

# **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**

**(CNPJ no. 08.431.74/0001-06)**

**(Administrado pela Credit Suisse**

**Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Demonstrações financeiras em**

**30 de junho 2007 e de 2008**

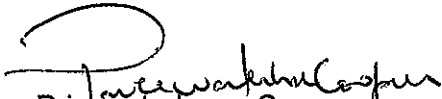
**e parecer dos Auditores Independentes**

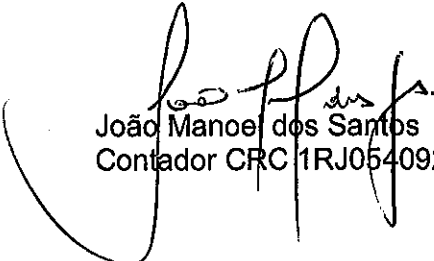
## Parecer dos auditores independentes

Aos Quotistas e ao Administrador  
CSHG Brasil Shopping - Fundo de  
Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Credit Suisse  
Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais do CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2008 e de 2007 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa dos semestres findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade da sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2008 e de 2007 e o resultado das operações e o fluxo de caixa dos semestres findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 29 de agosto de 2008.

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

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

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Balanco patrimonial em 30 de junho**  
**Em milhares de reais**

<b>Ativo</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Circulante	10.326	10.914	Circulante	886	110
Disponibilidades	10.326	10.914	Contas a pagar	4	22
Bancos	1	6	Taxa de administração (Nota 7)	144	88
Aplicações financeiras (Nota 3)	10.325	10.908	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	738	-
Não circulante			Patrimônio líquido	59.489	60.497
Permanente	50.049	49.693	Quotas integralizadas (Nota 5)	60.341	60.341
Imóveis para renda			Lucros acumulados (Nota 5)	(852)	156
Edificações (Nota 4)	32.596	32.833			
Terrenos (Nota 4)	17.453	16.860			
Total do ativo	60.375	60.607	Total do passivo e patrimônio líquido	60.375	60.607

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Demonstração de resultado**  
**Semestres findos em 30 de junho**  
Em milhares de reais

---

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Receitas de locação de imóveis</b>		
Receita de locações de imóveis (aluguéis)	3.980	2.173
<b>Custos dos imóveis locados</b>		
Despesas de depreciação	(355)	(202)
<b>Lucro bruto</b>	<b>3.635</b>	<b>1.971</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(78)</b>	<b>213</b>
Rendas de aplicações financeiras	439	958
Administrativas (Nota 9)	(71)	(281)
Taxa de administração (Nota 7)	(442)	(416)
Outras despesas operacionais	(4)	(48)
<b>Lucro líquido no semestre</b>	<b><u>3.547</u></b>	<b><u>2.184</u></b>
Quantidade de quotas	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Lucro líquido por quota - R\$	<u>59,1167</u>	<u>36,4000</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Demonstração do Fluxo de Caixa**  
**Semestres findos em 30 de junho**  
 Em milhares de reais

<b>Atividade operacional</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Recebimento de clientes - aluguéis	3.980	2.173
Juros recebidos de aplicações financeiras	439	958
Pagamento da taxa de administração	(411)	(333)
Pagamento de outros gastos operacionais	(86)	(273)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>3.922</u>	<u>2.525</u>
<b>Atividade de investimento</b>		
Compra de imóvel (Nota 4)		(26.743)
Benfeitorias	(178)	(648)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<u>(178)</u>	<u>(27.391)</u>
<b>Atividade de financiamento</b>		
Integralização de quota (Nota 5)	-	15.168
Pagamento de rendimentos	(3.606)	(2.413)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(3.606)</u>	<u>12.755</u>
<b>Aumento / (diminuição) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>138</u>	<u>(12.111)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	10.188	23.025
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	10.326	10.914
<b>Reconciliação do lucro líquido do exercício com o fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do semestre	3.547	2.184
Depreciação	355	202
Aumento de outros créditos	10	46
Aumento de outras obrigações	10	93
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>3.922</u>	<u>2.525</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2008 e 2007**  
Em milhares de reais

---

**1 Contexto operacional**

O CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário sob o código (107-4) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 205/94 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído em 27 de dezembro de 2006 sob a forma de condomínio fechado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em 28 de dezembro de 2006, é uma comunhão de recursos e tem por objetivo a aquisição, para exploração comercial, de imóveis devidamente construídos, através de aquisição de parcelas e/ou das totalidades de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Center".

