

CSHG Brasil Shopping FII

Abril / Maio / Junho 2009

Relatório Gerencial Trimestral

Palavra da Administradora

Este relatório traz o desempenho do Fundo e operações, resultados e perspectivas para seus ativos imobiliários e financeiros.

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. Até o fechamento de junho de 2009 o Fundo era 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. Veja as aquisições realizadas após essa data na seção “Fatos Subseqüentes ao Encerramento do Semestre” deste relatório.

Informamos que, com o objetivo de fornecer informações sobre o Fundo de forma mais dinâmica, os relatórios gerenciais passarão a ser divulgados mensalmente, já a partir do próximo relatório (referente ao mês de agosto).

Resumo das Atividades

Carteira de Investimentos

No encerramento do segundo trimestre (30/06/2009) a carteira de ativos imobiliários do Fundo representava um patrimônio de R\$ 55.593.887 (já descontadas as depreciações). Os valores dos ativos imobiliários são contábeis; os valores da última avaliação destes ativos encontram-se nas demonstrações financeiras e nos pareceres de auditoria do Fundo.

O capital não investido em ativos imobiliários nesta data era equivalente a R\$ 4.265.375, e segue aplicado no Fundo CSHG DI Private Referenciado, administrado e gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo. O patrimônio total do CSHG Brasil Shopping no fim de junho de 2009, considerando saldo em caixa e valores a pagar, era de R\$ 59.077.927.

Resultados da Carteira

O resultado do Fundo no segundo trimestre, apurado sob regime de caixa até o último dia útil de junho, compreende as receitas imobiliárias e financeiras, descontadas as despesas do Fundo, conforme tabela a seguir (valores referentes à posição no CSHG DI Private líquidos de IR). No primeiro semestre foram distribuídos **95,2%** dos rendimentos auferidos no período.

<i>CSHG Brasil Shopping FII</i>	abr-09	mai-09	jun-09	2TRI2009	1SEM2009
CSHG DI Private (Líquido)	70.339,86	67.179,65	46.785,29	184.304,80	430.702,96
Ativos Imobiliários	594.069,47	658.679,86	357.322,09	1.610.071,43	4.238.852,32
Fundo - Total Receitas	664.409,33	725.859,51	404.107,38	1.794.376,23	4.669.555,28
Fundo - Total Despesas	(92.365,95)	(74.407,45)	(149.969,85)	(316.743,25)	(578.015,27)
Fundo - Resultado	572.043,38	651.452,06	254.137,53	1.477.632,98	4.091.540,01
Total Distribuição	639.000,00	639.000,00	714.000,00	1.992.000,00	3.894.000,00
Distribuição por Cota	10,6500	10,6500	11,9000	33,2000	64,9000

3ª Emissão Pública de Cotas

Foram aprovadas, em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas, a prestação de contas referentes a 2008 e a 3ª Emissão pública de cotas do Fundo. Em 25 de junho a Comissão de Valores Mobiliários concedeu o registro da referida Emissão e, no dia seguinte, teve início a Oferta Pública de distribuição das cotas, com a publicação de Anúncio específico e a disponibilização de Prospecto da Oferta. Em 13 dias úteis, foi distribuída a totalidade das 100.000 cotas ofertadas, totalizando um volume de R\$ 131.763.361,43, destinado a novas aquisições de ativos conforme a política de investimentos do Fundo.

A recente Emissão possibilitará ao Fundo maior diversificação da carteira de ativos imobiliários, com a agregação trazida por novos investimentos, ao mesmo tempo em que confere diluição de seus custos fixos e maior visibilidade e liquidez das cotas em Bolsa. Nos próximos períodos, entretanto, por conta do processo de escolha e alocação dos novos recursos, poderão ocorrer oscilações nas distribuições de rendimento do Fundo (detalhados abaixo). Especialmente durante essa fase, as atividades do Fundo e dos projetos investidos são conduzidas e diligenciadas pelo Fundo de forma a não comprometer o objetivo de rentabilidade no médio e longo prazo.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu um total de R\$ 1.992.000 (R\$ 33,20 por cota) em rendimentos no segundo trimestre de 2009. O último rendimento pago nesse período foi o referente a maio, pago em 15/06/2009 (R\$ 10,65/cota). O rendimento referente a junho (R\$ 11,90/cota) foi pago em 15/07/2009.

