

CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ nº 08.431.747/0001-06)

(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 Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Brasil Shopping 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 para o exercício findo nessa data, 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 Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Opinião

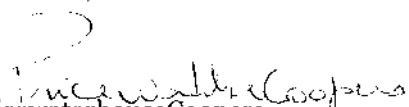
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa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

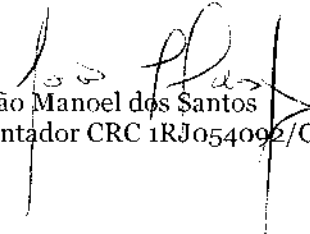
Ênfase

Novas práticas contábeis

Chamamos a atenção para a Nota 2(i) 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, 28 de fevereiro de 2012


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 - FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

(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 e 2010

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

| Ativo | 2.011 | 2.010 | Passivo | 2.011 | 2.010 |
|---|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| Circulante | 125.938 | 3.578 | Circulante | 3.824 | 2.102 |
| Disponibilidades | 123.835 | 3.212 | Taxa de administração (Nota 8) | 586 | 336 |
| Bancos | 2 | 2 | Distribuição de rendimentos (Nota 6) | 3.194 | 1.760 |
| | | | Contas a pagar | 38 | 6 |
| | | | IR a recolher | 6 | - |
| Aplicações financeiras | 123.833 | 3.210 | | | |
| Cotas de Fundos de Investimentos | 123.833 | 3.210 | | | |
| CSHG Soberano Exc. FICFI Referenciado DI | 123.833 | 3.210 | | | |
| | | | | | |
| Valores a receber | 2.103 | 366 | | | |
| Aluguel | 1.370 | 366 | | | |
| Rendas a receber | 725 | - | | | |
| IR a compensar | 8 | - | | | |
| | | | | | |
| Realizável a longo prazo | 184.556 | 122.658 | Patrimônio líquido | 374.316 | 191.545 |
| Aplicações financeiras | | | Cotas integralizadas (Nota 5) | 372.275 | 192.104 |
| Fundos de Investimentos Imobiliários | 112.592 | 119.573 | (-) Gastos com colocação de cotas | (23) | - |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI | 71.964 | 3.085 | Lucros acumulados (Nota 5) | 82.430 | 46.476 |
| | | | (-) Distribuição de rendimentos (Nota 6) | (80.366) | (47.035) |
| | | | | | |
| Permanente | 67.646 | 67.411 | | | |
| Imóveis para renda | 67.646 | 67.411 | | | |
| Edificações (Nota 4) | 45.370 | 45.370 | | | |
| Terrenos (Nota 4) | 20.684 | 20.684 | | | |
| (-) Depreciação Acumulada | (3.748) | (2.839) | | | |
| Beneficórias | 5.340 | 4.196 | | | |
| | | | | | |
| Total do ativo | 378.140 | 193.647 | Total do passivo | 378.140 | 193.647 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 08.431.747/0001-06)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Demonstração de Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

| | 2011 | 2010 |
|---|-----------------|-----------------|
| Receitas | 16.097 | 13.427 |
| Receitas de locação de imóveis | 16.097 | 13.427 |
| Custos dos imóveis locados | (909) | (907) |
| Despesas de depreciação | (909) | (907) |
| Lucro Bruto | 15.188 | 12.520 |
| Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária | 19.745 | 12.146 |
| Rendimentos de fundos imobiliários | 10.554 | 11.382 |
| Receita de CRIs | 8.823 | 319 |
| Ganho realizado com fundos imobiliários | 247 | - |
| Ganho não realizado com fundos imobiliários (nota 3) | 121 | 445 |
| Resultado da atividade imobiliária | 34.933 | 24.666 |
| Receitas (Despesas) operacionais | 1.021 | (3.463) |
| Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro (Nota 1) | 6.899 | 290 |
| Receita de rebate de comissões | 159 | - |
| Outras receitas | 8 | - |
| Despesas administrativas (Nota 9) | (275) | (118) |
| Taxa de administração (Nota 8) | (5.770) | (3.635) |
| Lucro líquido do exercício | 35.954 | 21.203 |
| Quantidade de cotas | 277.697 | 160.000 |
| Lucro líquido por cota - R\$ | 129,4721 | 132,5188 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 08.431.747/0001-06)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

