

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ no. 09.072.017.0001-29)

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

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009 e de 2008
e parecer dos auditores independentes**

Parecer dos auditores independentes

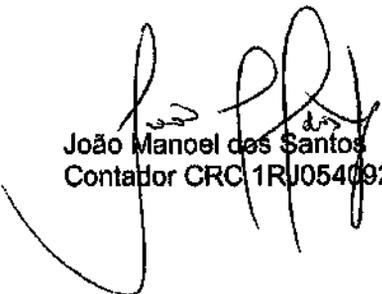
Aos Quotistas e ao Administrador
HG Real Estate - Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse
Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais do CSHG Real Estate - 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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e do período de 23 de outubro de 2007 a 31 de dezembro de 2008, 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 Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações e o fluxo de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e do período de 23 de outubro de 2007 a 31 de dezembro de 2008, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

- 4 Conforme descrito na Nota 4, ainda não foram concluídas as transferências das propriedades fiduciárias dos conjuntos 123 do edifício Atrium IV e 61, 62, 63 e 64 do edifício Brasilinterpart ao Fundo.

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 Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	2009	2008	Passivo	2009	2008
Circulante	54.875	33.350	Circulante	3.806	686
Disponibilidades	52.834	32.787	Taxa de administração (Nota 7)	140	73
Bancos	42	5	Distribuição de Rendimentos	1.050	528
Aplicações financeiras (Nota 3)	52.792	32.782	Caução e outras garantias	151	79
			Contas a pagar	30	6
Valores a receber	1.067	563	Valores a pagar – Aquisição de Imóveis	2.435	0
Aluguel	916	429			
Caução e outras garantias	151	79			
Outros		55			
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras – fundos de investimento imobiliário (nota 3)	974	-			
Permanente	108.139	50.260	Patrimônio líquido	159.208	82.924
Imóveis para renda			Quotas integralizadas (Nota 5)	159.112	82.332
Edificações (Nota 4)	87.956	40.946	Lucros acumulados (Nota 5)	96	592
Terrenos (Nota 4)	20.183	9.314			
Total do ativo	163.014	83.610	Total do passivo e patrimônio líquido	163.014	83.610

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

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Demonstração de resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e
Período de 23 de outubro de 2007 a 31 de dezembro de 2008
Em milhares de reais

	2.009	2.008
Receitas	9.458	1.460
Receita de locação de imóveis (aluguéis)	6.257	1.460
Receita na venda de imóveis	3.201	-
Custos dos imóveis locados	(3.284)	(260)
Despesas de depreciação	(842)	(260)
Custo de imóveis vendidos	(2.442)	-
Lucro Bruto	6.174	1.200
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária	1.539	-
Dividendos recebidos de empresas investidas (Nota 4)	1.405	-
Ganho não realizado com fundos imobiliários (Nota 3)	134	-
Resultado da atividade imobiliária	7.713	1.200
Receitas (despesas) operacionais	514	2.067
Receita de aplicações em fundos de Investimento financeiro (Nota 1)	2.182	2.698
Período de distribuição		493
Período de funcionamento do fundo	2.182	2.205
Outras receitas	0	55
Administrativas (Nota 9)	(702)	(140)
Taxa de administração (Nota 7)	(959)	(432)
Despesas de constituição do fundo (Nota 9)	-	(108)
Outras despesas operacionais (Nota 9)	(7)	(6)
Lucro líquido do exercício/ período	8.227	3.267
Quantidade de quotas	150.000	80.000
Lucro líquido por quota - R\$	54,8467	40,8375

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

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa
Exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e
Período de 23 de outubro de 2007 a 31 de dezembro de 2008
 Em milhares de reais

