

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

31 de dezembro 2008 e de 2007

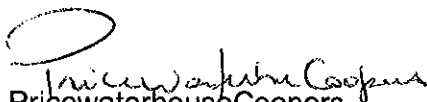
e parecer dos auditores independentes

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 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa dos exercícios 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 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e o resultado das operações e o fluxo de caixa dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 30 de janeiro de 2009.


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 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	2008	2007	Passivo e patrimônio líquido	2008	2007
Circulante	9.930	10.188	Circulante	723	127
Disponibilidades	9.930	10.188	Contas a pagar	21	14
Bancos	6	1	Taxa de administração (Nota 7)	78	113
Aplicações financeiras (Nota 3)	9.455	10.187	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	624	
Valores a receber aluguel	469				
Não circulante			Patrimônio líquido	59.643	60.286
Permanente	50.436	50.225	Quotas integralizadas (Nota 5)	60.341	60.341
Imóveis para renda			Prejuízos acumulados (Nota 5)	(698)	(55)
Edificações (Nota 4)	32.983	33.365			
Terrenos (Nota 4)	17.453	16.860			
Total do ativo	60.366	60.413	Total do passivo e patrimônio líquido	60.366	60.413

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
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Receitas de locação de imóveis		
Receita de locações de imóveis (aluguéis)	8.288	5.546
Custos dos imóveis locados		
Despesas de depreciação	(686)	(519)
Lucro bruto	7.602	5.027
Receitas (despesas) operacionais	(158)	138
Rendas de aplicações financeiras	935	1.408
Administrativas (Nota 9)	(171)	(341)
Taxa de administração (Nota 7)	(906)	(867)
Outras despesas operacionais	(16)	(62)
Lucro líquido no exercício	<u>7.444</u>	<u>5.165</u>
Quantidade de quotas	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Lucro líquido por quota - R\$	<u>124,0667</u>	<u>86,0833</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
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Atividade operacional	2008	2007
Recebimento de clientes - aluguéis	7.819	5.546
Juros recebidos de aplicações financeiras	935	1.408
Pagamento da taxa de administração	(941)	(759)
Pagamento de outros gastos operacionais	(180)	(355)
Caixa líquido das atividades operacionais	7.633	5.840
Atividade de investimento		
Compra de imóvel (Nota 4)		(26.785)
Benfeitorias	(896)	(1.455)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(896)	(28.240)
Atividade de financiamento		
Integralização de quota (Nota 5)		15.168
Pagamento de rendimentos	(7.464)	(5.605)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(7.464)	9.563
Aumento / (diminuição) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(727)	(12.837)
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	10.188	23.025
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	9.461	10.188
Reconciliação do lucro líquido do exercício com o fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	7.444	5.165
Depreciação	686	519
Redução (aumento) de outros créditos	(469)	46
Aumento (redução) de outras obrigações	(28)	110
Caixa líquido das atividades operacionais	7.633	5.840

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
Exercícios findos em 31 de dezembro 2008 e de 2007**

Em milhares de reais

1 Contexto operacional

O CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (107-4) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 205 e 472/08 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".

O administrador já iniciou o processo de análise e implementação das alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, para adaptação do fundo à nova regulamentação. O referido processo ainda não se encontrava concluído até a data destas demonstrações financeiras.

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, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

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
Exercícios findos em 31 de dezembro 2008 e de 2007

Em milhares de reais

(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.

(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 205/94, 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 m² e uma área construída de 86.278,00 m², dos quais 24.742,26 m² 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%.

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
Exercícios findos em 31 de dezembro 2008 e de 2007

Em milhares de reais

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 m² e uma área construída de 29.597,00 m², dos quais 21.714,36 m² 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%.

Em 31 de dezembro de 2008, os valores contábil e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

Participação	Valor de mercado	Custo aquisição	Terrenos	Edificações	Benfeitorias	Depreciação	Total contábil	
							2008	2007
Plaza Sul - 20%	32.350	22.552	4.452	18.099	1.544	(754)	23.341	23.282
Plaza Sul - 10%	16.175	13.071	2.581	10.490	387	(335)	13.123	13.124
Tivoli - 24%	15.297	11.090	8.456	2.635	348	(97)	11.342	11.214
Tivoli - 5%	3.187	2.576	1.964	612	73	(19)	2.630	2.605
	67.009	49.289	17.453	31.836	2.351	(1.205)	50.436	50.225

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:

	Vida útil - anos	Taxa de depreciação - ao ano
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
Exercícios findos em 31 de dezembro 2008 e de 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
Shopping Center Plaza Sul	Lucros cessantes	16.550
	Responsabilidade civil	5.000
Tivoli Shopping Center	Dados materiais	96.000
	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\$ 0,9940 (2007 - R\$ 1,0048).

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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro 2008 e de 2007

Em milhares de reais

totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 45.173.

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 exercício de 2008.

Movimentação do patrimônio líquido nos exercícios

	2008	2007
Saldo em 1º de janeiro	60.286	45.202
Integralização de quotas	-	15.168
Lucro líquido do exercício	7.444	5.165
Distribuição de rendimentos do exercício (Nota 6)	<u>(8.087)</u>	<u>(5.249)</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>59.643</u>	<u>60.286</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 exercícios. Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 7.464 (R\$ 5.605 em 2007), abaixo demonstrados:

	2008	2007
Base cálculo - fluxo de caixa do exercício	7.633	5.840
Ajustes ao fluxo de caixa – despesas de constituição do fundo		<u>153</u>
Base de cálculo	<u>7.633</u>	<u>5.993</u>
Resultado mínimo a distribuir – 95%	<u>7.251</u>	<u>5.693</u>
Rendimentos apropriados no exercício	<u>7.487</u>	<u>5.693</u>
Pagamentos no exercício		
Rendimentos referentes a períodos anteriores (1)	600	356
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	<u>6.864</u>	<u>5.249</u>
Total pago no exercício	<u>7.464</u>	<u>5.605</u>

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
Exercícios findos em 31 de dezembro 2008 e de 2007

Em milhares de reais

Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (2)	<u>(624)</u>	<u>(444)</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.

(2) O rendimento a distribuir de R\$ 624 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2008 e distribuído em janeiro de 2009 e o valor de R\$ 444 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2007 e distribuído em janeiro de 2008.

Durante o exercício de 2008 o Fundo propôs a distribuição de rendimentos que somaram R\$ 124,80 (R\$ 108,1507 em 2007) por cota, sendo que as distribuições de rendimento foram realizadas para um total de 60.000 cotas. Em 2007 as distribuições de janeiro e fevereiro foram realizadas para um total de 45.000 cotas e as distribuições de rendimento a partir de março de 2007 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 exercício totalizou R\$ 906 (R\$ 867 - 2007).

8 Rentabilidade

O montante distribuído no exercício de 2008 é equivalente a uma rentabilidade de 12,48% 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 1,07% no exercício.

9 Despesas administrativas

Referem-se a: (i) despesas relacionadas à estruturação do Fundo, em 2007, não consideradas no cálculo dos rendimentos a distribuir, sendo:

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
Exercícios findos em 31 de dezembro 2008 e de 2007

Em milhares de reais

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 438, de 12 de julho de 2006, 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.