

# CSHG Brasil Shopping FII

Setembro 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 m<sup>2</sup> 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

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 13,70 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado em 14/10/13, aos detentores de cotas em 30/09/13.

Fluxo HGBS 11	set-13	2013	12 Meses
<b>Receita Financeira</b>	878.685	7.132.598	10.124.209
Renda Fixa	317.460	2.231.016	3.694.124
CRI (não conversíveis)	464.630	3.821.740	5.294.946
LCI	96.595	1.079.842	1.135.138
<b>Receita Imobiliária</b>	8.364.484	73.512.892	92.993.891
Renda	4.778.953	41.872.442	51.721.044
CRI (conversíveis)	1.857.423	16.471.985	21.224.166
Lucro Operações	1.728.109	15.168.465	20.048.680
<b>Total de Receitas</b>	9.243.169	80.645.490	103.118.100
<b>Total de Despesas</b>	(1.376.533)	(12.815.857)	(16.597.926)
<b>Resultado</b>	7.866.636	67.829.633	86.520.174
<b>Rendimento</b>	7.363.640	65.034.454	83.852.239
<b>Médio / Cota</b>	13,70	13,58	13,56

## Liquidez

	set-13	2013	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	23,4	176,7	236,3
Giro (em % do total de cotas)	2,4%	16,6%	22,4%
Valor de mercado	R\$ 983,61 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (3.014 cotistas)		



Fonte: CSHG / BM&amp;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 (aliquota 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\$ 1.830,00.

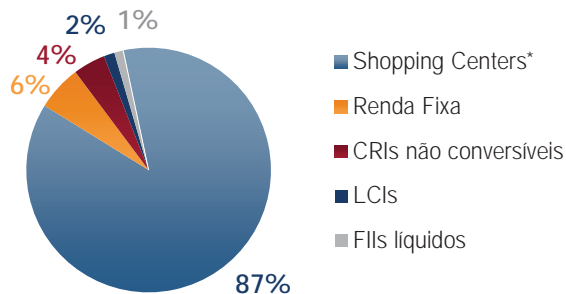
CSHG Brasil Shopping FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	21-nov-06	31-dez-12	28-set-12
Valor Referência (R\$)	1.000,00	2.207,00	2.270,00
Renda Acumulada	88,56%	4,92%	7,16%
Ganho de Capital Líq.	66,40%	-17,08%	-19,38%
TIR Líq. (Renda + Venda)	225,65%	-11,90%	-12,12%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	18,88%	-15,69%	-12,12%
Retorno em % CDI Líquido	276%	-250%	-179%

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

## Investimentos

Do patrimônio do Fundo, 13% 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. O valor patrimonial da cota no fechamento do mês foi de R\$ 2.034,53.

### Investimento por classe de ativo (% do Ativo)



\*Inclui FIIs ilíquidos e CRIs conversíveis  
Fontes: Itaú / CSHG

## Carteira Imobiliária

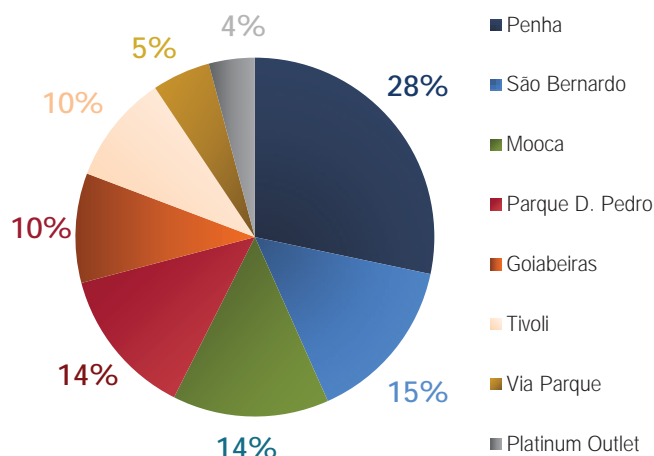
O Fundo encerrou o mês com investimentos em oito Shopping Centers, distribuídos em sete cidades e quatro estados. Juntos, totalizam mais de 360 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL), sendo a ABL Própria da carteira de 103,1 mil m<sup>2</sup>, considerando-se os CRI conversíveis em carteira (Goiabeiras, São Bernardo e Platinum Outlet).

