

30 de abril de 2014

Relatório de resultados do 4º trimestre de 2013

CSHG Brasil Shopping FII

Código de negociação: **HGBS11**

list.hgbs11@cshg.com.br



São Paulo, 30 de abril de 2014

CSHG Brasil Shopping FII

BM&F Bovespa: HGBS11

O CSHG Brasil Shopping FII, o maior fundo de investimento imobiliário de shopping center da BM&FBovespa*, anuncia hoje seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2013 (4T13). O fundo detém participação em 8 shoppings, que totalizam mais de 358 mil m² de área bruta locável (ABL) e 71 mil m² de ABL próprio, distribuídos em sete cidades e quatro estados.

Destaques

- No quarto trimestre de 2013, a **receita bruta** dos shoppings da carteira alcançou R\$18,6 milhões, crescendo 32% com relação ao mesmo trimestre do ano anterior.
- O **NOI** do Fundo totalizou R\$56 milhões no ano, um **crescimento** de **76%** sobre o NOI de 2012. O NOI mesma ABL cresceu 11% em 2013 quando comparado ao ano anterior.
- O crescimento aluguel mesmas lojas (**SSR**) alcançou **8,78%** enquanto as vendas mesmas lojas (**SSS**) cresceram **9,64%** no ano.
- A **taxa de ocupação** em ABL dos nossos shoppings finalizou o ano de 2013 em **98,3%**, e a **inadimplência mensal** em **1,6%**.
- O Fundo adquiriu **43.815** cotas do **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque** em emissão primária. A integralização das cotas subscritas será realizada mediante procedimento de chamadas de capital e ao final deste processo, o Fundo passará a deter **16,78%** de participação no Fundo Via Parque. Esta emissão irá financiar a **segunda fase da expansão** do Shopping Via Parque, iniciada em 2011, e incluirá a **revitalização do cinema**, com previsão de inauguração em Julho de 2014.
- O Fundo encerrou o trimestre com **537.492** cotas e **3.263** cotistas e tem como **valor de mercado R\$870,15** milhões.
- No fechamento do ano, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$1.618,90** e o seu valor patrimonial foi de **R\$2.051,90**.
- 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.

Comentários da administradora sobre o 4º trimestre de 2013

As informações financeiras e operacionais 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 Imobiliário. 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).

*Considera fundos líquidos com mais de dois ativos no seu portfólio

Panoramas econômicos

Macro

Panorama econômico

O ano de 2013 terminou, e, em retrospectiva, pode-se destacar a grande correção entre mercados emergentes e desenvolvidos. Os EUA decidiram reduzir os estímulos monetários após sinais de retomada na economia, em especial no mercado de trabalho. No entanto, essa decisão foi apenas o catalisador da “normalização” nos mercados emergentes, e a responsável continua sendo a fragilidade das políticas econômicas de alguns desses países.

Com as taxas de juros artificialmente baixas na maior economia do mundo, mais recursos estiveram à disposição dos investidores, e os mercados emergentes se tornaram atrativos graças aos juros historicamente altos. Porém, essa maior demanda por ativos emergentes também se formou artificialmente e não estruturalmente (leia-se: em decorrência de avanços estruturais na economia). Alguns países aproveitaram o momento para acelerar reformas, como é o caso do México. Outros confiaram apenas no enfraquecimento dos países desenvolvidos como principal atrativo às respectivas economias. Um dos casos emblemáticos é o do Brasil.

Por fim, outros fatos que devem constar da retrospectiva de 2013: a agressiva política econômica japonesa, cujo novo governo formulou medidas para tirar o país da deflação e do baixo crescimento; o começo de um ajuste na política monetária chinesa para restringir o mercado de crédito; sinais de recuperação de economias europeias maduras, como Alemanha e Reino Unido; e os movimentos populares no Brasil inicialmente contra o aumento das tarifas de ônibus nas capitais.

Micro

O mercado imobiliário e de shopping centers

Com relação aos fundos imobiliários, o ambiente econômico de 2013 não foi favorável e o número de ofertas diminuiu, assim como o valor das cotas. Ambos os fatos foram impulsionados pelo aumento na taxa de desconto dos fundos, que subiu com a taxa de juros e tornou os investimentos em renda fixa mais atrativos. Em 2012, as ofertas de fundos imobiliários totalizaram R\$14,02 bilhões ao passo que em 2013 as ofertas totalizaram R\$10,72 bilhões, segundo o boletim de FII da BM&FBOVESPA.

A indústria de shopping centers não para de crescer. É o que aponta o Censo Abrasce 2013-2014. Considerado a maior radiografia do setor, o levantamento realizado pela Associação Brasileira de Shopping Centers, em parceria com a GEU (Gismarket Estudos de Mercado), traz importantes informações sobre o cenário de shopping centers no Brasil, englobando aspectos como faturamento, frequência, localização e estrutura. Para esta edição, foram entrevistados 537 shoppings de todo o Brasil - dos quais 495 estão em operação e 42 serão inaugurados a partir deste ano. Entre os dados da pesquisa estão as vendas realizadas por região. Do total registrado em 2013, R\$ 129,2 bilhões - um crescimento nominal de 8% com relação a 2012 - os shoppings no Sudeste contribuem com o maior faturamento do setor: R\$ 75,908 bilhões.

Com relação à oferta de shopping centers, houve um aumento em área bruta locável (ABL) de 13% com relação ao ano anterior, quando foram inaugurados 38 novos empreendimentos no país, alcançando 495 shoppings em operação no Brasil, em 173 cidades.

