

CSHG Brasil Shopping FII

Dezembro de 2013

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 m² 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

Nota da Administradora

Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado no dia 04/12/2013 e complementos nos dias 06/12/2013 e 09/12/2013, o Fundo noticiou a existência de processo de penhora sobre os imóveis e recebíveis que constituem garantia dos CRI das séries 22^a, 33^a, 42^a e 55^a da 4^a emissão da Gaia Securitizadora. Esses CRI possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras. Em 06 de dezembro último, a Gaia ajuizou embargos de terceiro no processo que originou as penhoras supra referidas e, na mesma data, teve deferido seu pedido liminar de suspensão dos efeitos da decisão que determinou a penhora dos aluguéis do Shopping Center, de modo que o fluxo de pagamento destes CRI's não será afetado. Em relação ao pedido de revogação da penhora incidente sobre os imóveis que compõem o Shopping Center, a juíza solicitou esclarecimentos adicionais antes de se manifestar acerca do pedido. Tais esclarecimentos foram prestados pela Gaia Securitizadora em 09 de dezembro e encontram-se sob análise para novo pronunciamento. Ainda, cabe esclarecer que os CRI referidos nesta nota representam 11,10% do patrimônio líquido do Fundo*, tomando-se como data-base dia 31 de dezembro de 2013. A Administradora continua acompanhando ativamente os procedimentos adotados pela Gaia Securitizadora, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

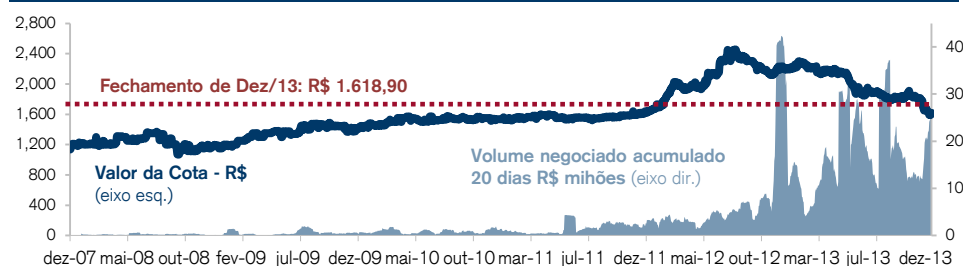
O Fundo distribuirá R\$ 13,70 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/14, aos detentores de cotas em 30/12/13.

Fluxo HGBS 11	dez-13	2013	12 Meses
Receita Financeira	762.193	9.463.190	9.463.190
Renda Fixa	183.546	2.833.781	2.833.781
CRI (não conversíveis)	468.919	5.227.965	5.227.965
LCI	109.728	1.401.444	1.401.444
Receita Imobiliária	9.090.730	97.426.884	97.426.884
Renda*	5.267.069	54.268.708	54.268.708
CRI (conversíveis)	2.055.718	22.728.047	22.728.047
Lucro Operações	1.767.943	20.430.128	20.430.128
Total de Receitas	9.852.923	106.890.075	106.890.075
Total de Despesas	(1.272.891)	(16.864.038)	(16.864.038)
Resultado	8.580.033	90.026.037	90.026.037
Rendimento	7.363.640	87.125.375	87.125.375
Médio / Cota	13,70	13,61	13,61

Liquidez

	dez-13	2013	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	22,1	226,4	226,4
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	21,9%	21,9%

Valor de mercado R\$ 870,15 milhões
Quantidade de cotas do Fundo 537.492 cotas (3.263 cotistas)



Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA

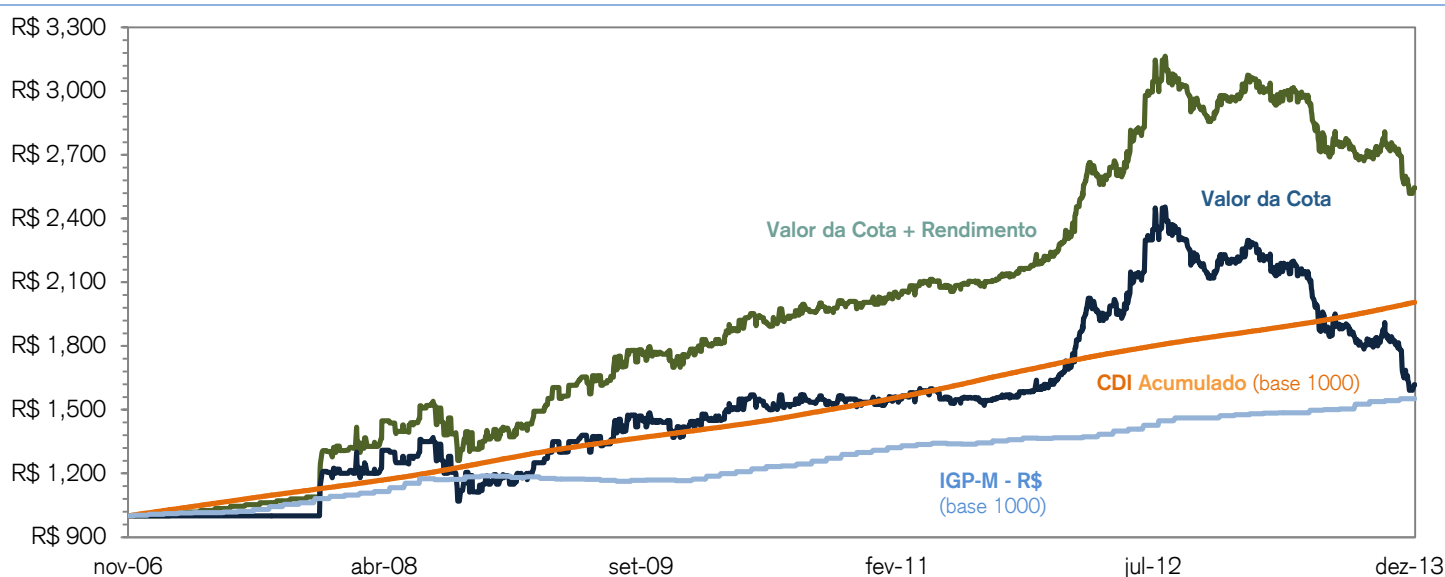
*Os referidos CRI representaram 11,54% das receitas do fundo nesse semestre (Jul/13 a Dez/13).

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\$ 1.618,90** e o valor patrimonial foi de **R\$ 2.051,90**. 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-12	31-dez-12
Valor Referência (R\$)	1.000,00	2.207,00	2.207,00
Renda Acumulada	92,67%	7,39%	7,39%
Ganho de Capital Líq.	49,51%	-26,65%	-26,65%
TIR Líq. (Renda + Venda)	212,42%	-20,03%	-20,03%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17,45%	-20,03%	-20,03%
Retorno em % CDI Líquido	248%	-291%	-291%

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

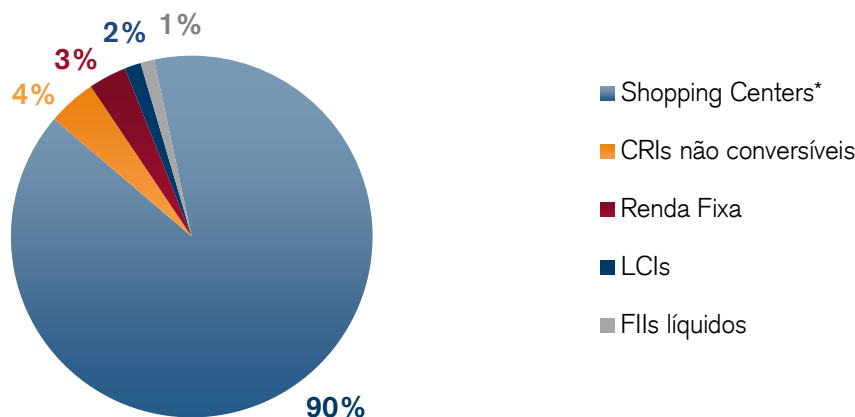


Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

Investimentos

Do patrimônio do Fundo, 10% 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.

