

# CSHG Brasil Shopping

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

**06 de maio de 2010**

CNPJ/MF nº 08.431.747/0001-06

### Ref.: Consulta Formal – Proposta de 4ª Emissão de Quotas

#### HISTÓRICO DAS ATIVIDADES

O CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) iniciou suas atividades em dezembro de 2006, constituindo sua carteira de investimentos inicial ao longo do primeiro semestre de 2007 através da aquisição de participações em dois empreendimentos: Shopping Plaza Sul (localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo) e Tivoli Shopping (localizado em Santa Bárbara d’Oeste, interior do estado de São Paulo), cujos investimentos totalizaram cerca de R\$ 50 milhões.

No cenário macroeconômico, o acentuado desenvolvimento do varejo e do consumo nos anos 2007 e 2008 impulsionaram os rendimentos distribuídos pelo Fundo no mesmo período. O próprio setor de Shopping Centers passou por uma drástica transformação. Empresas e projetos passaram a ter acesso ao mercado de capitais e o interesse por participantes do mercado, inclusive internacionais, se tornou crescente no período, aumentando a competição por ativos e por novas oportunidades.

#### CENÁRIO E RESULTADOS DA 3ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO

As limitações nas fontes de financiamento, causadas pela

crise econômica a diversos participantes do mercado, trouxeram ao Fundo oportunidades de aquisição de novas participações em empreendimentos. Tais oportunidades foram geradas, principalmente, devido às dificuldades encontradas por alguns proprietários de shoppings que demandavam recursos para dar continuidade ao processo de crescimento.

O Fundo, com objetivo de adquirir imóveis prontos e já em operação, passou a ser uma alternativa interessante para esses empreendedores e, dentro deste novo cenário, foi aprovada, em abril de 2009, a 3ª emissão de quotas em um volume que 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: Shopping Center Penha (localizado na Zona Leste da cidade da São Paulo); Shopping Parque D. Pedro (localizado em Campinas, interior do estado de São Paulo); e Via Parque Shopping (localizado na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro), restando em caixa pouco menos de 3% do volume total de recursos do Fundo.



Gráfico 1: Linha do Tempo – Captações e Aquisições

O impacto da 3ª emissão no resultado do Fundo foi notório. Tanto os rendimentos quanto o valor de negociação das quotas do Fundo na BM&FBOVESPA tiveram significativo incremento assim que a totalidade dos recursos captados foi alocada em empreendimentos imobiliários.

Os rendimentos distribuídos, que até a 3ª emissão eram de R\$ 10,54 por cota ao mês (média entre jan-08 e jun-09), atingiram R\$ 11,00 por cota ao mês (fev-10 a abr-10).

Entre o início da 3ª emissão e o fechamento do mês de abr-10, a quota teve uma variação de 14,3% (R\$ 1.374 em 30/06/09 e R\$ 1.570 em 30/04/10), conforme pode ser observado no gráfico abaixo.



Gráfico 2: Valor de Mercado da Quota negociada em Bolsa – Fonte: BM&FBOVESPA / CSHG

Outra consequência interessante da 3ª emissão do Fundo está relacionada à liquidez das quotas do mesmo no mercado secundário. O Fundo, que tinha negociação de, em média, R\$ 298.364,26 por mês com suas quotas até a realização da 3ª emissão (dez-07 e jun-09), estando presente em 43% dos pregões, passou a ter um volume mensal transacionado de suas quotas de R\$ 741.857,50 a partir de então (ago-09 a abr-10), estando presente em 70% dos pregões.

## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do CSHG Brasil Shopping FII como um dos mais relevantes Fundos de Investimento Imobiliário do mercado, é com grande satisfação que a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim, CEP 04543-900, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06, cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 107-4, em 28 de dezembro de 2006 (“**Fundo**”), vem por meio desta, nos

termos do Artigo 26 do Regulamento do Fundo, consultá-lo(a) a respeito das seguintes propostas:

1. Aprovação da 4ª emissão de quotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, no mercado secundário da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”), em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções CVM nº 400/03 e nº 472/08.

Serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) quotas ao preço nominal unitário de R\$ 1.522,08 (um mil e quinhentos e vinte e dois reais e oito centavos) totalizando uma emissão de R\$ 182.649.600,00 (cento e oitenta e dois milhões e seiscentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais). O preço nominal da quota é calculado com base no valor de negociação das mesmas no mercado secundário e na expectativa de rentabilidade futura do Fundo e de seus ativos, fundamentada por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários.

O preço de emissão proposto é a média ponderada entre o valor de negociação médio dos últimos cento e vinte dias (31/12/09 a 30/04/10), com peso de 2/3 (dois terços), e entre os valores apurados pelos referidos laudos de avaliação, com peso de 1/3 (um terço). Os laudos foram elaborados por empresas independentes e seguiram os “Critérios de Avaliação e Estudo de Viabilidade” constantes no Anexo I do Regulamento do Fundo.

Cada quota terá as características que lhe são asseguradas no Regulamento do Fundo. Será garantido aos quotistas do Fundo, titulares de quotas na data de encerramento deste processo de Consulta Formal, o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da Oferta, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição e na exata proporção de sua participação. Os recursos da Oferta permitirão que o Fundo possa adquirir empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimentos, que integrarão o seu patrimônio.

