

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Janeiro de 2015

Objetivo do Fundo

O CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento em shopping centers, ou projetos de desenvolvimento e expansão de shopping centers.

Política de Investimento

O Fundo investe buscando montar um portfólio de shopping centers de perfil popular, com mínimo de 5.000 m² de ABL e, no caso de shoppings novos, o retorno esperado deve ser de no mínimo IPCA + 13% ao ano.

Informações

Início das atividades

Março de 2011

Administradora

CSHG Corretora de Valores S.A.

Consultor

Nassau Empreendimentos Imobiliários

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração

0,5% ao ano sobre volume subscrito, atualizado anualmente por IPCA

Taxa do Consultor Imobiliário

20% sobre o resultado dos ativos do Fundo que excederem IPCA + 13% a.a., e 20% sobre o que exceder IPCA + 13% do ganho sobre eventual venda de ativos.

Ofertas concluídas

Duas emissões de cotas realizadas

Código de negociação

CSHP11B

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Nota da Administradora

O Comitê de Investimentos do Fundo aprovou, em janeiro, a alteração da empresa responsável pela administração do Atrium Shopping. Informações adicionais abaixo na seção "Administração do Shopping".

Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Para mais informações sobre a receita do imóvel, veja a seção Resultado neste relatório.

| Fluxo CSHP11 | jan-15 | 2015 | 12 Meses |
|--------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Receita Financeira | 5.106 | 5.106 | 695.992 |
| Receita Imobiliária | 316.958 | 316.958 | 1.130.513 |
| Total de Receitas | 322.064 | 322.064 | 1.826.505 |
| Total de Despesas | (108.822) | (108.822) | (1.497.315) |
| Resultado | 213.242 | 213.242 | 329.190 |
| Rendimento | 0 | 0 | 121.235 |
| Médio / Cota | 0,00 | 0,00 | 0,06 |

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

| | jan-15 | 2015 | 12 Meses |
|--------------------------------|--------|-----------------------------|----------|
| Presença em pregões | 19,0% | 19,0% | 10,5% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 1,3 | 1,3 | 12,3 |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,7% | 0,7% | 6,6% |
| Valor de mercado | | R\$ 183,5 milhões | |
| Quantidade de cotas do Fundo | | 159.520 cotas (77 cotistas) | |

Rentabilidade

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento de janeiro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.150,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.714,22.

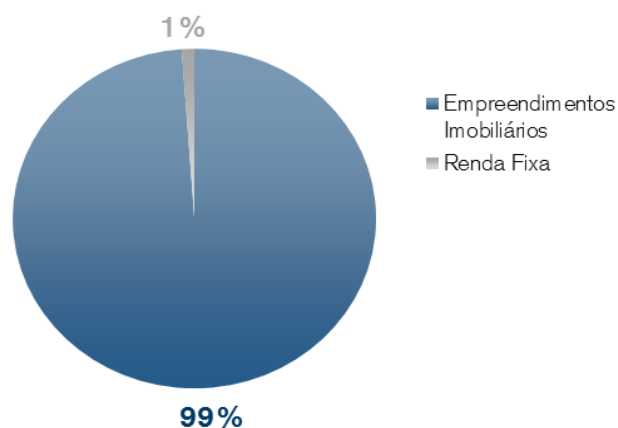
| CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII | Início* | Ano | Mercado 12 meses |
|---|-----------|-----------|------------------|
| Data | 10-mar-11 | 30-dez-14 | 31-jan-14 |
| Valor Referência (R\$) | 1.000,00 | 1.150,00 | 1.190,00 |
| Renda Acumulada | 1,59% | 0,07% | 0,06% |
| Ganho de Capital Líq. | 12,00% | 0,00% | -3,36% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 16,39% | 0,07% | -3,30% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 3,97% | 0,80% | -3,30% |
| Retorno em % CDI Líquido | 44% | 8% | -35% |

*Considera a integralização do valor da cota da 1ª emissão em 15 parcelas.

Fontes: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central / CSHG

Em setembro-13, com a última integralização de cotas referentes à 2ª emissão do Fundo, 100% dos recursos foram integralizados. Com isto, o investimento no shopping representa, no fechamento de janeiro, 99% do patrimônio líquido do Fundo.

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

Ativos Imobiliários

O Fundo conta com a Nassau Empreendimentos Imobiliários como Consultor Imobiliário, empresa que presta serviços de apoio na identificação de oportunidades de negócio, orientação nas aquisições e planejamento dos shoppings a serem desenvolvidos, bem como supervisão de contratados para obras e comercialização das lojas.