| | 2011 | 2010 |
|--|-----------------|-----------------|
| Atividade operacional | | |
| Recebimento de clientes - aluguéis | 14.368 | 13.415 |
| Receita de aplicações em fundos de investimento | 6.899 | 290 |
| Rendimentos de Fundo de Investimento Imobiliário | 10.554 | 11.382 |
| Juros recebidos de aplicações de Certificados de Recebíveis Imobiliários | 5.739 | 138 |
| Pagamento da taxa de administração | (5.520) | (3.594) |
| Pagamento de outros gastos operacionais | (259) | (145) |
| Recebimento de outras receitas operacionais | 159 | - |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 31.940 | 21.486 |
| Atividade de investimento | | |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário | - | (12) |
| Aquisição de CRI | (85.788) | (4.211) |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário | 7.342 | - |
| Venda de CRI | 18.345 | 1.032 |
| Amortização de CRI | 1.649 | 276 |
| Aquisição de imóveis para renda (Nota 4) | - | (793) |
| Benfeitorias em imóveis para renda | (1.144) | (921) |
| Caixa líquido das atividades de investimentos | (59.596) | (4.629) |
| Atividade de financiamento | | |
| Integralização de quotas (Nota 5) | 180.171 | - |
| Rendimentos pagos (Nota 6) | (31.896) | (20.944) |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | 148.275 | (20.944) |
| Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa | 120.623 | (4.088) |
| Caixa líquido das atividades operacionais no início do exercício | 3.212 | 7.300 |
| Caixa líquido das atividades operacionais no final do exercício | 123.835 | 3.212 |
| Reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro líquido dos exercícios | 35.954 | 21.203 |
| Depreciação | 909 | 907 |
| Redução (aumento) de ativo circulante | (5.211) | (638) |
| Aumento (redução) de passivo circulante | 288 | 14 |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 31.940 | 21.486 |

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (107-4), foi constituído em 27 de dezembro de 2006, tendo nessa mesma data sido aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. 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 a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Centers".

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo que a última negociação ocorrida em 29/12/2011, realizada com valor de cota de R\$ 1.620,05 (2010 - R\$ 1.535,00).

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 Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(c) Aplicações financeiras (circulante)

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.

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.

A Administradora avalia o risco de crédito dos recebíveis de aluguel e não considera necessária a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

(e) Aplicações financeiras (realizável a longo prazo)

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - contabilizadas pelo custo de aquisição e para os fundos cotados em bolsa ajustado ao valor de mercado com base na última cota de negociação. As receitas auferidas com os rendimentos dos fundos imobiliários são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) - contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, se aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(f) 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 útil econômica do bem.

(g) 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

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

identificada necessidade de reconhecimento de qualquer provisão para perdas em decorrência desta avaliação.

(h) Passivo circulante

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

(i) 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.

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

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- 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.

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 27% em relação ao valor patrimonial da cota em 31/12/2011, passando o valor patrimonial da cota para R\$ 1.714,15, em 31 de janeiro de 2012.

3 Aplicações financeiras

3.1 Ativo circulante

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, originárias da integralização de novas cotas do Fundo, foram aplicadas em cotas de fundos de investimento financeiro enquanto não investidas nos ativos imobiliários objeto do Fundo.

