

CSHG Brasil Shopping FII

Junho 2012

Nota da Administradora

A distribuição da **5ª Emissão de Cotas** foi encerrada em 11/06/12, atingindo o volume total captado de aproximadamente **R\$ 333 milhões**.

Com o objetivo de investir os recursos da captação, foram avaliadas cerca de **20 oportunidades de negócio**, sendo que 7 ainda encontram-se em fase de análise e negociação e uma em *due diligence*.

Os recursos provenientes da emissão encontram-se aplicados em fundos de renda fixa, enquanto as operações não são concluídas. Soma-se a esse valor o restante das parcelas de pagamento da aquisição ainda não finalizada de 20% do Mooca Plaza Shopping. A operação está condicionada à obtenção de todas as permissões e documentos necessários para o funcionamento do empreendimento.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá **R\$ 15,70** por cota como rendimento referente ao mês de junho, com pagamento a ser realizado em **13/07/2012**, aos detentores de cotas em **29/06/2012**.

A variação no rendimento deste mês, em relação aos meses anteriores, deve-se a alguns fatores extraordinários. Primeiramente, a captação da **5ª Emissão de Cotas** foi encerrada logo no início do mês, causando um aumento na receita financeira. Além disso, nos meses de maio e junho o **FII Via Parque Shopping** voltou a distribuir integralmente os rendimentos que estavam sendo retidos para viabilizar a segunda fase de seu projeto de expansão.

Resultado e Rendimento até Jun-12

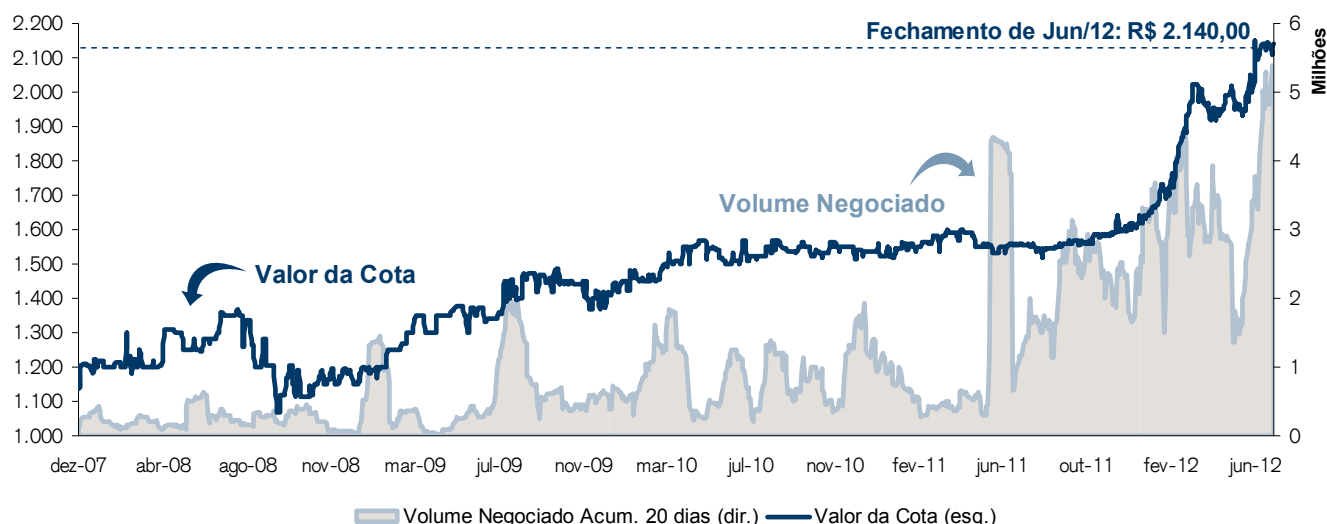
Fluxo HGBS11	Apr-12	May-12	Jun-12	Acum. 2012	12 Meses
Receita Financeira	740.352	838.702	2.165.513	6.129.016	13.120.444
Receita Imobiliária	3.736.860	4.291.030	4.284.212	24.695.562	39.548.305
Renda	2.175.900	2.723.956	2.706.039	16.808.846	31.661.590
Lucro com Operações	1.560.960	1.567.074	1.578.173	7.886.716	7.886.716
Total de Receitas	4.477.212	5.129.732	6.449.726	30.824.578	52.668.749
Total de Despesas	(743.654)	(659.089)	(747.534)	(3.983.803)	(7.323.470)
Resultado	3.733.558	4.470.643	5.702.192	26.840.775	45.345.280
Rendimento	3.748.910	3.748.910	7.065.000	25.393.002	43.859.853
Médio / Cota	13,50	13,50	15,70	13,81	12,51

Fonte: CSHG / Itaú

Liquidez

O Fundo está distribuído em 450.000 cotas detidas por 1.501 investidores, que podem ser negociadas na BM&FBovespa sob o código HGBS11 desde 11/12/07. O Fundo teve um giro de 6,9% do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente **R\$ 35,4 milhões** em volume negociado. Em junho de 2012 houve negociação em **95% dos pregões**.

