

CSHG Brasil Shopping FII

Maio 2013

Nota da Administradora

A distribuição da **6ª Emissão de Cotas** foi encerrada em 10/05/13, atingindo um total captado de aproximadamente **R\$ 193 milhões**, sendo que **51,2%** desse volume já foi investido.

No mês de dezembro-12, o Fundo adquiriu 51% do Shopping Center Penha, bem como 30% do Tivoli Shopping Center. A transação consolida o investimento do Fundo nos empreendimentos, sendo **87,5628%** de participação no Penha e **59%** do Tivoli.

Ainda no mês de dezembro-12, foram adquiridos **5%** de participação do **São Bernardo Plaza Shopping**. O Fundo já detinha **144** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados neste empreendimento, adquiridos em julho-12. Os CRI serão convertidos em **30%** de fração ideal do imóvel em julho de 2014.

Em dezembro-12, o Fundo adquiriu **31** CRI do **Shopping Platinum Outlet**, e em abril-13 foram adquiridos **5** títulos adicionais do empreendimento. Esses poderão ser convertido em fração ideal de **34,3%** do Ativo, no momento da amortização dos CRI, em 28 junho de 2015. Ainda em abril-13, o Fundo celebrou com a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A promessa de venda dos direitos aquisitivos de **11%** do Shopping.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá **R\$ 13,60** por cota como rendimento referente ao mês de maio, com pagamento a ser realizado em **14/06/2013**, aos detentores de cotas em **31/05/2013**.

Resultado e Rendimento até Mai-13

Fluxo HGBS11	Mar-13	Apr-13	May-13	Acum. 2013	12 Meses
Receita Imobiliária	7.755.213	7.727.428	7.995.472	41.516.708	80.957.135
Renda	4.284.437	4.207.610	4.466.635	24.088.595	43.795.461
CRI (convertíveis)	1.808.157	1.847.220	1.847.420	9.112.816	17.591.294
Lucro com Operações	1.662.618	1.672.598	1.681.417	8.315.298	19.570.380
Receita Financeira	824.194	825.265	852.619	3.775.941	14.488.219
Renda Fixa	383.131	283.875	264.749	1.162.804	8.051.287
CRI (não convertíveis)	392.046	358.256	369.152	2.140.380	5.669.316
LCI	49.017	183.134	218.718	472.757	767.616
Total de Receitas	8.579.407	8.552.693	8.848.091	45.292.649	95.445.353
Total de Despesas	(1.313.132)	(1.430.248)	(1.571.444)	(7.161.022)	(15.917.703)
Resultado	7.266.275	7.122.445	7.276.647	38.131.628	79.527.650
Rendimento	7.222.986	7.309.891	7.309.891	35.741.140	79.848.925
Médio / Cota	13,50	13,60	13,60	13,54	13,69

Fonte: CSHG / Itaú

Rentabilidade

Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para valores

distintos de cota: **(i)** R\$ 1.000,00 em 21/11/06, data e valor do início da primeira emissão (mesma referência da

segunda emissão do início de 2007); **(ii)** R\$ 1.313,40 em 01/07/09, data e valor do início da terceira emissão; **(iii)** R\$ 1.522,08 em 14/01/11, data e valor do início da quarta emissão; **(iv)** R\$ 1.945,07 em 05/06/12, data e valor do início da quinta emissão; **(v)** R\$ 2.182,01 e R\$ 2.204,21 em 03/12/12 e 04/12/12, como referência aos cotistas do direito de preferência e demais investidores da 6ª emissão; e **(vi)** R\$ 2.019,00 em 01/06/12, como referência à aquisição em mercado secundário há doze meses (abertura de jun-12).

O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do

Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos. Dado que a cota pode ser negociada em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de capital).

O valor da cota no fechamento de mai-13 foi de **R\$ 2.120,00**, com o Fundo atingindo um valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**.

O cálculo da rentabilidade global, contemplando a renda mensal e ganho de capital, é realizado por meio da taxa interna de retorno para cada uma das cotas, que, para referência, é comparada ao CDI Líquido (com alíquota de 15%) acumulado no mesmo período.