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

3.2 Ativo realizável a longo prazo

O Fundo possui 201.839 cotas (representando 12,39% do total das cotas emitidas) do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, totalizando R\$ 75.237. A compra foi realizada através de contrato de compra e venda, cujas cotas desse fundo não são negociadas em Bolsa de Valores, baseado em laudo de avaliação emitido por terceiros. Em 31 de dezembro de 2011, este investimento está avaliado pelo seu custo de aquisição. O objetivo desse Fundo é, exclusivamente, a exploração de sua participação correspondente a 85% do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, visando auferir receitas por meio de locação e arrendamento desse imóvel, cujo valor de mercado é de R\$ 958.664, conforme laudo emitido pela empresa Cushman & Wakefield, divulgado pela administradora do fundo, na data-base de 31 de dezembro de 2011.

O Fundo possui 339.294 cotas (representando 16% do total das cotas emitidas) do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, totalizando R\$ 33.567. A compra foi realizada através de contrato de compra e venda, cujas cotas desse fundo não são negociadas em Bolsa de Valores, baseado em laudo de avaliação emitido por terceiros. Em 31 de dezembro de 2011, este investimento está avaliado pelo seu custo de aquisição. Esse fundo possui 100% de participação no empreendimento Via Parque Shopping, localizado na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, com área de influência nas regiões de Jacarepaguá e do Recreio dos Bandeirantes, cujo valor de mercado é de R\$ 389.523, conforme relatório semestral, não auditado, emitido pelo administrador do fundo, na data-base de junho de 2011.

O Fundo possui 3.030 cotas (representando 2,55% do total das cotas emitidas) do Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center, totalizando R\$ 3.030, através de oferta pública. O objetivo desse Fundo é a exploração de sua participação correspondente a 15% do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, proveniente de cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, cujo valor unitário de negociação em 30 de dezembro de 2011 é de R\$ 1.250,00.

Em 31 de dezembro de 2011, este investimento está avaliado pelo valor da cota referente à última negociação em Bolsa ocorrida no exercício, tendo sido reconhecido ganho não realizado de R\$ 121 (2010 – R\$ 445).

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A posição do Fundo em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário está representada abaixo:

| | Saldo em 2011 | Saldo em 2010 | Rendimentos 2011 | Rendimentos 2010 |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| FII Shopping PDP | 75.237 | 75.237 | 9.558 | 9.045 |
| FII PDP Shopping Center | 3.788 | 10.769 | 596 | 888 |
| FII Via Parque Shopping | 33.567 | 33.567 | 400 | 1.449 |
| TOTAL | 112.592 | 119.573 | 10.554 | 11.382 |

O Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme abaixo:

| Título | Valor de Mercado | Série | Securitizadora | Agente Fiduciário | Vencimento | Pagto de Amortização e Juros | Juros | Atualização Monetária |
|--------------|---------------------|--------------|--|-----------------------------|------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| CRI | 1.775 | 2010- 135 | Brazilian Securities Companhia de Securitização | Oliveira Trust DTVM S.A. | 05/09/2015 | Mensal | 8,25 a.a. | IGP-M |
| CRI | 1.775 | 2010- 135 | Brazilian Securities Companhia de Securitização | Oliveira Trust DTVM S.A. | 05/09/2015 | Mensal | 8,25 a.a. | IGP-M |
| CRI | 14.934 | 2011- 230 | Brazilian Securities Companhia de Securitização | Oliveira Trust DTVM S.A. | 13/05/2021 | Mensal | 8,467 a.a. | IGP-M |
| CRI | 276 | 2010- 186 | Brazilian Securities Companhia de Securitização | Oliveira Trust DTVM S.A. | 20/10/2030 | Mensal | 8,991 6 a.a. | IGP-M |
| CRI | 26.602 | 2011- 22 | GAIASEC - Gaia Securizadora S.A. | Pentágono S.A.DTVM | 27/05/2016 | Mensal (*) | 10,5 a.a. | IGP-DI |
| CRI | 26.602 | 2011- 22 | GAIASEC - Gaia Securizadora S.A. | Pentágono S.A.DTVM | 27/05/2016 | Mensal (*) | 10,5 a.a. | IGP-DI |
| Total | 71.964 | | | | | | | |

(*) Amortização será paga em duas datas: 40% em maio de 2014 e 60% em maio de 2016

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

4 Ativo permanente - imóveis para renda

O Fundo adquiriu, em 28 de dezembro de 2006, a fração ideal de 20% (vinte por cento) ao valor de R\$ 22.552 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 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 ao valor de R\$ 13.071. 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) ao valor de R\$ 11.090 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 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 ao valor de R\$ 2.576. Após tal aquisição, a participação total do Fundo no Tivoli Shopping Center passou a ser de 29%.

