

CSHG Brasil Shopping FII

Janeiro / Fevereiro / Março 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, além de dados sobre os Fundos de Investimento Imobiliário mais relevantes da indústria.

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. O Fundo é 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.

Resumo das Atividades

Carteira de Investimentos

No encerramento do primeiro trimestre (31/03/2009) a carteira de ativos imobiliários do Fundo representava um patrimônio de R\$ 50.378.825 (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\$ 10.069.806, e segue aplicado no Fundo CSHG DI Private Referenciado (nova denominação do Fundo CSHG Premium Referenciado DI), administrado e gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo. O patrimônio total do CSHG Brasil Shopping no fim de março de 2009, considerando saldo em caixa e valores a pagar, era de R\$ 60.382.509,47.

Resultados da Carteira

O resultado do Fundo no primeiro trimestre, apurado sob regime de caixa até o último dia útil de março, 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 fechamento do trimestre a situação de todos os cotistas pessoa física era de isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos mensalmente pelo Fundo, de acordo com as condições descritas no item 4 do Prospecto do mesmo. No primeiro trimestre foram distribuídos **73,1%** dos rendimentos auferidos no período.

<i>CSHG Brasil Shopping FII</i>	jan-09	fev-09	mar-09	1TRI2009	x 1TRI2008
CSHG DI Private (Líquido)	86.098,85	74.848,17	85.451,14	246.398,16	12%
Ativos Imobiliários	825.560,11	1.176.224,53	626.996,26	2.628.780,90	16%
Fundo - Total Receitas	911.658,96	1.251.072,70	712.447,40	2.875.179,06	16%
Fundo - Total Despesas	(86.967,53)	(86.841,73)	(87.462,76)	(261.272,02)	-6%
Fundo - Resultado	824.691,43	1.164.230,97	624.984,64	2.613.907,04	18%
Total Distribuição	624.000,00	639.000,00	639.000,00	1.902.000,00	7%
Distribuição por Cota	10,4000	10,6500	10,6500	31,7000	7%

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu um total de R\$ 1.902.000 (R\$ 31,70 por cota) em rendimentos no primeiro trimestre de 2009. O último rendimento pago foi o referente a fevereiro, pago em 13/03/2009 (R\$ 10,65/cota). O rendimento referente a março (R\$ 10,65/cota) foi pago em 15/04/2009.

A rentabilidade do Fundo sobre o valor de emissão, considerando apenas os rendimentos mensais, foi de 124% do CDI líquido (considerando alíquota de 15%) nos últimos 12 meses.

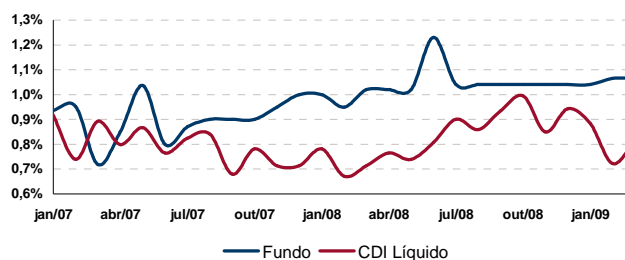
Os rendimentos distribuídos pelo Fundo são isentos de Imposto de Renda, condição válida para cotistas pessoa física detentores de menos de 10% do PL do Fundo (situação de todos os cotistas no encerramento do primeiro trimestre).

Rendimentos - CSHG Brasil Shopping

Rendimentos (Rentab. Bruta)	mar/09	Ano	12 Meses
Brasil Shopping	1,07%	3,17%	12,68%
CDI Bruto	0,95%	2,84%	12,01%
x CDI Bruto	112%	111%	106%

Rendimentos (Rentab. Líquida)	mar/09	Ano	12 Meses
Brasil Shopping	1,07%	3,17%	12,68%
CDI Líquido	0,81%	2,42%	10,21%
x CDI Líquido	131%	131%	124%

Fontes: CSHG / Banco Central



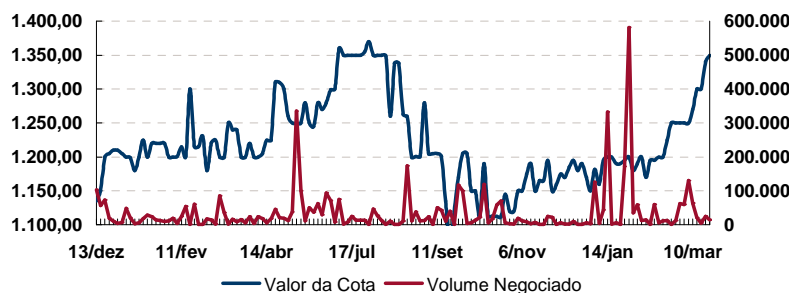
Fontes: CSHG / Bacen
Rentabilidade sobre valor de emissão (R\$1.000). CDI líquido considera alíquota de 15% de IR

