

CSHG Brasil Shopping FII

Setembro 2012

Nota da Administradora

A distribuição da **5ª Emissão de Cotas** foi encerrada em 11/06/12, atingindo um total captado de aproximadamente **R\$ 333 milhões**, sendo que **44,3%** desse volume já foi investido.

Com o objetivo de investir os recursos captados, foram avaliadas mais de **20 oportunidades de negócio**, sendo que 8 ainda estão em fase de análise, 4 em diligência e uma operação já foi concluída.

No mês de julho, foram adquiridos 144 CRI que poderão ser convertidos em **30%** de participação no **São**

Bernardo Plaza Shopping, representando um volume investido de **R\$ 147,7 milhões**.

Em setembro, foi finalizada a aquisição de fração ideal de 20% do Mooca Plaza Shopping. A operação representou um volume financeiro total de **R\$ 107,2 milhões**.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá **R\$ 13,50** por cota como rendimento referente ao mês de setembro, com pagamento a ser realizado em **15/10/2012**, aos detentores de cotas em **28/09/2012**.

Resultado e Rendimento até Set-12

Fluxo HGBS11	Jul-12	Aug-12	Sep-12	Acum. 2012	12 Meses
Receita Imobiliária	4.777.560	5.429.168	5.468.488	40.370.776	47.214.048
Renda	2.730.005	2.427.231	2.450.517	21.731.572	27.249.973
CRI (convertíveis)	458.660	1.403.045	1.409.063	5.955.795	7.280.665
Lucro com Operações	1.588.895	1.598.892	1.608.908	12.683.410	12.683.410
Receita Financeira	2.240.301	1.764.349	1.548.397	11.686.127	15.461.941
Renda Fixa	1.625.502	1.164.994	909.748	8.566.034	10.990.910
CRI (não convertíveis)	575.795	487.035	550.411	2.880.531	4.231.469
LCI	39.004	112.320	88.238	239.562	239.562
Total de Receitas	7.017.861	7.193.517	7.016.885	52.056.904	62.675.989
Total de Despesas	(1.203.261)	(1.510.326)	(1.513.492)	(8.210.881)	(9.861.194)
Resultado	5.814.599	5.683.191	5.503.393	43.846.023	52.814.795
Rendimento	6.075.000	6.075.000	6.075.000	43.618.002	52.920.852
Médio / Cota	13,50	13,50	13,50	13,68	13,16

Fonte: CSHG / Itaú

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\$ 1.570,00 em 03/10/11, como referência à aquisição em mercado secundário há doze meses (abertura de out-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 set-12 foi de **R\$ 2.270,00**, com o Fundo atingindo um valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,022 bilhão**.

O cálculo da rentabilidade global, contemplando a 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.

