

# **CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**(Anteriormente denominado CSHG  
Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de  
Investimento Imobiliário – FII)  
(CNPJ nº 12.809.972/0001-00)  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo  
Corretora de Valores S.A.  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2015  
e relatório dos auditores independentes**



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Ao Administrador e Cotistas

CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do 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 aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, 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 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 Atrium Shopping Santo André 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 Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2015, 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 aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

São Paulo, 17 de março de 2016

PricewaterhouseCoopers

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

**CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>	<u>2014</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>	<u>2014</u>	<u>% PL</u>
	<u>Explicativas</u>						<u>Explicativas</u>				
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>790</u></b>	<b><u>0,36</u></b>	<b><u>1.486</u></b>	<b><u>0,54</u></b>	<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>132</u></b>	<b><u>0,06</u></b>	<b><u>254</u></b>	<b><u>0,09</u></b>
Disponibilidades		3	0,00	2	0,00	Rendimentos a distribuir	10	-	-	121	0,04
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		116	0,05	671	0,25	Provisões e contas a pagar		132	0,06	133	0,05
Cotas de Fundos de Investimento	4	116	0,05	671	0,25	Taxa de administração	7	102	0,05	93	0,03
Aluguéis a receber	5	653	0,30	795	0,29	Outros		30	0,01	40	0,01
Outros valores a receber		18	0,01	18	0,01						
<b><u>Não Circulante</u></b>		<b><u>220.022</u></b>	<b><u>99,70</u></b>	<b><u>272.125</u></b>	<b><u>99,55</u></b>	<b><u>Patrimônio líquido (nota 12)</u></b>		<b><u>220.680</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>273.357</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
<b><u>Investimentos</u></b>		<b><u>220.022</u></b>	<b><u>99,70</u></b>	<b><u>272.125</u></b>	<b><u>99,55</u></b>	Cotas integralizadas	11	181.666	82,32	181.517	66,40
<b><u>Propriedades para investimento</u></b>	6	<b><u>220.022</u></b>	<b><u>99,70</u></b>	<b><u>272.125</u></b>	<b><u>99,55</u></b>	(-) Gastos com colocação de cotas		(2.741)	(1,24)	(2.741)	(1,00)
Imóveis acabados		220.022	99,70	272.125	99,55	Ajuste de avaliação ao valor justo		41.487	18,80	94.190	34,46
						Lucros acumulados		2.154	0,98	1.471	0,54
						(-) Distribuição de rendimentos	10	(1.886)	(0,85)	(1.080)	(0,40)
<b><u>Total do ativo</u></b>		<b><u>220.812</u></b>	<b><u>100,06</u></b>	<b><u>273.611</u></b>	<b><u>100,09</u></b>	<b><u>Total do passivo</u></b>		<b><u>220.812</u></b>	<b><u>100,06</u></b>	<b><u>273.611</u></b>	<b><u>100,09</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

Em milhares de reais

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas Subscritas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>		<b>181.517</b>	<b>(2.741)</b>	-	<b>894</b>	<b>(959)</b>	<b>178.711</b>
Lucro Líquido do Exercício		-	-	-	94.767	-	<b>94.767</b>
Ajuste de avaliação ao valor justo	6	-	-	94.190	(94.190)	-	-
Distribuição de Resultado no Exercício	10	-	-	-	-	(121)	<b>(121)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		<b>181.517</b>	<b>(2.741)</b>	<b>94.190</b>	<b>1.471</b>	<b>(1.080)</b>	<b>273.357</b>
Integralização de Cotas no Exercício	11	149	-	-	-	-	<b>149</b>
Prejuízo do Exercício		-	-	-	(52.020)	-	<b>(52.020)</b>
Ajuste de avaliação ao valor justo	6	-	-	(52.703)	52.703	-	-
Distribuição de Resultado no Exercício	10	-	-	-	-	(806)	<b>(806)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<b>181.666</b>	<b>(2.741)</b>	<b>41.487</b>	<b>2.154</b>	<b>(1.886)</b>	<b>220.680</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

### Demonstração do Resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	Notas Explicativas	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis		2.260	1.212
Ajuste ao valor justo	6	(52.703)	94.190
Despesas com imóveis		(311)	-
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(50.754)</b>	<b>95.402</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>33</b>	<b>790</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4	33	790
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(1.299)</b>	<b>(1.425)</b>
Taxa de administração	7	(1.097)	(1.030)
Auditoria e custódia		(120)	(211)
Taxa de fiscalização CVM		(34)	(31)
Consultoria		(18)	(64)
Outras receitas e despesas		(30)	(89)
<b>Lucro Líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>(52.020)</b>	<b>94.767</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 12.809.972/0001-00

(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 2015 e 2014

Em milhares de reais

	Notas Explicativas	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de renda de aluguéis		2.402	856
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		33	790
Pagamento da taxa de administração		(1.088)	(1.022)
Pagamento de outros gastos operacionais		(523)	(1.020)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>824</b>	<b>(396)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Aquisição de imóveis para renda		-	(3.170)
Benfeitorias em imóveis para renda	6	(600)	(1.686)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	(9.722)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(600)</b>	<b>(14.578)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de cotas	11	149	-
Rendimentos pagos	10	(927)	(144)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(778)</b>	<b>(144)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(554)</b>	<b>(15.118)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		673	15.791
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		119	673

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **1. Contexto operacional**

O CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 29 de outubro de 2010, sob a forma de condomínio fechado, voltado exclusivamente a investidores qualificados e com prazo de duração indeterminado.

