

**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 2012
e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliários - FII

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliários - FII (o "Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o 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 a 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 por 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 Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliários – FII

Opinião


Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliários - FII em 31 de dezembro de 2012, 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 a fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

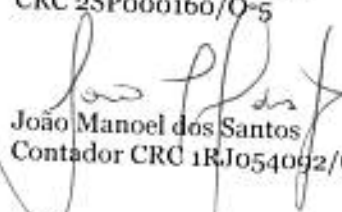
Ênfase

Novas práticas contábeis

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2 e 4 às demonstrações financeiras, de acordo com a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2012. De acordo com essa Instrução, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para fins de comparabilidade. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 1 de abril de 2013


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJo54092/O-0 "S" SP

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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>	<u>37.106</u>	<u>31</u>	<u>354</u>
Disponibilidades			<u>0</u>
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	3	0	264
Cotas de Fundos de Investimento (nota 5)	37.103	31	90
	37.103	31	74
			16
<u>Não Circulante</u>	<u>80.834</u>	<u>69</u>	<u>117.586</u>
			<u>181.517</u>
			<u>(61.138)</u>
			<u>120.379</u>
			<u>(2.741)</u>
			<u>619</u>
			<u>(671)</u>
Total do ativo	117.940	100	117.940
			100
<u>Investimentos</u>			
Sociedade de Propósito Específico (nota 7)	80.834	69	154
CSHG Santo André Emp Imob LTDA	80.834	69	(52)
	80.834	69	102
			(2)
			1
			(1)
Total do passivo e patrimônio líquido	117.940	100	117.940
			100

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do Resultado do Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do Resultado do Exercício

Outros Ativos Financeiros

Receita com cotas de fundos de renda fixa	1.045
	1.045

Outras Receitas/Despesas

Taxa de Administração (nota 17)	(741)
Despesa Jurídica	(598)
Custódia e Auditoria	(55)
Taxa de Fiscalização CVM	(62)
Outras Despesas e Receitas	(21)
	(5)

Lucro Líquido

304

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.809.972/0001-00

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do Resultado do Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do Resultado do Exercício

Outros Ativos Financeiros	
Receita com cotas de fundos de renda fixa	1.045
	1.045
Outras Receitas/Despesas	
Taxa de Administração (nota 17)	(741)
Despesa Jurídica	(598)
Custódia e Auditoria	(55)
Taxa de Fiscalização CVM	(62)
Outras Despesas e Receitas	(21)
	(5)
Lucro Líquido	304

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Cotas Subscritas	Cotas a Integralizar	Gastos com colocação de cotas	Lucros Acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2011	100.000	(33.334)	(1.053)	315	(342)	65.586
Subscrição de Cotas	81.517	(81.517)	-	-	-	-
Integralização de Cotas	-	53.713	-	-	-	53.713
Gastos com colocação de cotas	-	-	(1.688)	-	-	(1.688)
Lucro líquido do Exercício	-	-	-	304	-	304
Rendimentos apropriados	-	-	-	-	(329)	(329)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	181.517	(61.138)	(2.741)	619	(671)	117.586

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	1.045
Pagamento da taxa de administração	(568)
Pagamento de outros gastos operacionais	(145)
Caixa líquido das atividades operacionais	332
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Adiantamento para futuro aumento de capital	(16.784)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(16.784)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de quotas	53.713
Rendimentos pagos	(90)
Gastos com colocação de cotas	(1.688)
Caixa líquido das atividades de financiamento	51.935
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	35.483
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	1.623
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	37.106

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares - 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, integralizadas em 15 séries. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, 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 23.

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 CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

Em função do primeiro exercício de adoção das regras emanadas pela Instrução CVM nº 516, e de acordo com o artigo 30 da referida instrução, estas demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Na nota explicativa 4, estão demonstrados os efeitos da aplicação da nova prática contábil sobre o patrimônio líquido inicial do fundo em 1º de janeiro de 2012.

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.

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

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 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 financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos 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:

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) 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.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

e) 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.

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

g) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico

As aplicações em SPE são registradas e estão avaliadas pelo custo de aquisição, conforme descrito na nota 4.

4. Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução CVM nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida Instrução estão relacionadas a seguir:

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(i) investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) operações de cessões de recebíveis - passam a considerar a transferência ou não dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

(iv) custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

Não houve impacto decorrente das mudanças nas práticas contábeis citadas nos itens acima em 1º de janeiro de 2012, pois o Fundo já adotava a prática contábil citada no item (IV) e o investimento descrito na nota 7 está em construção. A administração concluiu que não é possível mensurar de maneira confiável o seu valor justo, desta forma o investimento é mensurado pelo custo de construção.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

(a) Cotas de fundos de renda fixa	<u>2012</u> 37.103
-----------------------------------	-----------------------

Estão compostos por cotas do CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cota de Fundo 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 (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), sendo sua carteira em 31 de dezembro de 2012 composta, essencialmente, por operações compromissadas e títulos públicos. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento de, essencialmente, operações compromissadas e títulos públicos. O saldo em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 23.911.

Por cotas do CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Referenciado administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. que investe prioritariamente em cotas do CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), sendo sua carteira em 31 de dezembro de 2012 composta, essencialmente, por operações compromissadas, títulos públicos e operações a termo.

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento de, essencialmente, operações compromissadas e títulos públicos. O saldo em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 9.811.

