



HEDGING·GRIFFO

# HG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CVM/107-4)

CNPJ 08.431.747/0001-06

(Administrado pelo HEDGING-GRIFFO Corretora de Valores S.A.)

## RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

**I. Objeto do Fundo - O HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (107-4) em 28 de dezembro de 2006, 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. **Objetivo:** Constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunidade de recursos e tem por objetivo a aquisição, para exploração comercial, de imóveis comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Centers".

**II. Conjuntura Econômica e Perspectivas** - O mercado demonstra confiança para o primeiro semestre de 2007, apontando crescimento global com alta liquidez internacional. No Brasil, o câmbio tende a manter-se estável e o PIB deve seguir com crescimento gradual, uma vez que as políticas do segundo mandato do governo demonstram continuidade, sem mudanças significativas até o momento em relação ao primeiro governo de Lula. No plano internacional, a economia norte-americana mostra crescimento moderado, enquanto a China mantém-se entre as economias de maior crescimento econômico, posição que deve manter pelos próximos anos. As projeções do PIB brasileiro situam-se em torno de 3,5% para 2007, e espera-se que o Banco Central promova o relaxamento gradual da política monetária, com o Copom promovendo cortes na taxa de juros básica Selic. O cenário é de desenvolvimento do mercado interno, impulsionado principalmente pelo crescimento do consumo, esperado em ritmo mais acelerado do que o da indústria, mas sem impactos na inflação. O cenário é de vantagens com queda da inflação e melhor estruturação da dívida, além de balança comercial com resultados expressivos. As expectativas são de crescimento das importações e leve declínio das exportações. A demanda interna tem aumentado em consequência da alta do rendimento, da massa salarial e do emprego, o que também se reflete no aumento do volume de financiamentos imobiliários. Quanto ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário, as perspectivas são positivas, principalmente em decorrência do aumento de crédito, controle da inflação e queda da taxa de juros.

**III. Emissão de Quotas - Características da 1ª Emissão:** Por deliberação da diretoria da Instituição Administradora, através da Ata de Assembleia Geral de 19 de setembro de 2006, a 1ª emissão realizada foi composta de 45.000 quotas, no valor nominal de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por quota, atualizada pela variação do patrimônio líquido do Fundo, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a 100 (cem) quotas. O registro de distribuição pública de quotas junto a CVM deu-se em 14/11/2006. A totalidade das quotas da 1ª emissão foi integralizada em 18/12/2006.

**IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos - Investimentos Realizados:** O Fundo adquiriu, em 28 de dezembro de 2006, a fração ideal de 20% (vinte por cento) dos imóveis que compõem parte do **Shopping Center Plaza Sul**, situado na Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Jardim da Saúde, na Capital do Estado de São Paulo, em um de terreno de 21.224,00 m² e uma área construída de 86.278,00 m², dos quais 23.086,99 m² estão destinados a locação. O valor total da transação corresponde a R\$ 22.551.787 incluindo despesas relacionadas. O empreendimento possui

219 lojas e 1.416 vagas para estacionamento. **Fato Subseqüente ao Encerramento do Semestre:** O Fundo adquiriu, em 12 de janeiro de 2007, a fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do imóvel que compõe o empreendimento **Tivoli Shopping Center**, situado na Rua Ósmio, nº 699, na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, em um de terreno de 98.500,00 m² e uma área total construída de 29.500,00 m², dos quais 21.956,00 m² estão destinados a locação. O valor total da transação corresponde a R\$ 11.090.679 incluindo despesas relacionadas. O empreendimento possui 129 lojas e 1.578 vagas para estacionamento. **Programa de Investimentos:** O Fundo não alterou sua política de investimentos. Em conformidade com o artigo 5º do Regulamento do Fundo, Anexo I do Prospecto de oferta pública de distribuição de quotas, a política de investimentos seguirá inalterada para o semestre seguinte, e o Fundo manterá a busca por novas possibilidades de ampliação de seu patrimônio.

