

# **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 2014.

### **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**

No mercado doméstico, o segundo semestre de 2014 foi marcado pela reeleição de Dilma Rousseff no segundo turno, com uma pequena margem sobre o candidato de oposição, Aécio Neves. Durante o período eleitoral tivemos uma grande volatilidade nos mercados devido as expectativas criadas e um adiamento da tomada de decisões por parte do empresariado.

Após as eleições, houve um realinhamento dessas expectativas, principalmente com a definição do novo Ministro da Fazenda, Joaquim Levy, e a constatação de que o Brasil teve um crescimento próximo a zero em 2014. Além disso, a inflação ficou muito próxima ao teto da meta, 6,5% a.a., e o Brasil registrou o primeiro déficit fiscal desde 1997.

Para 2015, esperamos um aperto fiscal para atingir a meta de superávit primário de 1,2% do PIB e aumento da taxa de juros para controlar a inflação, cujas perspectivas superam os 7% no ano, segundo o boletim Focus do Banco Central, superando o centro da meta. Além dos ajustes econômicos que serão realizados, teremos um ano com risco de racionamento de energia e água, o que pode impactar ainda mais a economia brasileira, fazendo com que tenhamos um crescimento negativo em 2015.

## V. Valor de Mercado dos Ativos

No encerramento do 1º semestre de 2014 o ativo estava registrado no fundo por seu custo de aquisição. Em 1º de setembro de 2014, com a dissolução da SPE, o ativo passou a ser registrado no Fundo por seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2014, 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	Valorização no Período
Atrium Shopping Santo André – 100%	270.682	Set-14	-	-	-
<b>Total</b>	<b>270.682</b>	-	-	-	-

\*Data do último laudo de avaliação disponível.

O valor de mercado foi baseado em laudo de avaliação emitido pela Cushman & Wakefield, na data acima.

## VI. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

Exercício	01.01.2013 a 31.12.2013		01.01.2014 a 31.12.2014	
PL Médio	158.411		195.302	
<b>Encargos</b>	<b>R\$</b>	<b>(%)</b>	<b>R\$</b>	<b>(%)</b>
Taxa Administração	972	0,61	1.030	0,53
Serviços de Terceiros	191	0,12	275	0,14
Outras despesas	49	0,03	120	0,06
<b>Total</b>	<b>1.212</b>	<b>0,77</b>	<b>1.425</b>	<b>0,73</b>

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 2014 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 0,76 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*
<b>30.06.13</b>	158.347.257,85	144.640	1.094,77	6,96%	0,10%
<b>31.12.13</b>	178.710.532,72	159.520	1.120,30	2,33%	0,09%
<b>30.06.14</b>	178.698.301,54	159.520	1.120,23	(0,01%)	0,00%
<b>31.12.14</b>	273.356.816,59	159.520	1.713,62	52,97%	0,08%

\*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, 17 de março de 2015.

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