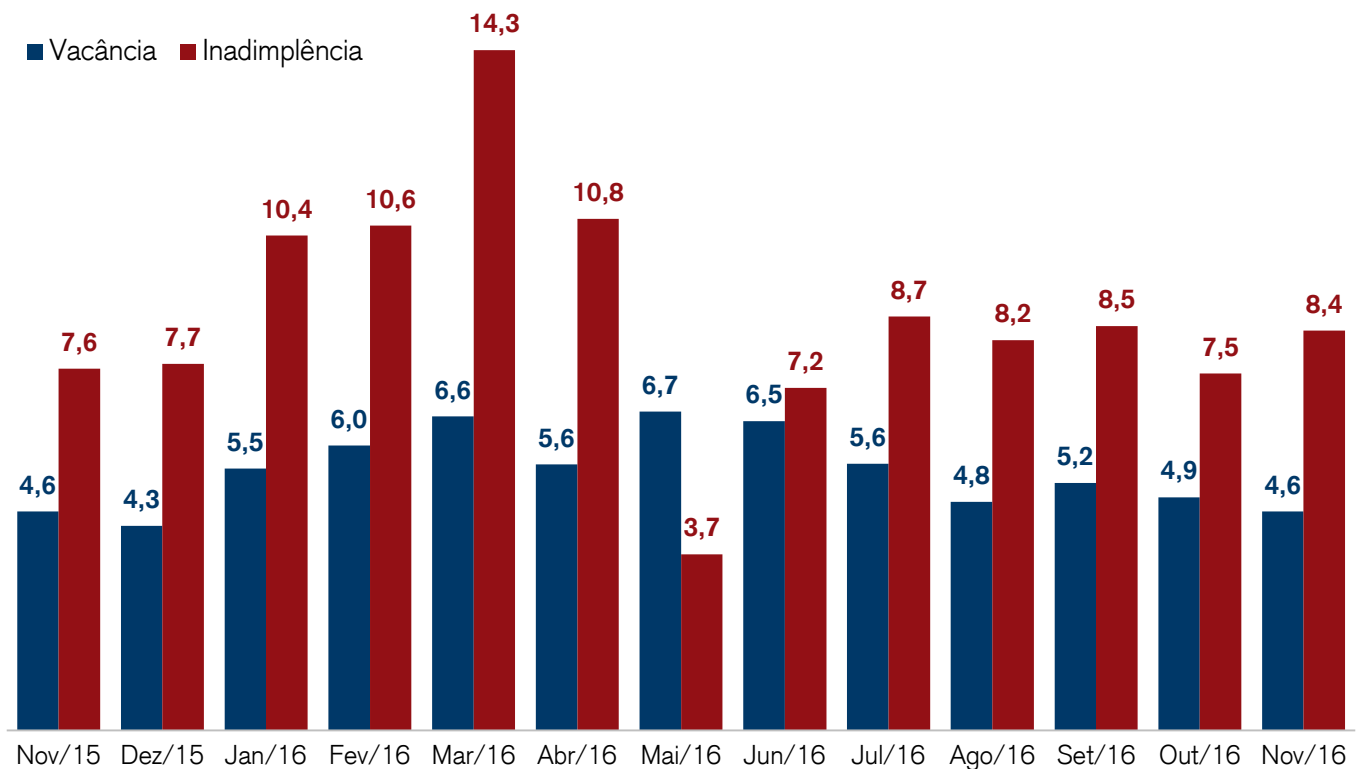
### Estoque de lojas vagas



Fonte: Ibope / Alshop / Administradoras dos empreendimentos

Como complemento, segundo o Monitoramento de Mercado da ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, foi apurada, no mês de novembro de 2016, uma vacância de 4,6% e inadimplência de 8,4%.

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



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

Fonte: ABRASCE

## 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. A 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.

## Rentabilidade histórica

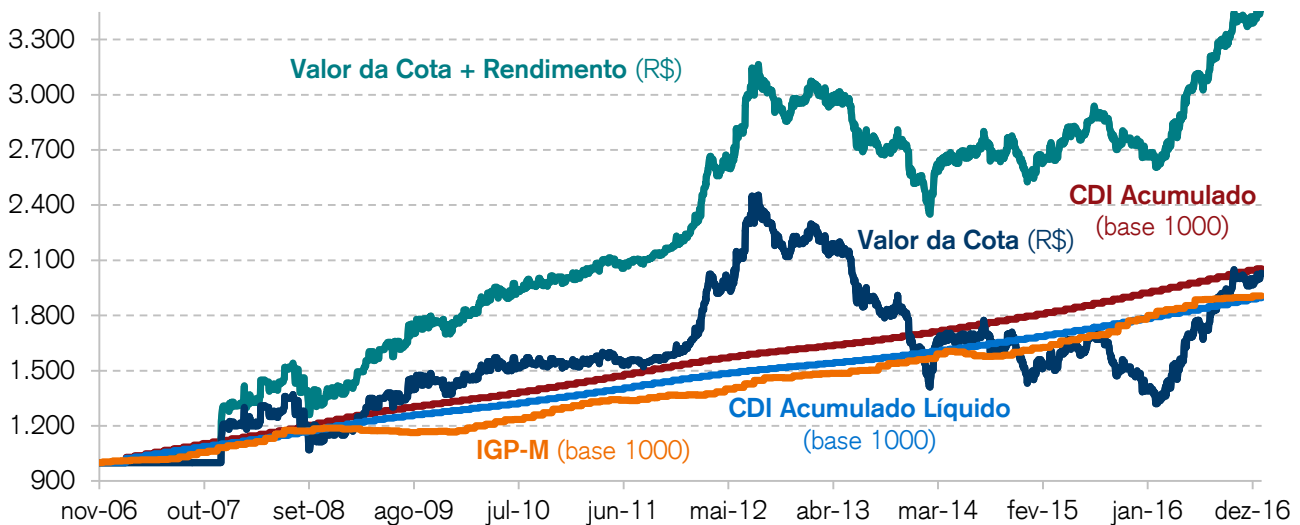
A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%. O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável.

CSHG Brasil Shopping FII	Início	2º Semestre	2016
Data	21-nov-06	30-jun-16	30-dez-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.710,00	1.394,00
Renda Acumulada	143,82%	4,84%	11,88%
Ganho de Capital Líq.	82,40%	14,97%	36,50%
TIR Líq. (Renda + Venda)	415,53%	20,29%	51,25%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17,66%	44,28%	51,50%
% CDI Líquido	286%	352%	435%
Retorno Total Bruto	246,82%	23,56%	57,50%
IFIX	-*	13,82%	32,34%
Diferença vs IFIX	-*	9,7%	25,2%

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

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

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$2.030,00** e o valor patrimonial foi de **R\$2.116,07**. O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.



Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

\* Para efeitos de comparação com os FII, os cálculos referentes ao CDI seguem o conceito de juros simples, sendo o rendimento do CDI mensal somado ao valor inicial da aplicação e não reinvestido no fluxo.

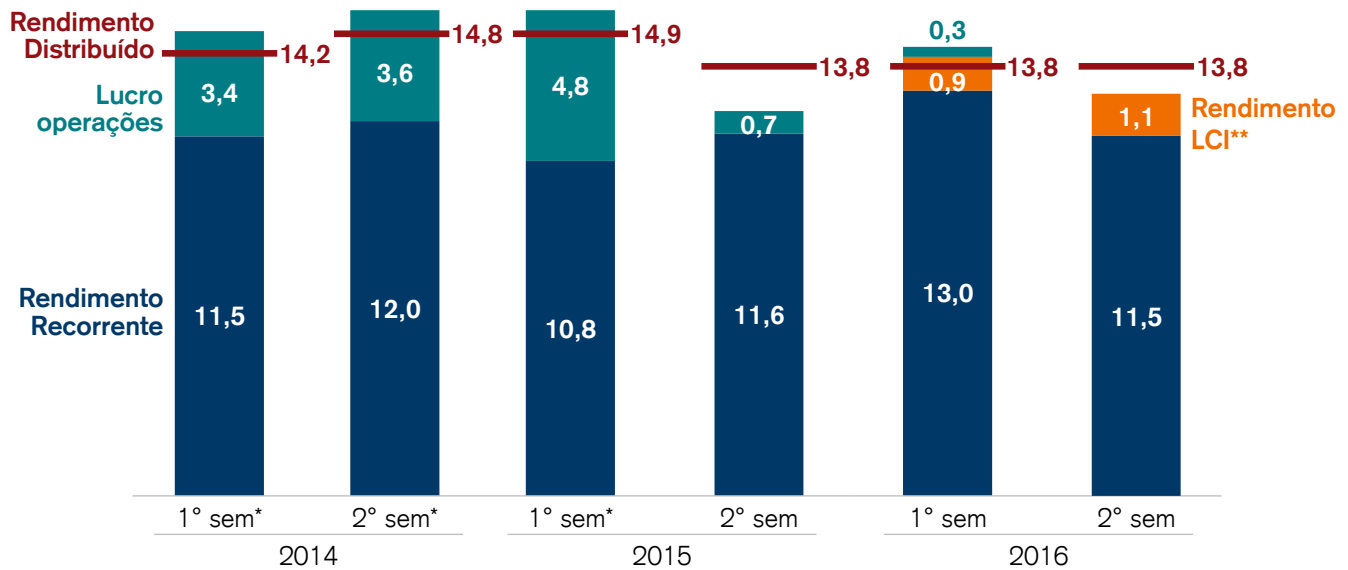
## Gestão Ativa

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

Algumas características importantes do portfólio do Fundo foram trabalhadas para evitar impactos nos rendimentos. Em dezembro-16, os resultados acumulados não distribuídos de semestres anteriores somam aproximadamente R\$ 5,6 milhões, sendo respeitada a regra de distribuição de, no mínimo, 95% dos rendimentos auferidos a regime de caixa no semestre. Adicionalmente, o Fundo possui aproximadamente 34 mil m<sup>2</sup> de potencial de expansão em ABL próprio. Visando atingir a máxima agregação de valor nos investimentos realizados, a Administradora continua com a estratégia de atuar de forma ativa na gestão da carteira do Fundo.

Abaixo está a evolução do rendimento médio mensal por cota realizado e distribuído pelo Fundo dos últimos 3 anos do Fundo.

### Evolução do rendimento médio mensal por cota



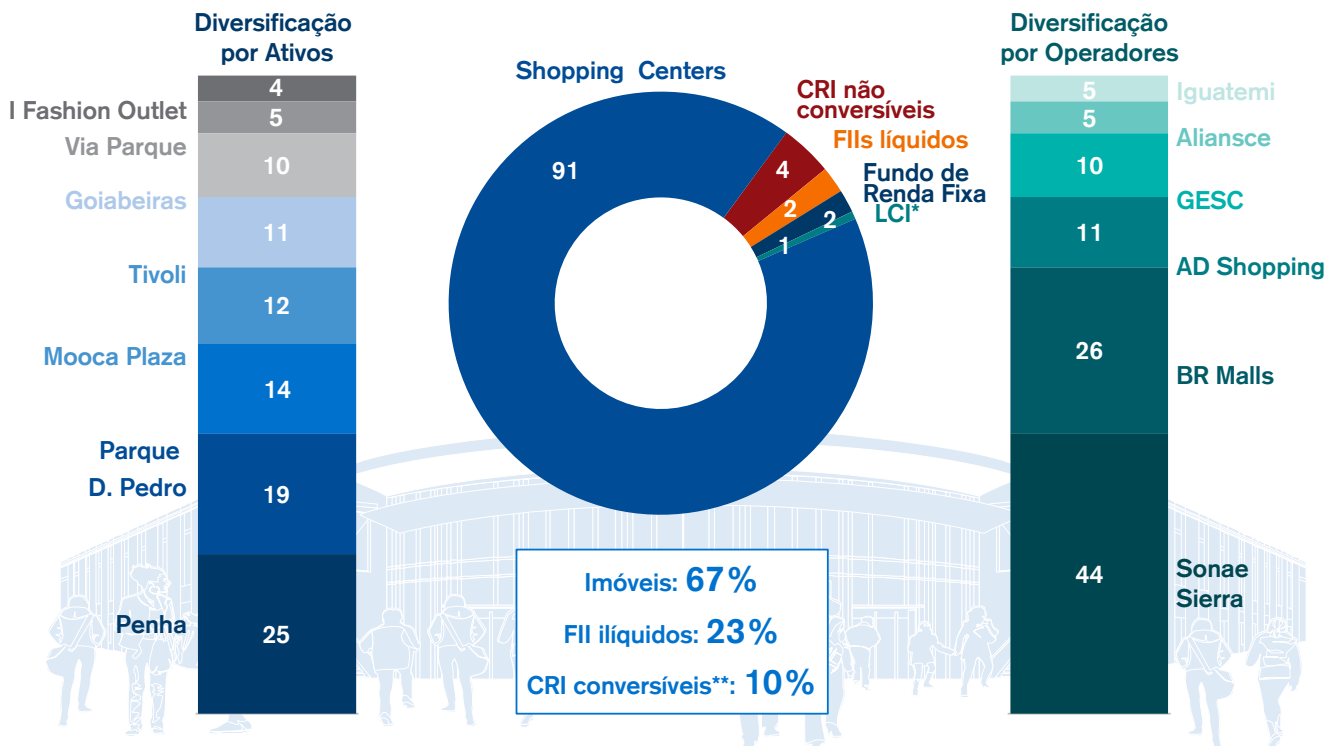
Fonte: CSHG

\*Para atender a regra de distribuição de 95% dos rendimentos auferidos a regime de caixa no semestre, os valores distribuídos por cota nos meses de junho-14, dezembro-14 e junho-15 foram R\$16,20, R\$20,00 e R\$20,10 por cota, respectivamente.