### Evolução ativo vs. ABL próprio (mil m<sup>2</sup>)



\*Considera ABL dos CRIs conversíveis – ABL próprio do Goiabeiras Shopping estimado em função do percentual de conversão do CRI.  
Fontes: Itaú / CSHG

### Composição da Receita de Shoppings\* (set-13)



\*Inclui receitas dos CRIs conversíveis  
Fontes: Itaú / CSHG

## Desempenho Operacional da Carteira

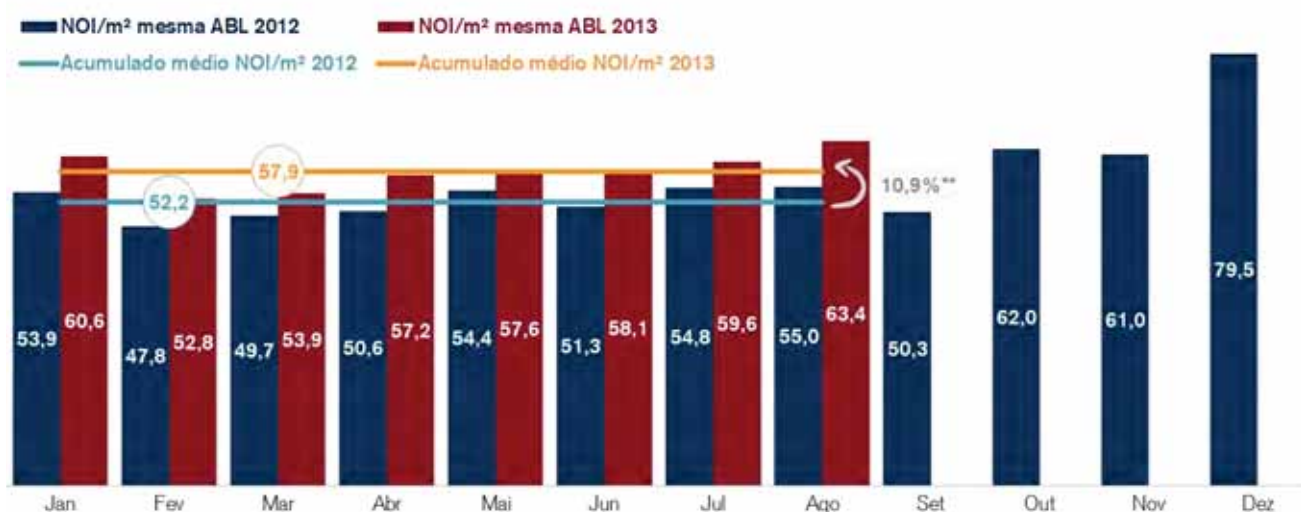
Indicadores Operacionais	ago-13	Acumulado ago-13	Acumulado ago-12
ABL Total	313.815 m <sup>2</sup>	317.384 m <sup>2</sup>	233.204 m <sup>2</sup>
ABL Próprio	71.782 m <sup>2</sup>	72.124 m <sup>2</sup>	39.676 m <sup>2</sup>
Vendas Totais	65.238.243	499.250.697	256.677.790
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	5.161.085	39.217.061	20.175.689
NOI	4.745.110	35.059.273	16.611.139
Vacância (ABL)	2,29%	2,56%	1,49%
Taxa de Cobrança 12 meses**	98,40%	99,00%	99,96%

\*Não inclui CRIs conversíveis

\*\*Considera recuperações de atrasados

Fontes: Itaú / CSHG.