Investimento por classe de ativo (% do Ativo)

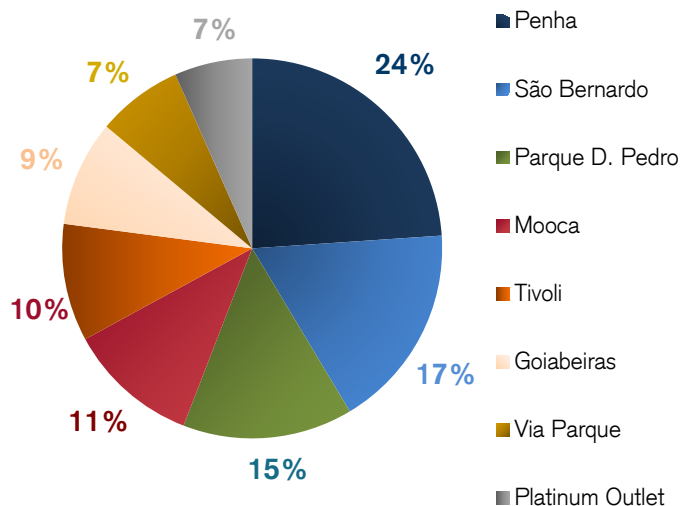


*Inclui FII ilíquidos e CRI conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

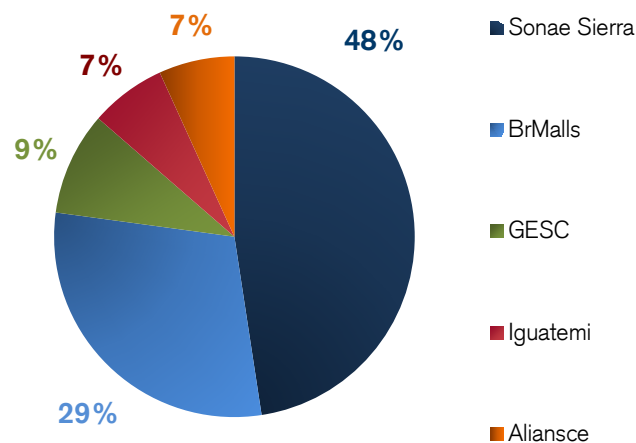
Diversificação da Carteira de Shopping Centers

Os 90% de patrimônio líquido do Fundo referentes a Shopping Centers apresentam a seguinte diversificação:

Composição por Shopping* (dez-13)



Composição por Administradora* (dez-13)



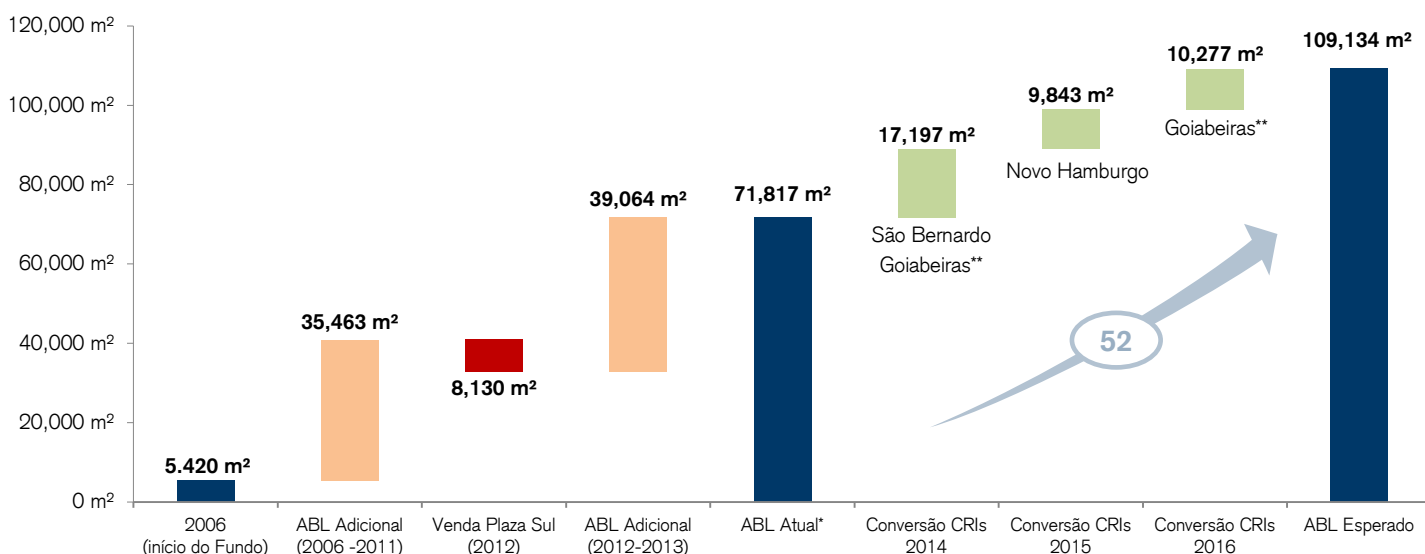
*Inclui valores dos CRIs conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