A distribuição de cotas da primeira emissão foi iniciada em 10 de março de 2011 e encerrada em 17 de março de 2011, após distribuição de 100.000 cotas, integralizada em 15 séries. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº476, portanto não foi registrada junto à CVM. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 30 de março de 2011.

O objetivo do Fundo é o investimento, direto ou indireto, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis, notadamente Shopping Centers e/ou projetos de desenvolvimento e expansão de Shopping Centers e/ou participações societárias em sociedades destinadas a esses investimentos, nos termos de sua política de investimento e critérios de aquisição.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 22.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por cotas de fundos de investimento.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os Fundos de Investimento são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustados pelas cotações divulgadas pelo administrador dos fundos, já líquido de imposto de renda retido na fonte.

## **II. Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

## **III. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **c) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

**d) Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**e) Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**f) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam,

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 6.

#### **4. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

##### **De caráter não imobiliário**

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado	116	-
CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI	-	671

O CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI e o CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado são administrados pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do CSHG Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI e do CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado, respectivamente, ambos administrados pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. e que buscam acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

#### **5. Contas a receber**

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo possui o montante de R\$ 653 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 795 em 2014).

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **6. Propriedade para investimento**

O Fundo firmou, através da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“SPE”), compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno, custeio de construção com preço máximo garantido e outros pactos relativo ao Atrium Shopping localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli, nº 115, Vila Homero Thon, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 135.000, atualizado pelo INCC, conforme contrato assinado em 29 de junho de 2011 com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

No exercício de 2014 foi desembolsado pelo Fundo o montante de R\$ 9.722, a título de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) à SPE, totalizando o montante de R\$ 172.890.

Em 26 de agosto de 2014 foi aprovado o aumento de capital social da SPE, no montante de R\$ 172.890 com os recursos do AFAC.

Em 1º de setembro de 2014 ocorreu a dissolução da SPE, com a consequente transferência do imóvel para o Fundo, pelo valor contábil de R\$ 159.690.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>163.170</b>
AFAC	9.722
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.686
Ajuste de avaliação a valor justo	94.190
Outros ajustes na dissolução da SPE que não afetaram o caixa	187
Aquisição de imóveis para renda	3.170
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>272.125</b>
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	600
Ajuste de avaliação a valor justo	(52.703)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>220.022</b>

O Atrium Shopping Santo André possui aproximadamente 300 lojas e 1.320 vagas de estacionamento, e está localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli, nº 115, Vila Homero Thon, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, em terreno de 26.043,85 m<sup>2</sup>. O empreendimento foi inaugurado em outubro de 2013, e conta com aproximadamente 32.600 m<sup>2</sup> de ABL. Em 31 de dezembro de 2015, o imóvel encontrava-se com uma ocupação de 67,7%.

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., emitidos em setembro de 2015, suportado pelas seguintes principais estimativas:

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

- Método utilizado: capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado.
- Taxa de desconto: 11,25%
- Taxa de capitalização: 9,25%
- Taxa de ocupação inicial: 68,5%
- Período de análise: 10 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisa e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

O empreendimento no qual o Fundo possui imóvel para renda encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

## **7. Encargos e taxa de administração**

A taxa de administração é calculada diariamente sobre o valor total da total da Oferta devidamente subscrita pelos cotistas, à razão de 0,50% ao ano, corrigido anualmente pelo IPCA, com data-base no mês e ano de subscrição das cotas e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 1.097 (R\$ 1.030 em 2014) a título de taxa de administração.

A taxa de consultoria imobiliária corresponde a 20% sobre a diferença positiva entre: (i) os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo decorrentes de cada um dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), apurada entre o primeiro mês de cada exercício do Fundo e o primeiro mês imediatamente anterior à data do pagamento, acrescida de uma taxa de 13% ao ano, calculada sobre o valor investido pelo Fundo nos respectivos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo. A remuneração será devida no 10º dia útil do mês de janeiro subsequente ao término de cada exercício do Fundo.

Nos exercícios de 2015 e 2014 não houve provisão a título de taxa de consultoria.