	2009	2008
Atividade operacional		
Recebimento de clientes - aluguéis	5.770	1.031
Juros recebidos de aplicações financeiras – período de distribuição		493
Juros recebidos aplicações financeiras – período de funcionamento	2.182	2.205
Dividendos recebidos de empresas investidas (Nota 4)	1.405	-
Pagamento da taxa de administração	(892)	(359)
Pagamento das despesas constituição do fundo	-	(108)
Pagamento de outros gastos operacionais	(685)	(140)
Recebimento de outras receitas operacionais	55	
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>7.835</u>	<u>3.122</u>
Atividade de investimento		
Aquisição de cota de fundos de investimento imobiliários	(840)	-
Venda de imóvel para renda (Nota 4)	3.201	-
Aquisição de imóvel (Nota 4)	(40.587)	(50.520)
Aquisição de participação societária (Nota 4)	(17.887)	-
Benfeitorias em imóveis para renda	(254)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(56.367)</u>	<u>(50.520)</u>
Atividade de financiamento		
Integralização de quota (Nota 5)	76.780	82.332
Rendimentos pagos	(8.201)	(2.147)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>68.579</u>	<u>80.185</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>20.047</u>	<u>32.787</u>
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	32.787	0
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	52.834	32.787
Reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício/ período	8.227	3.267
Depreciação	842	260
Lucro na venda dos imóveis	(759)	0
Redução (aumento) de outros créditos	(566)	(484)
Aumento (redução) de outras obrigações	91	79
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>7.835</u>	<u>3.122</u>

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

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

1 Contexto operacional

O CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário sob o código (122-8) em 06 de maio de 2008, 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, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários comerciais prontos e devidamente construídos, através de unidades autônomas ou fração ideal de unidades autônomas, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de Fundos de Investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, preferencialmente para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Lajes Corporativas".

O montante de R\$ 493, rendimento auferido pelo Fundo com aplicação financeira, durante o período de 23 de outubro de 2007 a 05 de maio de 2008, foi incorporado ao patrimônio líquido do Fundo e não foi ou será distribuído em forma de rendimentos aos quotistas, uma vez que o Fundo não havia sido constituído perante a CVM até essa data. O montante de R\$ 531, dos rendimentos auferidos com aplicações financeiras, no período de 06 de maio de 2008 (data da aprovação do funcionamento do Fundo pela CVM) a 30 de junho de 2008, foi distribuído aos cotistas no mês de julho de 2008 em forma de rendimento (vide Nota 6).

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.

Em decorrência dos fatos mencionados acima, as demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2009, estão sendo apresentadas, comparativamente, para o período de 23 de outubro de 2007 (data da autorização para distribuição de cotas) a 31 de dezembro de 2008, sendo que os rendimentos auferidos pelos recursos de integralização de quotas durante o período de distribuição foram investidos consoante o previsto no artigo 5º, 1º parágrafo da

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

Instrução CVM 205 e estão sendo apresentados na demonstração do resultado e fluxo de caixa em linha específica.

(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, considerando-se que os cotistas do fundo são pessoas físicas.

(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 nos empreendimentos imobiliários da carteira.

(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. 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

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

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.

3.1 Aplicações financeiras

A partir 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 novembro, o fundo possuía aplicações em quotas do fundo CSHG Premium Fundo de Investimento Referenciado DI, administrado pela mesma instituição.

O Fundo possui um montante total de R\$ 151 (2008 – R\$ 79) referente a caução de aluguéis. O montante foi aplicado no fundo CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI e está registrado em conta segregada (Cauções e outras garantias).

O valor depositado em benefício do Fundo está atrelado a uma obrigação futura de devolução desse montante, registrado na rubrica Cauções e outras garantias, conforme requer as cláusulas do contrato de locação, ou seja, o valor deve ser corrigido pela variação da poupança, a partir da data de seu recebimento. Será feita a devolução ao locatário após mudança da modalidade de garantia vigente nos contratos de locação herdados destes locatários com os antigos proprietários do imóvel.

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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais**

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 dezembro de 2009 - 840 cotas (representando 0,71% do total das cotas emitidas) do Fundo de Investimento Imobiliário Parque D. Pedro Shopping Center, totalizando R\$ 840, adquiridas 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\$ 134.