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

## Investimentos

Do patrimônio do Fundo, 91% estão alocados em ativos alvo e 9% estão alocados em Fundos de Investimento Imobiliário líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa.



Fonte: Itaú / CSHG

\*Vencimentos previstos para 09/02/2017 e 07/08/2017.

\*\*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.

## Porte dos ativos da carteira

O HGBS possui shoppings de porte médio/grande, com a política de adquirir centros comerciais com pelo menos 15 mil m<sup>2</sup> de ABL.

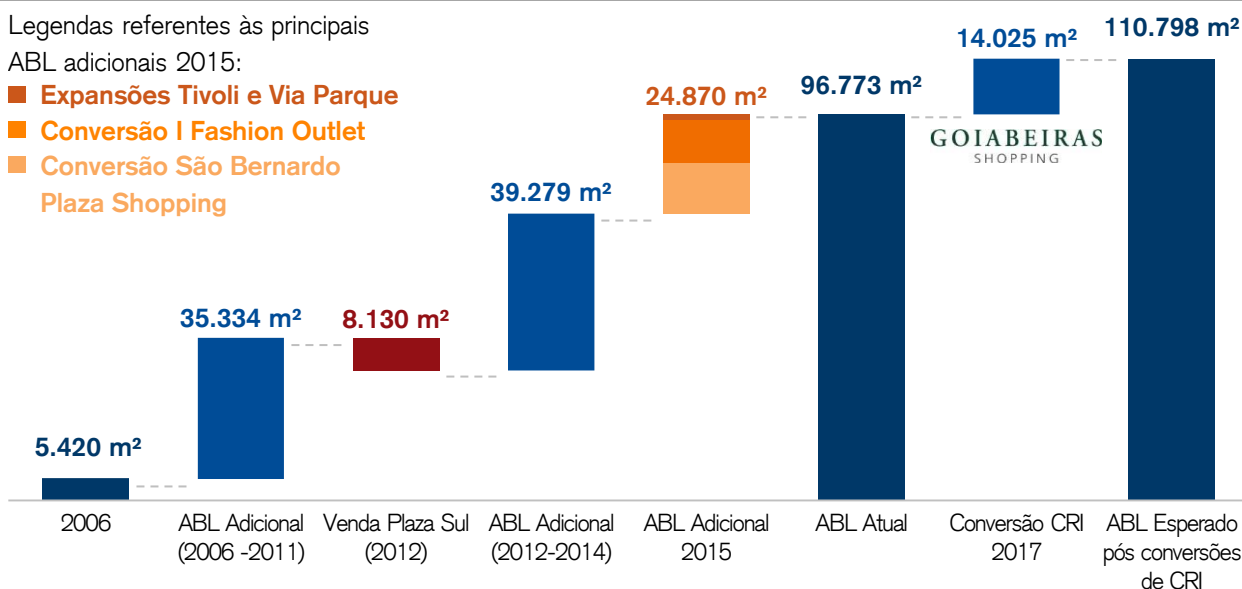
- 4 Shoppings de médio porte (entre 20 e 30 mil m<sup>2</sup> de ABL: Tivoli, Penha, Goiabeiras, I Fashion Outlet).
- 3 Shoppings de grande porte (entre 30 e 60 mil m<sup>2</sup> de ABL: Via Parque, Mooca, São Bernardo)
- 1 Shopping de mega porte (acima de 60 mil m<sup>2</sup> de ABL: Dom Pedro).

O Fundo encerrou 2016 com investimentos em **oito Shopping 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 **96,8 mil m<sup>2</sup>**. Ao início de 2017, assumindo a conversão dos CRI do shopping Goiabeiras, a ABL própria poderá atingir até **111 mil m<sup>2</sup>\***.

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

Legendas referentes às principais ABL adicionais 2015:

- Expansões Tivoli e Via Parque
- Conversão I Fashion Outlet
- Conversão São Bernardo Plaza Shopping

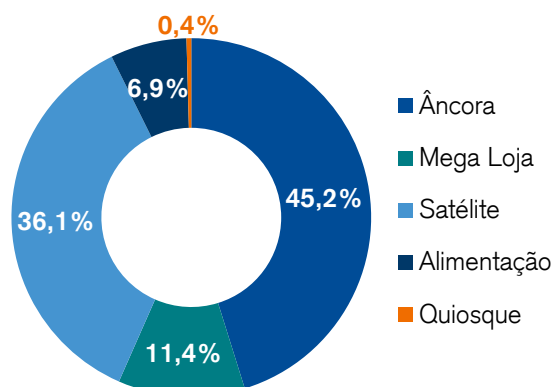


Fonte: Itaú / CSHG

\*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 (53,99%).

