

# **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 2009 e de 2008**

**e parecer dos auditores independentes**

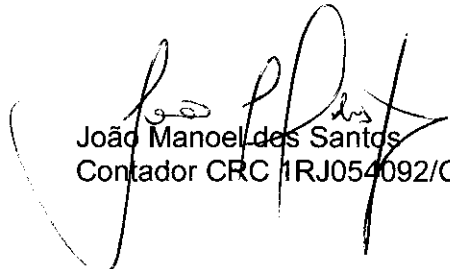
## Parecer dos auditores independentes

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

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais do CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 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 2009 e de 2008 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, 31 de março de 2010.

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

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro**  
 Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Circulante	7.654	9.930	Circulante	1.992	723
Disponibilidades	7.654	9.930	Contas a pagar	33	21
Bancos	79	6	Taxa de administração (Nota 7)	295	78
Aplicações financeiras (Nota 3)	7.221	9.455	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	1.664	624
Valores a receber - aluguel	354	469			
Realizável a longo prazo	119.116	-			
Aplicações financeiras – fundos de investimento imobiliário (Nota 3)	119.116	-			
Não circulante			Patrimônio líquido	191.381	59.643
Permanente	66.603	50.436	Quotas integralizadas (Nota 5)	192.104	60.341
Imóveis para renda			Prejuízos acumulados (Nota 5)	(723)	(698)
Edificações (Nota 4)	46.073	32.983			
Terrenos (Nota 4)	20.530	17.453			
Total do ativo	193.373	60.366	Total do passivo e patrimônio líquido	193.373	60.366

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

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(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>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Receitas</b>	<b>9.550</b>	<b>8.288</b>
Receita de locações de imóveis (aluguéis)	9.550	8.288
<b>Custos dos imóveis locados</b>	<b>(727)</b>	<b>(686)</b>
Despesas de depreciação	(727)	(686)
<b>Lucro bruto</b>	<b>8.823</b>	<b>7.602</b>
<b>Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>4.157</b>	<b>-</b>
Rendimentos de fundos imobiliários (Nota 3)	2.733	-
Ganhos não realizados com fundos imobiliários (Nota 3)	1.424	-
<b>Resultado da atividade imobiliária</b>	<b>12.980</b>	<b>7.602</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(702)</b>	<b>(158)</b>
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro (Nota 3)	1.759	935
Administrativas (Nota 9)	(309)	(171)
Taxa de administração (Nota 7)	(2.169)	(906)
Outras receitas/ (despesas) operacionais	17	(16)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>12.278</b>	<b>7.444</b>
Quantidade de quotas	160.000	60.000
Lucro líquido por quota - R\$	76,7375	124,0667

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

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(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

<b>Atividade operacional</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Recebimento de clientes - aluguéis	9.665	7.819
Juros recebidos de aplicações financeiras (Nota 3)	1.759	935
Rendimentos de Fundo de investimento imobiliário	2.733	-
Pagamento da taxa de administração	(1.951)	(941)
Pagamento de outros gastos operacionais	(282)	(180)
	<u>11.924</u>	<u>7.633</u>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>11.924</b>	<b>7.633</b>
<b>Atividade de investimento</b>		
Compra de imóvel (Nota 4)	(15.971)	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	(117.692)	-
Benfeitorias	(923)	(896)
	<u>(134.586)</u>	<u>(896)</u>
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(134.586)</b>	<b>(896)</b>
<b>Atividade de financiamento</b>		
Integralização de quota (Nota 5)	131.763	-
Pagamento de rendimentos	(11.262)	(7.464)
	<u>120.501</u>	<u>(7.464)</u>
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>120.501</b>	<b>(7.464)</b>
<b>Aumento / (diminuição) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.161)</b>	<b>(727)</b>
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	9.461	10.188
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	7.300	9.461
<b>Reconciliação do lucro líquido do exercício com o fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	12.278	7.444
Depreciação	727	686
Redução (aumento) de outros créditos	(1.310)	(469)
Aumento (redução) de outras obrigações	229	(28)
	<u>11.924</u>	<u>7.633</u>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>11.924</b>	<b>7.633</b>

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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

---

**1 Contexto operacional**

O CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, 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 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*".

**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 (circulante) 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.

**(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.

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

---

**(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.

**(e) Aplicações financeiras (realizável a longo prazo)**

Tratam-se de aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário, contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos fundos imobiliários são contabilizadas em rubrica específica no resultado, por ocasião do seu recebimento.