O rendimento referente ao mês de julho-09, a ser pago em 14/08/2009, corresponde a R\$ 7,00 por cota. Sendo essa a primeira distribuição de rendimentos após o encerramento da 3ª Emissão, há alguns fatores refletidos no valor informado: com o aumento do Patrimônio Líquido do Fundo, os rendimentos foram imediatamente diluídos por uma maior quantidade de cotas, sendo que os recursos captados foram aplicados, em um primeiro momento, em ativos de renda fixa que, além de serem tributados, apresentaram rendimento inferior ao dos empreendimentos imobiliários da carteira. Tal diluição dos recursos em renda fixa é momentânea e tende a ser superada com a aquisição de novos ativos imobiliários (cuja renda é isenta de impostos para o Fundo).

Em todas as aquisições, também, há um intervalo entre o desembolso e o início do recebimento de receitas, ou seja, um descasamento entre caixa e competência logo após a aquisição, comum no processo de compra de imóveis para renda, que também interfere na rentabilidade em um primeiro momento. O Fundo comprometeu no início do mês de julho, por exemplo, mais da metade dos recursos captados na compra de ativos (ver seção “Fatos Subseqüentes ao Encerramento do Semestre”), e receberá rendimentos referentes a julho em agosto e assim sucessivamente.

Rentabilidade

De forma a abranger cotistas que entraram em diferentes ocasiões, a tabela abaixo traz como referência o rendimento para três valores distintos de cota: (i) R\$ 1.000,00 em 21/11/2006, data e valor do início da distribuição de cotas da primeira Emissão, que possui a mesma referência das cotas da segunda Emissão realizada no início de 2007; (ii) R\$ 1.313,40 em 01/07/2009, data e valor do início da distribuição de cotas da terceira Emissão; e (iii) R\$ 1.349,00 em 01/08/2008, como referência à aquisição da cota em mercado secundário há doze meses (fechamento julho-09).

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FII		jul-09	
Referência	1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	Mercado (12M)
Data	21 nov 06	01 jul 09	01 ago 08
Valor de Aquisição	1.000,00	1.313,40	1.349,00
Rendimento (R\$) jul-09	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00
Rendimento (%) jul-09	0,70%	0,53%	0,52%
Rendimentos Acumulados	30,49%	0,53%	12,21%
Valor de Venda 31 jul 09	R\$ 1.420,00	R\$ 1.420,00	R\$ 1.420,00
Ganho de Capital Líquido	33,04%	6,07%	3,80%
TIR Líquida (Renda + Venda)	76,08%	N/A	16,00%
x CDI Líquido	251%	N/A	152%

Fontes: Itaú / BM&FBovespa / Banco Central / CSHG

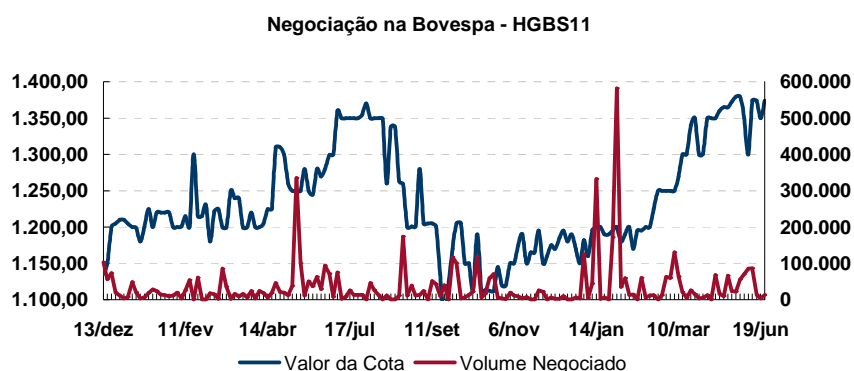
O rendimento percentual é calculado sobre o valor de cada cota e incorporado aos rendimentos acumulados desde cada uma das datas. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos mensais. Além disso, considerando que a cota pode ser negociada em Bolsa, também é indicado o lucro auferido sobre cada referência, já líquido da tributação de 20% incidente sobre o ganho de capital. Para o exemplo acima, o valor da cota em Bolsa no fechamento de julho-09 era de R\$ 1.420,00.