4 Ativo permanente - imóveis para renda

Em 31 de dezembro de 2009, o Fundo apresentava os seguintes investimentos:

a) Edifício Alberto Bonfiglioli, situado na Av. Paulista, nº 1.048, na Bela Vista, na capital do Estado de São Paulo.

- em 15 de agosto de 2008, adquiriu o conjunto 102 (10º andar) e sete vagas de estacionamento.

b) Edifício Atrium III, situado na Rua do Rócio, nº 291, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 05 de novembro de 2009, adquiriu os conjuntos 101 e 102 (10º andar);

- em 23 de junho de 2008, adquiriu os conjuntos 71 e 72 (7º andar).

c) Edifício Atrium IV, situado na Rua Helena, nº 260, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 16 de dezembro de 2009, adquiriu os conjuntos 101, 102, 103 e 104 (10º andar);

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

- em 21 de agosto de 2008, adquiriu o conjunto 13 (1º andar);
- em 15 de agosto de 2008, adquiriu os conjuntos 61, 62, 63 e 64 (6º andar) e 71, 72, 73 e 74 (7º andar).

Em 10 de dezembro de 2009, o Fundo assinou Compromisso de Compra e Venda do conjunto 123 (12º andar). Entretanto, ainda não foi concluída a transferência da propriedade fiduciária do imóvel para o Fundo.

d) Edifício Brasif, situado na Rua Luigi Galvani, nº 146, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 16 de dezembro de 2009, adquiriu os conjuntos 61 e 71 (6º e 7º andar).

e) Edifício Brasilinterpart, situado na Avenida das Nações Unidas, 11.633, Brooklin, São Paulo

Em 3 de novembro de 2009, o Fundo assinou Compromisso de Compra e Venda para os conjuntos 61, 62, 63 e 64 (6º andar). Ainda não foi concluída a transferência da propriedade fiduciária do imóvel para o Fundo.

f) Em 14 de abril de 2009, o Fundo adquiriu 100% das ações da Campus Pirituba Investimentos Imobiliários e Participações S.A., uma Sociedade de Propósito Específico ("SPE").

Durante o exercício de 2009, a SPE distribuiu dividendos ao Fundo no montante de R\$ 1.405, registrada na demonstração do resultado do Fundo.

Em 17 de novembro de 2009, a Assembleia Geral Extraordinária deliberou sobre a dissolução da SPE, mediante a liquidação de todos os seus ativos e passivos e a entrega ao Fundo, em devolução do valor das ações do capital então detidas pelo Fundo, de um imóvel de 7 pavimentos situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 3.305, na região de Pirituba, São Paulo. O empreendimento encontra-se alugado à Anhanguera Educacional, companhia aberta do segmento de educação superior.

A administração está ultimando os procedimentos para a baixa do registro do CNPJ da SPE.

g) Edifício CBS, situado na Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 48, no Itaim, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 15 de agosto de 2008, adquiriu o conjunto 32 (3º andar).

h) Centro Empresarial Dom Pedro, situado no Km 73 da Rodovia Dom Pedro I, em Atibaia, Estado de São Paulo.

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

- em 18 de dezembro de 2009, o Fundo adquiriu 70% do imóvel.

i) Centro Logístico Anhanguera, situado no km 15 da Rodovia Anhanguera, no Estado de São Paulo.

