

**CSHG Desenvolvimento de
Shoppings Populares Fundo de
Investimento Imobiliário – FII**

(CNPJ nº 12.809.972/0001-00)

**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo
Corretora de Valores S.A.)**

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2011

e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII (o "Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do período de 10 de março a 31 de dezembro de 2011, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Opinião

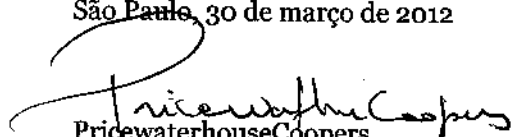
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do período de 10 de março a 31 de dezembro de 2011, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

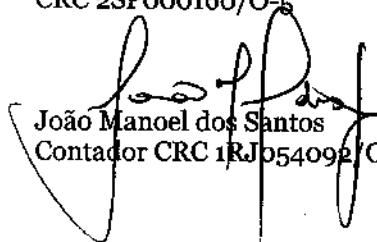
Ênfase

Novas práticas contábeis

Chamamos a atenção para a Nota 2(h) que menciona a edição da Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 30 de março de 2012


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 12.809.972/0001-00)

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>2.011</u>	<u>Passivo</u>	<u>2.011</u>
Circulante	1.676	Circulante	140
Disponibilidades	1.623	Taxa de administração (Nota 8)	44
Bancos	3	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	25
		IR a recolher	53
Aplicações financeiras	1.620	Contas a pagar	18
Cotas de Fundos de Investimentos	1.620		
CSHG Soberano Exc. FICFI Referenciado DI	1.620		
Valores a receber	53	Patrimônio líquido	65.586
IR a compensar	53	Cotas subscritas	100.000
		Cotas a integralizar	(33.334)
		Cotas integralizadas	66.666
Permanente	64.050	(-) Gastos com colocação de cotas	(1.053)
Participação em Sociedade de Propósito Específico	64.050	Lucros acumulados (Nota 5)	315
CSHG Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda	64.050	(-) Distribuição de rendimentos (Nota 6)	(342)
Total do ativo	65.726	Total do passivo	65.726

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 12.809.972/0001-00)

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Demonstração de Resultado

Período de 10 de março a 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>2.011</u>
Receitas (Despesas) operacionais	<u>315</u>
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de distribuição	14
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro	754
Outras receitas	53
Despesas administrativas (Nota 9)	(127)
Taxa de administração (Nota 8)	(379)
Lucro líquido do período	<u><u>315</u></u>
Quantidade de cotas	<u><u>66.666</u></u>
Lucro líquido por cota - R\$	<u><u>4,7250</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 10 de março a 31 de dezembro de 2011

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>2.011</u>
Atividade operacional	
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de distribuição	14
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro	754
Despesas administrativas	(109)
Pagamento de taxa de administração	(335)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>324</u>
Atividade de investimento	
Aquisição de participações societária	(64.050)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(64.050)</u>
Atividade de financiamento	
Integralização de cotas (Nota 5)	66.666
Recolhimento de IR retido na fonte sobre rendimentos	(53)
Rendimentos pagos líquidos de IR	(211)
Despesa com colocação de cotas	(1.053)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>65.349</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.623</u>
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	-
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	1.623
Reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do exercício	315
Redução (aumento) de ativo circulante	(53)
Aumento (redução) de passivo circulante	62
Caixa líquido das atividades operacionais	<u><u>324</u></u>

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (176-7) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto o investimento, direto ou indireto, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis, notadamente Shopping Centers e/ou projetos de desenvolvimento e expansão de Shopping Centers e/ou participações societárias em sociedades destinadas a esses investimentos, nos termos de sua política de investimento e critérios de aquisição.

O Fundo foi constituído em 29 de outubro de 2010. A distribuição de cotas foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, portanto não foi registrada na CVM. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, conforme OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 968/2011, em 30 de março de 2011.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções nº 206 e 472 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM no. 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 5.

(a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(c) Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

(d) Ativo circulante

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

(e) Ativo permanente - Participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

As aplicações em SPE são registradas e estão avaliadas pelo custo de aquisição.

(f) Avaliação do valor recuperável dos ativos de natureza imobiliária

A administração avalia regularmente o valor recuperável desses investimentos comparados aos seus respectivos valores contábeis, sendo que em 31 de dezembro de 2011 não foi identificada necessidade de reconhecimento de qualquer provisão para perdas em decorrência desta avaliação.

(g) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(h) Novas práticas contábeis

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM editou em 29 de dezembro de 2011 a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários – FII, previstos nas normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 516.

**CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 12.809.972/0001-00)

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O objetivo desta nova Instrução reflete o esforço que a CVM desenvolve no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis e a padronização das demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Este esforço da CVM foi iniciado com a implementação do Plano COFI e com o compromisso assumido pela CVM da adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board - (IASB).