Para o cálculo da rentabilidade global do Fundo, contemplando a renda mensal e o ganho de capital, é calculada uma taxa interna de retorno para cada uma das cotas e, a título de referência, é comparada ao CDI líquido (com alíquota de 15%) acumulado no mesmo período.

Negociação de Cotas na BM&FBovespa

As cotas do CSHG Brasil Shopping FII podem ser negociadas na BM&FBovespa desde 11/12/2007, sob o código HGBS11. O Fundo teve um giro de 7,7% do total de suas cotas desta data até 30/06/2009.

No encerramento do primeiro semestre de 2009 a cota era negociada a R\$ 1.374. O título esteve presente em 42,0% dos pregões do primeiro dia de negociações até o último pregão de junho de 2009.



Fontes: CSHG / Bovespa

Ativos

Ativos Financeiros

Os recursos não investidos em imóveis seguem aplicados no Fundo CSHG DI Private, administrado e gerenciado pela Credit Suisse Hedging-Griffo (o saldo exibido abaixo não contempla os recursos captados com na 3ª Emissão de cotas realizada em julho de 2009).

<i>CSHG DI Private</i>	Volume*	Rentabilidade Ano **	% CDI
30/6/2009	R\$ 4.265.384	5,32%	99,44%
30/6/2008	R\$ 10.325.500	5,20%	96,47%

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

Fatos Subseqüentes ao Encerramento do Semestre

22 de julho - encerramento da 3ª emissão de cotas: a Oferta Pública de distribuição das cotas, iniciada em 26 de junho, durou 13 dias úteis, período em que foram distribuídas 100.000 novas cotas (R\$ 131.763.361,43).

Julho - participação no Shopping Penha: o Fundo havia arrematado em 07 de março participação equivalente a 4,96% do Shopping Center Penha, localizado na Zona Leste de São Paulo, em leilão de imóveis realizado pelo Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. A concretização do processo de aquisição estava condicionada ao não exercício do direito de preferência dos outros sócios do shopping e procedimentos jurídicos. Confirmadas as condições, o Fundo assinou a escritura de compra e venda em 23/06 e registrada em julho, e a partir do qual o Fundo passou a deter formalmente a propriedade, passando a fazer jus aos rendimentos provenientes do investimento.



08 e 17 de julho - participação no Shopping Parque D. Pedro: com aquisições em duas ocasiões, o Fundo adquiriu um total de 201.839 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro, totalizando um investimento de R\$ 75.205.618,74 e o equivalente a participação de 10,53% do Shopping Parque D. Pedro, localizado em Campinas, interior de São Paulo.



Shopping Plaza Sul



O Fundo recebeu R\$ 1.264.926,73 em receitas do Shopping Plaza Sul no segundo trimestre. De acordo com os relatórios da administradora do shopping, as vendas acumuladas até junho foram 9,9% superiores ao mesmo período do ano anterior, e o shopping teve receitas no 1º semestre de 2009 12,1% acima do verificado de janeiro a junho de 2008.

No fim de junho havia 8 lojas vagas, o equivalente a 1,1% da área disponível para locação. A reforma do forro do 1º piso e dos banheiros femininos deve ser finalizada até o fim de julho. Neste trimestre as campanhas de Dia das Mães e Dia dos Namorados foram unificadas, com sorteio de um carro entre os clientes que trocaram cada R\$ 100,00 em compras por um cupom.

Tivoli Shopping



As receitas auferidas pelo Tivoli Shopping durante o primeiro trimestre totalizaram R\$ 345.144,69. De acordo com a administradora, as receitas acumuladas no primeiro semestre foram 14,4% superiores ao mesmo período em 2008, e as vendas 7,6% maiores, nessa mesma comparação. O shopping encerrou junho com 4 lojas vagas (ou 3,3% da área locável). Tal como no Plaza Sul, as campanhas de Dia das Mães e Dia dos Namorados foram unificadas, com sorteio de um carro, e tiveram bastante exposição em mídia e retorno em vendas.

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.