

CSHG Brasil Shopping FII

Maio 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

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 13,80 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento será realizado em 13/06/14, aos detentores de cotas em 30/05/14.

| Fluxo HGBS 11 | mai-14 | 2014 | 12 Meses |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Receita Financeira | 903.482 | 4.023.774 | 9.711.656 |
| Renda Fixa | 141.372 | 691.536 | 2.362.513 |
| CRI (não conversíveis) ¹ | 601.001 | 2.528.118 | 5.616.329 |
| LCI ¹ | 161.109 | 804.120 | 1.732.814 |
| Receita Imobiliária | 6.956.176 | 43.283.377 | 100.037.330 |
| Renda Imobiliária ² | 3.014.710 | 23.753.759 | 54.777.650 |
| CRI (conversíveis) ¹ | 2.102.168 | 10.478.820 | 24.094.051 |
| Lucro Operações ³ | 1.839.298 | 9.050.797 | 21.165.628 |
| Total de Receitas | 7.859.658 | 47.307.151 | 109.748.985 |
| Total de Despesas ⁴ | (1.155.145) | (5.646.643) | (15.348.759) |
| Resultado | 6.704.513 | 41.660.508 | 94.400.227 |
| Rendimento | 7.417.390 | 37.033.199 | 88.417.434 |
| Médio / Cota | 13,80 | 13,78 | 13,71 |

¹Receitas de CRI conversíveis e não conversíveis/LCI: consideram rendimentos e eventuais ganhos de capital. ²Renda imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquido das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos e eventuais ganhos de capital de FII. ³Lucros operações: diferença de valor entre o preço de venda e o de compra de imóveis. ⁴Despesas: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas da CVM e BM&FBovespa, entre outros.

Liquidez

| | mai-14 | 2014 | 12 Meses |
|--------------------------------|--------|------|----------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 8,0 | 65,5 | 215,3 |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,9% | 7,7% | 22,8% |

Valor de mercado

R\$ 913,74 milhões

Quantidade de cotas do Fundo

537.492 cotas (3.371 cotistas)

