

# CSHG Brasil Shopping FII

Outubro / Novembro / Dezembro 2008

## Relatório Gerencial Trimestral

### Palavra da Administradora

Este relatório traz o desempenho do Fundo e operações, resultados e perspectivas para seus ativos imobiliários e financeiros, além de dados sobre os Fundos de Investimento Imobiliário mais relevantes da indústria.

### Objeto do Fundo

O CSHG Brasil Shopping FII tem por objeto a aquisição para exploração comercial de imóveis comerciais construídos, notadamente shopping centers, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados. O Fundo é proprietário de **30% do Shopping Plaza Sul**, localizado na Saúde, em São Paulo, e de **29% do Tivoli Shopping**, localizado na região de Americana, interior de São Paulo.

## Resumo das Atividades

### Carteira de Investimentos

No fechamento do quarto trimestre (31/12/2008) a carteira de ativos imobiliários do Fundo representava um patrimônio de R\$ 50.435.880 (já descontadas as depreciações). Os valores dos ativos imobiliários são contábeis; os valores da última avaliação destes ativos encontram-se nas demonstrações financeiras e nos pareceres de auditoria semestral do Fundo.

O capital não investido em ativos imobiliários nesta data era equivalente a R\$ 9.454.819, e segue aplicado no Fundo CSHG Premium Referenciado DI, administrado e gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo. O patrimônio total do CSHG Brasil Shopping no encerramento de 2008, considerando saldo em caixa e valores a pagar, era de R\$ 59.642.372.

### Resultados da Carteira

O resultado do Fundo no trimestre, apurado sob regime de caixa até o último dia útil de dezembro, compreende as receitas imobiliárias e financeiras, descontadas as despesas do Fundo, conforme tabela a seguir (valores referentes à posição no CSHG Premium líquidos de IR).

No fechamento do trimestre a situação de todos os cotistas pessoa física era de isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos mensalmente pelo Fundo, de acordo com as condições descritas no item 4 do Prospecto do mesmo. No segundo semestre foram distribuídos **100,9%** dos rendimentos auferidos no período (no ano foram distribuídos **98,1%** do resultado de 2008).

<i>CSHG Brasil Shopping FII</i>	out-08	nov-08	dez-08	4TRI2008	x 4TRI2007	2SEM2008	x2SEM2007
CSHG Premium (Líquido)	87.925,61	75.916,74	77.162,48	241.004,83	14%	496.460,38	10%
Ativos Imobiliários	520.672,56	628.380,59	877.645,27	2.026.698,42	20%	3.838.541,74	14%
<b>Fundo - Total Receitas</b>	608.598,17	704.297,33	954.807,75	2.267.703,25	19%	4.335.002,12	13%
<b>Fundo - Total Despesas</b>	(178.731,92)	(85.884,26)	(75.272,22)	(339.888,40)	55%	(625.405,86)	23%
<b>Fundo - Resultado</b>	429.866,25	618.413,07	879.535,53	1.927.814,85	15%	3.709.596,26	12%
<b>Total Distribuição</b>	624.000,00	624.000,00	624.000,00	1.872.000,00	9%	3.744.000,00	13%
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>10,4000</b>	<b>10,4000</b>	<b>10,4000</b>	<b>31,2000</b>	<b>9%</b>	<b>62,4000</b>	<b>13%</b>

### Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu um total de R\$ 1.872.000 (R\$ 31,20 por cota) em rendimentos no quarto trimestre de 2008. O último rendimento pago foi o referente a novembro, pago em 12/12/2008 (R\$ 10,40/cota). O rendimento referente a dezembro (R\$ 10,40/cota) foi pago em 15/01/2009.

A rentabilidade do Fundo sobre o valor de emissão, considerando apenas os rendimentos mensais, foi de 125% do CDI líquido (considerando alíquota de 15%) em 2008.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo são isentos de Imposto de Renda, condição válida para cotistas pessoa física detentores de menos de 10% do PL do Fundo (situação de todos os cotistas no encerramento do quarto trimestre).