A Oferta não será cancelada caso seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 1.000 (mil) quotas até o final do prazo de subscrição, abaixo definido. As quotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, empreendimentos imobiliários ou com direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos do Artigo 12, Parágrafo 6º do Regulamento, sendo que após o período de exercício do direito de preferência, em que os quotistas poderão subscrever quotas na proporção de sua participação, caso

haja sobras, a aplicação inicial mínima será de 100 (cem quotas). O prazo máximo para a subscrição das quotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

O início da oferta pública de quotas da 4ª emissão estará vinculado ao andamento das negociações que o Fundo vem avaliando, de modo que as mesmas respeitem o estudo de viabilidade considerado para esta nova emissão, que tem como objetivo alcançar o patamar de rendimentos distribuídos de, pelo menos, R\$ 11,22 por cota assim que a totalidade dos recursos for alocada nos empreendimentos imobiliários.

A viabilidade da 4ª Emissão está vinculada aos rendimentos provenientes da rentabilidade esperada da nova carteira do Fundo. Tal rentabilidade é influenciada tanto pela performance dos shoppings (novos e atuais) quanto pelas despesas operacionais. Com relação a estas últimas, uma vantagem no aumento do patrimônio do fundo está na diluição dos custos fixos. Alguns fatores qualitativos dos novos investimentos também devem ser levados em consideração, tais como o aumento da diversificação em quantidade de ativos e contratos de locação da carteira e o maior volume de recursos e quantidade de cotistas, o que sugere um aumento de liquidez em mercado secundário.

Atualmente, os cinco shoppings em que o Fundo possui participação totalizam pouco mais de 250 mil metros quadrados de área bruta locável, representados por mais de 1.200 contratos de locação. Com a nova emissão proposta, espera-se que o Fundo passe a possuir ao menos mais dois empreendimentos, alcançando 300 mil m2 de área bruta locável e 1.500 contratos de locação.

<input type="checkbox"/> Favorável	<input type="checkbox"/> Contrário	<input type="checkbox"/> Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

**2. Autorização à Instituição Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria descrita no item acima.**

<input type="checkbox"/> Favorável	<input type="checkbox"/> Contrário	<input type="checkbox"/> Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

**3. Anuência, nos termos do inciso II, parágrafo único do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, ao exercício do direito de voto pelas pessoas mencionadas nos incisos I a IV do artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, cujo exercício do direito de voto é vinculado à anuência expressa da maioria dos demais quotistas do Fundo, a saber: (i) a Administradora ou o gestor do Fundo; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.**

A proposta de anuência ao exercício do direito de voto pelas pessoas acima listadas tem como objetivo viabilizar a realização da matéria proposta no item 1 desta Consulta, aumentando o número de quotistas que podem exercer seu direito de voto.

<input type="checkbox"/> Favorável	<input type="checkbox"/> Contrário	<input type="checkbox"/> Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

A aprovação da 4ª Emissão de quotas do fundo CSHG Brasil Shopping FII dar-se-á mediante a aprovação, por maioria simples, dos quotistas que responderem a presente consulta. Os votos serão ponderados pelo número de quotas por estes detidas em 30 de abril.

Finalmente, solicitamos que sua resposta à presente consulta seja manifestada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir desta data, por meio de sua assinatura abaixo, com a posterior remessa deste documento aos nossos cuidados (vide envelope selado anexo).

A presente Consulta Formal também está sendo enviada, via e-mail, a todos os quotistas. Caso o quotista opte por responder via e-mail, este deverá ratificar sua manifestação através da utilização do envelope selado que se encontra anexo à presente, nos termos do parágrafo acima.

## CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Permanecem à disposição dos quotistas, na sede da Administradora e na internet – [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) – toda a documentação pertinente às matérias para apreciação de forma a permitir o exercício do direito de voto, nos termos do artigo 19, parágrafo terceiro da Instrução CVM nº 472/08.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários através do e-mail [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br).

Atenciosamente,

## CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Instituição Administradora

---

Nome do Quotista

---

Assinatura do Quotista

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo, tem caráter meramente informativo e traz informações genéricas para auxiliá-lo na tomadas de decisão acerca dos mercados imobiliários. Foi preparado com base em informações públicas e não deve ser entendido como oferta ou recomendação de investimentos. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos imobiliários. A CSHG não se responsabiliza sobre decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. As informações são referentes à data da apresentação e não serão atualizadas. Os cenários apresentados podem não se refletir nas estratégias dos diversos fundos e carteiras geridas pela CSHG. Aos investidores é recomendada a leitura cuidadosa de prospectos e regulamentos ao aplicar seus recursos. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso destas informações por terceiros. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído sem a expressa concordância da CSHG.

As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares. Recomendamos uma consulta aos Assessores de Investimento para análise específica, personalizada antes de sua decisão sobre produtos e serviços. As informações veiculadas, valores e taxas são referentes às datas e condições indicadas no material. A CSHG se reserva o direito de alterar qualquer condição, valor e taxas mencionados neste material, qualquer tempo e sem a necessidade de comunicação ou notificação.

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 efetuar qualquer decisão de investimento. Para obter informações sobre o uso de derivativos, conversão de cotas, objetivo e público alvo, consulte o prospecto e o regulamento do fundo.

Este material apresenta projeções feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou ainda que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação destas projeções. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados e as premissas são baseados nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro.