

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS DA
SEXTA EMISSÃO DO

**CSHG BRASIL SHOPPING
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/MF nº 08.431.747/0001-06

Registrado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 107-4, em 28 de dezembro de 2006

**Administradora
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
CEP 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo.

Distribuição primária de 100.000 (cem mil) quotas (“quotas”), referentes à 6ª (sexta) emissão, ao preço nominal unitário inicial de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos), atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas desta 6ª emissão, exceto na hipótese de exercício do direito de preferência de subscrição em que o valor unitário será de R\$ 2.182,01 (dois mil e cento e oitenta e dois reais e um centavo)), todas nominativas e escriturais, no montante de até:

R\$ 220.421.000,00*

Código ISIN nº BRHGBSCTF000

Registro CVM nº CVM/SRE/RFI/2012/034 Data: 30/10/2012

As quotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, ou em empreendimentos imobiliários, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, na forma do Artigo 12, Parágrafo 6º, do Regulamento do Fundo, sendo a aplicação inicial mínima de 100 (cem quotas), no âmbito da distribuição primária.

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“**Coordenador**”) é a instituição responsável para realizar a presente Oferta Pública de Distribuição das quotas do Fundo (“**Oferta**”).

A administração do Fundo é realizada pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“**Administradora**”), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

A Oferta foi aprovada pelos quotistas do Fundo em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de outubro de 2012, conforme ata devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 1.995.410, em 16 de outubro de 2012.

A Oferta da 6ª Emissão de quotas do Fundo foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/034, em 30 de outubro de 2012.

As quotas serão negociadas no mercado secundário na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”).

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 39 a 43 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas quotas.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um imóvel ou empreendimento imobiliário específico para investimento e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das quotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da emissão não implicam, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto, ou, ainda, das quotas a serem distribuídas.

*Considerando a subscrição da totalidade das quotas objeto da Oferta pelo valor unitário de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos).

A data do presente Prospecto é 14 de novembro de 2012.

CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
CEP 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo

Administradora/Estruturadora

CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Coordenador Líder

CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

ÍNDICE

RESUMO DA 6ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO	7
1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	10
1.1. <i>HISTÓRICO</i>	10
1.2. <i>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO</i>	11
1.3. <i>TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO</i>	29
1.4. <i>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</i>	30
1.5. <i>VANTAGENS DO INVESTIMENTO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</i>	30
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	31
2.1. <i>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA REFERENTE À 6ª EMISSÃO</i>	31
2.2. <i>MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO</i>	31
2.3. <i>CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA</i>	33
2.4. <i>DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS</i>	34
2.5. <i>PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO</i>	35
2.6. <i>PÚBLICO ALVO</i>	35
2.7. <i>DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO</i>	36
2.8. <i>ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES</i>	36
2.9. <i>ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA</i>	36
3. DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	36
3.1. <i>CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</i>	37
3.2. <i>RELAÇÃO DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER</i>	37
3.3. <i>PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO</i>	37
3.4. <i>DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO</i>	37
3.5. <i>CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ</i>	38
3.6. <i>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</i>	38
4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	38
4.1. <i>TRIBUTAÇÃO DO FUNDO</i>	38
4.2. <i>TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES</i>	39
4.3. <i>TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS</i>	39
5. FATORES DE RISCO	39
5.1. <i>RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO DA QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO REFERENTE À OFERTA</i> ..	40
5.2. <i>RISCO DO FUNDO SER GENÉRICO</i>	40
5.3. <i>RISCOS DE LIQUIDEZ</i>	40
5.4. <i>RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE QUOTAS DO FUNDO</i>	40
5.5. <i>RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS POR TERCEIROS</i>	41
5.6. <i>RISCO DE CRÉDITO</i>	41
5.7. <i>RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO</i>	41
5.8. <i>RISCO DE SINISTRO</i>	41
5.9. <i>RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS OU CONJUNTURA MACROECONÔMICA -</i> <i>POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO</i>	42
5.10. <i>RISCO TRIBUTÁRIO</i>	42
5.11. <i>CONDIÇÕES EXTERNAS E RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS</i>	42
5.12. <i>INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO</i>	42
5.13. <i>RISCOS RELATIVOS A QUESTÕES AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS</i>	42
5.14. <i>RISCO INERENTE AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO</i> 43	
5.15. <i>RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS</i>	43

5.16.	<i>RISCO RELATIVO A POSSÍVEL CONFLITO DE INTERESSES PELO FATO DO ESTUDO DE VIABILIDADE TER SIDO ELABORADO PELA ADMINISTRADORA DO FUNDO.....</i>	43
5.17.	<i>RISCO RELATIVO A POSSÍVEL CONFLITO DE INTERESSES PELO FATO DO FUNDO TER CONTRATADO SUA ADMINISTRADORA COMO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA</i>	43
6.	DA SITUAÇÃO FINANCEIRA	43
6.1.	<i>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</i>	43
7.	ADMINISTRADORA.....	44
7.1.	<i>BREVE HISTÓRICO DA ADMINISTRADORA</i>	44
7.2.	<i>OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO EFETUADAS PELA ADMINISTRADORA</i>	44
7.3.	<i>DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03.....</i>	45
8.	ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA.....	45
9.	IDENTIFICAÇÕES.....	45
9.1.	<i>ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER.....</i>	45
9.2.	<i>AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS</i>	46
9.3.	<i>INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA.....</i>	46
9.4.	<i>ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA</i>	46
10.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	46
11.	ANEXOS.....	47
11.1.	<i>ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE DELIBEROU A EMISSÃO</i>	48
11.2.	<i>REGULAMENTO DO FUNDO.....</i>	52
11.3.	<i>MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO.....</i>	75
11.4.	<i>CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS.....</i>	77
11.5.	<i>COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO</i>	85
11.6.	<i>DECLARAÇÃO DE ADMISSÃO DE NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS JUNTO À BM&FBOVESPA</i>	87
11.7.	<i>DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03</i>	89
11.8.	<i>ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA.....</i>	91
11.9.	<i>VALORES DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO.....</i>	99
11.10.	<i>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</i>	101

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

Administradora	Instituição responsável pela administração do Fundo – Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
AGE	Assembleia Geral Extraordinária de quotistas do Fundo
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Contrato de Distribuição	Contrato de Distribuição de Quotas, sob Regime de Melhores Esforços, firmado pelo Fundo com o Coordenador Líder
Coordenador Líder	Instituição responsável pela coordenação da colocação das quotas do Fundo no mercado – Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Emissão	A 6ª Emissão de quotas do Fundo
Fundo	CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06
Instituição Depositária	Instituição Financeira contratada pelo Fundo para manter as quotas em contas de depósito em nome de seus respectivos titulares, bem como responsável pela escrituração das quotas do Fundo – Banco Itaú Unibanco S.A. (atual denominação de Banco Itaú S.A.)
Investidores	Pessoas Físicas e Jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento
Maioria Simples	Voto dos quotistas que representem metade mais uma das quotas detidas pelos quotistas presentes na Assembleia Geral
Maioria Absoluta	Voto dos quotistas que representem metade mais uma das quotas emitidas pelo Fundo
Oferta	Oferta Pública de Distribuição Pública das quotas do Fundo
Quotas	Quotas do Fundo

Quotistas	Titulares das quotas de emissão do Fundo
Regulamento	Regulamento do Fundo

RESUMO DA 6ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO

Emissor	CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Coordenador Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Número de Séries	Em série única
Subscrição e Integralização	As quotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, ou em empreendimentos imobiliários, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, na forma do Artigo 12, Parágrafo 6º, do Regulamento do Fundo
Preço de Emissão e Valor da Quota	R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos), atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas desta 6ª emissão, exceto na hipótese de exercício do direito de preferência de subscrição em que o valor unitário será de R\$ 2.182,01 (dois mil e cento e oitenta e dois reais e um centavo)
Quantidade de Quotas da 6ª Emissão	100.000 (cem mil) quotas
Valor da 6ª Emissão	R\$ 220.421.000,00 (duzentos e vinte milhões e quatrocentos e vinte e um mil reais)
Taxa de Ingresso no Fundo	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores
Aplicação Inicial Mínima	Valor correspondente a 100 (cem) quotas, no âmbito da distribuição primária, não sendo admitidas quotas fracionárias
Forma de Distribuição	Pública, com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários
Tipo de Distribuição	Primária
Coordenador Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Regime de Colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços

Público-Alvo	Investidores pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento ("Investidores"), com objetivo de investimento de longo prazo
Adequação/Inadequação aos Investidores	<p>O investimento em quotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas quotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado.</p> <p>Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas quotas, sendo que os seus quotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário.</p>
Objetivo de Rentabilidade do Fundo	<p>Distribuição de rendimentos que representem rentabilidade, líquida de impostos para pessoa física, superior ao CDI, também líquido de impostos, além da possibilidade de valorização dos empreendimentos imobiliários e conseqüente valorização da quota do Fundo no mercado secundário</p> <p><i>(Não há garantia de rentabilidade por parte do Fundo. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento no Fundo apresenta riscos para o quotista, ainda que a administradora da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor).</i></p>
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos websites da Administradora – www.cshg.com.br (na página principal, clicar em "Clientes Private" e depois em "Investimentos Imobiliários"), da CVM – www.cvm.gov.br (seção "Fundos de Investimento") e da BM&FBOVESPA – www.bmfbovespa.com.br (na página principal, clicar em "Mercados" e depois em "Fundos", e depois em "Fundos Imobiliários") e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal DCI
Negociação das quotas	As quotas poderão ser negociadas no mercado secundário na BM&FBOVESPA S.A., observado o disposto no item 2.8, página 36, deste Prospecto e no Regulamento do Fundo.
Aprovação da 6ª Emissão	

	A 6ª Emissão de Quotas do Fundo foi deliberada em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de outubro de 2012, devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, São Paulo sob o nº 1.995.410, em 16 de outubro de 2012.
--	---

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Histórico

1.1.1. O **CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** foi constituído por meio da Assembléia Geral de Constituição realizada entre os subscritores do Fundo em 27 de dezembro de 2006, após a subscrição e integralização da totalidade das quotas referente à 1ª Emissão de quotas do Fundo, no montante de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), divididos em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma. A ata da referida Assembléia foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, São Paulo, sob o nº 1.732.703, em 27 de dezembro de 2006.

1.1.2. A constituição e o funcionamento do Fundo foram aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o código 107-4, em 28 de dezembro de 2006.

1.1.3. Em 19 de setembro de 2006 foi realizada reunião da Diretoria da Administradora que deliberou sobre a 2ª Emissão de quotas do Fundo correspondente a 15.000 (quinze mil) quotas, no montante total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, atualizado pela variação do patrimônio líquido do Fundo a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas do Fundo. Referida Ata de Reunião de Diretoria foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, São Paulo sob o nº 1.717.164, em 1º de novembro de 2006, e retificada em 9 de novembro de 2006, conforme ata registrada sob o nº 1.719.066, em 9 de novembro de 2006.

1.1.4. A Oferta da 2ª Emissão de quotas do Fundo foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o nº CVM/SER/RFI/2007/002, em 23 de fevereiro de 2007.

1.1.5. Em 02 de abril de 2009 foi realizada Assembléia Geral Extraordinária do Fundo que deliberou sobre a 3ª Emissão de quotas do Fundo, correspondente a 100.000 (cem mil) quotas, no montante total de R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões e trezentos e quarenta mil reais), com valor de R\$ 1.313,40 (um mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos) cada quota, atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, desde a data da primeira integralização da 3ª Emissão. Referida Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Fundo foi devidamente registrada contendo em seu anexo o inteiro teor do Regulamento do Fundo, adaptado conforme deliberações da Assembléia Geral e registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 1.887.831, em 06 de abril de 2009.

1.1.6. A Oferta da 3ª Emissão de quotas do Fundo foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2009/004, em 25 de junho de 2009.

1.1.7. Posteriormente, em processo de Consulta Formal realizado pela Administradora durante o período de 06 de maio de 2010 a 04 de junho de 2010, cujo resultado final foi divulgado por meio de Aviso ao Mercado disponibilizado na data do encerramento do processo, conforme disposto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, foi aprovada pelos quotistas a 4ª Emissão de quotas do Fundo, correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) quotas, no montante total de R\$ 182.649.600,00 (cento oitenta e dois milhões, seiscentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais), com valor de R\$ 1.522,08 (um mil, quinhentos e vinte e dois reais e oito centavos).

1.1.8. A Oferta da 4ª Emissão de quotas do Fundo foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/033, em 14 de dezembro de 2010.

1.1.9. Em 02 de abril de 2012 foi realizada Assembléia Geral Extraordinária do Fundo que deliberou sobre a 5ª Emissão de quotas do Fundo, correspondente a 172.303 (cento e setenta e duas mil e trezentas e três), no montante total de R\$ 335.141.396,21 (trezentos e trinta e cinco milhões, cento e

quarenta e um mil, trezentos e noventa e seis reais e vinte e um centavos), com valor de R\$ 1.945,07 (um mil e novecentos e quarenta e cinco reais e sete centavos) cada quota, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo a partir da data da primeira integralização de quotas da 5ª Emissão, exceto na hipótese de exercício do direito de preferência de subscrição sendo o valor unitário de R\$ 1.920,57 (um mil, novecentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos). Referida Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo foi devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 1.977.491, em 02 de abril de 2012.

1.1.10. A Oferta da 5ª Emissão de quotas do Fundo foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/015, em 21 de maio de 2012.

1.2. Características Básicas do Fundo

(Não há garantia de rentabilidade por parte do Fundo. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento no Fundo apresenta riscos para o quotista, ainda que a administradora da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor).

1.2.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

1.2.2. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, 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 quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “Shopping Centers”, de acordo com os “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” (Anexo I do Regulamento) e desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

1.2.3. O Fundo está inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06 e tem sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, nº 700, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo.

1.2.4. A posição patrimonial do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das quotas da Oferta será a constante do quadro a seguir:

Espécie	Subscrito		Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor (R\$)
1ª Emissão	45.000	45.000.000,00 ⁽¹⁾	45.000	45.000.000,00 ⁽¹⁾
2ª Emissão	15.000	15.000.000,00 ⁽¹⁾	15.000	15.000.000,00 ⁽¹⁾
3ª Emissão	100.000	131.340.000,00 ⁽²⁾	100.000	131.340.000,00 ⁽²⁾
4ª Emissão	117.697	178.648.430,67 ⁽³⁾	117.697	178.648.430,67 ⁽³⁾
5ª Emissão	172.303	335.141.396,21 ⁽⁴⁾	172.303	335.141.396,21 ⁽⁴⁾
6ª Emissão	100.000	220.421.000,00 ⁽⁵⁾	100.000	220.421.000,00 ⁽⁵⁾
Total	550.000	925.550.826,88	550.000	925.550.826,88

(1) Os valores das quotas do Fundo foram objeto de atualização pela variação do patrimônio líquido do Fundo, a partir da data da primeira integralização da 1ª Emissão de quotas do Fundo.

(2) Os valores das quotas do Fundo relativas à 3ª Emissão foram objeto de atualização diária, a partir da data da primeira integralização de quotas da 3ª Emissão, conforme variação do patrimônio líquido do Fundo.

(3) Os valores das quotas do Fundo relativas à 4ª Emissão foram objeto de atualização diária, a partir da data da primeira integralização de quotas da 4ª Emissão, conforme variação do resultado operacional do Fundo.

(4) Os valores das quotas do Fundo relativas à 5ª Emissão foram objeto de atualização diária, a partir da data da primeira integralização de quotas da 5ª Emissão, conforme variação do resultado operacional do Fundo.

(5) Considerando o valor da quota de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos). Os valores das quotas do Fundo relativas à 6ª Emissão serão objeto de atualização diária, a partir da data da primeira integralização de quotas da 6ª Emissão, conforme variação do resultado operacional do Fundo.

1.2.5. As quotas do Fundo são objeto de negociação na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros desde 11 de dezembro de 2007, sob o código HGBS11.

1.2.5.1. Cotação mínima, média e máxima das quotas do Fundo nos últimos 05 (cinco) anos:

	Mínima (R\$)	Média (R\$)	Máxima (R\$)
2007*	1.135,00	1.165,38	1.210,00
2008	1.070,00	1.225,90	1.370,00
2009	1.150,00	1.345,79	1.485,00
2010	1.419,00	1.514,65	1.570,00
2011	1.520,00	1.567,05	1.640,00
2012**	1.620,00	2.077,54	2.455,00

*Primeira negociação em 13/12/2007

**Até 28/09/2012

1.2.5.2. Cotação mínima, média e máxima das quotas do Fundo em cada trimestre desde a sua constituição:

	Mínima (R\$)	Média (R\$)	Máxima (R\$)
4tri07*	1.135,00	1.165,38	1.210,00
1tri08	1.180,00	1.207,25	1.300,00
2tri08	1.200,00	1.259,77	1.310,00
3tri08	1.070,00	1.246,24	1.370,00
4tri08	1.112,00	1.159,78	1.205,00
1tri09	1.150,00	1.210,28	1.350,00
2tri09	1.300,00	1.353,23	1.379,50
3tri09	1.330,00	1.393,56	1.475,00
4tri09	1.370,00	1.421,36	1.485,00
1tri10	1.419,00	1.471,22	1.530,00
2tri10	1.499,00	1.518,90	1.570,00
3tri10	1.510,01	1.537,92	1.570,00
4tri10	1.515,00	1.537,63	1.565,00
1tri11	1.520,00	1.544,90	1.580,00
2tri11	1.531,00	1.557,46	1.600,00
3tri11	1.520,00	1.552,96	1.570,00
4tri11	1.555,00	1.590,40	1.640,00
1tri12	1.620,00	1.792,19	2.025,00
2tri12	1.920,00	2.031,90	2.149,00
3tri12	2.150,00	2.349,34	2.455,00

*Primeira negociação em 13/12/2007

1.2.5.3. Cotação mínima, média e máxima das quotas do Fundo em cada mês, nos últimos 06 (seis) meses:

	Mínima (R\$)	Média (R\$)	Máxima (R\$)
--	--------------	-------------	--------------

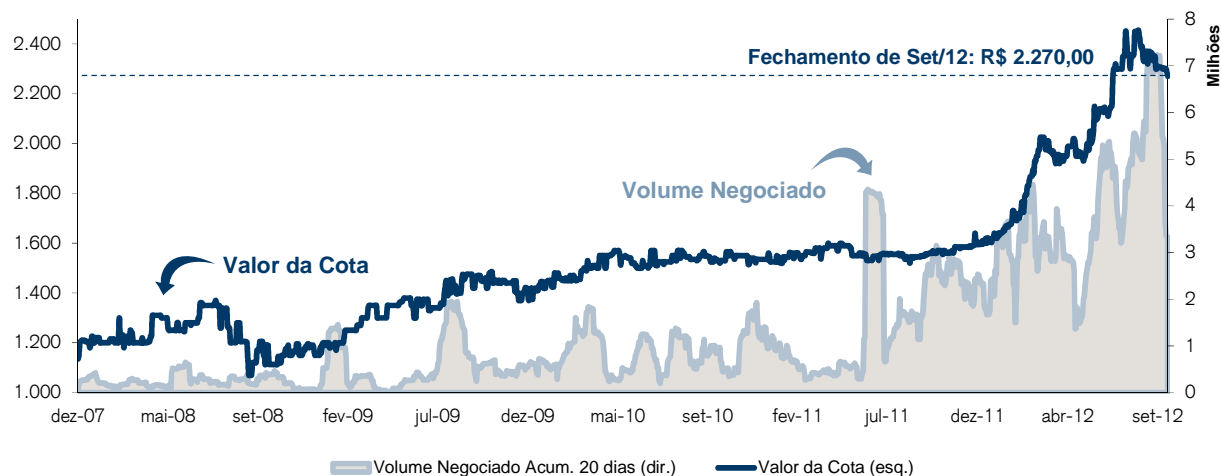
Abr-12	1.920,00	1950,38	1.989,00
Mai-12	1.930,01	1970,40	2.049,00
Jun-12	2.019,00	2125,89	2.149,00
Jul-12	2.150,00	2351,29	2.450,00
Ago-12	2.301,00	2362,48	2.455,00
Set-12	2.270,00	2314,16	2.365,00

1.2.5.4. Distribuição de rendimentos mensais desde a constituição do Fundo:

Mês	Data Pagamento	Valor / Quota	Rentabilidade sobre o Valor de Emissão
Jan-07	14/fev/07	R\$ 9,37	0,94%
Fev-07	14/mar/07	R\$ 9,52	0,95%
Mar-07	16/abr/07	R\$ 7,18	0,72%
Abr-07	15/mai/07	R\$ 8,50	0,85%
Mai-07	15/jun/07	R\$ 10,38	1,04%
Jun-07	16/jul/07	R\$ 8,00	0,80%
Jul-07	14/ago/07	R\$ 8,70	0,87%
Ago-07	17/set/07	R\$ 9,00	0,90%
Set-07	15/out/07	R\$ 9,00	0,90%
Out-07	16/nov/07	R\$ 9,00	0,90%
Nov-07	14/dez/07	R\$ 9,50	0,95%
Dez-07	15/jan/08	R\$ 10,00	1,00%
Jan-08	18/fev/08	R\$ 10,00	1,00%
Fev-08	13/mar/08	R\$ 9,50	0,95%
Mar-08	14/abr/08	R\$ 10,20	1,02%
Abr-08	15/mai/08	R\$ 10,20	1,02%
Mai-08	13/jun/08	R\$ 10,20	1,02%
Jun-08	15/jul/08	R\$ 12,30	1,23%
Jul-08	14/ago/08	R\$ 10,40	1,04%
Ago-08	12/set/08	R\$ 10,40	1,04%
Set-08	14/out/08	R\$ 10,40	1,04%
Out-08	14/nov/08	R\$ 10,40	1,04%
Nov-08	12/dez/08	R\$ 10,40	1,04%
Dez-08	15/jan/09	R\$ 10,40	1,04%
Jan-09	13/fev/09	R\$ 10,40	1,04%
Fev-09	13/mar/09	R\$ 10,65	1,07%
Mar-09	15/abr/09	R\$ 10,65	1,07%
Abr-09	15/mai/09	R\$ 10,65	1,07%
Mai-09	15/jun/09	R\$ 10,65	1,07%
Jun-09	15/jul/09	R\$ 11,90	1,19%
Jul-09	14/ago/09	R\$ 7,00	0,70%
Ago-09	15/set/09	R\$ 7,75	0,78%
Set-09	15/out/09	R\$ 8,40	0,84%
Out-09	16/nov/09	R\$ 9,00	0,90%
Nov-09	14/dez/09	R\$ 10,00	1,00%
Dez-09	15/jan/10	R\$ 10,40	1,04%
Jan-10	12/fev/10	R\$ 10,50	1,05%

Fev-10	12/mar/10	R\$ 11,00	1,10%
Mar-10	15/abr/10	R\$ 11,00	1,10%
Abr-10	14/mai/10	R\$ 11,00	1,10%
Mai-10	15/jun/10	R\$ 11,00	1,10%
Jun-10	15/jul/10	R\$ 11,00	1,10%
Jul-10	13/ago/10	R\$ 11,00	1,10%
Ago-10	15/set/10	R\$ 11,00	1,10%
Set-10	15/out/10	R\$ 11,00	1,10%
Out-10	16/nov/10	R\$ 11,00	1,10%
Nov-10	14/dez/10	R\$ 11,00	1,10%
Dez-10	14/jan/11	R\$ 11,00	1,10%
Jan-11	14/fev/11	R\$ 11,00	1,10%
Fev-11	16/mar/11	R\$ 11,00	1,10%
Mar-11	14/abr/11	R\$ 11,00	1,10%
Abr-11	13/mai/11	R\$ 11,00	1,10%
Mai-11	14/jun/11	R\$ 11,00	1,10%
Jun-11	14/jul/11	R\$ 11,00	1,10%
Jul-11	12/ago/11	R\$ 11,00	1,10%
Ago-11	15/set/11	R\$ 11,00	1,10%
Set-11	17/out/11	R\$ 11,00	1,10%
Out-11	16/nov/11	R\$ 11,00	1,10%
Nov-11	14/dez/11	R\$ 11,00	1,10%
Dez-11	13/jan/12	R\$ 11,50	1,15%
Jan-12	14/fev/12	R\$ 12,50	1,25%
Fev-12	14/mar/12	R\$ 13,00	1,30%
Mar-12	16/abr/12	R\$ 13,50	1,35%
Abr-12	15/mai/12	R\$ 13,50	1,35%
Mai-12	15/jun/12	R\$ 13,50	1,35%
Jun-12	13/jul/12	R\$ 15,70	1,57%
Jul-12	14/ago/12	R\$ 13,50	1,35%
Ago-12	17/set/12	R\$ 13,50	1,35%
Set-12	15/out/12	R\$ 13,50	1,35%

1.2.5.5. O Fundo teve um giro de 6,7% do total das quotas nos últimos 12 meses, até setembro-12, totalizando aproximadamente R\$ 44,5 milhões em volume negociado neste período. No mês de setembro, pelo terceiro mês consecutivo, houve negociação em 100% dos pregões.



1.2.5.6. Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para valores distintos de quotas: (i) R\$ 1.000,00 em 21/11/06, data e valor do início da primeira emissão (mesma referência da segunda emissão do início de 2007); (ii) R\$ 1.313,40 em 01/07/09, data e valor do início da terceira emissão; (iii) R\$ 1.522,08 em 04/01/11, data e valor do início da quarta emissão; (iv) R\$ 1.920,57 e R\$ 1.945,07 em 04/06/12 e 05/06/12, como referência aos cotistas do direito de preferência e demais investidores da 5ª emissão; e (v) R\$ 1.570,00 em 03/10/11, como referência à aquisição em mercado secundário há doze meses (abertura de out-11). O rendimento é calculado sobre o valor da quota e incorporado aos rendimentos acumulados. Dado que as quotas podem ser negociadas em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de capital).

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FI		1ª e 2ª Emissões	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão		Mercado 12M
Data		21-Nov-06	01-Jul-09	14-Jan-11	04-Jun-12	05-Jun-12	03-Oct-11
Valor		R\$ 1.000,00	R\$ 1.313,40	R\$ 1.522,08	R\$ 1.920,57	R\$ 1.945,07	R\$ 1.570,00
Renda (R\$)	Sep-12	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50
Renda (%)	Sep-12	1,35%	1,03%	0,89%	0,70%	0,69%	0,86%
Renda Acumulada (%)		73,66%	33,41%	16,73%	2,93%	2,89%	9,92%
Venda	28-Sep-12	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00
Ganho de Capital Líq.		101,60%	58,27%	39,31%	14,56%	13,36%	35,67%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Período		234,30%	103,93%	59,13%	N/A	N/A	46,44%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Ao Ano		22,99%	24,62%	31,29%	N/A	N/A	46,44%
Retorno em % CDI Líquido		334%	339%	377%	N/A	N/A	582%

Fonte: CSHG / Itaú / BM&FBovespa / Banco Central

1.2.6. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. Votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela exploração comercial dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

II. Adquirir ou alienar empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I do Regulamento do Fundo, denominado “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade”, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso referida aquisição não se enquadre nos critérios estabelecidos no referido Anexo I do Regulamento do Fundo, esta deverá ser previamente aprovada pelos quotistas do Fundo, na forma dos artigos 24 e 29 de seu Regulamento.

1.2.6.1. A Administradora deverá disponibilizar aos quotistas do Fundo, em sua sede, um laudo de avaliação (o “**Laudo de Avaliação**”) para cada empreendimento imobiliário ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo Fundo, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e deverá observar as normas e metodologias da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios descritos no Anexo I do Regulamento do Fundo.

1.2.7. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento do Fundo.

1.2.8. Os empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados, arrendados ou alienados, sendo que, por força do Artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos imóveis e/ou direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses imóveis ao Fundo, nos termos do Regulamento.

1.2.8.1. Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os espaços comerciais dos empreendimentos imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

1.2.9. O Fundo tem como política de investimentos a aplicação de recursos na aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos no território brasileiro, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou quotas de sociedades sediadas no Brasil cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário brasileiros, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “Shoppings Centers”, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo. De acordo com a política de investimentos do Fundo e com a Instrução CVM 472/08 que não contém disposições a tal respeito, não há segregação percentual de aplicação dos recursos do Fundo por tipo de ativo. A aplicação de recursos pelo Fundo até a presente data concentrou-se predominantemente em ativos de natureza imobiliária. No entanto, por força das novas regras trazidas pela Instrução CVM nº 472/08 e, em

consonância com sua política de investimentos, o Fundo poderá aplicar seus recursos em valores mobiliários, observadas as disposições da referida Instrução CVM nº 472/08.

1.2.9.1. Poderão integrar o patrimônio do Fundo:

- I. Prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente Shopping Centers;
- II. Lojas e salas comerciais;
- III. Direitos sobre empreendimentos imobiliários;
- IV. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;
- V. Quotas de outros fundos de investimento imobiliário; e
- VI. Quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos itens acima listados, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor, observado o disposto no item 1.2.10 abaixo, página 19.

1.2.9.2. A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

1.2.9.3. A aquisição das participações nos empreendimentos pelo Fundo estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- i. Avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
- ii. Os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- iii. O histórico de resultados, se for o caso;
- iv. As variáveis que influenciam nos resultados;
- v. A viabilidade econômica e financeira; e
- vi. As oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante a realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da Administradora.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, devendo estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravamos quando da sua aquisição.

A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as aplicações em, ao menos, 03 (três) ativos localizados dentro do território nacional. A diversificação regional implica atingir diferentes áreas de influência direcionadas para mais de uma faixa de renda.

Os critérios utilizados consideram que os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000 m².

Ativos de grande porte têm a possibilidade de conferir maior dinâmica nas suas operações, apresentando características que lhe permita compor uma diversificação de lojas de modo a estimular a geração de demanda.

Outro aspecto para análise é a área de influência do imóvel que deve possuir um mínimo de 500.000 habitantes. Caso exista uma situação com eventuais novos entrantes nas proximidades do empreendimento, a influência e o impacto de tal fato poderão ser minimizados através do fluxo e do giro de consumidores ocasionado pelo volume de habitantes da área de influência.

Os ativos objeto do Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos maturados possuem diversificação de lojas e público definido e permitem que a análise econômica e financeira seja feita baseada em dados reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo deverá ser feita por operadores de primeira linha, tem em vista que tais empresas possuem boas condições para buscar melhores resultados nos empreendimentos com o fim de valorizar os ativos do Fundo e sua performance mediante a implementação de expansões ou revitalizações, melhoria de controles, redução de custos, renegociação dos contratos de aluguel, diminuição dos índices e indicadores de inadimplência e vacância, ou ainda através da readequação da diversificação de lojas.

A avaliação dos shoppings centers utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 Empreendimentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), observados os “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo. O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

A aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário deverá ser feita pelo Fundo desde que as atividades desenvolvidas por tais sociedades e, no caso dos fundos de investimento imobiliário, suas políticas de investimentos, sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo.

1.2.9.4. O Fundo poderá alocar seus recursos em um ou mais empreendimentos imobiliários, não havendo restrição ou limitação percentual máxima quanto à alocação dos recursos em um único empreendimento.

1.2.9.5. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a Administradora poderá a seu exclusivo critério contratar terceiro autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sem necessidade de realização de assembléia de cotistas ou consulta formal para este fim, desde que tal prestador seja integrante do grupo da Administradora, especialmente a Credit Suisse Hedging-Griffo Asset Management S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administradora de recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar, CEP 04542-000, telefone (11) 3701-8600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.328.632/0001-12.

1.2.9.6. A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

1.2.9.7. O Fundo não possui, na presente data, qualquer acordo, termo, entendimento, memorando ou contrato, verbal ou escrito, com empresa para prestação de serviços de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo nos termos do artigo 31, inciso II da Instrução CVM 472/08.

1.2.9.8. O Fundo não possui, na presente data, qualquer acordo, termo, entendimento, memorando ou contrato, verbal ou escrito, com empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes de seu patrimônio, a exploração dos direitos de superfície e a comercialização dos respectivos empreendimentos, nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472/08.

1.2.9.9. A administração dos empreendimentos imobiliários detidos pelo Fundo é realizada por empresas especializadas, definidas e contratadas conforme deliberações ocorridas nas reuniões de empreendedores, das quais o Fundo participa na qualidade de condômino titular de fração ideal dos empreendimentos imobiliários. O Fundo, em decorrência do fato de não ter participação majoritária em nenhum dos empreendimentos imobiliários de que participa, não tem relação direta nem responsabilidade exclusiva pela contratação com tais empresas especializadas.

1.2.10. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada de acordo com o Artigo 8º do Regulamento do Fundo, deverá ser aplicada em ativos e aplicações de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora.

1.2.10.1. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de quotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

1.2.11. Observado o Regulamento, o Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I. O Fundo deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, deduzidas das reservas abaixo descritas, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, aos titulares de quotas que estiverem registradas como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

II. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**") pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos quotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel; (iv) encargos condominiais referentes a indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados,

ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.

III. Para a aquisição de novos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo poderá ser formada uma reserva de aquisição (“**Reserva de Aquisição**”) pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do Fundo, por meio da retenção de até 10% (dez por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas no semestre.

IV. Os recursos da Reserva de Contingência e de Aquisição serão aplicados em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência e de Aquisição.

1.2.12. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente das receitas de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, menos: (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período; (ii) os valores devidos a qualquer consultor de investimentos ou contratado pelo Fundo, nos termos do Regulamento, durante tal período; (iii) quaisquer reservas e demais despesas previstas no Regulamento do Fundo para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994, e com o Regulamento do Fundo.

1.2.13. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral Ordinária de quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

1.2.13.1. O percentual mínimo a que se refere o item 1.2.11. acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

1.2.13.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 1.2.13. deste Prospecto os titulares de quotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do Fundo.

1.2.14. A comunicação aos investidores das atividades de investimento e resultados do Fundo é realizada mensalmente por meio de Informativos de Rentabilidade e de Relatórios Gerenciais.

1.2.15. O Fundo, após aprovada a sua constituição pela CVM, adquiriu os seguintes ativos para integrarem a carteira do Fundo:

- I. A fração ideal de **30%** (trinta por cento) dos imóveis que compõem parte do **SHOPPING CENTER PLAZA SUL**, situado na Praça Leonor Kaupa, nº 100, 21º Subdistrito – Saúde, na Capital do Estado de São Paulo, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 28 de dezembro de 2006, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2820, folhas 141 a 216 e da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 14 de junho de 2007, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2851, folhas 219 a 288. O Fundo possui o domínio e a posse, bem como todos os direitos e ações sobre a mencionada fração ideal do imóvel, que nesta data

encontra-se livre e desembaraçada de ônus e gravames, e pode usar, gozar e dispor do imóvel, respeitada a proporção aquisitiva acima definida.

A fração ideal correspondente a 20% (vinte por cento) foi adquirida da FUNDAÇÃO SISTEL DE SEGURIDADE SOCIAL, entidade fechada de previdência complementar, pessoa jurídica de direito privado, de fins previdenciários e não lucrativos, com autonomia patrimonial, administrativa e financeira, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na SEP/SUL/ Quadra 702/902, Conjunto B, Bloco A – Edifício General Alencastro – Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.493.916/0001-20.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 21.534.405,00** (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

A fração ideal correspondente a 10% (dez por cento) foi adquirida da FUNDAÇÃO COSIPA DE SEGURIDADE SOCIAL - FEMCO, entidade fechada de previdência complementar, pessoa jurídica de direito privado, de fins previdenciários, assistenciais e não lucrativos, com autonomia patrimonial e financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Avenida Conselheiro Nébias, nº 368-A, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.481.917/0001-56.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 12.500.000,00** (doze milhões e quinhentos mil reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

Em 27 de janeiro de 2012 o Fundo finalizou operação de Permuta com Reposição com a Pátio Penha Shopping Ltda., sociedade com sede na Av. Dr. Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, sala 133-D, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.879.991/0001-48, detida pela Sonae Sierra Brasil S.A. e Sierra Investimentos Brasil Ltda., por meio da qual o Fundo transferiu os 30% (trinta por cento) de participação detidos no **SHOPPING CENTER PLAZA SUL** à Pátio Penha Shopping Ltda..

Em contrapartida à transferência acima mencionada, o Fundo: (i) passou a deter participação adicional de 17,116% (dezesete vírgula cento e dezesseis por cento) no Shopping Center Penha, abaixo descrito; e (ii) faz jus a reposição em dinheiro, que se dará pelo pagamento, pela Pátio Penha Shopping Ltda. ao Fundo, do valor total de R\$ 63.925.470,00 (sessenta e três milhões, novecentos e vinte e cinco mil e quatrocentos e setenta reais), divididos em 42 (quarenta e duas) parcelas, cada uma no valor principal de R\$ 1.522.035,00 (um milhão e quinhentos e vinte e dois mil e trinta e cinco reais), corrigidas *pro rata die* pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário) desde a data da transação até o efetivo pagamento de cada uma, sendo que a primeira parcela foi paga na data da transação e as demais são pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação.

A participação do **SHOPPING CENTER PLAZA SUL** correspondeu a 20,6% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

- II. A fração ideal de **29%** (vinte e nove por cento) do imóvel que compõe o empreendimento **TIVOLI SHOPPING CENTER**, situado na Rua Ósmio, nº 699, objeto da matrícula nº 31.842 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda, lavrada

em 16 de janeiro de 2007, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 2820, folhas 325 a 332 e da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 28 de maio de 2007, no 1º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, livro 3738, folhas 177 a 180. O Fundo possui o domínio e a posse, bem como todos os direitos e ações sobre a mencionada fração ideal do imóvel, que nesta data encontra-se livre e desembaraçada de ônus e gravames, e pode usar, gozar e dispor do imóvel, respeitada a proporção aquisitiva acima definida.

A referida fração ideal foi adquirida da TIVOLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., atual denominação de TIVOLI – COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Engº Antonio Jovino, nº 220, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.434.937/0001-55.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Instituição Administradora, correspondendo ao montante de **R\$ 13.300.000,00** (treze milhões e trezentos mil reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

O **TIVOLI SHOPPING CENTER** está instalado em Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo desde 1996, tendo como zona de influência a região de Americana. O empreendimento conta com aproximadamente 22,1 mil m² de área bruta locável, abrigando 147 lojas, sendo 7 âncoras. A administração é realizada pela Unishopping Administradora Ltda., empresa do grupo Sonae Sierra.