- em 15 de agosto de 2008, adquiriu os módulos 09, 20 e 31.

j) Edifício Funchal, situado na Rua Funchal, nº 411, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 30 de outubro de 2008, adquiriu o conjunto 34 (3º andar).

k) Edifício Igaratá, situado na Rua Samuel Morse, nº 74, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 15 de agosto de 2008, adquiriu os conjuntos 181, 182, 183 e 184 (18º andar)

l) Edifício Itamambuca, situado na Rua Luigi Galvani, nº 200, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 15 de agosto de 2008, adquiriu os conjuntos 31 e 32 (3º andar), 91 e 92 (9º andar) e 101 e 102 (10º andar).

m) Edifício Network Empresarial, situado na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1.340, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 15 de agosto de 2008, adquiriu os conjuntos 121 e 122 (12º andar).

n) Edifício Olympia Park, situado na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 22 de outubro de 2009, adquiriu o conjunto 102 (10º andar);

- em 21 de agosto de 2008, adquiriu os conjuntos 91 e 92 (9º andar);

o) Edifício Roberto Sampalo Ferreira, situado na Av. Eng. Luis Carlos Berrini, nº 1.253, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 30 de outubro de 2008, adquiriu os conjuntos 111 (11º andar), 121 (12º andar), 141 (14º andar), 151 (15º andar) e 161 (16º andar).

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

p) Edifício Transatlântico, situado na Rua Verbo Divino, nº 1488, na Chácara Santo Antonio, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 17 de novembro de 2009, adquiriu os conjuntos 61, 62 e 64 (6º andar).

q) Edifício Ufficio Olympia, situado na Rua Funchal, nº 551, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 11 de fevereiro de 2009, adquiriu os conjuntos 12 e 22 (1º e 2º andar).

r) Edifício Vila Olimpia Corporate, situado na Rua São Tomé, nº 86, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 31 de julho de 2009, adquiriu os conjuntos 151 e 152 (15º andar).

- em 23 de junho de 2008, adquiriu os conjuntos 32 (3º andar), 41 e 42 (4º andar)

s) Edifício Ufficio 2000, situado na Rua do Rócio, nº 288, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 3 de dezembro de 2008, adquiriu os conjuntos 91, 92, 93 e 94 (9º andar).

- em 19 de fevereiro de 2009, os conjuntos 93 e 94 foram vendidos por R\$ 700, sendo que o lucro com a venda foi de R\$ 153.

- em 1º de julho de 2009, os conjuntos 91 e 92 foram vendidos por R\$ 715, sendo que o lucro com a venda foi de R\$ 169.

t) Edifício Wilson Mendes Caldeira, situado na Av. das Nações Unidas, nº 10.989, na Vila Olímpia, na Capital do Estado de São Paulo.

- em 15 de agosto de 2008, adquiriu o conjunto 82 (8º andar).

- em 5 de março de 2009, o conjunto 82 foi vendido por R\$ 1.786, sendo que o lucro com a venda foi de R\$ 437.

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

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

Participação	Valor de mercado	Custo aquisição	Terrenos	Edificações	Benfeitorias	Depreciação	Total contábil	
							2009	2008
Alberto Bonfiglioli	2.162	2.278	198	2.080	-	55	2.223	2.264
Atrium III	4.142	4.159	449	3.710	-	59	4.100	2.004
Atrium IV	8.042	8.339	831	7.507	-	133	8.208	5.480
Brasif	2.668	2.464	286	2.178	-	-	2.464	0
Brasilinterpart	4.026	3.661	419	3.241	34	7	3.689	0
Campus Pirituba	18.000	17.887	7.341	10.548	-	-	17.887	0
CBS	2.307	2.826	298	2.530	-	65	2.763	2.811
Centro Empresarial Dom Pedro	21.000	18.252	-	18.252	-	-	18.252	0
CLA	7.245	7.810	4.478	3.332	-	81	7.729	7.790
Funchal	708	828	83	745	-	17	811	826
Igaratá	2.704	3.615	448	3.367	-	85	3.731	3.793
Itamambuca	6.997	6.182	782	5.400	-	144	6.038	6.146
Network Empresarial	2.235	2.217	255	1.962	-	54	2.162	2.203
Olympia Park	3.193	2.760	317	2.444	-	47	2.713	1.743
Roberto Sampaio	12.835	8.236	1.017	7.219	220	187	8.269	8.209
Transatlântico	6.843	7.071	1.875	5.197	-	11	7.082	0
Ufficio Olympia	2.156	1.860	208	1.652	-	25	1.835	0
Vila Olímpia Corporate	7.835	8.341	898	7.443	-	133	8.208	4.549
Edifício Ufficio 2000	-	-	-	-	-	-	-	1.093
Edifício Wilson Mendes Caldeira	-	-	-	-	-	-	-	1.349
	115.896	108.968	20.183	88.805	254	1.103	108.139	50.280

