

# CSHG Brasil Shopping FII

Outubro 2009

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 9,00 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento será realizado em 16/11, aos detentores de cotas em 30/10.

Com o início da cobrança do estacionamento no Shopping Parque D. Pedro, o aumento da posição no Shopping Center Penha (conforme destacado na Seção Investimentos) e, principalmente, a partir da próxima aquisição do Fundo, cuja expectativa é de conclusão durante o mês de novembro, os rendimentos continuarão a se aproximar do histórico recente, devendo apresentar maior previsibilidade e maturação durante o primeiro semestre de 2010.

Fluxo HGBS11	Out-09	2009	12 Meses
Receita Financeira	258.271,79	1.522.311,92	1.675.391,14
Receita Imobiliária	1.285.444,73	9.157.107,26	10.663.133,12
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.543.716,52</b>	<b>10.679.419,18</b>	<b>12.338.524,26</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(319.388,62)</b>	<b>(1.559.668,99)</b>	<b>(1.720.825,47)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.224.327,90</b>	<b>9.119.750,19</b>	<b>10.617.698,79</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1.440.000,00</b>	<b>9.038.000,00</b>	<b>10.286.000,00</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>9,00</b>	<b>9,71</b>	<b>9,82</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\$ 1.109,60 em 01/11/08, como referência à aquisição da cota em mercado secundário há doze meses (abertura de nov-08).

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FII		out-09		
Referência		1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	Mercado 12M
<b>Data</b>		21 nov 06	01 jul 09	01 out 08
<b>Valor</b>		1.000,00	1.313,40	1.109,60
<b>Renda (R\$)</b>	out-09	R\$ 9,00	R\$ 9,00	R\$ 9,00
<b>Renda (%)</b>	out-09	0,90%	0,69%	0,81%
<b>Acumulado</b>		33,00%	2,45%	10,62%
<b>Venda</b>	30 out 09	R\$ 1.449,00	R\$ 1.449,00	R\$ 1.449,00
<b>Ganho de Capital Líq.</b>		35,92%	8,26%	24,47%
<b>TIR Líq. (Renda + Venda)</b>		78,30%	N/A	37,30%
<b>x CDI Líquido</b>		<b>242%</b>	<b>N/A</b>	<b>411%</b>

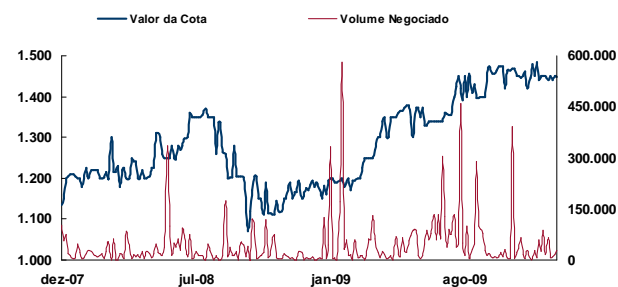
Fonte: CSHG / Itaú / BM&amp;FBovespa / Banco Central

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 out-09 foi de R\$ 1.449,00.

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 5,2% do total das cotas nos últimos 12 meses, sendo 0,2% em out-09 (presente em 67% dos pregões do mês). No encerramento de out-09 a cota era negociada a R\$ 1.449,00.



Fonte: CSHG / BM&amp;FBovespa

## Investimentos

Os recursos ainda não investidos em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de out-09 montante de R\$ 48,2 milhões (aproximadamente 25% do Patrimônio). Este volume permanece aplicado no Fundo de Renda Fixa CSHG DI Private, administrado e gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo. O restante do patrimônio está alocado em quatro diferentes empreendimentos conforme descrições e resultados da próxima página.

No dia 30/10, o Fundo concluiu a aquisição da fração ideal de 8,804% do Shopping Center Penha pelo total de R\$ 10,5 milhões. Com esta aquisição, o Fundo passou a deter 13,764% de participação neste empreendimento.

## 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 out-09, o Fundo obteve um total de R\$ 544.550,98 em receitas deste investimento. De acordo com o relatório da administradora do shopping, referente a set-09, as vendas acumuladas no ano até então, foram 7% superiores ao mesmo período do ano anterior e o shopping obteve receitas totais 11% superiores ao verificado no mesmo período do ano anterior. No fim do mês menos de 1% da área locável estava vaga.



## Shopping Center Penha



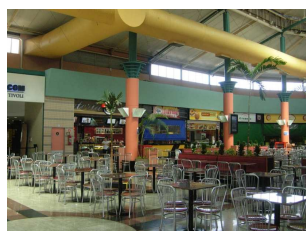
Com a aquisição realizada em 30/10, o Fundo passou a possuir 13,764% de participação no empreendimento, localizado na Zona Leste da Cidade de São Paulo. Este investimento gerou uma receita total de R\$ 47.991,64 para o Fundo no mês de out-09. De acordo com o relatório da administradora do shopping, referente ao mês de set-09, as receitas no acumulado do ano até então foram de 7% acima do previsto em orçamento. Durante set-09 2 novas lojas foram ocupadas e o empreendimento encerrou o mês com menos de 3% da área total disponível para locação.



## Tivoli Shopping Center



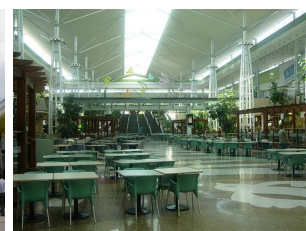
O Fundo possui 29% de participação no empreendimento, localizado em Santa Bárbara d'Oeste, Interior do Estado de São Paulo, desde o primeiro semestre de 2007. As receitas auferidas pelo Fundo neste investimento totalizaram R\$ 155.829,23 em out-09. De acordo com a administradora do shopping, as vendas acumuladas do ano até set-09 foram 9% superiores ao mesmo período do ano anterior e as receitas 13%. O empreendimento encerrou o mês de set-09 com 100% de ocupação.



## Shopping Parque D. Pedro



O Fundo possui 10,53% de participação no empreendimento (através de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro), localizado em Campinas, Interior do Estado de São Paulo, desde jul-09. O Fundo auferiu R\$ 537.072,88 em receitas no mês de out-09. Desde set-09 o estacionamento passou a ser cobrado dos visitantes do empreendimento, fato que irá colaborar com o aumento das receitas geradas do shopping e, consequentemente, do Fundo.



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.