

CSHG Brasil Shopping FII

Outubro 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

Em 03 de outubro de 2013, o Fundo adquiriu 27 CRIs do Shopping Platinum Outlet, conforme Aviso ao Mercado divulgado na mesma data. A compra destes CRIs possibilitará ao Fundo deter propriedade direta de fração ideal de 49% do shopping. Esta conversão poderá ocorrer no momento da amortização dos CRIs, em 28 junho de 2015, desde que o Ativo atenda a todos os requisitos da Política de Investimentos constante no Regulamento do Fundo, além da regulamentação em vigor.

Distribuição de Rendimentos

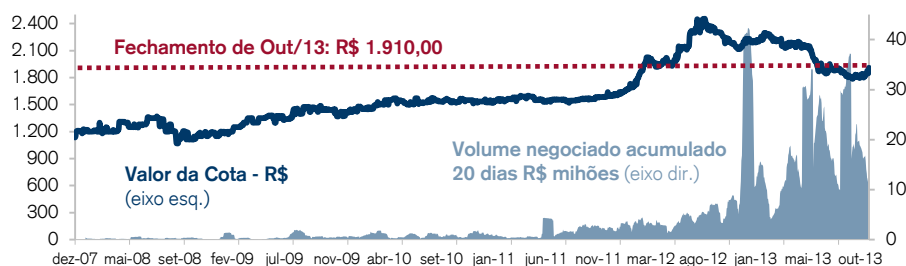
O Fundo distribuirá R\$ 13,70 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento será realizado em 14/11/13, aos detentores de cotas em 31/10/13.

Fluxo HGBS 11	out-13	2013	12 Meses
Receita Financeira	806.537	7.939.134	9.797.405
Renda Fixa	226.350	2.457.365	3.383.450
CRI (não conversíveis)	468.273	4.290.014	5.222.200
LCI	111.914	1.191.755	1.191.755
Receita Imobiliária	8.671.940	81.350.387	94.737.002
Renda	4.804.913	45.842.908	52.723.700
CRI (conversíveis)	2.126.330	18.598.316	21.842.178
Lucro Operações	1.740.697	16.909.162	20.171.124
Total de Receitas	9.478.477	89.289.521	104.534.407
Total de Despesas	(1.327.081)	(14.137.981)	(16.693.405)
Resultado	8.151.396	75.151.540	87.841.003
Rendimento	7.363.640	72.398.094	85.140.879
Médio / Cota	13,70	13,59	13,58

Liquidez

	out-13	2013	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	15,2	192,0	242,1
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	18,0%	22,9%

Valor de mercado R\$ 1,03 bilhões
Quantidade de cotas do Fundo 537.492 cotas (3.140 cotistas)



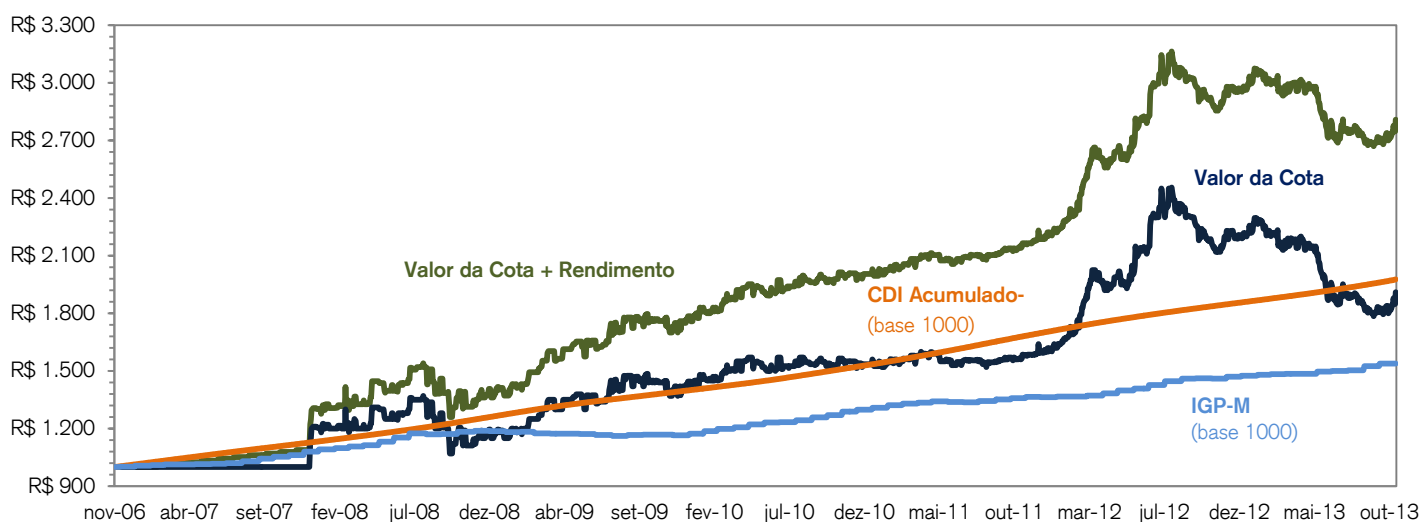
Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA