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FI	1ª e 2ª Emissões		3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão		Mercado 12M
						Preferência	Novos Cotistas	
Data		21-Nov-06	01-Jul-09	14-Jan-11	05-Jun-12	03-Dec-12	04-Dec-12	01-Jun-12
Valor		R\$ 1.000,00	R\$ 1.313,40	R\$ 1.522,08	R\$ 1.945,07	R\$ 2.182,01	R\$ 2.204,21	R\$ 2.019,00
Renda Acumulada (%)		84,48%	41,64%	23,84%	8,45%	3,72%	3,68%	8,14%
Venda	31-May-13	R\$ 2.120,00	R\$ 2.120,00	R\$ 2.120,00	R\$ 2.120,00	R\$ 2.120,00	R\$ 2.120,00	R\$ 2.120,00
Ganho de Capital Líq.		89,60%	49,13%	31,43%	7,19%	-2,84%	-3,82%	4,00%
CDI Líquido do Período*		77,31%	35,95%	20,34%	6,10%	2,87%	2,84%	6,16%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Período		243,67%	106,73%	60,26%	15,50%	N/A	N/A	11,87%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Ao Ano		20,96%	20,51%	22,11%	15,90%	N/A	N/A	11,87%
Retorno em % CDI Líquido		315%	297%	296%	254%	N/A	N/A	193%

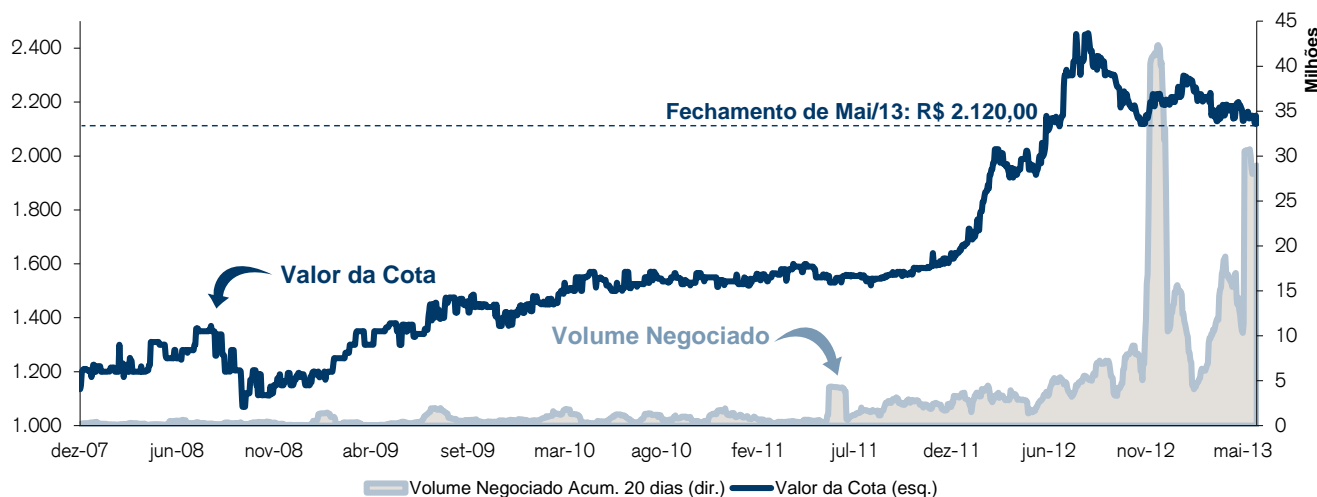
* Para o cálculo do CDI Líquido foi adotada a alíquota de 15% de IR.

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

Liquidez

O Fundo está distribuído em 537.492 cotas detidas por **2.703 investidores**, que podem ser negociadas na BM&FBovespa sob o código HGBS11 desde 11/12/07. O Fundo teve um **giro de 14,7%** do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente **R\$ 156,7 milhões** em volume negociado neste período. Pelo décimo primeiro mês consecutivo, houve negociação em **100% dos pregões**.