A participação do **TIVOLI SHOPPING CENTER** correspondeu a 8,4% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

- III. Participação correspondente a **36,5628%** (trinta e seis vírgula cinco seis dois oito por cento) no empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA**, localizado na Rua Dr. João Ribeiro, n.º 304, Penha da França, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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) do empreendimento. Tal participação objeto da aquisição pelo Fundo compreende: (i) a fração ideal de 8% (oito por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 118.070 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (lote 098), que compõe parte do empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA**, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda lavrada em 23 de junho de 2009, no 8º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo; e (ii) a assunção de todos os direitos e obrigações constantes do Instrumento Particular de Promessa de Permuta e Outras Avenças, firmado entre Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. e Sonaeimo Empreendimentos Comerciais Ltda. em 20 de fevereiro de 2003, relativo a outros imóveis que compõem o empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA** que não o mencionado no item (i) acima. O valor total da participação arrematada em leilão pelo Fundo, acima mencionada, corresponde a R\$ 4.598.000,00 (quatro milhões e quinhentos e noventa e oito mil reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

A participação correspondente a 8,804% (oito vírgula oitocentos e quatro por cento) foi adquirida da CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL (CAPEF), entidade fechada de previdência complementar, pessoa jurídica de direito privado, de fins previdenciários, assistenciais e não lucrativos, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont 771, Centro, CEP 60150-160, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.273.170/0001-99. Tal

participação compreende: (i) a fração ideal de 14,20% (catorze vírgula dois por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 118.070 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (lote 098), que compõe parte do empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA**, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda lavrada em 30 de outubro de 2009, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo; e (ii) a assunção de todos os direitos e obrigações constantes do Instrumento Particular de Promessa de Permuta e Outras Avenças, firmado entre Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Nordeste do Brasil (CAPEF) e Sonaeimo Empreendimentos Comerciais Ltda. em 20 de fevereiro de 2003, relativo a outros imóveis que compõem o empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA** que não o mencionado no item (i) acima.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

A participação correspondente a 0,62% (zero vírgula sessenta e dois por cento) foi adquirida da FAELCE - FUNDAÇÃO COELCE DE SEGURIDADE SOCIAL, entidade fechada de previdência complementar, pessoa jurídica de direito privado, de fins previdenciários, assistenciais e não lucrativos, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Barão de Studart, 2.700, Dionísio Torres, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, sob número 06.622.591/0001-15. Tal participação compreende: (i) a fração ideal de 1,0% (um por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 118.070 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (lote 098), que compõe parte do empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA**, por meio da celebração da Escritura de Compra e Venda lavrada em 08 de fevereiro de 2010, no 23º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo; e (ii) a assunção de todos os direitos e obrigações constantes do Instrumento Particular de Promessa de Permuta e Outras Avenças, firmado entre Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Nordeste do Brasil (CAPEF) e Sonaeimo Empreendimentos Comerciais Ltda. em 29 de abril de 2003, relativo a outros imóveis que compõem o empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA** que não o mencionado no item (i) acima.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais) e demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

Em 27 de janeiro de 2012, por meio da operação de Permuta com Reposição com a Pátio Penha Shopping Ltda. acima noticiada, o Fundo passou a deter participação adicional de 17,116% (dezesete vírgula cento e dezesseis por cento) no **SHOPPING CENTER PENHA**. Quando da concretização de tal transação, o Fundo firmou com tal empresa Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta e Outras Avenças, relativo a outros imóveis que compõem o empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA** e que não foram contemplados na Escritura de Permuta com Reposição.

Em 03 de fevereiro de 2012, o Fundo adquiriu da PÁTIO PENHA SHOPPING LTDA., sociedade com sede na Av. Dr. Cardoso de Mello, nº 1.184, 13º andar, sala 133-D, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.879.991/0001-48, detida pela Sonae Sierra Brasil S.A. e Sierra Investimentos Brasil Ltda., a participação de 5,0628% (cinco vírgula zero seiscentos e vinte e oito por cento) no **SHOPPING CENTER PENHA**. Quando da concretização de tal transação, o Fundo firmou com tal empresa Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças,

relativo a outros imóveis que compõem o empreendimento **SHOPPING CENTER PENHA** e que não foram contemplados na Escritura de Venda e Compra.

O preço da transação foi estabelecido com base em laudo de avaliação econômica, o qual foi elaborado por empresa especializada independente, especialmente contratada, que se encontra arquivado na sede da Administradora, correspondendo ao montante de R\$ 11.513.618,65 (onze milhões, quinhentos e treze mil, seiscentos e dezoito reais e sessenta e cinco centavos) que inclui demais despesas relacionadas à aquisição de referido ativo para o Fundo.

O **SHOPPING CENTER PENHA** está instalado em São Paulo, Estado de São Paulo desde 1992, tendo como zona de influência a zona leste da Cidade. O empreendimento conta com aproximadamente 29,6 mil m² de área bruta locável, abrigando 204 lojas, sendo 05 âncoras. A administração é realizada pela Unishopping Administradora Ltda., empresa do grupo Sonae Sierra.

A participação do **SHOPPING CENTER PENHA** correspondeu a 6,8% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

- IV. Em 08 de julho de 2009 o Fundo adquiriu 167.822 (cento e sessenta e sete mil, oitocentas e vinte e duas) quotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro, totalizando R\$ 62.500.269,24 (sessenta e dois milhões, quinhentos mil, duzentos e sessenta e nove reais e vinte quatro centavos). Em 17 de julho de 2009 o Fundo adquiriu mais 34.017 (trinta e quatro mil e dezessete) quotas do mencionado Fundo, totalizando R\$ 12.705.349,50 (doze milhões, setecentos e cinco mil, trezentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos). Com as aquisições, o Fundo passou a deter 12,3882% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro e, conseqüentemente, participação de 10,53% (dez vírgula cinquenta e três por cento) no empreendimento Shopping Parque D. Pedro.

A participação do **FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO** correspondeu a 23,8% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

- V. Em 11 de novembro de 2009 o Fundo adquiriu 339.294 (trezentas e trinta e nove mil e duzentas e noventa e quatro) quotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Via Parque Shopping, totalizando R\$ 33.440.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos e quarenta mil reais) mais custos relacionados. Sendo o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Via Parque Shopping proprietário de 100% do Via Parque Shopping, o Fundo adquiriu participação equivalente a 16,00% (dezesseis por cento) no empreendimento.

A participação do **FII VIA PARQUE SHOPPING** correspondeu a 1,0% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

- VI. Em 09 de dezembro de 2009 o Fundo adquiriu 8.900 (oito mil e novecentas) quotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center em oferta pública, totalizando R\$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil reais). Sendo o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center proprietário de 15% do empreendimento Shopping Parque D. Pedro, o Fundo adquiriu participação equivalente a 1,12% (um vírgula doze por cento) do empreendimento.

Entre os pregões de 14 de fevereiro de 2011 e 24 de agosto de 2011, o Fundo finalizou primeiro o processo de venda de 5.870 (quinhentas mil, oitocentas e setenta) quotas. Entre os pregões de 3 de agosto de 2012 e 4 de outubro de 2012, o Fundo vendeu 369 (trezentos e sessenta e nove) quotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque

Dom Pedro Shopping Center, totalizando, nos dois processos de venda, R\$ 7.933.429,89 (sete milhões, novecentos e trinta e três mil, quatrocentos e vinte e nove reais e oitenta e nove centavos). Atualmente, o Fundo possui 2.661 (duas mil, seiscentas e sessenta e uma) quotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center, o que representa participação equivalente 0,34% (zero vírgula trinta e quatro por cento) do empreendimento.

A participação do **FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER** correspondeu a 5,2% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

- VII. Em 19 de janeiro de 2011 o Fundo adquiriu 25 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 22ª Série da 4ª Emissão da GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, representando um volume financeiro de R\$ 25.151.714,00. A empresa devedora é a GOIABEIRAS EMPRESA DE SHOPPING CENTER LTDA., com sede na Rua Pedroso Alvarenga, n.º 1.245, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 04531-012, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.420.132/0001-11. A amortização do papel ocorrerá em duas datas distintas, sendo 40% do principal corrigido em maio de 2014 e os 60% restantes em maio de 2016. O principal a ser amortizado nas datas citadas será convertido em fração ideal do **GOIABEIRAS SHOPPING CENTER**, de acordo com um critério de avaliação do shopping pré estabelecido. Assim, no momento da conversão, o Fundo passará a ser proprietário direto de parte do imóvel, situado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, 500 Cuiabá – MT.

Em 02 de maio de 2011 o Fundo adquiriu 25 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 22ª Série da 4ª Emissão da GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, representando um volume financeiro de R\$ 25.933.245,75. A empresa devedora é a GOIABEIRAS EMPRESA DE SHOPPING CENTER LTDA., com sede na Rua Pedroso Alvarenga, n.º 1.245, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 04531-012, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.420.132/0001-11. A amortização do papel ocorrerá em duas datas distintas, sendo 40% do principal corrigido em maio de 2014 e os 60% restantes em maio de 2016. O principal a ser amortizado nas datas citadas será convertido em fração ideal do **GOIABEIRAS SHOPPING CENTER**, de acordo com um critério de avaliação do shopping pré estabelecido. Assim, no momento da conversão, o Fundo passará a ser proprietário direto de parte do imóvel, situado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, 500 Cuiabá – MT.

Em 05 de outubro de 2012 o Fundo adquiriu 25 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 42ª Série da 4ª Emissão da GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, representando um volume financeiro de R\$ 25.000.000,00. A empresa devedora é a GOIABEIRAS EMPRESA DE SHOPPING CENTER LTDA., com sede na Rua Pedroso Alvarenga, n.º 1.245, 6º andar, conjunto 61, Itaim Bibi, CEP 04531-012, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.420.132/0001-11. A amortização do papel ocorrerá, em sua totalidade, em maio de 2016. O principal a ser amortizado será convertido em fração ideal do **GOIABEIRAS SHOPPING CENTER**, de acordo com um critério de avaliação do shopping pré estabelecido. Assim, no momento da conversão, o Fundo passará a ser proprietário direto de parte do imóvel, situado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, 500 Cuiabá – MT.

A participação do **GOIABEIRAS SHOPPING CENTER** correspondeu a 10,3% da receita bruta do Fundo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

- VIII. Participação correspondente a 20% (vinte por cento) no empreendimento **MOOCA PLAZA SHOPPING**, localizado na Rua Capitão Pacheco e Chaves, nº 313, CEP: 03126-000, São Paulo, Estado de São Paulo, e administrado pela **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, companhia aberta com endereço na Avenida Borges de Medeiros nº 633, 1º andar, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.745/0001-91.

Em 23 de janeiro de 2012 o Fundo realizou o pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 20.878.794,23. O saldo do preço, no volume de R\$ 84.073.800,00 será quitado após verificação de pendências documentais relativas ao empreendimento Mooca Plaza shopping, conforme previsto nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. A administradora tomará as providências cabíveis para a efetivação da aquisição do Imóvel mediante recebimento de Escritura Definitiva de Venda e Compra e seu registro, a ser oportunamente comunicada quando de sua finalização.

No dia 27 de setembro de 2012, o Fundo concluiu a aquisição do empreendimento por um volume financeiro de R\$ 87.111.354,59 (oitenta e sete milhões, cento e onze mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), totalizando um valor total investido de R\$ 107.990.148,82 (cento e sete milhões, novecentos e noventa mil, cento e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos). Do valor pago em setembro, R\$ 6.544.491,49 (seis milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e um reais e quarenta e nove centavos) ficarão retidos em uma Conta Vinculada. Esse montante servirá para complementar os rendimentos do Shopping durante 5 (cinco) anos, caso o mesmo não atinja a renda garantida de R\$ 815.000,00 (oitocentos e quinze mil reais) mensais, corrigidos mensalmente a partir do IPCA/IBGE. A renda mínima está limitada ao saldo da Conta Vinculada, sendo que, ao final do prazo dessa, qualquer sobra será revertida à parte vendedora.

O **MOOCA PLAZA SHOPPING** está instalado em São Paulo, Estado de São Paulo e foi inaugurado em 29 de novembro de 2011, tendo como principais zonas de influência os distritos de Vila Prudente, Ipiranga e Mooca. O empreendimento conta com aproximadamente 42 mil m² de área bruta locável, abrigando 232 lojas, sendo 6 âncoras.

- IX. Em 17 de julho de 2012 o Fundo adquiriu 144 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 30ª Série da 5ª Emissão da GAIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, representando um volume financeiro de R\$ 147.743.595,36. A empresa devedora é a HORIZON 21 PARTICIPAÇÕES LTDA. (sociedade sob controle comum da SÃO JOSÉ CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.) com sede na Rua Frederic Chopin, 240, Jardim Paulistano, CEP 01454-030, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.973.244/0001-62. A compra destes CRI possibilitará ao Fundo deter a propriedade direta de 30% da fração ideal do **SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING**, situado na Avenida Albert Schweitzer, 256, Ferrazópolis, São Bernardo do Campo – SP (“Ativo”). A transferência de propriedade do Ativo poderá ocorrer no momento da amortização dos CRI, em julho de 2014, desde que o Ativo, no momento da sua conversão, atenda a todos os requisitos da Política de Investimentos constante no Regulamento do Fundo, além da regulamentação em vigor.

A inauguração do Shopping está prevista para novembro de 2012. O empreendimento terá 42,8 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), 2.200 vagas de estacionamento e mais de 220 operações, sendo 11 lojas âncoras, 3 megalojas, 200 lojas satélites, 4 restaurantes,

7 salas de cinema, boliche e alameda de serviços. A administradora e controladora do Shopping é a BR Malls, a maior do ramo no país em valor de mercado.

O Fundo possui o domínio e a posse, bem como todos os direitos e ações sobre os mencionados ativos e pode usar, gozar e dispor das frações ideais de imóvel ou participações em empreendimento. Todas as frações ideais de imóveis e participações encontram-se livres e desembaraçados de ônus e gravames até a presente data.

A aquisição dos ativos acima mencionados atendeu integralmente aos “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo. Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se globalmente segurados quanto aos riscos em montantes considerados suficientes pela Administradora.

A taxa percentual de ocupação dos imóveis acima referidos em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da Oferta pode ser assim demonstrada:

Ocupação anual média	2008	2009	2010	2011	2012(*)
Shopping Plaza Sul	98,2%	99,4%	99,9%	99,7%	n/d
Tivoli Shopping	97,8%	98,0%	98,5%	97,5%	99,47%
Shopping Center Penha	n/d	96,5%	98,5%	98,4%	97,98%
Shopping Parque Dom Pedro	n/d	96,6%	96,1%	96,1%	98,14%
Shopping Via Parque	n/d	n/d	n/d	97,4%	99,01%
Goiabeiras Shopping Center	n/d	n/d	98,27%	95,39%	88,77%(**)
Mooca Plaza Shopping	n/d	n/d	n/d	n/d	95,9%
São Bernardo Plaza Shopping	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d

(*) Refere-se somente à média entre os meses de janeiro a setembro.

(**) Shopping em expansão.

1.2.16. O Fundo encerrou o mês de setembro-12 com investimentos em sete Shopping Centers, distribuídos em seis cidades e três estados. Juntos, totalizam mais de 320 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), sendo a ABL Própria da carteira de 61,3 mil m², não incluindo o Goiabeiras Shopping Center.



1. Tivoli Shopping
(29%)
Sta. Barbara D'Oeste, SP
ABL: 22.078 m² - Lojas: 147
Administrador: Sonae Sierra



2. Shopping Penha
(36,5628%)
Zona Leste, São Paulo, SP
ABL: 29.622 m² - Lojas: 198
Administrador: Sonae Sierra



3. Shopping Parque Dom Pedro (10,8654%)
Campinas, SP
ABL: 123.791 m² - Lojas: 406
Administrador: Sonae Sierra



4. Via Parque Shopping
(16%)
Zona Oeste, Rio de Janeiro, RJ
ABL: 56.802 m² - Lojas: 202
Administrador: Aliansce



5. Goiabeiras Shopping
(75 CRI conversíveis)
Cuiabá, MT
ABL: 26.351 m² - Lojas: 201
Administrador: GESC



6. Mooca Plaza Shopping
(20%)
Zona Leste, São Paulo, SP
ABL: 41.994 m² - Lojas: 232
Administrador: BrMalls



7. São Bernardo Plaza Shopping (144 CRI conversíveis)
São Bernardo – SP
ABL: 42.000 m²
Lojas: 225

1.2.17. O Fundo não possui locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do Fundo apurada no último exercício social.

1.2.18. A Administradora, consoante com o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472/08, e às expensas do Fundo, poderá, se entender conveniente ao Fundo, contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

-
- I. Assessoramento à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento do Fundo;
 - II. Planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de novos empreendimentos imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo; e
 - III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

1.2.18.1. A contratação, substituição ou destituição do Consultor de Investimentos será realizada somente pela Assembléia Geral dos quotistas, por deliberação da maioria absoluta das quotas emitidas pelo Fundo.

1.2.18.2. Caso a contratação do Consultor de Investimentos acarrete aumento de despesas do Fundo, tal contratação deverá ser aprovada em Assembléia Geral de quotistas, conforme definição do Art. 18, inciso X da Instrução CVM 472/08.

1.2.19. O Fundo poderá ter um representante dos quotistas eleito pela Assembléia Geral, com a observância dos requisitos previstos Artigo 30 do Regulamento do Fundo.

1.3. Taxas e Encargos do Fundo

1.3.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. Remuneração da Administradora;
- II. Remuneração do Consultor de Investimentos, se houver;
- III. Remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- IV. As taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- V. As despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- VI. As despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- VII. Quaisquer despesas inerentes à constituição do Fundo, inclusive as referentes a gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VIII. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- IX. Os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que componham seu patrimônio;
- X. As despesas com a publicidade legal referentes às atividades do Fundo;

- XI. Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- XII. As despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembléia Geral de quotistas;
- XIII. Outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do Fundo, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos ativos integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral;
- XIV. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- XV. Despesas com laudo de avaliação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes; e
- XVI. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja quotista, se for o caso.

1.3.2. Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas no item 1.3.1. acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

1.4. Taxa de Administração

1.4.1. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo será devida à Administradora uma taxa de administração a qual corresponderá à quantia equivalente a 1,5% (um e meio por cento) ao ano do valor total de mercado das quotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, apurado diariamente. Tais honorários serão pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

1.5. Vantagens do Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário

1.5.1. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta algumas vantagens com relação ao investimento direto em imóveis, tais como:

- I. Acesso ao mercado imobiliário: carteira de empreendimentos que não estariam ao alcance de investidores individuais;
- II. Ganhos de escala: pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes (poder de negociação);
- III. Diversificação de investimentos: diversificação de risco e baixa correlação com outras classes de ativos;
- IV. Possibilidade de fracionar o investimento: é possível negociar parte do investimento no mercado secundário, o que dificilmente seria possível no investimento direto em imóveis;
- V. Gestão profissional: instrumentos regulados (CVM) e fiscalizados e gerenciados por equipe profissional;

- VI. Simplificação jurídica e tributária: o investidor não se preocupa com documentação, laudos, análises técnicas e de mercado, processos jurídicos, legais ou regulatórios;
- VII. Benefícios fiscais: os rendimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos e o cotista Pessoa Física possui isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos;
- VIII. Liquidez: possibilidade de negociação das quotas em Bolsa de Valores (BM&FBOVESPA).

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características Básicas da Oferta Referente à 6ª Emissão

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) *	Montante (R\$) *
Quotas	100.000	2.204,21	220.421.000,00

(*) Considerando o valor unitário da quota para após exercício do direito de preferência, R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos imóveis e da rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do Fundo previstas no Artigo 31 do Regulamento, a partir da data da 1ª (primeira) integralização desta 6ª Emissão de quotas do Fundo.

2.1.1. Quadro das despesas da 6ª Emissão

Tipo de Despesa	Valor em R\$
Taxa de Fiscalização CVM	82.870,00
Anúncios de início e encerramento da distribuição	50.000,00
Honorários, Avaliações e outras despesas	70.000,00
Custos totais (*)	202.870,00
Comissão de estruturação e distribuição (**)	3.857.367,50 (**)

(*) Os custos da presente Oferta, à exceção da Comissão de estruturação e distribuição conforme descrito abaixo, serão pagos pela Administradora e reembolsados pelo Fundo.

(**) Valores estimados, considerando o máximo que pode vir a ser cobrado caso a totalidade das 100.000 quotas sejam distribuídas pelo valor unitário de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos).

2.1.2. Cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Fiscalização relativa à distribuição pública das quotas consta do Anexo 11.5, página 85 deste Prospecto.

2.2. Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

2.2.1. A Oferta foi aprovada pelos quotistas do Fundo em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de outubro de 2012, conforme ata devidamente registrada perante o 10º Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP sob o nº 1.995.410, em 16 de outubro de 2012.

O montante total da 6ª Emissão do Fundo é de R\$ 220.421.000,00 (duzentos e vinte milhões e quatrocentos e vinte e um mil reais), divididos em 100.000 (cem mil) quotas, no valor unitário de com valor unitário de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos), que será atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do Fundo previstas no Artigo 31 do Regulamento, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas desta 6ª Emissão. O preço unitário de emissão foi calculado com base no valor de negociação das quotas no mercado secundário e na expectativa de rentabilidade(*) futura do Fundo e de seus ativos, fundamentada por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários. O preço de emissão é a média ponderada entre o valor de negociação médio das quotas do Fundo no período de 80 (oitenta) pregões (11/06/2012 a 01/10/2012), com peso de 1/3 (um terço), e os valores

apurados pelos referidos laudos de avaliação, com peso de 2/3 (dois terços). Os laudos foram elaborados por empresas independentes e seguiram os “Critérios de Avaliação e Estudo de Viabilidade” constantes no Anexo I do Regulamento do Fundo.