**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 na Instrução nº 205 e 206 de 1994 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) Aplicações financeiras**

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustados quando aplicável ao valor de mercado; no caso de quotas de fundos de investimentos, ajustados pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos.

**(c) Ativo circulante**

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

Os valores a receber/ receitas de locação de imóveis são registrados mensalmente, a partir do rateio mensal de receitas, despesas e investimentos, considerando a participação do fundo nas operações dos Shopping Centers, apresentado pela administradora de cada um dos shoppings.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2008 e 2007**  
Em milhares de reais

---

**(d) Ativo permanente - imóveis para renda**

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são avaliadas pelo custo, deduzido por depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil do bem.

**(e) Passivo circulante**

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

**3 Aplicações financeiras**

Refere-se a aplicações em quotas do fundo CSHG Premium Fundo de Investimento Referenciado DI, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 6º, parágrafo único, da Instrução CVM 205, as disponibilidades financeiras foram aplicadas em títulos de renda fixa e/ou quotas de fundos de investimento financeiro.

**4 Ativo permanente - imóveis para renda**

O Fundo adquiriu, em 28 de dezembro de 2006, a fração ideal de 20% (vinte por cento) dos imóveis que compõem o empreendimento Shopping Center Plaza Sul que está situado na Praça Leonor Kaupa, número 100, bairro Jardim da Saúde, idade e Estado de São Paulo, em um de terreno de 21.224,00 m<sup>2</sup> e uma área construída de 86.278,00 m<sup>2</sup>, dos quais 24.742,26 m<sup>2</sup> estão destinados à locação. O empreendimento possui 221 lojas e 1.416 vagas para estacionamento. Em 14 de junho de 2007, o Fundo adquiriu, por meio de exercício de direito de preferência, a fração ideal de 10% (dez por cento) adicionais. Após tal aquisição, a participação total do Fundo no Shopping Center Plaza Sul passou a ser de 30%.

O Fundo adquiriu, em 12 de janeiro de 2007, fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do imóvel que compõe o empreendimento Tivoli Shopping Center, situado na Rua Ósmio, 699, Cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, em um de terreno de 98.500,00 m<sup>2</sup> e uma área construída de 29.597,00 m<sup>2</sup>, dos quais 21.714,36 m<sup>2</sup> estão destinados a locação. O empreendimento possui 145 lojas e 1.578 vagas para estacionamento. Em 28 de maio de 2007, o Fundo adquiriu, por meio de exercício de direito de preferência, a fração ideal de 5% (cinco por cento) adicionais do mesmo empreendimento. Após tal aquisição, a participação total do Fundo no Tivoli Shopping Center passou a ser de 29%.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2008 e 2007**  
**Em milhares de reais**

Em 30 de junho de 2008, os valores contábil e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

Participação	Valor de	Custo	Terrenos	Edificações	Benfeitorias	Depreciação	Total contábil	
	mercado	aquisição					2008	2007
Plaza Sul - 20%	32.350	22.552	4.452	18.099	1.188	(566)	23.174	22.972
Plaza Sul - 10%	16.175	13.071	2.581	10.490	209	(223)	13.056	13.091
Tivoli - 24%	15.297	11.090	8.456	2.635	195	(72)	11.214	11.070
Tivoli - 5%	3.187	2.576	1.964	612	41	(13)	2.604	2.560
	<u>67.009</u>	<u>49.289</u>	<u>17.453</u>	<u>31.836</u>	<u>1.633</u>	<u>(874)</u>	<u>50.049</u>	<u>49.693</u>

Os valores de mercado foram baseados em laudos de avaliação emitidos pelas seguintes prestadoras de serviços especializadas:

- . Shopping Plaza Sul - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em dezembro de 2007.
- . Tivoli Shopping Center - Cushman & Wakefield Semco, emitido em janeiro de 2008.

