

CSHG Brasil Shopping FII

Março de 2014

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 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

A administradora do Fundo informa que, nos termos da Instrução CVM 472, as Demonstrações Financeiras auditadas e o Relatório de Administração referentes ao exercício de 2013 encontram-se à disposição no [site](#) do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 13,80 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento será realizado em 14/04/14, aos detentores de cotas em 31/03/14.

Fluxo HGBS 11	mar-14	2014	12 Meses
Receita Financeira	761.851	2.327.246	9.692.379
Renda Fixa	125.914	405.423	2.625.024
CRI (não conversíveis)	492.690	1.431.379	5.246.372
LCI	143.247	490.444	1.820.983
Receita Imobiliária	8.375.836	28.081.093	100.560.723
Renda	4.477.745	16.414.702	56.115.615
CRI (conversíveis)	2.088.402	6.279.277	23.589.148
Lucro Operações	1.809.690	5.387.114	20.855.960
Total de Receitas	9.137.688	30.408.340	110.253.102
Total de Despesas	(1.035.673)	(3.395.932)	(16.099.740)
Resultado	8.102.014	27.012.408	94.153.363
Rendimento	7.417.390	22.198.420	88.202.437
Médio / Cota	13,80	13,77	13,68

Liquidez

	mar-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	11,7	46,3	241,0
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	5,5%	24,5%

Valor de mercado

R\$ 901,91 milhões

Quantidade de cotas do Fundo

537.492 cotas (3.302 cotistas)



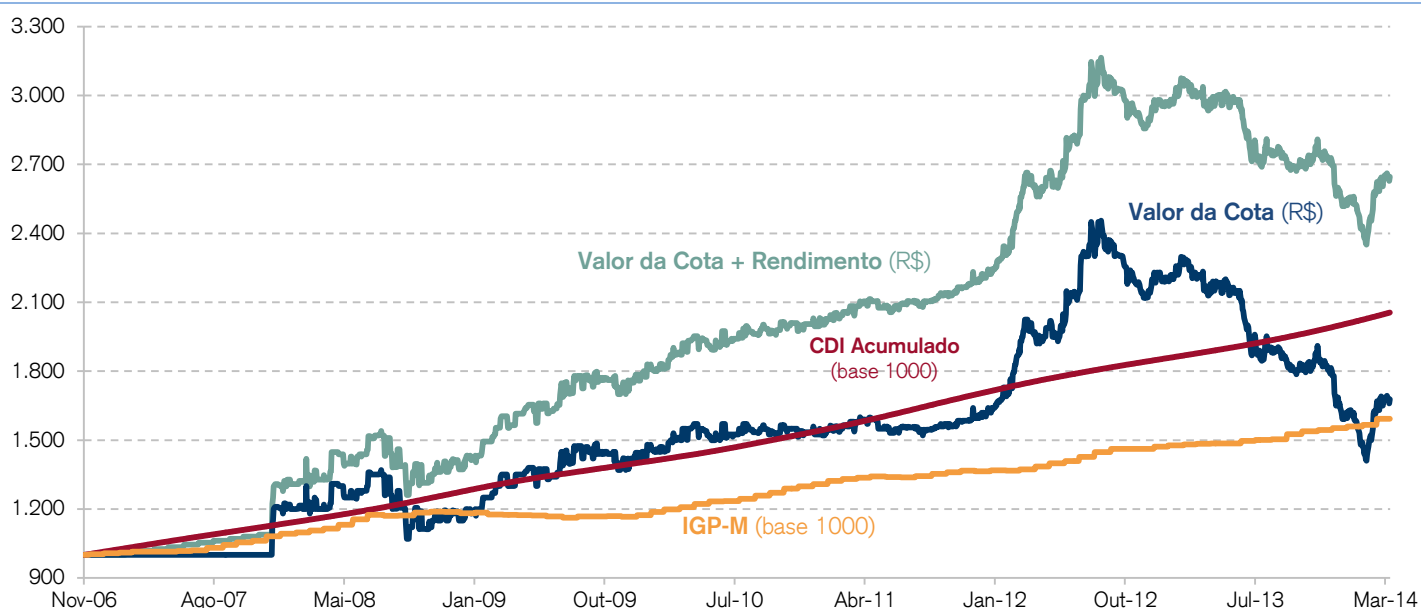
Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA

