

# CSHG Brasil Shopping FII

Dezembro 2009

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 10,40 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/10, aos detentores de cotas em 31/12/09. Abaixo, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no mês, no ano e nos últimos doze meses.

Fluxo HGBS11	dez-09	2009	12 Mese s
Receita Financeira	43.288	1.758.301	1.758.301
Receita Imobiliária	1.514.623	12.425.091	12.425.091
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.557.911</b>	<b>14.183.392</b>	<b>14.183.392</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(274.497)</b>	<b>(2.129.143)</b>	<b>(2.129.143)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.283.413</b>	<b>12.054.250</b>	<b>12.054.250</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1.664.000</b>	<b>12.302.000</b>	<b>12.302.000</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>10,40</b>	<b>9,32</b>	<b>9,32</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\$ 1.150,00 em 02/01/09, como referência à aquisição da cota em mercado secundário há doze meses (abertura de jan-09).

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FII		dez-09		
Referência		1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	Mercado 12M
<b>Data</b>		21 nov 06	01 jul 09	02 jan 09
<b>Valor</b>		1.000,00	1.313,40	1.150,00
<b>Renda (R\$)</b>	dez-09	R\$ 10,40	R\$ 10,40	R\$ 10,40
<b>Renda (%)</b>	dez-09	1,04%	0,79%	0,90%
<b>Acumulado</b>		35,04%	4,00%	10,21%
<b>Venda</b>	30 dez 09	R\$ 1.445,00	R\$ 1.445,00	R\$ 1.445,00
<b>Ganho de Capital Líq.</b>		35,60%	8,02%	20,52%
<b>TIR Líq. (Renda + Venda)</b>		80,89%	N/A	32,40%
<b>x CDI Líquido</b>		<b>238%</b>	<b>N/A</b>	<b>387%</b>

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

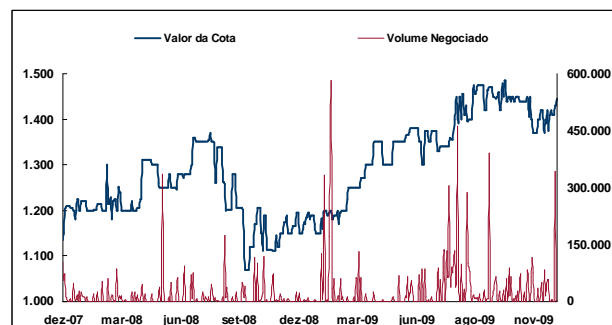
O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos. Dado que a cota pode ser negociada em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada

referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de capital). O valor da cota no fechamento de dez-09 foi de R\$ 1.445,00.

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 5,1% do total das cotas nos últimos 12 meses, sendo 0,3% em dez-09 (presente em 75% dos pregões do mês). No encerramento de dez-09 a cota era negociada a R\$ 1.445,00.



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

## Investimentos

No dia 09/12/09, o Fundo aumentou a participação que detém no Shopping Parque D. Pedro através da aquisição de 7,48 % das cotas do FII Parque D. Pedro Shopping Center, equivalente a 1,12% do empreendimento.

Desta forma, considerando os 10,53% provenientes das cotas do FII Shopping Parque D. Pedro, o Fundo passa a possuir participação de 11,65% no referido shopping.

O recursos restantes, não investidos em empreendimentos imobiliários, totalizavam no fechamento de dez-09 cerca de R\$ 5,6 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 dez-09, o Fundo obteve um total de R\$ 565.261 em receitas deste investimento. De acordo com o a administradora do shopping, referente a nov-09, as vendas acumuladas no ano até então foram 7% superiores ao mesmo período do ano anterior e o shopping obteve receitas totais 10% superiores. No fim do mês menos de 1% da área locável estava vaga.



## 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\$ 195.681 em dez-09. De acordo com o relatório da administradora do shopping, as vendas acumuladas no ano até nov-09 foram 10% superiores ao mesmo período do ano anterior e as receitas totais 15%. O empreendimento encerrou o mês de nov-09, pela terceira vez consecutiva, 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\$ 173.189 para o Fundo no mês de dez-09. De acordo com o relatório da administradora do shopping, referente ao mês de nov-09, as receitas no acumulado do ano até então foram de 7% acima do previsto em orçamento. O empreendimento encerrou o mês com cerca de 4% 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\$ 241.292 em receitas no mês de dez-09. No período entre 12/11/09 a 06/01/10, a decoração de Natal do shopping atraiu os consumidores através do conceito de cidade sustentável. A cidade cenográfica Eco City simulava a utilização de recursos para geração de energia limpa (painéis solares, turbinas de vento e coletores de água de chuva para irrigação da horta e do jardim).



## 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\$ 339.200 em receitas no mês de dez-09. De acordo com o relatório da administradora do shopping, as vendas acumuladas no ano até out-09 foram 11% superiores ao mesmo período do ano anterior e o aluguel total faturado 22%. O empreendimento encerrou o mês de out-09 com cinco espaços disponíveis 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.