

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

Demonstrativo de Fluxo de Caixa Semestral

Semestre findo em 30 de junho de 2016	
Em milhares de reais.	
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de renda de aluguéis	710
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	152
Pagamento da taxa de administração	(249)
Pagamento de outros gastos operacionais	(147)
Caixa líquido das atividades operacionais	466
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de imóveis para renda	(185)
Benfeitorias em imóveis para renda	(354)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(539)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	5.851
Caixa líquido das atividades de financiamento	5.851
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.778
Caixa e equivalentes de caixa no início do semestre	119
Caixa e equivalentes de caixa no final do semestre	5.897

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 de 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 realizou a terceira emissão de cotas, que 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 30/06/2016 foram integralizadas 6.000 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00.

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

Durante o primeiro semestre de 2016 o mercado, influenciado pela melhora nos preços internacionais, observou expansão dos setores de commodities. Em função da melhora nas perspectivas de médio prazo para a economia, o câmbio e projeções de PIB para 2016 e 2017 também apresentaram leve melhora. De forma geral, houve certa revisão de expectativas sugeridas pela antecipação de um cenário mais positivo para a economia brasileira nos próximos anos.

Sem prejuízo da análise da dinâmica das contas e ritmo de aprovação das medidas fiscais nos próximos meses, que pode não sustentar tal reversão de expectativas, o setor imobiliário também acompanha o desenrolar das discussões no campo político, que devem ter um desfecho apenas no segundo semestre de 2016, para avaliação do seu reflexo em diversos aspectos da economia, notadamente no que tange a expectativa de taxa de juros e inflação.

V. Valor de Mercado dos Ativos

Em 30 de junho de 2016, 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 primeiro semestre de 2016 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 2,70 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*
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%
30.06.16	226.671.114,72	165.520	1.369,45	(0,92%)	0,27%

*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, 26 de agosto 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