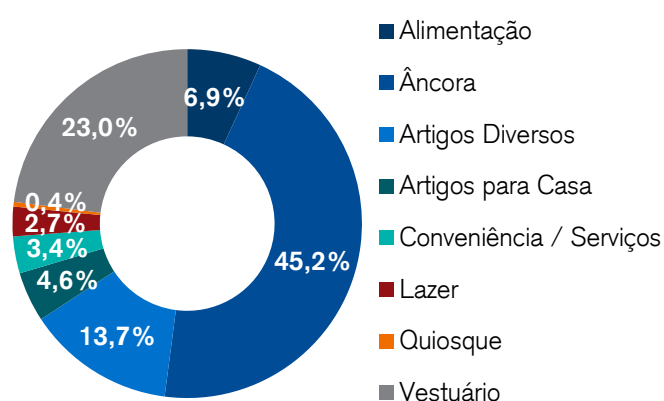
## Divisão de locatários

### Locatários por categoria (por ABL)



Fonte: Administradoras dos Empreendimentos

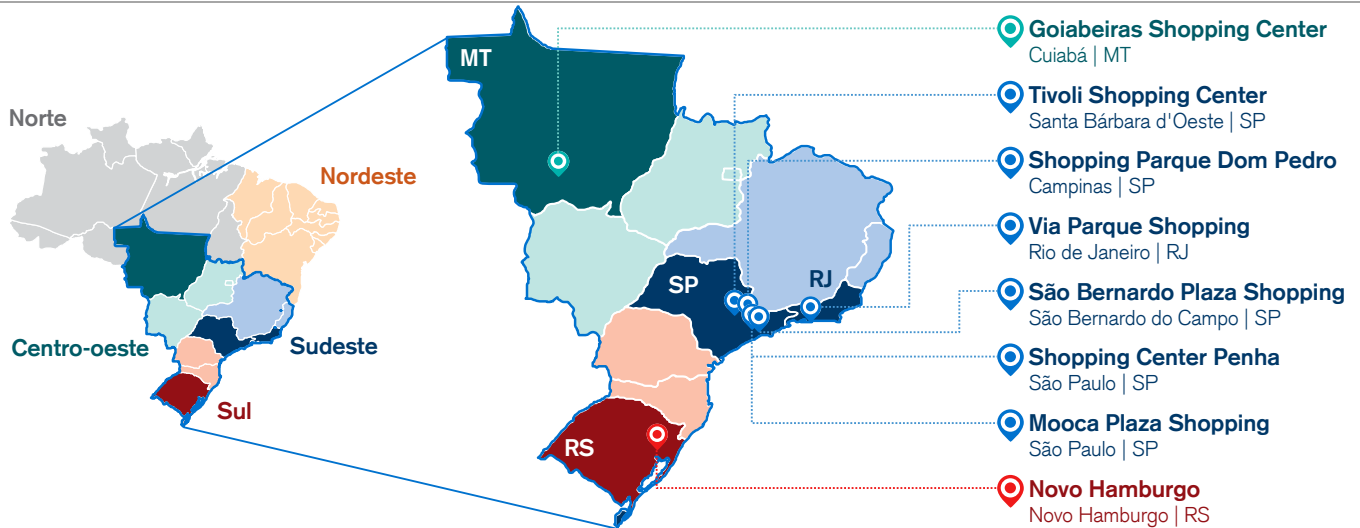
### Locatários por segmento (por ABL)



Fonte: Administradoras dos Empreendimentos

## Distribuição regional geográfica

Os centros de compras da carteira do Fundo estão distribuídos por 7 cidades, em 3 distintas regiões do Brasil, localizados em regiões com área de influência de no mínimo 500 mil habitantes.

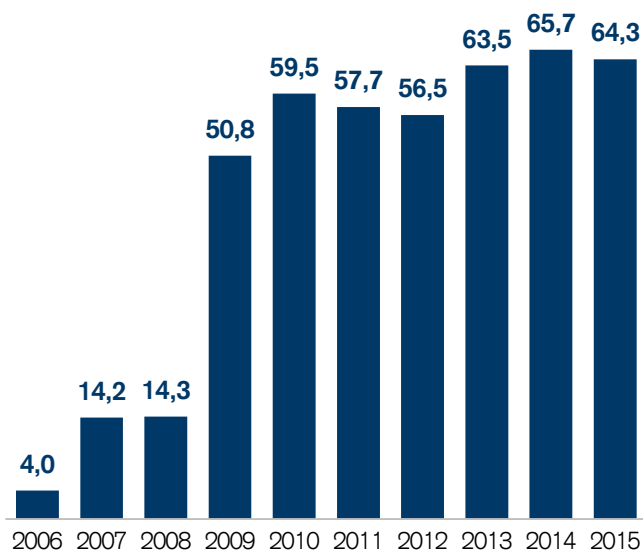


Fonte: CSHG

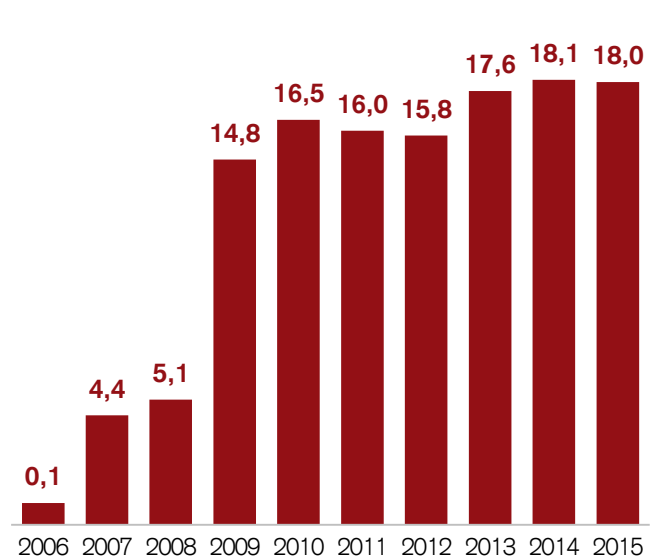
## Fluxo de pessoas e veículos

Ao longo dos 10 últimos anos, os shoppings da carteira do HGBS atraíram um fluxo total de mais de 140 milhões de veículos e 500 milhões de pessoas.

**Fluxo de pessoas** (em milhões)



**Fluxo de veículos** (em milhões)



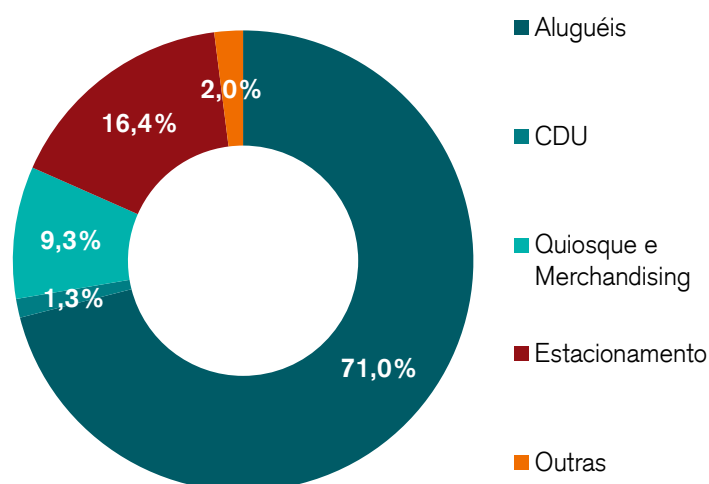
Fonte: Administradoras dos empreendimentos

De acordo com pesquisa recente da ABRASCE e a consultoria FX Retail Analytics, o fluxo de visitantes nos centros de compras do País diminuiu, no ano de 2016, 3,48%, em comparação ao ano de 2015. Os indicadores apresentados acima demonstram que os empreendimentos da carteira do HGBS mostram certa resiliência aos efeitos da crise nesse quesito, muito provavelmente resultado da diversificação de públicos-alvo e regiões em que se encontram os shoppings.

