

CSHG Brasil Shopping FII

Dezembro 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

Conforme Fato Relevante publicado em 29/12/14, foi concluída a reavaliação dos imóveis que o Fundo detém participação direta. Informações adicionais na seção "Reavaliação de Imóveis".

Além disso, uma nova ferramenta de comunicação com o mercado está disponível no site da CSHG. Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 20,00 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/15, aos detentores de cotas em 30/12/14. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser o mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

| Fluxo HGBS 11 | dez-14 | 2014 | 12 Meses |
|--------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Receita Financeira | 599.129 | 9.009.766 | 9.009.766 |
| Renda Fixa | 69.493 | 1.345.274 | 1.345.274 |
| CRI (não conversíveis) ¹ | 529.636 | 6.174.696 | 6.174.696 |
| LCI ¹ | 0 | 1.489.796 | 1.489.796 |
| Receita Imobiliária | 8.280.455 | 103.975.415 | 103.975.415 |
| Renda Imobiliária ² | 4.023.322 | 55.246.112 | 55.246.112 |
| CRI (conversíveis) ¹ | 2.299.789 | 26.335.951 | 26.335.951 |
| Lucro Operações ³ | 1.957.344 | 22.393.351 | 22.393.351 |
| Total de Receitas | 8.879.584 | 112.985.181 | 112.985.181 |
| Total de Despesas⁴ | (1.083.321) | (14.570.154) | (14.570.154) |
| Resultado | 7.796.263 | 98.415.027 | 98.415.027 |
| Rendimento | 10.749.840 | 93.577.357 | 93.577.357 |
| Médio / Cota | 20,00 | 14,51 | 14,51 |

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, IR sobre ganho de capital, entre outros.

Liquidez

| | dez-14 | 2014 | 12 Meses |
|--------------------------------|--------------------------------|-------|----------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 14,7 | 157,0 | 157,0 |
| Giro (em % do total de cotas) | 1,9% | 18,2% | 18,2% |
| Valor de mercado | R\$ 790,1 milhões | | |
| Quantidade de cotas do Fundo | 537.492 cotas (3.616 cotistas) | | |

Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

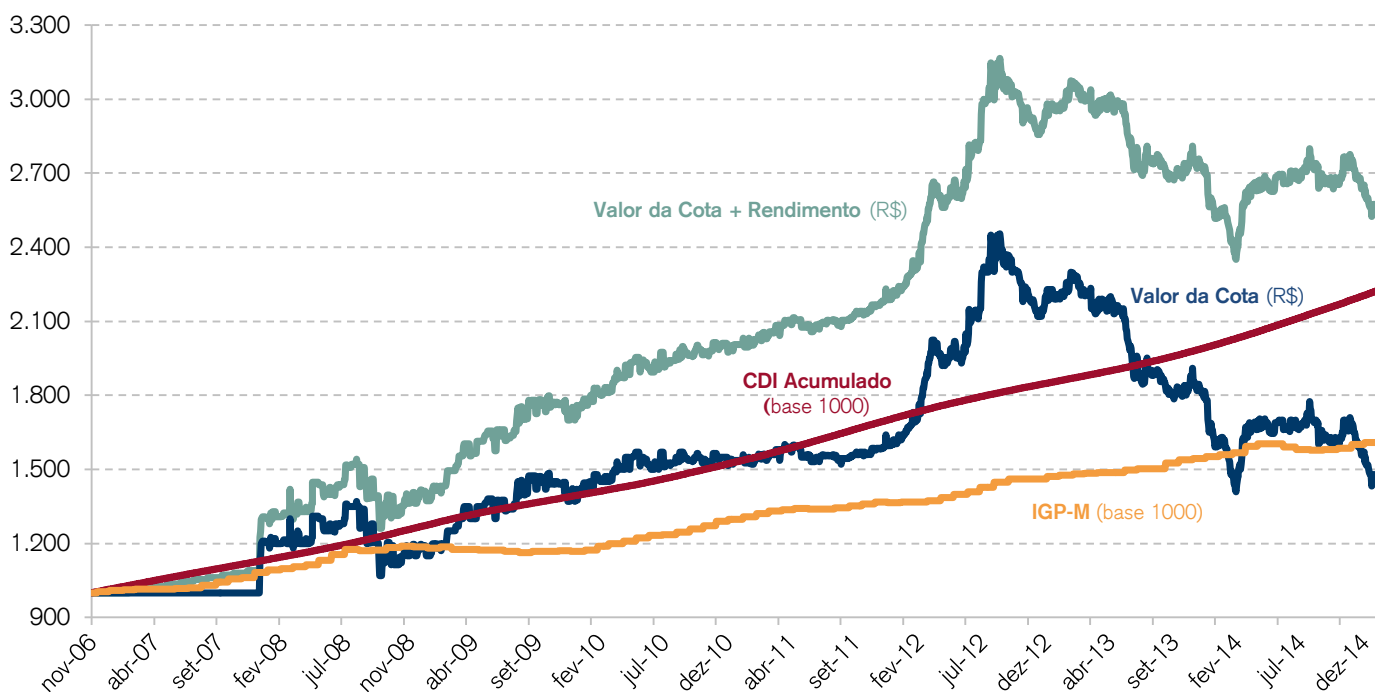


Rentabilidade

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\$1.470,00** e o valor patrimonial foi de **R\$2.087,55**. 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-dez-13 |
| Valor Referência (R\$) | 1.000,00 | 1.618,90 | 1.618,90 |
| Renda Acumulada | 109,45% | 10,37% | 10,37% |
| Ganho de Capital Líq. | 37,60% | -9,20% | -9,20% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 238,00% | 1,23% | 1,23% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 16,24% | 1,23% | 1,23% |
| Retorno em % CDI Líquido | 228% | 13% | 13% |

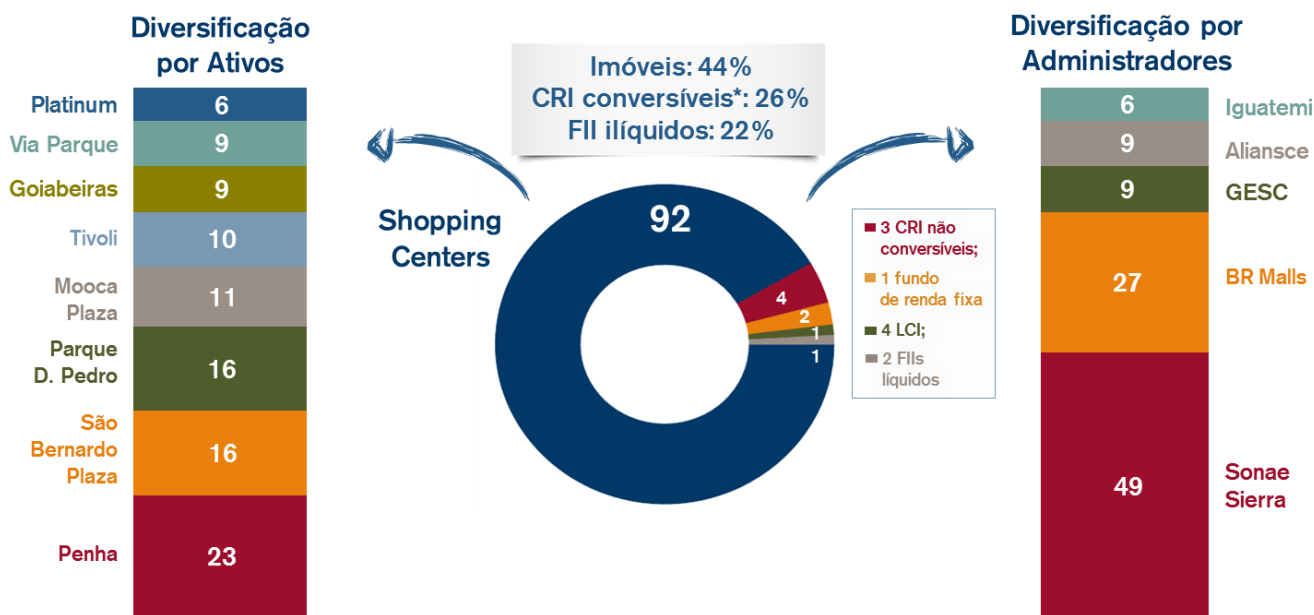
Fonte: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central/ CSHG



Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA / Cetip / FGV

Investimentos (% patrimônio líquido)

Do patrimônio do Fundo, 92% estão alocados em ativos alvo e 8% 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.

