

# CSHG Brasil Shopping FII

Fevereiro 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 m<sup>2</sup> 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 fevereiro. O pagamento será realizado em 18/03/14, aos detentores de cotas em 28/02/14.

Fluxo HGBS 11	fev-14	2014	12 Meses
<b>Receita Financeira</b>	775.785	1.565.395	9.754.722
Renda Fixa	123.151	279.509	2.882.242
CRI (não conversíveis)	469.279	938.689	5.145.728
LCI	183.355	347.197	1.726.753
<b>Receita Imobiliária</b>	10.219.228	19.705.257	99.102.607
Renda	6.339.065	11.936.958	55.084.814
CRI (conversíveis)	2.083.459	4.190.875	23.308.903
Lucro Operações	1.796.704	3.577.425	20.708.889
<b>Total de Receitas</b>	10.995.013	21.270.653	108.857.329
<b>Total de Despesas</b>	(1.163.094)	(2.360.259)	(16.377.199)
<b>Resultado</b>	9.831.918	18.910.394	92.480.131
<b>Rendimento</b>	7.417.390	14.781.030	88.008.034
<b>Médio / Cota</b>	13,80	13,75	13,65

## Liquidez

	fev-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	22,5	34,7	243,8
Giro (em % do total de cotas)	2,8%	4,2%	24,5%
Valor de mercado	R\$ 881,49 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	537.492 cotas (3.285 cotistas)		

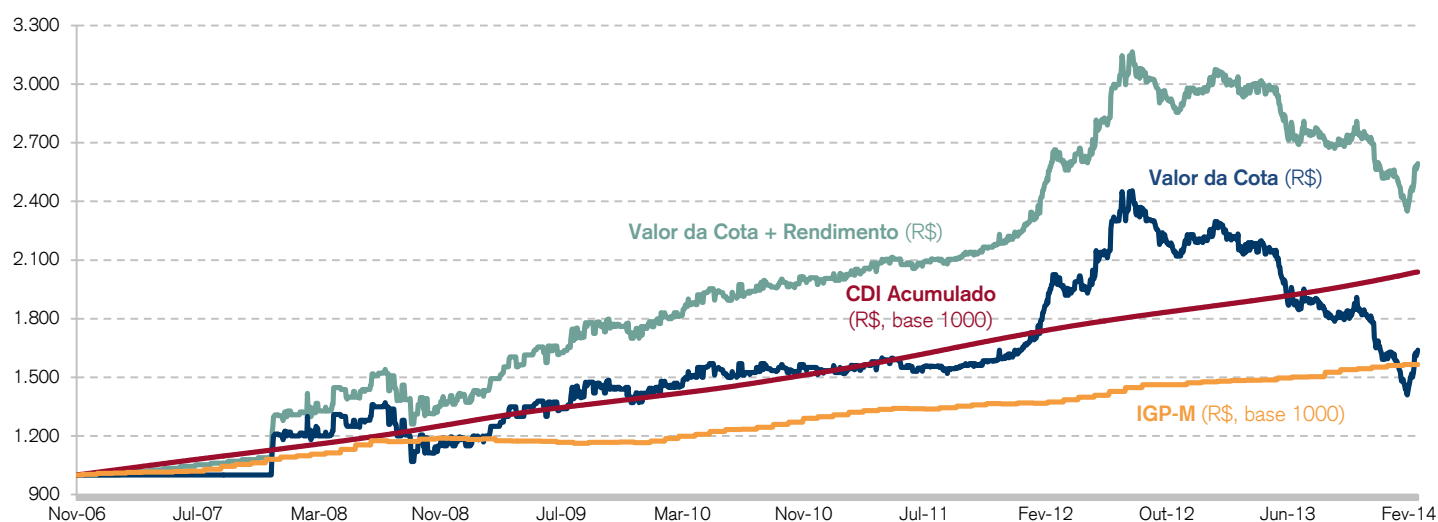


## Rentabilidade

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\$ 1.640,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 2.085,69**. 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-fev-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.618,90	2.220,00
Renda Acumulada	95,41%	1,69%	7,36%
Ganho de Capital Líq.	51,20%	1,04%	-26,13%
TIR Líq. (Renda + Venda)	221,48%	2,76%	-19,51%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17,48%	17,73%	-19,30%
Retorno em % CDI Líquido	251%	195%	-264%

