

## **1. Palavra da Administradora**

Prezado Investidor,

O HG Brasil Shopping confirmou, com os números do último trimestre, os bons resultados dos shoppings da carteira durante o ano de 2007. Nos últimos meses, o Fundo também criou as bases para o planejamento de 2008, com a aprovação dos orçamentos dos dois ativos imobiliários.

O Shopping Plaza Sul, em São Paulo, fechou o ano confirmando os bons números auferidos ao longo de 2007, vendendo no total de 2007 12% a mais que 2006, e resultados operacionais 26% superiores. Já o Tivoli Shopping, localizado na região de Americana, interior de São Paulo, expressou crescimento de 23% das receitas totais do shopping de um ano a outro, e resultado operacional 29% superior a 2006.

As negociações de cotas do Fundo na Bovespa tiveram início em 11 de dezembro de 2007. Este relatório traz o acompanhamento do mercado e valorização das cotas que, no fechamento de 2007, chegou a 20,5% com relação a seu valor de emissão.

Leia sobre o desempenho do Fundo e seus ativos imobiliários e financeiros, varejo e shopping centers, e dados sobre os Fundos de Investimento Imobiliário mais relevantes da indústria.

Atenciosamente,

Equipe CSHG Imobiliário

## 2. Resumo das Atividades

### Carteira de Investimentos

A carteira de ativos imobiliários do Fundo representava, no fechamento do quarto trimestre, em 31/12/2007, um patrimônio de R\$ 50.049.540 (já descontadas as depreciações). O capital não investido em ativos imobiliários era equivalente a R\$ 10.236.320 nesta mesma data, e segue aplicado no Fundo HG Premium Referenciado DI, administrado e gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo. O patrimônio total do HG Brasil Shopping no fim do trimestre era de R\$ 60.285.860.

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

<i>HG Brasil Shopping FII</i>	<b>out-07</b>	<b>nov-07</b>	<b>dez-07</b>	<b>4TRI2007</b>	<b>TOTAL 2007*</b>
HG Premium Líquido	78.600,04	67.259,29	65.839,07	211.698,40	1.646.638,69
Ativos Imobiliários	420.663,89	600.360,80	665.401,77	1.686.426,46	5.546.349,41
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	119.649,60
<b>Fundo - Total Receitas</b>	<b>499.263,93</b>	<b>667.620,09</b>	<b>731.240,84</b>	<b>1.898.124,86</b>	<b>7.312.637,70</b>
Despesas Gerais Fundo	(70.988,11)	(78.795,47)	(69.963,99)	(219.747,57)	(742.053,39)
<b>Fundo - Total Despesas</b>	<b>(70.988,11)</b>	<b>(78.795,47)</b>	<b>(69.963,99)</b>	<b>(219.747,57)</b>	<b>(742.053,39)</b>
<b>Fundo - Resultado</b>	<b>428.275,82</b>	<b>588.824,62</b>	<b>661.276,85</b>	<b>1.678.377,29</b>	<b>6.570.584,31</b>
<b>Total Distribuição</b>	<b>540.000,00</b>	<b>570.000,00</b>	<b>600.000,00</b>	<b>1.710.000,00</b>	<b>6.205.649,83</b>
<b>Número de Cotas</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>9,0000</b>	<b>9,5000</b>	<b>10,0000</b>	<b>28,5000</b>	<b>108,1506</b>

Fontes: Itaú / CSHG

\* Inclui receitas e despesas desde o início do funcionamento do fundo, em 2006

O volume distribuído pelo Fundo no 2º semestre foi 14% superior ao semestre anterior, puxado pelo aumento de maior participação nos ativos imobiliários e pelos resultados de datas significativas para o varejo. O efeito das vendas do Natal de 2007 deverá ser notado nos resultados do início de 2008, quando o Fundo receberá as receitas geradas pelos shoppings correspondentes ao período.

Até o fim do quarto trimestre 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 trimestre, 97,8% dos rendimentos auferidos durante o período.

### Distribuição de Rendimentos

O resumo dos rendimentos distribuídos pelo Fundo durante o quarto trimestre de 2007 encontra-se na tabela abaixo. Os seguintes pontos são importantes para interpretação dos dados:

- O cálculo de rentabilidade é feito com base no valor de emissão da cota na data da primeira integralização, de R\$ 1.000,00 (21/11/2006).

- Os rendimentos distribuídos pelo Fundo já são isentos de Imposto de Renda, condição válida para todos os cotistas atuais detentores de menos de 10% do Fundo.

- O valor distribuído aos cotistas reflete os fluxos de caixa dos ativos imobiliários e os rendimentos líquidos dos ativos financeiros do Fundo.

