

# **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. Emissão de Cotas**

O Fundo realizou 02 emissões de cotas desde seu início, totalizando 159.520 cotas. A 1ª emissão de 100.000 cotas foi realizada com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM 476, portanto não foi registrada junto à CVM, foi dividida em 15 séries idênticas, devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/15 do total subscrito a cada série foi integralizada em sua totalidade. A 2ª emissão de 59.520 cotas, aprovada por meio de Assembleia realizada em 17/05/2012, teve registro de distribuição pública concedido pela CVM em 06/08/2012, foi dividida em 12 séries idênticas, devendo o investidor integralizar o equivalente a 1/12 do total subscrito a cada série e até o encerramento de 2012 foram integralizadas 14.880 cotas, o equivalente a 3 séries.

### **III. Negócios Realizados no Semestre**

O Fundo não realizou negócios no segundo semestre de 2012.

### **IV. 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.

### **V. Conjuntura Econômica e Perspectivas**

O ano de 2012 representou mais um período de incerteza no cenário econômico mundial, com recessão na problemática Zona do Euro (redução do PIB), leve desaceleração na China apesar do crescimento expressivo e continuação da gradual retomada dos Estados Unidos após a recessão de 2008/09. Não faltam desafios econômicos para cada um desses blocos superarem nos próximos anos, mas após o crescimento global mais baixo desde 2009 espera-se que em 2013 o mundo apresente sinais de recuperação, com números mais convincentes. O mercado projeta para o próximo ano uma recuperação maior que em 2012, que contempla a saída da área do euro da recessão, o maior crescimento do PIB global, atrelado ao desempenho dos emergentes, e a estabilização da economia americana, que crescerá mais lentamente devido ao abismo fiscal e à baixa expansão do consumo.

Em relação à economia brasileira, 2012 foi o ano da intervenção governamental na economia. A agenda para estimular o crescimento adotada pelo governo e pelo Banco Central levou o juro básico da economia para o nível mais baixo da história do país: 7,25% ao ano. Economistas divergem em relação à manutenção da taxa no patamar

mais baixo, principalmente por conta da pressão inflacionária que aos poucos aparece traduzida no IPCA e IGP-M, calculados mensalmente. Além da expansão monetária, que deveria estimular o consumo, concessão de crédito e investimento privado, o governo também reduziu os spreads bancários, anunciou desoneração da folha de pagamento de diversos setores, com destaque para o setor elétrico, e adotou medidas fiscais como IPI mais baixos para carros, linha branca e móveis. Tamanho esforço, entretanto, ainda não causou grandes impactos no crescimento do PIB, que fechou 2012 com alta de apenas 0.9% em relação a 2011 quando também não houve um grande desempenho (2.7%). O grande gargalo da economia brasileira, segundo especialistas, é o fato do investimento não ter crescido na proporção que o governo esperava. Desta forma, a projeção do Mercado de crescimento do PIB próximo de 4% em 2013 depende muito do investimento privado e por consequência da confiança dos empresários.

A menor taxa de juros da história combinada com as medidas para expandir o crédito beneficiaram amplamente o mercado imobiliário brasileiro em 2012. Os fundos imobiliários apresentaram aumento significativo do número de ofertas e da liquidez no mercado secundário consolidando-se como uma alternativa de investimento – com relação de risco e retorno atrativa - à renda fixa, que deixou de ser atrativa com as consecutivas quedas na SELIC. Considerando a baixa expansão do PIB do país de 0.9% em um ano tão positivo para o setor, acreditamos que ainda há potencial de expansão para o setor em 2013.

## VI. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2012, o valor de mercado do ativo integrante do patrimônio do Fundo estava assim representado:

Ativo	Valor de Mercado (R\$ M)	Data*	Avaliação Anterior (R\$ M)	Data	Valorização no Período
Atrium Shopping Santo André	188.035	Mar-12	173.600	Ago-11	8,32%
<b>Total</b>	<b>188.035</b>		173.600	-	<b>8,32%</b>

\*Data do último laudo de avaliação disponível.

Os valores de mercado foram baseados em estudos de viabilidade econômica realizados pela Plane Engenharia Consultoria, avaliação anterior, e pela Consult Soluções Patrimoniais, valor de mercado atual, nas datas indicadas acima, referente ao valor do ativo construído.

## VII. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Período

Período	10.03.2011 a 31.12.2011		01.01.2012 a 31.12.2012	
PL Médio	35.868		96.590	
<b>Encargos</b>	<b>R\$</b>	<b>(%)</b>	<b>R\$</b>	<b>(%)</b>
Serviços de Terceiros	108	0,30	598	0,62
Taxa Administração	379	1,06	117	0,12
Outras despesas	20	0,05	26	0,03
<b>Total</b>	<b>507</b>	<b>1,41</b>	<b>741</b>	<b>0,77</b>

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

## VIII. 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 2012 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 2,30 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	
				Variação do Valor Patrimonial da cota	Rendimentos Auferidos*
30.06.11	25.859.557,77	26.668	969,68	-	0,99%
30.12.11	65.585.999,80	66.669	983,76	1,45%	0,0037%
30.06.12	98.926.808,76	100.000	989,27	0,56%	0,0065%
31.12.12	117.586.105,06	114.880	1.023,56	14,88%	0,23%

\*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).

## VIX. Agradecimentos

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

São Paulo, 28 de março de 2013.

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 1SP 165617