Negociação de Cotas na Bovespa

As cotas do CSHG Brasil Shopping FII podem ser negociadas na Bovespa desde 11/12/2007, sob o código HGBS11. O Fundo teve um giro de 7,0% do total de suas cotas desta data até 31/03/2009.

No encerramento do primeiro trimestre a cota era negociada a R\$ 1.350. O título esteve presente em 45,0% dos pregões do primeiro dia de negociações até o último pregão de março de 2009.

Negociação na Bovespa - HGBS11



Fontes: CSHG / Bovespa

RENTABILIDADE GLOBAL 21 nov 06 a 31 mar 09	
Aplicação CDI	
Rentabilidade Bruta	31,09%
Alíquota IR sobre Rentabilidade	15,00%
Rentabilidade Líquida de IR	26,43%
HGBS11	
Cota Emissão: 21 nov 06	R\$ 1.000,00
Cota Mercado: 31 mar 09	R\$ 1.350,00
Ganho de Capital	35,00%
Alíquota IR sobre Ganho de Capital	20,00%
Rendimentos Distribuídos	R\$ 254,00
TIR Líquida (Renda + Venda)	59,47%
225% do CDI Líquido*	

Fontes: Itaú / Bovespa / BACEN / CSHG

* Exemplo de cotista hipotético que comprou a cota em 21/nov/06 pelo valor de emissão de R\$ 1.000 e vendeu na Bovespa em 31/mar/09 por R\$ 1.350. O ganho de capital é tributado em 20% e os rendimentos mensais são isentos. A taxa de retorno do Fundo (compra da cota, rendimentos e venda com valorização) foi o equivalente a 225% do CDI líquido de IR (alíquota de 15%) no período.

Ativos

Ativos Financeiros

Os recursos não investidos em imóveis seguem aplicados no Fundo CSHG DI Private, administrado e gerenciado pela Credit Suisse Hedging-Griffo.

CSHG Premium DI	Volume*	Rentabilidade Ano **	% CDI
31/3/2009	R\$ 10.069.806	2,87%	98,97%
31/3/2008	R\$ 10.542.520	2,50%	97,00%

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

Shopping Plaza Sul



O Fundo recebeu R\$ 2.053.501,44 em receitas do Shopping Plaza Sul no primeiro trimestre.

De acordo com os relatórios da administradora, os resultados da performance do shopping continuaram a se comportar positivos no início de 2009, e o efeito do feriado de carnaval não afetou as vendas. O shopping encerrou o trimestre com vendas 9% superiores ao mesmo período do ano anterior.

O índice de ocupação no fim de março era de apenas 3 lojas vagas. As obras do forro de um dos pisos do shopping foi encerrada, e deve começar em breve a reforma de outro piso e também dos banheiros femininos.



Divulgação do Shopping veiculada no início do ano / Decoração da Liquidação nos elevadores

Tivoli Shopping



As receitas auferidas pelo Tivoli Shopping durante o primeiro trimestre totalizaram R\$ 575.279,46.

O cinema superou as expectativas de receita para as férias no início do ano, apresentando crescimento de 47,5% em relação ao previsto para o mês de janeiro. No início de fevereiro, o destaque foi a campanha da “Liquidação Tudo Por Você”, que alavancou as vendas das lojas e aumentou significativamente o fluxo de clientes no shopping.

Embora a Páscoa de 2008 tenha ocorrido em março e a de 2009 em abril, ainda assim o mês de março deste ano foi forte em faturamento quando comparado ao período do ano anterior, de acordo com os relatórios da administradora do shopping.

A nova praça de alimentação teve bom movimento durante o trimestre, o que comprovou a necessidade da ampliação realizada. O primeiro trimestre encerrou com seis lojas vagas, entre elas dois quiosques.