()Não há garantia de rentabilidade por parte do Fundo. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento no Fundo apresenta riscos para o quotista, ainda que a administradora da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor.*

2.2.2. As quotas da 6ª Emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, que ocorrerá nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês ao longo da Oferta, conforme item 2.2.16, página 33 abaixo, ou em empreendimentos imobiliários, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, na forma do Artigo 12, Parágrafo 6º, do Regulamento do Fundo, sendo a aplicação inicial mínima de 100 (cem) quotas, exceto no caso de exercício do direito de preferência, em que poderá ser subscrito número inferior de quotas, até o limite da proporção do número de quotas detidas pelo quotista do Fundo em 15 de outubro de 2012, não sendo admitidas quotas fracionárias.

2.2.3. Será garantido aos quotistas do Fundo, titulares de quotas em 15 de outubro de 2012, e na proporção do número de quotas que possuíam na mencionada data, o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da 6ª Emissão, devendo tal direito ser exercido no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição. Caso a quantidade de quotas a cuja subscrição o quotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de quotas fracionárias.

2.2.4. As quotas da 6ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional e/ou empreendimentos imobiliários, sendo que após o período de exercício do direito de preferência, em que os quotistas poderão subscrever quotas na proporção de sua participação conforme descrito no item 2.2.3 acima, caso haja sobras, a aplicação inicial mínima será de 100 (cem) quotas pelo preço nominal unitário inicial de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos), não sendo admitidas quotas fracionárias. Caso não seja possível o agrupamento das quotas remanescentes, ou seja, aquelas que não tiverem sido subscritas por atuais quotistas via exercício de direito de preferência ou novos quotistas, em lotes de no mínimo de 100 (cem) quotas até o encerramento da Oferta, tais quotas serão objeto de cancelamento.

2.2.5. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas da 6ª Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

2.2.6. A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 1.000 (uma mil) quotas da 6ª Emissão (**“Quantidade Mínima de Subscrição”**).

2.2.7. Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da Oferta (**“Subscrição Parcial”**), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas.

2.2.8. Será possibilitada aos subscritores, em caso de Subscrição Parcial, a opção por (i) receber a totalidade das quotas subscritas; (ii) receber a proporção entre o número de quotas efetivamente distribuídas e o número de quotas ofertadas (100.000 quotas), respeitado o investimento mínimo em valor equivalente a 100 (cem) quotas; ou (iii) cancelar o investimento. Em caso de subscrição parcialmente ou totalmente cancelada, deverá a Administradora adotar as medidas necessárias com

vistas ao seu efetivo cancelamento, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas canceladas, dos recursos correspondentes integralizados ao Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram disponibilizados, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, projetados em até 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento) dos rendimentos auferidos, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da comunicação formal de tal fato aos subscritores.

2.2.9. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do prazo de subscrição, a presente Oferta será cancelada, devendo a Administradora adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram disponibilizados, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, projetados em até 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento) dos rendimentos auferidos, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da comunicação formal de tal fato aos subscritores.

2.2.10. A critério da Administradora poderá ser admitida a integralização de quotas em empreendimentos imobiliários, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do Fundo.

2.2.11. A integralização de quotas com empreendimentos imobiliários, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembléia Geral de quotistas.

2.2.12. Não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

2.2.13. Após subscrição e integralização da totalidade das 100.000 (cem mil) quotas da 6ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 2.204,21, o valor final das quotas do Fundo será diluído de acordo com o valor patrimonial das 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) quotas das emissões anteriores (R\$ 1.767,62 – um mil setecentos e sessenta e sete reais e sessenta e dois centavos - no encerramento de setembro de 2012). O valor patrimonial das 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) quotas será, com essa diluição, de R\$ 1.847,00 (um mil oitocentos e quarenta e sete reais) cada.

2.2.14. O quotista que não exercer seu direito de preferência para subscrição de quotas da 6ª Emissão do Fundo possuirá 81,818181% da participação que detinha no Fundo na data da realização da AGE que aprovou a 6ª Emissão, considerando que o Fundo passará de 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) quotas para um total de 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) quotas.

2.2.15. A oferta de quotas referente à presente Oferta se dará por meio da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

2.2.16. A subscrição das quotas do Fundo será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

2.2.17. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do Fundo.

2.3. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

2.3.1. A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Evento	Data de Realização/Data Prevista
Protocolo do Pedido de Registro na CVM	25/10/2012

Obtenção do Registro da Oferta na CVM	30/10/2012
Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/11/2012
Publicação do Anúncio de Início da Distribuição	19/11/2012
Início do período de subscrição do direito de preferência	19/11/2012
Encerramento do período de subscrição do direito de preferência	03/12/2012
Início do Prazo de Oferta Pública	04/12/2012
Encerramento do Prazo para Oferta Pública	17/05/2013
Publicação do Anúncio de Encerramento	18/05/2013

2.4. Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas

2.4.1. A cada quota corresponde um voto nas Assembléias Gerais do Fundo.

2.4.2. As quotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa.

2.4.3. Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas, nos termos do Artigo 18, Parágrafo 6º do Regulamento, não havendo distribuição proporcional de rendimentos dependendo da data de subscrição e integralização. Haverá distribuição mensal e uniforme de rendimentos a todos aqueles que detiverem quotas do Fundo no último dia útil de cada mês.

2.4.4. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado o item 1.2.13, página 20, deste Prospecto.

2.4.5. Por proposta da Administradora, o Fundo poderá ainda, encerrado o processo de emissão previsto em Regulamento, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de quotistas e depois de obtida autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das quotas já emitidas;

II. Aos quotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;

III. Na nova emissão, os quotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros; e

IV. As quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

2.4.5.1. O valor patrimonial das quotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de quotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

2.4.6. O titular das quotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas.

2.5. Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo

2.5.1. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 6ª Emissão, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar quotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do Fundo.

2.5.2. As informações relativas ao Fundo estarão disponíveis na sede da Administradora e serão veiculadas nos *websites* da Administradora – www.cshg.com.br (na página principal, clicar em “Clientes Private” e depois em “Investimentos Imobiliários”), da CVM – www.cvm.gov.br (seção “Fundos de Investimento”) e da BM&FBOVESPA – www.bmfbovespa.com.br (na página principal, clicar em “Mercados” e depois em “Fundos”, e depois em “Fundos Imobiliários”) e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal DCI.

2.6. Público Alvo

2.6.1. De acordo com o item 3.2.7 do Anexo III da Instrução CVM 400/03, o Coordenador Líder declara que o Fundo é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento (“Investidores”), com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

2.6.2. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do Fundo.

2.6.3. Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do Fundo por um único quotista, salvo o disposto no 2.6.3.1 que segue:

2.6.3.1. Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das quotas emitidas pelo Fundo, conforme o disposto no item 4.1.3, página 39, deste Prospecto.

2.6.4. A presente Oferta das quotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) será garantido aos quotistas do Fundo, titulares de quotas em 15 de outubro de 2012, devendo tal direito ser exercido no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, sendo que caso a quantidade de quotas a cuja subscrição o quotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de quotas fracionárias; (iii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das quotas, observado o direito de preferência descrito no item (ii) acima; (iv) deverá, no âmbito da distribuição primária, ser observado ainda que,

somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de quotas no valor correspondente a 100 (cem) quotas, exceto se decorrentes do exercício do direito de preferência, não sendo admitidas quotas fracionárias.

2.7. Declaração de Inadequação

2.7.1. O investimento em quotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas quotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas quotas, sendo que os seus quotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário.

2.8. Admissão à Negociação das Quotas do Fundo em Bolsa de Valores

2.8.1. As quotas, após integralizadas e desde que atingida a Quantidade Mínima de Subscrição, passarão a ser negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (BM&FBOVESPA), sob o código HGBS11, com o qual são negociadas as quotas já existentes.

2.8.2. A BM&FBOVESPA, conforme declaração constante do Anexo 11.6, página 87 deste Prospecto, deferiu em 23 de outubro de 2012 o pedido de admissão à negociação das quotas do Fundo.

2.9. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

2.9.1. A Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

2.9.2. Além disso, a Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Administradora.

2.9.3. Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

2.9.4. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de Anúncio de Retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições.

2.9.5. Além da publicação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

2.9.6. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das quotas do Fundo, na forma e condições previstas neste Prospecto.

3. DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Condições do Contrato de Distribuição

3.1.1. Coordenador Líder:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ/MF Nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar

CEP 04542-000 – São Paulo – SP

3.1.2. O Coordenador Líder terá o prazo máximo para distribuição primária das quotas da 6ª Emissão do Fundo de até 6 (seis) meses, contados da publicação do Anúncio de Início de Distribuição sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

3.1.3. Apenas o Coordenador Líder participará da distribuição das quotas da Oferta, sendo que o mesmo não subcontratará ou terá quaisquer terceiros vinculados ao Contrato de Distribuição por assinatura de termo de adesão.

3.1.4. O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e reprodução na sede do Coordenador, cujo endereço se encontra no item 3.1.1. acima.

3.2. Relação do Fundo com o Coordenador Líder

3.2.1. O Coordenador não subscreverá quotas do Fundo, sendo responsável pela colocação das quotas do Fundo sob regime de melhores esforços.

3.2.2. O Coordenador exerce ainda a função de Administradora do Fundo.

3.3. Procedimentos da Distribuição

3.3.1. O Coordenador Líder deverá assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

3.4. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

3.4.1. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Espécie	Quantidade	Preço (R\$)*	Montante R\$**	% do Montante
Quotas	100.000	2.204,21	220.421.000,00	100,000%
	Taxa de Fiscalização CVM		82.870,00	0,0376%
	Anúncios de início e encerramento da distribuição		50.000,00	0,0227%
	Honorários, Avaliações e outras despesas		70.000,00	0,0318%
	Custos Totais (***)		209.870,00	0,0920%
	Comissão de estruturação e distribuição (****)		3.857.367,50	1,7500%

(*) O valor das quotas do Fundo será atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas desta 6ª Emissão de quotas do Fundo.

(**) Considerando a subscrição da totalidade das quotas objeto da Oferta pelo valor unitário de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos)

(***) Os custos da presente Oferta, à exceção da Comissão de estruturação e distribuição, serão pagos pela Administradora e reembolsados pelo Fundo.

(****) Valores estimados, considerando o máximo que pode vir a ser cobrado caso a totalidade das 100.000 quotas sejam distribuídas pelo valor unitário de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos).

3.4.2. Abaixo segue descrição do custo unitário do lançamento da Oferta:

Título	Preço de Emissão (R\$)	Custo unitário (*) (R\$)	Montante Líquido para o Fundo (R\$)
Quotas	2.204,21	40,60	2.163,61

(*) Os custos da presente Oferta, à exceção da Comissão de estruturação e distribuição serão pagos pela Administradora e reembolsados pelo Fundo.

3.5. Contrato de Garantia de Liquidez

3.5.1. Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das quotas do Fundo no mercado secundário.

3.6. Destinação dos Recursos

3.6.1. Os recursos da presente distribuição serão destinados à 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 quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Centers", que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" (Anexo I do Regulamento do Fundo) e desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

3.6.2. Assim que atingida a Quantidade Mínima de Subscrição, de modo que a Oferta não venha a ser cancelada, a Administradora do Fundo poderá, no curso da Oferta, realizar aquisições com os recursos até então recebidos, firmar compromissos, assumir obrigações e/ou comprometer tais recursos, sempre de modo a atender à política de investimentos do Fundo e aos "Critérios de Aquisição de Ativos" (Anexo I do Regulamento do Fundo) elaborado pela Administradora do Fundo.

3.6.3. Quaisquer dos atos da Administradora mencionados no item 3.6.2. acima serão imediatamente comunicados por meio de Avisos ao Mercado.

4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

4.1. Tributação do Fundo

4.1.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários, por força da previsão contida no Artigo 16 – A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, e dos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

4.1.2. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. De acordo com a Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

4.1.3. A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a **25%** (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo.

4.1.4. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.2. Tributação dos Investidores

4.2.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos quotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das quotas, em caso de liquidação do Fundo.

4.2.2. Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

4.2.3. Havendo alienação de quotas no secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento) (art. 29 da IN RFB nº 1.022/2010):

I. Beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer na bolsa; e

II. Beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

4.2.4. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442/2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

4.3. Tributação do IOF/Títulos

4.3.1. Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das quotas do Fundo em prazo inferior ao 29º dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do poder executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

5.1. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta

5.1.1. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 6ª Emissão até o final do prazo de subscrição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, nos termos e na forma definidos no item 2.2.9, página 33 do Prospecto.

5.2. Risco do Fundo Ser Genérico

5.2.1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade”.

5.3. Riscos de Liquidez

5.3.1. Os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os Fundos de Investimento Imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de Fundos de Investimento Imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5.4. Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo

5.4.1. Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único quotista. Todavia, para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das quotas emitidas pelo Fundo.

5.4.2. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

5.4.3. Além disso, poderá ocorrer situação em que um único quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das quotas do Fundo, passando tal quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários.

5.4.4. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos quotistas minoritários.

5.4.5. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

5.5. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

5.5.1. Tendo em vista que o Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários, através da aquisição de empreendimentos imobiliários e de direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, notadamente "Shopping Centers", e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos empreendimentos imobiliários que considere adequadas.

5.5.2. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.

5.6. Risco de Crédito

5.6.1. Os quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

5.6.2. Assim, por todo tempo em que o empreendimento imobiliário estiver locado ou arrendado, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

5.7. Risco de Desapropriação

5.7.1. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

5.8. Risco de Sinistro

5.8.1. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

5.8.2. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso no resultado operacional e na condição financeira do Fundo.

5.9. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização

5.9.1. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

5.9.2. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo.

5.9.3. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

5.10. Risco Tributário

5.10.1. O Risco Tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os Fundos de Investimento Imobiliários ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5.11. Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

5.11.1. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

5.11.2. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

5.12. Informações Contidas Neste Prospecto

5.12.1. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas.

5.12.2. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

5.13. Riscos Relativos a Questões Ambientais e Urbanísticas

5.13.1. Os empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos com os recursos advindos da Oferta poderão apresentar riscos inerentes a: (i) Legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, contaminação de solo e eventuais

responsabilidades daí advindas, nos termos do item 5.14.1 abaixo; (ii) Mudanças climáticas; e (iii) Consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências, nos termos do item 5.14.1 abaixo.

5.14. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

5.14.1. Os empreendimentos imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas do Fundo.

5.15. Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários

5.15.1. Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e a obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos.

5.16. Risco Relativo a Possível Conflito de Interesses Pelo Fato do Estudo de Viabilidade ter sido Elaborado Pela Administradora do Fundo

5.16.1. O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo 11.8 do presente Prospecto foi elaborado pela Administradora do Fundo. Diante do exposto, os investidores devem considerar a caracterização dessa situação como possível conflito de interesses, que pode afetar sua decisão de investimento.

5.17. Risco Relativo a Possível Conflito de Interesses Pelo Fato do Fundo ter Contratado sua Administradora como Coordenador Líder da Oferta

5.17.1. Nos termos do Contrato de Distribuição firmado, o Fundo contratou como Coordenador Líder da Oferta a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sua Administradora. Diante do exposto, os investidores devem considerar a caracterização dessa situação como possível conflito de interesses, que pode afetar sua decisão de investimento.

6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

6.1. Demonstrações Financeiras

6.1.1. Em 15 de outubro de 2012, a carteira de ativos imobiliários do Fundo representava um patrimônio de R\$ 226.968.348,98 (duzentos e vinte e seis milhões, novecentos e sessenta e oito mil, trezentos e quarenta e oito reais e noventa e oito centavos), sendo este valor contábil dos imóveis. O capital investido em quotas de outros fundos de investimento imobiliário, notadamente nos ativos descritos em IV, V e VI do item 1.2.15, página 20, era equivalente a R\$ 112.952.614,39 (cento e doze milhões, oitocentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e quatorze reais e trinta e nove centavos). O capital investido em CRI conversível, notadamente nos ativos descritos em VII e IX do item 1.2.15, página 20, era equivalente a R\$ 230.456.150,52 (duzentos e trinta milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, cento e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos). Nessa mesma data, o capital não investido nos ativos acima mencionados era equivalente a R\$ 176.868.936,41 (cento e setenta e seis milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e trinta e seis mil e quarenta e um centavos). volume este aplicado em fundos de renda fixa, LCI e CRI não conversíveis. O patrimônio total do Fundo em 15/10/2012, considerando saldo em caixa, valores a pagar e valores a receber, era de R\$

798.050.091,46 (setecentos e noventa e oito milhões, cinquenta mil, noventa e um reais e quarenta e seis centavos.).

6.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e relatórios da administração, desde o início de seu funcionamento, compõem este Prospecto como Anexo 11.10, página 101.

7. ADMINISTRADORA

7.1. Breve Histórico da Administradora

7.1.1. A administração do Fundo é realizada pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ("**Administradora**"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, tendo sido indicado o Sr. André Luiz de Santos Freitas como Diretor Responsável.

7.1.2. A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Administrando um volume superior a R\$ 50 bilhões por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, foi apontada pela mídia especializada (Revista Investidor Institucional) como a instituição mais focada em assessorar clientes *private* no Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

7.1.3. Em 2007 a Hedging-Griffo celebrou acordo que prevê a transferência de seu controle acionário para o Credit Suisse, uma das maiores instituições financeiras do mundo, com gestão de um patrimônio superior a US\$ 36 bilhões, por meio de fundos de renda fixa, multimercados, ações e de carteiras administradas. No Brasil, administra R\$ 3,2 bilhões em ativos e é líder entre os bancos de investimentos, em particular nas áreas de ofertas de ações, corretagem e fusões e aquisições.

7.1.4. A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações há mais de oito anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Credit Suisse Hedging-Griffo possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers e centro de conveniência e serviços), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. A carteira de investimentos imobiliários administrada pela Credit Suisse Hedging-Griffo representa aproximadamente **R\$ 3,1 bilhões tendo como referência o valor de mercado negociado em bolsa (BM&Fbovespa) no fechamento de setembro de 2012**, com participação em **61 empreendimentos** distintos.

7.1.5. O CSHG Brasil Shopping FII, surgiu em 2006 com o objetivo de auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em shopping centers. Além de ser o primeiro fundo de investimento imobiliário lançado pela CSHG, foi também um dos primeiros a ser aprovado pelos órgãos reguladores baseado em uma política de investimentos, em uma época em que esse tipo de produto era lançado com empreendimentos já definidos e muitos deles com somente um único ativo na carteira.