Resultado do Período

Resultado Financeiro

A receita imobiliária totalizou, no quarto trimestre de 2013, cerca de R\$ 25 milhões, apresentando um crescimento de 27,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este crescimento é explicado principalmente pela aquisição do São Bernardo Plaza Shopping e Mooca Plaza Shopping, além do aumento de participação nos shoppings Penha, Tivoli e Via Parque.

No 4º trimestre de 2013, o Fundo distribuiu como rendimento médio mensal o valor de R\$ 13,70 por cota, o que representa crescimento de 1,5% em relação ao mesmo período de 2012. No ano, o Fundo totalizou um resultado 45% maior com relação ao ano anterior, chegando ao montante de aproximadamente R\$ 90 milhões.

Fluxo HGBS 11 (R\$)	4T13	4T12	%	12M13	12M12	%
Receita Imobiliária	24.866.010	19.480.999	27,6%	98.273.438	59.851.776	64,2%
Renda	13.348.285	9.848.603	35,5%	55.115.262	31.580.175	74,5%
CRI (convertíveis)	6.256.062	4.752.181	31,6%	22.728.047	10.707.976	112,3%
Lucro Operações	5.261.663	4.880.215	7,8%	20.430.128	17.563.625	16,3%
Receita Financeira	2.330.593	2.991.611	-22,1%	9.463.190	14.677.739	-35,5%
Renda Fixa	602.765	1.463.109	-58,8%	2.833.781	10.029.143	-71,7%
CRI (não convertíveis)	1.406.225	1.473.206	-4,5%	5.227.965	4.353.737	20,1%
LCI	321.603	55.297	481,6%	1.401.444	294.859	375,3%
Total de Receitas	27.196.603	22.472.611	21,0%	107.736.629	74.529.515	44,6%
Total de Despesas	-4.053.138	-3.782.069	7,2%	-16.864.038	-11.992.950	40,6%
Resultado	23.143.466	18.690.541	10,1%	90.872.591	62.536.565	45,3%
Rendimento	22.090.921	18.817.785	17,4%	87.125.375	62.435.787	39,5%
Médio / Cota	13,7	13,5	1,5%	13,61	13,63	-0,1%

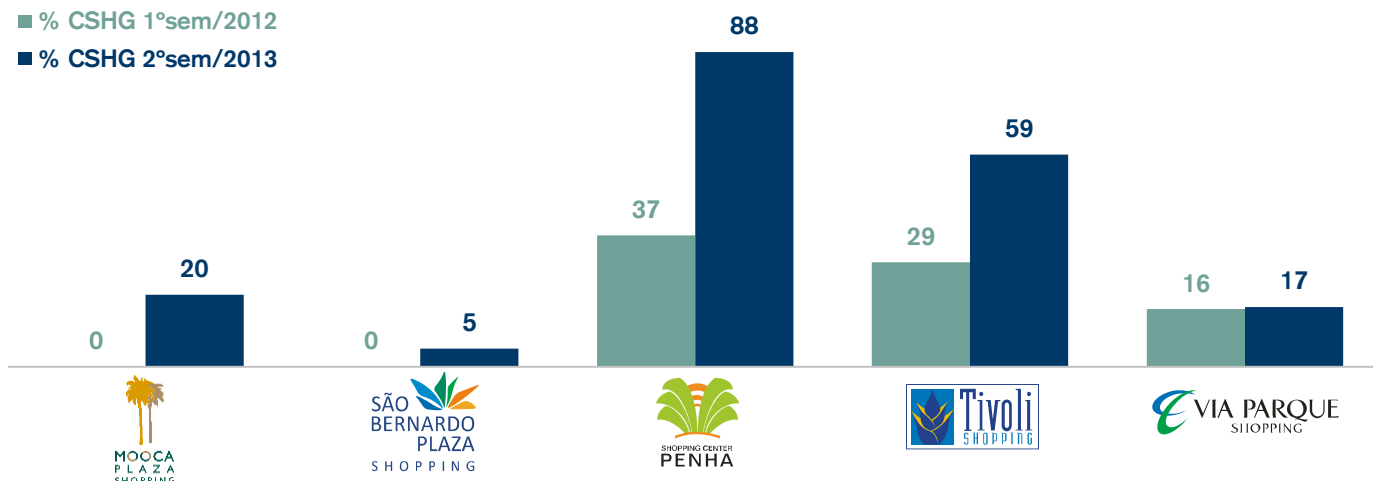
Performance Operacional

	4T13	4T12	%	12M13	12M12	%
ABL Total*	312.748 m²	317.513 m²	-1,5%	312.748 m²	317.513 m²	-1,5%
ABL Próprio*	70.818 m²	71.900 m²	-1,5%	70.818 m²	71.900 m²	-1,5%
NOI (R\$)	16.547.356	12.514.924	32,2%	56.017.594	31.782.461	76,3%
NOI/m² (R\$/m²)	234	174	34,2%	791	442	78,9%
Vendas Totais/m² (R\$/m²)	3.614	2.638	37,0%	11.423	6.661	71,5%
Aluguel Total/m² (R\$/m²)	187	141	32,4%	660	372	77,3%
Custo de Ocupação Lojistas (média)	8,92%	9,14%	-2,5%	9,98%	10,13%	-1,6%
Vacância (ABL) (média)	2,14%	2,25%	-5,0%	2,33%	2,10%	11,1%
Taxa de Cobrança Mensal (média)	98,15%	98,47%	-0,3%	98,19%	98,41%	-0,2%
SSS			7,5%			9,6%
SSR			9,3%			8,8%

*ABL atual pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições / ABL próprio do Shopping Goiabeiras estimado em função do percentual de conversão do CRI.