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

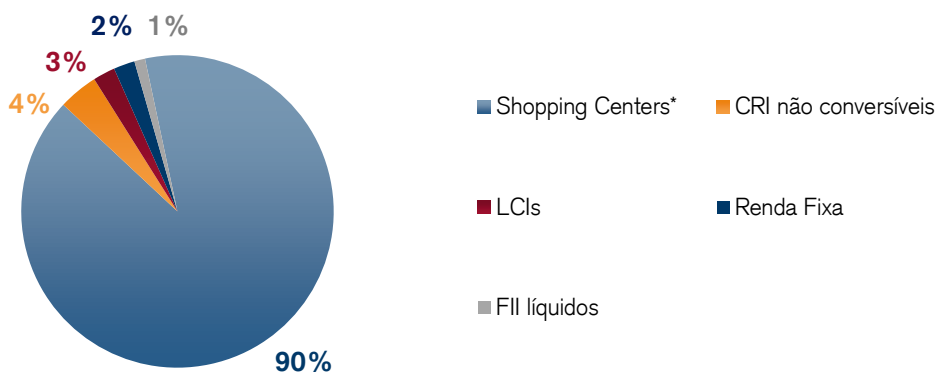


Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

## 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)



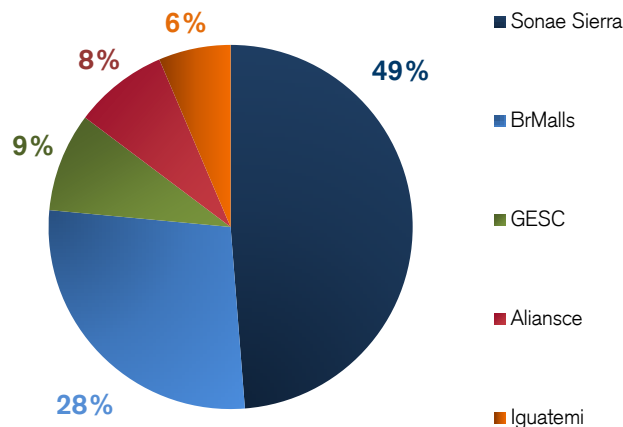
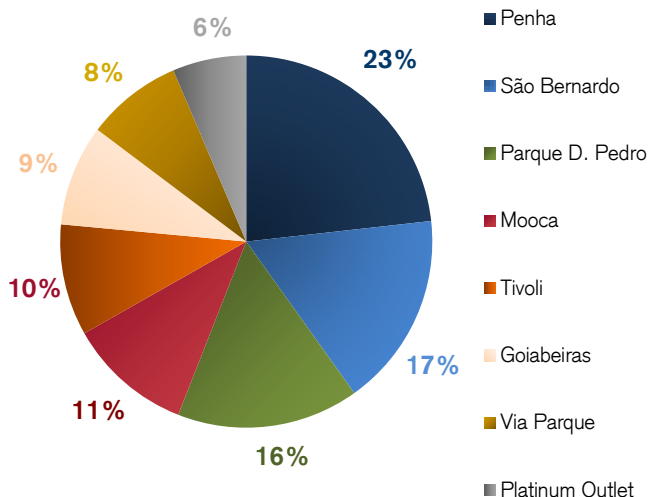
\*Inclui FII ilíquidos e CRI conversíveis  
Fontes: Itaú / CSHG