Valor da Cota e Volume Negociado



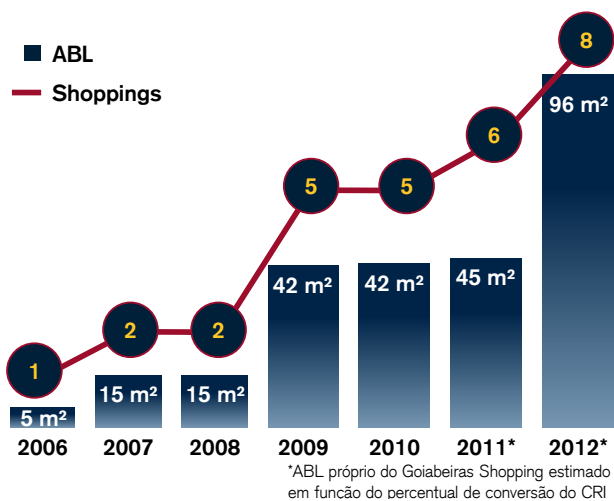
Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Investimentos

O Fundo encerrou o mês com investimentos em **oito Shopping Centers**, distribuídos em sete cidades e quatro estados. Juntos, totalizam mais de **360 mil m²** de Área Bruta Locável (ABL), sendo a ABL Própria da carteira de **103,8 mil m²**, considerando-se os CRI conversíveis em carteira (Goiabeiras, São Bernardo e Platinum Outlet).

O gráfico abaixo ilustra a evolução da Carteira do Fundo, em termos de ABL e número de Shopping Centers, até o final de 2012:

Evolução Ativos vs. ABL próprio (Mil m²)



Mooca Plaza Shopping

Em janeiro de 2012, foi firmado Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de **20%** do Mooca Plaza Shopping. Na ocasião, foi pago como sinal R\$ 20,9 milhões, ficando a finalização da compra vinculada a condições contratuais, que foram alcançadas em setembro-12.

A conclusão da aquisição do empreendimento foi realizada em 27 setembro de 2012, por R\$ 87,1 milhões, totalizando um volume financeiro investido de **R\$ 108 milhões**

Do valor pago em setembro, R\$ 6,5 milhões estão retidos em uma Conta Vinculada e servirão para complementar os rendimentos do Shopping durante 5 anos, caso o mesmo não atinja a renda garantida de **R\$ 815 mil mensais**, corrigidos mensalmente a partir do IPCA/IBGE. A renda mínima está limitada ao saldo da Conta Vinculada, sendo que, ao final do prazo dessa, qualquer sobra será revertida à parte vendedora.

Inaugurado em novembro de 2011, o empreendimento conta com **42,8 mil m²** de ABL e 232 lojas. O Shopping é administrado pela BR Malls e tem como público alvo consumidores das classes A e B. Por se localizar na Rua Capitão Pacheco Chaves, tem como principais áreas de influência os distritos de Vila Prudente, Ipiranga e Mooca.

Goiabeiras Shopping Center

No mês de outubro-12, foram adquiridos 25 CRI da 4^a Série da 4^a Emissão da Gaia Securitizadora, conversíveis em fração ideal do Goiabeiras Shopping Center. A empresa devedora é a Goiabeiras Empresa de Shopping Center e a conversão dos papéis ocorrerá, em sua totalidade, em maio de 2016.

Antes dessa operação, o Fundo já detinha 50 CRI conversíveis em fração ideal do imóvel. Desta maneira, a última aquisição consolida o investimento do Fundo no empreendimento, totalizando **75 CRI** conversíveis em carteira.

O Goiabeiras Shopping Center localiza-se na Av. José Monteiro de Figueiredo, n^o 500 – Duque de Caxias – Cuiabá, MT e conta com 174 operações. O shopping passou por uma expansão que aumentou a sua ABL em aproximadamente 115%, para **24,5 mil m²**. Além de novas lojas, o projeto inclui sete salas de cinema e um aumento de mais de 400% no número de vagas cobertas de estacionamento. A expansão foi inaugurada em dezembro de 2012.

Shopping Center Penha

No dia 11 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu **51%** de participação adicional no Shopping Center Penha, representando um volume financeiro de **R\$ 133,5 milhões**. Com a nova aquisição, a participação detida no Ativo, pelo Fundo, é de **87,5628%**.

