

CSHG Brasil Shopping FII

Julho 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

O Fundo entrou em operação em dez-06. Desde então, 6 ofertas públicas foram concluídas e totalizaram aproximadamente R\$ 900 milhões em recursos captados. O Fundo possui atualmente participação em 8 empreendimentos que estão localizados em 7 cidades diferentes.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 13,60 por cota como rendimento referente ao mês de junho. O pagamento será realizado em 14/08/13, aos detentores de cotas em 31/07/13.

Fluxo HGBS 11	Jul-13	2013	12 Meses
Receita Financeira	871.076	5.383.386	11.687.744
Renda Fixa	242.771	1.614.894	5.152.744
CRI (não conversíveis)	445.458	2.892.591	5.403.243
LCI	182.847	875.901	1.131.757
Receita Imobiliária	8.470.915	57.292.451	87.671.106
Renda	4.900.083	32.752.318	47.478.669
CRI (conversíveis)	1.853.072	12.814.768	20.379.057
Lucro Operações	1.717.760	11.725.365	19.813.380
Total de Receitas	9.341.991	62.675.837	99.358.849
Total de Despesas	(1.305.862)	(10.010.335)	(16.816.221)
Resultado	8.036.129	52.665.502	82.542.628
Rendimento	7.309.891	50.360.922	81.328.707
Médio / Cota	13,60	13,56	13,54

Liquidez

	Julho-13	2013	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	17,1	122,1	197,1
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	11,0%	18,1%
Valor de mercado	R\$ 1,02 bilhão		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (2.857 cotistas)		



Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA

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. Fale conosco: 0800 558777 / Ouvidoria: 0800 772 0100.

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.

CSHG Brasil Shopping FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	21 Nov 06	02 Jan 13	01 Aug 12
Valor Referência (R\$)	1.000,00	2.200,00	2.301,00
Renda Acumulada*	87,20%	4,31%	7,06%
Ganho de Capital Líq.	72,24%	-13,50%	-17,30%
TIR Líq. (Renda + Venda)	227,00%	-9,40%	-9,96%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	19,47%	-15,87%	-9,96%
Retorno em % CDI Líquido	286%	-268%	-148%

*A renda acumulada considera os rendimentos referentes a este mês.

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

Carteira Imobiliária

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 103,3 mil m², considerando-se os CRI conversíveis em carteira (Goiabeiras, São Bernardo e Platinum Outlet).

Evolução ativo vs. ABL próprio (mil m²)



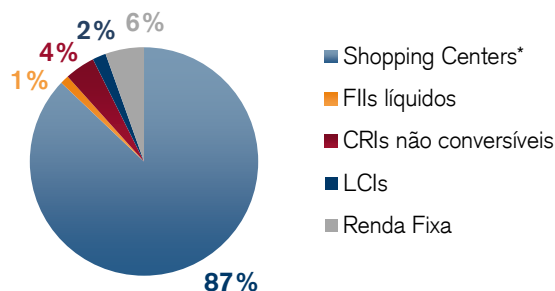
Fontes: Itaú / CSHG

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

Investimentos

Do volume total captado na 6ª Emissão de Cotas, 51% 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.

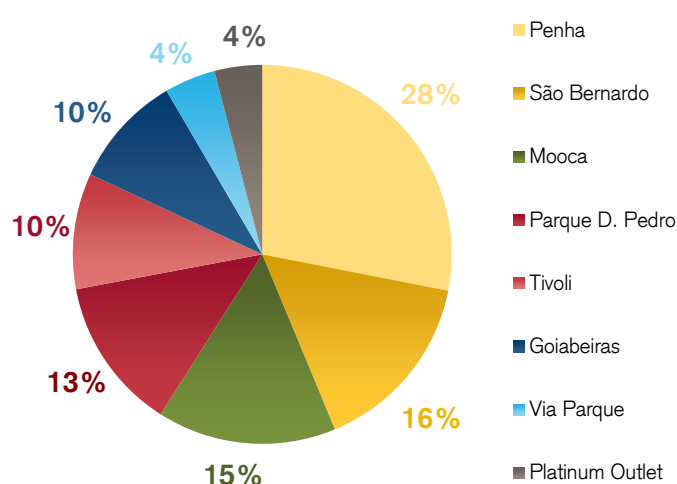
Investimento por classe de ativo (% do Ativo)