O Fundo arrematou, em 07 de março de 2009, em leilão público realizado por Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., participação correspondente a 4,96% (quatro vírgula noventa e seis por cento) ao valor de R\$ 5.100, do Shopping Center Penha, localizado na Rua Dr. João Ribeiro, nº 304, Penha da França, Cidade e Estado de São Paulo, em um terreno de 22.849 m² e uma área construída de 95.730 m², dos quais 29.638 m² estão destinados à locação. A aquisição da participação arrematada em leilão estava condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos demais co-proprietários do referido empreendimento. Tal direito não foi exercido por qualquer dos co-proprietários dentro do prazo legal, conforme comunicação recebida em 07 de maio de 2009 do Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. pelo Fundo. Dessa maneira, a aquisição foi efetivada em 23 de junho de 2009, após todos os trâmites jurídicos. Em 30 de outubro de 2009 o Fundo adquiriu a fração ideal de 8,804% (oito vírgula oito zero quatro por cento), ao valor de R\$ 10.871, adicionais do mesmo empreendimento. Após tal aquisição, a participação total do Fundo Shopping Center Penha passou a ser de 13,764%.

O Fundo adquiriu, em 5 de fevereiro de 2010, da FAELCE - Fundação Coelce de Seguridade Social, a fração ideal de 0,62% do Shopping Center Penha, situado na Rua Dr. João Ribeiro, nº 304, Penha da França, Cidade de São Paulo, pelo valor de R\$ 740 e custos relacionados. Após tal aquisição, o Fundo passa a deter 14,384% de participação no Shopping Center Penha.

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Em 31 de dezembro de 2011, os valores contábeis e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

| Participação | Valor de Mercado | Custo aquisição | Terrenos | Edificações | Benfeitorias | Depreciação | Total contábil | |
|---------------------|------------------|-----------------|----------|-------------|--------------|-------------|----------------|--------|
| | | | | | | | 2011 | 2010 |
| Plaza Sul - 20% (*) | 53.809 | 22.552 | 4.452 | 18.099 | 2.687 | (1.886) | 24.696 | 23.229 |
| Plaza Sul - 10% (*) | 26.904 | 13.071 | 2.581 | 10.490 | 1.344 | (1004) | 12.067 | 13.383 |
| Tivoli - 24% | 28.225 | 11.090 | 8.456 | 2.635 | 684 | (249) | 11.669 | 11.452 |
| Tivoli - 5% | 5.880 | 2.576 | 1.964 | 612 | 143 | (55) | 2.521 | 2.650 |
| Penha - 4,96% (*) | 9.991 | 5.100 | 983 | 4.118 | 166 | (187) | 5.396 | 4.989 |
| Penha - 8,804% (*) | 17.734 | 10.887 | 2.098 | 8.789 | 295 | (346) | 10.541 | 10.941 |
| Penha - 0,62% (*) | 1.249 | 777 | 150 | 627 | 21 | (21) | 756 | 767 |
| | 143.792 | 66.053 | 20.684 | 45.370 | 5.340 | (3.748) | 67.646 | 67.411 |

(*) Vide nota 14.

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

- Shopping Plaza Sul - Consult Soluções Patrimoniais - data-base setembro de 2011.
- Tivoli Shopping Center - Consult Soluções Patrimoniais - data-base março de 2010.
- Shopping Center Penha - Consult Soluções Patrimoniais - data-base novembro de 2011.