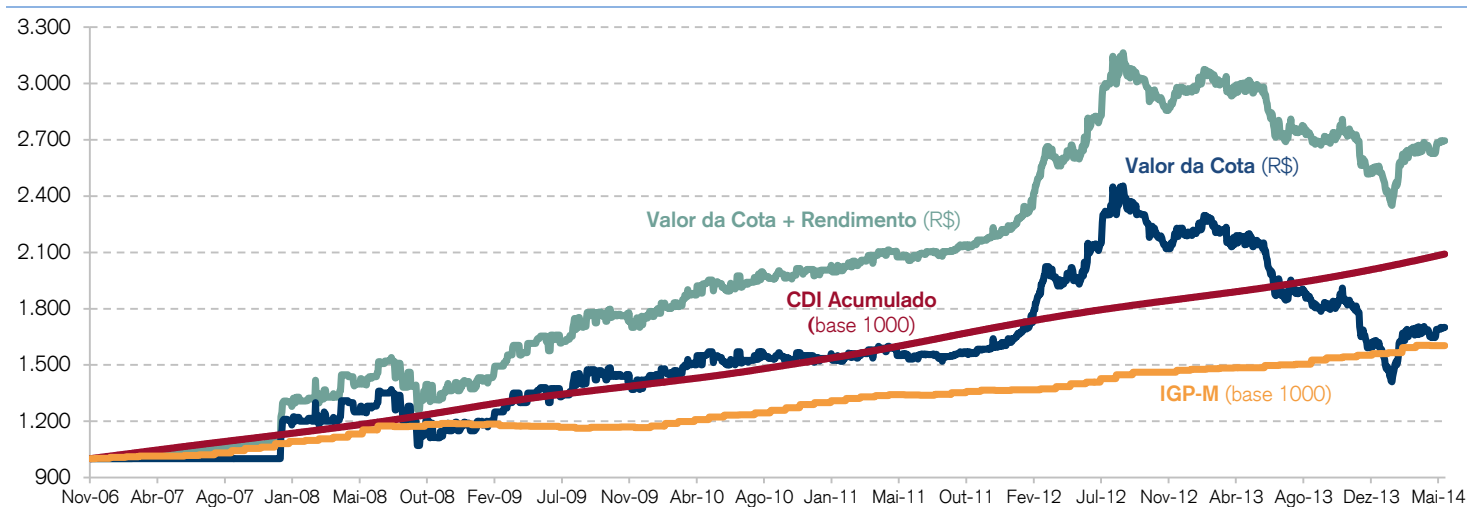


Rentabilidade

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\$1.700,00** e o valor patrimonial foi de **R\$2.084,76**. 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 | 31-mai-13 |
| Valor Referência (R\$) | 1.000,00 | 1.618,90 | 2.120,00 |
| Renda Acumulada | 99,55% | 4,25% | 7,75% |
| Ganho de Capital Líq. | 56,00% | 4,01% | -19,81% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 238,48% | 8,43% | -12,55% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 17,66% | 22,14% | -12,55% |
| Retorno em % CDI Líquido | 257% | 238% | -156% |

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

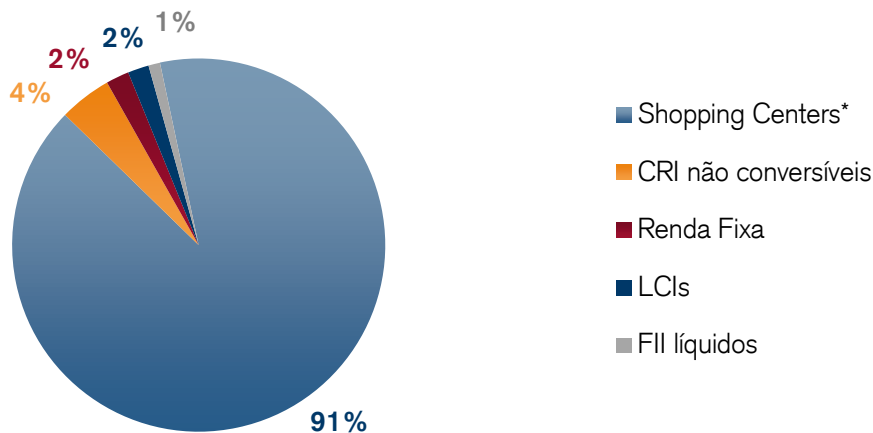


Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

Investimentos

Do patrimônio do Fundo, 91% estão alocados em ativos alvo e 9% 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

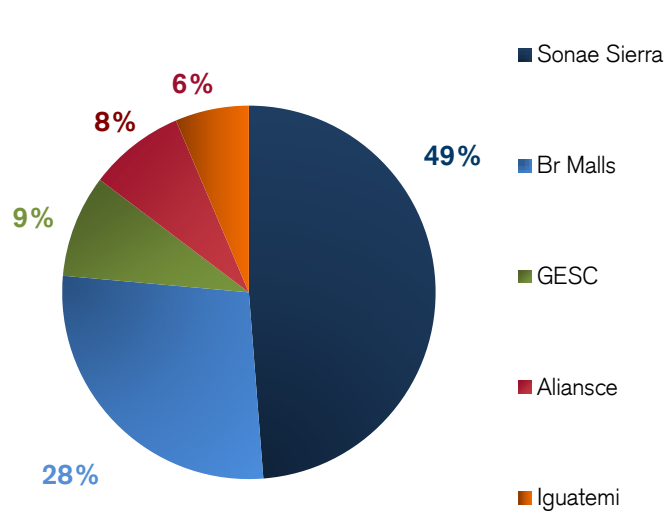
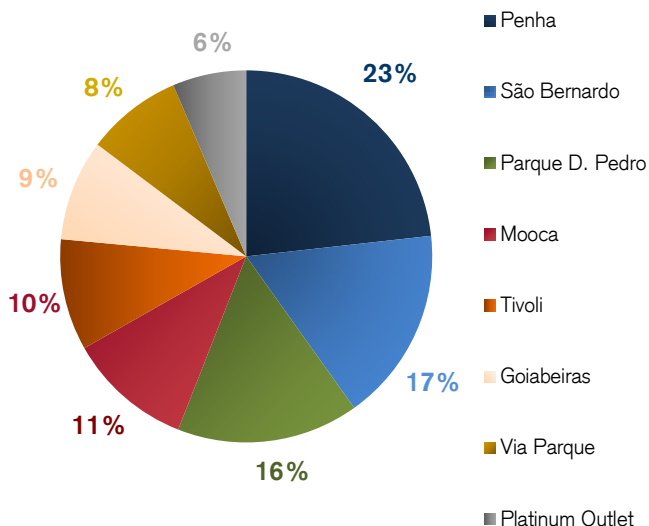
Fontes: Itaú / CSHG