Aquisições de frações em shoppings (% de participação)

No segundo semestre de 2012, foram realizadas as aquisições indicadas no gráfico abaixo. Estas aquisições explicam o aumento significativo do resultado do Fundo de 2013 com relação ao ano anterior. Em setembro de 2012, o Fundo iniciou sua participação no Mooca Plaza Shopping e dois meses depois no São Bernardo Plaza Shopping, além de adquirir participação adicional nos empreendimentos Shopping Penha, Tivoli Shopping, e Via Parque Shopping. Estas operações adicionaram mais de 31 mil m² de ABL própria ao Fundo.



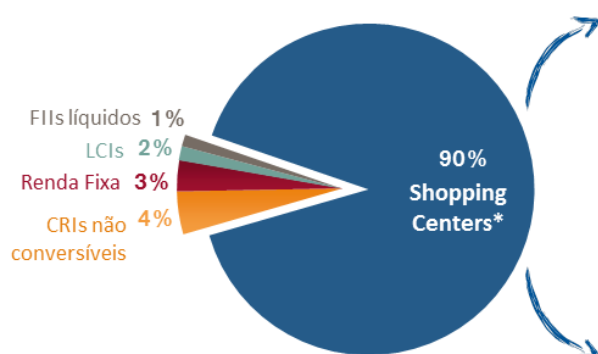
Fonte: CSHG

Alocação Patrimonial da Carteira

Do patrimônio do Fundo, 90% estão alocados em ativos alvo e 10% 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)

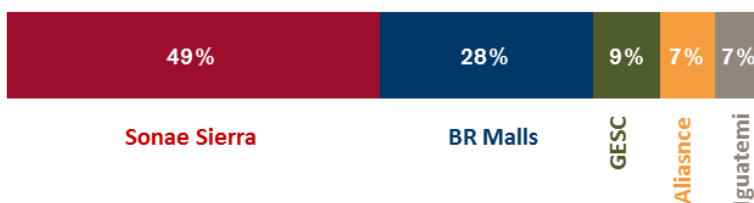
Investimentos



Diversificação por Shoppings**



Diversificação por Administradoras**



*Inclui FII's ilíquidos e CRI's conversíveis. **Inclui valores dos CRI conversíveis.

Fontes: CSHG / Itaú

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 divulgada mensalmente pelas respectivas administradoras.

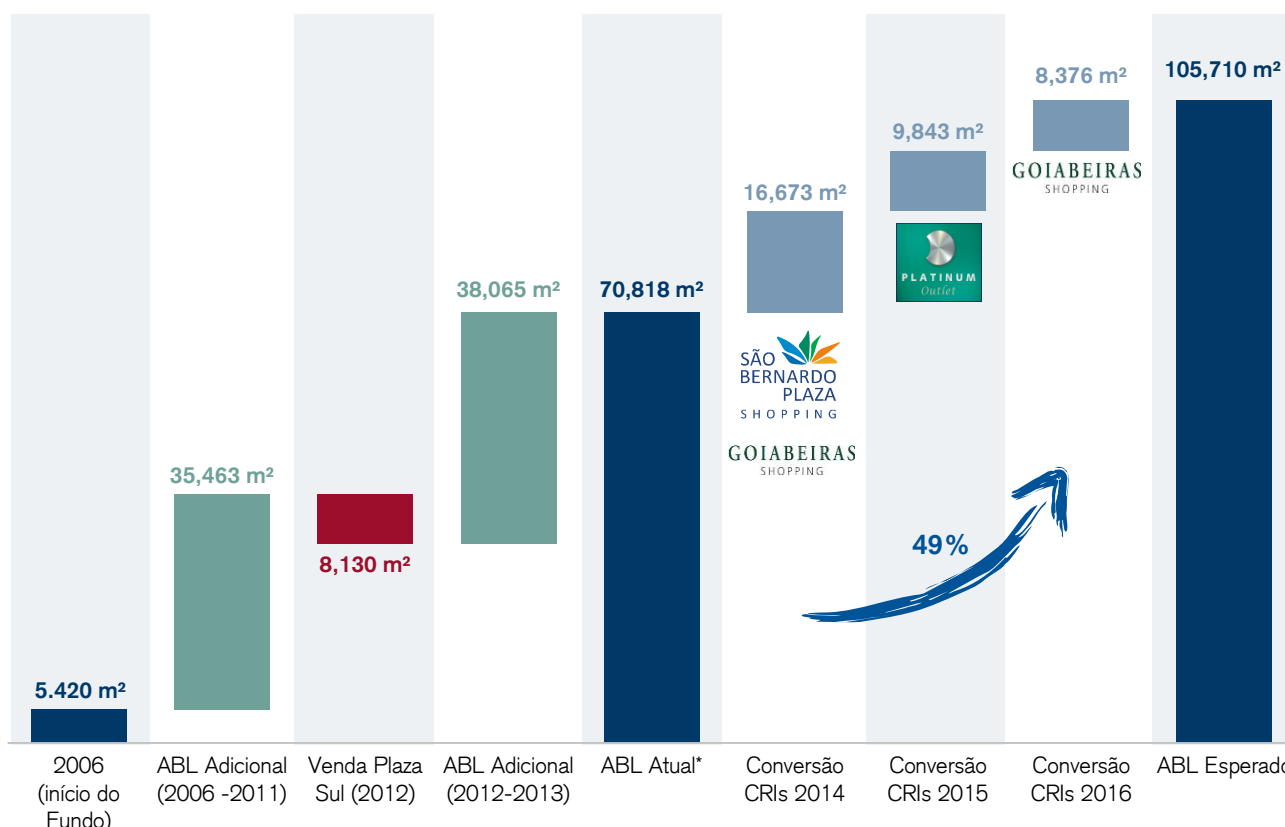
Principais Indicadores

Evolução da Área Bruta Locável (ABL)

O Fundo encerrou o ano com investimento em **oito Shopping Centers**, distribuídos em sete cidades e quatro estados, que totalizam mais de 358 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria*** da carteira contempla investimentos diretos e via FII somando 70,8 mil m².

