

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Setembro 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

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de setembro. 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.

A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. Para mais informações sobre a receita do imóvel, veja a seção Resultado neste relatório.

Fluxo CSHP11	set-15	2015	12 Meses
Receita Imobiliária	152.586	2.395.370	3.208.926
Receita Financeira	2.216	29.610	53.974
Total de Receitas	154.802	2.424.980	3.262.899
Total de Despesas	(99.959)	(1.297.854)	(1.639.586)
Resultado	54.843	1.127.127	1.623.314
Rendimento	0	805.576	926.811
Médio / Cota	0,00	0,56	0,48

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	set-15	2015	12 Meses
Presença em pregões	0,0%	11,3%	10,1%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,0	14,4	17,2
Giro (em % do total de cotas)	0,0%	8,0%	10,3%
Valor de mercado		R\$ 180,2 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 setembro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.129,99 e o valor patrimonial foi de R\$1.383,44.

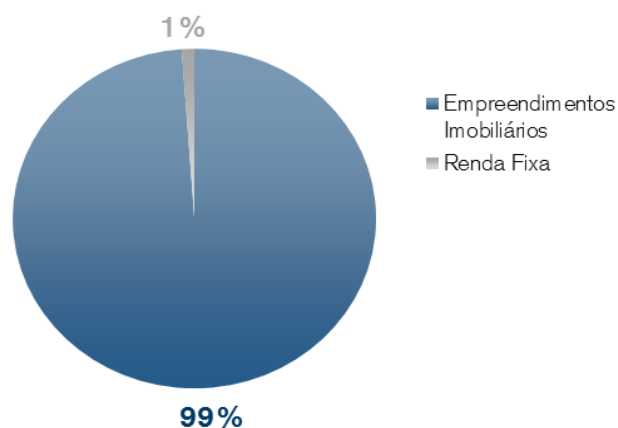
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-14	30-set-14
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.150,00	1.150,00
Renda Acumulada	2,09%	0,51%	0,51%
Ganho de Capital Líq.	10,40%	-1,74%	-1,74%
TIR Líq. (Renda + Venda)	14,67%	-1,24%	-1,24%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,05%	-1,67%	-1,24%
Retorno em % CDI Líquido	32%	-15%	-12%

*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 setembro, 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.

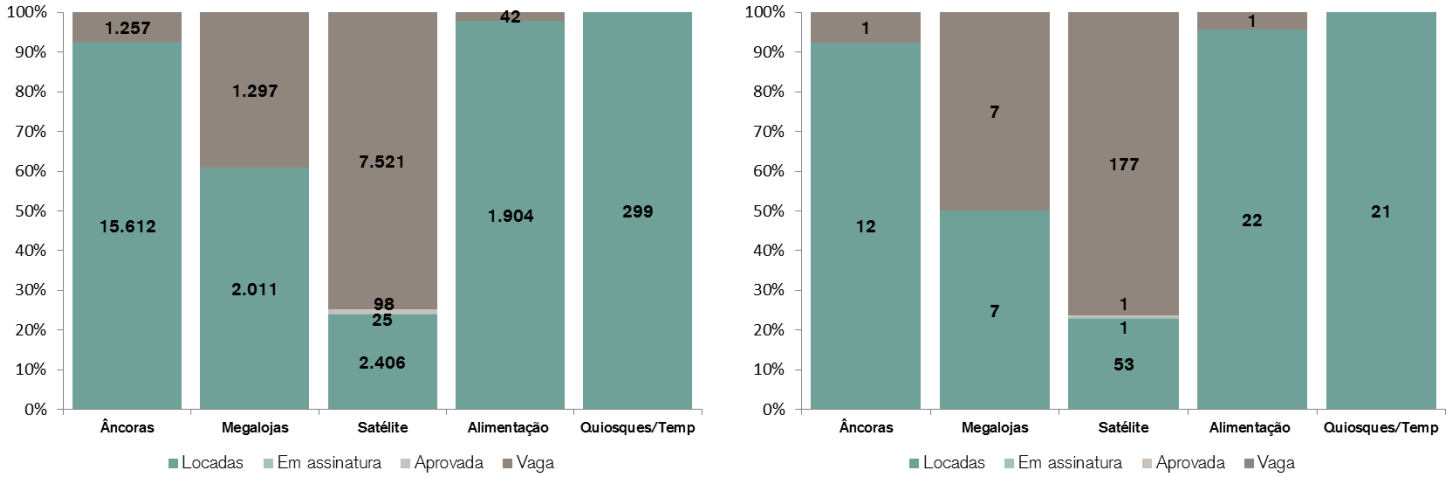
Atrium Shopping Santo André



O Atrium Shopping Santo André, primeiro investimento do Fundo, localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta com aproximadamente 28.600m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. Dentro da área de expansão, que adicionará cerca de 3.500 m² de ABL para locação futura, a operação do Poupatempo, inaugurada na segunda quinzena de maio, já se refletiu no aumento do fluxo de pessoas no empreendimento.