Rentabilidade

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15% de IR). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$1.910,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 2.036,14**. 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-out-12
Valor Referência (R\$)	1.000,00	2.207,00	2.176,00
Renda Acumulada	89,93%	5,54%	7,48%
Ganho de Capital Líq.	72,80%	-13,46%	-12,22%
TIR Líq. (Renda + Venda)	237,85%	-7,55%	-4,94%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	19,25%	-8,99%	-4,94%
Retorno em % CDI Líquido	287%	-138%	-77%

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

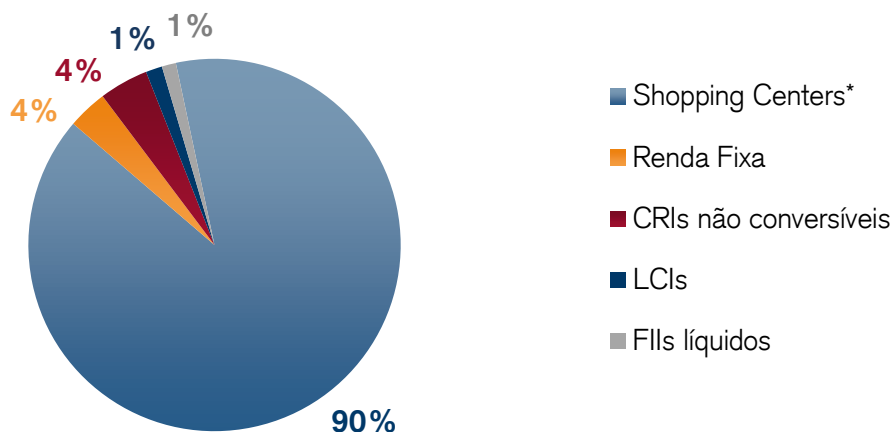


Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / CETIP / FGV

Investimentos

Do patrimônio do Fundo, 10% estão alocados em Fundos de Investimentos Imobiliários (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa, enquanto oportunidades de investimento são avaliadas.

Investimento por classe de ativo (% do Ativo)