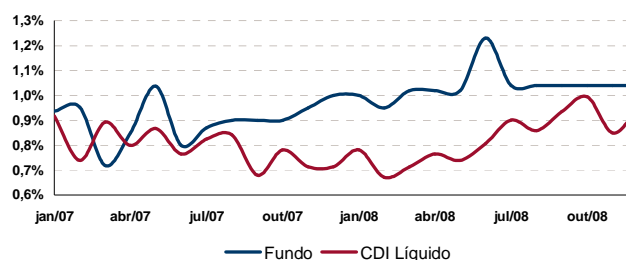
Rendimentos - CSHG Brasil Shopping

<b>Rendimentos (Rentab. Bruta)</b>	dez/08	Ano	12 Meses
Brasil Shopping	1,04%	12,48%	12,48%
CDI Bruto	1,11%	11,72%	11,72%
x CDI Bruto	<b>94%</b>	<b>106%</b>	<b>106%</b>

<b>Rendimentos (Rentab. Líquida)</b>	dez/08	Ano	12 Meses
Brasil Shopping	1,04%	12,48%	12,48%
CDI Líquido	0,94%	9,96%	9,96%
x CDI Líquido	<b>110%</b>	<b>125%</b>	<b>125%</b>

Fontes: CSHG / Banco Central



Fontes: CSHG / Bacen

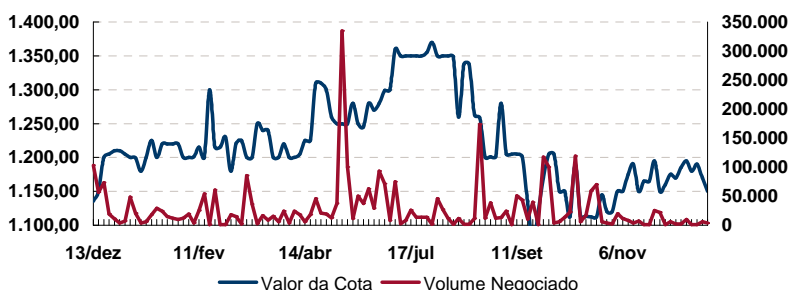
Rentabilidade sobre valor de emissão (R\$1.000). CDI líquido considera alíquota de 15% de IR

### Negociação de Cotas na Bovespa

As cotas do CSHG Brasil Shopping FII podem ser negociadas na Bovespa desde 11/12/2007, sob o código HGBS11. O Fundo teve um giro de 4,4% do total de suas cotas desta data até 30/12/2008.

No fechamento de 2008 a cota foi negociada a R\$ 1.150. O título esteve presente em 44,8% dos pregões do primeiro dia de negociações até o último pregão de 2008.

Negociação na Bovespa - HGBS11



Fontes: CSHG / Bovespa

<b>RENTABILIDADE GLOBAL 21 nov 06 a 30 dez 08</b>	
<b>Aplicação CDI</b>	
Rentabilidade Bruta	27,34%
Alíquota IR sobre Rentabilidade	15,00%
<b>Rentabilidade Líquida de IR</b>	<b>23,24%</b>
<b>HGBS11</b>	
Cota Emissão: 21 nov 06	R\$ 1.000,00
Cota Mercado: 30 dez 08	R\$ 1.150,00
Ganho de Capital	15,00%
Alíquota IR sobre Ganho de Capital	20,00%
Rendimentos Distribuídos	R\$ 222,55
<b>TIR Líquida (Renda + Venda)</b>	<b>37,70%</b>
<b>162% do CDI Líquido*</b>	

Fontes: Itaú / Bovespa / BACEN / CSHG

\* Exemplo de cotista hipotético que comprou a cota em 21/nov/06 pelo valor de emissão de R\$ 1.000 e vendeu na Bovespa em 30/dez/08 por R\$ 1.150. O ganho de capital é tributado em 20% e os rendimentos mensais são isentos. A taxa de retorno do Fundo (compra da cota, rendimentos e venda com valorização) foi o equivalente a 162% do CDI líquido de IR (alíquota de 15%) no período.