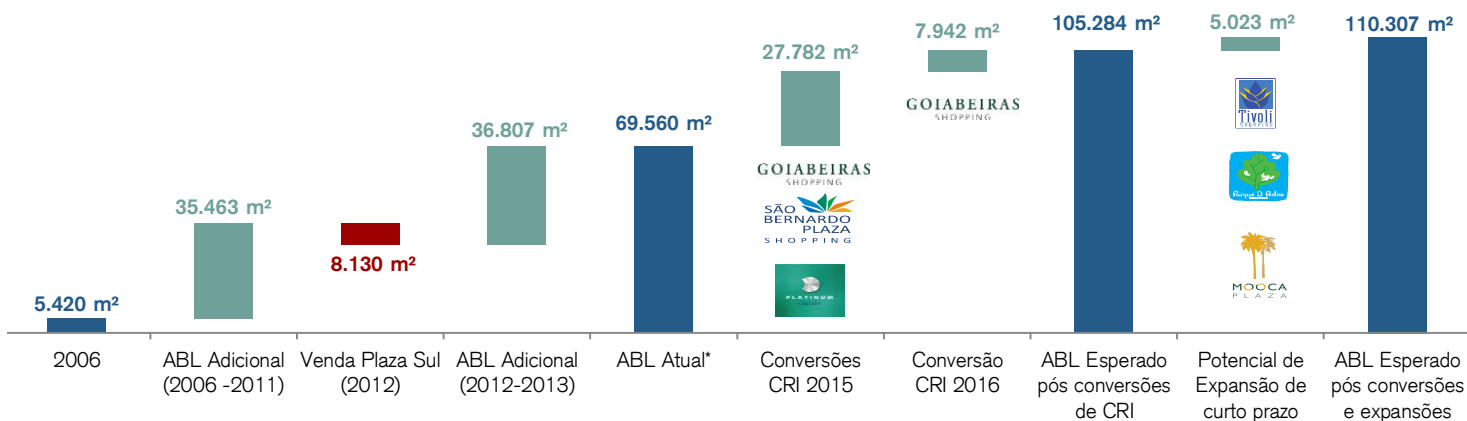


*Os CRI conversíveis são títulos de crédito lastreados em créditos imobiliários que poderão ser convertidos conforme respectivos termos de securitização.
Fontes: Itaú / CSHG

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 **69,6 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 **110,3 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

| | Nov-14 | Acumulado Nov-14 | Acumulado Nov-13 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| ABL Total* | 310.514 m ² | 310.793 m ² | 314.876 m ² |
| ABL Próprio* | 69.560 m ² | 69.741 m ² | 71.615 m ² |
| Vendas Totais | 77.609.672 | 731.949.473 | 693.671.118 |
| Receitas Totais + Estacionamento Líquido | 5.642.112 | 58.649.205 | 55.223.596 |
| NOI** | 4.867.734 | 51.143.352 | 49.080.381 |
| Vacância (ABL) | 2,09% | 2,51% | 1,82% |
| Taxa de Cobrança 12 meses*** | 98,69% | 98,37% | 98,78% |

*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.