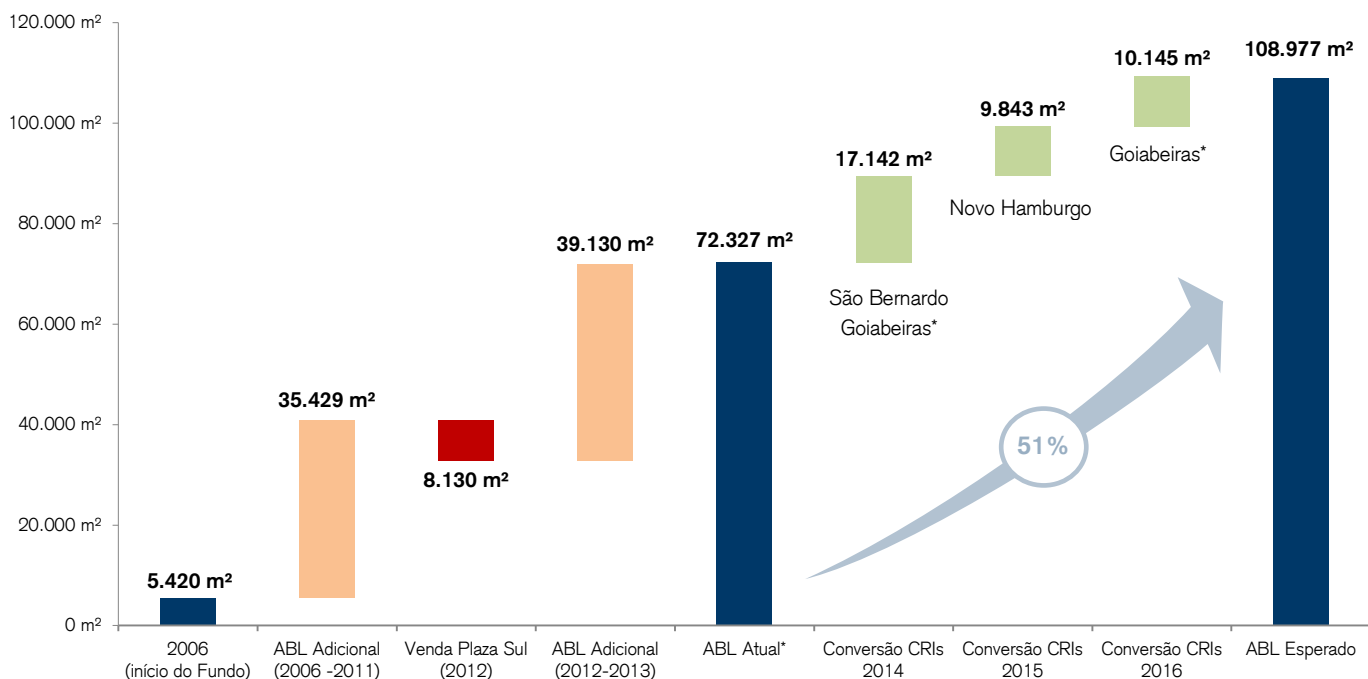


*Inclui FIs ilíquidos e CRIs conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

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 385 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria** da carteira contempla investimentos diretos e via FII's somando **72,3 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 **108,9 mil m²**.

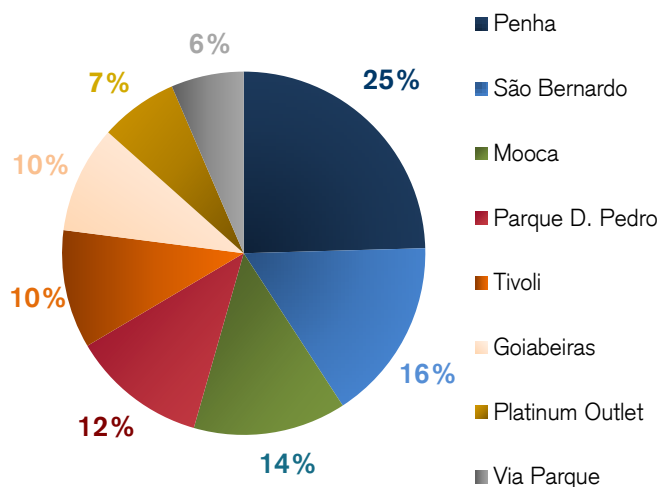
Crescimento da ABL própria



*ABL próprio do Goiabeiras Shopping estimado em função do percentual de conversão do CRI.
Fontes: Itaú / CSHG

