

# CSHG Brasil Shopping FII

Janeiro 2010

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 10,50 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 12/02/2010, aos detentores de cotas em 29/01/2010. Abaixo, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no mês, no ano e nos últimos doze meses.

Fluxo HGBS11	jan-10	2010	12 Mese s
Receita Financeira	27.463	27.463	1.699.665
Receita Imobiliária	2.178.159	2.178.159	13.777.690
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.205.622</b>	<b>2.205.622</b>	<b>15.477.355</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(308.679)</b>	<b>(308.679)</b>	<b>(2.350.854)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.896.943</b>	<b>1.896.943</b>	<b>13.126.501</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>13.358.000</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>10,50</b>	<b>10,50</b>	<b>9,41</b>

Fonte: CSHG / Itaú

## Rentabilidade

Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para valores distintos de cota: **(i)** R\$ 1.000,00 em 21/11/06, data e valor do início primeira emissão (mesma referência da segunda emissão do início de 2007); **(ii)** R\$ 1.313,40 em 01/07/09, data e valor do início da terceira emissão; e **(iii)** R\$ 1.200,00 em 02/02/09, como referência à aquisição da cota em mercado secundário há doze meses (abertura de fev-09).

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FII		jan-10		
Referência		1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	Mercado 12M
<b>Data</b>		21 nov 06	01 jul 09	02 fev 09
<b>Valor</b>		1.000,00	1.313,40	1.200,00
<b>Renda (R\$)</b>	jan-10	R\$ 10,50	R\$ 10,50	R\$ 10,50
<b>Renda (%)</b>	jan-10	1,05%	0,80%	0,88%
<b>Acumulado</b>		36,09%	4,80%	9,80%
<b>Venda</b>	29 jan 10	R\$ 1.480,00	R\$ 1.480,00	R\$ 1.480,00
<b>Ganho de Capital Líq.</b>		38,40%	10,15%	18,67%
<b>TIR Líq. (Renda + Venda)</b>		85,71%	N/A	29,92%
<b>x CDI Líquido</b>		<b>246%</b>	<b>N/A</b>	<b>372%</b>

Fonte: CSHG / Itaú / BM&amp;FBovespa / Banco Central

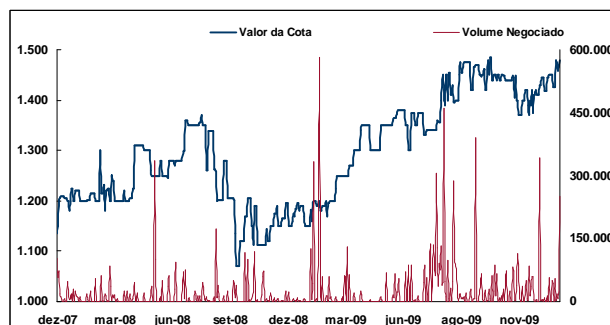
O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos. Dado que a cota pode ser negociada em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada

referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de capital). O valor da cota no fechamento de jan-10 foi de R\$ 1.480,00.

O cálculo da rentabilidade global, contemplando renda mensal e ganho de capital, é realizado por meio da taxa interna de retorno para cada uma das cotas, que, para referência, é comparada ao CDI Líquido (com alíquota de 15%) acumulado no mesmo período. Para a cota da terceira emissão, este cálculo será disponibilizado após doze meses contados do mês de referência.

## Liquidez

As cotas podem ser negociadas na BM&FBovespa desde 11/12/07, sob o código HGBS11. O Fundo teve um giro de 4,1% do total das cotas nos últimos 12 meses, sendo 0,2% em jan-10 (presente em 63% dos pregões do mês). No encerramento de jan-10 a cota era negociada a R\$ 1.480,00.



Fonte: CSHG / BM&amp;FBovespa

## Investimentos

Durante o ano de 2009, o CSHG Brasil Shopping FII adquiriu participação em três novos empreendimentos (Shopping Center Penha, Shopping Parque D. Pedro e Via Parque Shopping), totalizando pouco mais de R\$ 133 milhões em novos investimentos imobiliários.

Considerando essas operações, o Fundo encerrou o ano com participação em cinco shoppings centers, que, juntos, totalizam mais de 250 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, distribuídos em quatro cidades diferentes.

O recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de jan-10 cerca de R\$ 5,5 milhões (aproximadamente 3% do Patrimônio). Este volume está aplicado no Fundo Referenciado DI CSHG Soberano Exclusivo, administrado e gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo.

## Shopping Center Plaza Sul



O Fundo possui 30% de participação no empreendimento, localizado na Zona Sul da Cidade de São Paulo, desde o primeiro semestre de 2007. No mês de jan-10, o Fundo obteve um total de R\$ 660.434 em receitas deste investimento. De acordo com o a administradora do shopping, o total de vendas das lojas encerrou o ano de 2009 com volume 7% superior ao registrado em 2008, enquanto que a receita total auferida pelo empreendimento foi 10% superior. O shopping encerrou o ano com apenas duas lojas vagas, representando menos de 1% do total área bruta locável.



## Tivoli Shopping Center



O Fundo possui 29% de participação no empreendimento, localizado em Santa Bárbara d'Oeste, Interior do Estado de São Paulo, desde o primeiro semestre de 2007. As receitas auferidas pelo Fundo neste investimento totalizaram R\$ 210.283 em jan-10. De acordo com o relatório da administradora do shopping, em 2009, as vendas totais das lojas foram 11% superiores ao volume do ano anterior e as receitas totais do empreendimento superou em 14% o registrado em 2008. O empreendimento encerrou dez-09, pelo quarto mês consecutivo, com 100% de ocupação.



## Shopping Center Penha



O Fundo possui 13,764% de participação no empreendimento, localizado na Zona Leste da Cidade de São Paulo. Este investimento gerou uma receita total de R\$ 169.701 para o Fundo no mês de jan-10. De acordo com o relatório da administradora do shopping, referente ao mês de dez-09, as vendas das lojas durante o ano foram 7% superiores ao montante verificado em 2008 e as receitas dos empreendedores cresceram 9% durante 2009. O empreendimento encerrou o mês com menos de 2% da área total disponível para locação.



## Shopping Parque D. Pedro



O Fundo possui 11,65% de participação no empreendimento (através de cotas de dois Fundos de Investimento Imobiliário), localizado em Campinas, Interior do Estado de São Paulo. O Fundo auferiu R\$ 492.941 em receitas no mês de jan-10. O shopping iniciou as obras da expansão que irá agregar 34 novas lojas, distribuídas em 5,4 mil m2 de área bruta locável, com conclusão prevista para novembro deste ano. O novo espaço buscará trazer ao consumidor um ambiente moderno, atrativo e sofisticado, com conceitos paisagísticos e arquitetônicos inovadores.



## Via Parque Shopping



O Fundo possui 16% de participação no empreendimento (através de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Via Parque Shopping), localizado na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, com área de influência nas regiões de Jacarepaguá e do Recreio dos Bandeirantes. O Fundo auferiu R\$ 644.800 em receitas no mês de jan-10. As vendas totais das lojas encerram 2009 com acréscimo de aproximadamente 11% em relação ao ano anterior. No fechamento do mês de dez-09, cerca de 0,11% da área bruta locável estava disponível para locação.



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.