## Diversificação da Carteira de Shopping Centers

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

### Composição por Shopping\* (fev-14)

### Composição por Administradora\* (fev-14)



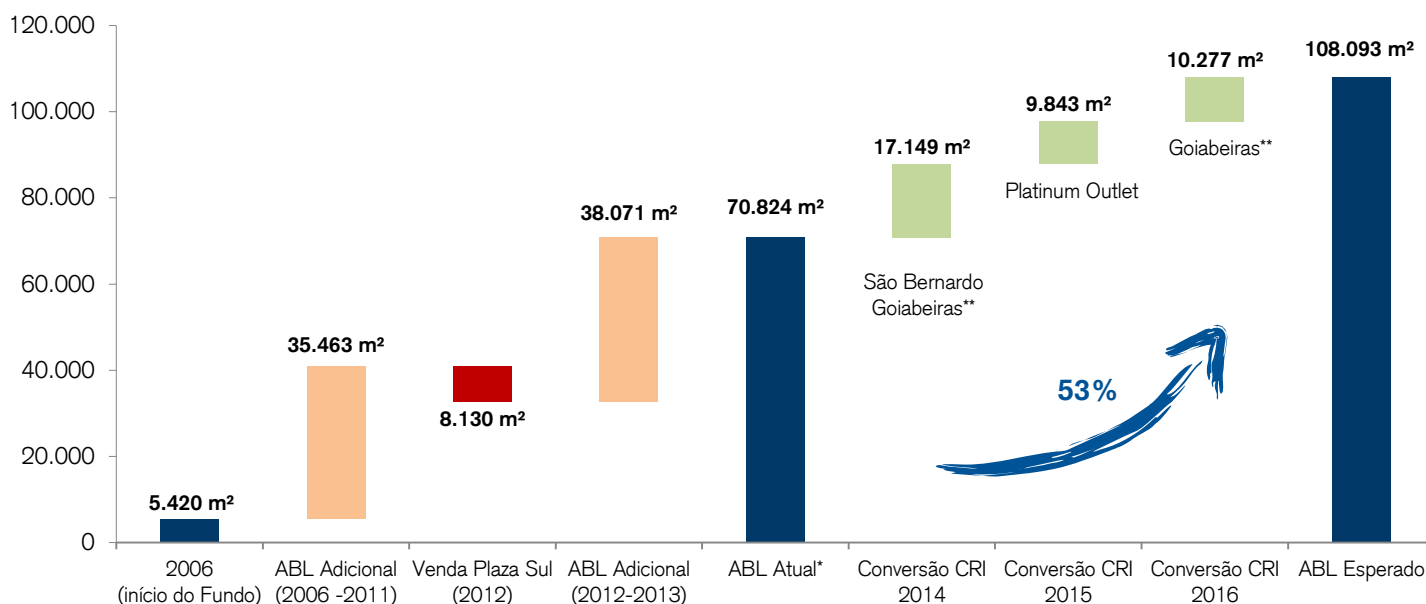
\*Inclui valores dos CRI conversíveis  
Fontes: CSHG / Itaú

\*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 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL). Atualmente, a **ABL própria** da carteira contempla investimentos diretos e via FII somando **70,8 mil m<sup>2</sup>**. Ao final de 2016, assumindo a conversão dos CRI dos shoppings Goiabeiras, São Bernardo Plaza Shopping e Platinum Outlet, a ABL própria poderá atingir até **108,1 mil m<sup>2</sup>**.

### 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 Operacional<sup>1</sup>

### Indicadores Operacionais<sup>2</sup>

	Jan-14	Acumulado Jan-14	Acumulado Jan-13
ABL Total*	312.681 m <sup>2</sup>	312.681 m <sup>2</sup>	317.426 m <sup>2</sup>
ABL Próprio*	70.824 m <sup>2</sup>	70.824 m <sup>2</sup>	71.879 m <sup>2</sup>
Vendas Totais	64.457.220	64.457.220	60.366.820
Receitas Totais + Estacionamento Líquido	5.371.217	5.371.217	4.986.786
NOI**	4.754.611	4.754.611	4.466.890
Vacância (ABL)	1,87%	1,87%	1,78%
Taxa de Cobrança 12 meses***	97,58%	97,58%	99,07%

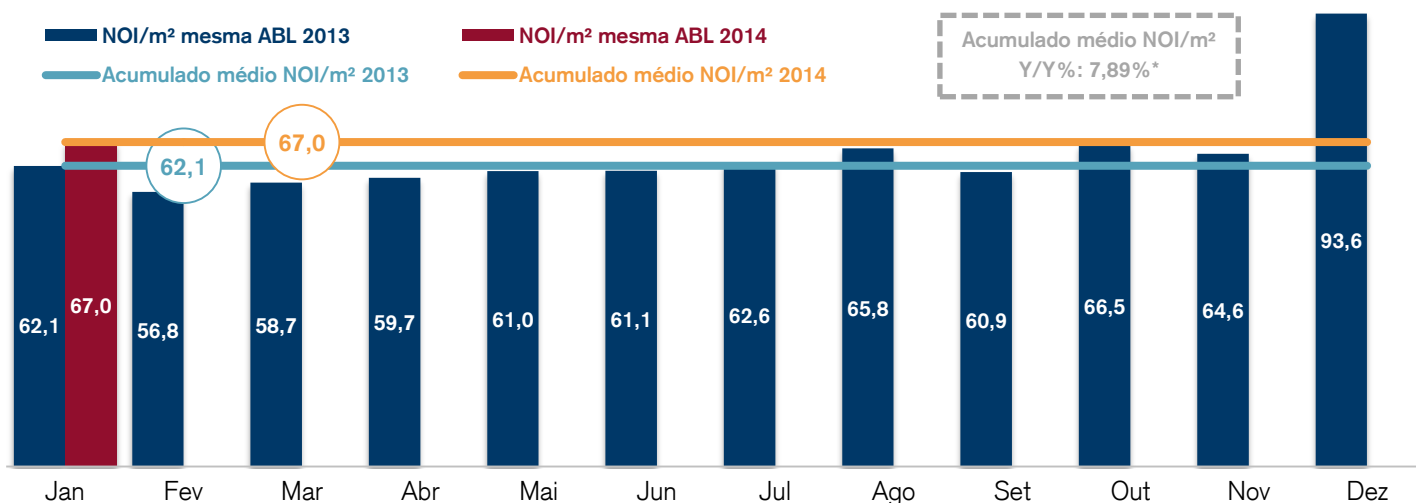
\*Para cálculo da ABL acumulada, usa-se a média dos meses em análise, que pode variar devido a reservas técnicas, além de expansões e aquisições.