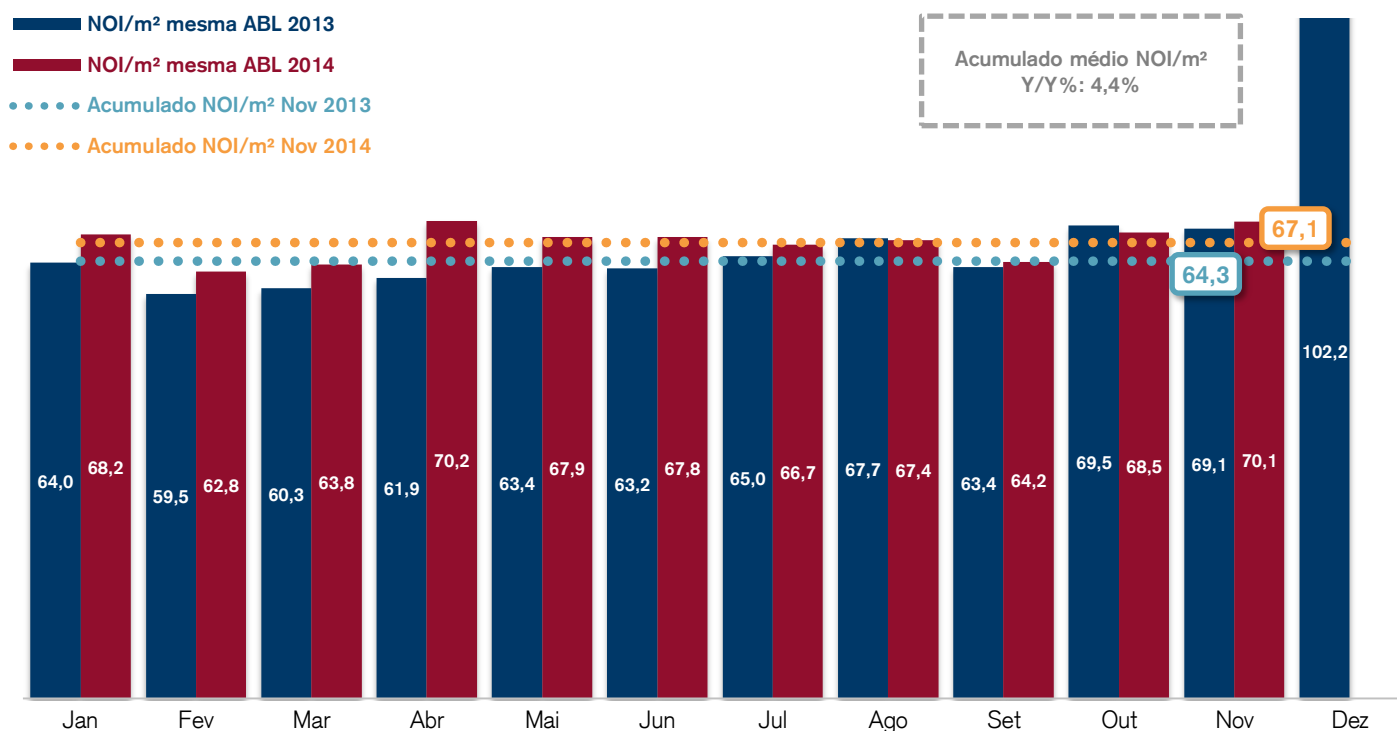
**NOI: Resultado Operacional Líquido. Refere-se à soma do resultado operacional (receita de locação e de cessão de direitos e despesas do shopping) e o resultado das operações de estacionamento (receitas e despesas).

***Considera-se recuperação de atrasados.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

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.

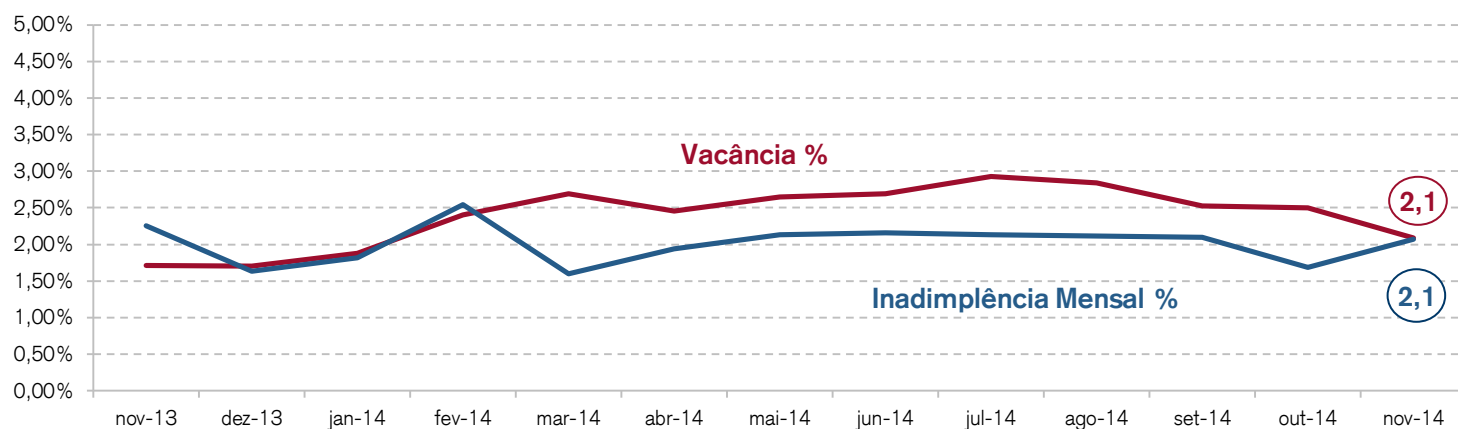
Evolução do NOI/m² mesmo ABL*



* Não inclui CRI conversíveis. / Metodologia: desconsidera da base, nos dois anos, as áreas dos shoppings Tivoli e Via Parque que tiveram interferência devido às expansões.

