CSHG Brasil Shopping FII

Novembro 2011

Nota da Administradora

A distribuição de cotas da **4ª emissão** foi encerrada em **01/07/11**, atingindo o volume total captado de aproximadamente **R$ 179 milhões**.

Desde o início da 4ª emissão, o Fundo investiu aproximadamente **R$ 51 milhões** em um empreendimento comercial localizado na cidade de Cuiabá, no estado do Mato Grosso.

Até o presente momento já foram analisadas cerca de 10 oportunidades de negócios, algumas destas encontram-se em fase de negociação.

Distribuição de Rendimentos

Durante os seis meses de distribuição das cotas da 4ª emissão, o Fundo manteve a distribuição mensal constante de R$ 11,00 por cota. A manutenção do rendimento neste patamar, nos últimos 22 meses, tem como principal causa a retenção dos rendimentos por um dos ativos da carteira do Fundo.

O Fundo possui 16% de participação no Via Parque Shopping através de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Via Parque Shopping que, por sua vez, possui a totalidade do empreendimento. Em virtude do acelerado desenvolvimento da região em que o empreendimento se encontra, atrelado ao surgimento de novos concorrentes, aprovou-se um projeto de expansão e revitalização deste shopping.

Assim, para viabilizar este projeto, o FII Via Parque Shopping vem retendo, desde agosto de 2010, a totalidade dos rendimentos auferidos pelo shopping.

A primeira fase da expansão do Via Parque foi inaugurada em 01/12/2011, resultando em um aumento de 4.719m2 de Área Bruta Locável (9% do ABL) e 35 lojas. O número de lojas passa, então, para 249.

A segunda fase da expansão, a qual tem como foco principal a revitalização do cinema, ainda está em fase de projeto, com perspectiva de entrega em julho de 2013.

Os rendimentos retidos equivalem a aproximadamente R$ 1,00 por cota do Fundo CSHG Brasil Shopping FII. A distribuição de rendimentos deste ativo deverá se normalizar até o início de 2012.

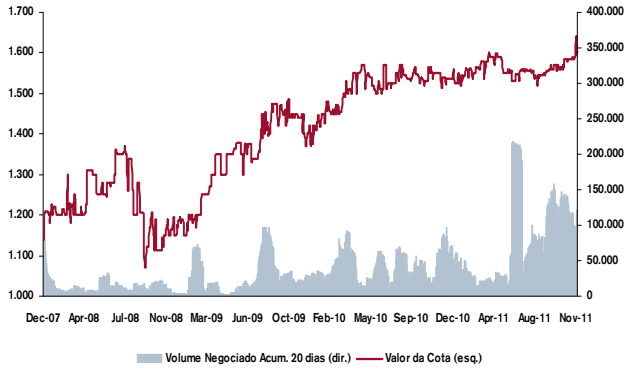
Neste mês de dezembro, o Fundo distribuirá R$ 11,00 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento será realizado em 14/12/2011, aos detentores de cotas em 30/11/2011. Abaixo, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no mês, no ano e nos últimos 12 meses.

Fluxo HGBS11	Nov-11	2011	12 Meses
Receita Financeira	1.382.643	8.278.839	8.360.527
Receita Imobiliária	2.139.522	28.091.767	30.074.715
Total de Receitas	3.522.165	36.370.606	38.435.242
Total de Despesas	(533.032)	(5.200.809)	(5.501.832)
Resultado	2.989.134	31.169.798	32.933.410
Rendimento	3.054.667	30.136.843	31.896.843
Médio / Cota	11,00	11,00	11,00

Fonte: CSHG / Itaú

Liquidez

As cotas podem ser negociadas na BM&FBovespa desde 11/12/07, sob o código HGBS11. O Fundo teve um giro de 5,2% do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente R$ 19,6 milhões em volume negociado. Em outubro de 2011 houve negociação em 95% dos pregões.



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

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; **(iii)** R$ 1.522,08 em 04/01/11, data e valor da primeira integralização de cotas da quarta emissão; e **(iv)** R$ 1.515,00 em 01/12/10, como referência à aquisição da cota em mercado secundário há doze meses (abertura de dez-10).

Rentabilidade Global				nov-11
CSHG Brasil Shopping FII	1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	Mercado 12M
Data	21 Nov 06	01 Jul 09	04 Jan 11	01 Dec 10
Valor	R$ 1.000,00	R$ 1.313,40	R$ 1.522,08	R$ 1.515,00
Renda (R$) Nov-11	R$ 11,00	R$ 11,00	R$ 11,00	R$ 11,00
Renda (%) Nov-11	1,10%	0,84%	0,72%	0,73%
Renda Acumulada	60,29%	23,23%	7,95%	8,71%
Venda 30 Nov 11	R$ 1.605,00	R$ 1.605,00	R$ 1.605,00	R$ 1.605,00
Ganho de Capital Líq.	48,40%	17,76%	4,36%	4,75%
TIR Líq. (Renda + Venda)	139,86%	45,89%	N/A	14,07%
Retorno em % CDI Líquido	236%	204%	N/A	144%

Fonte: CSHG / Itaú / BM&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 nov-11 foi de R$ 1.605,00.