Por cotas do CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Referenciado (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.) que investe prioritariamente em cotas do CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado (administrado 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 do fundo é determinada pelo rendimento de, essencialmente, operações compromissadas e títulos públicos. O saldo em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 3.381.

De caráter imobiliário

Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo não possui aplicações financeiras de caráter imobiliário.

6. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo não possui contas a receber.

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo possui cotas de Sociedade de Propósito Específico (SPE):

Descrição	Valor Contábil
999 cotas da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade de propósito específico constituída em 2011 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, o que representa 99,99% do Capital Social da SPE. O Fundo detém o controle da sociedade (Capital social - R\$ 1; aumento para futuro aumento de capital – R\$ 80.333).	80.834

(1) O Fundo firmou, através da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda, compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno, custeio de construção com preço máximo garantido e outros pactos relativo a um Shopping Center que será localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli esquina com a Rua Capuava de Avenida Alexandre Gusmão, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 135.000, conforme contrato assinado em 29 de junho de 2011 com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

(2) O empreendimento está em construção, com inauguração prevista para setembro de 2013, e está mensurado pelo custo atualizado. No exercício de 2012 foi desembolsado pelo Fundo o montante de R\$ 16.784, a título de adiantamento para futuro aumento de capital à SPE CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. e os mesmos serão objeto de capitalização realizada por meio do

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

contrato social da referida SPE. A construção do referido empreendimento deverá ter parcela do seu custo financiada por instituição financeira, considerando o cronograma de evolução físico e financeiro da obra.

8. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente sobre o valor total da Oferta devidamente subscrita pelos cotistas, mesmo que ainda não integralizada, 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, 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\$ 598 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 descrita será devida no 10º dia útil do mês de janeiro subsequente ao término de cada exercício do Fundo.

No exercício não houve provisão a título de taxa de consultoria imobiliária.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2012, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel, registrado diretamente no Fundo. Entretanto, conforme descrito na nota 7, o Fundo é responsável indiretamente pela obrigação a pagar de R\$ 55.000 pela aquisição do referido empreendimento que deverá ser liquidada por ocasião da entrega do empreendimento.

10. Obrigação por captação de recursos

Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

11. 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 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

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2012
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	332
Resultado mínimo a distribuir - 95%	315
Rendimentos apropriados no exercício	329
Pagamento no exercício	
Rendimentos referentes ao exercício anterior	25
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	65
Total pago no exercício	90
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	264

12. 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\$ 100.00, entre 10/03/2011 e encerrada em 17/03/2011. 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. No exercício de 2012 foram integralizadas 5 séries no montante de R\$ 33.334. (2011 – 10 séries no montante de R\$ 66.666)

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 (direito de preferência), totalizando R\$ 81.517, entre 26/09/2012 e 01/11/2012. A emissão foi dividida em 12 séries idênticas. Até 31/12/2012 haviam sido integralizadas 3 séries, no montante de R\$ 20.379.

Em 31/12/2012 o patrimônio líquido está dividido em 159.520 cotas subscritas, totalizando R\$ 181.517.

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

13. Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembléia 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 possuem, 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 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 Assembléia Geral de cotistas.

Não houve amortizações de cotas do Fundo durante o exercício.

14. 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 publicada no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços - DCI.

15. 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 do exercício ocorreu em 06/11/2012:

Data	Cotação
31/07/2012	1.100,00
31/08/2012	1.100,00
28/09/2012	1.100,00
31/10/2012	1.100,00
30/11/2012	1.385,69

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

16. 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 existentes no exercício) foi de 0,32%.

O percentual dos rendimentos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício) foi de 0,10%.

17. Encargos debitados ao Fundo

	2012	
	Valores	Percentual
Taxa Administração	598	0,62
Despesas jurídicas	55	0,06
Custódia e Auditoria	62	0,06
Taxa de fiscalização CVM	21	0,02
Demais despesas	5	0,01
Total de despesas administrativas	741	0,77

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 96.590.

18. 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 de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. 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..

21. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além das descritas na nota 8.

22. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 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, 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 nº 516.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2012:

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	37.103	-	-	37.103
Total do ativo	37.103	-	-	37.103

23. Riscos associados ao Fundo

23.1 Riscos de mercado

23.1.1 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:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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.

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

23.1.2 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.

23.1.3 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.

23.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas 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 recolhimentos não previstos inicialmente.

23.1.5 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

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

23.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

23.2.1 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.

23.2.2 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.

23.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará 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 a 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,

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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 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 implicará 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 a 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.

23.2.4 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.

23.2.5 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.

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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

23.3 Riscos relativos ao Fundo

23.3.1 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 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.

23.3.2 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 tenha 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.

23.3.3 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.

CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING 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 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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 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.

24. Outras informações

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.

25. Alterações estatutárias

Durante o exercício, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 17/05/2012, aprovou a 2ª emissão de cotas do Fundo no total de 59.520 cotas e alteração do Regulamento do Fundo para refletir a definição de cotistas, definição de patrimônio líquido e a inclusão da definição do termo "série", bem como dinâmica do fornecimento de informações pelo Consultor Imobiliário ao Comitê de Investimentos e para refletir atualização do endereço da Administradora. Em 19/07/2012, o Regulamento foi alterado para contemplar exigências da CVM. Em 25/10/2012, o Regulamento foi alterado para refletir atualização do endereço da Administradora.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617

ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor Responsável