\*\*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

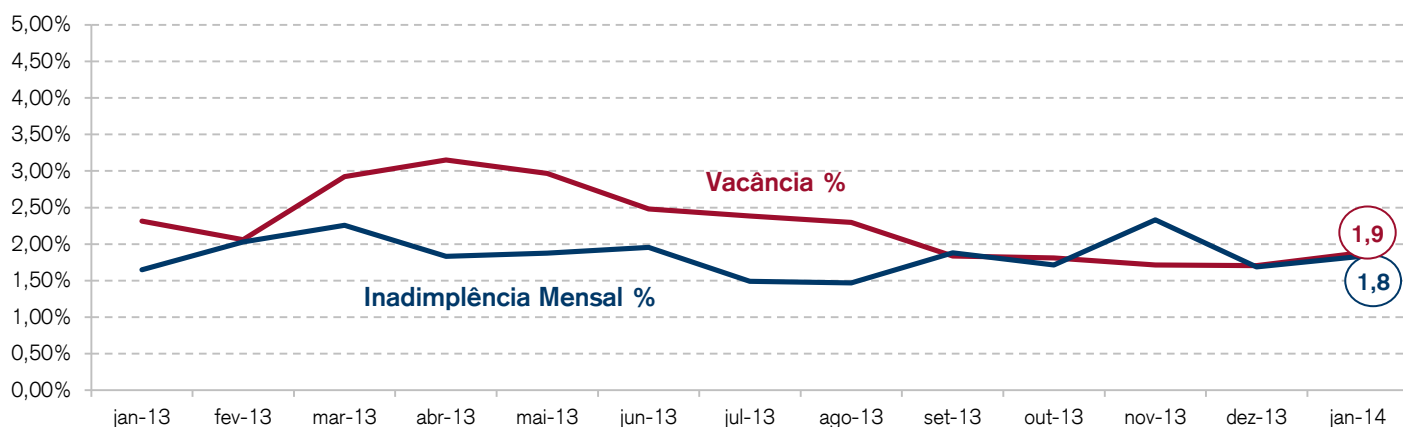
### Evolução do NOI/m<sup>2</sup> mesmo ABL<sup>2</sup>



\*Usa-se a média dos meses em análise que podem conter pequenas variações na ABL devido à reservas técnicas, não considerando expansões ou aquisições / Considera mês de janeiro.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

### Evolução da Vacância e Inadimplência<sup>2</sup>



Fontes: Itaú / CSHG

<sup>1</sup>Não 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).

<sup>2</sup>Não inclui CRI conversíveis.

## EXPANSÕES E REVITALIZAÇÕES

### 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 m<sup>2</sup> 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 mais de **14 mil m<sup>2</sup>** 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*

## Reavaliação de Imóveis

Nos termos da Instrução CVM nº 516, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Durante o último trimestre de 2013, a administradora do Fundo solicitou a reavaliação dos imóveis da carteira e, em função desta reavaliação, o patrimônio líquido do Fundo sofreu variação positiva de 1,9% de novembro-13 para dezembro-13. A cota patrimonial do Fundo variou de **R\$ 2.014,48** para **R\$ 2.051,90** entre novembro-13 e dezembro-13 e fechou em **R\$ 2.085,69** em fevereiro-14.