Atrium Shopping Santo André

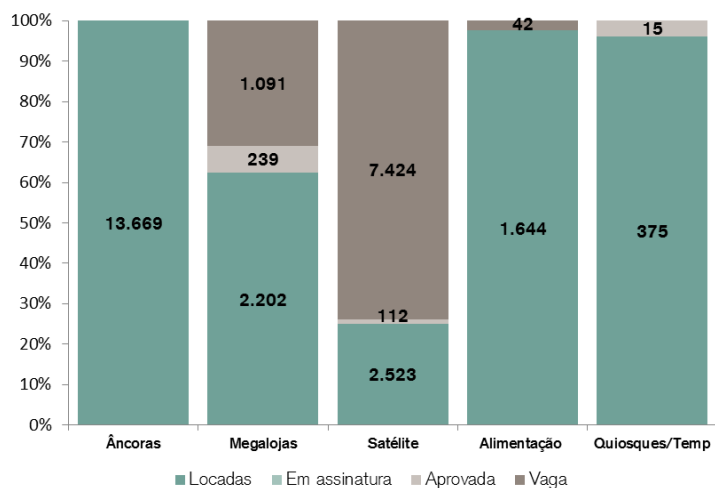


O Atrium Shopping Santo André, primeiro investimento do Fundo, localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta atualmente com aproximadamente 28.600m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento.

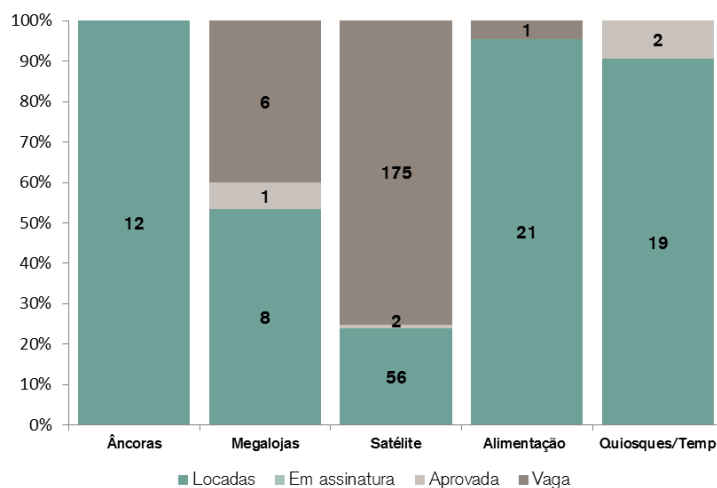
Vacância e Fluxo

Conforme dados da Berger, administradora do empreendimento, embora firmadas novas locações em dezembro, o shopping encerrou 2014 com uma vacância 52,7% superior ao orçamento em área bruta locável (ABL) e 44,5% superior com relação à quantidade de lojas.

Status Locação (ABL)



Status Locação (Lojas)

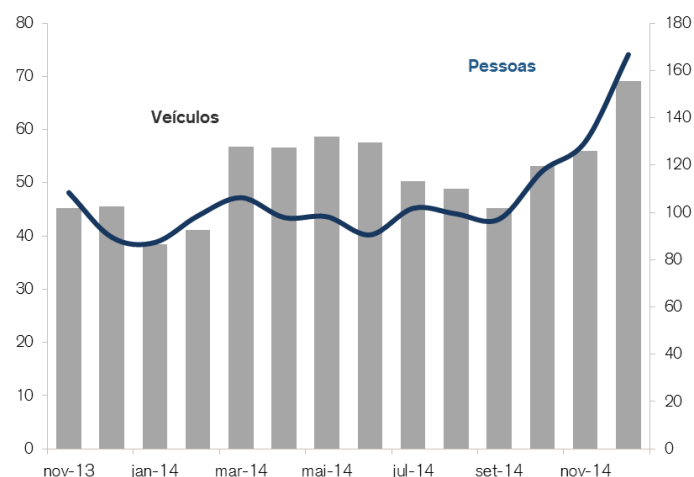
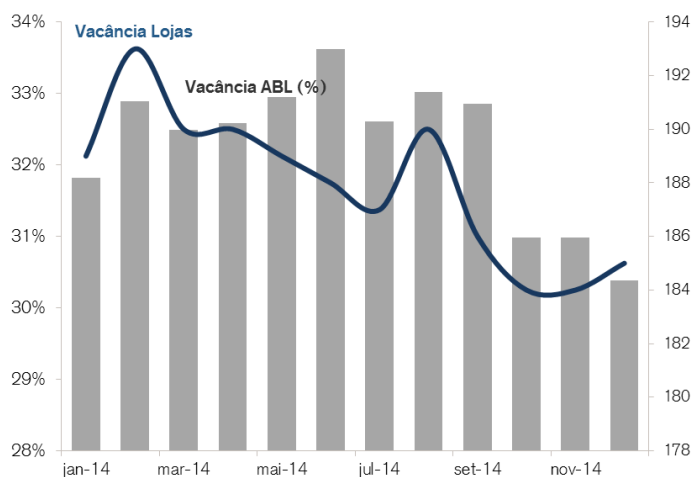


Fonte: Berger

De acordo com as informações fornecidas pela Berger, o empreendimento recebeu em dezembro 166.742 pessoas, um fluxo 28,3% maior do que o mês anterior e 86,3% acima do mesmo período em 2013. O fluxo de veículos aumentou 23,6% em relação ao mês anterior, totalizando 69.176 veículos.