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\$ 1.678,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 2.083,80**. 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-13	28-mar-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.618,90	2.179,90
Renda Acumulada	96,79%	2,54%	7,51%
Ganho de Capital Líq.	54,24%	2,92%	-23,02%
TIR Líq. (Renda + Venda)	229,03%	5,53%	-16,13%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17,65%	24,92%	-16,01%
Retorno em % CDI Líquido	255%	267%	-212%

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

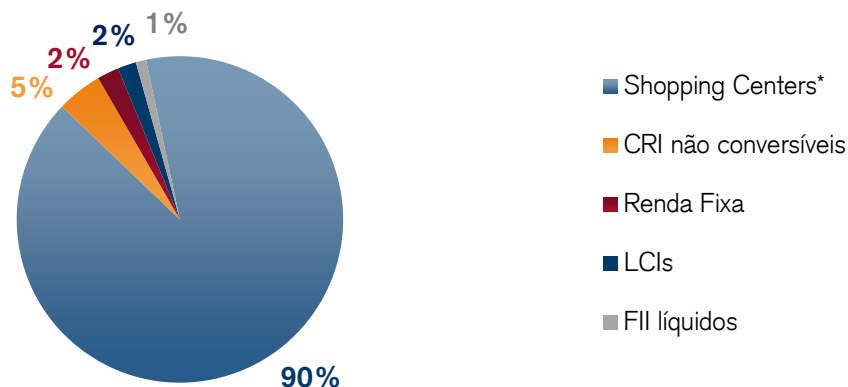


Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

Investimentos

Do patrimônio do Fundo, 10% estão alocados em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa.

Investimento por classe de ativo (% de Ativo)



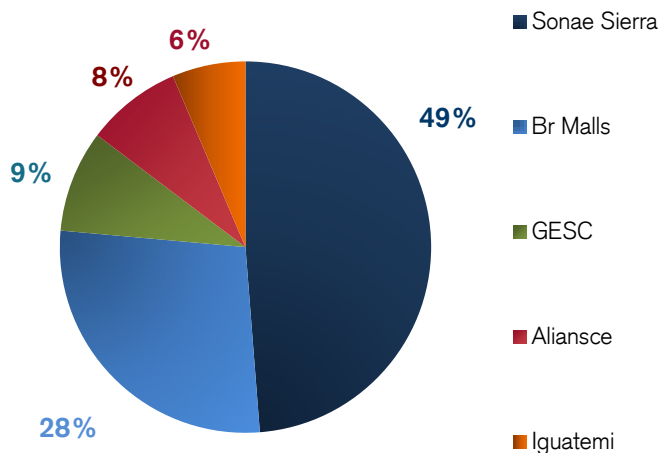
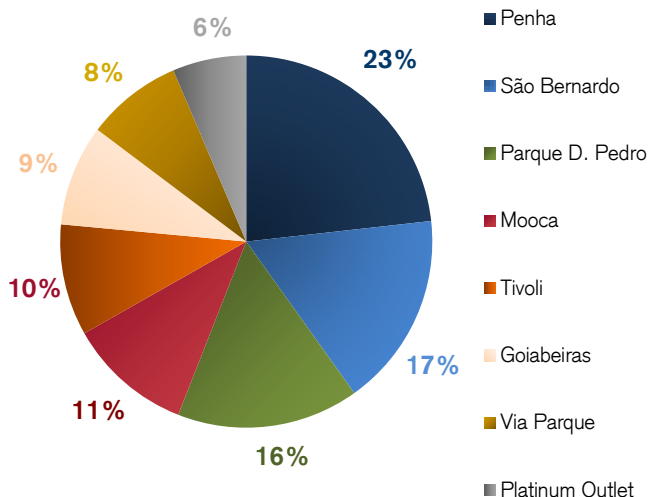
*Inclui FII ilíquidos e CRI conversíveis
Fontes: Itaú / CSHG