*Inclui valores dos CRIs conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

Carteira Imobiliária

O Fundo encerrou o mês com investimentos em **oito Shopping Centers**, distribuídos em sete cidades e quatro estados, que juntos totalizam mais de 360 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria** da carteira contempla investimentos diretos e via FII's somando **71,8 mil m²**. Ao final de 2016, assumindo a conversão dos CRIs dos shoppings Goiabeiras, São Bernardo e Platinum Outlet, a ABL própria poderá atingir até **109,1 mil m²**.

Crescimento da ABL própria



*ABL total pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições.

**ABL próprio do Goiabeiras Shopping estimado em função do percentual de conversão do CRI.

Fontes: Itaú / CSHG

Desempenho Operacional

Indicadores Operacionais*

	Nov-13	Acumulado Nov-13	Acumulado Nov-12
ABL Total**	314.030 m ²	316.739 m ²	244.523 m ²
ABL Próprio**	71.817 m ²	72.085 m ²	41.997 m ²
Vendas Totais	72.167.086	695.109.101	373.483.821
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	5.157.640	54.108.943	29.000.157
NOI	4.638.233	48.770.984	25.095.969
Vacância (ABL)	1,71%	2,40%	1,61%
Taxa de Cobrança 12 meses***	97,89%	98,75%	99,85%