Ao final de 2016, assumindo a conversão dos CRI dos shoppings Goiabeiras, São Bernardo Plaza Shopping e Platinum Outlet, a ABL própria poderá atingir até **105,7 mil m²**.

Crescimento da ABL própria



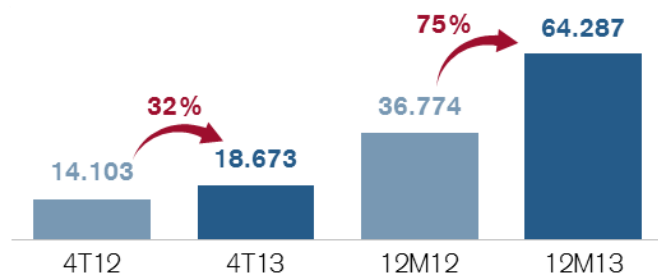
*ABL atual pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições / ABL próprio do Shopping Goiabeiras estimado em função do percentual de conversão do CRI.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

Receita Bruta

Considerando apenas a participação direta em shopping centers, a receita bruta no 4T13 totalizou R\$18,7 milhões, apresentando um crescimento de 32% em relação ao mesmo período no ano anterior. No ano de 2013, esta receita somou R\$ 64,3 milhões, gerando um aumento de 75% com relação à 2012. Estes crescimentos são explicados principalmente pelo aumento na participação no decorrer do período analisado.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Aluguel Mínimo

Observou-se um aumento de R\$18 milhões, ou 78% em relação ao ano anterior na receita de aluguel mínimo, explicado principalmente pela adição de ABL própria nos últimos 12 meses.

Aluguel Percentual

A receita de aluguel percentual totalizou R\$4,8 milhões no ano de 2013, 47% acima de 2012.

Receita Comercial (CDU)

A taxa de cessão totalizou R\$1,8 milhões em 2013, um aumento de 83%, ou R\$826 mil, comparado ao mesmo período do ano anterior.

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)

	4T13	4T12	%	12M13	12M12	%
Aluguel Mínimo	11.334	8.458	34,0%	41.941	23.498	78,5%
Aluguel Percentual	1.929	1.712	12,7%	4.805	3.265	47,2%
Mall & Midia	2.056	1.194	72,2%	6.294	3.272	92,4%
Receita Líquida de Estacionamento	2.489	1.882	32,2%	8.475	5.065	67,3%
Receita Comercial (CDU)	561	448	25,3%	1.822	996	83,0%
Outras Receitas	305	409	-25,5%	951	679	40,0%

Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Mall & Mídia

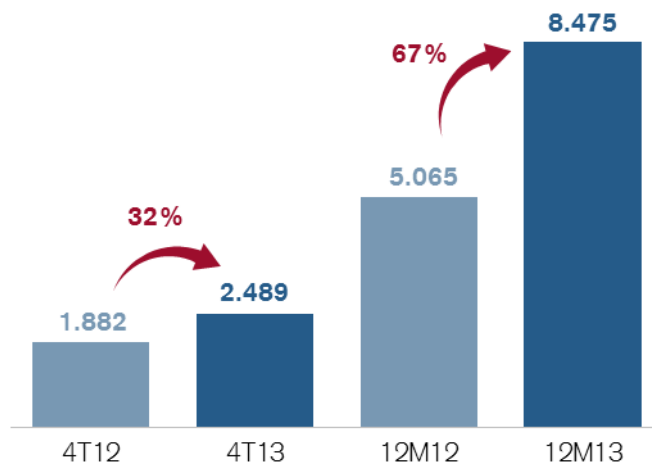
Foi registrada uma receita de R\$6,3 milhões em 2013, valor R\$3 milhões superior ao apresentado no ano anterior. Esta é a linha de receita que apresenta um dos maiores crescimentos, mostrando o potencial dos empreendimentos na exploração de receitas provenientes de contratos temporários (quiosques temporários, *cars*, *merchandising* e eventos)

Receita Líquida de Estacionamento

A receita líquida de estacionamento foi de R\$8,5 milhões no ano de 2013, um aumento de 67,3% em relação à 2012, explicado principalmente pelas aquisições supra citadas.

A média de crescimento em 2013 dos shoppings Tivoli, Penha, Parque Dom Pedro, Via Parque e Mooca, que inauguraram antes de 2012, foi de 21% com relação ao ano anterior. Exclusivamente esta comparação não contempla aquisições ou aumento de participações do Fundo.

