

# CSHG Brasil Shopping FII

Julho / Agosto / Setembro 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

A carteira de ativos imobiliários do Fundo representava no fechamento do terceiro trimestre (30/09/2008) um patrimônio de R\$ 49.939.719 (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 era equivalente a R\$ 10.063.814 nesta mesma data, 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 final do terceiro trimestre, considerando saldo em caixa e valores a pagar, era de R\$ 59.222.982.

### Resultados da Carteira

O resultado do Fundo no trimestre, apurado sob regime de caixa até o último dia útil de setembro, 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. Foram distribuídos, no terceiro trimestre, **98,5%** dos rendimentos auferidos nos nove primeiros meses do ano.

<i>CSHG Brasil Shopping FII</i>	jul-08	ago-08	set-08	3TRI2008	x 3TRI2007
CSHG Premium (Líquido)	87.643,44	78.968,51	88.843,60	255.455,55	-52%
Ativos Imobiliários	640.238,72	638.936,12	532.668,48	1.811.843,32	94%
<b>Fundo - Total Receitas</b>	727.882,16	717.904,63	621.512,08	2.067.298,87	41%
<b>Fundo - Total Despesas</b>	(82.322,37)	(98.609,16)	(104.585,93)	(285.517,46)	-11%
<b>Fundo - Resultado</b>	645.559,79	619.295,47	516.926,15	1.781.781,41	55%
<b>Total Distribuição</b>	624.000,00	624.000,00	624.000,00	1.872.000,00	16%
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>10,4000</b>	<b>10,4000</b>	<b>10,4000</b>	<b>31,2000</b>	<b>16%</b>

Fontes: Itaú / CSHG

### Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu um total de R\$ 1.872.000 (R\$ 31,20 por cota) em rendimentos no terceiro trimestre de 2008. O último rendimento pago foi o referente a agosto, pago em 12/09/2008 (R\$ 10,40/cota). O rendimento referente a setembro (R\$ 10,40/cota) foi pago em 14/10/2008.

A rentabilidade do Fundo sobre o valor de emissão, considerando apenas os rendimentos mensais, foi de 131% do CDI líquido em 2008 até setembro e 131% do CDI líquido nos últimos 12 meses.

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 terceiro trimestre).

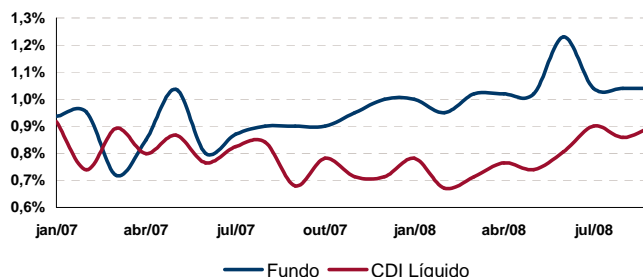
Rendimentos - CSHG Brasil Shopping

<b>Rendimentos (Rentab. Bruta)</b>	set-08	Ano	12 Meses
<b>Brasil Shopping</b>	1,04%	9,36%	12,21%
CDI Bruto	1,10%	8,44%	11,04%
x CDI Bruto	<b>95%</b>	<b>111%</b>	<b>111%</b>

<b>Rendimentos (Rentab. Líquida)</b>	set-08	Ano	12 Meses
<b>Brasil Shopping</b>	1,04%	9,36%	12,21%
CDI Líquido	0,94%	7,17%	9,38%
x CDI Líquido	<b>111%</b>	<b>130%</b>	<b>130%</b>

Fontes: CSHG / Banco Central



Fontes: CSHG / Bacen

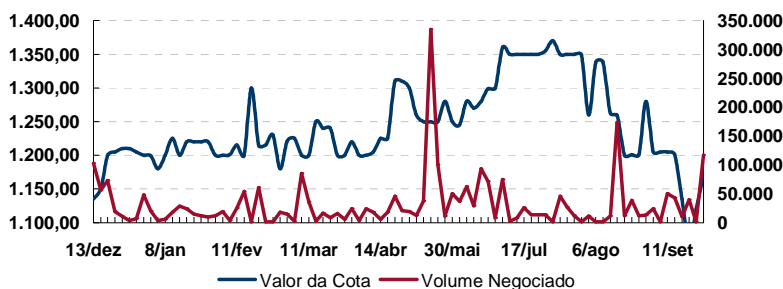
Rentabilidade sobre valor de emissão (R\$1.000). CDI líquido considera alíquota de 15% de IR

### 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 3,6% do total de suas cotas negociadas desta data até o fim de setembro.

No fechamento do trimestre a cota foi negociada a R\$ 1.170. O título esteve presente em 43,2% dos pregões do primeiro dia de negociações até 30 de setembro, último pregão do 3º trimestre.

Negociação na Bovespa - HGBS11



RENTABILIDADE GLOBAL 21 nov 06 a 30 set 08

Aplicação CDI	
Rentabilidade Bruta	23,32%
Alíquota IR sobre Rentabilidade	15,00%
<b>Rentabilidade Líquida de IR</b>	<b>19,82%</b>

HGBS11	
Cota Emissão: 21 nov 06	R\$ 1.000,00
Cota Mercado: 30 set 08	R\$ 1.170,00
Ganho de Capital	17,00%
Alíquota IR sobre Ganho de Capital	20,00%
Rendimentos Distribuídos	R\$ 191,35
<b>TIR Líquida (Renda + Venda)</b>	<b>35,49%</b>

**179% do CDI Líquido\***

Fontes: Itaú / Bovespa / BACEN / CSHG

Fontes: CSHG / Bovespa

\* 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/set/08 por R\$ 1.170. 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 179% 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>
30/9/2008	R\$ 10.064.006	8,49%	96,92%
28/9/2007	R\$ 10.493.796	8,80%	98,19%

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



O Shopping Plaza Sul auferiu durante o trimestre R\$ 1.478.488,09 em receitas ao Fundo.