Vacância

Fluxo mensal (milhares)



Resultado

Conforme relatórios emitidos pela Berger, administradora do Atrium Shopping até janeiro de 2015, segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em dezembro e o acumulado em 2014, bem como comparativos com o orçamento. O investimento até o fim de agosto foi realizado por meio de uma SPE, portanto as receitas auferidas foram contabilizadas na SPE e sujeitas a tributação. A dissolução da SPE foi assinada em 1º de setembro, passando o Fundo a assumir diretamente, a partir de então, todos os direitos e obrigações, incluindo as receitas geradas (isentas de tributação agora que o Fundo possui a propriedade direta do imóvel).

| ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ | Dez/14 | | | Acumulado 2014 | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | Real | Orçado | % | Real | Orçado | % |
| Aluguel - Faturado | 810.082 | 1.330.901 | -39,1% | 7.925.353 | 12.242.567 | -35,3% |
| Aluguel - Recuperação | 72.677 | - | - | 865.608 | - | - |
| Aluguel - Inadimplência | (161.140) | (50.476) | 219,2% | (2.130.269) | (544.758) | 291,0% |
| Aluguel - Recebido | 721.619 | 1.280.425 | -43,6% | 6.660.692 | 11.697.809 | -43,1% |
| CDU - Faturado | 327.445 | 305.800 | 7,1% | 4.057.340 | 3.649.698 | 11,2% |
| CDU - Recuperação | 46.096 | - | - | 205.632 | - | - |
| CDU - Inadimplência | (95.857) | - | - | (1.080.520) | - | - |
| CDU - Recebido | 277.685 | 305.800 | -9,2% | 3.182.452 | 3.649.698 | -12,8% |
| Aluguel - Estacionamento | 211.585 | 360.000 | -41,2% | 1.654.664 | 2.787.500 | -40,6% |
| Receitas Totais - Recebido | 1.210.888 | 1.946.224 | -37,8% | 11.497.808 | 18.135.007 | -36,6% |
| Condomínio / FPP - Áreas Vagas | (517.357) | (365.370) | 41,6% | (6.168.812) | (5.764.128) | 7,0% |
| Condomínio - Inadimplência líquida | - | (14.615) | -100,0% | 2.427 | (290.518) | -100,8% |
| Condomínio - Outros Custos | (37.607) | - | - | (679.830) | - | - |
| Comercialização | (42.193) | (59.606) | -29,2% | (431.010) | (886.096) | -51,4% |
| Outras Despesas | (17.562) | (46.741) | -62,4% | (326.920) | (386.735) | -15,5% |
| Total Despesas | (614.718) | (486.331) | 26,4% | (7.604.144) | (7.327.476) | 3,8% |
| Resultado do Shopping | 596.171 | 1.459.893 | -59,2% | 3.893.663 | 10.807.531 | -64,0% |
| Taxa de Administração | (6.442) | (39.198) | -83,6% | (99.940) | (295.720) | -66,2% |
| Resultado não operacional | (146.600) | - | - | (383.891) | - | - |
| Resultado | 126.172 | 1.420.695 | -91,1% | 2.894.487 | 10.511.811 | -72,5% |

Não obstante as checagens e verificações realizadas, a CSHG não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (administradora do shopping).

Administração do Shopping

O Comitê de Investimentos do Fundo, em reunião realizada em janeiro de 2015, aprovou a alteração da administradora do Atrium Shopping após a análise de propostas recebidas do mercado.

A **AD Shopping**, nova administradora, assumiu em 02 de fevereiro de 2015. A empresa conta com 23 anos de expertise e gerencia mais de 30 empreendimentos em cinco regiões, o que a torna a maior administradora independente de shoppings do país e responsável por um patrimônio de aproximadamente R\$ 4,5 bilhões. Em 2014, 207 milhões de pessoas passaram pelos shoppings administrados pela empresa, contabilizando um total de R\$ 4,22 bilhões em vendas. Mais informações podem ser encontradas em www.adshopping.com.br.

A comercialização do shopping também passa a ser feita pela AD Mall, empresa do grupo que conta com cerca de 50 funcionários voltados apenas a essa atividade, e que terá uma equipe alocada exclusivamente no empreendimento com foco na redução da vacância e composição do tenant mix.

O Fundo está acompanhando a transição das operações e, ao longo das próximas semanas, após diagnóstico feito pela AD, deve receber o orçamento revisado para 2015 e propostas de eventuais mudanças para a operação e posicionamento do Atrium Shopping.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.