

CSHG Brasil Shopping FII

Agosto 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 em um novo empreendimento.

Com o objetivo de investir os recursos captados, foram avaliadas cerca de **20 oportunidades de negócio**, sendo que 10 ainda estão em fase de análise e negociação e uma 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**.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá **R\$ 13,50** por cota como rendimento referente ao mês de agosto, com pagamento a ser realizado em **17/09/2012**, aos detentores de cotas em **31/08/2012**.

Resultado e Rendimento até Ago-12

Fluxo HGBS11	Jun-12	Jul-12	Aug-12	Acum. 2012	12 Meses
Receita Financeira	2.167.619	2.240.301	1.764.349	10.137.730	15.037.425
Renda Fixa	1.725.130	1.625.502	1.164.994	7.656.287	10.846.195
CRI (não conversíveis)	442.489	575.795	487.035	2.330.120	4.039.906
LCI	0	39.004	112.320	151.324	151.324
Receita Imobiliária	4.284.212	4.777.560	5.429.168	34.902.289	44.153.458
Renda	2.250.510	2.730.005	2.427.231	19.281.055	26.770.810
CRI (conversíveis)	455.529	458.660	1.403.045	4.546.732	6.308.146
Lucro com Operações	1.578.173	1.588.895	1.598.892	11.074.502	11.074.502
Total de Receitas	6.451.831	7.017.861	7.193.517	45.040.019	59.190.883
Total de Despesas	(747.534)	(1.203.261)	(1.510.326)	(6.697.389)	(8.946.278)
Resultado	5.704.297	5.814.599	5.683.191	38.342.630	50.244.604
Rendimento	7.065.000	6.075.000	6.075.000	37.543.002	49.900.519
Médio / Cota	15,70	13,50	13,50	13,71	12,96

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\$ 1.546,00 em 01/09/11, como referência à aquisição em mercado secundário há doze meses (abertura de set-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 ago-12 foi de **R\$ 2.355,00**, com o Fundo atingindo um valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 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.

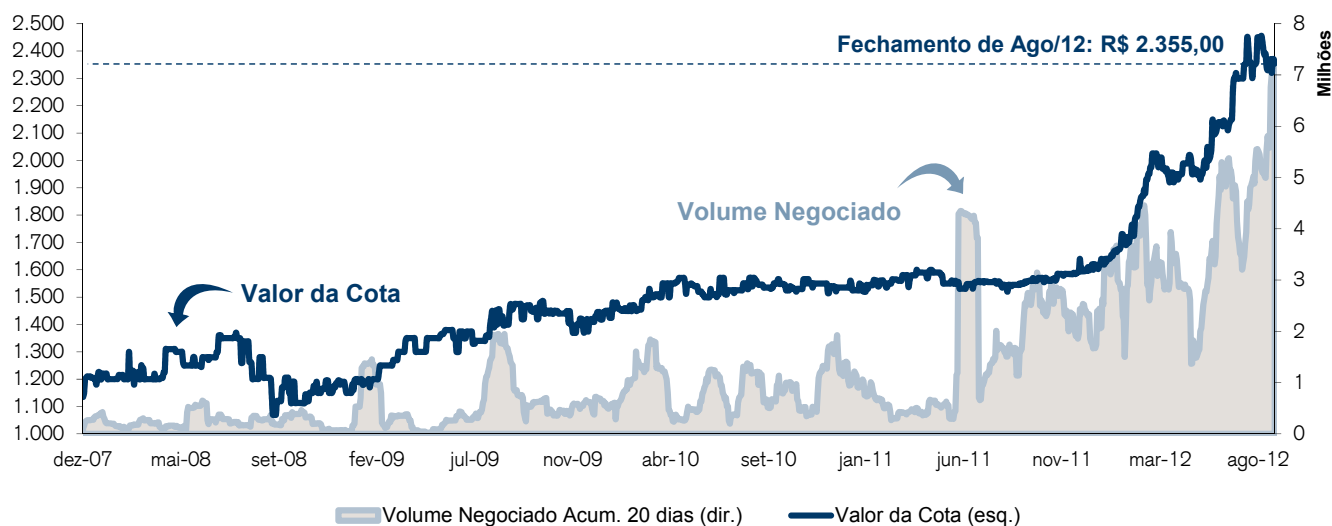
Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FI		1ª e 2ª Emissões	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão		Mercado 12M
					Preferência	Novos Cotistas	
Data		21-Nov-06	01-Jul-09	14-Jan-11	04-Jun-12	05-Jun-12	01-Sep-11
Valor		R\$ 1.000,00	R\$ 1.313,40	R\$ 1.522,08	R\$ 1.920,57	R\$ 1.945,07	R\$ 1.546,00
Renda (R\$)	Aug-12	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50
Renda (%)	Aug-12	1,35%	1,03%	0,89%	0,70%	0,69%	0,87%
Renda Acumulada (%)		72,31%	32,38%	15,85%	2,22%	2,20%	9,91%
Venda	31-Aug-12	R\$ 2.355,00	R\$ 2.355,00	R\$ 2.355,00	R\$ 2.355,00	R\$ 2.355,00	R\$ 2.355,00
Ganho de Capital Líq.		108,40%	63,44%	43,78%	18,10%	16,86%	41,86%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Período		240,06%	108,19%	62,72%	N/A	N/A	52,83%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Ao Ano		23,69%	26,09%	34,79%	N/A	N/A	52,83%
Retorno em % CDI Líquido		346%	361%	414%	N/A	N/A	633%