O Shopping Center Penha foi inaugurado em outubro de 1992, e possui a classe C como público-alvo. O empreendimento situa-se no bairro da Penha, zona leste da cidade de São Paulo.

O Ativo, administrado pela Sonae Sierra Brasil, apresenta **29,7 mil m²** de ABL e conta com mais de 194 operações, dentre elas 6 lojas âncora, 6 salas de cinema, além de um supermercado.

Tivoli Shopping Center

No dia 11 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu **30%** de participação adicional no Tivoli Shopping Center, representando um volume investido de **R\$ 47,6 milhões**. A aquisição permitiu o Fundo consolidar seu investimento no empreendimento, detendo o controle do Ativo com **59%** de participação.

O Shopping Tivoli, inaugurado em 1998, é administrado pela Sonae Sierra Brasil. Localiza-se na Avenida Santa Bárbara, 777, Santa Bárbara D' Oeste, Estado de São Paulo.

O empreendimento conta com **22,1 mil m²** de ABL, e um mix de mais de 145 operações, sendo 8 lojas âncora, 21 operações de alimentação, 14 quiosques fixos, além de 4 salas de cinemas, jogos eletrônicos e um supermercado.

São Bernardo Plaza Shopping

Em 11 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu **5%** de fração ideal do São Bernardo Plaza Shopping. O Fundo já detinha 144 CRI, adquiridos em julho-12, que poderão ser convertidos em **30%** de fração ideal do empreendimento, desde que o Ativo atenda, no momento de sua conversão em julho de 2014, a todos os requisitos da Política de Investimentos do Fundo. Os CRI são prefixados e pagam mensalmente juros equivalentes a 9,38%aa no primeiro ano e 9,88%aa no segundo ano.

O Shopping, inaugurado em novembro de 2012, tem **42,8 mil m²** de ABL, 2.460 vagas de estacionamento e mais de **230 operações**, sendo 11 lojas âncoras, 3 megalojas, 200 lojas satélites, 4 restaurantes, 7 salas de cinema, boliche e alameda de serviços.

O empreendimento está localizado no cruzamento entre as avenidas Rotary e Albert Schweitzer e tem como principal público-alvo consumidores das classes A e B. Suas principais áreas de influência são os bairros Demarchi, Nova Petrópolis e Assunção, alguns dos mais nobres bairros da cidade de São Bernardo do Campo.

A administradora e controladora do Shopping é a BR Malls, a maior do ramo no país em valor de mercado. Segundo estimativas da empresa, o São Bernardo Plaza Shopping tem um potencial de atingir um volume de vendas de mais de **R\$ 380 milhões por ano**.

Shopping Platinum Outlet

No dia 14 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu **31** CRI da 34ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora, conversíveis em fração ideal do Shopping Platinum Outlet. A transferência de propriedade do Ativo poderá ocorrer no momento da amortização dos CRI, em 28 de junho de 2015, desde que o Ativo, no momento da conversão, atenda a todos os requisitos da Política de Investimentos constante no Regulamento do Fundo, além da regulamentação em vigor.

Em abril de 2013, o Fundo adquiriu **5** CRI conversíveis adicionais do Shopping, consolidando uma posição de **36**

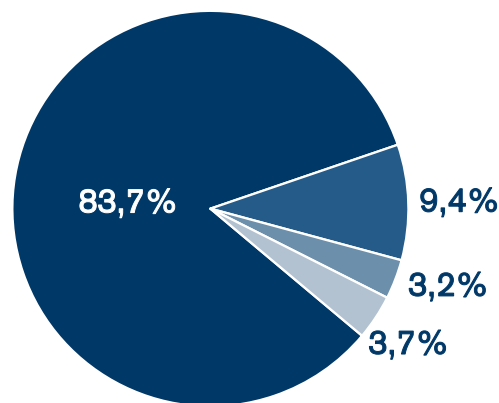
títulos conversíveis em **34,3%** de fração ideal do imóvel. No mesmo mês de abril, o Fundo celebrou com a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A uma promessa irrevogável e irretirável visando a venda dos direitos aquisitivos de fração ideal de **11%** do Shopping. A operação prevê, ainda, a aquisição, pela Iguatemi, de **30%** do empreendimento da São José Construções e Comércio LTDA. A transação representou um volume financeiro de **R\$ 46,2 milhões**. A Iguatemi Empresa de Shopping Center será a administradora do Shopping.

