

CSHG Brasil Shopping FII

Abril / Maio / Junho 2008

Relatório Gerencial Trimestral

Palavra da Administradora

Este relatório traz o desempenho do Fundo e seus ativos imobiliários e financeiros e um panorama do varejo e do segmento de shopping centers, além de dados sobre os Fundos de Investimento Imobiliário mais relevantes da indústria. Leia também sobre o acompanhamento do mercado, negociações de cotas do Fundo na Bovespa e rentabilidade global.

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 segundo trimestre (30/06/2008) um patrimônio de R\$ 50.048.775 (já descontadas as depreciações). O capital não investido em ativos imobiliários era equivalente a R\$ 10.325.501 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 segundo trimestre, considerando saldo em caixa e valores a pagar, era de R\$ 59.488.703.

Os valores dos ativos imobiliários acima são contábeis; os valores da última avaliação destes ativos encontram-se nas demonstrações financeiras e nos pareceres de auditoria semestral do Fundo.

Resultados da Carteira

São considerados, para apuração dos resultados da carteira no trimestre, os rendimentos auferidos pelos ativos do Fundo até o último dia útil de junho. O resultado do Fundo no trimestre, apurado sob regime de caixa, 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).

O volume distribuído pelo Fundo no 2º trimestre de 2008 foi **22%** superior ao mesmo período em 2007. No fim do segundo trimestre de 2008 a situação de todos os cotistas 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 semestre, **95,6%** dos rendimentos auferidos durante o período.

<i>CSHG Brasil Shopping FII</i>	abr-08	mai-08	jun-08	2TRI2008	x 2TRI2007	1SEM2008	x 1SEM2007
CSHG Premium (Líquido)	70.663,96	70.849,52	70.849,52	212.363,00	-60%	432.738,20	-64%
Ativos Imobiliários	467.603,20	602.171,84	646.431,59	1.716.206,63	84%	3.980.338,65	83%
Fundo - Total Receitas	538.267,16	673.021,36	717.281,11	1.928.569,63	31%	4.413.076,85	31%
Fundo - Total Despesas	(75.874,89)	(77.234,21)	(66.663,96)	(219.773,06)	-32%	(497.040,54)	9%
Fundo - Resultado	462.392,27	595.787,15	650.617,15	1.708.796,57	49%	3.916.036,31	34%
Total Distribuição	612.000,00	612.000,00	738.000,00	1.962.000,00	22%	3.744.000,00	29%
Distribuição por Cota	10,2000	10,2000	12,3000	32,7000	22%	62,4000	18%

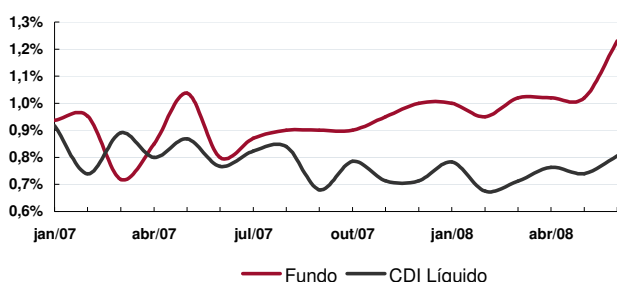
Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu um total de R\$ 1.962.000 (R\$ 32,70 por cota) em rendimentos no segundo trimestre de 2008.

A rentabilidade do Fundo sobre o valor de emissão, considerando apenas os rendimentos mensais, foi de 139% do CDI líquido em 2008 até junho e 130% do CDI líquido nos últimos 12 meses.

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

Rendimentos - CSHG Brasil Shopping



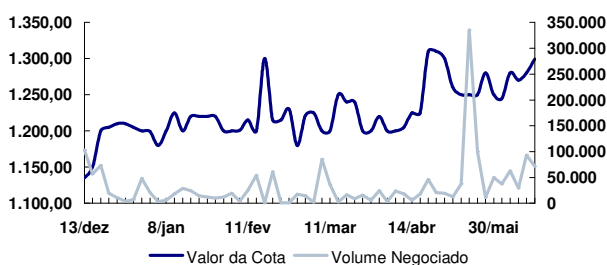
Fontes: CSHG / Bacen
Rentabilidade sobre valor de emissão (R\$1.000). CDI líquido considera alíquota de 15% de IR

Negociação de Cotas na Bovespa

As cotas podem ser negociadas na Bovespa desde 11/12/2007, sob o código HGBS11. O Fundo teve um giro de 2,53% do total de suas cotas negociadas no período.

No fechamento do semestre a cota foi negociada a R\$ 1.299. O título esteve presente em 42% dos pregões do primeiro dia de negociações até 30 de junho, último pregão do 1º semestre.

Negociação na Bovespa - HGBS11



Fontes: CSHG / Bovespa

Ativos

Ativos Financeiros

Os recursos não investidos em imóveis seguem aplicados no Fundo CSHG Premium DI.

CSHG Premium DI	Volume*	Rentabilidade Ano **	% CDI
30/6/2008	R\$ 10.325.500	5,20%	96,47%
30/6/2007	R\$ 10.907.845	5,90%	100,75%

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 ao Fundo, durante o trimestre R\$ 1.323.175,76 em receitas.