Diversificação da Carteira de Shopping Centers

Os 91% de patrimônio líquido do Fundo referentes a Shopping Centers apresentam a seguinte diversificação:

Composição por Shopping* (mai-14)

Composição por Administradora* (mai-14)



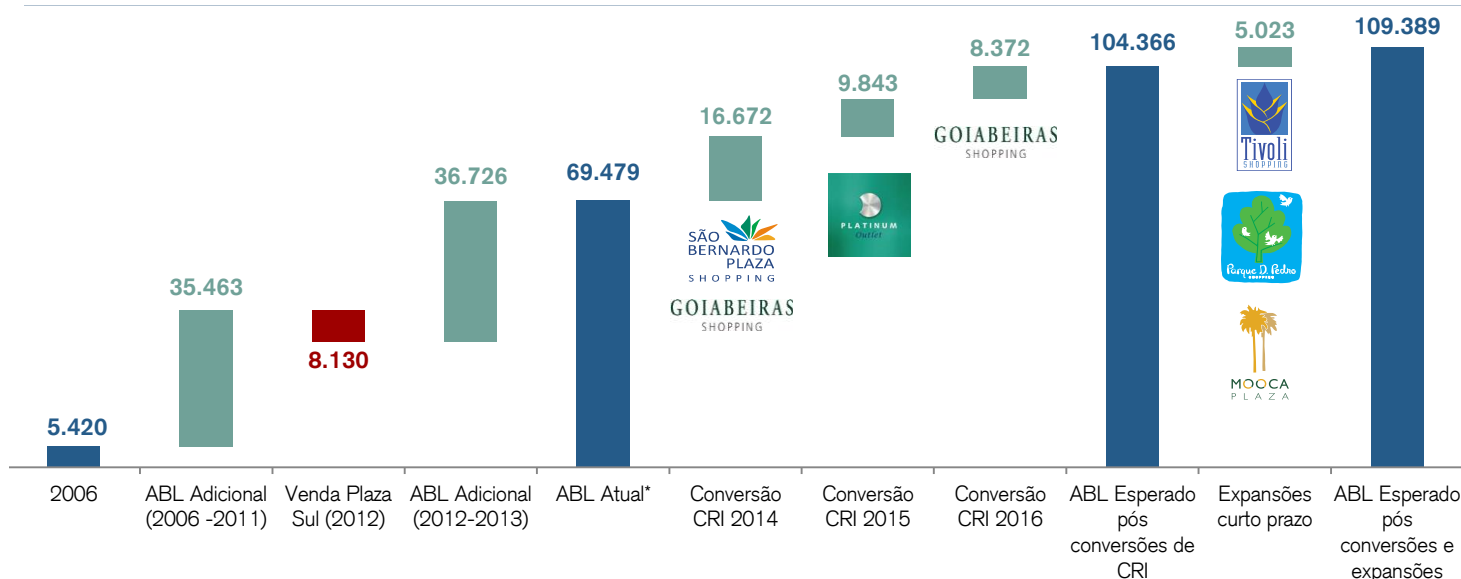
*Inclui valores dos CRI conversíveis
Fontes: CSHG / Itaú

*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 356 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria** da carteira contempla investimentos diretos e via FII somando **69,5 mil m²**. Ao final de 2016, assumindo as conversões dos CRI dos shoppings Goiabeiras, São Bernardo Plaza Shopping e Platinum Outlet e com as expansões dos ativos Tivoli Shopping, Shopping Parque D. Pedro e Mooca Plaza Shopping, que têm previsão de inauguração para próximos 2 anos, a ABL própria poderá atingir até **109,4 mil m²***.