*Inclui FII's ilíquidos e CRIs conversíveis

Fontes: Itaú / CSHG

Composição da Receita de Shoppings (jul-13)



Fontes: Itaú / CSHG

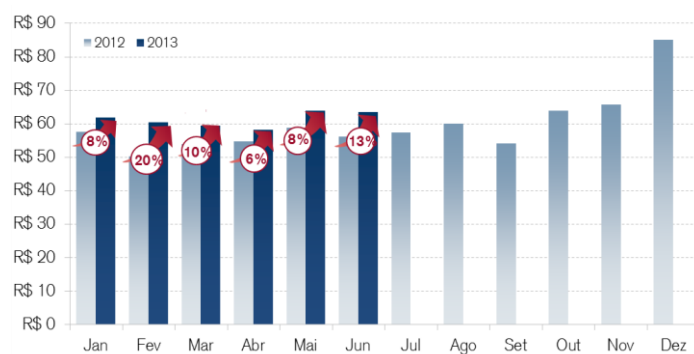
Indicadores Gerenciais

Indicadores Jun-13	Total	Própria CSHG*
Vendas Totais	249.831.151,48	63.784.856,02
Receitas Totais	19.932.637,40	4.521.522,53
Resultado Operacional	20.445.794,25	4.512.827,81
Fluxo de Pessoas	4.878.183	1.733.834
Vacância (ABL)	3,63%	2,46%
Inadimplência	5,06%	4,22%
Inadimplência 12 meses	2,56%	1,03%

Fontes: Itaú / CSHG.

*Não inclui Goiabeiras Shopping e Shopping Platinum Outlet

Resultado Operacional Líquido (NOI) por m²



Fontes: Itaú / CSHG

Ativos Imobiliários

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 pelo 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 **41,9 mil m²** de ABL e 250 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 42ª Série da 4ª 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, nº 50, Duque de Caxias, Cuiabá-MT e conta com 216 operações. O shopping passou por uma expansão que aumentou a sua ABL em aproximadamente 115%, para 25,8 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 143 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. A Iguatemi Empresa de Shopping Center será a administradora do Shopping.



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 irretroatável 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**.

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 julho-13, o outlet premium já contava com aproximadamente **80%** 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.

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. Dos recursos captados, 51,2% já foram investidos em 5 operações.

Histórico de Investimentos



*Promessa de venda dos direitos aquisitivos

Ficha Técnica



Santa Bárbara d'Oeste-SP

Tivoli Shopping Center



Av. St Bárbara, 777
59% de participação
22,1 mil m² de ABL
144 operações
Datas de Aquisição: **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
196 operações
Datas de Aquisição: **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
401 operações
Datas de Aquisição: **Dez-09 e Jul-09**
Inauguração: 2002

Rio de Janeiro-RJ

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000
16% de participação via cotas de FII
56,8 mil m² de ABL
243 operações
Datas de Aquisição: **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

Datas de Aquisição: **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

Data de 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

230 operações

Datas de Aquisição: **Dez-12 e Jul-12**

Inauguração: **Nov/2012**

Novo Hamburgo-RS

Shopping Platinum Outlet



Rodovia BR 116 Km 239

CRI conversível em **34,3%**

20,1 mil m² de ABL

87 operações previstas

Datas de Aquisição: **Abr-13 e Dez-12**

Inauguração: **2ºSem./2013**

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. Fale conosco: 0800 558777 / Ouvidoria: 0800 772 0100.