Período	Rendimentos Distribuídos	R\$/cota	Distribuição Sobre Emissão	
			Mensal (1)	x CDI Líquido (2)
out-07	540.000	9,0000	0,90%	114%
nov-07	570.000	9,5000	0,95%	140%
dez-07	600.000	10,0000	1,00%	155%
<b>Acumulado 2007</b>	<b>6.205.650</b>	<b>108,1506</b>	<b>10,82%</b>	<b>115%</b>

Fontes: Itaú / CSHG

1. Valor de emissão da cota = R\$ 1.000. 2. Considerando 15% de alíquota de IR

### Negociação de Cotas na Bovespa

As negociações de cotas do Fundo na Bovespa tiveram início em 11/12/2007. Desta data até o fechamento do ano em 31/12/2007, o Fundo teve 0,4% do total de suas cotas negociadas.

Mês	Negócios	Cotas	Volume	Preço Médio	Cota fechamento
<b>dez-07</b>	19	235	R\$ 269.865,00	R\$ 1.148,36	R\$ 1.205,00

Fontes: Bovespa / CSHG

O valor da cota na última negociação de dezembro era de R\$ 1.205 representando uma valorização nominal de 17,6% a.a. em relação ao valor de emissão. Negociado sob o código HGBS11, o título esteve presente em 39% dos pregões entre 11 e 28 de dezembro (último pregão de 2007).

Os cotistas que realizarem venda de cotas no mercado secundário deverão apurar Imposto de Renda até o último dia útil do mês subsequente (auto recolhimento) sobre o ganho de capital auferido, já que não há retenção na fonte. A guia de recolhimento (DARF) pode ser obtida no site da Receita Federal do Brasil no site [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br).

### 3. Ativos

#### Ativos Financeiros

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

<b>Ativos Financeiros</b>	<b>Data</b>	<b>Volume (R\$)*</b>	<b>Rentabilidade Ano**</b>	<b>% CDI</b>
<b>HG Premium DI</b>	29/12/2006	23.045.867	15,11%	100,53%
	31/12/2007	10.236.320	11,63%	98,36%

Fontes: CSHG / Banco Central

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

\*\* Rentabilidade líquida de administração e performance e bruta de impostos

#### Tivoli Shopping



O Fundo é proprietário de 29% do Tivoli Shopping, localizado na região de Americana, interior de São Paulo. O shopping auferiu ao Fundo, durante o trimestre, receita de R\$ 407.503,90.

Os bons resultados do shopping repetiram-se nos últimos meses de 2007 e fecharam o ano de forma positiva. Segundo os relatórios da administradora do empreendimento, as vendas acumuladas até dezembro foram 22% superiores a 2006, além do ticket médio (gasto médio por cliente do shopping) ter aumentado 30% no último mês do ano, quando comparado a dezembro de 2006.

O resultado operacional do shopping em 2007 foi cerca de 29% maior em relação ao ano anterior, sendo que as receitas totais do empreendimento foram 19% superiores quando analisado dezembro de 2007 contra o mês em 2006. Este resultado é devido não só à operação do shopping, como também a sua expansão em 2006.

Duas das salas de cinema que ainda estavam em reforma foram inauguradas entre outubro e novembro. O shopping recebeu, no fim do ano, o Prêmio Top of Mind, eleito como "imagem mais lembrada" da cidade, em pesquisa realizada por alunos de Publicidade e Propaganda da FAC Santa Bárbara D'Oeste.



Natal 2007 / Prêmio Top of Mind / Promoção sacolas de tecido

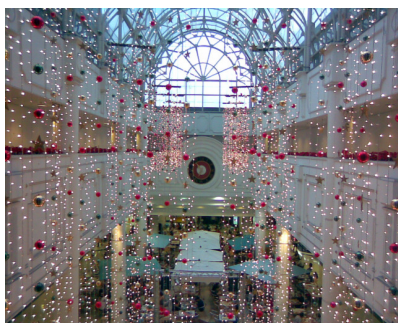
## Shopping Plaza Sul



O HG Brasil Shopping possui 30% do Shopping Plaza Sul, localizado na Zona Sul de São Paulo. As receitas recebidas no quarto trimestre totalizaram R\$ 1.279.372,56.

O período foi influenciado pelo Dia das Crianças, bem como pelo pagamento do 13º salário e pelo Natal, evento que deverá refletir na receitas ao Fundo do início de 2008. A campanha de Natal reforçou o shopping como “a melhor opção de compras da região Sul” de São Paulo. De acordo com relatórios da administradora do shopping, as vendas em dezembro tiveram aumento de 15% com relação a dezembro de 2006.

O resultado operacional do shopping em 2007 foi 25,8% superior ao ano anterior. Durante o ano, o número de lojas vagas foi reduzido em 52%; foram trazidas para o shopping operações como Arezzo, Imaginarium, Linen House e La Pasta Gialla, entre outras. O fluxo de veículos observou aumento de 7% no acumulado do ano com relação a 2006, puxado parte pela inauguração do novo cinema e parte pela maior atratividade do shopping na região e aquecimento do varejo.