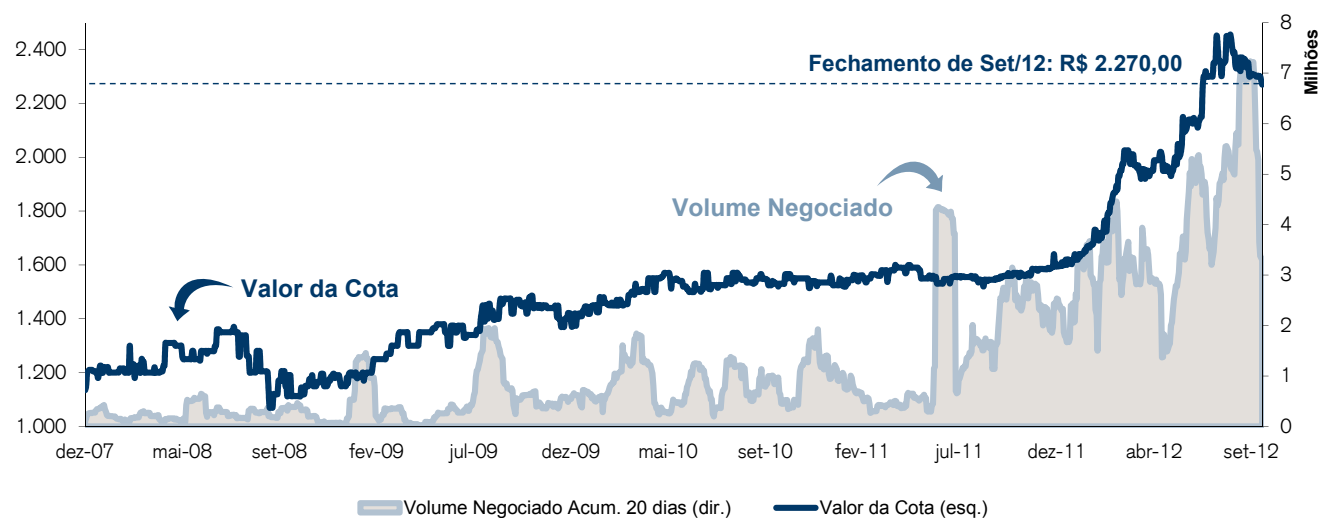
Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FI		1ª e 2ª Emissões	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão		Mercado 12M
					Preferência	Novos Cotistas	
Data		21-Nov-06	01-Jul-09	14-Jan-11	04-Jun-12	05-Jun-12	03-Oct-11
Valor		R\$ 1.000,00	R\$ 1.313,40	R\$ 1.522,08	R\$ 1.920,57	R\$ 1.945,07	R\$ 1.570,00
Renda (R\$)	Sep-12	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50
Renda (%)	Sep-12	1,35%	1,03%	0,89%	0,70%	0,69%	0,86%
Renda Acumulada (%)		73,66%	33,41%	16,73%	2,93%	2,89%	9,92%
Venda	28-Sep-12	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00
Ganho de Capital Líq.		101,60%	58,27%	39,31%	14,56%	13,36%	35,67%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Período		234,30%	103,93%	59,13%	N/A	N/A	46,44%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Ao Ano		22,99%	24,62%	31,29%	N/A	N/A	46,44%
Retorno em % CDI Líquido		334%	339%	377%	N/A	N/A	582%

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

Liquidez

O Fundo está distribuído em 450.000 cotas detidas por **1.764 investidores**, que podem ser negociadas na BM&FBovespa sob o código HGBS11 desde 11/12/07. O Fundo teve um **giro de 6,7%** do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente **R\$ 44,5 milhões** em volume negociado neste período. Pelo terceiro mês consecutivo, houve negociação em **100% dos pregões**.

Valor da Cota e Volume Negociado



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Investimentos

O Fundo encerrou o mês com investimentos em **sete Shopping Centers**, distribuídos em seis cidades e três estados. Juntos, totalizam mais de **320 mil m²** de Área Bruta Locável (ABL), sendo a ABL Própria da carteira de **61,3 mil m²**, não incluindo o Goiabeiras Shopping.

A participação no Goiabeiras Shopping Center será adquirida nas datas de amortização dos CRI, sendo 40% da dívida convertida em fração ideal em 2014 e 60% em 2016.

São Bernardo Plaza Shopping

A primeira transação após o encerramento da 5ª Emissão de Cotas foi realizada no dia 17 de Julho, representando um volume financeiro de **R\$ 147,7 milhões**. O investimento foi realizado através da aquisição de 144 CRI que poderão ser convertidos em **30%** de fração ideal do **São Bernardo Plaza Shopping**, 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.

Com inauguração prevista para novembro de 2012, o São Bernardo Plaza Shopping terá **42,8 mil m²** de ABL, 2.200 vagas de estacionamento e mais de **220 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**.

Mooca Plaza Shopping

Em janeiro de 2012, foi firmado o 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 neste mês de setembro.

A conclusão da aquisição do empreendimento foi realizada em 27 setembro, por R\$ 87,1 milhões, totalizando um volume financeiro de **R\$ 107,2 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 a partir do 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.

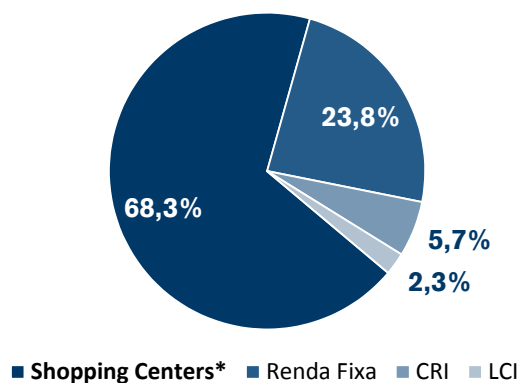
Inaugurado em novembro de 2011, o empreendimento conta com **42,8 mil m²** de ABL e 232 lojas. O Shopping é administrado pela BR Malls e tem como público alvo consumidores das classes A e B. Por se localizar na Rua Capitão Pacheco Chaves, tem como principais áreas de influência os distritos de Vila Prudente, Ipiranga e Mooca.