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

- . Alberto Bonfiglioli - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Atrium III - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em outubro de 2009
- . Atrium IV - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em dezembro de 2009.
- . Brasif – Consult Soluções Patrimoniais, emitido em dezembro de 2009.
- . Brasilinterpart - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em outubro de 2009.
- . Campus Pirituba - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em abril de 2009.
- . CBS - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Centro Empresarial Dom Pedro, Consult Soluções Patrimoniais, emitido em dezembro de 2009.

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

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

Em milhares de reais

- . Centro Logístico Anhanguera - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Funchal - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Igaratá - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Itamambuca - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Network Empresarial - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Olympia Park - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em outubro de 2009.
- . Roberto Sampaio Ferreira - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em julho de 2008.
- . Transatlântico - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em outubro de 2009.
- . Ufficio Olympia - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em janeiro de 2009.
- . Vila Olímpia Corporate - Consult Soluções Patrimoniais, emitido em junho de 2009.

O entendimento da administradora é de que os laudos de avaliação apóiam-se em dados estatísticos e premissas para definição de variáveis em sua análise. É possível considerá-los apenas como referência do valor de mercado, e não como único valor aceitável para compra do ativo a que se referem. Além disso, não consideram em sua análise os custos relacionados às aquisições, tais como taxas e impostos pagos, contemplados no valor final de aquisição informado.

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
Alberto Bonfiglioli	50	2,0000%
Atrium III (conjunto 71 e 72)	49	2,0408%
Atrium III	47	2,1277%
Atrium IV	50	2,0000%
Atrium IV (conjunto 10 e 13)	49	2,0408%
Brasif	45	2,2222%
Brasilinterpart	38	2,6316%
Campus Piratuba	45	2,2222%
CBS	52	1,9231%
Centro Empresarial Dom Pedro	56	1,7857%
Centro Logístico Anhanguera	56	1,8182%
Funchal	50	2,0000%
Igaratá	50	1,8868%
Itamambuca	50	2,0000%
Network Empresarial	48	2,0833%
Olympia Park	47	2,1277%
Roberto Sampaio Ferreira	45	2,2222%
Transatlântico	45	2,2222%
Ufficio Olympia	54	1,8519%
Vila Olímpia Corporate	57	1,7544%

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

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

<u>Natureza do bem</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Risco máximo coberto</u>
Vila Olímpia Corporate	(1)	37.214
Atrium III	(2)	45.000
Alberto Bonfiglioli	(3)	34.000
Atrium IV	(4)	40.000
CBS	(5)	58.376
Centro Logístico Anhanguera	(6)	31.320
Igaratá	(7)	20.000
Itamambuca	(8)	13.000
Brasif	(9)	11.688
Campus Pirituba	(14)	15.586
Network Empresarial	(10)	19.907
Olympia Park	(8)	19.000
Funchal	(11)	29.705
Roberto Sampaio Ferreira	(12)	33.010
Ufficio 2000	(13)	18.396

(1) Danos elétricos, vendaval até fumaça, tumultos, quebra de vidros, derrame de sprinklers, danos por água, responsabilidade civil geral, responsabilidade civil estabelecimentos condomínio, responsabilidade civil síndico de imóveis em condomínio e responsabilidade civil guarda de veículos.

(2) Alagamento ou inundação, anúncios luminosos, danos elétricos, derrame de sprinklers, equipamento eletrônico baixa voltagem, fidelidade, quebra de máquinas, quebra de vidros, queda de aeronaves, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil garagista, roubo e/ou furto qualificado do conteúdo, tumulto, greve, lock-out, atos dolosos, vendaval e fumaça.