Diversificação da Carteira de Shopping Centers

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

Composição por Shopping* (mar-14)

Composição por Administradora* (mar-14)



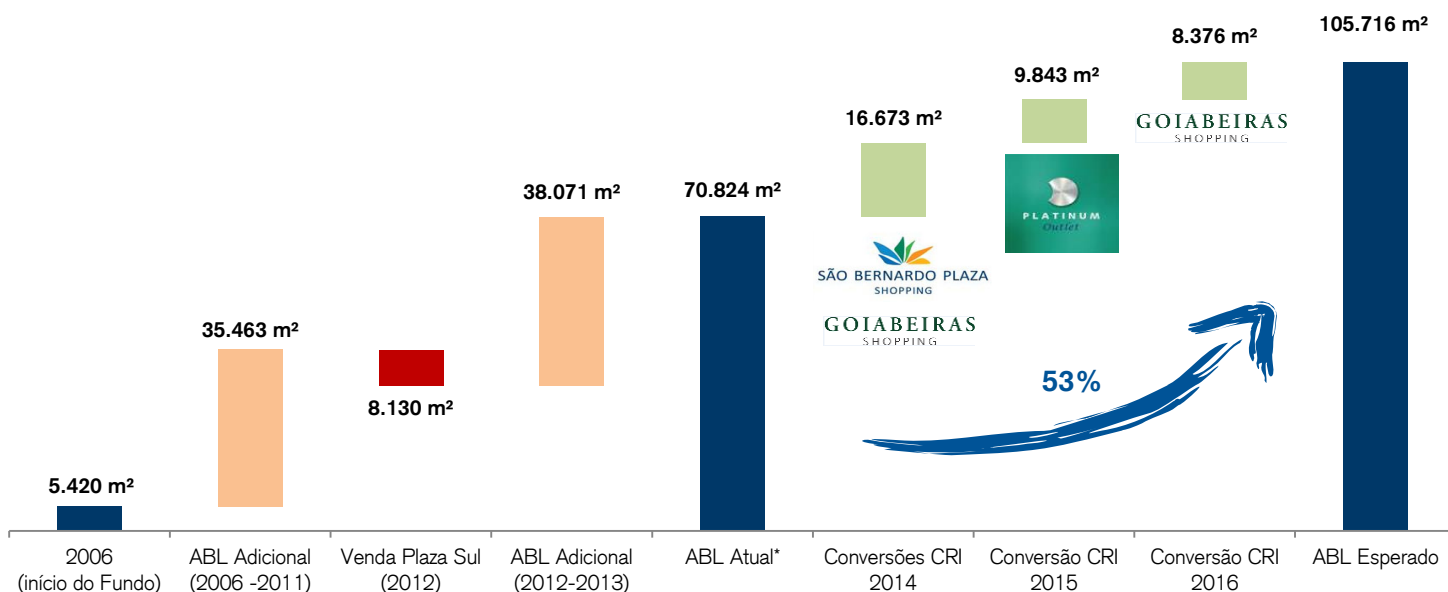
*Inclui valores dos CRI conversíveis
Fontes: CSHG / Itaú

*Inclui valores dos CRI conversíveis
Fontes: CSHG / Itaú

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 358 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria** da carteira contempla investimentos diretos e via FII somando **70,8 mil m²**. Ao final de 2016, assumindo as conversões dos CRI dos shoppings Goiabeiras, São Bernardo Plaza Shopping e Platinum Outlet, a ABL própria poderá atingir até **105,7 mil m²***.

Crescimento da ABL própria



*ABL atual pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições / ABL próprio do Shopping Goiabeiras estimado em função do percentual de conversão do CRI.