### Evolução do NOI/m<sup>2</sup> mesma ABL\*

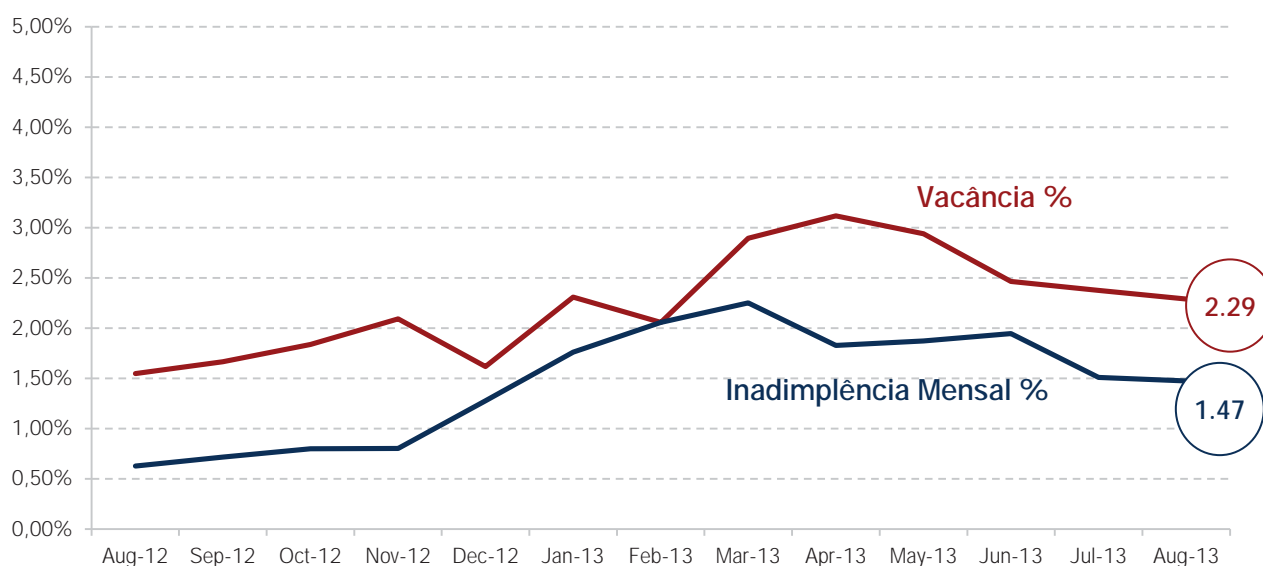


\*Não inclui CRIs conversíveis

\*\*Considera período de janeiro a agosto

Fontes: Itaú / CSHG.

### Evolução da Vacância e Inadimplência\*



\*Não inclui CRIs conversíveis

Fontes: Itaú / CSHG.

## 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** de ABL, 2.460 vagas de estacionamento e mais de **231 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, foi inaugurado em 24 de setembro de 2013 com **20,1 mil m<sup>2</sup>** de Área Bruta Locável e potencial de expansão de **10 mil m<sup>2</sup>** adicionais de ABL. Possui 1.300 vagas de estacionamento, **125 lojas** previstas para operar 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 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.

## Histórico de Investimentos



## Ficha Técnica



### Santa Bárbara d'Oeste-SP

#### Tivoli Shopping Center



Av. St Bárbara, 777  
59% de participação  
22,1 mil m<sup>2</sup> de ABL  
143 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 m<sup>2</sup> de ABL  
194 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 m<sup>2</sup> de ABL  
400 operações  
Datas de Aquisição: 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 m<sup>2</sup> de ABL  
245 operações  
Datas de Aquisição: 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** de ABL  
231 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 m<sup>2</sup>** de ABL  
125 operações previstas  
Datas de Aquisição: **Abr-13 e Dez-12**  
Inauguração: **Set/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.