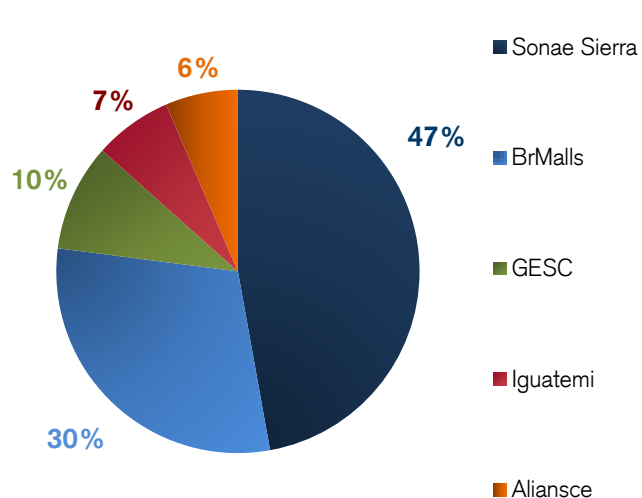
Diversificação da Carteira (% da receita)

Composição da Receita por Shopping (out-13)*



*Inclui receitas dos CRIs conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

Composição da Receita por Administradora (out-13)*



*Inclui receitas dos CRIs conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

Desempenho Operacional

Indicadores Operacionais*

	Set-13	Acumulado Set-13	Acumulado Set-12
ABL Total**	317.102 m ²	317.353 m ²	237.909 m ²
ABL Próprio**	72.327 m ²	72.146 m ²	40.636 m ²
Vendas Totais	59.893.698	554.500.626	293.931.401
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	4.832.840	44.049.901	23.381.535
NOI	4.381.728	39.426.802	19.198.183
Vacância (ABL)	2,43%	2,54%	1,51%
Taxa de Cobrança 12 meses***	98,27%	98,92%	99,89%

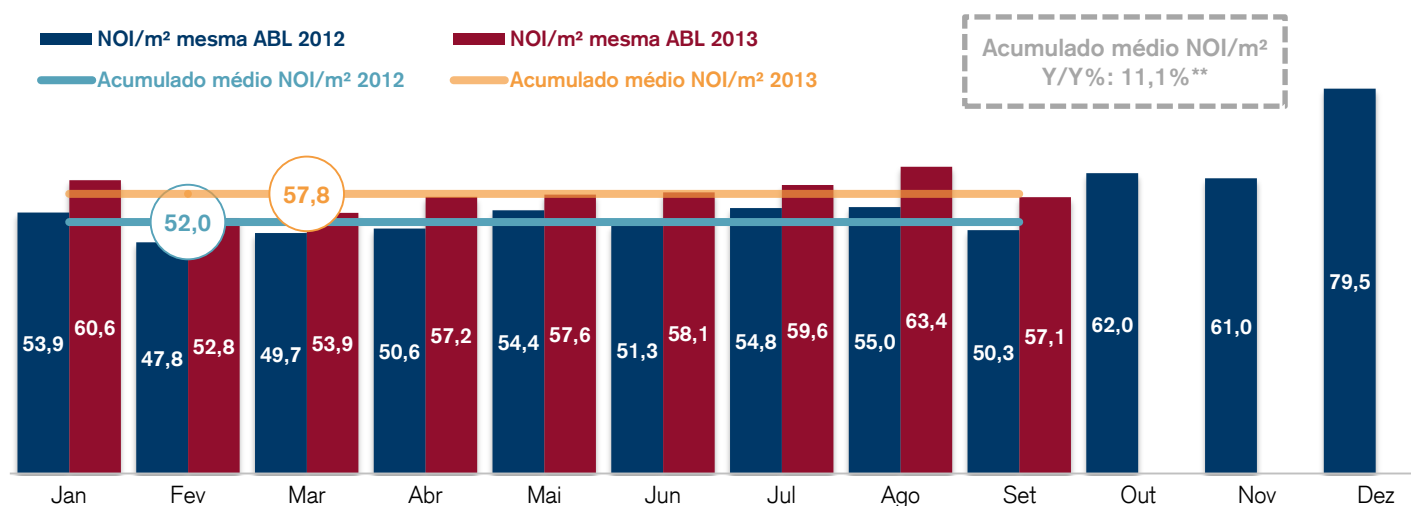
*Não inclui CRIs conversíveis

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

***Considera-se recuperações de atrasados

Fontes: Itaú / CSHG.