Crescimento da ABL própria (m²)



*ABL atual e esperado podem 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

| | Abr-14 | Acumulado Abr-14 | Acumulado Abr-13 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| ABL Total* | 310.368 m ² | 311.525 m ² | 315.720 m ² |
| ABL Próprio* | 69.479 m ² | 70.151 m ² | 71.605 m ² |
| Vendas Totais | 65.468.055 | 252.090.493 | 232.125.876 |
| Receitas Totais + Estacionamento Líquido | 5.314.450 | 20.903.019 | 19.427.885 |
| NOI** | 4.863.833 | 18.313.997 | 17.089.812 |
| Vacância (ABL) | 2,45% | 2,35% | 1,90% |
| Taxa de Cobrança 12 meses*** | 98,28% | 97,99% | 99,16% |

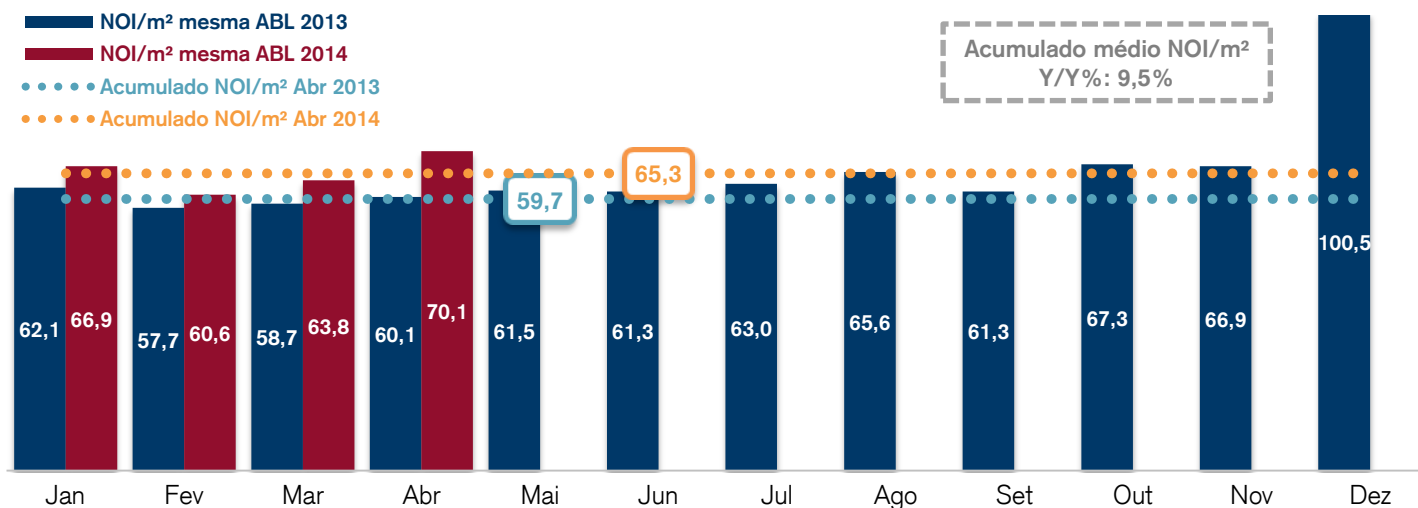
*Para cálculo da ABL acumulada, usa-se a média dos meses em análise, que pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições.