Cabe lembrar que os investimentos do Fundo em Fundos de Investimento Imobiliário negociados em bolsa ou balcão organizado são diariamente marcados a mercado em função das negociações nestes ambientes. Já Fundos de Investimento Imobiliário com pouca ou nenhuma liquidez possuem o valor contábil definido pelo valor patrimonial da cota divulgado mensalmente pelas respectivas administradoras.

## Fato Relevante – CRI Shopping Goiabeiras

Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado no dia 04/12/2013 e complementos nos dias 06/12/2013 e 09/12/2013, o Fundo noticiou a existência de processo de penhora sobre os imóveis e recebíveis que constituem garantia dos CRI das séries 22<sup>a</sup>, 33<sup>a</sup>, 42<sup>a</sup> e 55<sup>a</sup> da 4<sup>a</sup> emissão da Gaia Securitizadora. Estes CRI possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras.

Em 06 de dezembro de 2013, a Gaia ajuizou embargos de terceiro no processo que originou as penhoras supra referidas e, na mesma data, teve deferido seu pedido liminar de suspensão dos efeitos da decisão que determinou a penhora dos aluguéis do shopping center, de modo que o fluxo de pagamento destes CRI não será afetado. Em relação ao pedido de revogação da penhora incidente sobre os imóveis que compõem o Shopping Center, a juíza decidiu manter a penhora, até decisão mais estável, decisão sobre a qual pende um recurso da Gaia (agravo de instrumento). Ainda, cabe esclarecer que os CRI referidos nesta nota representam 11% do patrimônio líquido do Fundo, tomando-se como data-base dia 28 de fevereiro de 2014. A Administradora continua acompanhando ativamente os procedimentos adotados pela Gaia Securitizadora, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo.

Vale ressaltar que os aluguéis seguem livres e vêm sendo pagos pontualmente, contribuindo para o efetivo cumprimento de todas as obrigações do emissor perante à Securitizadora, da mesma forma que esta última vem cumprindo suas obrigações contratadas junto aos investidores, entre eles o CSHG Brasil Shopping FII.

## 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 **1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> 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 **3<sup>a</sup> 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 **4<sup>a</sup> 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 **5<sup>a</sup> 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 **6<sup>a</sup> 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. 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	
	<p>Av. St Bárbara, 777 – St. Bárbara d'Oeste, SP</p> <p><b>59%</b> de participação</p> <p><b>20,4 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>138</b> operações</p> <p>Aquisições: <b>Dez-12, Mai-07</b> e <b>Jan-07</b></p> <p>Inauguração: 1998</p>

Shopping Center Penha	
	<p>R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP</p> <p><b>87,5628%</b> de participação</p> <p><b>29,8 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>194</b> operações</p> <p>Aquisições: <b>Dez-12, Fev-12, Jan-12, Fev-10, Jul-09</b> e <b>Mai-09</b></p> <p>Inauguração: 1992</p>

Shopping Parque Dom Pedro	
	<p>Av. Guilherme Campos, 500 – Campinas, SP</p> <p><b>10,6684%</b> de participação via cotas de FII</p> <p><b>124,1 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>400</b> operações</p> <p>Aquisições: <b>Dez-09</b> e <b>Jul-09</b></p> <p>Inauguração: 2002</p>

Via Parque Shopping	
	<p>Av. Ayrton Senna, 3000 – Rio de Janeiro, RJ</p> <p><b>16,6251%</b> de participação via cotas de FII</p> <p><b>53,8 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>251</b> operações</p> <p>Aquisições: <b>Dez-13, Ago-13</b> e <b>Nov-09</b></p> <p>Inauguração: 1993</p>

Goiabeiras Shopping Center	
	<p>Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MS</p> <p>CRI conversível - fração ideal pós fixada</p> <p><b>26,1 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>221</b> operações</p> <p>Aquisições: <b>Out-12, Mai-11</b> e <b>Jan-11</b></p> <p>Inauguração: 1989</p>

Mooca Plaza Shopping	
	<p>R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP</p> <p><b>20%</b> de participação</p> <p><b>41,9 mil m<sup>2</sup></b> de ABL</p> <p><b>250</b> operações</p> <p>Aquisição: <b>Set-12</b></p> <p>Inauguração: <b>Nov/11</b></p>

### São Bernardo Plaza Shopping



Av. Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP  
**5%** de participação + CRI conversível em **30%**  
**42,7 mil m<sup>2</sup>** de ABL  
**231** 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 m<sup>2</sup>** 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