Natal do Shopping Plaza Sul

## 4. Análise da Indústria de Shopping Centers

### Comércio, Varejo e Consumo

Os números divulgados pelo IBGE mostram que o varejo brasileiro segue em expansão, acumulando alta de 9,7% no ano e de 9,2% em 12 meses, até novembro. Somente o mês de novembro representou o 2º maior crescimento do volume de vendas, com destaque para os segmentos de Vestuário, Móveis e Eletrodomésticos e Combustíveis.

O segmento de Móveis e Eletrodomésticos, com +1,4% de expansão com relação a out-07, seguiu com bons números favorecido pelo crédito e explicado em parte por uma possível antecipação das compras de Natal, fato que também parece ter influenciado a alta observada em Vestuário (+1,6% no mês contra dado de out-07).

De acordo com técnico do IBGE, o comércio em São Paulo “não crescia há quatro anos nos níveis que está crescendo agora”. O estado registrou a maior alta entre todos em volume de vendas em nov-07, quando comparado a nov-06. Enquanto a média brasileira foi de 9,9%, São Paulo acenou com uma expansão de 14,1%.

### A Indústria de Shopping Centers

As previsões para o segmento de shopping centers brasileiro em 2008 foram delineadas nos últimos meses de 2007. Espera-se que o ritmo de aquisições diminua, influenciado por uma mudança de patamar de preços e menos ativos disponíveis para compra. Dessa forma, as atenções se voltam para a construção de novos empreendimentos: foram 12 em 2007, e são aguardadas 23 construções prontas no biênio 2008/2009, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce).

Não obstante a chegada de diversos players internacionais no país, ainda há novos nomes aguardados para 2008. Entre as notícias de 2007, foi anunciado em dezembro o maior negócio do setor até o momento, envolvendo a compra do grupo Malzoni, que possui participação em shoppings como o Pátio Higienópolis e o Paulista, pela Brascan por mais de R\$ 1,5 bilhão, segundo notícia publicada no jornal Valor Econômico.

As expectativas para o varejo foram reforçadas pelos resultados de fim de ano. De acordo com dados da Alshop, o Natal de 2007 foi o melhor dos últimos 10 anos. As lojas registraram vendas entre 10% e 12% superiores à data do ano anterior.

## 5. Acompanhamento do Mercado

### Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Os 70 Fundos Imobiliários existentes atualmente totalizam patrimônio de cerca de R\$ 3,2 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

Fundo de Investimento Imobiliário	Segmento	Liquidez % 12M <sup>1</sup>	Cota Mercado <sup>2</sup>	Rendimentos 12M % <sup>3</sup>	x Taxa Selic Líquida Atual <sup>4</sup>
Europar	Industrial	82,7%	161,00	10,43%	109%
Nossa Senhora de Lourdes	Hospital	31,4%	142,01	10,68%	112%
BB Progressivo	Comercial	10,3%	1.540,00	9,05%	95%
Edifício Almirante Barroso	Comercial	10,0%	1.840,00	8,98%	94%
Torre Almirante	Comercial	9,1%	1.431,00	8,72%	91%
Projeto Água Branca	Comercial	6,3%	185,00	10,00%	105%
Continental Square Faria Lima	Misto	4,3%	0,76	7,72%	81%
Pátio Higienópolis	Shopping	3,8%	300,00	7,24%	76%
Edifício Ourinvest	Comercial	2,9%	160,00	9,66%	101%
Financial Center	Comercial	1,8%	0,96	10,31%	108%
Hospital da Criança	Hospital	0,9%	210,00	9,99%	104%
Panamby	Terrenos	0,2%	220,00	8,14%	85%

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-07). 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 (11,25%) e alíquota de IR de 15%.

### Valorização da cota

Valorização nominal e real da cota desde a emissão e nominal nos últimos 12 meses

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>
Europar	dez-02	100,00	161,00	12,00%	2,39%	19,26%
Nossa Senhora de Lourdes	mar-06	100,00	142,01	22,91%	15,32%	20,35%
BB Progressivo	jul-04	1.000,00	1.540,00	15,43%	8,34%	9,61%
Edifício Almirante Barroso	mar-03	1.000,00	1.840,00	17,38%	8,11%	15,00%
Torre Almirante	nov-04	1.000,00	1.431,00	13,61%	7,71%	21,48%
Projeto Água Branca	mai-98	100,00	185,00	8,79%	-2,80%	85,00%
Continental Square Faria Lima	nov-00	1,00	0,76	-3,35%	-8,46%	52,00%
Pátio Higienópolis	dez-99	100,00	300,00	24,74%	4,95%	11,11%
Edifício Ourinvest	abr-04	100,00	160,00	16,00%	7,76%	30,08%
Financial Center	dez-99	0,70	0,96	4,59%	-4,45%	12,94%
Hospital da Criança	out-00	100,00	210,00	15,17%	1,15%	31,23%
Panamby	mar-95	88,50	230,00	12,46%	-1,85%	0,00%

Fontes: Bovespa / CSHG

1. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (dezembro-07) e valor de emissão. 2. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (dezembro-07) e valor de emissão da cota corrigido por IGPM. 3. Valorização da cota nos últimos 12 meses (até dezembro-07)



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.