**(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 2009 não foi 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.

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

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

---

#### **3 Aplicações financeiras**

##### **3.1 Ativo circulante**

A partir de 3 de dezembro de 2009, o fundo passou a aplicar em quotas 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 2009 composta, essencialmente, por operações compromissadas e títulos públicos. Até 2 de dezembro de 2009, o fundo possuía aplicações em quotas do fundo CSHG Premium Fundo de Investimento Referenciado DI, administrado pela mesma instituição.

De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 46 da Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras foram aplicadas em títulos de renda fixa e/ou quotas de fundos de investimento financeiro.

##### **3.2 Ativo realizável a longo prazo**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram adquiridas as seguintes cotas de fundos de investimento imobiliário:

Em 8 e 17 de julho de 2009 foram adquiridas 201.839 cotas (representando 12,39% do total das cotas emitidas) do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro, totalizando R\$ 75.238, baseado em laudo de avaliação emitido por terceiros. A compra foi realizada através de contrato de compra e venda, cujas cotas desse fundo não são negociadas em Bolsa de Valores. Em 31 de dezembro de 2009, 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\$ 707.551 em 31 de dezembro de 2009.

Em 11 de novembro de 2009 foram adquiridas 339.294 cotas (representando 16% do total das cotas emitidas) do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, totalizando R\$ 33.554, baseado em laudo de avaliação emitido por terceiros. A compra foi realizada através de contrato de compra e venda, cujas cotas desse fundo não são negociadas em Bolsa de Valores. Em 31 de dezembro de 2009, 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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

---

Jacarepaguá e do Recreio dos Bandeirantes, cujo valor de mercado é de R\$ 246.422.

Em 9 de dezembro de 2009 foram adquiridas 8.900 cotas (representando 7,48% do total das cotas emitidas) do Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center, totalizando R\$ 8.900, 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 de mercado é de R\$ 124.862 em 31 de dezembro de 2009.

Em 31 de dezembro de 2009, 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\$ 1.424.

**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, 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 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 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 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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

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 m<sup>2</sup> e uma área construída de 95.730 m<sup>2</sup>, dos quais 29.638 m<sup>2</sup> 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%.

Em 31 de dezembro de 2009, os valores contábil e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

Participação	Valor de	Custo	Terrenos	Edificações	Benfeitorias	Depreciação	Total contábil	
	mercado	aquisição					2009	2008
Plaza Sul - 20%	36.530	22.552	4.452	18.099	2.096	(1.131)	23.516	23.084
Plaza Sul - 10%	18.265	13.071	2.581	10.490	663	(558)	13.176	13.379
Tivoli - 24%	15.126	11.090	8.456	2.635	418	(148)	11.361	11.342
Tivoli - 5%	3.151	2.576	1.964	612	87	(30)	2.633	2.631
Penha - 4,96%	6.042	5.100	983	4.118	8	(38)	5.071	-
Penha - 8,804%	10.725	10.871	2.094	8.776	3	(27)	10.846	-
	<b>83.776</b>	<b>65.260</b>	<b>20.530</b>	<b>44.730</b>	<b>3.275</b>	<b>(1.932)</b>	<b>66.603</b>	<b>50.436</b>

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 fevereiro de 2009.
- . Tivoli Shopping Center - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em fevereiro de 2009.
- . Shopping Center Penha - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em fevereiro de 2009.

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:

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

	<u>Vida útil - anos</u>	<u>Taxa de depreciação – ao ano</u>
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%

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

	<b>Limite Máximo Coberto</b>
<b>COBERTURAS</b>	
Inc/Raio/Explosão de qq. natureza	136.664
Danos Elétricos p/ Incêndio, Raio, Explosão de qualquer natureza	1.500
Lucros Cessantes p/ Incêndio, Raio, Explosão de qq natureza PI=6 meses (c/Perda e Pagam. de Aluguel)	16.500
Roubo de Valores no Interior do Estabelecimento Segurado	50
Quebra de Máquinas	700
Roubo e/ou Furto de Bens	200
Roubo e Destruição de Dinheiro em Mãos de Portadores	50
Tumultos, Greves e Lock-outs	2.000
Vendaval; Furacão; Ciclone; ... Fumaça	5.500
Fidelidade	100
Quebra de Vidros	100
Anúncios / Letreiros	100
Equipamentos Eletrônicos (s/roubo)	150
Alagamento/ Inundação	1.000
Vazamento de Tanques e Tubulações	100