Evolução NOI estacionamento R\$ (mil)



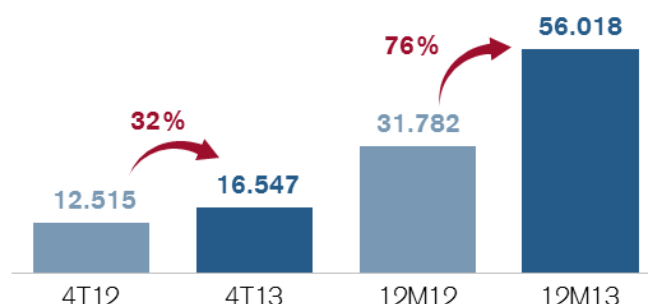
Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Receita Operacional Líquida (NOI)

A receita operacional líquida do Fundo foi de R\$55,3 milhões no ano de 2013, um aumento de 76,3% em relação à 2012, explicado principalmente pelas aquisições supra citadas.

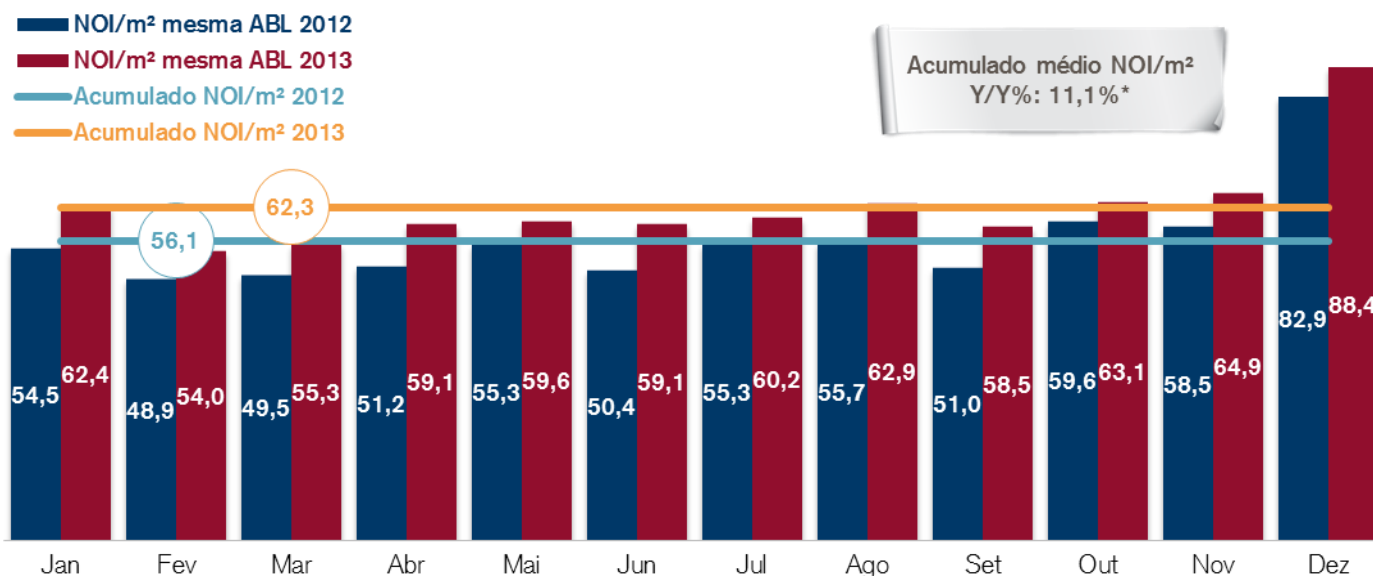
A média de crescimento em 2013 dos shoppings Tivoli, Penha, Parque Dom Pedro, Via Parque e Mooca, que inauguraram antes de 2012, foi de 10% com relação ao ano anterior. Exclusivamente esta comparação não contempla aquisições ou aumento de participações do Fundo.

Evolução NOI (R\$ mil)



Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Evolução do NOI/m² mesmo ABL*



*Usa-se a média dos meses em análise que podem conter pequenas variações na ABL devido a reservas técnicas, não considerando expansões ou aquisições. Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

Indicadores divulgados pelas empresas abertas (R\$ milhões para 100% dos shopping centers)

	NOI 4T2013	NOI 2013	Vendas 4T2013	Vendas 2013
Tivoli Shopping Center*	3.785	13.426	63.657	208.833
Shopping Center Penha*	6.912	23.486	124.378	398.448
Mooca Plaza Shopping**	11.080	38.644	152.670	454.783
Shopping Parque Dom Pedro	x	x	406.005	1.312.755

	Receita Bruta 4T2013	Receita Bruta 2013	Receita de Locação 4T2013	Receita de Locação 2013
Via Parque Shopping	11.053	36.525	7.565	24.169

*NOI líquido de taxas de administração e comercialização.

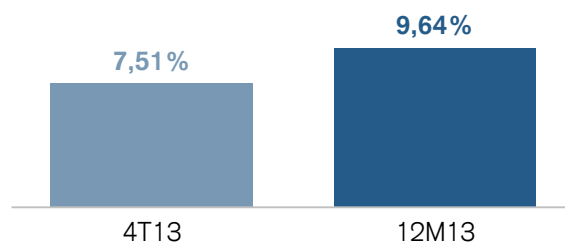
**Administradora do Mooca Plaza Shopping divulga o NOI considerando efeitos de linearização da receita comercial (CDU);

Não há divulgação do NOI do Shopping Parque Dom Pedro. Não há divulgação de resultados do São Bernardo Plaza Shopping.