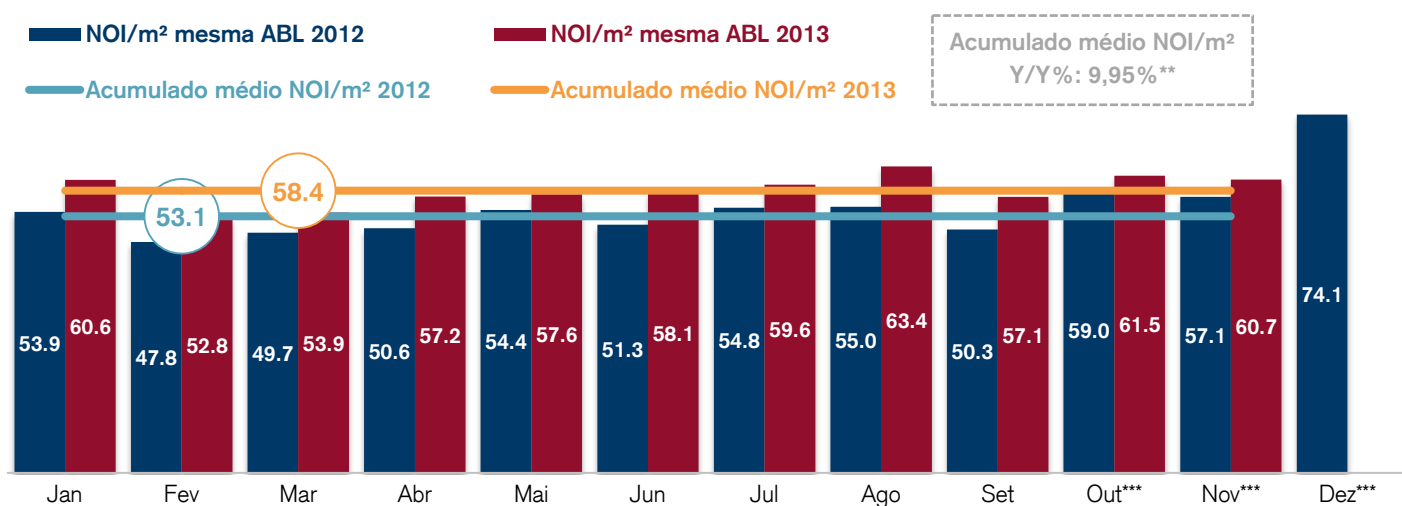
*Não inclui CRIs conversíveis

**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.

***Considera-se recuperação de atrasados

Fontes: Itaú / CSHG / administradoras dos empreendimentos

Evolução do NOI/m² mesmo ABL*



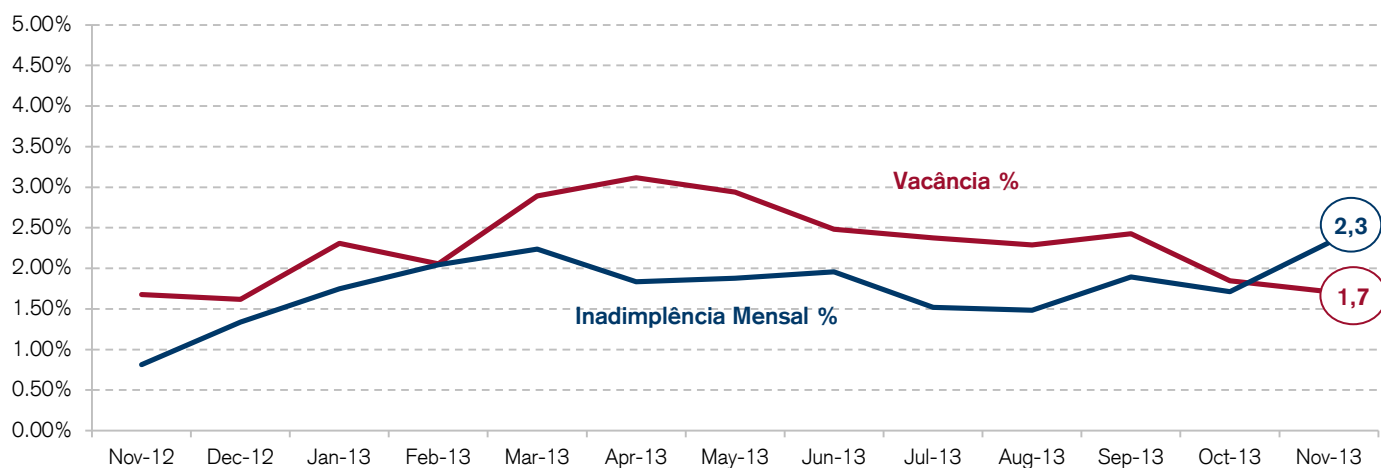
* Usa-se a média dos meses em análise que podem conter pequenas variações devido a reservas técnicas, não considerando expansões ou aquisições / não inclui CRIs conversíveis.

** Considera período de janeiro a novembro

*** A administradora do Fundo Shopping Parque Dom Pedro informou ajustes retroativos no NOI referente a outubro, novembro e dezembro de 2012.

Fontes: Itaú / CSHG / administradoras dos empreendimentos.

Evolução da Vacância e Inadimplência*



*Não inclui CRIs conversíveis

Fontes: Itaú / CSHG.

