

CSHG Brasil Shopping FII

Novembro de 2013

Objetivo do Fundo

O CSHG Brasil Shopping FII ("Fundo") 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 subscreveu 43.815 quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping na distribuição pública primária de cotas da 12^a emissão, encerrada em 27 de novembro de 2013, totalizando R\$ 7.799.070,00, conforme Aviso ao Mercado publicado em 29 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.

Distribuição de Rendimentos

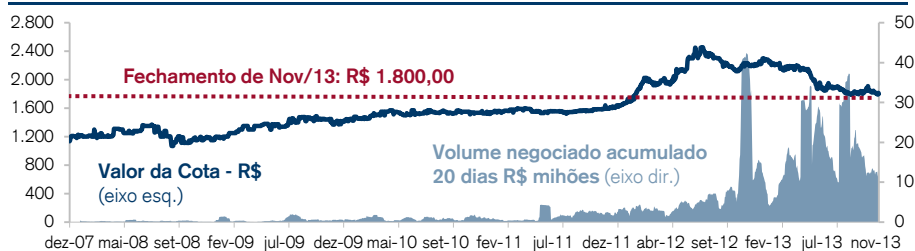
O Fundo distribuirá R\$ 13,70 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento será realizado em 13/12/13, aos detentores de cotas em 29/11/13.

Fluxo HGBS 11	nov-13	2013	12 Meses
Receita Financeira	761.165	8.700.407	9.342.282
Renda Fixa	192.869	2.650.234	2.889.175
CRI (não conversíveis)	468.443	4.758.456	5.161.392
LCI	99.854	1.291.716	1.291.716
Receita Imobiliária	7.100.177	88.450.564	95.917.797
Renda*	3.270.641	49.113.549	53.266.975
CRI (conversíveis)	2.074.013	20.672.329	22.350.794
Lucro Operações	1.755.523	18.664.685	20.300.028
Total de Receitas	7.861.343	97.150.971	105.260.079
Total de Despesas	(1.453.166)	(15.591.147)	(16.822.333)
Resultado	6.408.177	81.559.824	88.437.746
Rendimento	7.363.640	79.761.735	86.429.520
Médio / Cota	13,70	13,60	13,59

*Em função de ajustes contábeis, parte da renda imobiliária deste mês será reconhecida no próximo mês.

Liquidez

	nov-13	2013	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	12,3	204,3	213,6
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	19,4%	20,3%
Valor de mercado			R\$ 967,5 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			537.492 cotas (3.261 cotistas)



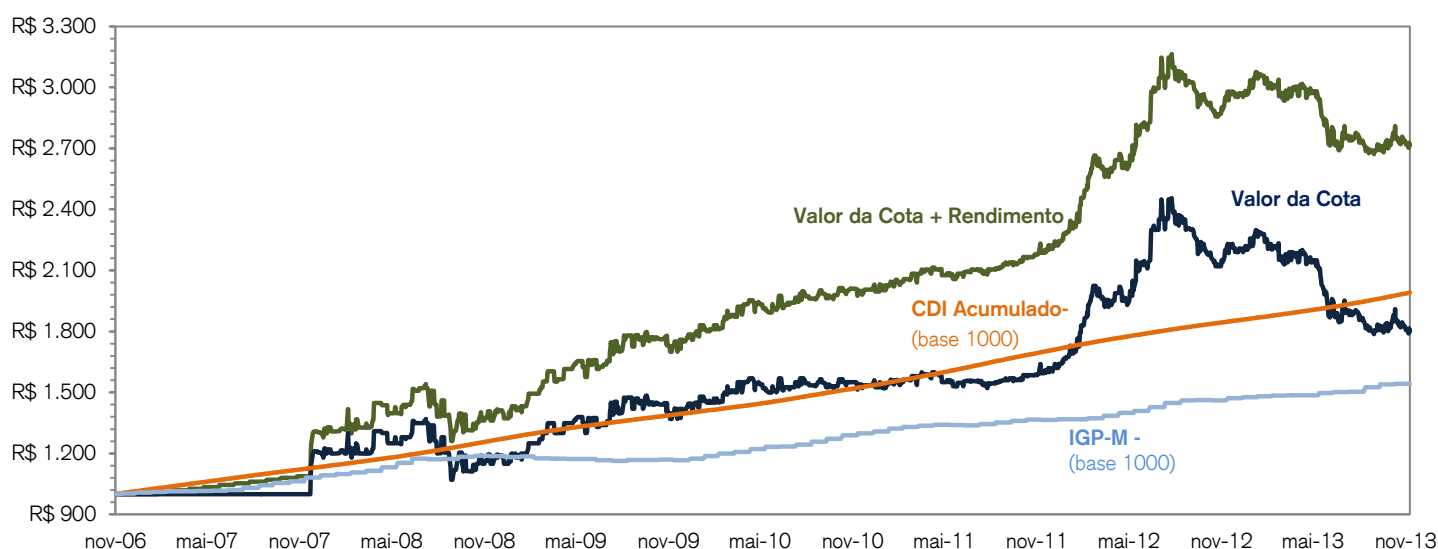
Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA