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

Liquidez

O Fundo está distribuído em 450.000 cotas detidas por **1.668 investidores**, que podem ser negociadas na BM&FBovespa sob o código HGBS11 desde 11/12/07. O Fundo teve um **giro de 7,1%** do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente **R\$ 44,0 milhões** em volume negociado neste período. Em agosto de 2012 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**, estando um ainda em processo de aquisição (direitos aquisitivos sobre o Mooca Plaza Shopping). Os empreendimentos estão distribuídos em seis cidades diferentes 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 quando da amortização do CRI, sendo 40% convertido em 2014 e 60% em 2016.

Operações do 1º Semestre

O primeiro semestre de 2012 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, que incluem a verificação da documentação do empreendimento.

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 foram estruturados pela Gaia Securitizadora S.A. em parceria com a própria CSHG, sendo que a empresa devedora é uma sociedade sob controle comum da São José Construções e Comércio Ltda.

Os CRI são prefixados e pagam mensalmente juros equivalentes a 9,38% no primeiro ano e 9,88% no segundo ano. O vencimento do papel ocorrerá em **17 de julho de 2014**, data em que será convertido em fração ideal do shopping, desde que todos os requisitos da Política de Investimentos do Fundo sejam atendidos.

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.

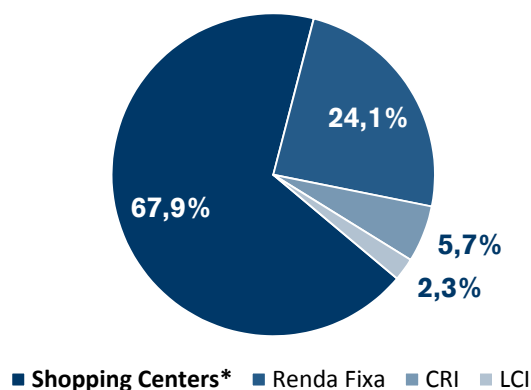
A administradora e controladora do shopping é a BR Malls, a maior do ramo no país em valor de mercado. Segundo estimativas da empresa, o São Bernardo Plaza Shopping tem um potencial de atingir um volume de vendas de mais de **R\$ 380 milhões por ano**. Além disso, o empreendimento apresenta potencial para futuras expansões.

Composição da Carteira

Os recursos alocados em **Shopping Centers** totalizavam no fechamento de agosto cerca de **R\$ 541,1 milhões**, aproximadamente 67,9% 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 Agosto/2012



* Inclui os CRIs Conversíveis e a totalidade do preço a ser pago pelo Mooca Plaza Shopping

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 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

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

Direitos Aquisitivos sobre 20%



Localização: Zona Leste, São Paulo-SP

Inauguração: Nov/2011

Área Bruta Locável: 41,9 mil m²

Operações: 250

Data de Aquisição: em andamento



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



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.

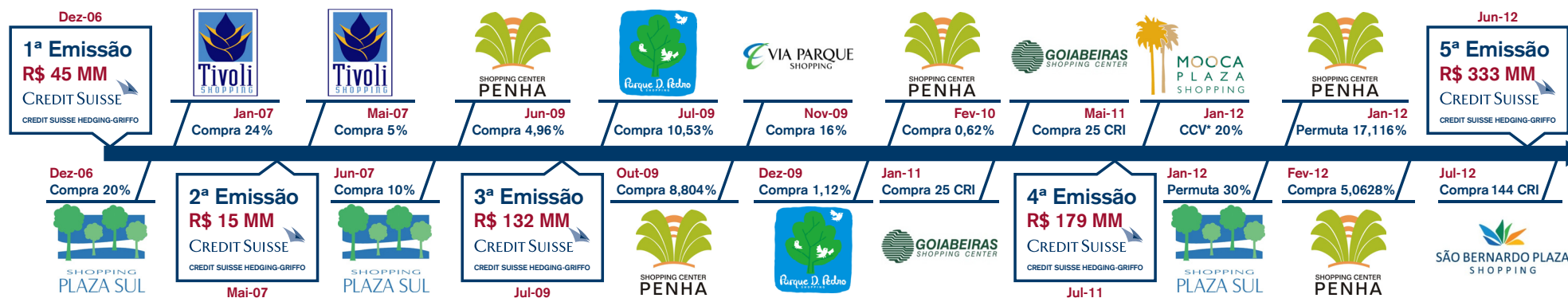
Em abril de 2009 foi aprovada a **3ª Emissão de Cotas** que, após encerrada, elevou o

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, 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 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.