## **8. Obrigações por aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel, registrado diretamente no Fundo.

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

**9. Obrigação por captação de recursos**

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

**10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, 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 terá destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Caixa líquido das atividades operacionais	824	(396)
Receita imóvel contabilizada na SPE, recebida pelo Fundo	-	328
Obrigações com a dissolução da SPE	-	177
Base cálculo	824	109
Resultado mínimo a distribuir - 95%	783	104
Rendimentos apropriados no exercício	806	121
<b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	121	144
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	806	-
Total pago no exercício	927	144
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	-	121

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **11. Patrimônio Líquido**

### **a) Cotas de investimento**

A primeira emissão de cotas, correspondente a 100.000 cotas, foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 100. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. A emissão foi dividida em 15 séries idênticas, integralizadas entre 10/03/2011 e 10/05/2012.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 06/08/2012, correspondente a 59.520 cotas. Foram subscritas 25.236 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.385,69 e 34.284 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.357,70, totalizando R\$ 81.517, entre 26/09/2012 e 01/11/2012. A emissão foi dividida em 12 séries idênticas, integralizadas entre 10/10/2012 e 10/09/2013.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 10/12/2015, correspondente a 12.000 cotas. A emissão foi dividida em 12 séries idênticas realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. Até 31/12/2015 foram integralizadas 149 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 149.

Em 31 de dezembro de 2015 o patrimônio líquido está dividido por 159.669 cotas (159.520 cotas em 2014), com valor unitário de R\$ 1.382,108633 (R\$ 1.713,6209665 em 2014), totalizando R\$ 220.680 (R\$ 273.357 em 2014).

### **b) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)**

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

## **12. Condições para emissões e amortizações**

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, 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 cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de cotistas.

Não houve amortizações de cotas do Fundo durante o exercício.

### **13. Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no Regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI – Diário do Comércio e da Indústria.

### **14. Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo, sendo que a última negociação ocorreu em 15/12/2015 (02/12/2014 em 2014).

<b>Data</b>	<b>Cotação</b>
30/01/2015	1.150,00
27/02/2015	1.120,00
31/03/2015	1.100,00
30/04/2015	1.100,00
29/05/2015	1.130,00
30/06/2015	1.150,00
31/07/2015	1.150,00
31/08/2015	1.129,99
30/09/2015	1.129,99
30/10/2015	1.129,99
30/11/2015	900,00
30/12/2015	900,00

<b>Data</b>	<b>Cotação</b>
31/01/2014	1.150,00
28/02/2014	1.150,00
31/03/2014	1.150,00
30/04/2014	1.199,00
30/05/2014	1.150,00
30/06/2014	1.150,00
31/07/2014	1.200,00
29/08/2014	1.225,00
30/09/2014	1.150,00
31/10/2014	1.150,00
28/11/2014	1.150,00
30/12/2014	1.150,00

# CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## 15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de -28,64% (52,21% em 2014).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 0,44% (0,07% em 2014).

## 16. Encargos debitados ao Fundo

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa Administração	1.097	0,42	1.030	0,53
Auditoria e Custódia	120	0,05	211	0,11
Taxa de Fiscalização CVM	34	0,01	31	0,02
Consultoria	18	0,01	64	0,03
Demais despesas	30	0,01	89	0,04
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>1.299</b>	<b>0,50</b>	<b>1.425</b>	<b>0,73</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 259.440 (R\$ 195.302 em 2014).

## 17. Tributação

### Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos Cotistas do Fundo

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- i. os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- ii. os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

## **18. Demandas judiciais**

Em 31 de dezembro de 2015 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais no valor total de R\$ 1.800, classificadas como possíveis pelos assessores jurídicos, ainda em fase inicial de conhecimento, relacionadas à exploração comercial do imóvel (causas de natureza civil, pleiteando indenizações ou questionamentos contratuais). O Fundo também figura como polo ativo de demandas judiciais que serão reconhecidas quando as respectivas ações transitarem em julgado.

## **19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

## **20. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além das descritas na nota 7.

## **21. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa,

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	2015			
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundos de Investimento	116	-	-	116
Propriedade para Investimento	-	-	220.022	220.022
<b>Total do ativo</b>	<b>116</b>	<b>-</b>	<b>220.022</b>	<b>220.138</b>

  

	2014			
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundos de Investimento	671	-	-	671
Propriedade para Investimento	-	-	272.125	272.125
<b>Total do ativo</b>	<b>671</b>	<b>-</b>	<b>272.125</b>	<b>272.796</b>

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **22. Riscos associados ao Fundo**

### **22.1 Riscos de mercado**

#### **22.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

#### **22.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

## **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

### **22.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **22.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **22.1.5 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **22.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **22.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### **22.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

### **22.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em

## **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

### **22.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

### **22.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

## **22.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **22.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais

# **CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

## **22.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

## **22.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à

**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(Anteriormente denominado CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares  
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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

### **23. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

### **24. Alterações estatutárias**

Em 08/12/2015, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foram aprovadas: a) a alteração da denominação do Fundo, a qual passou a ser “CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento – FII; b) a alteração da taxa de administração do Fundo a partir de 1º de janeiro de 2016; e c) a 3ª emissão de cotas do Fundo, conseqüentemente alterando-se o regulamento do Fundo para refletir as definições dos cotistas.

### **25. Evento subsequente**

Em 2016, até 11/03/2016, em relação à distribuição de cotas da 3ª emissão, foram subscritas e integralizadas 1.851 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 1.851.

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
CRC 1SP165617

ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS  
Diretor Responsável