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\$ 1.800,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 2.014,48**. 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	30-nov-12
Valor Referência (R\$)	1.000,00	2.207,00	2.200,00
Renda Acumulada	91,30%	6,16%	7,40%
Ganho de Capital Líq.	64,00%	-18,44%	-18,18%
TIR Líq. (Renda + Venda)	229,08%	-12,15%	-11,21%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	18,56%	-13,23%	-11,21%
Retorno em % CDI Líquido	272%	-199%	-170%

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

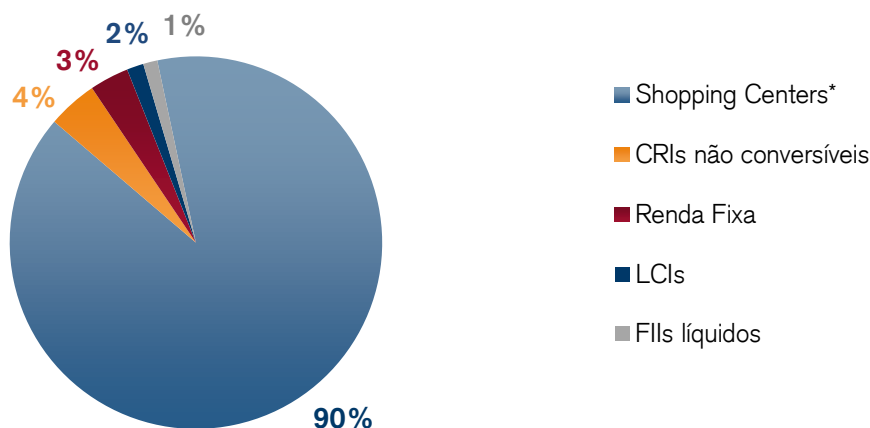


Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / CETIP / FGV

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)



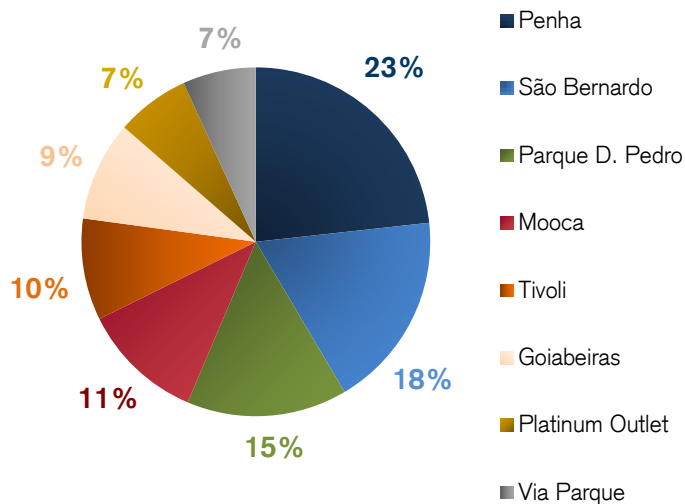
*Inclui FII's ilíquidos e CRIs conversíveis

Fontes: Itaú / CSHG

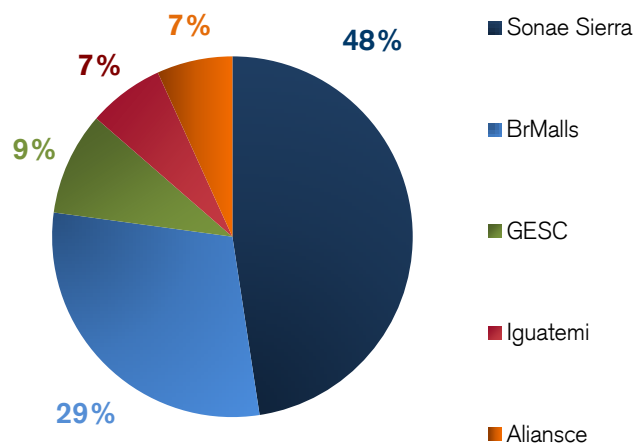
Diversificação da Carteira de Shopping Centers

