

CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Relatório da Administração

I. Objeto do Fundo

O CSHG Atrium Shopping Santo Andre Fundo de Investimento Imobiliário – FII (atual denominação do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII), cadastrado junto à Comissão de Valores Mobiliários sob o código 176-7 em 30 de março de 2011, 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 o investimento preponderantemente em empreendimentos imobiliários de natureza comercial, notadamente (i) o empreendimento imobiliário denominado “Atrium Shopping Santo André”, objeto da matrícula nº 89.748 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André - SP, incluindo as suas vagas de garagem (“Imóvel Alvo”); e (ii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

II. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo não realizou negócios no segundo semestre de 2015.

III. Programa de Investimentos

Em conformidade com o artigo 2º do Regulamento do Fundo, a política de investimentos seguirá inalterada para o semestre seguinte, e o Fundo manterá a busca por novas possibilidades de ampliação de seu patrimônio.

IV. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O segundo semestre de 2015 confirmou a deterioração da economia brasileira, que recuou 3,8% em 2015. Todos os indicadores da economia em 2015 trouxeram resultados piores do que o esperado pelo mercado no início do ano, a inflação em 2015 foi de 10,72%, maior índice desde 2012, com o reajuste dos preços administrados, que vinham represados já há alguns anos, e a desvalorização do real frente ao dólar, com a moeda americana terminando o ano em R\$ 3,90 mesmo com o contínuo aperto monetário. Os esforços do Banco Central resultaram em um aumento de 250 bps na taxa Selic, que encerrou junho em 14,25%.

A piora da situação fiscal do país no período, com a elevação da dívida bruta brasileira para 67% do PIB, resultado de um déficit nominal de mais de 10% do PIB em 2015, levou as principais agências de rating a rebaixarem a nota brasileira e tiraram o grau de investimento do país. A expectativa negativa com relação ao ambiente de negócios, também no mercado imobiliário, segue para 2016, uma vez que não se vislumbra uma sinalização clara pra o fim da crise.

V. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2015, o valor de mercado do ativo integrante do patrimônio do Fundo estava assim representado:

Ativo	Valor de Mercado (R\$ M)	Data*	Valor Anterior (R\$ M)	Data	Desvalorização no Período
Atrium Shopping Santo André – 100%	220.022	Set-15	270.682	Set-14	-18,72%
Total	220.022	-	270.682	-	-

*Data do último laudo de avaliação disponível.

O valor de mercado foi baseado em laudos de avaliação emitidos pela Cushman & Wakefield, nas datas acima.

VI. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

Exercício	01.01.2014 a 31.12.2014		01.01.2015 a 31.12.2015	
PL Médio	195.302		259.440	
Encargos	R\$	(%)	R\$	(%)
Taxa Administração	1.030	0,53	1.097	0,42
Serviços de Terceiros	306	0,16	172	0,07
Outras despesas	89	0,04	30	0,01
Total	1.425	0,73	1.299	0,50

Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do exercício.

VII. Resultados e Rentabilidade

O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos empreendimentos que compõem o seu patrimônio imobiliário e a rentabilidade auferida pelos investimentos em ativos financeiros. Durante o segundo semestre de 2015 o Fundo não auferiu rendimentos.

De acordo com a Lei 11.196 o Fundo enquadra-se na relação dos Fundos com isenção de IR. O cotista (pessoa física) que detém participação inferior a 10% tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente.

O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres, bem como a rentabilidade apurada no período, estão assim representados:

Data	Patrimônio Líquido	Número de Cotas	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade Semestral	
				Varição do Valor Patrimonial da cota	Rendimentos Auferidos*
30.06.14	178.698.301,54	159.520	1.120,23	(0,01%)	0,00%
31.12.14	273.356.816,59	159.520	1.713,62	52,97%	0,08%
30.06.15	273.049.637,96	159.520	1.711,70	(0,11%)	0,51%
31.12.15	220.679.903,35	159.669	1.382,11	(19,25%)	0,00%

*Rentabilidade considerando rendimentos auferidos no semestre sobre o valor de emissão da cota na data da primeira integralização, de R\$ 1.000,00 (10 de março de 2011).

VIII. Agradecimentos

Agradecemos aos senhores cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 16 de março de 2016.

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Administradora do CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Diretor Responsável: André Luiz de Santos Freitas

Contador Responsável: Luiz Carlos Altemari CRC: 1SP165617