Fontes: CSHG / Itaú

Desempenho Operacional¹

Indicadores Operacionais²

	Fev-14	Acumulado Fev-14	Acumulado Fev-13
ABL Total*	312.681 m ²	312.681 m ²	317.424 m ²
ABL Próprio*	70.824 m ²	70.824 m ²	71.878 m ²
Vendas Totais	56.889.044	121.346.264	112.355.427
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	4.886.020	10.257.237	9.744.916
NOI**	4.298.171	9.052.782	8.630.685
Vacância (ABL)	2,40%	2,14%	1,79%
Taxa de Cobrança 12 meses***	97,94%	97,75%	99,16%

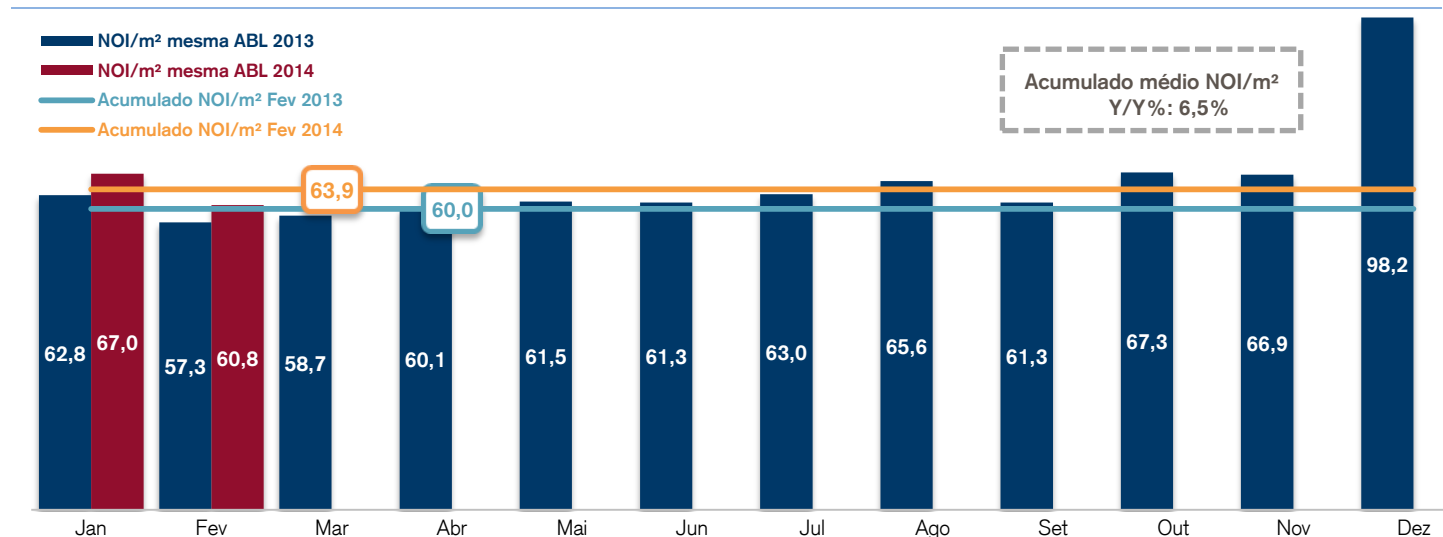
*Para cálculo da ABL acumulada, usa-se a média dos meses em análise, que pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições.

**NOI: Resultado Operacional Líquido. Refere-se à soma do resultado operacional (receita de locação e de cessão de direitos e despesas do shopping) e o resultado das operações de estacionamento (receitas e despesas).