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.

Investimentos

Conforme mencionado inicialmente, o volume financeiro proveniente da 4ª emissão de cotas permitiu o investimento de aproximadamente R$ 51 milhões no Goiabeiras Shopping Center, em Cuiabá. O investimento foi realizado através da aquisição de 50 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 22ª Série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora.

Os CRI foram estruturados pela Gaia Securitizadora em parceria com a própria CSHG e a Goiabeiras Empresa de Shopping Center, atual proprietária de 100% do imóvel Goiabeiras Shopping Center.

Os CRI são corrigidos por IGP-DI e pagam mensalmente juros equivalentes a 10,5% ao ano. A amortização do papel ocorrerá em duas datas distintas, sendo 40% do principal corrigido em maio de 2014 e os 60% restantes em maio de 2016. O principal a ser amortizado nas datas citadas será convertido em fração ideal do Goiabeiras Shopping Center, de acordo com um critério de avaliação do shopping pré estabelecido. Assim, no momento da conversão, o Fundo passará a ser proprietário direto de parte do imóvel.

O capital proveniente da emissão dos CRI será empregado na realização da expansão do shopping em questão. A expansão consiste em aumentar em mais de 130% a ABL atual, incluindo sete salas de cinema, e em mais de 400% o número de vagas cobertas de estacionamento.

O Fundo encerrou o mês com participação em cinco shopping centers e 50 CRI conversíveis em participação de um shopping. Os seis empreendimentos juntos totalizam mais de 260 mil m^2 de área bruta locável, distribuídos em cinco cidades diferentes e três estados.

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de setembro cerca de R$ 142,9 milhões (aproximadamente 38,13% do Patrimônio). Este volume está aplicado em ativos de renda fixa, excluindo-se o CRI do Shopping Goiabeiras.

Shopping Center Plaza Sul

Participação do Fundo:	30%
Localização:	Zona Sul, São Paulo-SP
Inauguração:	Abr-94.
Área Bruta Locável:	27,0 mil m2
Operações:	220
Vendas Acum. (Out-11/Out-10):	6,12%
Receitas Acum. (Out-11/Out-10):	12,06%
Vacância ABL (Out-11):	0,34%
Datas de Aquisição:	Jun-07; Dez-06

Tivoli Shopping Center

Participação do Fundo:	29%
Localização:	Santa Bárbara d'Oeste-SP
Inauguração:	Nov-98
Área Bruta Locável:	22,1 mil m2
Operações:	147
Vendas Acum. (Out-11/Out-10):	12,76%
Receitas Acum. (Out-11/Out-10):	11,46%
Vacância ABL (Out-11):	2,40%
Datas de Aquisição:	Mai-07; Jan-07

Shopping Center Penha

Participação do Fundo:	14,384%
Localização:	Zona Leste, São Paulo-SP
Inauguração:	Out-92
Área Bruta Locável:	29,6 mil m2
Operações:	198
Vendas Acum. (Out-11/Out-10):	14,85%
Receitas Acum. (Out-11/Out-10):	13,61%
Vacância ABL (Out-11):	0,96%
Datas de Aquisição:	Fev-10; Jul-09; Mai-09

Shopping Parque D. Pedro

Participação do Fundo:	10,91% por meio de cotas de FII
Localização:	Campinas-SP
Inauguração:	Mar-02,
Área Bruta Locável:	121,0 mil m2
Operações:	407
Vendas Acum. (Out-11/Out-10):	9,75%
Receitas Acum. (Out-11/Out-10):	25,71%
Vacância ABL (Out-11):	1,05%
Datas de Aquisição:	Dez-09; Jul-09

Via Parque Shopping

Participação do Fundo:	16% por meio de cotas de FII
Localização:	Zona Oeste, Rio de Janeiro-RJ
Inauguração:	Out-93
Área Bruta Locável:	53,9 mil m2
Operações:	200
Vendas Acum. (Out-11/Out-10):	5,38%
Receitas Acum. (Set-11/Set-10):	16,40%
Vacância ABL (Set-11):	2,96%
Data de Aquisição:	Nov-09

Goiabeiras Shopping Center

Participação do Fundo:	50 CRI
Localização:	Cuiabá-MT
Inauguração:	1989
Área Bruta Locável:	11,4 mil m2
Operações:	113
Vendas Acum. (Out-11/Out-10):	1,34%
Receitas Acum. (Out-11/Out-10):	17,88%
Vacância ABL (Out-11):	4,77%
Datas de Aquisição:	Mai-11; Jan-11

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.