

# **HG 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 de 2007 e de 2006  
e parecer dos auditores independentes**

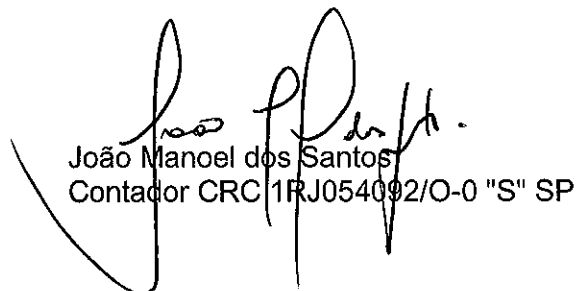
## Parecer dos auditores independentes

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

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais do HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 e do período de 27 a 31 de dezembro de 2006, 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 HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 e o resultado das operações e o fluxo de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 e do período de 27 a 31 de dezembro de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2008

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

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

**HG 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)**

<u>Ativo</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>Passivo e Patrimônio Líquido</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Circulante</b>	<b>10.188</b>	<b>23.071</b>	<b>Circulante</b>	<b>127</b>	<b>373</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>10.188</b>	<b>23.025</b>	Contas a pagar	14	12
Bancos	1	1	Taxa de Administração (nota 7)	113	5
Aplicações Financeiras (nota 3)	10.187	23.024	Rendimentos a distribuir (nota 6)		356
<b>Outros créditos</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>60.286</b>	<b>45.202</b>
Outros	-	46	Quotas integralizadas (nota 5)	60.341	45.173
<b>Não circulante</b>	<b>50.225</b>	<b>22.504</b>	Lucros (prejuízos) acumulados (nota 5)	(55)	29
<b>Permanente</b>	<b>50.225</b>	<b>22.504</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>60.413</b>	<b>45.575</b>
<b>Imóveis para renda</b>					
Imóveis para renda - Edificações (nota 4)	33.365	18.062			
Imóveis para renda - Terrenos (nota 4)	16.860	4.442			
<b>Total do Ativo</b>	<b>60.413</b>	<b>45.575</b>			

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

**HG BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A.)**

**Demonstração de Resultado**  
**(em milhares de reais)**

	<b>Exercício findo em</b> <b>31 de dezembro de 2007</b>	<b>Período de 27 a</b> <b>31 de dezembro de 2006</b>
<b>Receitas operacionais</b>		
Receita de locação de imóveis (aluguel)	5.546	120
Custo de imóveis locados (depreciação)	(519)	-
<b>Lucro bruto</b>	<u>5.027</u>	<u>120</u>
<b>Outras receitas operacionais</b>		
Rendas de aplicações financeiras	1.408	286
	<u>1.408</u>	<u>286</u>
<b>Despesas Operacionais</b>		
Administrativas (nota 9)	(341)	(16)
Taxa de administração (nota 7)	(867)	(5)
Outras	(62)	-
	<u>(1.270)</u>	<u>(21)</u>
<b>Lucro líquido no exercício / período</b>	<u><u>5.165</u></u>	<u><u>385</u></u>
<b>Quantidade de Quotas</b>	60.000	45.000
<b>Lucro líquido por quota - R\$</b>	<u><u>86,0833</u></u>	<u><u>8,5556</u></u>

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

**HG BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A.)

**Demonstração do Fluxo de Caixa**  
(em milhares de reais)

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2007	Período de 27 a 31 de dezembro de 2006
<b>Atividade Operacional</b>		
Recebimento de clientes - aluguéis	5.546	120
Juros de aplicações financeiras	1.408	240
Pagamento da taxa de administração	(759)	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(355)	(4)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>5.840</b>	<b>356</b>
<b>Atividade de Investimento</b>		
Compra de Imóvel (nota 4)	(26.785)	(22.504)
Beneficiárias	(1.455)	-
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(28.240)</b>	<b>(22.504)</b>
<b>Atividade de Financiamento</b>		
Integralização de Quotas (nota 5)	15.168	45.173
Pagamentos de rendimentos	(5.605)	-
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>9.563</b>	<b>45.173</b>
<b>Fluxo de Caixa Líquido</b>	<b>(12.837)</b>	<b>23.025</b>
<b>Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(12.837)</b>	<b>23.025</b>
Caixa líquido das atividades operacionais no início do exercício / período	23.025	-
Caixa líquido das atividades operacionais no final do exercício / período	10.188	23.025
<b>Reconciliação do Lucro Líquido do exercício / período com o Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício / período	5.165	385
Depreciação	519	-
Redução de outros créditos	46	(46)
Aumento de contas a pagar (inclui taxa de administração a pagar)	110	17
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>5.840</b>	<b>356</b>

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

**HG 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 31 de dezembro de 2007 e de 2006**  
Em milhares de reais

---

**1 Contexto operacional**

O HG 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 nos. 205 e 206 de 1994 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM no. 249/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 5.