Reavaliação de Imóveis

Nos termos da Instrução CVM nº 516, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados por seu valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Durante o último trimestre de 2013, a administradora do Fundo solicitou a reavaliação dos imóveis da carteira e, em função desta reavaliação, o patrimônio líquido do Fundo sofreu variação positiva de **1,9%** de novembro para dezembro. A cota patrimonial do Fundo variou de **R\$ 2.014,48** para **R\$ 2.051,90**.

Cabe lembrar que os investimentos do Fundo em Fundos de Investimento Imobiliário negociados em bolsa ou balcão organizado são diariamente marcados a mercado em função das negociações nestes ambientes. Já Fundos de Investimento Imobiliário com pouca ou nenhuma liquidez no mercado secundário têm seu valor contábil definido pelo valor patrimonial da cota divulgado mensalmente pelas respectivas administradoras.

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 **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.

Algumas características importantes do portfólio do Fundo estão sendo trabalhadas para evitar possíveis impactos nos rendimentos distribuídos após julho-15, mês do último recebimento deste lucro. Atualmente, parcela significativa da carteira está em fase de consolidação, com **38%** da ABL própria inaugurada há menos de 2 anos, e aproximadamente **30 mil m²** de potencial de expansão em ABL próprio. Adicionalmente, o Fundo possui resultados acumulados a distribuir, principalmente em consequência dos 5% retidos semestralmente desde a venda do Shopping Plaza Sul. E, por fim, parte dos CRIs conversíveis presentes na carteira, se e quando convertidos, passarão a gerar resultados maiores do que geram atualmente.

Ficha Técnica

Santa Bárbara d'Oeste-SP

Tivoli Shopping Center



Av. St Bárbara, 777
59% de participação
22,1 mil m² de ABL
143 operações
Aquisições: **Dez-12, Mai-07**
e **Jan-07**
Inauguração: **1998**

São Paulo-SP

Shopping Center Penha



R. Dr. João Ribeiro, 304
87,5628% de participação
29,7 mil m² de ABL
194 operações
Aquisições: **Dez-12, Fev-12, Jan-12, Fev-10, Jul-09**
e **Mai-09**
Inauguração: **1992**

Campinas-SP

Shopping Parque Dom Pedro



Av. Guilherme Campos, 500
10,8074% de participação
via cotas de FII
124,1 mil m² de ABL
400 operações
Aquisições: **Dez-09** e **Jul-09**
Inauguração: **2002**

Rio de Janeiro-RJ

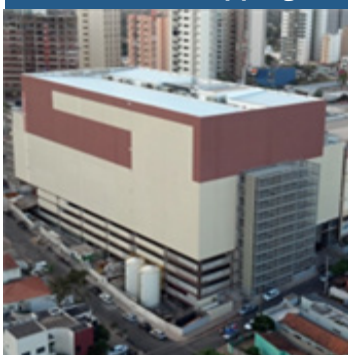
Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000
16,5825% de participação
via cotas de FII
53,4 mil m² de ABL
246 operações
Aquisições: **Ago-13** e **Nov-09**
Inauguração: **1993**

Cuiabá-MT

Goiabeiras Shopping Center



Av. José Monteiro de Figueiredo, 500
CRI conversível em fração
ideal – pós fixada%
26,1 mil m² de ABL
219 operações
Aquisições: **Out-12, Mai-11**
e **Jan-11**
Inauguração: **1989**

São Paulo-SP

Mooca Plaza Shopping



R. Cap. Pacheco e Chaves, 313
20% de participação
41,9 mil m² de ABL
250 operações
Aquisição: **Set-12**
Inauguração: **Nov/11**

São Bernardo-SP

São Bernardo Plaza Shopping



Av. Rotary, 624
5% de participação + CRI
 conversível em **30%**
42,8 mil m² de ABL
231 operações
 Aquisições: **Dez-12** e **Jul-12**
 Inauguração: **Nov/2012**

Novo Hamburgo-RS

Shopping Platinum Outlet



Rodovia BR 116 Km 239
 CRI conversível em **49%**
20,1 mil m² de ABL
89 operações
 Aquisições: **Out-13, Abr-13**
 e **Dez-12**
 Inauguração: **Set/2013**

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