Loja reinaugurada em março / Campanha Liquidação Tudo Por Você / Novo quiosque Oi

Acompanhamento do Mercado

Os 75 Fundos Imobiliários existentes atualmente totalizam patrimônio de cerca de R\$ 4,2 bilhões, de acordo com a CVM. Dos 27 Fundos listados e em negociação na Bovespa, é feito o acompanhamento nas tabelas a seguir de alguns entre os mais relevantes, por ordem de liquidez.

Rendimentos

Distribuição de rendimentos de alguns dos fundos mais relevantes listados em Bolsa ou Balcão (mar-09)

Fundo de Investimento Imobiliário	Código	Segmento	Liquidez % 12M ¹	Cota Mercado ²	Rendimentos 12M % ³	x Taxa Selic Líquida Atual ⁴
Hotel Maxinvest	HTMX11B	Hospedagem	27,6%	104,01	10,48%	110%
Projeto Água Branca	FPAB11B	Comercial	27,5%	226,00	10,38%	109%
Europar	EURO11	Industrial	14,6%	154,50	10,37%	108%
Shopping West Plaza	WPLZ11B	Shopping	11,2%	100,00	-	-
BB Progressivo	BBFI11B	Comercial	9,6%	1.861,00	8,24%	86%
Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	Comercial	6,5%	2.100,00	8,60%	90%
Torre Almirante	ALMI11B	Comercial	6,2%	1.430,00	8,94%	93%
CSHG Brasil Shopping	HGBS11	Shopping	5,8%	1.350,00	9,36%	98%
Edifício Ourinvest	EDFO11B	Comercial	4,9%	176,00	9,86%	103%
Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	Hospital	4,2%	156,10	10,58%	111%
Financial Center	FFCI11	Comercial	3,0%	1,14	9,85%	103%
Continental Square Faria Lima	FLMA11	Misto	2,9%	0,80	11,46%	120%
Hospital da Criança	HCRI11B	Hospital	2,3%	250,00	9,28%	97%
Pátio Higienópolis	SHPH11B	Shopping	1,7%	270,00	7,78%	81%

Fontes: Bovespa / CSHG

* Shopping West Plaza: histórico inferior a 12 meses, portanto a comparação foi excluída para evitar distorções

1. Quantidade de cotas negociadas em relação ao total de cotas nos últimos 12 meses. 2. Valor de mercado no fechamento do mês (março-09). 3. Rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses sobre valor de mercado no fim do período. 4. Rentabilidade líquida considerando taxa Selic no fim do período (11,25%) e alíquota de IR de 15%.

Valorização da Cota

Valorização nominal e real da cota desde a emissão e nominal nos últimos 12 meses (mar-09)

Fundo de Investimento Imobiliário	Emissão	Cota Emissão	Cota Mercado	Valorização Nominal aa ¹	Valorização Real aa (IGPM +) ²	Valorização Nominal 12M ³
Hotel Maxinvest	fev-07	100,00	104,01	1,85%	-5,00%	-7,96%
Projeto Água Branca	mai-98	100,00	226,00	11,54%	-1,66%	-1,74%
Europar	dez-02	100,00	154,50	8,61%	-0,17%	-0,90%
Shopping West Plaza	ago-08	100,00	100,00	0,00%	-0,14%	0,00%*
BB Progressivo	jul-04	1.000,00	1.861,00	18,13%	9,15%	21,48%
Edifício Almirante Barroso	mar-03	1.000,00	2.100,00	18,08%	7,56%	15,96%
Torre Almirante	nov-04	1.000,00	1.430,00	9,74%	3,23%	0,00%
CSHG Brasil Shopping	nov-06	1.000,00	1.350,00	14,48%	5,76%	12,50%
Edifício Ourinvest	abr-04	100,00	176,00	15,20%	6,11%	7,32%
Nossa Senhora de Lourdes	mar-06	100,00	156,10	18,19%	9,54%	2,29%
Financial Center	dez-99	0,70	1,14	6,73%	-3,23%	-5,00%
Continental Square Faria Lima	nov-00	1,00	0,80	-2,38%	-7,36%	-1,23%
Hospital da Criança	out-00	100,00	250,00	17,65%	2,18%	8,69%
Pátio Higienópolis	dez-99	100,00	270,00	18,21%	1,69%	-7,53%

Fontes: Bovespa / CSHG

1. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (março-09) e valor de emissão. 2. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (março-09) e valor de emissão da cota corrigido por IGPM. 3. Valorização da cota nos últimos 12 meses (até março-09)

* Cálculo contra valor de emissão. Primeira negociação de cotas há menos de 12 meses.

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.