Evolução do NOI/m² mesma ABL*

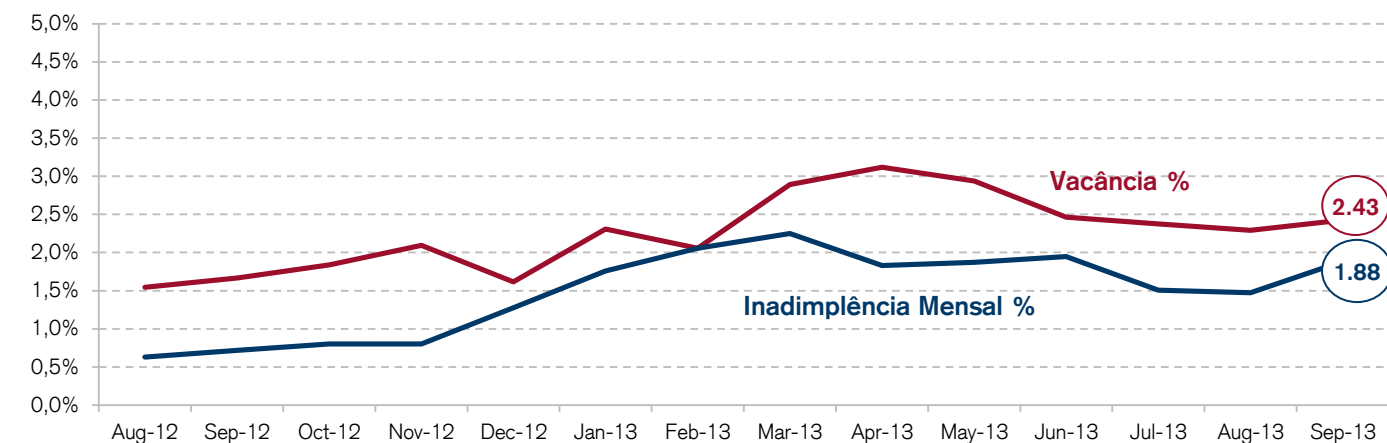


*Não inclui CRIs conversíveis

**Considera período de janeiro a agosto

Fontes: Itaú / CSHG.

Evolução da Vacância e Inadimplência*



*Não inclui CRIs conversíveis

Fontes: Itaú / CSHG.

Destaque do mês

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, e ainda celebrou com a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A uma promessa irrevogável e irretroatável visando a venda dos direitos aquisitivos de fração ideal de **11%** do Shopping. Em outubro-13, o Fundo adquiriu **27** CRIs do Shopping Platinum Outlet, consolidando uma posição de **63** títulos conversíveis em **49%** de fração ideal do imóvel.

O empreendimento, situado na Rodovia BR-116, nº 6.125, Bairro Roselândia, Novo Hamburgo-RS, foi inaugurado em 24 de setembro de 2013, sob a administração da Iguatemi Empresa de Shopping Center. Conta com **20,1 mil m²** de Área Bruta Locável e potencial de expansão de **10 mil m²** adicionais de ABL e possui 1.300 vagas de estacionamento, **74 lojas** operando e um mix composto pelas melhores marcas nacionais e internacionais, como Nike, Calvin Klein, Le Lis, Bô.bo, John John, Track&Field, VR, Richards, Bobstore, MMartan, Burger King, McDonald's entre outras, com descontos de até 70% o ano todo.

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 a **6ª Emissão de Cotas**, que 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
87,56% 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
10,81% 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
16,58% de participação via cotas de FII
56,8 mil m² de ABL
245 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%
25,8 mil m² de ABL
216 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
74 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