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

Composição por Shopping* (nov-13)



Composição por Administradora* (nov-13)



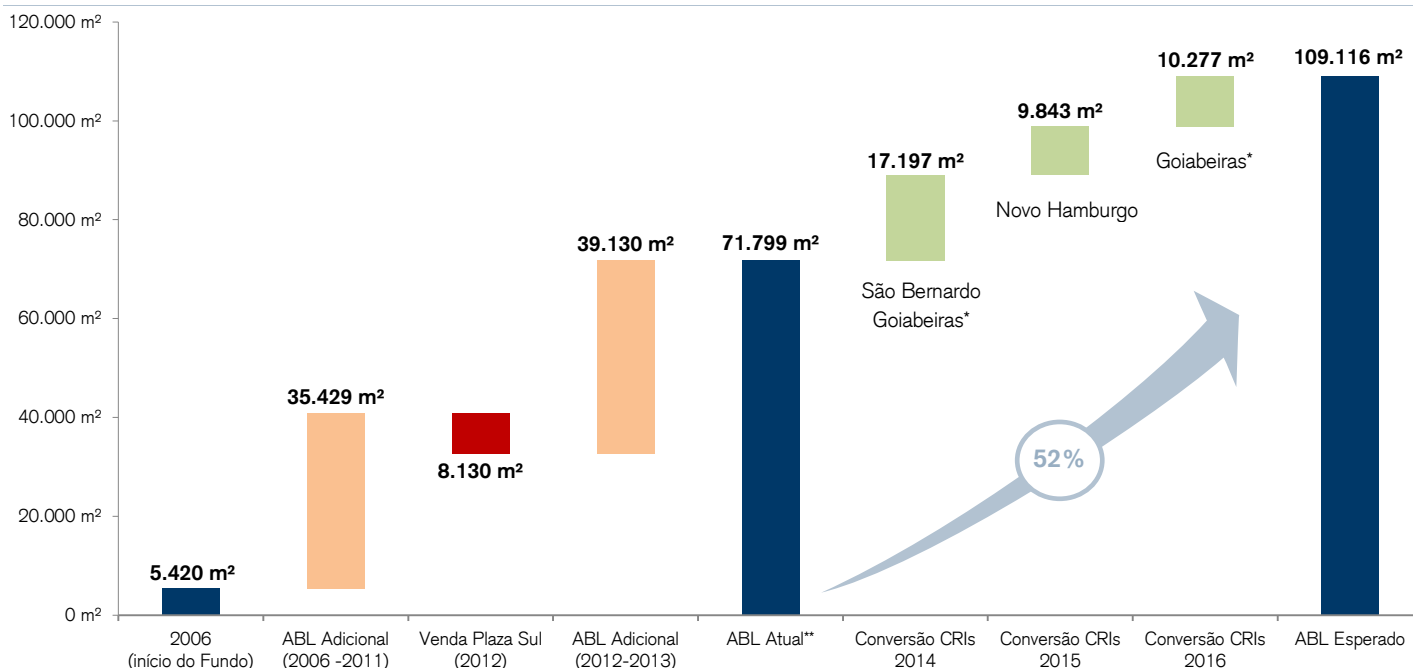
*Inclui valores dos CRIs conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

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

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

Fontes: Itaú / CSHG

Desempenho Operacional

Indicadores Operacionais*

	Out-13	Acumulado Out-13	Acumulado Out-12
ABL Total**	313.920 m ²	314.938 m ²	241.548 m ²
ABL Próprio**	71.799 m ²	71.779 m ²	41.385 m ²
Vendas Totais	68.441.390	622.942.015	333.407.032
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	5.240.883	49.290.783	27.013.544
NOI	4.768.838	44.195.640	22.258.218
Vacância (ABL)	1,85%	2,47%	1,55%
Taxa de Cobrança 12 meses***	98,17%	98,84%	99,88%