Fontes: CSHG / Itaú / administradoras dos empreendimentos

Evolução da Vacância e Inadimplência²



Fontes: Itaú / CSHG

²Não inclui CRI conversíveis.

Reavaliação de Imóveis

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, 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 2014, a administradora do Fundo solicitou à Cushman & Wakefield a reavaliação dos imóveis em que o Fundo detém participação direta, o que resultou uma variação positiva de **5,4%** de novembro para dezembro.

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 quando não negociados, os Fundos de Investimento Imobiliário possuem o valor contábil definido pelo valor patrimonial da cota divulgado mensalmente pelas respectivas administradoras.

CRI Goiabeiras

Em dezembro de 2013 e abril de 2014, foram divulgados Fatos Relevantes para reportar a existência de execuções judiciais que poderiam resultar na penhora dos bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI das séries 22^a, 33^a, 42^a e 55^a da 4^a emissão emitidos pela Gaia Securitizadora. Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo¹ e possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras².

Em 19 de agosto, foi divulgado Fato Relevante para reportar decisão de primeira instância proferida em um dos referidos processos³, que declarava (i) a fraude à execução cometida pela antiga proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping, (ii) a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras, atual proprietária do Shopping e devedora dos CRI, com respectiva penhora desses imóveis, e (iii) determinava que os alugueres dos mencionados imóveis fossem penhorados e depositados em conta judicial.

Em 26 de agosto, foi divulgado novo Fato Relevante para informar que as medidas adotadas pela Securitizadora e pela Administradora para reverter tal julgado resultaram em uma nova decisão, proferida pelo mesmo Juízo, suspendendo temporariamente os efeitos da decisão anterior.

Em 24 de novembro, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar o agravo de instrumento interposto pelo credor/exequente contra a nova decisão referida acima, manteve a determinação de suspensão da penhora sobre os imóveis objeto de alienação fiduciária, condicionando tal medida ao oferecimento por parte da Gaia Securitizadora de caução real ou fidejussória no valor de R\$ 60 milhões. Foi revogada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a determinação provisória anterior, proferida pelo referido Tribunal ao analisar de pedido de efeito suspensivo formulado pelo credor/exequente, de penhora sobre 30% (trinta por cento) dos alugueres do Shopping Goiabeiras.

Em primeira instância, em 17 de outubro, foi protocolado o laudo pericial pelo qual foi apurado ser o débito total do credor/exequente (que sustenta a fraude à execução) o montante de R\$ 15.279.780,33, atualizado até o dia 15 de outubro de 2014. Este valor foi impugnado pelo credor/exequente, aguardando-se neste momento provável determinação do Juízo para que o perito judicial nomeado responda as referidas críticas ao laudo formuladas pelo credor/exequente.

A Administradora continua acompanhando ativamente os procedimentos adotados pela Gaia Securitizadora, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo.

¹Estes CRI correspondem a 11,14% do Patrimônio Líquido do CSHG Brasil Shopping FII na data de 31/12/2014.

²Conforme divulgado nos Fatos Relevantes mencionados, existiam três pendências judiciais que poderiam ameaçar de alguma forma o fluxo e as garantias dos referidos CRI, adquiridos pelo Fundo. Dois dos processos judiciais, após terem sido proferidas decisões protegendo as garantias e bens da Goiabeiras vinculados aos CRI, foram objeto de acordo pela devedora Jaú. Quanto ao processo ainda em discussão, trata-se de execução por parte do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL I contra a Jaú S.A. - Construtora e Incorporadora, antecessora da Goiabeiras, devedora dos CRI e atual proprietária do Shopping Goiabeiras.

³Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 0176460-46.1994.8.26.0002, em trâmite perante a 4^a Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, distribuído em 01/07/1994.

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. 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 33% 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\$ 10,5 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

137 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

124,0 mil m² de ABL

395 operações

Aquisições: Dez-09 e Jul-09

Inauguração: 2002

Via Parque Shopping



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

16,7980% de participação via cotas de FII

54,1 mil m² de ABL

246 operações

Aquisições: Out-14, Jul-14, Mai-14, 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 (Cap: 10%)

26,0 mil m² de ABL

215 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-12

Shopping Platinum Outlet



Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo - RS
 CRI conversível em **49%**
22,1 mil m² de ABL
76 operações
 Aquisições: Out-13, Abr-13 e Dez-12
 Inauguração: Set-13

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