Dentre as diretrizes contábeis referidas destacamos a seguir, as principais adotadas pelo fundo:

**(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.

**HG 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 31 de dezembro de 2007 e de 2006**  
Em milhares de reais

---

**(c) Ativo circulante**

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

**(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 HG 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, 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, Cidade e Estado de São Paulo, em um 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 219 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%.

**HG 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 31 de dezembro de 2007 e de 2006**  
**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 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 129 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 2007, os valores contábil e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

Participação	Valor de mercado	Custo aquisição	Terrenos	Edificações	Benfeitorias	Depreciação	Total contábil	
							2007	2006
Plaza Sul - 20%	32.350	22.552	4.252	18.300	1.090	(360)	23.282	22.504
Plaza Sul - 10%	16.175	13.071	2.467	10.603	160	(107)	13.124	
Tivoli - 24%	15.297	11.090	8.234	2.856	169	(45)	11.214	
Tivoli - 5%	3.187	2.576	1.906	670	36	(7)	2.605	
	<u>67.009</u>	<u>49.289</u>	<u>16.859</u>	<u>32.430</u>	<u>1.455</u>	<u>(519)</u>	<u>50.225</u>	<u>22.504</u>

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

- Shopping Center 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%

**HG 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 31 de dezembro de 2007 e de 2006**  
Em milhares de reais

---

Os empreendimentos constantes do ativo permanente do fundo estão segurados por valores consideramos como suficientes pelo seu administrador.

**5 Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 60.000 quotas (2006 – 45.000), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1,0048 (2006 - R\$ 1,0045).

O montante total de emissões previstos 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 correspondente a 45.000 quotas, estas foram subscritas e integralizadas ao valor nominal unitário de R\$ 1, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 45.173.

Em relação à segunda emissão correspondente a 15.000 quotas, estas foram subscritas e integralizadas ao valor nominal unitário de R\$ 1, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 15.168

**Movimentação do patrimônio líquido no exercício / período**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo em 1º de janeiro	45.202	
Integralização de quotas	15.168	45.173
Lucro líquido do exercício / período	5.165	385
Distribuição de rendimentos (Nota 6)	<u>(5.249)</u>	<u>(356)</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>60.286</u>	<u>45.202</u>

**HG 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 31 de dezembro de 2007 e de 2006**  
Em milhares de reais

---

**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 no semestre são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do exercício. Foram distribuídos no exercício rendimentos no montante de R\$ 5.605, abaixo demonstrados:

Base cálculo - fluxo de caixa	5.840
Ajustes ao fluxo de caixa – despesas de constituição do fundo	153
Base de cálculo	<u>5.993</u>
Resultado mínimo a distribuir – 95%	<u>5.693</u>
Distribuição	
Referente ao período anterior	356
Referente ao resultado mínimo a distribuir – exercício de 2007	<u>5.249</u>
Total pago no exercício	<u>5.605</u>
Saldo de rendimentos a distribuir referente a 2007 (a)	<u>(444)</u>

(a) Tal valor será distribuído ao longo do 1º. semestre de 2008.

Durante o primeiro semestre de 2007, o Fundo realizou pagamentos de rendimentos que somaram R\$ 52,9507 por cota, sendo que as distribuições de rendimento referentes aos meses de janeiro e fevereiro de 2007 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. Durante o segundo semestre de 2007 o Fundo realizou pagamentos de rendimentos que somaram R\$ 55,20 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 exercício totalizou R\$ 867 (2006 – R\$ 5).

**HG 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 31 de dezembro de 2007 e de 2006**  
Em milhares de reais

---

**8 Rentabilidade**

O montante distribuído no exercício de 2007 é equivalente a uma rentabilidade anual de 10,82% 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 de 0,03% no exercício de 2007.

**9 Despesas administrativas**

Referem-se a: (i) despesas relacionadas à estruturação do Fundo, não consideradas no cálculo do resultado 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 Cotas 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 Cotas da 1ª e da 2ª Emissão na ANBID, totalizando R\$ 153; (ii) despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo, sendo R\$ 98 referentes às Taxas de Escrituração, Custódia, Auditoria, Fiscalização CVM, Bovespa e Cetip, R\$ 80 referentes a publicações e R\$ 10 referentes a outras despesas operacionais, totalizando R\$ 188.

**10 Tributação**

Os rendimentos auferidos pelos cotistas Pessoa Física não estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, pois se enquadram 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.

\* \* \*