Fontes: CSHG / relatórios divulgados pelas administradoras dos empreendimentos

Vendas Mesmas Lojas (SSS)

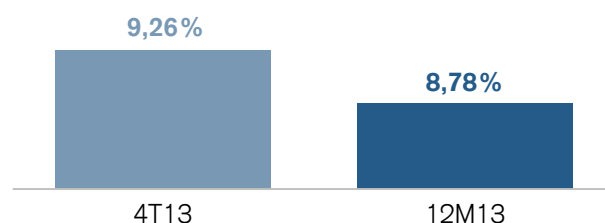
A média das vendas mesmas lojas apresentou um crescimento de **9,64%** com relação ao ano de 2012. Este valor indica que mesmo com a grande oferta de shoppings no mercado, os empreendimentos da carteira do Fundo apresentam crescimento contínuo e acima da inflação. O indicador compara as vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior. Desta forma, analisa-se os empreendimentos inaugurados até 2011, ponderando-os pela representatividade de cada um no patrimônio líquido da carteira no fechamento de 2013.



Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Aluguel Mesmas Lojas (SSR)

A média dos aluguéis mesmas lojas apresentou um crescimento de **8,78%** com relação ao ano de 2012. Este crescimento foi mais expressivo no 4º trimestre pois parcela significativa dos contratos são reajustados no mês de novembro. O indicador compara os aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior. Desta forma, analisa-se os empreendimentos inaugurados até 2011, ponderando-os pela representatividade de cada um no patrimônio líquido da carteira no fechamento de 2013.

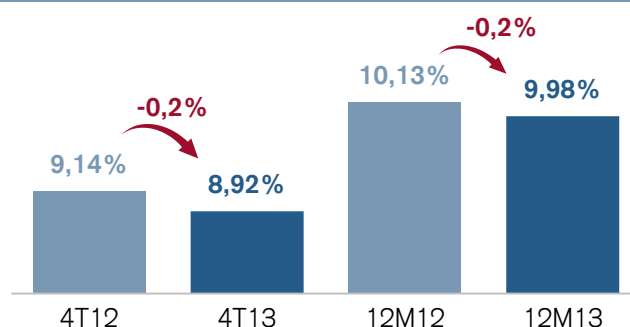


Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Custo de Ocupação (em % de vendas)

Este indicador analisa a relação entre total de custos do lojista (aluguel mínimo e percentual, encargos comuns e fundo de promoção) e suas vendas. Em 2013, estes custos tiveram uma representatividade média de 9,98% das vendas dos lojistas.

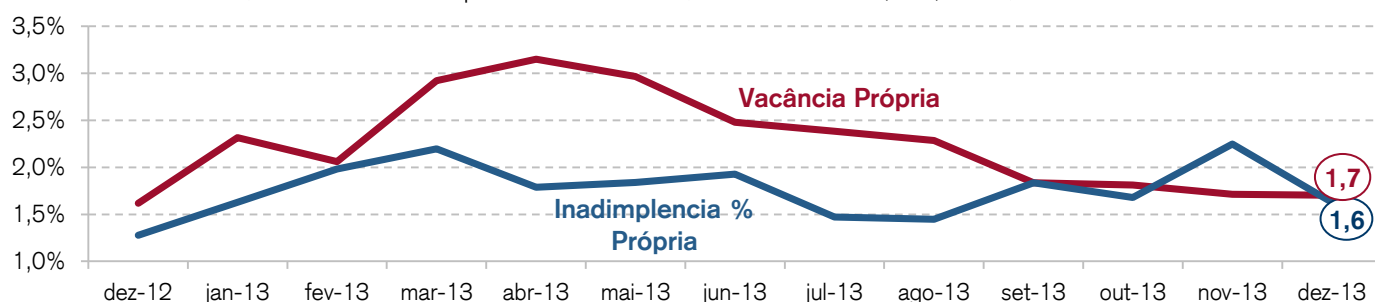
O maior desafio que as administradoras dos shoppings da carteira enfrentam hoje é a redução dos custos comuns dos lojistas para substituição por um incremento no aluguel, mantendo o lojista saudável e beneficiando as receitas do Fundo.



Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Evolução da Vacância e Inadimplência

Em dezembro de 2013, fechamos a inadimplência mensal em 1,6% e a vacância (ABL) em 1,7%.



Fontes: CSHG / administradoras dos empreendimentos

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, a ser pago 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.

Algumas características importantes do portfólio do Fundo estão sendo trabalhadas para evitar possíveis impactos nos rendimentos distribuídos após junho-15, mês do último recebimento do lucro desta operação. Atualmente, parcela significativa da carteira está em fase de **consolidação**, sendo 39% da ABL própria inaugurada há menos de 3 anos, e aproximadamente 35 mil m² de **potencial de expansão** em ABL próprio. Adicionalmente, o Fundo possui aproximadamente R\$10 milhões de **resultados acumulados** a distribuir, mesmo tendo respeitado a regra de distribuição de, no mínimo, 95% dos rendimentos auferidos a regime de caixa no semestre.

INAUGURAÇÕES

Shopping Platinum Outlet



O Shopping Platinum Outlet, o primeiro outlet do Rio Grande do Sul e o terceiro do Brasil, inaugurou em 24 de setembro de 2013, contando com **125** espaços e um mix composto por algumas das melhores marcas nacionais e internacionais. Possui área de alimentação diferenciada, restaurantes e **1.300** vagas de estacionamento.

O empreendimento é administrado e comercializado pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A e conta com **20,1 mil m²** de Área Bruta Locável total e potencial de expansão de 12 mil m² de ABL.

O **Fundo** possui **63 CRI** da 34ª Série da 5ª Emissão da Gaia Securitizadora, conversíveis em **49%** da 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.

