

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

Relatório de Administração

I. Objeto do Fundo

O 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, 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.

II. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo não realizou negócios no segundo semestre de 2013.

III. Programa de Investimentos

O Fundo não alterou sua política de investimentos no semestre. Em conformidade com o artigo 6º 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 ano de 2013 terminou, e, em retrospectiva, pode-se destacar a grande correção entre mercados emergentes e desenvolvidos. Os EUA decidiram reduzir os estímulos monetários após sinais de retomada na economia, em especial no mercado de trabalho. No entanto, essa decisão foi apenas o catalisador da “normalização” nos mercados emergentes, e a responsável continua sendo a fragilidade das políticas econômicas de alguns desses países.

Com as taxas de juros artificialmente baixas na maior economia do mundo, mais recursos estiveram à disposição dos investidores, e os mercados emergentes se tornaram atrativos graças aos juros historicamente altos. Porém, essa maior demanda por ativos emergentes também se formou artificialmente e não estruturalmente (leia-se: em decorrência de avanços estruturais na economia). Alguns países aproveitaram o momento para acelerar reformas, como é o caso do México. Outros confiaram apenas no enfraquecimento dos países desenvolvidos como principal atrativo às respectivas economias. Um dos casos emblemáticos é o do Brasil.

Por fim, outros fatos que devem constar da retrospectiva de 2013: a agressiva política econômica japonesa, cujo novo governo formulou medidas para tirar o país da deflação e do baixo crescimento; o começo de um ajuste na política monetária chinesa para restringir o mercado de crédito; sinais de recuperação de economias europeias maduras, como Alemanha e Reino Unido; e os movimentos populares no Brasil inicialmente contra o aumento das tarifas de ônibus nas capitais.

Com relação aos fundos imobiliários, o ambiente econômico de 2013 não foi favorável e o número de ofertas diminuiu, assim como o valor das cotas. Ambos os fatos foram impulsionados pelo aumento na taxa de desconto dos fundos, que subiu com a taxa de juros e tornou os investimentos em renda fixa mais atrativos. Em 2012, as ofertas de fundos imobiliários totalizaram R\$14,02 bilhões ao passo que em 2013 as ofertas totalizaram R\$10,72 bilhões, segundo o boletim de FIIs da BM&FBOVESPA.

V. Valor de Mercado dos Ativos

O ativo está registrado no fundo por seu custo de aquisição, pois no atual estágio o valor justo não pode ser mensurado de maneira confiável.

VI. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

Exercício	01.01.2012 a 31.12.2012		01.01.2013 a 31.12.2013	
PL Médio	96.594		158.411	
Encargos	R\$	(%)	R\$	(%)
Taxa Administração	598	0,62	972	0,61
Serviços de Terceiros	117	0,12	191	0,12
Outras despesas	26	0,03	49	0,03
Total	741	0,77	1.212	0,77%

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 2013 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 0,90 por cota.

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*
30.06.12	98.926.808,76	100.000	989,27	0,51%	0,07%
31.12.12	117.586.105,06	114.880	1.023,56	3,47%	0,23%
30.06.13	158.347.257,85	144.640	1.094,77	6,96%	0,10%
31.12.13	178.710.532,72	159.520	1.120,30	2,33%	0,09%

*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, 31 de março de 2014.

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

Administradora do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Diretor Responsável: André Luiz de Santos Freitas

Contador Responsável: Luiz Carlos Altemari CRC: 1SP165617