## Ativos

### Ativos Financeiros

Os recursos não investidos em imóveis seguem aplicados no Fundo CSHG Premium DI, administrado e gerenciado pela Credit Suisse Hedging-Griffo.

<b>CSHG Premium DI</b>	<b>Volume*</b>	<b>Rentabilidade Ano **</b>	<b>% CDI</b>
31/12/2008	R\$ 9.454.819	11,81%	95,47%
31/12/2007	R\$ 10.186.722	11,63%	98,39%

Fontes: CSHG / Banco Central

\* O CSHG Brasil Shopping FII iniciou aplicação neste Fundo em 21/11/2006

\*\* Rentabilidade líquida de administração e bruta de impostos desde o primeiro dia útil do ano

### Shopping Plaza Sul



As receitas auferidas pelo Shopping Plaza Sul durante o quarto trimestre totalizaram R\$ 1.391.508,11.

Durante o último trimestre, os relatórios da administradora do shopping indicam que o mês de outubro teve vendas impulsionadas pelo dia das crianças. O destaque, entretanto, foi para as vendas de Natal, sem sinais de crise: 13% superiores com relação a dezembro de 2007. O total de receitas em 2008 apresentou crescimento de 19% em relação ao ano anterior e 9% superior ao esperado, em razão de reajuste de contratos de locação e novas lojas.

O shopping encerrou o ano com apenas 3 lojas vagas, após intenso trabalho de locação voltado às necessidades de mix de lojistas do empreendimento. Foram abertas 19 novas lojas durante 2008, além da revitalização por reforma de outras 15. Outro impulsionador de vendas e tráfego foram os investimentos realizados na troca do forro de um dos pisos e a reforma dos banheiros masculinos. Para 2009 está prevista a continuidade destas obras para renovar a imagem do shopping junto aos frequentadores.

A decoração de Natal teve foco na preservação ambiental e responsabilidade social, com a utilização de LED, que proporciona uma economia de energia de até 80% com relação à iluminação tradicional. Na campanha “Esta vez o Papai Noel vai entrar pela garagem”, o shopping sorteou uma Tucson entre os clientes.



Promoção de Natal / Decoração externa de fim de ano

### Tivoli Shopping



O Fundo recebeu R\$ 635.190,31 em receitas do Tivoli Shopping no quarto trimestre.

De acordo com os relatórios da administradora, outubro foi positivo pelo movimento gerado em torno do dia das crianças e das comemorações de 10 anos do shopping, com promoções e brindes. Já no mês de novembro foi realizada uma exposição de fotos em homenagem ao nadador César Cielo, medalha de ouro nas Olimpíadas de Pequim e natural de Santa Bárbara d’Oeste.

Em dezembro foi inaugurada uma unidade da Lojas Marisa, a mais nova âncora do shopping. O Tivoli terminou o ano com 7 lojas vagas, das quais 3 são os novos espaços criados na praça de alimentação após a reforma realizada no 2º semestre de 2008, que contemplou a mudança do mobiliário e aumento de receita com novas operações de alimentação.

O Natal do Tivoli também não deu sinais de crise: o resultado de vendas do mês apresentou crescimento de 10,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. A decoração de Natal e chegada do Papai Noel foram grandes impulsionadores de fluxo de pessoas.



Decoração de Natal / Nova Lojas Marisa / Exposição César Cielo

## Acompanhamento do Mercado

Os 76 Fundos Imobiliários existentes atualmente totalizam patrimônio de cerca de R\$ 3,9 bilhões, de acordo com a CVM. Dos 26 Fundos listados e em negociação na Bovespa, é feito o acompanhamento nas tabelas a seguir de alguns entre os mais relevantes, por ordem de liquidez.