EXPANSÕES E REVITALIZAÇÕES

Via Parque Shopping – Novo Cinema



Desde sua inauguração em 1993, o Via Parque Shopping passou por significativas revitalizações e expansões, e conta hoje com aproximadamente **54 mil m²** de ABL total. São **251** operações e um mix composto por grandes lojas e mega lojas de departamento do varejo nacional tais como C&A, Casas Bahia, Ri Happy, Marisa, Kalunga, Spoleto entre outras.

O shopping hoje passa pela segunda fase da expansão, iniciada em 2011, e incluirá a **revitalização do cinema**, com previsão de inauguração em **julho de 2014**. O antigo cinema dará lugar ao novo padrão Kinoplex, colocando o cinema do Via Parque Shopping alinhado com o que há de mais moderno, em ambientação, som e imagem. O complexo contará com seis salas, sendo quatro tipo stadium 3D e duas VIPs.

Para financiar esta revitalização, o **Fundo** subscreveu 43.815 cotas, ao preço de R\$178/cota, do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, administrado pela Rio Bravo Investimentos, na distribuição pública primária de cotas da 12ª emissão, encerrada em 27 de novembro de 2013. A integralização das cotas subscritas será realizada mediante procedimento de chamadas de capital e ao final deste processo, o Fundo passará a deter **16,78%** do Fundo Via Parque.

Mercado Secundário

O Fundo possui **537.492 cotas** e fechou o 4º trimestre de 2013 com valor de mercado em R\$870,15 milhões.

O Fundo encerrou o ano com uma desvalorização de 19,25% com relação ao ano anterior, considerado o valor da cota e os rendimentos distribuídos durante 2013. No mesmo período, o IFIX desvalorizou 12,6%.

Com a cota de fechamento de dezembro-13 em R\$1.618,90, o Fundo apresenta um *yield* anual de 10,2%.

O volume financeiro negociado no ano foi de aproximadamente R\$226,4 milhões, com giro de 21,9% (em % do total de cotas).



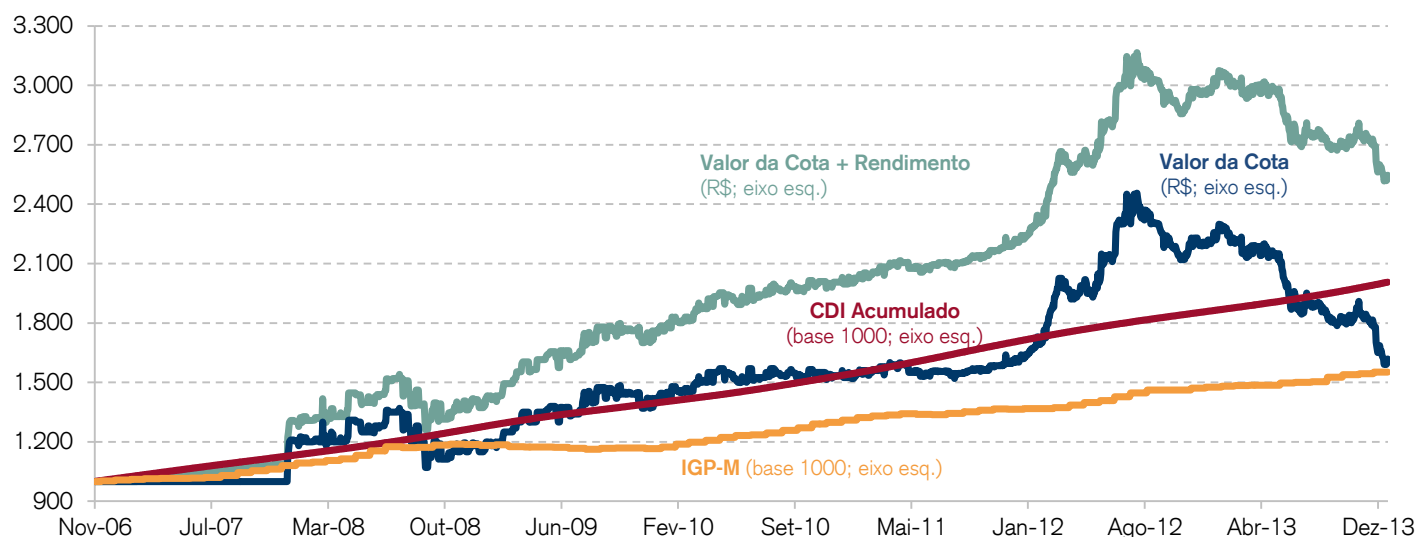
Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Rentabilidade

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). 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. O valor de mercado da cota no fechamento do mês foi de R\$1.618,90.

CSHG Brasil Shopping FII	Início	Ano	Trimestre
Data	21-nov-06	31-dez-12	30-set-13
Valor Referência (R\$)	1.000	2.207	1.830
Renda Acumulada	92,7%	7,4%	2,2%
Ganho de Capital Líq.	49,5%	-26,6%	-11,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	212,4%	-20,0%	-9,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17,4%	-20,0%	-32,3%
Retorno em % CDI Líquido	248%	-291%	-471%

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



Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

CSHG Brasil Shopping FII



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

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 dezembro de 2006 e março de 2007, 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 julho de 2011 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 junho de 2012 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.

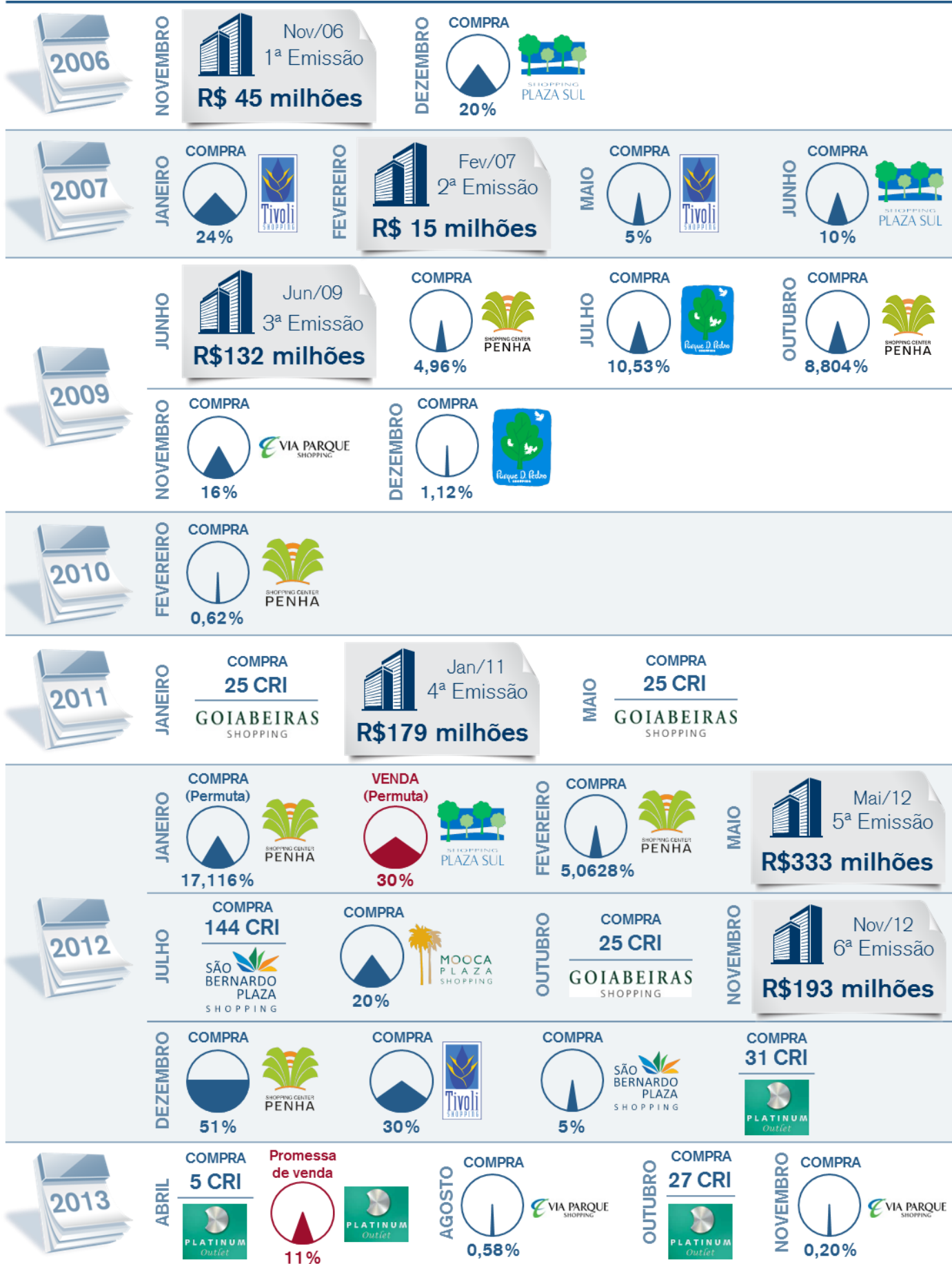
Com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo e aproveitar oportunidades no mercado, foi aprovada em outubro de 2012 a **6ª Emissão de Cotas**. A emissão finalizada em maio de 2013 somou ao patrimônio do Fundo aproximadamente R\$ 193 milhões.

Nossos Shoppings

Portfólio	Localização	Inauguração	ABL total (m ²)	% HGBS	ABL próprio (m ²)	Veículo	Administradora
 Tivoli Shopping Center	 Sta Bárbara d'Oeste SP	1998	20.456	 59%	12.069	Direto	Sonae Sierra
 Shopping Center Penha	 São Paulo SP	1992	29.766	 87,56%	26.064	Direto	Sonae Sierra
 Shopping Parque D. Pedro	 Campinas SP	2002	124.082	 10,67%	13.238	FII	Sonae Sierra
GOIABEIRAS SHOPPING Goiabeiras Shopping	 Cuiabá MT	1993	26.129	CRI pós fixada	N/A	CRI conversível	GESC
 Via Parque Shopping	 Rio de Janeiro RJ	1989	53.814	 16,58%	8.924	FII	Aliansce
 Mooca Plaza Shopping	 São Paulo SP	2011	41.944	 20%	8.389	Direto	BRMalls
 São Bernardo Plaza Shopping	 São Bernardo do Campo SP	Nov/12	42.685	 5% + CRI (30%)	2.134*	Direto e CRI conversível	BRMalls
 Platinum Outlet	 Novo Hamburgo RS	Set/13	20.087	 CRI (49%)	N/A	CRI conversível	Iguatemi

*ABL próprio do São Bernardo Plaza Shopping refere-se apenas aos 5% de participação direta
Fonte: CSHG / administradoras dos empreendimentos

Histórico de Investimentos



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