O empreendimento, situado na Rodovia BR-116, nº 6.125, Bairro Roselândia, Novo Hamburgo – RS, tem inauguração prevista para o segundo semestre de 2013. O Shopping terá **20,1 mil m²** de Área Bruta Locável, além de contar com potencial de expansão de **10 mil m²** adicionais de ABL. No final de abril-13, o *outlet premium* já contava com **73%** da sua ABL total comercializada, incluindo marcas como Nike, Calvin Klein, Le Lis, Bô.bo, John John, Track&Field, VR, Richards, Bobstore, MMartan, Burger King, McDonald's entre outras.

Composição da Carteira

Os recursos alocados em **Shopping Centers** totalizavam no fechamento de abril cerca de **R\$ 914 milhões**, aproximadamente 83,7% do patrimônio líquido do Fundo.

Do volume total captado na 6ª Emissão de Cotas, **51,2%** já foi alocado em cinco operações. O restante está provisoriamente investido em fundos de renda fixa e Letras de Crédito Imobiliário (LCI), enquanto mais oportunidades de investimento são avaliadas.

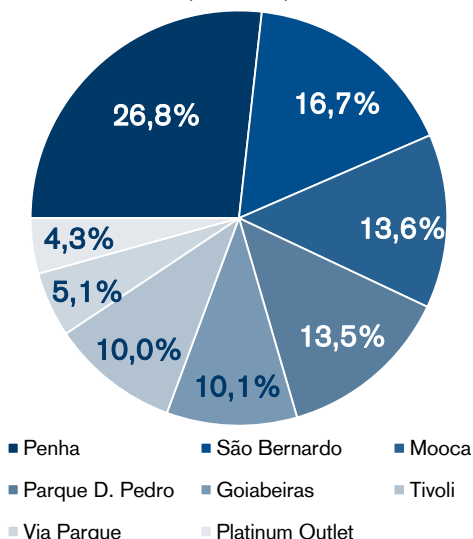


■ Shopping Centers* ■ Renda Fixa ■ CRI ■ LCI

* Inclui FII e CRI Conversíveis

Composição da Receita de Shoppings

(mai-13)



