

CSHG Brasil Shopping FII

Novembro 2009

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 10,00 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento será realizado em 14/12, aos detentores de cotas em 30/11. Abaixo, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no mês, no ano e nos últimos doze meses.

Fluxo HGBS11	Nov-09	2009	12 Mese s
Receita Financeira	100.836	1.677.595	1.754.758
Receita Imobiliária	1.753.361	10.910.469	11.788.114
Total de Receitas	1.854.197	12.588.064	13.542.871
Total de Despesas	(294.976)	(1.854.645)	(1.929.918)
Resultado	1.559.221	10.733.418	11.612.954
Rendimento	1.600.000	10.638.000	11.262.000
Médio / Cota	10,00	9,73	9,60

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\$ 1.139,60 em 01/12/08, como referência à aquisição da cota em mercado secundário há doze meses (abertura de dez-08).

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FII			nov-09
Referência	1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	Mercado 12M
Data	21 nov 06	01 jul 09	01 dez 08
Valor	1.000,00	1.313,40	1.139,60
Renda (R\$) nov-09	R\$ 10,00	R\$ 10,00	R\$ 10,00
Renda (%) nov-09	1,00%	0,76%	0,88%
Acumulado	34,00%	3,21%	10,31%
Venda 30 nov 09	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00
Ganho de Capital Líq.	32,00%	5,27%	18,28%
TIR Líq. (Renda + Venda)	75,23%	N/A	30,42%
x CDI Líquido	227%	N/A	347%

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

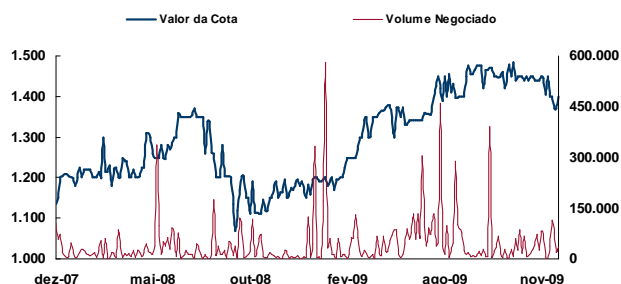
O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos. Dado que a cota pode ser negociada em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de

capital). O valor da cota no fechamento de nov-09 foi de R\$ 1.400,00.

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 nov-09 (presente em 63% dos pregões do mês). No encerramento de nov-09 a cota era negociada a R\$ 1.400,00.



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Investimentos

No dia 04/11, o Fundo efetivou a aquisição de 16% de participação no empreendimento **Via Parque Shopping** (através de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Via Parque Shopping), localizado na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro e administrado pela Aliance Shopping Centers.

Com esta aquisição, o Fundo praticamente comprometeu a totalidade dos recursos provenientes da terceira emissão de cotas, realizada em julho-09 e passou a deter participação em cinco empreendimentos, localizados em quatro cidades diferentes, sendo quatro no estado de São Paulo e um no estado do Rio de Janeiro.

O restante do patrimônio do Fundo, não investido em empreendimentos imobiliários, totalizava no fechamento de nov-09 montante de R\$ 14,6 milhões (aproximadamente 8% do Patrimônio). Este volume permanece aplicado no Fundo de Renda Fixa CSHG DI Private, 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 nov-09, o Fundo obteve um total de R\$ 532.104 em receitas deste investimento. De acordo com o a administradora do shopping, referente a out-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. O empreendimento recebeu a certificação de Gestão de Segurança e Saúde de acordo com a norma 18001 do OHSAS.



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\$ 218.368 em nov-09. De acordo com o relatório da administradora do shopping, as vendas acumuladas no ano até out-09 foram 10% superiores ao mesmo período do ano anterior e as receitas totais 14%. O empreendimento encerrou o mês de out-09, pela segunda vez consecutiva, com 100% das lojas ocupadas.



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\$ 135.713 para o Fundo no mês de nov-09. De acordo com o relatório da administradora do shopping, referente ao mês de out-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 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\$ 867.176 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, conseqüentemente, do Fundo.



Via Parque Shopping



O Fundo realizou, em 04/11/09, a aquisição de 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 Jacarepagua e do Recreio dos Bandeirantes. Situa-se em uma posição estratégica, com fácil acesso à Zona Sul e à Zona Norte, pela Linha Amarela. O empreendimento, administrado pela Aliance Shopping Centers, é conhecido como destino de família, por oferecer ampla estrutura de lazer e possuir grande foco em entretenimento. O Citibank Hall é a maior casa de shows do Rio.



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.