### Rendimentos

Distribuição de rendimentos de alguns dos fundos mais relevantes listados em Bolsa ou Balcão (dez-08)

Fundo de Investimento Imobiliário	Código	Segmento	Liquidez % 12M <sup>1</sup>	Cota Mercado <sup>2</sup>	Rendimentos 12M % <sup>3</sup>	x Taxa Selic Líquida Atual <sup>4</sup>
Hotel Maxinvest	HTMX11B	Hospedagem	34,7%	107,00	9,86%	84%
Projeto Água Branca	FPAB11B	Comercial	27,0%	220,00	10,25%	88%
Europar	EURO11	Industrial	19,9%	141,00	11,30%	97%
BB Progressivo	BBF11B	Comercial	11,2%	1.550,00	9,60%	82%
Torre Almirante	ALMI11B	Comercial	6,7%	1.250,00	10,27%	88%
Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	Comercial	6,6%	1.749,00	10,12%	87%
Edifício Ourinvest	EDFO11B	Comercial	5,1%	155,00	10,93%	93%
Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	Hospital	4,1%	147,00	10,93%	94%
CSHG Brasil Shopping	HGBS11	Shopping	4,0%	1.150,00	10,82%	93%
Continental Square Faria Lima	FLMA11	Misto	2,9%	0,84	10,61%	91%
Hospital da Criança	HCRI1B	Hospital	2,5%	200,00	11,20%	96%
Financial Center	FFCI11	Comercial	2,2%	0,99	10,57%	90%
Pátio Higienópolis	SHPH11B	Shopping	1,7%	265,00	7,90%	68%
Torre Norte	TRNT11B	Comercial	0,5%	109,50	10,15%	87%

Fontes: Bovespa / CSHG

1. Quantidade de cotas negociadas em relação ao total de cotas nos últimos 12 meses. 2. Valor de mercado no fechamento do mês (dezembro-08). 3. Rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses sobre valor de mercado no fim do período. 4. Rentabilidade líquida considerando taxa Selic no fim do período (13,75%) e alíquota de IR de 15%.

### Valorização da Cota

Valorização nominal e real da cota desde a emissão e nominal nos últimos 12 meses (dez-08)

Fundo de Investimento Imobiliário	Emissão	Cota Emissão	Cota Mercado	Valorização Nominal aa <sup>1</sup>	Valorização Real aa (IGPM +) <sup>2</sup>	Valorização Nominal 12M <sup>3</sup>
Hotel Maxinvest	fev-07	100,00	107,00	3,65%	-4,76%	-0,46%
Projeto Água Branca	mai-98	100,00	220,00	11,25%	-1,97%	18,92%
Europar	dez-02	100,00	141,00	6,74%	-1,74%	-12,42%
BB Progressivo	jul-04	1.000,00	1.550,00	12,22%	4,09%	0,65%
Torre Almirante	nov-04	1.000,00	1.250,00	6,00%	-0,24%	-12,65%
Edifício Almirante Barroso	mar-03	1.000,00	1.749,00	12,84%	3,51%	-4,95%
Edifício Ourinvest	abr-04	100,00	155,00	11,58%	2,93%	-3,13%
Nossa Senhora de Lourdes	mar-06	100,00	147,00	16,59%	7,33%	3,51%
CSHG Brasil Shopping	nov-06	1.000,00	1.150,00	6,92%	-1,77%	-4,56%
Continental Square Faria Lima	nov-00	1,00	0,84	-1,96%	-7,40%	10,53%
Hospital da Criança	out-00	100,00	200,00	12,12%	-0,74%	-4,76%
Financial Center	dez-99	0,70	0,99	4,56%	-4,39%	3,13%
Pátio Higienópolis	dez-99	100,00	265,00	18,17%	1,39%	-11,67%
Torre Norte	out-01	100,00	125,00	3,45%	-4,96%	2,54%

Fontes: Bovespa / CSHG

1. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (dezembro-08) e valor de emissão. 2. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (dezembro-08) e valor de emissão da cota corrigido por IGPM. 3. Valorização da cota nos últimos 12 meses (até dezembro-08)

\* Cálculo contra valor de emissão. Primeira negociação de cotas há menos de 12 meses.

Este boletim foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo, sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento.



Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do Fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. 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 qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.