Valor da Cota e Volume Negociado



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Rentabilidade

Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para valores distintos de cota: **(i)** R\$ 1.000,00 em 21/11/06, data e valor do início da primeira emissão (mesma referência da segunda emissão do início de 2007); **(ii)** R\$ 1.313,40 em 01/07/09, data e valor do início da terceira emissão; **(iii)** R\$ 1.522,08 em 04/01/11, data e valor do início da quarta emissão; **(iv)** R\$ 1.920,57 e R\$ 1.945,07 em 04/06/12 e 05/06/12, como referência aos cotistas do direito de preferência e demais investidores da 5ª emissão; e **(v)** R\$ 1.555,00 em 01/07/11, como referência à aquisição em mercado secundário há doze meses (abertura de jul-11).

O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do

Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos. Dado que a cota pode ser negociada em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de capital).

O valor da cota no fechamento de jun-12 foi de R\$ 2.140,00, com o Fundo atingindo um valor de mercado de **R\$ 963 milhões**.

O cálculo da rentabilidade global, contemplando renda mensal e ganho de capital, é realizado por meio da taxa interna de retorno para cada uma das cotas, que, para referência, é comparada ao CDI Líquido (com alíquota de 15%) acumulado no mesmo período.

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FII		1ª e 2ª Emissões		3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão		Mercado 12M
						Preferência	Novos Cotistas	
Data		21-Nov-06	01-Jul-09	14-Jan-11	04-Jun-12	05-Jun-12	01-Jul-11	
Valor		R\$ 1.000,00	R\$ 1.313,40	R\$ 1.522,08	R\$ 1.920,57	R\$ 1.945,07	R\$ 1.555,00	
Renda (R\$)	Jun-12	R\$ 15,70	R\$ 15,70	R\$ 15,70	R\$ 15,70	R\$ 15,70	R\$ 15,70	
Renda (%)	Jun-12	1,57%	1,20%	1,03%	0,82%	0,81%	1,01%	
Renda Acumulada (%)		69,61%	30,32%	14,07%	0,82%	0,81%	9,53%	
Venda	29-Jun-12	R\$ 2.140,00	R\$ 2.140,00	R\$ 2.140,00	R\$ 2.140,00	R\$ 2.140,00	R\$ 2.140,00	
Ganho de Capital Líq.		91,20%	50,35%	32,48%	9,14%	8,02%	30,10%	
TIR Líq. (Renda + Venda) - Período		211,81%	90,08%	48,25%	N/A	N/A	40,00%	
TIR Líq. (Renda + Venda) - Ao Ano		22,61%	24,01%	31,14%	N/A	N/A	40,00%	
Retorno em % CDI Líquido		315%	317%	349%	N/A	N/A	446%	

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

Investimentos

O início do semestre foi marcado por uma transação que representou a finalização do primeiro ciclo de investimento em ativo imobiliário desde a constituição do Fundo em 2006:

1. **Permuta com Reposição Financeira**, concluindo o ciclo de investimento no Shopping Plaza Sul, que apresentou uma TIR de aproximadamente 32% a.a. durante cinco anos. Na ocasião, foi alienado 30% do Shopping Plaza Sul por 17,116% de participação adicional no Shopping Center Penha e R\$ 63,9 milhões;

Além desta, o volume financeiro proveniente da 4ª Emissão de Cotas permitiu a realização de mais duas operações:

2. **Aquisição de Fração Ideal**, na compra de 5,0628% do Shopping Center Penha por R\$ 11,5 milhões;
3. **Compromisso de Compra e Venda**, firmado pelo Fundo por um valor total de R\$ 104,9 milhões pela aquisição de 20% do Mooca Plaza Shopping. Até o presente momento somente 20% do preço foi liquidado, estando a finalização do negócio condicionada a condições contratuais.

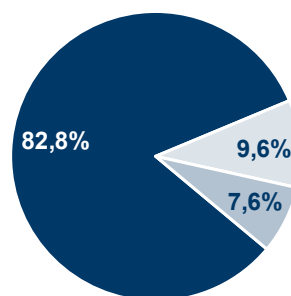
O Fundo encerrou o mês com participação ou direitos aquisitivos em cinco shopping centers e 50 CRI conversíveis em participação de um shopping. Os seis empreendimentos estão distribuídos em cinco cidades diferentes e três estados. Juntos, totalizam mais de 280 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), sendo a ABL Própria da carteira de **40,0 mil m²** (não incluindo o Goiabeiras Shopping e o Mooca Plaza Shopping).

A vacância média da carteira em 12 meses manteve-se em 2,0%. Já a inadimplência média em 12 meses, sem incluir cobranças em atraso, manteve-se em 3,2%.

Os recursos alocados em Shopping Centers totalizavam no fechamento de junho cerca de **R\$ 391,3 milhões**, aproximadamente 49,0% do patrimônio. Os R\$ 333,5 milhões provenientes da 5ª Emissão de Cotas estão investidos em fundos de renda fixa. Ao lado, segue uma comparação entre o patrimônio antes e depois da captação (fechamentos de mai-12 e jun-12, respectivamente).