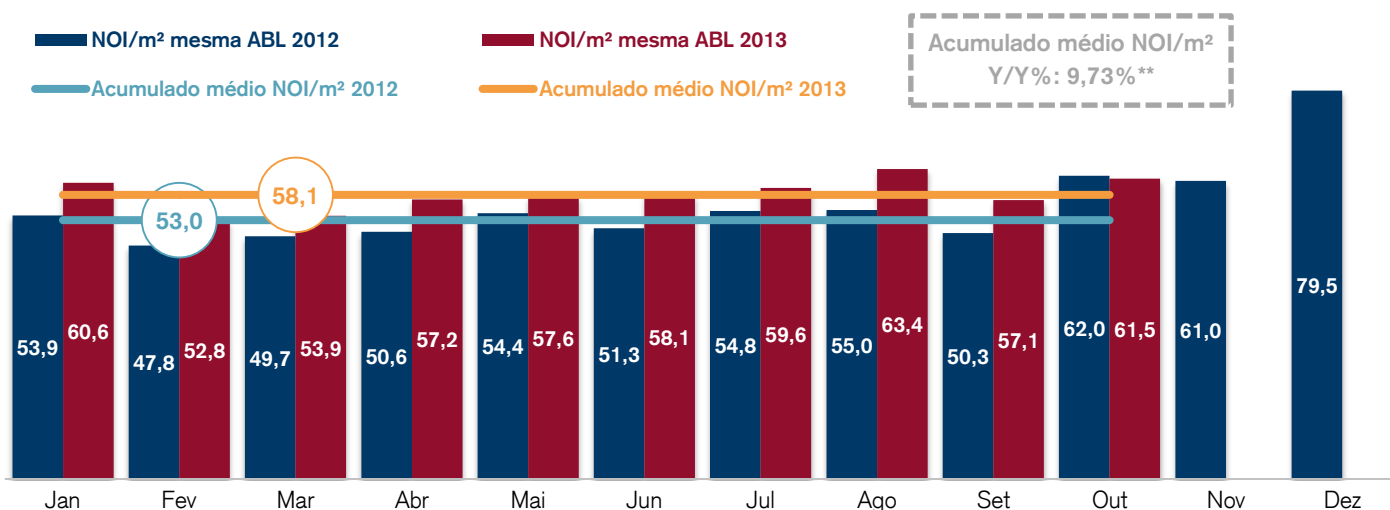
*Não inclui CRIs conversíveis

**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 mesmo ABL *

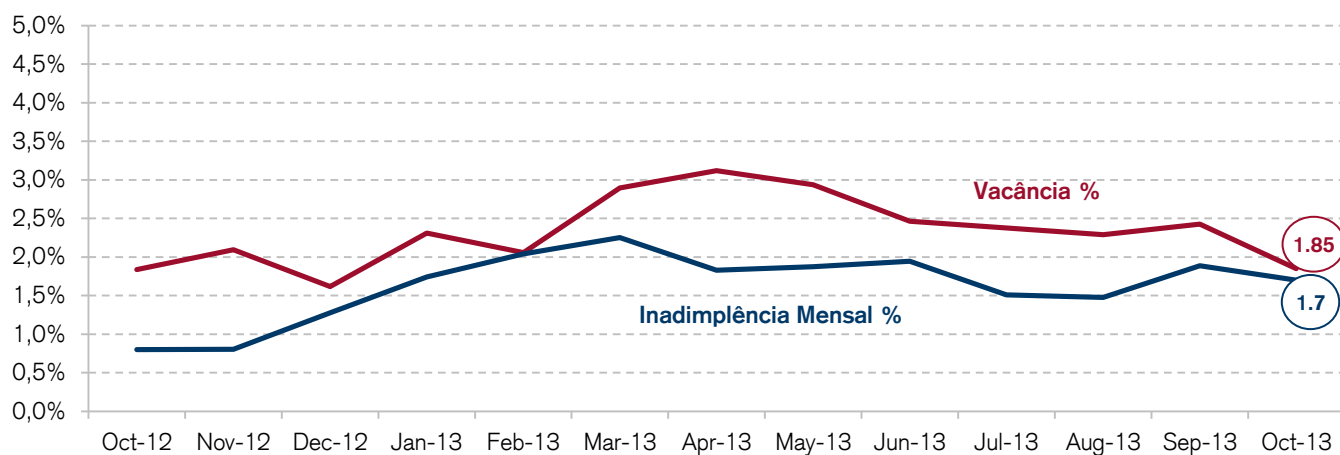


* Usa-se a média dos meses em análise que podem conter pequenas variações devido à reservas técnicas, não considerando expansões ou aquisições. / Não inclui CRIs conversíveis.

**Considera período de janeiro a outubro

Fontes: Itaú / CSHG.

Evolução da Vacância e Inadimplência*



*Não inclui CRIs conversíveis

Fontes: Itaú / CSHG.

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
53,3 mil m² de ABL
244 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
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