***Considera-se recuperação de atrasados.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

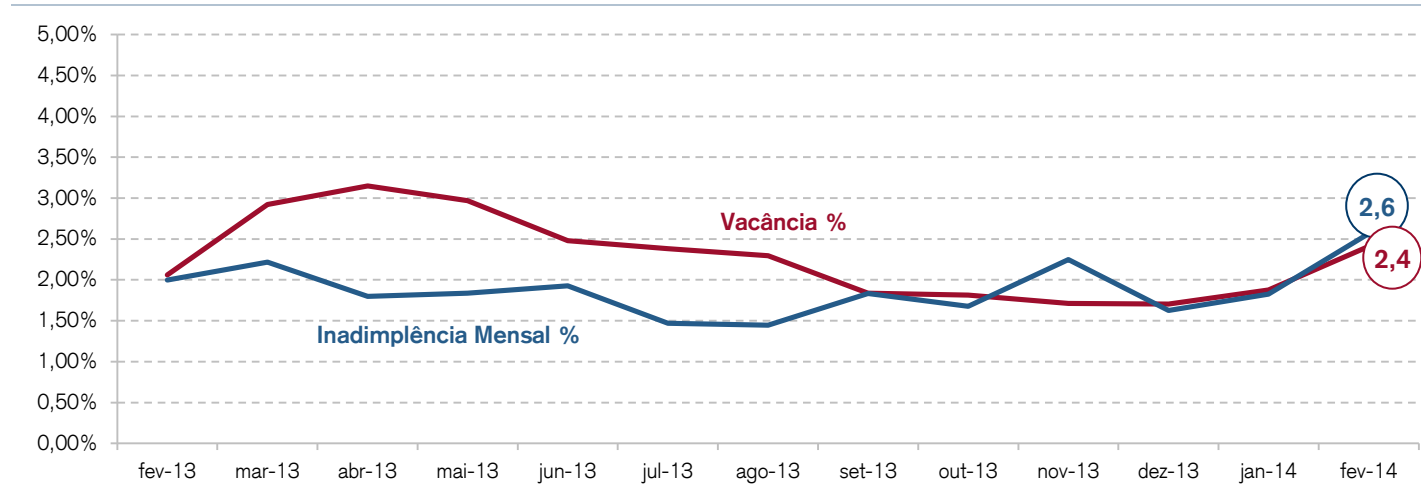
Evolução do NOI/m² mesmo ABL²



*Usa-se a média dos meses em análise que podem conter pequenas variações na ABL devido a reservas técnicas, não considerando expansões ou aquisições.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

Evolução da Vacância e Inadimplência²



Fontes: Itaú / CSHG

EXPANSÕES E REVITALIZAÇÕES

Shopping Parque Dom Pedro

Em 01 de abril de 2014, o BTG PACTUAL Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG"), na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário - **FII Shopping Parque Dom Pedro (PQDP)**, divulgou aos seus cotistas e ao mercado **expansão e revitalização** do Shopping Parque Dom Pedro, visando um aumento do fluxo de pessoas e melhor exploração dos espaços, com melhores acessos, novos restaurantes e novas lojas âncoras. Segundo o BTG, o custo estimado inicialmente para as obras de revitalização é de R\$ 51 milhões, sendo que R\$ 46 milhões serão pagos em 2014 e R\$ 5 milhões em 2015.



Esta primeira fase contempla as seguintes melhorias: **cobertura da Alameda Parque D. Pedro**, cobrindo com *skylights* e climatizando a área, que hoje é um *open mall*; reforma da área dos **restaurantes**; redefinição do atual layout, no corredor de móveis, para acomodar duas **lojas âncoras** e criação de um *drop-off* para a **academia**; reforma dos **banheiros** do shopping e fraldários; *fit-out* para uma **sala IMAX**; melhorias nos acessos ao shopping do **estacionamento**.

A segunda fase se trata de um projeto de **expansão** de uma área de aproximadamente 1.487 m², que consiste em uma nova entrada do Shopping, que será uma **extensão da cobertura** da Alameda Parque D. Pedro, e terá um aumento de **ABL de 1.141 m²**. Essa expansão deverá ser objeto de deliberação em Assembléia do Fundo PQDP, e o custo previsto é de R\$ 8 milhões. Esse valor não está previsto no valor das obras de revitalização acima indicados.

Ainda, o BTG ressaltou que os valores acima expostos e a relação das obras a serem promovidas no Shopping são meras estimativas realizadas com base em projeções futuras e, portanto, sujeitos à variações decorrentes de eventos diversos.

O **CSHG Brasil Shopping FII** informa que a retenção de rendimentos para realização das obras anunciadas acima não devem impactar a distribuição de rendimentos aos seus cotistas, devido às reservas de rendimentos existentes hoje em caixa. O **Fundo** possui **10,6684% de participação** no empreendimento via cotas de FII, e com a expansão passará a ter aproximadamente **13.360 m²** de ABL próprio. O Shopping Parque Dom Pedro, inaugurado em 2002, é administrado pela Sonae Sierra Brasil e localiza-se na Av. Guilherme Campos, 500 em Campinas, Estado de São Paulo.