## Distribuição das receitas dos empreendimentos

Abaixo é apresentado um gráfico que mostra a constituição das receitas totais dos shoppings da carteira do Fundo nos últimos 12 meses. É interessante notar que os aluguéis, apesar de representarem a maior parte, não são as únicas fontes de receita, mostrando o potencial dos empreendimentos na exploração de outros recursos (estacionamento, mall & mídia, cessão de direito de uso (CDU), entre outros).

### Distribuição de Receita 12M

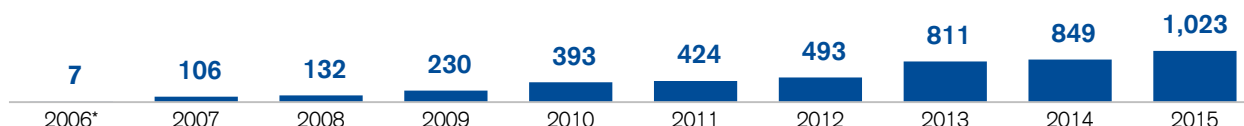


Fonte: Administradoras dos Empreendimentos

## Desempenho dos Shoppings

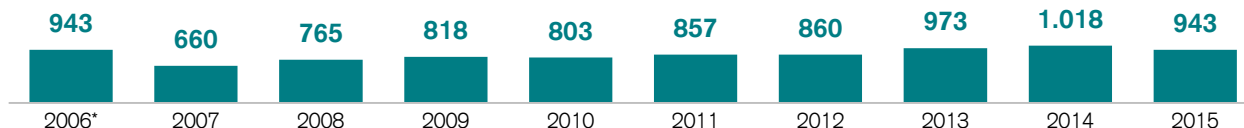
O volume total de vendas movimentou no período uma quantia de mais de R\$ 26 bilhões. O gráfico abaixo mostra as vendas proporcionais às participações do Fundo nos shoppings e as vendas por m<sup>2</sup>.

### Vendas Totais (valores nominais em milhões de R\$)



Fonte: Administradoras dos Empreendimentos

### Venda média mensal por m<sup>2</sup> (valores nominais em R\$)



Fonte: Administradoras dos Empreendimentos

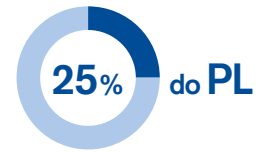
\*referem-se às vendas apenas do mês de dezembro/06.

Segundo levantamento realizado pela ABRASCE, em parceria com o GEU – Grupo de Estudos Urbanos – a indústria de Shopping Centers continua em desenvolvimento no país e espera-se um crescimento de 6,5% nas vendas em 2016, com um faturamento total de R\$ 161,3 bilhões ao final do período. O mercado de trabalho ainda não mostrou reversão positiva para causar expansão na demanda e na renda disponível, mas os indicadores de confiança continuam em recuperação, fator que pode ajudar no alcance desta meta.

## Shoppings da carteira

### Shopping Center Penha

São Paulo – SP



#### Veículo de Investimento | Direto (fração ideal)

##### Ficha Técnica

- 29,7 mil m<sup>2</sup>
- 208 operações
- Inaugurado em 1992
- Operador: Sonae Sierra

##### Participação HGBS | 87,5628%

- 4,96% em junho-09
- 8,804% em outubro-09
- 0,62% em fevereiro-10
- 17,116% em janeiro-12
- 5,0628% em fevereiro-12
- 51% em dezembro-12

##### Gestão Ativa

- Participação em comitês mensais para definições estratégicas;
- Participação em comitês anuais para aprovação de contas e orçamentos;
- Aprovação de propostas de novas locações, renovações, descontos e demais assuntos que envolvem o operacional, jurídico, administrativo do shopping;
- Equipe técnica especializada para aprovação e acompanhamento mensal dos investimentos e regularização do imóvel;
- Acompanhamento gerencial do resultado operacional mensal.

## Shoppings da carteira

### São Bernardo Plaza Shopping

São Bernardo do Campo – SP



#### Veículo de Investimento | Direto (fração ideal)

##### Ficha Técnica

- 42,7 mil m<sup>2</sup>
- 240 operações
- Inaugurado em 2012
- Operador: Br Malls

##### Participação HGBS | 35%

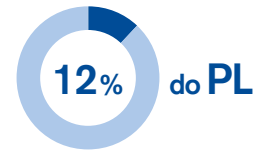
- 5% em dezembro-12
- 30% em fevereiro-15 (conversão de CRI)

##### Gestão Ativa

- Participação em comitês trimestrais para definições estratégicas;
- Participação em comitês anuais para aprovação de contas e orçamentos;
- Aprovação de propostas de novas locações, renovações, descontos e demais assuntos que envolvem o operacional, jurídico, administrativo do shopping que não estavam previstas em orçamento.
- Equipe técnica especializada para acompanhamento dos investimentos e regularização do imóvel;
- Acompanhamento gerencial do resultado operacional mensal.

## Shoppings da carteira

### Mooça Plaza Shopping São Paulo – SP



#### Veículo de Investimento | Direto (fração ideal)

##### Ficha Técnica

- 41,5 mil m<sup>2</sup>
- 277 operações
- Inaugurado em 2012
- Operador: Br Malls

##### Participação HGBS | 20%

- 20% em julho-12

##### Gestão Ativa

- Participação em comitês trimestrais para definições estratégicas;
- Participação em comitês anuais para aprovação de contas e orçamentos;
- Aprovação de propostas de novas locações, renovações, descontos e demais assuntos que envolvem o operacional, jurídico, administrativo do shopping que não estavam previstas em orçamento.
- Equipe técnica especializada para acompanhamento dos investimentos e regularização do imóvel;
- Acompanhamento gerencial do resultado operacional mensal.