Segundo relatórios da administradora do shopping, as vendas foram impulsionadas por datas como dia das Mães e dos Namorados; no primeiro semestre foram 19% superiores ao mesmo período em 2007. As receitas subiram em função da maior ocupação das lojas e reajuste de contratos: houve um crescimento de 22% no acumulado do semestre, quando comparado com o período no ano passado.

No fim de junho havia apenas 10 lojas vagas. Em maio foram inauguradas as lojas Blue Pink e Birmani, e junho foi a loja Multicoisas.

Tivoli Shopping



As receitas recebidas no segundo trimestre do Tivoli Shopping totalizaram R\$ 393.030,88.

Segundo relatórios da administradora do empreendimento, as vendas totais do shopping no semestre foram 11% maiores que o previsto em orçamento. O resultado operacional acumulado no primeiro semestre de 2008 foi 15% superior ao mesmo período do ano anterior e 21% superior ao esperado. A vacância até o fim de junho estava estabilizada em 3 lojas (incluindo quiosques), sendo que em junho de 2007 havia 15 lojas vagas.

Análise da Indústria

Varejo

O varejo brasileiro segue com números fortes, embora a alta nos preços dos últimos meses começa a inibir o consumo em alguns segmentos, com certa queda da confiança do consumidor.

O aumento de emprego e renda, associado a facilidades de crédito levam a uma movimentação das classes mais baixas na pirâmide social, o que significa mais pessoas incluídas na sociedade de consumo. O segmento de shoppings tenta captar, hoje, reflexos dessas mudanças nas classes A e B

Shopping Centers

O mercado de shoppings dá sinais de que empresas do setor têm partido para ampliações de seus ativos e também novos shoppings, uma vez que os preços de empreendimentos em operação tornaram-se caros para aquisição. Os investimentos no setor estão sendo direcionados para projetos no interior de São Paulo e as regiões Norte e Nordeste, por exemplo. Ao mesmo tempo, cresce a quantidade de franquias e a busca por profissionalização de envolvidos com redes de varejo, para atender a demanda por mais lojas nesses empreendimentos.

Acompanhamento do Mercado

Os 72 Fundos Imobiliários existentes atualmente totalizam patrimônio de cerca de R\$ 3,5 bilhões, de acordo com a CVM. Dos 24 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 (jun-08)

Fundo de Investimento Imobiliário	Código	Segmento	Liquidez % 12M ¹	Cota Mercado ²	Rendimentos 12M % ³	x Taxa Selic Líquida Atual ⁴
Europar	EURO11	Industrial	42,2%	153,99	10,59%	102%
Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	Hospital	22,5%	158,00	9,72%	93%
Hotel Maxinvest	HTMX11B	Hospedagem	20,6%	113,00	5,41%	52%
BB Progressivo	BBF11B	Comercial	14,0%	1.541,32	9,32%	90%
Torre Almirante	ALM11B	Comercial	7,4%	1.450,00	8,80%	85%
Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	Comercial	7,2%	1.849,99	9,17%	88%
Projeto Água Branca	FPAB11B	Comercial	6,5%	230,00	8,85%	85%
Edifício Ourinvest	EDFO11B	Comercial	3,9%	172,00	9,39%	90%
Continental Square Faria Lima	FLMA11	Misto	3,8%	0,86	9,14%	88%
Pátio Higienópolis	SHPH11B	Shopping	2,8%	299,99	7,14%	69%
CSHG Brasil Shopping	HGBS11	Shopping	2,5%	1.299,00	8,72%	84%
Financial Center	FFC11	Comercial	1,3%	1,02	9,72%	93%
Hospital da Criança	HCRI11B	Hospital	1,0%	230,00	9,38%	90%
Torre Norte	TRNT11B	Comercial	0,4%	117,99	9,06%	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 (junho-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 (12,25%) e alíquota de IR de 15%.

Valorização da Cota

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

Fundo de Investimento Imobiliário	Emissão	Cota Emissão	Cota Mercado	Valorização Nominal aa ¹	Valorização Real aa (IGPM +) ²	Valorização Nominal 12M ³
Europar	dez-02	100,00	153,99	9,67%	0,07%	18,45%
Nossa Senhora de Lourdes	mar-06	100,00	158,00	24,86%	14,33%	22,48%
Hotel Maxinvest	fev-07	100,00	113,00	9,18%	-0,94%	13,00% *
BB Progressivo	jul-04	1.000,00	1.541,32	13,53%	5,26%	-6,59%
Torre Almirante	nov-04	1.000,00	1.450,00	12,27%	4,92%	10,35%
Edifício Almirante Barroso	mar-03	1.000,00	1.849,99	15,94%	5,81%	2,83%
Projeto Água Branca	mai-98	100,00	230,00	12,79%	-1,48%	130,00% *
Edifício Ourinvest	abr-04	100,00	172,00	16,94%	7,05%	-1,71%
Continental Square Faria Lima	nov-00	1,00	0,86	-1,83%	-7,61%	28,36%
Pátio Higienópolis	dez-99	100,00	299,99	23,30%	3,62%	1,69%
CSHG Brasil Shopping	nov-06	1.000,00	1.299,00	17,94%	6,99%	29,90% *
Financial Center	dez-99	0,70	1,02	5,33%	-4,23%	2,00%
Hospital da Criança	out-00	100,00	230,00	16,77%	1,42%	14,37%
Torre Norte	out-01	100,00	117,99	2,67%	-5,61%	-11,29%

Fontes: Bovespa / CSHG

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