7.2. Ofertas Públicas de Distribuição Efetuadas pela Administradora

7.2.1. A Administradora efetuou ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários por ela administrados, tendo havido apenas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários relativas a quotas de fundos de investimento imobiliário, conforme descritivo abaixo:

Nome do Fundo	Código Bov.	Oferta Pública	Oferta Pública	Registro CVM	Data Início	Tamanho da Oferta	Quantidade de Cotas	Valor da Cota	Data Encerramento	Dias de Oferta	Volume Subscrito
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	1ª	Primária	14/11/2006	21/11/2006	R\$ 45.000.000	45.000	R\$ 1.000,00	18/12/2006	26	R\$ 45.000.000
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	2ª	Primária	23/02/2007	01/03/2007	R\$ 15.000.000	15.000	R\$ 1.000,00	21/03/2007	19	R\$ 15.000.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	1ª	Primária	23/10/2007	06/11/2007	R\$ 40.000.000	40.000	R\$ 1.000,00	16/04/2008	161	R\$ 40.000.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	2ª	Primária	24/07/2008	28/07/2008	R\$ 40.000.000	40.000	R\$ 1.000,00	31/10/2008	94	R\$ 40.000.000
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	3ª	Primária	25/06/2009	26/06/2009	R\$ 131.340.000	100.000	R\$ 1.313,40	21/07/2009	24	R\$ 131.340.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	3ª	Primária	02/10/2009	15/10/2009	R\$ 76.852.300	70.000	R\$ 1.097,89	19/11/2009	34	R\$ 76.852.300
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CSBC11	1ª	Primária	27/10/2009	21/12/2009	R\$ 30.000.000	30.000	R\$ 1.000,00	22/12/2009	0	R\$ 30.000.000
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CSBC11	2ª	Primária	27/10/2009	22/12/2009	R\$ 74.709.000	74.709	R\$ 1.000,00	25/02/2010	64	R\$ 74.709.000
CSHG JHSF PRIME OFFICES FII	HGJH11	1ª	Primária	22/09/2010	23/09/2010	R\$ 165.000.000	165.000	R\$ 1.000,00	07/10/2010	13	R\$ 165.000.000
REP 1 CCS FII	RCCS11	1ª	Primária	09/03/2010	30/03/2010	R\$ 10.000.000	10.000	R\$ 1.000,00	24/09/2010	177	R\$ 10.000.000
CSHG LOGÍSTICA FII	HGLG11	1ª	Primária	27/04/2010	29/04/2010	R\$ 100.000	100	R\$ 1.000,00	30/04/2010	0	R\$ 100.000
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	CSBC11	1ª	Secundária	04/05/2010	05/05/2010	R\$ 104.709.000	104.709	R\$ 1.000,00	03/08/2010	89	R\$ 104.709.000
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	4ª	Primária	26/07/2010	04/08/2010	R\$ 150.810.400	130.000	R\$ 1.177,48	29/09/2010	55	R\$ 152.281.761
CSHG LOGÍSTICA FII	HGLG11	2ª	Primária	23/06/2010	21/09/2010	R\$ 300.000.000	300.000	R\$ 1.000,00	21/03/2011	180	R\$ 155.653.000
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	4ª	Primária	14/12/2010	04/01/2011	R\$ 182.649.600	120.000	R\$ 1.522,08	04/07/2011	180	R\$ 178.648.431
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	5ª	Primária	16/05/2011	19/05/2011	R\$ 162.423.600	120.000	R\$ 1.374,14	04/11/2011	168	R\$ 164.468.668
CSHG LOGÍSTICA FII	HGLG11	3ª	Primária	15/10/2011	18/11/2011	R\$ 201.341.950	184.347	R\$ 1.092,19	02/02/2012	75	R\$ 200.419.936
CSHG REAL ESTATE FII	HGRE11	6ª	Primária	16/04/2012	18/04/2012	R\$ 328.320.000	200.000	R\$ 1.641,60	11/05/2012	23	R\$ 326.457.094
CSHG BRASIL SHOPPING FII	HGBS11	5ª	Primária	21/05/2012	22/05/2012	R\$ 335.141.396	172.303	R\$ 1.945,07	11/06/2012	21	R\$ 333.472.995
CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES FII	CSHP11B	2ª	Primária	06/08/2012	26/09/2012	R\$ 82.476.269	59.520	R\$ 1.385,69	em andamento	em andamento	em andamento

7.3. Declaração nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

7.3.1. A Administradora declara, nos termos da Declaração constante do Anexo 11.7, página 89 deste Prospecto, que o presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, da Administradora, de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira e dos riscos inerentes à Oferta, sendo as informações prestadas verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

7.3.2. Ademais assunções, previsões e demais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do Fundo ou da Administradora e não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

7.3.3. A Administradora recomenda a leitura atenta deste Prospecto, em especial de sua Seção “Fatores de Risco” nas páginas 39 a 43.

7.3.4. O registro não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, sua viabilidade, sua administração, situação econômico-financeira ou das quotas a serem distribuídas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

8. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

8.1. Os critérios para a elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo integram o presente Prospecto como Anexo 11.8, página 91.

9. IDENTIFICAÇÕES

9.1. Administradora e Coordenador Líder

Nome: **Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

CNPJ/MF nº: 61.809.182/0001-30
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
CEP 04542-000 – São Paulo/SP

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome: **André Luiz de Santos Freitas**
Telefone: 55 11 3701-8600
Fac-símile: 55 11 3701-8525
Website: www.cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: **Alexandre A. L. Machado**
Telefone: 55 11 3701-8600
Fac-símile: 55 11 3701-8525
E-mail: list.imobiliario@cshg.com.br

9.2. Auditores Independentes Responsáveis

Nome: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**
CNPJ/MF nº: 57.755.217/0001-29.
Endereço comercial: Rua Doutor Renato Paes de Barros, 33
Telefone: 55 11 3067-3000
Contato: Silbert Sasdelli

9.3. Instituição Depositária

Nome: **Banco Itaú Unibanco S.A.** (atual denominação de Banco Itaú S.A.)
CNPJ/MF nº: 60.701.190/0001-04
Endereço comercial: Praça Alfredo E. S. Aranha, 100, Torre Itaú – São Paulo/SP
CEP 04344-030
Telefone: 55 11 5029-4761
Contato: Luciano Magalhães Neto

9.4. Assessor Jurídico da Oferta

Nome: **De Vivo, Whitaker e Castro Advogados**
CNPJ/MF nº: 01.844.973/0001-70
Endereço comercial: Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017
7º andar – São Paulo/SP
Telefone: 55 11 3048-3266
Fac-símile: 55 11 3048-3277
Contato: Renato Chiodaro / Georges Louis Martens Filho
E-mail: chiodaro@dvwcg.com.br / gmartens@dvwcg.com.br

10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O Prospecto da Oferta e o Regulamento do Fundo estão disponíveis para os investidores no endereço da Credit Suisse Hedging-Griffo, bem como podem ser consultados na Internet em www.cshg.com.br (na página principal, clicar em “Clientes Private” e depois em “Investimentos Imobiliários”), da CVM – www.cvm.gov.br (seção “Fundos de Investimento”) e da BM&FBOVESPA – www.bmfbovespa.com.br (na página principal, clicar em “Mercados” e depois em “Fundos”, e depois em “Fundos Imobiliários”) e publicadas, se assim exigir a legislação, no jornal DCI.

Informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador ou a Comissão de Valores Mobiliários.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares - C entro
CEP 20050-901
Rio de Janeiro - RJ
Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 - 2o, 3o e 4o andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
São Paulo - SP
Telefone: 55 11 2146-2000

11. ANEXOS

11.1. Ata de Assembléia Geral Extraordinária que Deliberou a Emissão



CSHG BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 08.431.747/0001-06

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2012**

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 15 (quinze) dias do mês de outubro do ano de 2012 às 09:30 horas, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar, CEP 04542-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

II – CONVOCAÇÃO: Convocação encaminhada aos quotistas por correspondência (física ou eletrônica), conforme disposto no artigo 19, parágrafo segundo da Instrução CVM nº 472/08 e artigo 48 da Instrução CVM nº 409/04.

III – QUORUM: Presentes quotistas titulares de quotas emitidas pelo Fundo, conforme registros constantes na Lista de Presença de Quotistas.

IV – COMPOSIÇÃO DA MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Alexandre Augusto Leite Machado, que convidou a mim, Tatiana Martins Bacelar de Rezende, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA:

1. Anuência, nos termos do inciso II, parágrafo único do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, ao exercício do direito de voto pelas pessoas mencionadas nos incisos I a IV do referido artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08;

2. Aprovação da 6ª (sexta) emissão pública de quotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções CVM nº 400/03 e nº 472/08; e

3. Autorização à Instituição Administradora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias aprovadas na Assembléia Geral Extraordinária acima referida.

VI - DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas pelos quotistas, nos termos do Regulamento do Fundo, as seguintes matérias:

1. A anuência, nos termos do inciso II, parágrafo único do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, ao exercício do direito de voto pelas pessoas mencionadas nos incisos I a IV do referido artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, inclusive em relação às matérias constantes da ordem do dia.

2. A 6ª (sexta) emissão pública de quotas prevista no Regulamento do Fundo, a ser realizada no Brasil, em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções CVM nº 400/03 e nº 472/08, observadas as seguintes características:

A. QUANTIDADE DE QUOTAS DA 6ª EMISSÃO: 100.000 (cem mil) quotas.

B. PREÇO DE EMISSÃO DAS QUOTAS: Valor unitário de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos), atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos imóveis e da rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do Fundo previstas no Artigo 29 do Regulamento, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de quotas da 6ª (sexta) Emissão. O preço unitário de emissão foi calculado com base no valor de negociação das quotas no mercado secundário e no valor de avaliação dos ativos da carteira do Fundo, fundamentado por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários. O preço de emissão é a média ponderada entre o valor de negociação médio das quotas do Fundo no período de 80 (oitenta) pregões (11/06/2012 a 01/10/2012), com peso de 1/3 (um terço), e os valores apurados pelos referidos laudos de avaliação, com peso de 2/3 (dois terços). Os laudos foram



elaborados por empresas independentes e seguiram os "Critérios de Avaliação e Estudo de Viabilidade" constantes no Anexo I do Regulamento do Fundo. No caso de subscrição e integralização de quotas decorrentes do exercício do direito de preferência, conforme definido no item "G" abaixo, o preço nominal unitário da quota será de R\$ 2.182,01 (dois mil e cento e oitenta e dois reais e um centavo), o qual contempla os custos de estruturação da Oferta, que correspondem 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor das quotas ofertadas. Findo o período para exercício do direito de preferência, conforme definido no item "G" abaixo, o preço nominal unitário inicial das quotas remanescentes será de R\$ 2.204,21 (dois mil e duzentos e quatro reais e vinte e um centavos), conforme descrição acima, o qual contempla os custos de estruturação da Oferta e distribuição das quotas, que correspondem a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) e 1,00% (um por cento), respectivamente, do valor total das quotas remanescentes.

C. **MONTANTE DA EMISSÃO:** Montante total inicial de até R\$ 220.421.000,00 (duzentos e vinte milhões e quatrocentos e vinte e um mil reais). A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 1.000 (mil) quotas da Oferta ("Quantidade Mínima de Subscrição"). Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da Oferta ("Subscrição Parcial"), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do prazo para subscrição das quotas, a Oferta será cancelada, devendo a Administradora adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da comunicação formal do fato ao mercado, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

D. **FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO:** Todas as quotas da 6ª (sexta) Emissão serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas, à vista, no ato da subscrição, que ocorrerão nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês ao longo da Oferta, em moeda corrente nacional e/ou empreendimentos imobiliários, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos do Artigo 12, Parágrafo 6º do Regulamento.

E. **PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO:** O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas da 6ª (sexta) emissão será de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição. Caso não seja possível o agrupamento das quotas remanescentes, ou seja, aquelas que não tiverem sido subscritas por atuais quotistas via exercício de direito de preferência ou novos quotistas, em lotes de no mínimo de 100 (cem) quotas até o encerramento da Oferta, tais quotas serão objeto de cancelamento.

F. **DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS:** As quotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, as quais não serão resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa. Cada quota terá as características que lhe são asseguradas no Regulamento do Fundo.

G. **DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Será garantido aos quotistas do Fundo, titulares de quotas na presente data, o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da Oferta, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição. Caso a quantidade de quotas a cuja subscrição o quotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de quotas fracionárias.

H. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:** Os recursos da Oferta permitirão que o Fundo possa adquirir empreendimentos imobiliários que integram o seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimentos.

I. **REGISTRO DA 6ª EMISSÃO:** A 6ª (sexta) emissão de quotas será objeto do competente registro junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.



J. **PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO:** A distribuição das quotas será feita por meio da Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários ("Coordenador Líder"). Poderão ser contratadas outras instituições intermediárias com o fim específico de distribuir, sob o regime de melhores esforços, as quotas objeto da Oferta, por meio da adesão ao contrato de distribuição a ser firmado até a data de obtenção do registro da Oferta pela CVM. Nos termos do contrato de distribuição, o Coordenador deverá assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto de Oferta Pública para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador. Dessa forma, na distribuição das quotas do Fundo: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das quotas; e (iii) deverá ser observado ainda que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 100 (cem) quotas do Fundo, ressalvada a aquisição via exercício de direito de preferência, não sendo admitidas quotas fracionárias. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, todas e quaisquer informações e documentos relativos à 6ª (sexta) emissão e ao Fundo, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar quotas do Fundo. Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 6ª (sexta) estarão disponíveis na sede da Administradora e nos *websites* da Administradora – www.cshg.com.br, da CVM – www.cvm.gov.br e da BOVESPA – www.bmfbovespa.com.br.

3.. Autorização à Instituição Administradora do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias aprovadas na Assembléia Geral Extraordinária acima referida.

VII – **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Mesa agradeceu a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos, suspendendo antes a assembléia para que se lavrasse a presente ata, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os quotistas presentes, por mim Secretária e pelo Presidente da Mesa.


Alexandre Augusto Leite Machado
Presidente da Mesa


Tatiana Martins Bacelar de Rezende
Secretária da Mesa

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 67.976.787/0001-00	
Praça da Sé, 21 - 1º andar - Conj 101 a 108 - Sé - CEP. 01001-000 - São Paulo/SP	
Emol.	R\$ 7.453,13
Estado	R\$ 2.118,26
Ipsesp	R\$ 1.569,08
R. Civil	R\$ 392,27
T. Justiça	R\$ 392,27
Total	R\$ 11.925,01
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

Protocolado e prenotado sob o n. **1.995.410** em
16/10/2012 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.995.410**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **1717164** e
1995158
São Paulo, 16 de outubro de 2012

Eduardo Kuhlmann Junqueira Franco - Oficial
Envelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado

11.2. Regulamento do Fundo



FDM2366

NºCartório:1995158



REGULAMENTO DO CSHG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

DO FUNDO

Art. 1º - O **CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de quotistas, pessoas físicas e jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** 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 quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "**SHOPPING CENTERS**", de acordo com os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade" (**Anexo I** deste Regulamento) e desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do **FUNDO**.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, doravante designada **ADMINISTRADORA**, sendo o diretor responsável pela administração do **FUNDO** o Sr. **ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir, praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das quotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de quotistas e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os § 1º e 2º do art. 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos quotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição que encaminhar à **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus quotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, a proprietária fiduciária dos empreendimentos imobiliários adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de quotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do **FUNDO**; e
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários.

Parágrafo Único - Os serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO**, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como por meio do aumento do valor patrimonial de suas quotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na 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 quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "**SHOPPING CENTERS**", que atendam aos critérios de enquadramento constantes do **Anexo I** deste Regulamento, os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade", não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela exploração comercial dos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e



II. adquirir ou alienar empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO** de acordo com os critérios estabelecidos no **ANEXO I** do presente Regulamento, denominado "**CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE**", incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como quotas de outros fundos de investimento imobiliário, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso referida aquisição não se enquadre nos critérios ora estabelecidos, esta deverá ser previamente aprovada pelos quotistas do **FUNDO**, na forma dos Artigos 24 e 29 deste Regulamento.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar aos quotistas do **FUNDO**, em sua sede, um laudo de avaliação (o "Laudo de Avaliação") para cada empreendimento imobiliário ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO**, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e deverá observar as normas e metodologias da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios descritos no **ANEXO I** ao presente Regulamento.

Parágrafo 5º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 6º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada de acordo com o Artigo 8º deste Regulamento, deverá ser aplicada em ativos e aplicações de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 7º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 8º - As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos quotistas, através de Assembléia Geral, estão enumeradas no Artigo 24 deste Regulamento ("Da Assembléia Geral"), ficando as demais ao cargo exclusivo da **ADMINISTRADORA** independentemente de prévia autorização.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 7º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.



Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 8º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente **SHOPPING CENTERS**;
- II. lojas e salas comerciais;
- III. direitos sobre empreendimentos imobiliários;
- IV. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;
- V. quotas de outros fundos de investimento imobiliário; e
- VI. quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos itens acima listados, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor, observado o disposto no Parágrafo 6º do Artigo 6º acima.

DAS QUOTAS

Art. 9º - As quotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com o **BANCO ITAÚ S.A.**, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

Parágrafo 2º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Art. 10 - A propriedade das quotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do quotista no livro "Registro dos Quotistas" ou da conta de depósito das quotas.

Art. 11 - O titular de quotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das quotas que subscrever.

DA EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO

Art. 12 - O **FUNDO** emitiu 60.000 (sessenta mil) quotas, ao valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, no montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), integralmente



subscritas e integralizadas, e emitirá 100.000 (cem mil) novas quotas, ao valor de R\$ 1.313,40 (hum mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos) cada uma, somando, para a 3ª (terceira) Emissão, o montante de R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões, trezentos e quarenta mil reais), e, para o **FUNDO**, o total de 160.000 (cento e sessenta mil) quotas emitidas, no montante de R\$ 191.340.000,00 (cento e noventa e um milhões, trezentos e quarenta mil reais), da seguinte forma:

I. a 1ª (primeira) Emissão, no montante de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), divididos em 45.000 (quarenta e cinco mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, integralmente subscritas e integralizadas.

II. a 2ª (segunda) Emissão, no montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), divididos em 15.000 (quinze mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, integralmente subscritas e integralizadas.

III. a 3ª (terceira) Emissão será de 100.000 (cem mil) quotas, no valor unitário de R\$ 1.313,40 (hum mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos), na data da primeira integralização da referida Emissão, a ser atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**, no montante total inicial de R\$ 131.340.000,00 (cento e trinta e um milhões, trezentos e quarenta mil reais). O preço unitário de Emissão foi calculado com base no valor de negociação das quotas no mercado secundário e na expectativa de rentabilidade futura do **FUNDO** e de seus ativos, fundamentada por laudos de avaliação econômico-financeiros dos empreendimentos imobiliários. O preço de Emissão é a média ponderada entre o valor de negociação médio dos últimos 120 (cento e vinte) dias (29/09/2008 a 24/03/2009), com peso de 2/3 (dois terços), e entre os valores apurados pelos referidos laudos de avaliação, com peso de 1/3 (um terço). Os laudos foram elaborados por empresas independentes e seguiram os "Critérios de Avaliação e Estudo de Viabilidade" constantes no Anexo I do Regulamento do **FUNDO**. A Oferta não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 5.000 (cinco mil) quotas da 3ª Emissão ("Quantidade Mínima de Subscrição"). Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da 3ª Emissão ("Subscrição Parcial"), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a 3ª Emissão no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas. Será garantido aos quotistas do **FUNDO**, o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da 3ª Emissão, na proporção do número de quotas que possuírem na data de realização da Assembléia Geral Extraordinária que aprovar a 3ª Emissão, devendo tal direito ser exercido no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de concessão do registro da 3ª Emissão pela CVM.

Parágrafo 1º - As quotas de cada Emissão deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, ou na forma do parágrafo 7º deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a de 100 (cem quotas), não sendo admitidas quotas fracionárias.

Parágrafo 2º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do respectivo registro de distribuição de quotas do **FUNDO**, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 3º - Será admitida a realização de subscrição parcial das quotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como, findo o prazo estabelecido no parágrafo 2º acima, o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Parágrafo 4º - Caso adote a subscrição parcial de quotas, a Assembléia Geral que deliberar sobre nova emissão de quotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de



cancelamento da oferta pública de distribuição de quotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - Caso o valor mínimo referido no Parágrafo 4º acima não seja alcançado, a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das quotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Parágrafo 6º - A critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ser admitida a integralização de quotas com empreendimentos imobiliários, bem como com direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, no prazo previsto no Parágrafo 2º acima, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A integralização de quotas com empreendimentos imobiliários, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo 8º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de quotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 9º - As quotas do **FUNDO** são negociadas exclusiva e secundariamente na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BOVESPA"), sob o código HGBS11.

Art. 13 - A oferta de quotas do **FUNDO** se dará através da **ADMINISTRADORA**, instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder.

Parágrafo 1º - A subscrição das quotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Artigo 18 abaixo.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do **FUNDO**.

Art. 14 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de quotas do **FUNDO** por um único quotista, salvo o disposto no Parágrafo Único que segue.

Parágrafo Único - Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das quotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 15 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Artigo 12, inciso III, acima, realizar novas emissões de quotas mediante



prévia aprovação da Assembléia Geral de quotistas, após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. o valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) ao valor de mercado das quotas já emitidas;

II. aos quotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;

III. na nova emissão, os quotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros; e

IV. as quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Parágrafo Único - Conforme descrito no inciso I deste Artigo 15, o valor patrimonial das quotas do **FUNDO** será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Art. 16 - Os empreendimentos imobiliários que integram o patrimônio do **FUNDO** serão locados, arrendados ou alienados, sendo que, de por força do Artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245,91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** serão automaticamente sub-rogados pelo **FUNDO** quando da transferência desses empreendimentos ao **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os empreendimentos imobiliários locados ou arrendados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário ou o arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 17 - A **ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472/08, e às expensas do **FUNDO**, poderá contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

I. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;



II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos empreendimentos imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**; e

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo 1º - A contratação, substituição ou destituição do consultor de investimentos será realizada livremente pela **ADMINISTRADORA** e poderá também ser determinada pela Assembleia Geral de quotistas.