## Shoppings da carteira

### Tivoli Shopping Center Santa Bárbara d'Oeste – SP



#### Veículo de Investimento | Direto (fração ideal)

##### Ficha Técnica

- 23,6 mil m<sup>2</sup>
- 173 operações
- Inaugurado em 1998
- Expansão em 2014
- Operador: AD Shopping

##### Participação HGBS | 59%

- 24% em janeiro-07
- 5% em maio-07
- 30% em dezembro-12

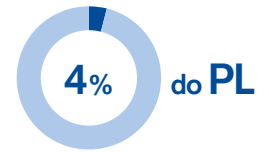
##### Gestão Ativa

- Participação em comitês mensais para definições estratégicas;
- Participação em comitês anuais para aprovação de contas e orçamento;
- Aprovação de propostas de novas locações, renovações, descontos e demais assuntos que envolvem o operacional, jurídico, administrativo do shopping;
- Equipe técnica especializada para aprovação e acompanhamento mensal dos investimentos e regularização do imóvel;
- Acompanhamento gerencial do resultado operacional mensal.

# Shoppings da carteira

## I Fashion Outlet

Novo Hamburgo - RS



### Veículo de Investimento | Direto (fração ideal)

#### Ficha Técnica

- 22,1 mil m<sup>2</sup>
- 88 operações
- Inaugurado em 2013
- Operador: Iguatemi

#### Participação HGBS | 49%

- 60% em junho-15 (conversão de CRI)
- 11% vendido em junho-15

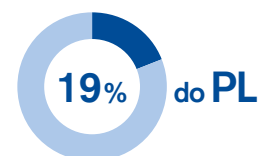
#### Gestão Ativa

- Participação em comitês trimestrais para definições de estratégicas;
- Participação em comitês anuais para aprovação de contas e orçamento;
- Aprovação de propostas de novas locações, renovações, descontos e demais assuntos que envolvem o operacional, jurídico, administrativo do shopping que não estavam previstas em orçamento.
- Equipe técnica especializada para acompanhamento dos investimentos e regularização do imóvel;
- Acompanhamento gerencial do resultado operacional mensal.

## Shoppings da carteira

### Shopping Parque Dom Pedro

Campinas – SP



#### Veículo de Investimento | Fundo de Investimento Imobiliário

##### Ficha Técnica

- 127,3 mil m<sup>2</sup>
- 394 operações
- Inaugurado em 2002
- Expansão: 2015
- Operador: Sonae Sierra

##### Participação HGBS | 10,53%

- 10,53% em julho-09

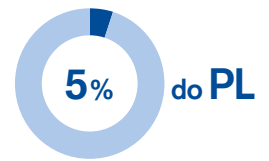
##### Gestão Ativa

- Participação em assembléias ordinárias e extraordinárias para aprovação de contas e quaisquer outras deliberações;
- Acompanhamento gerencial do resultado operacional mensal.

# Shoppings da carteira

## Via Parque Shopping

Rio de Janeiro – RJ



### Veículo de Investimento | Fundo de Investimento Imobiliário

#### Ficha Técnica

- 57,2 mil m<sup>2</sup>
- 256 operações
- Inaugurado em 1993
- Operador: Aliansce

#### Participação HGBS | 16,46%

- 16% em novembro-09
- 0,58% em agosto-13
- 0,2% em novembro-13
- Emissão em 2015, com diluição de 0,32%

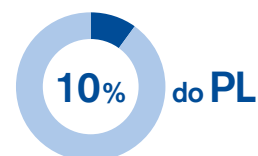
#### Gestão Ativa

- Participação em comitês trimestrais para definições estratégicas;
- Participação em comitês anuais para aprovação de contas e orçamentos;
- Aprovação de propostas de novas locações, renovações, descontos e demais assuntos que envolvem o operacional, jurídico, administrativo do shopping que não estavam previstas em orçamento.
- Equipe técnica especializada para acompanhamento dos investimentos e regularização do imóvel;
- Acompanhamento gerencial do resultado operacional mensal.

## Shoppings da carteira

### Goiabeiras Shopping Center

Cuiabá – MT



#### Veículo de Investimento | Certificados de Recebíveis Imobiliários

##### Ficha Técnica

- 26,0 mil m<sup>2</sup>
- 228 operações
- Inaugurado em 1989
- Expansão: 2013

##### Participação HGBS | CRI Conversível em 53,99%

- Conversão prevista para março-17

##### Gestão Ativa

- Participação em comitês mensais para definições estratégicas;
- Participação em comitês anuais para acompanhamento dos resultados;
- Acompanhamento de propostas de novas locações, renovações, descontos e demais assuntos que envolvem o operacional, jurídico, administrativo do shopping que não estavam previstas em orçamento.
- Equipe técnica especializada para acompanhamento dos investimentos e regularização do imóvel.

# CSHG Brasil Shopping FII

Dezembro de 2016



## Objetivo do Fundo

O CSHG Brasil Shopping FII tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em **shoppings centers**, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

## Política de Investimento

Shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de no mínimo 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas.

## Informações

### Início das atividades:

Dezembro de 2006

### Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

### Taxa de administração:

1,5% ao ano sobre o valor de mercado das cotas

### Ofertas concluídas:

6 emissões de cotas realizadas

### Código de negociação:

HGBS11

### Tipo Anbima – foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

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

## Nota da Administradora

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

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

## Distribuição de Rendimentos

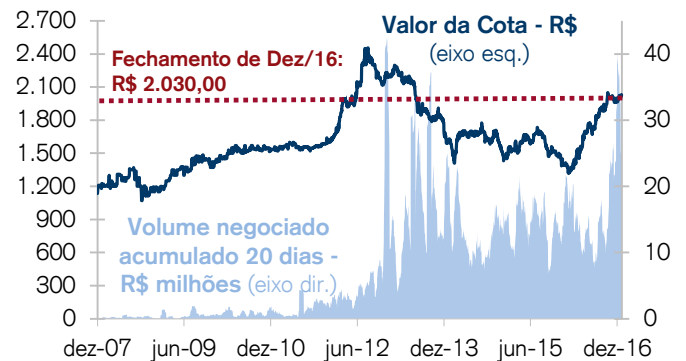
O Fundo distribuirá R\$ 13,80 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 13/01/17, aos detentores de cotas em 29/12/16. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo HGBS 11	dez-16	2º Semestre	2016
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>7.761.566</b>	<b>42.296.017</b>	<b>88.186.033</b>
Renda Imobiliária <sup>1</sup>	6.945.697	37.415.020	77.577.238
CRI (conversíveis) <sup>2</sup>	815.868	4.880.997	9.586.104
Lucro Operações <sup>3</sup>	-	-	1.022.691
<b>Receita Financeira</b>	<b>542.638</b>	<b>6.355.461</b>	<b>12.555.440</b>
Renda Fixa	60.908	540.816	1.074.006
CRI (não conversíveis) <sup>2</sup>	445.304	2.925.207	6.184.963
LCI <sup>2</sup>	36.426	2.889.438	5.296.470
<b>Total de Receitas</b>	<b>8.230.704</b>	<b>48.651.478</b>	<b>100.741.473</b>
<b>Total de Despesas<sup>4</sup></b>	<b>(1.364.220)</b>	<b>(8.178.814)</b>	<b>(14.416.878)</b>
<b>Resultado</b>	<b>6.939.984</b>	<b>40.472.664</b>	<b>86.324.595</b>
<b>Rendimento</b>	<b>7.417.390</b>	<b>44.504.338</b>	<b>89.008.675</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>13,80</b>	<b>13,80</b>	<b>13,80</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>Receitas de CRI conversíveis e não conversíveis/LCI: consideram rendimentos e eventuais ganhos de capital. <sup>3</sup>Lucros operações: diferença de valor entre o preço de venda e o de compra de imóveis. <sup>4</sup>Despesas: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas da CVM e BM&FBovespa, IR sobre ganho de capital, entre outros.