**V. Resultados e Rentabilidade** - O fundo receberá, mensalmente, receitas decorrentes dos alugueis das lojas dos empreendimentos que compõem o seu patrimônio imobiliário. Durante o exercício de 2006 o Fundo não realizou pagamento de rendimentos. De acordo com a Lei 11.196 o Fundo enquadrar-se na relação dos Fundos com isenção de IR. O quotista, pessoa física, que detém participação inferior a 10% sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos.

### Valor patrimonial da quota

Semestre	Patrimônio Líquido	Nº de Quotas	Valor Patrimonial da Quota	Variação Patrimonial da Quota Semestral	Rentabilidade* Semestral
31.12.06	45.201.713,56	45.000	1.004,48252	-	0

### VI. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas no período

Período	01.01 a 31.12.2006	
PL Médio	45.201.713,56	
<b>Encargos</b>		
Serviços de Terceiros	15.294,74	0,03
Taxa Administração	5.367,42	0,01
Outras despesas	462,98	0,00
<b>Total</b>	<b>21.125,14</b>	<b>0,05</b>

\*Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido do período.

**VII. Agradecimentos** - Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2007.

**HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Diretor Responsável: **Eduardo Brenner**

### BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 (em milhares de reais)

ATIVO	2006	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2006
<b>Circulante</b>	<b>23.071</b>	<b>Circulante</b>	<b>373</b>
Disponibilidades	23.025	Contas a pagar	12
Bancos	1	Taxa de Administração (nota 7)	5
Aplicações Financeiras (nota 3)	23.024	Rendimentos a distribuir (nota 6)	356
<b>Outros créditos</b>	<b>46</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>45.202</b>
Outros	46	Quotas integralizadas (nota 5)	45.173
<b>Não circulante</b>	<b>22.504</b>	Lucros acumulados (nota 5)	29
Permanente	22.504		
<b>Imóveis para renda</b>		<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>45.575</b>
Imóveis para renda - Edificações (nota 4)	18.062		
Imóveis para renda - Terrenos (nota 4)	4.442		
<b>Total do Ativo</b>	<b>45.575</b>		

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

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

#### PERÍODO DE 27 A 31 DE DEZEMBRO DE 2006

(em milhares de reais)	
<b>Receitas Operacionais</b>	<b>406</b>
Rendas de títulos de renda fixa	286
Outras receitas operacionais	120
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(21)</b>
Administrativas (nota 9)	(16)
Taxa de administração (nota 7)	(5)
Lucro líquido no período	<b>385</b>
<b>Quantidade de Quotas</b>	<b>45.000</b>
<b>Lucro líquido por quota - R\$</b>	<b>8,5556</b>

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

### DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

#### PERÍODO DE 27 A 31 DE DEZEMBRO DE 2006

(em milhares de reais)	
<b>Atividade Operacional</b>	
Juros recebidos de aplicações financeiras, líquido do IRRF	240
Outras receitas operacionais	120
Despesas operacionais	(4)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>356</b>
<b>Atividade de investimento</b>	
Compra de Imóvel (nota 4)	(22.504)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(22.504)</b>
<b>Atividade de Financiamento</b>	
Integralização de Quotas (nota 5)	45.173
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>45.173</b>
<b>Fluxo de Caixa Líquido</b>	<b>23.025</b>
<b>Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>23.025</b>
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	-
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	23.025
<b>Reconciliação do Lucro Líquido do Período com o Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	
Lucro líquido do período	385
Outros créditos	(46)
Contas a pagar	17
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>356</b>

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

### 9. Despesas administrativas

- Referem-se, principalmente, a despesas com taxa de custódia, auditoria e escrituração de cotas.

### 10. Tributação

- Sobre os lucros distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

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 e poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo quando da distribuição dos lucros descrita acima.