Vacância e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou agosto de 2015 com uma vacância de 31,5% de seu ABL e de 62,0% com relação à quantidade de lojas. A redução da vacância em ABL ocorreu com a locação de uma loja satélite. A AD Mall continua trabalhando na locação das unidades vagas.



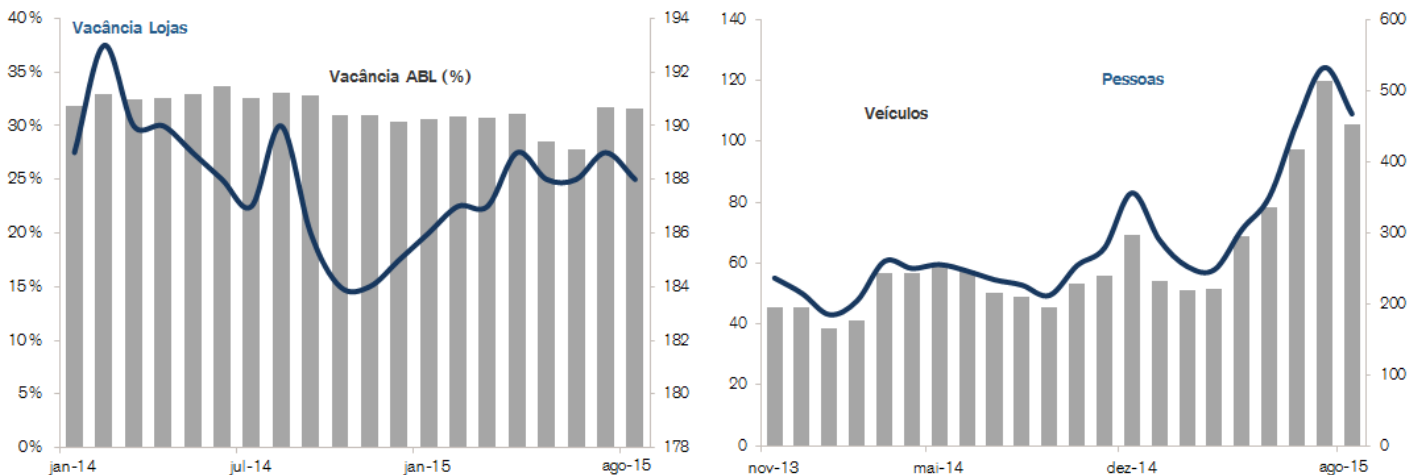
Fonte: AD Shopping

*Considera o contrato de locação da academia, em ABL da expansão ainda não operacional.

A partir do relatório de julho, em adequação ao padrão disponibilizado pela administradora do empreendimento, o número de pessoas passou a ser divulgado como o fluxo total (calculado pela soma de pedestres e pessoas estimadas pela entrada de veículos), e não apenas pedestres. As informações históricas desde a inauguração do shopping também estão sendo demonstradas por este critério, e são comparáveis. De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento teve em agosto-15 a sua segunda maior visitação desde a sua inauguração, inferior apenas ao mês de julho-15. Em comparação ao mês de agosto-14, o fluxo de veículos aumentou 115,4% e o fluxo total de pessoas teve um aumento de 106,6%. Cabe destacar as iniciativas da administradora do shopping para aumentar a visitação do empreendimento, na última deste relatório.

Vacância

Fluxo mensal (milhares)