Segundo relatórios da administradora do shopping, o movimento no trimestre foi impulsionado pelas férias de julho, a liquidação de inverno e a comemoração do dia dos Pais. Foi realizada uma promoção em parceria com o Instituto Ayrton Senna como parte da publicidade da data, que impulsionou as vendas: foram 27% superiores a agosto de 2007 e 11% acima do orçamento para o mês.

Em julho foi inaugurada a Saraiva Mega Store. No fim de setembro o shopping possuía somente 4 lojas vagas, o que representa uma ocupação de 99%. As receitas do empreendimento cresceram em função da maior ocupação das lojas e reajuste de contratos.

Apesar de queda no fluxo do estacionamento do shopping, as vendas acumuladas em 2008 até setembro foram 20% superiores ao mesmo período no ano anterior; já o resultado operacional do shopping acumulado foi 27% superior ao ano anterior, e 15% superior ao orçamento para o período.



Liquidação de Inverno / Evento Turma da Mônica

### Tivoli Shopping



As receitas recebidas do Tivoli Shopping no terceiro trimestre totalizaram R\$ 333.355,23.

De acordo com os relatórios da administradora, o mês de julho teve eventos com a Turma da Mônica e a liquidação de inverno, que teve ainda mais sucesso do que a realizada em 2007. Já em agosto o movimento foi puxado pelo dia dos Pais, para o qual foi realizada uma campanha institucional do shopping na região. No último mês do terceiro trimestre o Bingo, que estava fechado, encerrou o contrato e em seu lugar será aberta uma unidade da Lojas Marisa, o que significa mais uma âncora para o shopping a ser inaugurada até dezembro. O empreendimento encerrou o trimestre com apenas duas lojas vagas.

Em setembro também houve eventos voltados ao meio ambiente, como exposição de fotos e distribuição de mudas de árvores, o que fez todo o sentido considerando que no mês anterior o shopping obteve a Certificação ISO 14001. A ISO 14001 é o aval de institutos internacionais dado a empresas que adotam rigorosos princípios de gestão ambiental, após auditoria do empreendimento.

O Tivoli tem obtido bons resultados: as receitas totais no acumulado até setembro foram 18% superiores ao mesmo período de 2007, e o resultado operacional foi 20% maior nesta mesma base de comparação.



Reinauguração Magazine Luiza / Promoção 10 anos Tivoli Shopping / Nova praça de alimentação

## Acompanhamento do Mercado

Os 73 Fundos Imobiliários existentes atualmente totalizam patrimônio de cerca de R\$ 3,8 bilhões, de acordo com a CVM. Dos 27 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 (set-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>
Projeto Água Branca	FPAB11B	Comercial	29,3%	215,00	9,93%	85%
Hotel Maxinvest	HTMX11B	Hospedagem	22,8%	111,97	8,03%	69%
Europar	EURO11	Industrial	21,1%	144,00	11,15%	95%
BB Progressivo	BBFI11B	Comercial	12,9%	1.550,00	9,44%	81%
Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	Hospital	7,5%	145,00	10,88%	93%
Torre Almirante	ALMI11B	Comercial	7,1%	1.390,00	9,24%	79%
Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	Comercial	6,6%	1.830,01	9,46%	81%
Edifício Ourinvest	EDFO11B	Comercial	6,0%	175,00	9,45%	81%
Continental Square Faria Lima	FLMA11	Misto	4,2%	0,83	10,20%	87%
CSHG Brasil Shopping	HGBS11	Shopping	3,6%	1.170,00	10,32%	88%
Pátio Higienópolis	SHPH11B	Shopping	2,7%	290,00	7,25%	62%
Financial Center	FFCI11	Comercial	2,0%	1,00	9,96%	85%
Hospital da Criança	HCRI11B	Hospital	1,7%	218,00	10,02%	86%
Torre Norte	TRNT11B	Comercial	0,5%	107,00	10,07%	86%

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 (setembro-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 (set-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>
Projeto Água Branca	mai-98	100,00	215,00	11,04%	-2,10%	115,00%*
Hotel Maxinvest	fev-07	100,00	111,97	7,18%	-2,23%	11,97%
Europar	dez-02	100,00	144,00	7,54%	-1,29%	44,00%*
BB Progressivo	jul-04	1.000,00	1.550,00	12,94%	4,68%	2,31%
Nossa Senhora de Lourdes	mar-06	100,00	145,00	17,42%	7,97%	11,54%
Torre Almirante	nov-04	1.000,00	1.390,00	9,96%	2,92%	3,27%
Edifício Almirante Barroso	mar-03	1.000,00	1.830,01	14,87%	4,95%	1,67%
Edifício Ourinvest	abr-04	100,00	175,00	16,67%	6,71%	13,64%
Continental Square Faria Lima	nov-00	1,00	0,83	-2,15%	-7,63%	9,21%
CSHG Brasil Shopping	nov-06	1.000,00	1.170,00	8,87%	-0,50%	17,00%*
Pátio Higienópolis	dez-99	100,00	290,00	21,51%	2,81%	3,57%
Financial Center	dez-99	0,70	1,00	4,85%	-4,36%	1,01%
Hospital da Criança	out-00	100,00	218,00	14,75%	0,46%	14,74%
Torre Norte	out-01	100,00	107,00	1,00%	-6,36%	-12,30%

Fontes: Bovespa / CSHG

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