Parágrafo 2º - Caso a contratação do Consultor de Investimentos acarrete aumento de despesas do **FUNDO**, tal contratação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de quotistas, conforme definição do Art. 18, inciso X da Instrução CVM 472/08.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 18 - A Assembleia Geral Ordinária de quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme definido neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários integrantes do Patrimônio do **FUNDO**, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, menos: (i) as despesas operacionais incorridas pelo **FUNDO** ou antecipadas para serem incorridas pelo **FUNDO** durante tal período, (ii) os valores devidos a qualquer consultor de investimentos ou contratado pelo **FUNDO** nos termos deste Regulamento durante tal período, e (iii) quaisquer reservas e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 206 de 14 de janeiro de 1994 e com o Regulamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos empreendimentos imobiliários;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) encargos condominiais referentes a indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e



g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º - Para a aquisição de novos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderá ser formada uma reserva de aquisição ("Reserva de Aquisição") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 10% (dez por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas no semestre.

Parágrafo 4º - Os recursos da Reserva de Contingência e de Aquisição serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência e de Aquisição.

Parágrafo 5º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus quotistas no mínimo **95%** (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos Parágrafos 1º ao 3º acima, com relação às Reservas de Contingências e Aquisição.

Parágrafo 6º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral Ordinária de quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 5º acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de quotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 19 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os empreendimentos imobiliários, bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento;

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do **FUNDO**, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;

c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;



d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

c) escrituração de quotas;

d) custódia de ativos financeiros; e

e) auditoria independente.

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;

b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais;

c) a documentação relativa aos empreendimentos imobiliários e às operações e patrimônio do **FUNDO**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, e se for o caso, do Consultor de Investimentos ou de outros profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08.

V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

IX. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;



10

XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no Prospecto, bem como as deliberações da Assembléia Geral;

XIII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XVI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

- a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
- b) prospecto da emissão de quotas do **FUNDO**; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XVII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou as suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do **FUNDO**;

XVIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIX. Disponibilizar e manter à disposição dos quotistas, em sua sede, no endereço mencionado no artigo 3º deste Regulamento, ou em seu endereço eletrônico "<http://www.cshq.com.br>":

a) Informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:

i) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial da quota e a rentabilidade do período; e

ii) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

b) Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;

c) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de quotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;



- d) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- i) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - ii) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no item XX abaixo.
- e) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- i) as demonstrações financeiras;
 - ii) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no item XX abaixo; e
 - iii) o parecer do auditor independente.
- f) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia Geral Ordinária;

XX. Fazer constar nos relatórios da **ADMINISTRADORA**, no mínimo:

- a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;
- c) Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - i) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.
- d) Relação das obrigações contraídas no período;
- e) Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- f) O valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- g) A relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

XXI. Enviar a cada quotista:

- a) No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia Geral;
- b) Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito a que se refere o Artigo 10 deste



Regulamento, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

c) Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

XXII. Remeter, na data de sua divulgação, à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos XVII, XIX e XXI deste artigo;

XXIII. Manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada;

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no inciso XIX do presente Artigo, as atas, avisos e demais informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação (BOVESPA), bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "d" e "e" do inciso III acima serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso III acima devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 20 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as quotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- IX. realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a instituição **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, conforme definição no Artigo 34 da Instrução CVM 472/08;



X. onerar, sob qualquer forma, os ativos do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08, ressalvado o disposto no Parágrafo 6º do Artigo 6º deste Regulamento;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de empreendimentos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 21 - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

I. adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**;

II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

DA REMUNERAÇÃO

Art. 22 - Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 1,5% (um e meio por cento) ao ano do valor total de mercado das quotas do **FUNDO**, negociadas na BOVESPA, apurado diariamente. Tais honorários serão pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, bem como permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral



que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova **ADMINISTRADORA**, observado o que a respeito dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24 - Compete privativamente à Assembléia Geral dos quotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alterar o regulamento do **FUNDO**, aplicando-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM nº 409/04, e sua política de investimento, deliberar sobre a aquisição dos empreendimentos imobiliários, bens e direitos que não se enquadrem nos CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE, estabelecidos no **ANEXO I**;

III. Destituir a **ADMINISTRADORA**;

IV. Deliberar sobre:

a) A substituição da **ADMINISTRADORA**, nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

b) a emissão de novas quotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, se for o caso, aprovar o laudo de avaliação de bens utilizados na integralização;

c) a fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não previstas no Regulamento.

V. Amortização das quotas do **FUNDO** para redução de seu patrimônio;

VI. A alteração do mercado em que as quotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;

VII. Eleição e destituição do representante dos quotistas;

VIII. Aumento das despesas e encargos de responsabilidade do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará no dia 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembléia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do **FUNDO**.

Art. 25 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.



Parágrafo 1º - A Assembléia Geral poderá ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos quotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembléias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, o disposto na Seção II, Capítulo V da Instrução CVM nº 409/04.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembléia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Art. 26 - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama, e-mail ou fac-símile, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada quotista para resposta em prazo a ser definido pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os quotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido pela **ADMINISTRADORA** estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da **ADMINISTRADORA**, desde que tal observação conste do processo de consulta.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os quotistas, inclusive para convocação de Assembléias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 4º - O envio de informações por meio eletrônico previsto no Parágrafo 3º acima depende de anuência do quotista do fundo, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 5º - Os quotistas também poderão votar nas Assembléias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Art. 27 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** mediante correspondência ou anúncio publicado em jornal ou em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais quotistas do **FUNDO** para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do presente artigo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** que receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior pode:



I - entregar a lista de nomes e endereços dos quotistas ao quotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II - mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O quotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar a **ADMINISTRADORA do FUNDO** do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA do FUNDO** pode cobrar do quotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA do FUNDO**, em nome de quotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do presente Artigo, serão arcados pela **ADMINISTRADORA do FUNDO**.

Art. 28 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da Assembléia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 29 - Todas as decisões serão tomadas na respectiva Assembléia Geral por voto dos quotistas representando a maioria de quotas dos quotistas presentes à Assembléia, exceto se for requerido quorum qualificado conforme o previsto neste Regulamento, cabendo a cada quota 01 (um) voto.

Parágrafo 1º - Dependem da aprovação de quotistas que representem, metade, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, alínea "c", e VIII do Artigo 24, bem como os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, conforme definição constante da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º - No caso de liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o parágrafo terceiro do presente Artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e



III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 30 – A Assembléia Geral de quotistas do **FUNDO** poderá , nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser pessoa física ou jurídica quotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do quotista;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA**, no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 31 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. remuneração da **ADMINISTRADORA**;
- II. remuneração do Consultor de Investimentos, se houver;
- III. remuneração de empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- IV. as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- V. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- VI. as despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- VII. quaisquer despesas inerentes à constituição do **FUNDO**, inclusive as referentes à gastos da distribuição primária de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VIII. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- IX. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que componham seu patrimônio;
- X. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;



XI. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

XII. as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização da Assembléia Geral de quotistas;

XIII. outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do **FUNDO**, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos ativos integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral de quotistas;

XIV. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XV. despesas com laudo de avaliação dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de empreendimentos imobiliários, que irão integrar os custos de aquisição destes.

Parágrafo Único - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos empreendimentos imobiliários ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

DO FORO

Art. 32 - Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 15 de outubro de 2012.



19

ANEXO I
"CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE"

A aquisição das participações nos empreendimentos pelo Fundo estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- i. avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
- ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- iii. o histórico de resultados;
- iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
- v. a viabilidade econômica e financeira; e
- vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, adequação do mix de lojas, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante a realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatório à exclusivo critério da Administradora.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, devendo estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravamos quando da sua aquisição.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as aplicações em ao menos 03 (três) ativos localizados dentro do território nacional. A diversificação regional implica em atingir diferentes áreas de influência direcionadas para mais de uma faixa de renda.

Os critérios utilizados consideram que os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000m².

Ativos de grande porte têm a possibilidade de conferir maior dinâmica nas suas operações, apresentando características que lhe permita compor uma diversificação de lojas de modo a estimular a geração de demanda.

Outro aspecto para análise é a área de influência do imóvel que deve possuir um mínimo de 500.000 habitantes. Caso exista uma situação com eventuais novos entrantes nas proximidades do empreendimento, a influência e o impacto de tal fato poderão ser minimizados através do fluxo e do giro de consumidores ocasionado pelo volume de habitantes da área de influência.

Os ativos objeto do Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos maturados possuem diversificação de lojas e público definido e permitem que a análise econômica e financeira seja feita baseada em dados reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo deverá ser feita por operadores de primeira linha, tem em vista que tais empresas possuem boas condições para buscar melhores resultados nos empreendimentos com o fim de valorizar os ativos do Fundo e sua performance mediante a implementação de expansões ou revitalizações, melhoria de controles, redução de custos, renegociação dos contratos de aluguel, diminuição dos índices e indicadores de inadimplência e vacância, ou ainda através da readequação da diversificação de lojas.



AValiação EconôMico-Financeira

A avaliação dos shoppings centers utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 Empreendimentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indicação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em grau III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:



**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.



11.3. Modelo do Boletim de Subscrição

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30
ADMINISTRADORA

Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
CEP 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo

CSHG BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 08.431.747/0001-06

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS

Nº: xxx – 6ª emissão

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6ª EMISSÃO DE 100.000 (CEM MIL) QUOTAS, NOMINATIVAS E ESCRITURAIS, AO PREÇO NOMINAL UNITÁRIO INICIAL DE R\$ 2.204,21 (DOIS MIL E DUZENTOS E QUATRO REAIS E VINTE E UM CENTAVOS), ATUALIZADO DIARIAMENTE CONFORME VARIAÇÃO DO RESULTADO OPERACIONAL DO FUNDO, A PARTIR DA DATA DA 1ª (PRIMEIRA) INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DESTA 6ª EMISSÃO, DELIBERADA EM ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2012, EXCETO NA HIPÓTESE DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO, EM QUE O VALOR UNITÁRIO SERÁ DE R\$ 2.182,01 (DOIS MIL E CENTO E OITENTA E DOIS REAIS E UM CENTAVO) CADA QUOTA.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

QUOTAS SUBSCRITAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$	DATA DE REFERÊNCIA DO VALOR DA QUOTA
6ª	[]	[]	[]	[]

CONDIÇÕES PARA INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS

1. A INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO DEVERÁ OCORRER NO MESMO DIA DA SUBSCRIÇÃO, QUE PODERÁ OCORRER NOS PRIMEIROS 10 (DEZ) DIAS DE CADA MÊS AO LONGO DA OFERTA, OBSERVADA A CONDIÇÃO RESOLUTIVA PREVISTA NO ITEM 2 ABAIXO.
2. NOS TERMOS DO ARTIGO 128 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, CASO O SUBSCRITOR NÃO EFETUE A INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS NA FORMA E NO PRAZO ESTABELECIDOS NO ITEM 1 ACIMA, O PRESENTE BOLETIM ESTARÁ AUTOMATICAMENTE RESCINDIDO DE PLENO DIREITO, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER COMUNICAÇÃO E NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU JUDICIAL.
3. NÃO HAVERÁ RESGATE DE QUOTAS, A NÃO SER PELO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO, OU LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.
4. PARA QUE O FUNDO SEJA ISENTO DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, CONFORME DETERMINA A LEI 9.779, DE 19 DE JANEIRO DE 1999 E NOS TERMOS DO PROSPECTO, O INCORPORADOR, CONSTRUTOR OU SÓCIO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS PELO FUNDO PODERÁ SUBSCREVER OU ADQUIRIR NO MERCADO, INDIVIDUALMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELES LIGADAS, O PERCENTUAL MÁXIMO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO TOTAL DAS QUOTAS EMITIDAS PELO FUNDO.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL PRETENDO EXERCER A SEGUINTE OPÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03:

() PRETENDO RECEBER A TOTALIDADE DAS QUOTAS POR MIM SUBSCRITAS;

() PRETENDO RECEBER A PROPORÇÃO ENTRE O NÚMERO DE QUOTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUÍDAS E O NÚMERO DE QUOTAS OFERTADAS (100.000 QUOTAS), RESPEITADO O INVESTIMENTO MÍNIMO EM VALOR EQUIVALENTE A 100 (CEM) QUOTAS; OU

() PRETENDO CANCELAR O INVESTIMENTO, MEDIANTE A DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR SUBSCRITO, NOS TERMOS DO ITEM 2.2.8 DO PROSPECTO.

DECLARAÇÃO

DECLARO PARA TODOS OS FINS (I) QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM; (II) TER RECEBIDO E TER PERFEITO CONHECIMENTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, (III) ESTAR DE ACORDO E OBRIGAR-ME A CUMPRIR COM TODOS OS ARTIGOS, TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO REGULAMENTO DO FUNDO; (IV) BEM COMO ESTAR CIENTE DOS RISCOS INERENTES AO FUNDO E SEUS EFEITOS SOBRE O SEU PATRIMÔNIO.

DECLARO AINDA O CONHECIMENTO DE QUE OS TERMOS UTILIZADOS NO PRESENTE BOLETIM, E QUE NÃO SE ENCONTREM AQUI DEFINIDOS, TERÃO OS RESPECTIVOS SIGNIFICADOS QUE LHEM FOREM ATRIBUÍDOS NO REGULAMENTO OU NO PROSPECTO DO FUNDO E AOS CONTRATOS A ELE RELACIONADOS.

ASSINATURA DO SUBSCRITOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL

AUTENTICAÇÃO DA ADMINISTRADORA

LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA ADMINISTRADORA
--------------	---

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS OU AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

11.4. Contrato de Escrituração de Quotas



Serviços para o
Mercado de Capitais

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS

1. PARTES

- 1.1. **BANCO ITAÚ S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 – Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, denominado **Itaubanco**.
- 1.2. **HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 1830- Torre IV 6º andar, inscrito no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de administrador do **FUNDO HG BRASIL SHOPPING – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, denominado **Cliente**.
- 1.3. **ITAÚ CORRETORA DE VALORES**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Hugo Boelchi, 900 - 15º andar, inscrita no CNPJ sob nº 61.194.353/0001/64, denominada **Itaucor**.

2. OBJETO

O **Itaubanco** prestará os serviços de escrituração de quotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, denominados FIÍ's, consoante autorizações que lhe foram concedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

3. DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Implantação dos dados

O **Itaubanco** implantará, em seu sistema, o nome e qualificação dos quotistas, a respectiva quantidade, espécie e forma das quotas e eventuais ônus existentes, de acordo com os informes fornecidos pela **Cliente** por intermédio de relatório ou de fita magnética.

3.2. Registro das quotas

O **Itaubanco** manterá, em nome de cada quotista, registro das quotas, competindo-lhe a escrituração, o controle e a guarda dos livros.

3.2.1. O **Itaubanco** não efetuará a emissão de certificado das quotas nominativas.

3.3. Bloqueio para venda de quotas

Mediante ordem escrita do quotista, o **Itaubanco** bloqueará as quotas para venda.

3.4. Informação à **Cliente**

O **Itaubanco** fornecerá a **Cliente**, desde que solicitado pelo diretor responsável da Instituição Administradora, os seguintes documentos:

- 3.4.1. relação diária do nome dos quotistas e dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, referentes ao pagamento de rendimentos;
- 3.4.2. relação do total dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, relativos ao pagamento de rendimentos, de acordo com a periodicidade exigida pela legislação tributária;
- 3.4.3. relação ou fita magnética fornecida anualmente, com o nome dos quotistas, dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, referentes ao pagamento de rendimentos;
- 3.4.4. relação das transferências de titularidade de quotas nominativas e escriturais;



- 3.4.5. relação do nome dos quotistas e da posição de quotas de cada um;
- 3.4.6. relação diária e ao final dos prazos preferencial e de sobras, do nome e qualificação dos subscritores, da quantidade de quotas subscritas e dos valores recebidos;
- 3.4.7. relação dos quotistas para assembleias.
- 3.5. Escrituração e registro dos livros e documentos
- O Itaúbanko escriturará os termos de abertura e de encerramento e promoverá o registro no órgão de Registro de Comércio:
- 3.5.1. dos livros sociais relacionados com o serviço prestado;
- 3.5.2. dos filmes utilizados na microfilmagem dos livros e documentos da **Cliente**.
- 3.6. Pagamento de rendimentos
- O valor relativo ao pagamento dos rendimentos será entregue pela **Cliente** ao Itaúbanko na forma do subitem 4.5, assumindo este a posição de devedor exclusivo da obrigação de pagamento.
- 3.7. Forma de pagamento dos rendimentos
- O pagamento dos rendimentos será feito:
- 3.7.1. mediante crédito em conta corrente ou de poupança, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto ao Itaúbanko;
- 3.7.2. mediante remessa de DOC - Documento de crédito para crédito em conta corrente, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto à outra instituição financeira, não se responsabilizando o Itaúbanko pela demora no crédito do valor, causada pela Instituição Financeira à qual o DOC será enviado;
- 3.7.3. pessoalmente ao titular do direito, mediante seu comparecimento a qualquer dos locais indicados no Anexo I, quando ele não possuir conta bancária.
- 3.7.4. se houver interesse, a **Cliente** poderá indicar ao Itaúbanko aqueles quotistas cujo pagamento de rendimentos a própria **Cliente** deseja realizar.
- 3.7.5. o Itaúbanko não efetuará a remessa de rendimentos para o exterior.
- 3.8. Isenção, imunidade e recolhimento de tributos
- Caberá a **Cliente**, no início da prestação do serviço, apresentar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo, bem como efetuar o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas ao titular do direito.
- 3.8.1. Os documentos de imunidade e isenção, recebidos dos acionistas da **Cliente**, durante a prestação dos serviços ora contratados, serão repassados pelo Itaúbanko a **Cliente**, mediante protocolo, para sua aprovação, conhecimento e guarda pelo prazo legal. Somente após comunicação da **Cliente** sobre a condição tributária dos acionistas, o Itaúbanko providenciará o pagamento dos rendimentos.
- 3.9. Subscrição de quotas
- A Itaúcor, na qualidade de mandatária do Itaúbanko, providenciará:
- 3.9.1. a emissão e a remessa, aos quotistas, dos boletins de subscrição para o exercício do direito de preferência.
- 3.9.2. a emissão e remessa de boletins para subscrição de eventuais sobras dos direitos de subscrição, desde que haja tempo hábil para tanto, entre as datas de início e término do prazo de subscrição de sobras;
- 3.9.3. o recebimento das parcelas realizadas e o repasse a **Cliente**, no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar do recebimento da quantia em moeda corrente ou da liquidação do cheque.
- 3.10. Local de atendimento
- O atendimento aos quotistas será efetuado nos locais mencionados no anexo I, que rubricado pelas partes, integra este contrato.
- 3.10.1. É facultado ao Itaúbanko alterar os locais de atendimento, mediante comunicação escrita à **Cliente**.



Serviços para o
Mercado de Capitais

3.11. Certidões

É facultado ao **Itaubanco** cobrar, do quotista ou de terceiro, o custo pelo fornecimento das certidões previstas no art. 100, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15.12.76.