A depreciação foi calculada às taxas compatíveis com a vida economicamente útil dos bens, conforme constante nos laudos de avaliação dos imóveis, emitidos por consultores especializados independentes, as quais estão descritas abaixo:

	<u>Vida útil - anos</u>	<u>Taxa de depreciação - ao ano</u>
Plaza Sul - 20%	48	2,0833%
Plaza Sul - 10%	47	2,1276%
Tivoli - 24%	52	1,9231%
Tivoli - 5%	51	1,9608%

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações**  
**financeiras em 30 de junho de 2008 e 2007**  
Em milhares de reais

---

Os empreendimentos nos quais o fundo possui imóveis para renda do Fundo encontram-se globalmente segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
	Dados materiais	110.000
	Lucros cessantes	16.550
Shopping Center Plaza Sul	Responsabilidade civil	5.000
	Dados materiais	96.000
Tívoli Shopping Center	Responsabilidade civil	5.000

**Danos materiais:**

Incêndio inclusive decorrente de tumultos/ raios/ explosão de qualquer natureza, danos elétricos, alagamento, vendaval/ fumaça (excluído bens ao ar livre), tumultos, greve e lock out, quebra de vidros, espelhos, mármore e granitos, fidelidade, roubo de bens (excluído bens ao ar livre), RD derrame de sprinklers, quebra de máquinas, anúncios luminosos e equipamentos eletrônicos (excluído roubos e danos elétricos).

**Lucros cessantes:**

Lucros cessantes (Lucro líquido + despesas fixas) em decorrência de incêndio inclusive tumultos/ raios/ explosão de qualquer natureza.

**Responsabilidade civil:**

Responsabilidade civil operações shopping center, danos morais operações shopping center, responsabilidade civil empregador, danos morais empregador, responsabilidade civil contingentes veículos, danos causados aos lojistas (incêndio e roubo) e danos morais causados aos lojistas.

## **5 Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 60.000 quotas (2007 – 60.000), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 0,9915 (2007 - R\$ 1,0083).

O montante total de emissões previstas no regulamento é de 75.000 quotas, divididas em três emissões de 45.000, 15.000 e 15.000, respectivamente, cujo valor nominal é de R\$ 1, a serem atualizadas (i) pelo valor patrimonial das quotas, representado entre o valor do patrimônio líquido contábil e o número de quotas emitidas, (ii) pelas perspectivas de rentabilidade do fundo ou (iii) pelo valor de mercado das quotas já emitidas.

Em relação à primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14/11/2006, correspondente a 45.000 quotas, estas foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 45.173.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2008 e 2007**  
Em milhares de reais

Em relação à segunda emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23/02/2007, correspondente a 15.000 quotas, estas foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 15.168.

Não houve nova emissão de quotas do Fundo durante o 1º semestre de 2008.

**Movimentação do patrimônio líquido nos semestres**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Saldo em 1º de janeiro	60.286	45.202
Integralização de quotas	-	15.168
Lucro líquido do semestre	3.547	2.184
Distribuição de rendimentos do semestre (Nota 6)	<u>(4.344)</u>	<u>(2057)</u>
Saldo em 30 de junho	<u>59.489</u>	<u>60.497</u>