Composição da Carteira

Os recursos alocados em **Shopping Centers** totalizavam no fechamento de setembro cerca de **R\$ 544 milhões**, aproximadamente 68,3% do patrimônio do Fundo.

Do volume total captado na 5ª Emissão de Cotas, 44,3% já foi alocado em um novo empreendimento. O restante está provisoriamente investido em fundos de renda fixa, enquanto mais oportunidades são avaliadas.

Fechamento de Setembro/2012



* Inclui os CRI Conversíveis

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

10,8983% 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 Fil



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

CRI Conversível em Fração Ideal (pós-fixada)



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

Fração Ideal de 20%



Localização: Zona Leste, São Paulo-SP
Inauguração: Nov/2011
Área Bruta Locável: 41,9 mil m²
Operações: 250
Data de Aquisição: Set-12



7. São Bernardo Plaza Shopping

CRI Conversível em 30% de Fração Ideal



Localização: São Bernardo do Campo-SP
Inauguração Prevista: Nov/2012
Área Bruta Locável: 42,8 mil m²*
Operações: 225*
Data de Aquisição: Jul-12

* previsto após a inauguração



Indicadores Gerenciais

As informações gerenciais mais relevantes dos Shoppings Tivoli, Penha, Parque Dom Pedro, Via Parque e Goiabeiras, referente ao mês de agosto de 2012, foram consolidadas na tabela ao lado.

A mesma apresenta os resultados consolidados do total dos ativos e as informações ponderadas pela participação do Fundo nos empreendimentos:

Indicadores Ago-12	Total	Própria CSHG*
Receitas Totais	15.875.173,80	2.462.718,54
Resultado Operacional	12.731.265,67	1.977.887,34
Vendas Totais	190.135.413,90	32.097.248,60
Fluxo de Pessoas	3.908.497,00	822.125,99
Vacância (ABL)	2,56%	1,55%
Inadimplência	2,66%	2,85%

*Não Inclui Goiabeiras Shopping

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.

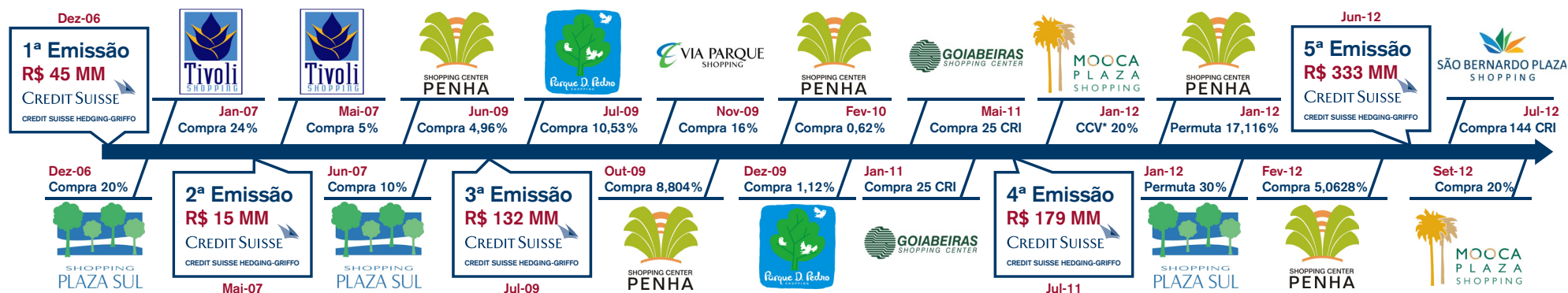
Em abril de 2009 foi aprovada a **3ª Emissão de Cotas** que, após encerrada, elevou o

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 total captado de aproximadamente R\$ 179 milhões. Com essa nova captação, o Fundo realizou três operações, sendo uma de permuta com reposição financeira e duas de aquisição.

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 aproximadamente R\$ 333 milhões. Até o presente momento, cerca de 44,3% dos recursos captados já foram investidos em um novo empreendimento.

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.