(3) Incêndio, raio, explosão, queda de aeronave, roubo de bens, danos elétricos, vendaval até fumaça, furacão, tornado, impacto de veículos, tumultos, quebra de vidros, alagamento ou inundação, desmoraonamento, derrame de sprinklers, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil de danos morais condomínio e síndico.

(4) Alagamento ou inundação, danos elétricos, derrame de sprinklers, equipamento eletrônico de baixa voltagem, fidelidade, quebra de máquinas ou vidros, queda de aeronaves, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil do garagista, roubo

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

e/ou furto qualificado do conteúdo, tumulto, greve, lockout e atos dolosos, vendaval ou fumaça.

(5) Incêndio, raio, explosão, roubo de bens (excluídos ao ar livre), danos elétricos, vendaval até fumaça, furacão, tumultos, greve, lockout, quebra de vidros, alagamento, desmoronamento, derrame de sprinklers, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil de danos morais condomínio e síndico.

(6) Incêndio, raio, explosão, roubo de bens, danos elétricos, roubo e furto qualificado de bens, vendaval, fumaça, impacto de veículos, responsabilidade civil de operações e responsabilidade civil de garagem.

(7) Incêndio, raio, explosão, fumaça, queda de aeronave, danos elétricos, vendaval, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos, derrame de sprinklers, roubo / furto qualificado de bens, quebra de vidros / anúncios luminosos, tumultos, greve, lockout, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil de guarda de veículos – parcial, alagamento.

(8) Incêndio, raio, explosão, fumaça, queda de aeronave, danos elétricos, vendaval, ciclone, tornado, granizo, derrame de sprinklers, roubo de bens, quebra de vidros / mármore, tumultos, greve, lockout, desmoronamento, alagamento, inundação, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil dos portões, responsabilidade civil do garagem.

(9) Incêndio, raio, explosão, queda de aeronave, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, vendaval, impacto de veículo, danos elétricos, quebra de vidros, responsabilidade civil do garagem, assistência condomínio, responsabilidade civil dos portões automáticos, tumultos, greves, furacão, ciclone, tornado e granizo.

(10) Incêndio, raio, explosão, fumaça, queda de aeronave, danos elétricos, vendaval, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos, derrame de sprinklers, desmoronamento, roubo / furto qualificado de bens, quebra de vidros / anúncios luminosos, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil dos portões automáticos.

(11) Incêndio, raio, explosão, queda de aeronave, danos elétricos, vendaval, ciclone, tornado, granizo, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do síndico, portões automáticos, vidros, espelhos e mármore, derrame de sprinklers, plano de assistência 24 horas.

(12) Incêndio, queda de raio, explosão, queda de aeronave, vendaval até fumaça, responsabilidade civil portões, danos elétricos, desmoronamento, roubo e furto de bens, tumultos, vidros, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil do garagem, responsabilidade civil do síndico.

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

(13) Incêndio, raio, explosão, queda de aeronave, danos elétricos, vendaval, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos, derrame de sprinklers, roubo / furto qualificado de bens, quebra de vidros / anúncios luminosos, tumultos, greves e lockout, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil da guarda de veículos - parcial, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil portões automáticos.

(14) Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, vendaval, fumaça, roubo ou furto qualificado de bens.

5 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 150.000 quotas (2008 – 80.000), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1,06139 (2008 - R\$ 1,03656).

O Fundo realizou 03 emissões de cotas desde seu início, totalizando 150.000 cotas. A 1ª emissão, de 40.000 cotas, teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23/10/2007 e foi integralizada em sua totalidade, totalizando R\$ 40.875. A 2ª emissão, de 40.000 cotas, teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24/07/2008 e foi integralizada em sua totalidade, totalizando R\$ 41.456.