**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. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos semestres. Foram distribuídos nos semestres rendimentos no montante de R\$ 3.606 (R\$ 2.413 em 2007), abaixo demonstrados:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Base cálculo - fluxo de caixa do semestre	3.922	2.525
Ajustes ao fluxo de caixa – despesas de constituição do fundo	-	153
Base de cálculo	<u>3.922</u>	<u>2.678</u>
Resultado mínimo a distribuir – 95%	<u>3.726</u>	<u>2.544</u>
Rendimentos apropriados no semestre	<u>3.744</u>	<u>2.544</u>
Pagamentos no semestre		
Rendimentos referentes a períodos anteriores (1)	600	356
Rendimentos referentes ao resultado auferido no semestre	<u>3.006</u>	<u>2.057</u>
Total pago no semestre	<u>3.606</u>	<u>2.413</u>
Saldo de rendimentos do semestre a distribuir (2)	<u>(738)</u>	<u>(487)</u>

(1) O montante de R\$ 600 foi distribuído e registrado no patrimônio líquido do fundo em janeiro de 2008 e R\$ 356 foi distribuído em janeiro de 2007 e registrado no patrimônio líquido do fundo no período findo em dezembro de 2006.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2008 e 2007**  
Em milhares de reais

---

(2) O rendimento a distribuir de R\$ 738 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em junho de 2008 e distribuído em julho do mesmo ano e o valor de R\$ 487 foi registrado no patrimônio líquido do fundo e distribuído em julho de 2007.

Durante o primeiro semestre de 2008 o Fundo propôs a distribuição de rendimentos que somaram R\$ 62,40 (R\$ 52,9507 em 2007) por cota, sendo que as distribuições de rendimento foram realizadas para um total de 60.000 cotas.

**7 Taxa de administração**

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o patrimônio líquido, à razão de 1,5% ao ano, e paga mensalmente. A taxa de administração do semestre totalizou R\$ 442 (R\$ 416 - 2007).

**8 Rentabilidade**

A distribuição de rendimentos proposta referente ao 1º semestre de 2008 é equivalente a uma rentabilidade de 6,24% sobre o valor de emissão da cota na data da primeira integralização, de R\$ 1 (em 21 de novembro de 2006). Além dos rendimentos distribuídos, o valor patrimonial da cota do Fundo sofreu variação negativa de 1,32% no semestre.

O montante distribuído no 1º semestre de 2008 é equivalente a uma rentabilidade de 6,24% sobre o valor de emissão da cota na data da primeira integralização, de R\$ 1 (em 21 de novembro de 2006).

**9 Despesas administrativas**

Referem-se a: (i) despesas relacionadas à estruturação do Fundo, em 2007, não consideradas no cálculo dos rendimentos a distribuir, sendo R\$ 9 referentes ao Registro da Ata de Diretoria que deliberou sobre a constituição do Fundo, R\$ 128 referentes às Taxas de Fiscalização das Ofertas Públicas de Distribuição de Quotas da 1ª e da 2ª Emissão da CVM, R\$ 6 referentes à Taxa de Análise e de Registro do Fundo junto à Bovespa e R\$ 10 referentes às Taxas de Registro das Ofertas Públicas de Distribuição de Quotas da 1ª e da 2ª Emissão na ANBID, totalizando R\$ 153;

(ii) despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo, sendo 62 (R\$ 69 em 2007) referentes às Taxas de Escrituração, Custódia, Auditoria, Fiscalização CVM, Bovespa e Cetip, R\$ 8 (R\$ 55 em 2007) referentes a publicações e R\$ 11 (R\$ 4 em 2007) referentes a outras despesas operacionais e - R\$ 10 referente a reversão de exercícios anteriores, totalizando 71 (R\$ 128 em 2007).

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2008 e 2007**  
Em milhares de reais

---

**10 Tributação**

Os rendimentos auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, excetuando os investidores pessoas físicas que se enquadrem na condição de isento, conforme Lei no. 11.196 artigo 125.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O valor do imposto de renda retido nessas operações é passível de compensação contra o retido dos cotistas por ocasião da distribuição de rendimentos.

Tal imposto é lançado como despesa do Fundo, uma vez que todos os cotistas até 30 de junho de 2008 são investidores pessoas físicas que se enquadram nas condições de isenção previstas na regulamentação vigente, não havendo a possibilidade de compensação.