## Liquidez

	dez-16	2º Semestre	2016
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	23,9	122,2	207,2
Giro (em % do total de cotas)	2,2%	11,7%	22,2%
Valor de mercado	R\$ 1,09 bilhão		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (4.828 cotistas)		



Fontes: CSHG

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

Indicadores Operacionais	Nov-16	Acumulado Nov-16	Acumulado Nov-15
ABL Total	344.097 m <sup>2</sup>	344.392 m <sup>2</sup>	330.173 m <sup>2</sup>
ABL Próprio	96.773 m <sup>2</sup>	96.870 m <sup>2</sup>	88.641 m <sup>2</sup>
Vendas Totais	96.704.439	927.989.953	868.243.241
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	7.586.906	79.420.582	74.243.630
NOI	6.451.813	65.553.652	62.610.802
Vacância (ABL)	5,68%	5,88%	4,60%
Taxa de Cobrança 12 meses**	94,50%	95,49%	97,58%

\*Para cálculo da ABL acumulada, usa-se a média dos meses em análise, que pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições.

\*\*NOI: Resultado Operacional Líquido. Refere-se à soma do resultado operacional (receita de locação e de cessão de direitos e despesas do shopping) e o resultado das operações de estacionamento (receitas e despesas).

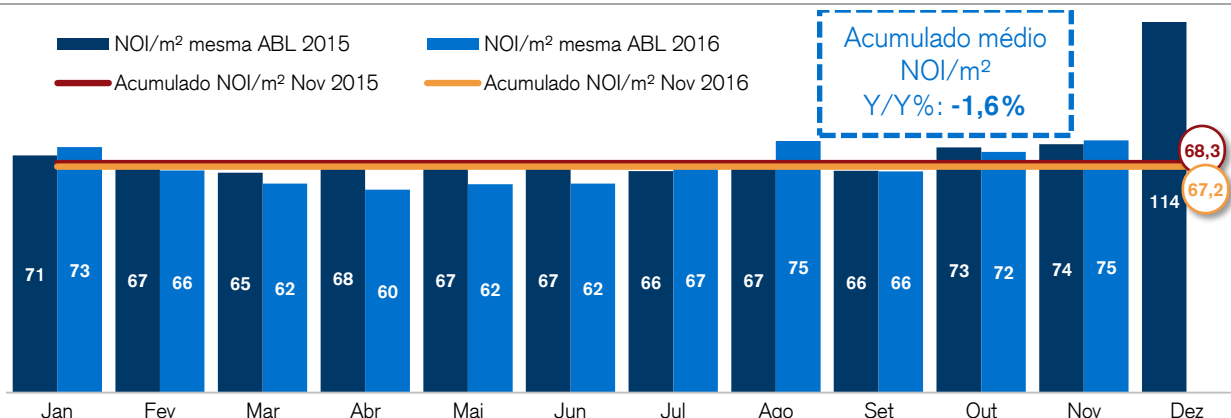
\*\*\*Considera-se recuperação de atrasados.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

<sup>1</sup>Não obstante as checagens e verificações realizadas, a CSHG não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (administradoras dos FII e shoppings). <sup>2</sup>Não inclui CRI Goiabeiras.

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

O gráfico abaixo apresenta a evolução do NOI/m<sup>2</sup>, considerando a mesma participação do Fundo nos ativos, dentro do período analisado. Este indicador, no mês de novembro de 2016, apresentou queda de 1,6%, com relação ao mesmo período do ano anterior, como efeito do crescimento da inadimplência e vacância, além do alto número de descontos que estão sendo concedidos como estratégia para controlar saídas de lojas.



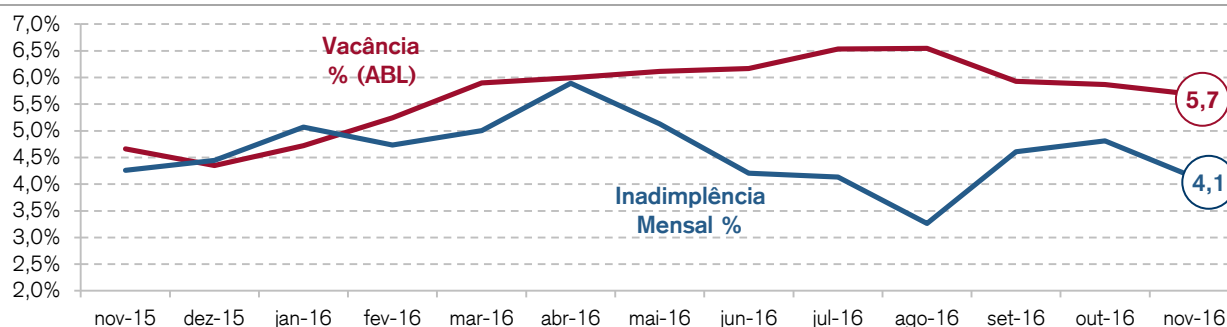
Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

\* Não inclui CRI Goiabeiras.

## 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. O indicador de vacância em ABL do Fundo está em 5,7% no mês de novembro de 2016, e a inadimplência fechou em 4,1%. Os empreendimentos com maior representatividade no indicador de vacância este mês continuam sendo Tivoli Shopping Center e São Bernardo Plaza Shopping, que estão situados em regiões bastante sensíveis à atual situação econômica do país.