**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

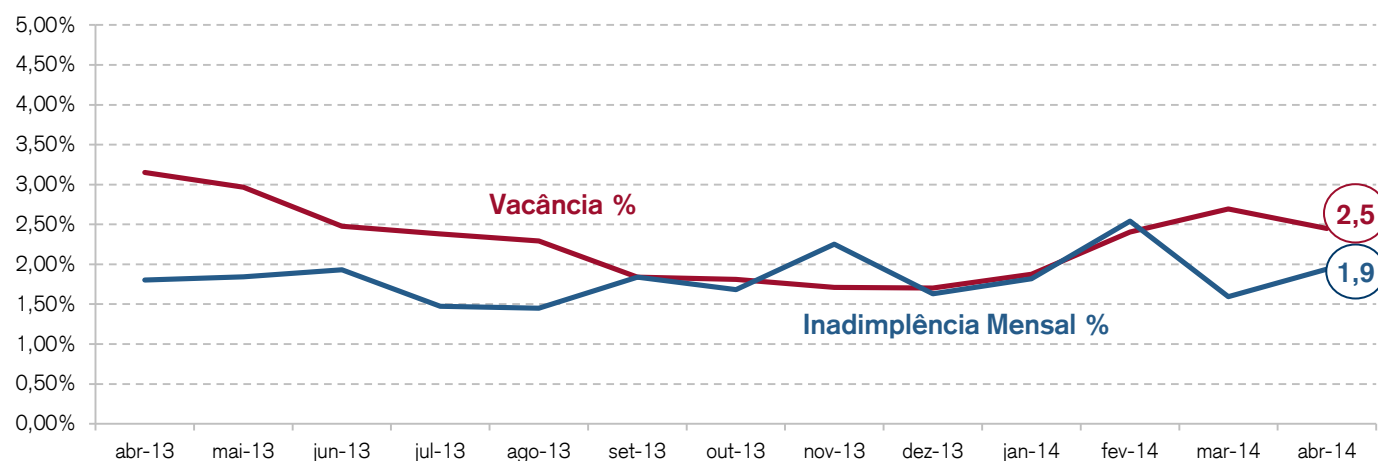
Evolução do NOI/m² mesmo ABL²



*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

¹Não obstante as checagens e verificações realizadas, a CSHG não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (administradoras dos FII e shoppings). ²Não inclui CRI conversíveis.

Fato Relevante – CRI Shopping Goiabeiras

No dia 24/04/2014, a administradora do Fundo divulgou ao mercado Fato Relevante em vista do teor dos Fatos Relevantes e esclarecimentos divulgados em dezembro de 2013, que reportaram a existência de pendências judiciais que resultaram na penhora dos bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI adquiridos pelo Fundo, os quais foram emitidos pela GaiaSec – Gaia Securitizadora S.A (“Securitizadora”) com lastro no financiamento da expansão do Shopping Goiabeiras. Após a Securitizadora ter tomado todas as medidas necessárias para proteção dos direitos dos detentores dos CRI, inclusive tendo obtido decisões favoráveis, ainda que não definitivas, com acompanhamento ativo da Administradora, em 22 de abril foi homologado judicialmente acordo celebrado entre a executada (que anteriormente foi proprietária dos imóveis onde foi construído o Shopping), o exequente e respectivos cessionários (o “Acordo”). Com a homologação do Acordo, a ação judicial¹ que gerou a penhora dos bens e créditos que garantem os CRI foi extinta e será enviada para arquivo.

Ainda, cabe esclarecer que os CRI referidos nesta nota representam 11,3% do patrimônio líquido do Fundo, tomando-se como data-base dia 30 de maio de 2014. A Administradora continua acompanhando ativamente os procedimentos adotados pela Gaia Securitizadora, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo.

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.

¹Execução de Título Extrajudicial nº 0177441-41.1995.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, na qual figurava como Exequente a sociedade Empenho Consultoria e Participações Ltda.

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. Esta venda contribuiu significativamente para o aumento dos rendimentos distribuídos: nos 12 meses que antecederam a operação, a média dos rendimentos distribuídos por cota foi R\$11,04. Já nos 12 meses seguintes, esta média alcançou R\$13,64 por cota.

Algumas características importantes do portfólio do Fundo estão sendo trabalhadas para evitar possíveis impactos nos rendimentos distribuídos após junho-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 aproximadamente R\$10 milhões de **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

18,1 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

193 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

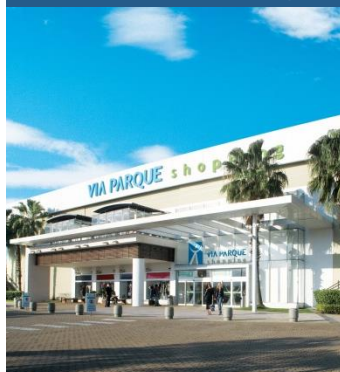
124,1 mil m² de ABL

400 operações

Aquisições: Dez-09 e Jul-09

Inauguração: 2002

Via Parque Shopping



Av. Ayrton Senna, 3000 – Rio de Janeiro, RJ

16,71% de participação via cotas de FII

53,8 mil m² de ABL

245 operações

Aquisições: Mar-14, 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