4. Obrigações da Cliente

A Cliente obriga-se a:

- 4.1. Encerrar os livros de transferência e de registro de quotas nominativas relativas às operações realizadas anteriormente à vigência deste contrato;
- 4.2. Entregar, no ato da contratação, nos locais indicados no anexo i, os informes referidos no subitem 3.1. e original da documentação comprobatória dos gravames que pesam sobre as quotas e da documentação relativa a eventuais acordos de quotistas;
- 4.3. Confirmar, no prazo de 5 dias úteis, a contar do recebimento do relatório de implantação das quotas nominativas ou escriturais, a posição de quotas processada pelo **itaubanco**, para fim de ser iniciada a prestação dos serviços aos quotistas;
- 4.4. Na data estipulada no subitem 5.1, dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao **itaubanco** para acolhimento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;
- 4.5. Um dia útil antes da data de início do pagamento dos rendimentos, dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao **itaubanco** para acolhimento de débito relativo ao pagamento de rendimentos;
 - 4.5.1. O descumprimento desta obrigação importará a não assunção, pelo **itaubanco**, da dívida relativa ao pagamento dos rendimentos, sem prejuízo do disposto no subitem 7.1.1.;
- 4.6. Manter o **itaubanco** permanentemente informado acerca de suas deliberações relacionadas com os serviços ora ajustados;
- 4.7. Informar ao **itaubanco** o exercício de qualquer direito, com a antecedência mínima de 8 dias úteis da data do início;
- 4.8. Não publicar editais relacionados com o serviço prestado, sem conhecimento do **itaubanco**, com exceção das convocações de assembleias gerais, das quais o **itaubanco** será notificado pela cliente no dia da primeira publicação;
- 4.9. Não praticar, nem outorgar poderes para que terceiro pratique, qualquer ato relativo ao serviço contratado;

5. REMUNERAÇÃO

Pelos serviços prestados, a Cliente pagará ao **Itaubanco** a quantia, em moeda corrente, discriminada no anexo I.

- 5.1. O pagamento será feito mediante débito na conta corrente, mantida pela Cliente junto ao **Itaubanco**, no dia 10 de cada mês.
 - 5.1.1. O valor devido será comunicado à Cliente até o 4º dia útil do mês respectivo.

- 5.2. O preço do serviço será atualizado, anualmente, da seguinte forma:

Os custos dos serviços serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior, ou na sua falta pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV)."

5.2.1. A periodicidade de reajuste será reduzida na hipótese prevista no § 5º do art. 28 da Lei nº 9.069/95.

- 5.3. Na mora, o valor devido será corrigido mensalmente na forma prevista no subitem 5.2., e acrescido de juros de 12% (doze por cento) a.a., além de multa 2% (dois por cento).



6. PRAZO

Este contrato é celebrado por prazo indeterminado, podendo ser denunciado sem ônus, por qualquer das partes, mediante aviso com 90 (noventa) dias de antecedência.

7. RESOLUÇÃO

- 7.1. Este contrato poderá ser resolvido, de imediato, através de comunicação escrita:
- 7.1.1. no caso de descumprimento de qualquer obrigação contratada;
 - 7.1.2. se qualquer das partes:
 - 7.1.2.1. tiver sua falência ou concordata decretada;
 - 7.1.2.2. for submetida à intervenção extrajudicial;
 - 7.1.2.3. for submetida à liquidação ou dissolução judicial ou extrajudicial;
 - 7.1.3. na hipótese de a **Cliente** exigir, do **Itaubanco**, a prática de operação ilegal ou de natureza duvidosa em face das normas vigentes no mercado de capitais ou da praxe desse mercado;
- 7.2. Se a resolução decorrer de culpa da **Cliente** ficará ela obrigada, ainda, ao ressarcimento das despesas com a aquisição ou impressão de formulários e demais materiais usados exclusivamente para ela.
- 7.2.1. O valor despendido pelo **Itaubanco** será atualizado segundo a variação do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), desde a data do dispêndio até a do efetivo pagamento.
- 7.3. Nos 10 (dez) dias subseqüentes à resolução, o **Itaubanco** processará tão somente as transferências de quotas até então solicitadas, exceto as que se enquadrarem na hipótese prevista no subitem 7.1.3. e efetuará o encerramento dos livros.
- 7.4. No caso de denúncia ou resolução do contrato, o **Itaubanco** se compromete a fornecer a **Cliente**, ou à instituição financeira que ela designar, todas as informações e documentos que possua em razão dos serviços prestados.

8. MANDATO

O **Itaubanco** é constituído, neste instrumento, mandatário do **Cliente**, com poderes especiais para representá-lo nos atos de escrituração de quotas de fundos de investimento Imobiliários, podendo registrar transferências de quotas, executar deliberações da Assembleia Geral do Quotistas; receber e dar quitação, assinar termos de abertura e encerramento dos livros sociais e dos filmes utilizados na microfilmagem desses livros e dos documentos do Fundo, referentes aos serviços acima indicados; representar a outorgante perante as repartições de Registro do Comércio, Juntas Comerciais em geral, órgãos arrecadadores do Ministério da Fazenda, Banco Central do Brasil ou Bolsa de Valores, nos atos relativos aos encargos que ora lhe são outorgados.

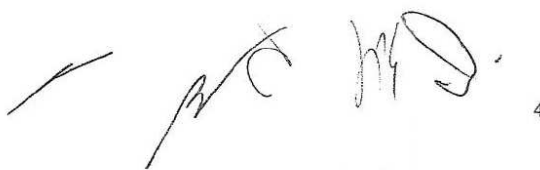
O prazo deste mandato é de 1 (um) ano, a contar desta data, renovando-se, automaticamente, por igual período, enquanto não denunciado este contrato na forma do item 7.

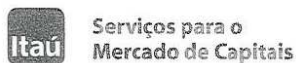
9. TOLERÂNCIA

A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do qual foi aqui contratado.

10. FORO

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, podendo a parte que promover a ação optar pelo do domicílio da **Cliente**.

 4



Este instrumento é assinado em 2 vias.

São Paulo, 31 de outubro de 2006.

Declaração
Lemos este contrato previamente e não temos dúvida sobre qualquer de suas cláusulas.
 HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

BANCO ITAÚ S.A.

JOÃO PAULO S. EUVALDO
GERENTE COMERCIAL - 003841996

Maria Aparecida Simionato
Gerente Operações

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: RICARDO SILVA JARDIM
Cargo: Procurador

Nome: RONALDO ANTONIO VARELA
Cargo: Procurador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

MARCIO CONDE DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNC. 003885284

ROSANA PEREIRA DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNC. 001996750

Testemunhas

Nome: Lúcia Aparecida Ribeiro
C.P.F.: CPF: 258.352.738-00
RG: 30.236.556-4

VERA CRISTINA DE OLIVEIRA
RG: 6.888.800
C.P.F.: CPF: 808.880.488-04



Serviços para o
Mercado de Capitais

ANEXO I AO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS

Os serviços de escrituração de quotas prestados pelo **Itaubanco** compreendem basicamente o seguinte:

1. Pagamento de rendimentos
2. Realização de subscrição de novas quotas
3. Transferências de quotas
4. Escrituração e controle dos Livros de Registro e de Transferência de Quotas
5. Relatório para acompanhamento contábil e demais dados de controle
6. Elaboração de listagem de quotistas com elementos para atender às exigências do Banco Central, Comissão de Valores Mobiliários ou Bolsas de Valores, relativos às posições dos quotistas
7. Relação de rendimentos pagos para atendimento à Receita Federal
8. Atendimento aos quotistas do Fundo, para fornecimento de informações, certidões e orientações
9. Todos os demais serviços relativos aos Agentes Emissores de Certificados e/ou Instituições Depositárias das Quotas de Fundos Escriturais, por força de Lei ou de Resolução da Comissão de Valores Mobiliários

Os preços estabelecidos para os serviços prestados, foram calculados considerando todos os custos inerentes à operacionalização e administração dos mesmos e se encontram demonstrados na tabela constante deste anexo.

Será cobrada taxa fixa e única para implantação dos dados dos quotistas no sistema computadorizado do **Itaubanco**.

Mensalmente o **Itaubanco** fará levantamento do serviço executado e remeterá fatura para a **Cliente**, cujo pagamento deverá ser feito até o dia 10 do mês seguinte ao da prestação do serviço.

Locais de atendimento aos quotistas:

- Rendimento: Rede Nacional Bancária
- Subscrição: boletim de subscrição enviado pelo correio e aceito em qualquer agência da Rede Itaú
- Transferências de balcão: nas agências especializadas de atendimento aos quotistas.
- Transferências de quotas em Bolsas: via corretora de valores.

Qualquer solicitação de serviço poderá ser formalizada em uma das agências especializadas, relacionadas abaixo:

São Paulo (SP)	Rua Boa Vista, nº 180 - Subsolo - Tel: (011) 3247-3138
Rio de Janeiro (RJ)	Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo/Centro-Tel.: (021) 2202-2592
Curitiba (PR)	Rua João Negrão, 65 - Tel.: (041) 320-4128
Porto Alegre (RS)	Rua Sete de Setembro, 746 - Tel.: (051) 3210-9150
Belo Horizonte (MG)	Rua João Pinheiro, 195 - térreo - Tel.: (031) 3249-3524
Salvador (BA)	Avenida Estados Unidos, 50 - 2º andar Ed. Sesquicentenário Tel.: (071) 319-8067
Brasília (DF)	SC Sul Quadra 3 Ed. Dona Ângela - s/loja - Tel.: (061) 225-3312



I. Taxa de Implantação	Isento
II. Custos Fixos	
1. Mensal por Fundo	1,600,000
2. Mensal por cotista	1,2486
III. Eventos e Movimentações	
1. Rendimentos	
Cálculo	0,0000
Pagamento	
a. Cliente Itaú	0,6170
b. Cliente outros Bancos	2,4091
2. Bonificação / desdobramento	0,000
3. Transferência/implantação/alteração cadastral /movim. da conta	1,2295
4. Subscrição	
Cálculo	0,0000
Boletim emitido	0,6245
Boletim efetivado	5,6807
5. Emissão de avisos / extratos / informes	0,5802
6. Envio de correspondência	Taxa do correio
IV. Solicitações Extras	
1. Geração de Arquivos Eletrônicos	
Por cotista (incluindo todos dados), sendo o mínimo de R\$ 100,00 por geração	0,1005
2. Relatórios ou fitas magnéticas (aleatórios - que não constam do contrato)	290,8362

São Paulo, 31 de outubro de 2006.

BANCO ITAÚ S.A.

JOÃO PAULO S. EUVALDO
GERENTE COMERCIAL - 003841996

Maria Aparecida Simionato
Gerente Operações

HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome:
Cargo: RICARDO SILVA JARDIM
Procurador

Nome:
Cargo: RONALDO ANTONIO VARELA
Procurador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

MÁRCIO CONDE DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNC. 003685294

IVONETE FERREIRA DE SOUZA
GERENTE DE RELACIONAMENTO - FUNC. 001966750

11.5. Comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização



CVM Comissão de Valores Mobiliários

pagar via cheque



CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - F		Nº do documento 1174823
CPF/CNPJ: 08.431.747/0001-06		Nº de referência 3409
GRU-COBANÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989		
PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.		
REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS		DATA DA REQUISIÇÃO 16/10
Centro de Custo: 800.022 - 22		Nº DA REQUISIÇÃO 86 CH
Reembolsável		
Centro de Custo do Fundo CSHG Brasil Shopping F11		
Atividade do MVM	Vencimento	Valor Cobrado R\$
0045 261694402 161012	31/10/2012	R\$ 82.870,00
82.870,00C TITCHQ		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

11.6. Declaração de Admissão de Negociação das Quotas junto à BM&FBOVESPA



GAE 4.473/2012
23 de outubro de 2012

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
Sr. André Luiz de Santos Freitas
Diretor Responsável pelo CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Prezado Senhor,

Informamos que o **CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII** está autorizado a negociar as cotas de sua emissão no nosso mercado de bolsa e que o início dos negócios com as cotas da 6ª emissão, está condicionado à obtenção do registro de distribuição pública das mesmas junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Atenciosamente,

Nelson Barroso Ortega
Gerência de Acompanhamento de Emissores
BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

c.c. CVM - Comissão de Valores Mobiliários
Sr. Reginaldo Pereira de Oliveira - Superintendência de Registro de Valores Mobiliários

BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Rua XV de Novembro, 275 – 01013-001 – São Paulo, SP
Tel.: (11) 2565-7222 – Fax (11) 2565-7061
www.bmfbovespa.com.br

11.7. Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400/03

(Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03)

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar
CEP 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo

DECLARAÇÃO

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar, CEP 04542-000, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de Instituição Administradora e Coordenador Líder da distribuição de quotas do **CSHG BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e de seu Regulamento, declara que, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Prospecto de Distribuição Pública da 6ª Emissão de quotas do **CSHG BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**:

- (i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das quotas, da Oferta, do Fundo, da Administradora, de suas respectivas atividades e situações econômico-financeiras e dos riscos inerentes à Oferta.
- (ii) as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, e que agiu com elevados padrões de diligência para assegurar tal veracidade, consistência, correção e suficiência.
- (iii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400/03.

A Administradora declara ainda que as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 17 de outubro de 2012

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Administradora / Coordenador Líder

André Luiz de Santos Freitas
Diretor

Alexandre Augusto Leite Machado
Procurador

- 1 -

11.8. Estudo de Viabilidade Técnica, comercial, Econômica e Financeira

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

O Estudo de Viabilidade da 6ª Emissão do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (CSHG) também Administradora do Fundo.

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A CSHG não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste estudo é ratificar os Critérios de Aquisição do fundo CSHG Brasil Shopping FII (Fundo) e estimar sua rentabilidade para as quotas provenientes desta 6ª Emissão.

1. CRITÉRIOS PARA ANÁLISE PARA AQUISIÇÃO DE ATIVO

A aquisição das participações nos empreendimentos pelo Fundo estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- i. avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
- ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- iii. o histórico de resultados;
- iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
- v. a viabilidade econômica e financeira; e
- vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, adequação do mix de lojas, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante a realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatório à exclusivo critério da Administradora.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, devendo estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames quando da sua aquisição.

2. CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as aplicações em ao menos 03 (três) ativos localizados dentro do território nacional. A diversificação regional implica em atingir diferentes áreas de influência direcionadas para mais de uma faixa de renda.

Os critérios utilizados consideram que os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000m².

Ativos de grande porte têm a possibilidade de conferir maior dinâmica nas suas operações, apresentando características que lhe permita compor uma diversificação de lojas de modo a estimular a geração de demanda.

Outro aspecto para análise é a área de influência do imóvel que deve possuir um mínimo de 500.000 habitantes. Caso exista uma situação com eventuais novos entrantes nas proximidades do empreendimento, a influência e o impacto de tal fato poderão ser minimizados



através do fluxo e do giro de consumidores ocasionado pelo volume de habitantes da área de influência.

Os ativos objeto do Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos maturados possuem diversificação de lojas e público definido e permitem que a análise econômica e financeira seja feita baseada em dados reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo deverá ser feita por operadores de primeira linha, tendo em vista que tais empresas possuem boas condições para buscar melhores resultados nos empreendimentos com o fim de valorizar os ativos do Fundo e sua performance mediante a implementação de expansões ou revitalizações, melhoria de controles, redução de custos, renegociação dos contratos de aluguel, diminuição dos índices e indicadores de inadimplência e vacância, ou ainda através da readequação da diversificação de lojas.

3. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DE IMÓVEL

A avaliação dos shoppings centers utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 Empreendimentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indicação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em grau III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária,

3

podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.

- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

4. METODOLOGIA E PREMISSAS CONSIDERADAS PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE DA 6ª EMISSÃO

A Análise de Viabilidade da 6ª Emissão do Fundo leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos cinco anos, contados a partir de janeiro de 2012.

4.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI de 7,5% ao ano;
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 4,5% ao ano;

4.2. Receitas

4.1.1. Carteira atual de Shopping Centers

Tivoli Shopping Center

Tipo do Ativo: Propriedade Imobiliária	Situação: Construído e em operação
Endereço: Rua do Ósmio, 699, Jardim Mollon,	Santa Bárbara d'Oeste, SP, CEP: 13456-625
Administradora: Sonae Sierra Brasil	Área Bruta Locável: 22,1 mil m ²
Valor de Avaliação: R\$ 154.823.197	Participação CSHG: 29%
Avaliador: Cushman & Wakefield	Valor CSHG: R\$ 44.898.727
Data de Avaliação: 28/09/2012	

Shopping Center Penha

Tipo do Ativo: Propriedade Imobiliária	Situação: Construído e em operação
Endereço: Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha da França, São Paulo, SP, CEP: 03634-000	
Administradora: Sonae Sierra Brasil	Área Bruta Locável: 29,7 mil m ²
Valor de Avaliação: R\$ 252.113.580	Participação CSHG: 36,5628%
Avaliador: Cushman & Wakefield	Valor CSHG: R\$ 92.179.784
Data de Avaliação: 28/09/2012	

Via Parque Shopping

Tipo do Ativo: Quotas de FII	Situação: Construído e em operação
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 22775-003	
Administradora: Aliansce	Área Bruta Locável: 58,0 mil m ²
Valor de Avaliação: R\$ 530.912.461	Participação CSHG: 16%

Avaliador: Cushman & Wakefield	Valor CSHG: R\$ 84.945.993
Data de Avaliação: 28/09/2012	

Shopping Parque Dom Pedro

Tipo do Ativo: Quotas de FII	Situação: Construído e em operação
Endereço: Av. Guilherme Campos, 500, Santa Genebra, Campinas, SP, CEP: 13087-901	
Administradora: Sonae Sierra Brasil	Área Bruta Locável: 123,8 mil m ²
Valor de Avaliação: R\$ 1.350.114.282	Participação CSHG: 10,87%
Avaliador: Cushman & Wakefield	Valor CSHG: R\$ 146.757.422
Data de Avaliação: 28/09/2012	

Goiabeiras Shopping Center

Tipo do Ativo: CRI conversível em Propriedade Imobiliária	Situação: Construído e em operação
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500, Duque de Caxias, Cuiabá, MT, CEP: 78043-900	
Administradora: GESC	Área Bruta Locável: 26,1 mil m ² (após expansão)
Participação CSHG: 75 CRI conversíveis	Valor Contábil CSHG: R\$ 85.474.351

Mooca Plaza Shopping

Tipo do Ativo: Propriedade Imobiliária	Situação: Construído e em operação
Endereço: Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo, SP, CEP: 03126-000	
Administradora: BRMalls	Área Bruta Locável: 41,9 mil m ²
Valor de Avaliação: R\$ 581.869.199	Participação CSHG: 20%
Avaliador: Cushman & Wakefield	Valor CSHG: R\$ 116.373.839
Data de Avaliação: 28/09/2012	

São Bernardo Plaza Shopping

Tipo do Ativo: CRI conversível em Propriedade Imobiliária	Situação: Em construção
Endereço: Av. Albert Schweitzer, 256, Ferrazópolis, São Bernardo do Campo, SP	
Administradora: BRMalls	Área Bruta Locável: 42,8 mil m ²
Participação CSHG: 144 CRI conversíveis	Valor Contábil CSHG: R\$ 147.794.012

As receitas atuais do Fundo são provenientes principalmente dos contratos de aluguel vigentes nos empreendimentos nos quais o Fundo possui participação.

Para projetar a receita, foram utilizados como base os números realizados até setembro de 2012 e os orçamentos para os demais meses deste mesmo ano dos shopping que compõem a carteira atual do Fundo, seja por meio de fração ideal do imóvel, seja através de Fundo de Investimento imobiliário, quais sejam:

- (i) Tivoli Shopping Center
- (ii) Shopping Center Penha
- (iii) Shopping Parque Dom Pedro
- (iv) Via Parque Shopping

A soma dos resultados operacionais projetados para 2012 destes quatro shoppings é de aproximadamente R\$150 milhões. Para os anos seguintes, foram assumidos crescimentos nominais variáveis entre 6% e 15%, adotados em função das expectativas atreladas a cada imóvel no que diz respeito a fluxo de alugueis já contratados, expansões previstas, processos

 5 

de consolidação da região onde o ativo está localizado e seu cenário competitivo esperado, oscilação da vacância e estágio de maturação.

Com relação ao Mooca Plaza Shopping, foi considerado retorno de 9,4% ao ano, corrigido mensalmente pelo IPCA, sobre o volume financeiro investido. Esta projeção tem como premissas a suficiência da Renda Complementar, negociada contratualmente e limitada a R\$6,5 milhões, em suprir a diferença que existirá entre o resultado natural deste Shopping e os 9,4% ao ano, corrigidos mensalmente pelo IPCA, que foi negociado quando da assinatura do Compromisso de Venda e Compra.