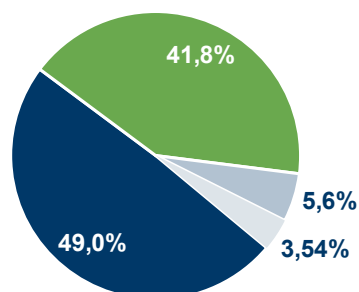
Composição da Carteira*

Mai/12
(Antes da 5ª Emissão)



■ Shopping Centers ■ Renda Fixa ■ CRI

Jun/12
(Depois da 5ª Emissão)



■ Shopping Centers ■ 5ª Emissão ■ CRI ■ Renda Fixa

* Inclui a totalidade do preço a ser pago pelo Mooca Plaza Shopping em "Shopping Centers".

Investimentos em Shopping Centers



1. Tivoli Shopping Center

Fração Ideal de 29%



Localização: Santa Bárbara d'Oeste-SP
Inauguração: 1998
Área Bruta Locável: 22,1 mil m²
Operações: 144
Datas de Aquisição: Mai-07; Jan-07



2. Shopping Center Penha

Fração Ideal de 36,5628%



Localização: Zona Leste, São Paulo-SP
Inauguração: 1992
Área Bruta Locável (ABL): 29,7 mil m²
Operações: 196
Datas de Aquisição: Fev-12, Jan-12; Fev-10; Jul-09; Mai-09



3. Shopping Parque Dom Pedro

10,91% via Cotas de FII



Localização: Campinas-SP
Inauguração: 2002
Área Bruta Locável: 123,7 mil m²
Operações: 401
Datas de Aquisição: Dez-09; Jul-09



4. Via Parque Shopping

16% via Cotas de FII



Localização: Zona Oeste, Rio de Janeiro-RJ

Inauguração: 1993

Área Bruta Locável: 58,0 mil m²

Operações: 241

Data de Aquisição: Nov-09



5. Goiabeiras Shopping Center

50 CRI Conversíveis



Localização: Cuiabá-MT

Inauguração: 1989

Área Bruta Locável: 11,4 mil m²

Operações: 113

Datas de Aquisição: Mai-11, Jan-11



6. Mooca Plaza Shopping

Direitos Aquisitivos sobre 20%



Localização: Zona Leste, São Paulo-SP

Inauguração: Novembro/2011

Área Bruta Locável: 42,1 mil m²

Operações: 232

Data de Aquisição: em andamento



O Fundo

Constituído em 2006, o **CSHG Brasil Shopping FII** foi o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário lançado pela CSHG, tendo como objetivo 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.

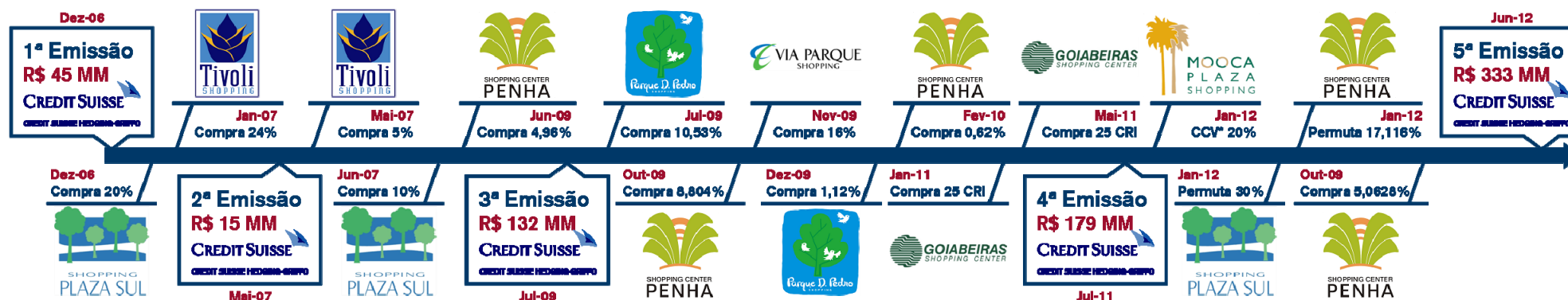
Após as **1ª e 2ª Emissões de Cotas**, encerradas respectivamente em dez-06 e mar-07, foi constituída a carteira de investimentos inicial do Fundo através da aquisição de participações em dois empreendimentos, cujos investimentos totalizaram cerca de R\$ 50 milhões.

Em abr-09 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 total captado de aproximadamente R\$ 179 milhões. Com essa nova captação, o Fundo realizou três operações, sendo uma de permuta com reposição financeira, outra de aquisição e um compromisso de compra e venda.

Com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo e aproveitar oportunidades no mercado, foi aprovada e distribuída em sua totalidade a **5ª Emissão de Cotas**, que em jun-12 somou ao patrimônio do Fundo cerca de R\$ 333 milhões.

Histórico de Emissões e Investimentos



* CCV: Compromisso de Compra e Venda

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.