As principais alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 516, que produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2012 são:

- Classificação dos imóveis quanto ao reconhecimento, classificação e mensuração

Reconhecimento	Classificação	Mensuração
Propriedade para Investimento	Ativo não circulante	Valor justo
Imóveis para Venda	Ativo circulante	O menor valor entre valor de custo ou valor realizável líquido

- Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período
- Substituição da exigência do balancete semestral pela demonstração dos fluxos de caixa do período por ocasião da divulgação de informações periódicas do Fundo;
- O registro de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado deve ser feito considerando as perdas esperadas;
- As Demonstrações Financeiras passam a ser compostas pelos seguintes documentos:

I – Balanço Patrimonial do Final do Período;

II – Demonstração do Resultado do Período;

III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período;

IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Os ajustes decorrentes da adoção dos novos critérios e seus impactos no patrimônio líquido do fundo, notadamente quanto à classificação e mensuração das propriedades para investimento, estão sendo apuradas pela administração. Não obstante, a primeira avaliação resultou no incremento de 0,12% em relação ao valor patrimonial da cota em 31/12/2011, passando o valor patrimonial (não auditado) da cota para R\$ 984,97 em 31 de janeiro de 2012.

3 Aplicações financeiras

O fundo aplica em cotas do fundo CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. que investe prioritariamente em cotas do CSHG Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI, sendo sua carteira em 31 de dezembro de 2011 composta, essencialmente, por operações compromissadas e títulos públicos.

De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 46 da Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras, foram aplicadas em cotas de fundos de investimento financeiro, durante o período de distribuição de cotas e enquanto não foram investidos nos ativos imobiliários objeto do Fundo.

4 Permanente

O Fundo firmou, através da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade de propósito específico constituída em 2011 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno, custeio de construção com preço máximo garantido e outros pactos relativo a um Shopping Center que será localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli esquina com a Rua Capuava e Avenida Alexandre Gusmão, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 135.000, conforme contrato assinado em 29 de junho de 2011 com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Conforme laudo emitido pela Plane Engenharia Consultoria S/C Ltda., com data-base agosto/2011, o valor de mercado do empreendimento, após a sua conclusão, é R\$ 173.600.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares

Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 12.809.972/0001-00)

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Até 31 de dezembro de 2011, foram desembolsados pelo Fundo recursos no montante de R\$ 64.050. Atualmente, a obra está em fase de obtenção/regularização de documentação e sua conclusão está prevista para abril de 2013. A construção do referido empreendimento deverá ter parcela do seu custo, financiada por instituição financeira, considerando o cronograma de evolução físico e financeiro da obra.

5 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 66.666 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 983,76.

O Fundo realizou uma emissão de cotas desde seu início, totalizando 100.000 cotas subscritas na sua totalidade. A emissão foi dividida em 15 séries idênticas, devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/15 do total subscrito a cada série. Até 31 de janeiro de 2012 foram integralizadas 11 séries.

Movimentação do patrimônio no período

	2011
Saldo Inicial	-
Integralização de cotas	66.666
Cotas subscritas	100.000
Cotas a integralizar	(33.334)
(-) Gastos com colocação de cotas	(1.053)
Lucro do período	315
Distribuição de rendimentos (Nota 6)	(342)
Saldo em 31 de dezembro	65.586

6 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No exercício de 2011 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas semestralmente, sendo que, a partir do exercício de 2012, os rendimentos auferidos nos semestres serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no período rendimentos no montante de R\$ 264, abaixo demonstrados:

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Distribuição de Rendimentos **2011**

Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	324
Base de cálculo	324
Resultado mínimo a distribuir - 95%	308
Rendimentos apropriados no período	342

Pagamento no período

Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	342
Total pago no período	264

Saldo de rendimentos do período a distribuir	78
Pagamento antecipado de rendimentos	(53)
Saldo de rendimentos do período a distribuir (1)	25

(1) O rendimento a distribuir de R\$ 25 foi registrado no patrimônio líquido do Fundo em dezembro de 2011 e distribuído em janeiro de 2012.

Durante o exercício de 2011 o Fundo realizou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 9,90 por cota (considerando a quantidade de cotas existentes no momento dos respectivos pagamentos).

7 Rentabilidade

O montante dos rendimentos apropriados no período é equivalente a uma rentabilidade de 1,03% sobre o valor de cotas integralizadas no momento da sua respectiva apropriação.

8 Taxa de administração

A administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração de 0,5% ao ano, incidente sobre o valor total da Oferta devidamente subscrita pelos cotistas, mesmo que ainda não integralizada, corrigido anualmente pelo IPCA, com data-base no mês e ano de subscrição das cotas e paga mensalmente.

No período, foi provisionada a importância de R\$ 379 a título de taxa de administração.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.809.972/0001-00)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

9 Despesas administrativas

Referem-se a despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	2011
Custódia e Auditoria	47
Taxa de Fiscalização CVM	8
Consultoria Jurídica	60
Anuidade Bovespa	6
Cartório	2
Outras despesas	4
Total de despesas	127

10 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei no. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham mais de 50 cotistas pessoas físicas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

11 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

12 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

**CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares
Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 12.809.972/0001-00)

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**JOSÉ RUBENS BACHIEGA
CRC 1SP158626**

**ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor Responsável**