### 11. Eventos subsequentes

- O Fundo adquiriu, em 12 de janeiro de 2007, a fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do imóvel que compõe o empreendimento **Tivoli Shopping Center**, situado na Rua Ósmio, nº 699, na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, em um de terreno de 98.500,00 m² e uma área total construída de 29.500,00 m², dos quais 21.956,00 m² estão destinados a locação. O valor total da transação corresponde a R\$ 11.091, incluindo despesas relacionadas. O empreendimento possui 129 lojas e 1.578 vagas para estacionamento.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2007

**PRICEMATERHOUSECOOPERS**

Audíteres Independentes

CRC 2SP000160/O-5

**João Manoel dos Santos**

Contador

CRC 1RJ054092/O-0 "S"SP

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRADORA ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**1. Contexto operacional - O HG 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 205/94 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas. Constituído em 27 de dezembro de 2006 sob a forma de condomínio fechado, tendo nessa mesma data sido aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, é uma comunidade de recursos e tem por objetivo a aquisição, para exploração comercial, de imóveis devidamente construídos, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Center".

**2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis** - As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 205 e 206 de 1994 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 249/96. Essas disposições não requerem a divulgação das alterações das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentado 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** - Os títulos de renda fixa são demonstrados 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. 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. **(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 e terrenos) são avaliadas pelo custo, que será retificado 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** - Referem-se a aplicações em quotas do fundo HG Premium Fundo de Investimento Referenciado DI, administrado pela Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

**4. Ativo permanente - imóveis para renda** - O Fundo adquiriu em dezembro de 2006, parte ideal de 20% (vinte por cento) no empreendimento denominado **Shopping Center Plaza Sul** que está situado na Praça Leonor Kaupa, número 100, esquina com as Ruas Frei Rolim, Ribeiro

Lacerda e Oscar Bressane, Bairro Jardim da Saúde, Cidade 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 23.086,99 m² estão destinados à locação. O empreendimento possui 219 lojas distribuídas em 07 pavimentos, 04 elevadores, sendo dois panorâmicos e dois comuns, 18 escadas rolantes para circulação interna e 1.416 vagas para estacionamento, sendo 1.089 cobertas e 327 vagas descobertas. Em 31 de dezembro de 2006, os valores contábil e de mercado do referido empreendimento estavam assim representados:

	Valor de Mercado (100%)	Valor de Mercado (20%)	Valor contábil
Terrenos	23.189	4.638	18.062
Edificações	94.262	18.853	4.442
	<b>117.451</b>	<b>23.491</b>	<b>22.504</b>

O valor de mercado foi baseado em laudo de avaliação emitido pela Consult Soluções Patrimoniais, em Setembro de 2006.

**5. Patrimônio líquido** - O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 45.000 quotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de 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 do CDI, totalizando R\$ 45.173.

**Movimentação do patrimônio líquido no período**  
Integralização de quotas 45.173  
Lucro líquido do período 385  
Distribuição de rendimentos proposta (356)  
Saldo no final do exercício 45.202

**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 pelos quotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Sobre os lucros auferidos no período foi proposta a distribuição de rendimentos no montante de R\$ 356.

**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 período totalizou R\$ 5.

**8. Rentabilidade** - A rentabilidade do Fundo no período foi de 0,85%, considerando-se a variação do patrimônio líquido.

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. - Instituição Administradora

RONALDO ANTONIO VARELA - Contador - CRC-1SP 194.448/O-3

### PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Quotistas e ao Administrador **HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário**

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

**1. Examinamos o balanço patrimonial do HG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2006 e a correspondente demonstração do resultado e do fluxo de caixa 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. Nosso exame foi conduzido 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, nosso exame compreendeu, 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 2006 e o resultado das operações e o fluxo de caixa 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 2007

**PRICEMATERHOUSECOOPERS**

Audíteres Independentes

CRC 2SP000160/O-5

**João Manoel dos Santos**

Contador

CRC 1RJ054092/O-0 "S"SP