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 | 2,1277% |
| Tivoli - 24% | 52 | 1,9231% |
| Tivoli - 5% | 51 | 1,9608% |
| Penha - 4,96% | 55 | 1,8182% |
| Penha - 8,804% | 55 | 1,8182% |
| Penha – 0,62% | 55 | 1,8182% |

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

Riscos nomeados

COBERTURAS

| | Limite Máximo Coberto |
|--|--------------------------------------|
| Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza | 143.497 |
| Danos elétricos | 1.500 |
| Lucros cessantes (perda e Pagamento de aluguel), incêndio, raio, explosão de qualquer natureza | 23.350 |
| Roubo de valores no interior do estabelecimento | 50 |
| Quebra de máquinas | 700 |
| Roubo e/ou furto de bens | 200 |
| Roubo de valores em mãos de portadores | 50 |
| Tumultos, greves e lock-outs | 2.000 |
| Vendaval até fumaça | 5.500 |
| Fidelidade | 100 |
| Quebra de vidros, espelhos e mármore | 100 |
| Anúncios luminosos | 100 |
| Equipamentos eletrônicos (excluídos roubos e danos elétricos) | 150 |
| Alagamento | 1.000 |
| Vazamento de tanques e tubulações | 100 |

Responsabilidade Civil

COBERTURAS

| | Limite Máximo Coberto |
|---|--------------------------------------|
| Operações de Shopping Center | 6.000 |
| Danos Morais para operações de Shopping Center | 400 |
| Empregador | 400 |
| Danos morais para empregador | 80 |
| Guarda de veículos (incêndio, roubo e colisão) | 300 |
| Danos causados aos condôminos (lojistas) - incêndio e roubo | 1.500 |
| Danos morais causados condôminos | 300 |
| Riscos contingentes (veículos terrestres motorizados) | 400 |

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

5 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 277.697 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1.347,90 (31/12/2010 – R\$ 1.197,20).

Em relação à primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14/11/2006, correspondente a 45.000 cotas, estas foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, 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 cotas, estas foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 15.168.

Em relação à terceira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25/06/2009, correspondente a 100.000 cotas, estas foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.313,14, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 131.763, no período de 02/07/2009 a 21/07/2009.

Em relação à quarta emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14/12/2010, correspondente a 120.000 cotas, foram subscritas e integralizadas 117.697 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.522,08, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 180.171, no período de 04/01/2011 a 05/07/2011, sendo canceladas as 2.303 cotas não subscritas.

Movimentação do patrimônio líquido nos exercícios

| | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Saldo em 1º de janeiro | 191.545 | 191.381 |
| Integralização de cotas | 180.171 | - |
| (-) Gastos com colocação de cotas | (23) | |
| Lucro líquido do exercício | 35.954 | 21.203 |
| Distribuição de rendimentos (Nota 6) | (33.331) | (21.039) |
| Saldo em 31 de dezembro | 374.316 | 191.545 |

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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\$ 31.896, abaixo demonstrados:

Distribuição de Rendimentos

| | 2011 | 2010 |
|--|--------|--------|
| Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais | 31.940 | 21.486 |
| Ganho de capital na venda de cotas de fundo imobiliário | 1.472 | - |
| Atualização monetária das parcelas de CRI amortizadas | 721 | 167 |
| Base de cálculo | 34.133 | 21.653 |
| Resultado mínimo a distribuir - 95% | 32.426 | 20.570 |
| Rendimentos apropriados no exercício | 33.331 | 21.039 |

Pagamento no exercício

| | | |
|---|--------|--------|
| Rendimento referente aos períodos anteriores | 1.760 | 1.664 |
| Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício | 33.331 | 21.039 |
| Total pago no exercício | 31.896 | 20.944 |
| Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (1) | 3.194 | 1.760 |

(1) O rendimento a distribuir de R\$ 3.194 foi registrado no patrimônio líquido do Fundo em dezembro de 2011 e pago em janeiro de 2012. O rendimento a distribuir de R\$ 1.760 foi registrado no patrimônio líquido do Fundo em dezembro de 2010 e distribuído em janeiro de 2011.