Durante 2009 o Fundo aprovou junto aos cotistas a 3ª emissão, no total de 70.000 cotas, em processo de Consulta Formal aos cotistas realizado entre 03/08/2009 e 02/09/2009. A referida emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 02/10/2009 e foi integralizada em sua totalidade no período de 28/10/2009 a 18/11/2009, totalizando R\$ 76.780.

Movimentação do patrimônio líquido

	2009	2008
Saldo em 1º de janeiro	82.924	-
Integralização de quotas	76.780	82.332
Lucro líquido do exercício/ período	8.227	3.267
Distribuição de rendimentos do período (Nota 6)	<u>(8.723)</u>	<u>(2.675)</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>159.208</u>	<u>82.924</u>

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

6 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 8.201 (R\$ 2.147 em 2008), abaixo demonstrados:

Distribuição de Rendimentos

	2009	2008
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	7.835	3.122
Ajustes ao fluxo de caixa – despesas de constituição do fundo	-	108
Rendimentos financeiros durante a distribuição de quotas (período de 23 de outubro de 2007 a 5 de maio de 2008)	-	(493)
Base de cálculo	<u>7.835</u>	<u>2.737</u>
Resultado mínimo a distribuir – 95%	<u>7.443</u>	<u>2.600</u>
Rendimentos apropriados no exercício	<u>8.723</u>	<u>2.675</u>
Pagamentos no exercício		
Rendimentos referentes a períodos anteriores	528	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	<u>7.673</u>	<u>2.147</u>
Total pago no exercício	<u>8.201</u>	<u>2.147</u>
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (a)	<u>(1.050)</u>	<u>(528)</u>

(a) O rendimento a distribuir de R\$ 1.050 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2009 e pago em janeiro de 2010. O rendimento a distribuir de R\$ 528 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2008 e pago em janeiro de 2009.

Durante o exercício de 2009 o Fundo efetuou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 96,34 (R\$ 42,13 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 patrimônio líquido, à razão de 1,0% ao ano, e paga mensalmente. A taxa de administração do ano totalizou R\$ 959 (R\$ 432 – 2008).

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 Em milhares de reais

8 Rentabilidade

O montante de rendimentos pagos no exercício de 2009 é equivalente a uma rentabilidade de 9,63% 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 positiva de 2,40% no exercício de 2009 (2008 – variação negativa de 0,60%).

9 Despesas administrativas

Referem-se a: (i) despesas relacionadas à estruturação e constituição do Fundo, não consideradas no cálculo dos rendimentos a distribuir, sendo:

	R\$ - 2009	R\$ - 2008
Registro da Ata de Diretoria que deliberou sobre a constituição do Fundo	-	9
Taxa de Fiscalização da Oferta Pública de Distribuição de Quotas da 1ª Emissão da CVM	-	83
Taxa de Análise e de Registro do Fundo junto à Bovespa	-	7
Taxa de Registro da Oferta Pública de Distribuição de Quotas da 1ª Emissão na ANBID	-	5
Anúncios e publicações	-	<u>4</u>
	-	108

(ii) despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	R\$ - 2009	R\$ - 2008
Despesa de publicação	15	5
Taxa de fiscalização CVM	106	8
Custódia e auditoria externa	92	57
Taxa de escrituração de cotas	11	23
Consultoria jurídica	77	-
Consultoria financeira	155	10
Condomínio	142	26
Outras	<u>104</u>	<u>11</u>
Outras despesas administrativas	702	140

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

(iii) outras despesas operacionais

	R\$ - 2009	R\$ - 2008
Anuidade Bovespa	7	6
	7	6

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%. Em 31 de dezembro de 2009, a totalidade dos cotistas do Fundo são isentos de IRRF.

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.

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.

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais

13 Outras informações

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida em 21 de dezembro de 2009, realizada com valor da cota de R\$ 1.158,00.

14 Evento subsequente

Em 3 de março de 2010, o Fundo adquiriu 69% do Edifício Verbo Divino, situado na Rua Verbo Divino, nº 1.661, na Chácara Santo Antônio, na Capital do Estado de São Paulo.