Responsabilidade Civil

	<b>Limite Máximo Coberto</b>
<b>COBERTURAS</b>	
Operações de Shopping Center	6.000
Danos Morais p/ Operações de Shopping Center	400
RC Empregador	400
Danos Morais p/ RC Empregador	80
RC Guarda de Veículos	300
RC p/ Incêndio e/ou Explosão causados às Lojas	1.500
Danos Morais p/ RC Incêndio e/ou Explosão causados às Lojas	300
RC Contingente de Veículos	400

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

---

**5 Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 160.000 quotas (2008 – 60.000), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1,1961 (2008 - R\$ 0,9940).

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.

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.

Durante o 1º semestre de 2009, o Fundo aprovou junto aos cotistas a 3ª emissão, no total de 100.000 cotas, em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02/04/2009. A referida emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de junho de 2009 e foi integralizada em sua totalidade no período de 2 a 21 de julho de 2009, totalizando R\$ 131.763.

**Movimentação do patrimônio líquido nos exercícios**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo em 1º de janeiro	59.643	60.286
Integralização de quotas	131.763	
Lucro líquido do exercício	12.278	7.444
Distribuição de rendimentos (Nota 6)	<u>(12.303)</u>	<u>(8.087)</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>191.381</u>	<u>59.643</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\$ 11.262 (R\$ 7.464 em 2008), abaixo demonstrados:

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

**Distribuição de Rendimentos**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Base cálculo - fluxo de caixa do exercício	<u>11.924</u>	<u>7.633</u>
Base de cálculo	<u>11.924</u>	<u>7.633</u>
Resultado mínimo a distribuir - 95%	<u>11.328</u>	<u>7.251</u>
Rendimentos apropriados no exercício	<u>12.303</u>	<u>7.487</u>

**Pagamento no exercício**

Rendimento referente a períodos anteriores (1)	624	600
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	10.638	<u>6.864</u>
Total pago no exercício	<u>11.262</u>	<u>7.464</u>
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (2)	<u>(1.664)</u>	<u>(624)</u>

(1) O montante de R\$ 624 foi distribuído em janeiro de 2009 e registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2008. O montante de R\$ 600 foi distribuído em janeiro de 2008 e registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2007.

(2) O rendimento a distribuir de R\$ 1.664 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2009 e distribuído em janeiro de 2010. O rendimento a distribuir de R\$ 624 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2008 e distribuído em janeiro de 2009.

Durante o exercício de 2009 o Fundo efetuou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 117,45 (R\$ 124,8000 em 2008) (por cota considerando a quantidade de cotas existentes no momento dos respectivos pagamentos).

**7 Taxa de administração**

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das quotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, à razão de 1,5% ao ano, e paga mensalmente (até 1º de abril de 2009, a taxa de administração era calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, à razão de 1,5% ao ano).

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

---

A taxa de administração do ano totalizou R\$ 2.169 (2008 - R\$ 906).

**8 Rentabilidade**

O montante dos rendimentos pagos no exercício de 2009 é equivalente a uma rentabilidade de 11,745% sobre o patrimônio líquido inicial, ponderado pelas novas emissões ocorridas no exercício. Além dos rendimentos pagos, o valor patrimonial da cota do Fundo sofreu variação uma variação positiva de 20,48% no exercício de 2009 (2008 – variação negativa de 1,06%).

**9 Despesas administrativas**

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

	<b>R\$ - 2009</b>	<b>R\$ - 2008</b>
Taxas de Escrituração, Custódia, Auditoria, Fiscalização CVM, Bovespa e Cetip	293	154
Publicações	16	17
<b>Total despesas administrativas:</b>	<b>309</b>	<b>171</b>

**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, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

**11 Demandas judiciais**

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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro 2009 e de 2008**

Em milhares de reais

---

**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**

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2009, realizada com valor da cota de R\$ 1.445,00.

**14 Evento subsequente**

Em 5 de fevereiro de 2010, o Fundo adquiriu da FAELCE – Fundação Coelce de Seguridade Social, a fração ideal de 0,62% do Shopping Center Penha pelo valor de R\$ 740 e custos relacionados. Sendo assim, o Fundo passa a deter 14,384% de participação do Shopping Center Penha.