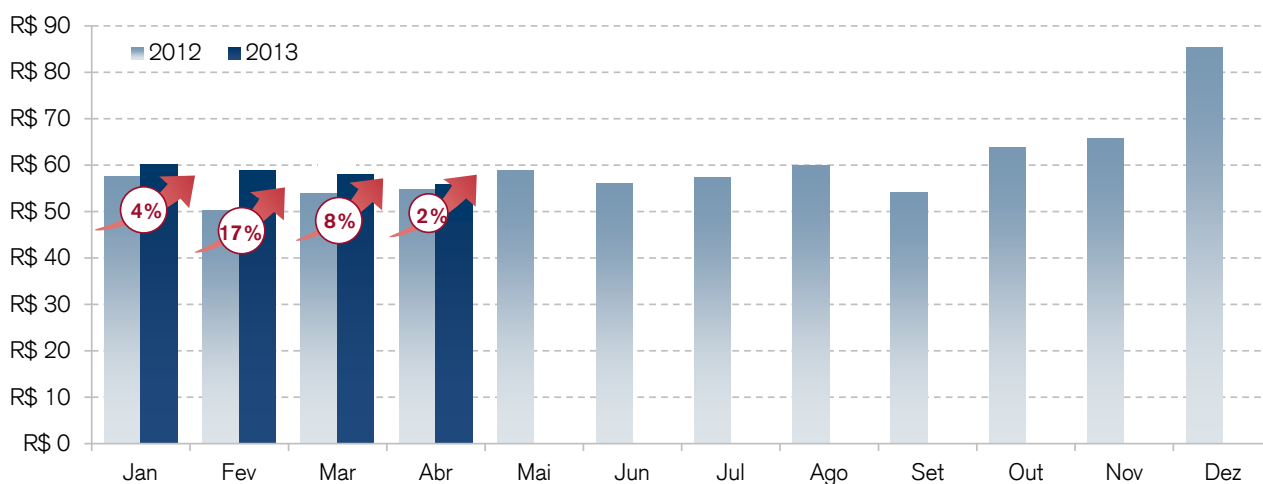
Indicadores Gerenciais

As principais informações gerenciais dos Shoppings (com exceção do Platinum Outlet, não inaugurado) foram consolidadas na tabela abaixo. A mesma inclui tanto as informações referentes à 100% dos Shoppings quanto as ponderadas pela participação do Fundo nos Ativos.

Indicadores Apr-13	Total	Própria CSHG*
Vendas Totais	224.646.260,70	56.760.506,95
Receitas Totais	19.210.285,40	4.412.821,76
Resultado Operacional	18.113.080,95	4.218.758,24
Fluxo de Pessoas	4.500.886	1.619.969
Vacância (ABL)	4,38%	3,12%
Inadimplência	5,09%	4,39%
Inadimplência 12 meses	2,21%	0,83%

*Não inclui Goiabeiras Shopping

Resultado Operacional Líquido (NOI) por m² – 100% dos Shoppings



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 a **6ª Emissão de Cotas**, que somou ao patrimônio do Fundo aproximadamente R\$ 193 milhões. Dos recursos captados, 51,2% já foram investidos em 5 operações.

Histórico de Investimentos



*Promessa de venda dos direitos aquisitivos

Investimentos em Shopping Centers



1. Tivoli Shopping Center

Fração Ideal de 59%



Localização: Santa Bárbara d'Oeste-SP
Inauguração: 1998
Área Bruta Locável: 22,1 mil m²
Operações: 144
Datas de Aquisição: Dez-12; Mai-07; Jan-07



2. Shopping Center Penha

Fração Ideal de 87,5628%



Localização: Zona Leste, São Paulo-SP
Inauguração: 1992
Área Bruta Locável (ABL): 29,7 mil m²
Operações: 196
Datas de Aquisição: Dez-12; Fev-12, Jan-12; Fev-10; Jul-09; Mai-09



3. Shopping Parque Dom Pedro

10,8074% via Cotas de FII



Localização: Campinas-SP
Inauguração: 2002
Área Bruta Locável: 123,7 mil m²
Operações: 401
Datas de Aquisição: Dez-09; Jul-09



4. Via Parque Shopping

16% via Cotas de FII



Localização: Zona Oeste, Rio de Janeiro-RJ
Inauguração: 1993
Área Bruta Locável: 56,5 mil m²
Operações: 243
Data de Aquisição: Nov-09



5. Goiabeiras Shopping Center

CRI Conversível em Fração Ideal (pós-fixada)



Localização: Cuiabá-MT
Inauguração: 1989
Área Bruta Locável: 24,4 mil m²
Operações: 174
Datas de Aquisição: Out-12; Mai-11; Jan-11



6. Mooca Plaza Shopping

Fração Ideal de 20%



Localização: Zona Leste, São Paulo-SP
Inauguração: Nov/2011
Área Bruta Locável: 41,9 mil m²
Operações: 250
Data de Aquisição: Set-12



7. São Bernardo Plaza Shopping

Fração Ideal de 5% + CRI Conversível em 30%



Localização: São Bernardo do Campo-SP
Inauguração: Nov/2012
Área Bruta Locável: 42,8 mil m²
Operações: 231
Datas de Aquisição: Dez-12; Jul-12



8. Shopping Platinum Outlet

CRI Conversível em 34,3% de Fração Ideal



Localização: Novo Hamburgo, RS
Inauguração Prevista: 2º Sem./2013
Área Bruta Locável: 20,1 mil m²
Operações: 87*
Datas de Aquisição: Abr-13; Dez-12
 * previsto após a inauguração



Este boletim foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo, sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento. Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do Fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do fundo garantidor de crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.