Para o CRI conversível do Goiabeiras Shopping, foram considerados recebimentos mensais de juros equivalentes a 10,5% ao ano para os 50 CRI adquiridos no 1º semestre de 2011 e 7,5% ao ano para os 25 CRI adquiridos no 2º semestre de 2012, ambos corrigidos pelo IGP-DI. Outro fator levado em consideração é a conversão dos papéis, de acordo com o estabelecido no termo de securitização, em fração ideal do imóvel em duas datas distintas, sendo 40% do principal corrigido dos 50 CRI de 2011 em maio de 2014 e os 60% restantes mais 100% dos 25 CRI de 2012 em maio de 2016. A partir da conversão, foi projetado um crescimento anual nominal de 6%.

Para o CRI conversível do São Bernardo Plaza Shopping, foram considerados recebimentos mensais de juros equivalentes 9,38% no 1º ano e 9,88% no 2º ano. Outro fator levado em consideração é a conversão do papel, de acordo com o estabelecido no termo de securitização, em fração ideal do imóvel em julho de 2014. A partir da conversão, foi projetado um crescimento anual nominal de 6%.

4.1.2. Shopping Centers a serem incorporados à Carteira do fundo

A estimativa das receitas que serão provenientes dos ativos que a serem incorporados à carteira do Fundo após a captação da 6ª Emissão foi realizada através da análise das últimas transações públicas realizadas pelo setor de Shopping Centers. À esta base de mercado foi aplicado crescimento anual nominal de 6%.

4.1.3. Volume financeiro não investido em Shopping Centers

O período entre a captação de recursos e o efetivo investimento em Shopping Centers considera que o volume financeiro em questão ficará aplicado em ativos e aplicações de renda fixa em conformidade com o Artigo 6º do Regulamento do Fundo que dispõe sobre a sua Política de Investimentos. A rentabilidade para este tipo de investimento assumiu que: (i) dois terços do volume financeiro não investido em Shopping Centers renderá 80% do CDI líquido, ou seja, após aplicada alíquota estimada em 20% sobre os rendimentos; e (ii) um terço deste volume ficará aplicado em CRI com rentabilidade estimada de 6,5% + IGP-M ou IPCA.

4.1.4. Plaza Sul

Além das receitas descritas anteriormente, foram consideradas as 42 parcelas a serem recebidas pelo Fundo, a partir de fevereiro de 2012, em virtude à permuta com reposição entre os shoppings Plaza Sul e Penha, mais detalhada no item 1.2.15. do Prospecto da 6ª Emissão do Fundo. Tais parcelas foram corrigidas mensalmente pelo CDI.

4.3. Despesas

4.3.1. Taxa de Administração

De acordo com disposto no Artigo 22 do Regulamento do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a 1,5% ao ano do valor total de mercado das quotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, apurado diariamente. Para a projeção desta despesa, foi utilizada a premissa de que o valor negociado na BM&FBOVESPA variaria em função do rendimento mensal distribuído pelo Fundo.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4.3.2. Outras despesas

Basendo-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas constante, no valor de R\$ 20.000,00 e corrigido anualmente pelo IGP-M. Tais despesas incluem custos de:

- (i) Custódia
- (ii) Cetip
- (iii) CBLC
- (iv) Taxa de Fiscalização da CVM
- (v) Taxas BM&FBovespa
- (vi) Avaliação de Imóveis
- (vii) Auditoria
- (viii) Publicações
- (ix) Advogados
- (x) Outros

4.4. Conclusões

O início da oferta pública de quotas da 6ª Emissão ficará vinculado ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando, de modo que as mesmas respeitem todos os termos do presente documento. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir viável a expectativa alcançar o patamar de rendimentos distribuídos de, pelo menos, R\$ 13,70 (treze reais e setenta centavos) por cota assim que a totalidade dos recursos for alocada em empreendimentos imobiliários. Este patamar representará um retorno mensal sobre o investimento realizado nesta emissão de 0,628% para os quotistas que exercerem o direito de preferência e 0,622% para novos quotistas. Tal valor representa uma mera expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das quotas. O presente estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor da quota na BM&FBOVESPA.

São Paulo, 17 de outubro de 2012.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

André Luiz de Santos Frettar
Diretor

Alexandre Augusto Leite Machado
Procurador

11.9. Valores de Avaliação dos Ativos da Carteira do Fundo

Imóveis	Valor do imóvel	Participação CSHG (%)	Participação CSHG (R\$)	Data base avaliação	Fonte do dado
Tivoli Shopping Center	154.823.197,00	29,00%	44.898.727,13	setembro-12	Cushman & Wakefield
Shopping Center Penha	252.113.580,00	36,5628%	92.179.784,03	setembro-12	Cushman & Wakefield
FII Shopping Parque D. Pedro (*)	1.350.114.282,00	10,53%	142.167.033,89	setembro-12	Cushman & Wakefield
FII Via Parque Shopping (*)	530.912.461,00	16,00%	84.945.993,76	setembro-12	Cushman & Wakefield
Mooca	581.869.199,00	20,00%	116.373.839,80	setembro-12	Cushman & Wakefield
Valores Mobiliários					
FII Parque Dom Pedro Shopping Center			4.148.499,00	valor de mercado em 15/10/2012	BM&FBOVESPA
CRI Goiabeiras			82.053.512,71	valor contábil em 15/10/2012	Itaú, CSHG
CRI São Bernardo			148.402.637,81	valor contábil em 15/10/2012	Itaú, CSHG
Outros					
Outros CRI			42.247.304,79	valor contábil em 15/10/2012	Itaú, CSHG
LCI			18.285.910,38	valor contábil em 15/10/2012	Itaú, CSHG
Fundos de Renda Fixa			116.335.721,24	valor contábil em 15/10/2012	Itaú, CSHG
Provisões (**)			50.804.041,16	valor contábil em 15/10/2012	Itaú, CSHG
Total			942.843.005,70		

(*) FII sem histórico de negociação

(**) inclui provisão para recebimentos do Shopping Center Plaza Sul

11.10. Demonstrações Financeiras

**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.

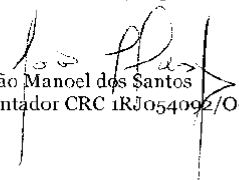
Ênfase

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	123.833	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	112.592	119.573	Cotas integralizadas (Nota 5)	372.275	191.104
Fundos de Investimentos Imobiliários	71.964	3.085	(-) Gastos com colocação de cotas	(23)	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	67.646	67.411	Lucros acumulados (Nota 5)	82.430	46.476
Permanente	67.646	67.411	(-) Distribuição de rendimentos (Nota 6)	(80.366)	(47.035)
Imóveis para venda	67.646	67.411			
Edificações (Nota 4)	45.370	45.370			
Terrenos (Nota 4)	20.684	20.684			
(-) Depreciação Acumulada	(3.748)	(2.839)			
Benefícios	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 evidência 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 Securitizadora S.A.	Pentágono S.A.DTVM	27/05/2016	Mensal (*)	10,5 a.a.	IGP-DI
CRI	26.602	2011- 22	GAIASEC - Gaia Securitizadora 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	10.587	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 Mooca 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

**CSHG Brasil Shopping –
Fundo de Investimento
Imobiliário - FII
Demonstrações Financeiras**
Relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2010



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 2010 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas 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.


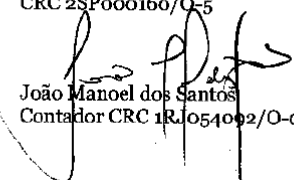


CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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 2010, o resultado das operações e os fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 31 de março de 2011


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-o "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 2010 e 2009

Em milhares de reais

	2.010	2.009	Passivo	2.010	2.009
Ativo					
Circulante			Circulante		
Disponibilidades	3.578	7.654	Taxa de administração (Nota 8)	2.102	1.992
Bancos	3.212	7.300	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	336	295
	2	79	Contas a pagar	1.760	1.664
				6	33
Aplicações financeiras	3.210	7.221			
Cotas de Fundos de Investimentos	3.210	7.221			
CSHG Soberrano Exc. FICFI Referenciado DI	3.210	7.221			
Valores a receber	368	354			
Aluguel	368	354			
Realizável a longo prazo	122.658	119.116	Patrimônio líquido	191.545	191.361
Aplicações financeiras			Cotas integralizadas (Nota 5)	192.104	192.104
Fundos de Investimento Imobiliário	119.573	119.116	Lucros acumulados (Nota 5)	46.476	25.273
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	3.085		(-) Distribuição de rendimentos (Nota 6)	(47.035)	(25.996)
Permanente	67.411	66.603			
Imóveis para renda	67.411	66.603			
Edificações (Nota 4)	46.727	46.073			
Terrenos (Nota 4)	20.684	20.530			
Total do ativo	193.647	193.373	Total do passivo	193.647	193.373

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 2010 e 2009

Em milhares de reais

	2010	2009
Receitas	13.427	9.550
Receitas de locação de imóveis	13.427	9.550
Custos dos imóveis locados	(907)	(727)
Despesas de depreciação	(907)	(727)
Lucro Bruto	12.520	8.823
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária	12.146	4.157
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário	11.382	2.733
Receita de CRI	418	-
Perda não realizada com CRI	(99)	-
Ganhos não realizados com fundos de investimento imobiliário (Nota 3)	445	1.424
Resultado da atividade imobiliária	24.666	12.980
Receitas (Despesas) operacionais	(3.463)	(702)
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro	290	1.759
Despesas administrativas (Nota 9)	(118)	(309)
Taxa de administração (Nota 8)	(3.635)	(2.169)
Outras despesas operacionais	-	17
Lucro líquido do exercício	21.203	12.278
Quantidade de cotas	160.000	160.000
Lucro líquido por cota - R\$	132,5188	76,7375

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 2010 e 2009

Em milhares de reais

	2010	2009
Atividade operacional		
Receitas de recebimento de Imóveis	13.415	9.665
Receita de aplicações em fundos de investimento	290	1.759
Rendimentos de Fundo de Investimento Imobiliário	11.382	2.733
Recebimento de Juros de CRI	138	-
Pagamento da taxa de administração	(3.594)	(1.951)
Pagamento de outros gastos operacionais	(145)	(282)
Caixa líquido das atividades operacionais	21.486	11.924
Atividade de investimento		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	(12)	(117.692)
Aquisição de CRI	(4.211)	-
Venda de CRI	1.032	-
Recebimento de amortização de CRI	276	-
Aquisição de imóveis para renda (Nota 4)	(793)	(15.971)
Benfeitorias em imóveis para renda	(921)	(923)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(4.629)	(134.586)
Atividade de financiamento		
Integralização de quotas (Nota 5)	-	131.763
Rendimentos pagos (Nota 6)	(20.944)	(11.262)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(20.944)	120.501
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.088)	(2.161)
Caixa líquido das atividades operacionais no início do exercício	7.300	9.461
Caixa líquido das atividades operacionais no final do exercício	3.212	7.300
Reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	21.203	12.278
Depreciação	907	727
Redução (aumento) de outros créditos	(638)	(1.310)
Aumento (redução) de outras obrigações	14	229
Caixa líquido das atividades operacionais	21.486	11.924

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 2010 e 2009.

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 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

(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 2010 e 2009.

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.

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 ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. 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 2010 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

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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

correspondentes encargos e variações monetárias.

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 2010 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 foram aplicadas em cotas de fundos de investimento financeiro enquanto não investidas nos ativos imobiliários objeto do Fundo.

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, 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 2010, 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 avaliação é de R\$ 797.194 em 31 de dezembro de 2010.

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, 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 2010, 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\$ 246.422 em 31 de dezembro de 2010.

O Fundo possui 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

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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

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 31 de dezembro de 2010 é de R\$ 1,160.

Em 31 de dezembro de 2010, 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\$ 445.

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

	Saldo 2010	Saldo 2009	Rendimentos 2010	Rendimentos 2009
FII Shopping PDP	75.237	75.237	9.045	2.394
FII PDP Shopping Center	10.769	10.324	888	-
FII Via Parque Shopping	33.567	33.554	1.449	339
TOTAL	119.573	119.116	11.382	2.733

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

Título	Valor de Realização	Série	Securitizadora	Agente Fiduciário	Vencimento	Pagto de Amortização e Juros	Carência	Juros	Atualização Monetária
CRI	3.085	2010-135	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	05/09/2015	Mensal	60 dias	8,25 a.a.	IGP-M

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 de terreno de 21.224,00 m² e uma área construída de 86.278,00 m², dos quais 24.742,26 m² estão destinados à locação. O empreendimento possui 221 lojas e 1.416 vagas para estacionamento. Em 14 de junho de 2007, o Fundo adquiriu, por meio de exercício de direito de preferência, a fração ideal de 10% (dez por cento) adicionais ao valor de R\$ 13.071. Após tal aquisição, a participação total do Fundo no Shopping Center Plaza Sul passou a ser de 30%.

CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário – 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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

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 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.

Em 31 de dezembro de 2010, os valores contábeis e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

Participação	Valor de	Custo	Terrenos	Edificações	Benfeitorias	Depreciação	Total	
	mercado	aquisição					contábil	
							2010	2009
Plaza Sul - 20%	46.597	22.552	4.452	18.099	2.186	(1.508)	23.229	23.516
Plaza Sul - 10%	23.299	13.071	2.581	10.460	1.093	(781)	13.383	13.176
Tivoli - 24%	28.225	11.090	8.456	2.635	500	(199)	11.452	11.361
Tivoli - 5%	5.880	2.576	1.964	612	117	(43)	2.650	2.633

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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

Penha - 4,96%	8.257	5.100	983	4.118	-	(112)	4.989	5.071
Penha - 8,804%	14.656	10.887	2.098	8.789	240	(186)	10.941	10.846
Penha - 0,62%	1.032	777	150	627	-	(10)	767	0
	<u>127.946</u>	<u>66.053</u>	<u>20.684</u>	<u>45.370</u>	<u>4.196</u>	<u>(2.839)</u>	<u>67.411</u>	<u>66.603</u>

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 março de 2010.
- Tivoli Shopping Center - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em março de 2010.
- Shopping Center Penha - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em março de 2010.

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%

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

Riscos nomeados

COBERTURAS	Limite Máximo Coberto
Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza	136.664
Danos elétricos	1.500
Lucros cessantes (perda e pagamento de aluguel) - incêndio, raio, explosão de qualquer natureza	16.500
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

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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

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 aos condôminos (lojistas) - incêndio e roubo	300
Riscos contingentes (veículos terrestres motorizados)	400

5 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 160.000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1,1972 (2009 – R\$ 1,1961).

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, 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, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 15.168.

Em relação à 3ª 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, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 131.763, no período de 02/07/2009 a 21/07/2009.

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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

Movimentação do patrimônio líquido nos exercícios

	2010	2009
Saldo em 1º de janeiro	191.381	59.643
Integralização de cotas	-	131.763
Lucro líquido do exercício	21.203	12.278
Distribuição de rendimentos (Nota 6)	<u>(21.040)</u>	<u>(12.303)</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>191.545</u>	<u>191.381</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 período rendimentos no montante de R\$ 20.944, abaixo demonstrados:

Distribuição de Rendimentos

	2010	2009
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	21.486	11.924
Atualização monetária das parcelas de CRI amortizadas	167	
Base de cálculo	<u>21.653</u>	<u>11.924</u>
Resultado mínimo a distribuir - 95%	<u>20.570</u>	<u>11.328</u>
Rendimentos apropriados no exercício	<u>21.040</u>	<u>12.303</u>

Pagamento no exercício

Rendimento referente aos períodos anteriores	1.664	624
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	21.040	12.302
Total pago no exercício	<u>20.944</u>	<u>11.262</u>
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (1)	<u>1.760</u>	<u>1.664</u>

(1) O rendimento a distribuir de R\$ 1.760 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2010 e pago em janeiro de 2011. O rendimento a distribuir de R\$ 1.664 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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2009 e distribuído em janeiro de 2010.

Durante o exercício de 2010 o Fundo efetuou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 130,90 (2009 - R\$ 117,45) (por cota considerando a quantidade de cotas existentes no momento dos respectivos pagamentos).

7 Rentabilidade

O montante dos rendimentos apropriados no exercício de 2010 é equivalente a uma rentabilidade de 13,15% (2009 – 11,745%) sobre o patrimônio líquido inicial.

8 Taxa de administração

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

Até 30/04/2009 a taxa era cobrada a razão de 1,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, enquanto o Fundo não possuía valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBOVESPA.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 3.635 (2009 – R\$ 2.169) a título de taxa de administração.

9 Despesas administrativas

Referem-se a despesas relacionadas à manutenção do Fundo:

	2010	2009
Custódia e Auditoria	75	111
Taxa de Fiscalização CVM	30	102
Publicações	-	16
Outras	13	80
Total das despesas	118	309

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

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 2010 e 2009.

Em milhares de reais

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.

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

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 2010, realizada com valor de cota de R\$ 1,5350 (2009 – R\$ 1,445).

14 Evento Subsequente

A 4ª emissão de cotas do Fundo teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14/12/2010, correspondente a 120.000 cotas. A distribuição foi iniciada em 04/01/2011 e não havia sido encerrada até 30 de março de 2011.

JOSÉ RUBENS BACHIEGA
CRC 1SP158626

ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor Responsável

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**




PricewaterhouseCoopers
Av. Francisco Matarazzo, 1400
Torre Torino
Caixa Postal 61005
05001-903 São Paulo, SP - Brasil
Telefone (11) 3674-2000
www.pwc.com/br

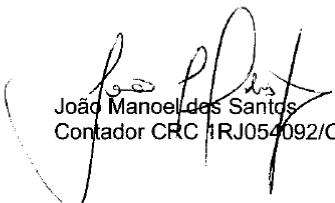
Parecer dos auditores independentes

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

Ativo	2009	2008	Passivo e patrimônio líquido	2009	2008
Circulante	7.654	9.930	Circulante	1.992	723
Disponibilidades					
Bancos	7.654	9.930	Contas a pagar	33	21
Aplicações financeiras (Nota 3)	79	6	Taxa de administração (Nota 7)	295	78
Valores a receber - aluguel	7.221	9.455	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	1.664	624
	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>
Receitas	9.550	8.288
Receita de locações de imóveis (aluguéis)	9.550	8.288
Custos dos imóveis locados	(727)	(686)
Despesas de depreciação	(727)	(686)
Lucro bruto	8.823	7.602
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária	4.157	-
Rendimentos de fundos imobiliários (Nota 3)	2.733	-
Ganhos não realizados com fundos imobiliários (Nota 3)	1.424	-
Resultado da atividade imobiliária	12.980	7.602
Receitas (despesas) operacionais	(702)	(158)
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)
Lucro líquido do exercício	12.278	7.444
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

Atividade operacional	2009	2008
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)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.924	7.633
Atividade de investimento		
Compra de imóvel (Nota 4)	(15.971)	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	(117.692)	-
Benfeitorias	(923)	(896)
Caixa líquido das atividades de investimento	(134.586)	(896)
Atividade de financiamento		
Integralização de quota (Nota 5)	131.763	-
Pagamento de rendimentos	(11.262)	(7.464)
Caixa líquido das atividades de financiamento	120.501	(7.464)
Aumento / (diminuição) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.161)	(727)
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
Reconciliação do lucro líquido do exercício com o fluxo de caixa das atividades operacionais		
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)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.924	7.633

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 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 de terreno de 98.500,00 m² e uma área construída de 29.597,00 m², dos quais 21.714,36 m² estão destinados a locação. O empreendimento possui 145 lojas e 1.578 vagas para estacionamento. Em 28 de maio de 2007, o Fundo adquiriu, por meio de exercício de direito de preferência, a fração ideal de 5% (cinco por cento) adicionais do mesmo empreendimento 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 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%.

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

Participação	Valor de	Custo					Total contábil	
	mercado	aquisição	Terrenos	Edificações	Benfeitorias	Depreciação	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	963	4.118	8	(38)	5.071	-
Penha - 8,804%	10.725	10.871	2.094	8.776	3	(27)	10.846	-
	83.776	65.260	20.530	44.730	3.275	(1.932)	66.603	50.436

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

COBERTURAS	Limite Máximo Coberto
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 Pl=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

COBERTURAS	Limite Máximo Coberto
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

	2009	2008
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)	(12.303)	(8.087)
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

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

Pagamento no exercício

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

(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:

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

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.