Tivoli Shopping

Em 11 de março de 2014, o Tivoli Shopping anunciou o investimento de **R\$ 23 milhões** na **expansão** e na **revitalização** do empreendimento. O local, que passará a ter um total de **23,8 mil m² de ABL** (Área Bruta Locável), ganhará mais 47 operações, com destaque para quatro novas âncoras, seis lojas de fast food, uma agência dos Correios e dois restaurantes. O Shopping crescerá em 33% no número de operações, passando a oferecer 189 lojas para seus clientes. As obras terão início no final de abril e a previsão de inauguração é para **março de 2015**, quando o empreendimento deverá oferecer mais 350 novos empregos diretos.



Além da ampliação da área de lojas, o projeto prevê uma **reformulação total da fachada** do prédio. Serão utilizados novos materiais, texturas e cores, para conferir maior leveza ao conjunto edificado e integrar melhor o prédio. Sendo assim, a atual entrada A será substituída por um novo pórtico de entrada, com dimensão e escala proporcionais ao novo prédio. Em frente, estará localizado o Boulevard (uma praça), com pé direito elevado e com uma grande intensidade de luz natural.



Algumas medidas foram tomadas para tornar o **shopping ainda mais confortável e sustentável**. A cobertura, feita de telhas com isolamento térmico e acústico, além do conforto, possibilita uma redução na utilização dos sistemas de refrigeração de corredores e lojas, proporcionando uma economia significativa de energia. A utilização de iluminação natural e indireta nos corredores confere uma iluminação ambiente agradável e, também, uma maior economia de energia.

O **Fundo** possui **59% de participação** no empreendimento, e com a expansão passará a ter aproximadamente **14 mil m²** em ABL próprio. 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.



Perspectivas ilustrativas

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 em outubro de 2012 a **6ª Emissão de Cotas**. A emissão finalizada em maio de 2013 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 do lucro desta operação. Atualmente, parcela significativa da carteira está em fase de consolidação, sendo **39%** da ABL própria inaugurada há menos de 3 anos, e aproximadamente **35 mil m²** de potencial de expansão em ABL próprio. Adicionalmente, o Fundo possui resultados acumulados a distribuir, mesmo tendo respeitado a regra de distribuição de, no mínimo, 95% dos rendimentos auferidos a regime de caixa no semestre.

Ficha Técnica

Tivoli Shopping Center	
	Av. St Bárbara, 777 – St. Bárbara d'Oeste, SP
	59% de participação
	20,4 mil m² de ABL
	138 operações
	Aquisições: Dez-12, Mai-07 e Jan-07
Inauguração: 1998	

Shopping Center Penha	
	R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP
	87,5628% de participação
	29,8 mil m² de ABL
	194 operações
	Aquisições: Dez-12, Fev-12, Jan-12, Fev-10, Jul-09 e Mai-09
Inauguração: 1992	

Shopping Parque Dom Pedro



Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP
10,6684% de participação via cotas de FII
124,1 mil m² de ABL
400 operações
 Aquisições: Dez-09 e Jul-09
 Inauguração: 2002

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000 – Rio de Janeiro, RJ
16,67% de participação via cotas de FII
53,8 mil m² de ABL
248 operações
 Aquisições: Jan-14, Dez-13, Ago-13 e Nov-09
 Inauguração: 1993

Goiabeiras Shopping Center



Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MS
 CRI conversível - fração ideal pós fixada
26,1 mil m² de ABL
213 operações
 Aquisições: Out-12, Mai-11 e Jan-11
 Inauguração: 1989

Mooca Plaza Shopping



R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP
20% de participação
41,9 mil m² de ABL
250 operações
 Aquisição: Set-12
 Inauguração: Nov/11

São Bernardo Plaza Shopping



Av. Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP
5% de participação + CRI conversível em **30%**
42,7 mil m² de ABL
239 operações
 Aquisições: Dez-12 e Jul-12
 Inauguração: Nov/2012

Shopping Platinum Outlet



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo - RS
 CRI conversível em **49%**
20,1 mil m² de ABL
89 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