### Evolução da Vacância e Inadimplência HGBS\*



Fontes: Itaú / CSHG

\*Não inclui CRI Goiabeiras.

## Conversão – CRI Goiabeiras

Em 20 de dezembro de 2016, foram realizadas as Assembleias Gerais dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 22ª e 42ª séries da 4ª emissão da Gaia Securitizadora, que aprovaram as alterações dos fluxos de amortização das Cédulas de Crédito Bancário nos SGO01, SGO02 e SGO04 (“CCBs”) – sendo os dois primeiros referentes à 22ª série e, o terceiro, à 42ª série – e, conseqüentemente, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) adquiridos pelo Fundo, ambos com lastro no financiamento da expansão do Shopping Goiabeiras. A alteração da 22ª série posterga a previsão de amortização de 40% (quarenta por cento) do saldo devedor do CRI para 26/03/2017 e de 100% (cem por cento) para 27/03/2017. Ainda, a alteração da 42ª série posterga a previsão de amortização de 100% (cem por cento) do saldo devedor do CRI para 27/03/2017. Estes eventos estavam programados para ocorrer em dezembro de 2016.

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

## CRI Goiabeiras

Em dezembro de 2013 e abril de 2014, foram divulgados Fatos Relevantes para reportar a existência de execuções judiciais que poderiam resultar na penhora dos bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI das séries 22ª, 33ª, 42ª e 55ª da 4ª emissão emitidos pela Gaia Securitizadora. Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo<sup>1</sup> e possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras<sup>2</sup>.

Em 19 de agosto de 2014, foi divulgado Fato Relevante para reportar decisão de primeira instância proferida em um dos referidos processos<sup>3</sup>, que declarava (i) a fraude à execução cometida pela antiga proprietária de imóveis que compõem parte

do Shopping, (ii) a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras, atual proprietária do Shopping e devedora dos CRI, com respectiva penhora desses imóveis, e (iii) determinava que os alugueres dos mencionados imóveis fossem penhorados e depositados em conta judicial. Após medidas adotadas pela Securitizadora e pela Administradora para reverter tal julgado, em 26 de agosto de 2014, nova decisão foi proferida pelo mesmo Juízo, suspendendo temporariamente os efeitos da decisão anterior.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 24 de novembro de 2014, ao julgar o agravo de instrumento interposto pelo credor/exequente contra a nova decisão referida acima, manteve a determinação de suspensão da penhora sobre os imóveis objeto de alienação fiduciária, condicionando tal medida ao oferecimento por parte da Gaia Securitizadora de caução real ou fidejussória no valor de R\$ 60 milhões. Foi revogada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a determinação provisória anterior, proferida pelo referido Tribunal ao analisar de pedido de efeito suspensivo formulado pelo credor/exequente, de penhora sobre 30% (trinta por cento) dos alugueres do Shopping Goiabeiras.

Assim, em 19 de dezembro de 2014, foi ofertada a caução (fração ideal dos direitos de propriedade sobre o imóvel que compõe o Shopping) pela Gaia Securitizadora, aprovada pelo juízo de primeira instância em 12 de janeiro de 2015. Em 15 de setembro de 2015, diante da controvérsia entre as partes sobre a interpretação correta das decisões até então decretadas, foi proferida uma nova decisão provisória pelo referido Tribunal (análise de efeito suspensivo) ratificando a desnecessidade por ora de qualquer caucionamento pela Gaia Securitizadora, até que uma decisão definitiva pela Câmara julgadora sobre o tema seja proferida. Espera-se a decisão definitiva do referido Tribunal sobre a regularidade da caução, que poderá inclusive liberar a Gaia Securitizadora em caráter absoluto, tendo em vista a sentença de procedência dos embargos de terceiro informada no segundo parágrafo abaixo. O credor/exequente vem tentando discutir o tema da caução por meio de outros recursos, havendo hoje em tramitação três agravos de instrumento perante o Tribunal de Justiça de São Paulo e um recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça envolvendo esse tema, sendo que, em 13 de novembro de 2015, uma nova decisão proferida pelo Juízo de primeira instância, entre outras matérias, reafirmou a última decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo que suspendeu qualquer caucionamento até decisão definitiva pela Turma Julgadora.

Em complemento às informações listadas acima, em 17 de outubro de 2014, o Perito Judicial nomeado protocolou laudo pericial no qual apurou ser o crédito total do credor/exequente (que sustenta a fraude à execução) o montante de R\$ 15.279.780,33, valor este atualizado até o dia 15 de outubro de 2014. Após este protocolo, o valor do laudo foi impugnado pelo credor/exequente, e o Perito emitiu novo laudo contendo esclarecimentos às críticas formuladas pelo credor/exequente, mantendo integralmente sua conclusão anteriormente protocolada. O juízo de primeira instância, em 18 de maio de 2015, homologou o laudo pericial e proferiu sentença declarando equivaler o crédito total do credor/exequente ao montante de R\$ 15.279.780,33. A referida sentença ainda não é definitiva e foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Diante do valor do crédito total declarado judicialmente, os embargos de terceiro opostos pela Gaia Securitizadora foram, em 18 de junho de 2015, julgados procedentes pelo juízo de primeira instância, rejeitando-se a pretensão do credor/exequente de penhorar os bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI das séries 22ª, 33ª, 42ª e 55ª da 4ª emissão emitidos pela Gaia Securitizadora. Reconheceu o juízo de primeira instância, para fundamentar a sentença de procedência dos embargos de terceiro, que a devedora/executada Jaú, proprietária anterior de imóveis que compõem parte do Shopping, tinha outros bens livres e suficientes ao pagamento de sua dívida perante o credor/exequente, devendo por isso ser protegidos os bens imóveis conferidos em garantia da securitização. A referida sentença também ainda não é definitiva e foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

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 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. Durante a tramitação do recurso de apelação, os efeitos da sentença permanecerão suspensos. A referida sentença pode trazer a possibilidade de posterior alteração da figura do efetivo credor dos montantes em face da Jaú, caso a dívida regressse definitivamente ao Banco Santander S.A.

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

1 Estes CRI correspondem a 9,41% do Patrimônio Líquido do CSHG Brasil Shopping FII na data de 30/12/2016.

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. 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.

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.

## Reavaliação de Imóveis

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 30 de novembro de 2016, o valor justo dos imóveis que o Fundo detém participação direta foi reavaliado pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor **0,38% superior ao valor contábil**, o que totalizou variação positiva de aproximadamente **0,23% no valor patrimonial da cota**.

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.