Durante o exercício de 2011 o Fundo realizou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 132,00 (2010 - R\$ 130,90) por cota (considerando a quantidade de cotas existentes no momento dos respectivos pagamentos).

7 Rentabilidade

O montante dos rendimentos apropriados no exercício de 2011 é equivalente a uma rentabilidade de 12,05% sobre o patrimônio líquido médio ponderado de 2011 (2010 – 10,99% sobre o patrimônio líquido inicial).

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

8 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, apurado diariamente, à razão de 1,5% ao ano e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 5.770 (2010 - R\$ 3.635) a título de taxa de administração.

9 Despesas administrativas

Referem-se às despesas relacionadas à manutenção do Fundo:

| | 2011 | 2010 |
|---------------------------|------------|------------|
| Custódia e Auditoria | 143 | 75 |
| Taxa de Fiscalização CVM | 34 | 30 |
| Consultoria | 66 | - |
| Corretagens e emolumentos | 7 | - |
| Anuidade Bovespa | 14 | 8 |
| Taxa Cetip | 11 | 5 |
| Total das despesas | 275 | 118 |

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.

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

13 Outras Informações

Em 28 de outubro de 2011 foi celebrado compromisso particular de promessa de venda e compra da fração ideal de imóvel, sob condições resolutivas, no montante de R\$ 104.873, imóvel este que se confirmada a negociação redundará na aquisição de 20% do Moooca Plaza Shopping pelo Fundo. Em 23 de janeiro de 2012, com a superação de algumas condições resolutivas, foi pago pelo Fundo o sinal no valor de R\$ 20.879, sendo que a parcela restante será liquidada consoante solucionadas as demais cláusulas resolutivas conforme estabelecido contratualmente.

14 Eventos subsequentes

Em 03 de fevereiro de 2012, o Fundo adquiriu da Pátio Penha Shopping Ltda., detida pela Sonae Sierra Brasil S.A. e Sierra Investimentos Brasil Ltda., a participação de 5,0628% no Shopping Center Penha, pelo valor de R\$ 11.514, assim, o Fundo passa a deter participação de 36,5628% no Shopping Center Penha.

Em 27 de janeiro de 2012 o Fundo finalizou operação de Permuta com Reposição com o Pátio Penha Shopping Ltda., de participação detida pela Sonae Sierra Brasil S.A. e Sierra Investimentos Brasil Ltda., no Shopping Center Penha. Por meio de tal operação, o Fundo passou a deter participação adicional de 17,116% no Shopping Center Penha, detendo participação de 31,5% neste empreendimento. A contrapartida da referida operação de Permuta com Reposição foi a transferência dos 30% de participação detida pelo Fundo no Shopping Center Plaza Sul. Por fim, a reposição inerente a tal permuta se dará pelo pagamento, pela Pátio Penha Shopping Ltda. ao Fundo, do valor total de R\$ 63.925, divididos em 42 parcelas, cada uma no valor principal de R\$ 1.522, corrigidas *pro rata die* pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário) desde a presente data até o efetivo pagamento de cada uma, sendo que a primeira parcela foi paga em 27 de janeiro de 2012 e as demais serão pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação.

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 08.431.747/0001-06)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Em função da operação de Permuta com Reposição ocorrida em 27 de janeiro de 2012 a administradora do Fundo solicitou a empresa Consult Soluções Patrimoniais emissão de laudos de avaliação dos imóveis Shopping Plaza Sul e Shopping Center Penha cuja emissão ocorreu em 15 de fevereiro de 2012, determinando o valor de mercado em R\$ 269.043 e R\$ 201.429 respectivamente.

JOSÉ RUBENS BACHIEGA
CRC 1SP158626

ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor Responsável