Fonte: AD Shopping

Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em agosto de 2015, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping. Buscando evitar distorções, são considerados como orçamento 2015 os valores realizados de janeiro a abril e o orçamento da AD de maio a dezembro.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	ago/15			Acumulado 2015		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	667.783	659.259	1,3%	5.883.816	5.820.376	1,1%
Aluguel - Recuperação	36.930	58.136	-36,5%	377.549	441.534	-14,5%
Aluguel - Inadimplência	(167.112)	(133.291)	25,4%	(1.633.082)	(1.512.028)	8,0%
Aluguel - Recebido	537.601	584.104	-8,0%	4.628.282	4.749.882	-2,6%
CDU - Faturado	77.883	103.817	-25,0%	1.240.526	1.082.982	14,5%
CDU - Recuperação	692	12.338	-94,4%	119.896	138.815	-13,6%
CDU - Inadimplência	(44.254)	(41.127)	7,6%	(615.568)	(522.117)	17,9%
CDU - Recebido	34.321	75.028	-54,3%	744.854	699.681	6,5%
Aluguel - Estacionamento	304.346	208.825	45,7%	1.946.430	1.668.957	16,6%
Receitas Totais - Recebido	876.269	867.957	1,0%	7.319.566	7.118.520	2,8%
Condomínio / FPP	(460.370)	(436.274)	5,5%	(3.892.760)	(3.780.898)	3,0%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(121.033)	(65.000)	86,2%	(504.763)	(412.289)	22,4%
Comercialização	(50.105)	(50.441)	-0,7%	(371.736)	(384.977)	-3,4%
Outras Despesas	(85.878)	(84.537)	1,6%	(645.254)	(619.076)	4,2%
Total Despesas	(717.385)	(636.252)	12,8%	(5.414.512)	(5.197.241)	4,2%
Resultado do Shopping	158.884	231.705	-31,4%	1.905.054	1.921.279	-0,8%
Taxa de Administração	(7.402)	(7.327)	1,0%	(72.800)	(74.011)	-1,6%
Resultado não operacional	1.104	300	268,0%	(203.377)	(195.053)	4,3%
Resultado	152.586	224.678	-32,1%	1.628.877	1.652.215	-1,4%

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

A AD, dentro do trabalho de diagnóstico realizado para o shopping, fez avaliação da operação e apresentou novo orçamento para o período de maio a dezembro. Segue o orçamento do shopping apresentado pela AD em maio e aprovado pelo Comitê:

Orçamento 2015	1º Quadri/15	2º Quadri/15	3º Quadri/15	Acumulado 2015
	Realizado	Reestimado	Reestimado	
Aluguel - Faturado	3.150.796	2.669.582	2.784.110	8.604.488
Aluguel - Recuperação	235.698	205.836	238.494	680.029
Aluguel - Inadimplência	(927.085)	(584.944)	(489.191)	(2.001.220)
Aluguel - Recebido	2.459.409	2.290.475	2.533.413	7.283.297
CDU - Faturado	672.126	410.856	317.973	1.400.956
CDU - Recuperação	96.073	42.742	28.258	167.073
CDU - Inadimplência	(359.375)	(162.742)	(94.192)	(616.309)
CDU - Recebido	408.825	290.856	252.039	951.719
Aluguel - Estacionamento	811.748	857.209	856.410	2.525.367
Receitas Totais - Recebido	3.679.982	3.438.539	3.641.862	10.760.383
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(1.959.316)	(1.821.583)	(1.703.550)	(5.484.448)
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(170.289)	(242.000)	(260.000)	(672.289)
Comercialização	(223.346)	(161.630)	(175.844)	(560.821)
Outras Despesas	(280.928)	(338.150)	(175.612)	(794.691)
Total Despesas	(2.633.880)	(2.563.363)	(2.315.006)	(7.512.249)
Resultado do Shopping	1.046.102	875.176	1.326.855	3.248.134
Taxa de Administração	(46.336)	(27.675)	(41.939)	(115.950)
Resultado não operacional	(196.253)	1.200	1.200	(193.853)
Resultado	520.423	848.701	1.286.117	2.655.241

Para o primeiro quadrimestre, são apresentados os valores realizados no período.

Administração do Shopping

A AD apresentou em maio-15 ao Comitê de Investimentos do Fundo o diagnóstico da operação do shopping e o orçamento revisado para 2015, o qual foi aprovado, com sugestões de melhorias e posicionamento do Atrium Shopping. Entre os pontos levantados pela empresa, destacam-se a readequação de equipe no shopping e renegociações com prestadores de serviços, que levaram a uma redução no valor do condomínio (com impacto positivo para os encargos de unidades vagas arcados pelo Fundo e no custo total de ocupação dos lojistas); a mudança de escritório de advocacia que atende o shopping e a abertura de novas frentes de negociação com os inadimplentes para recuperação dos valores em aberto; e a estratégia para o trabalho de locação.

A AD continua buscando aumentar a presença do público através de promoções e eventos. Durante o mês de agosto, o Atrium Shopping ofereceu estacionamento gratuito aos domingos. Além disso, foi dada continuidade aos eventos realizados no mês anterior: o Teatro de Fantoches e o Cine Materna, uma sessão exclusiva de cinema para as mães com bebês de até 18 meses. Foram realizadas exposições, como “Curvas na Arquitetura Brasileira” e o evento “Aliança Brasil Japão”, com oficinas e apresentações. Foi disponibilizado, também, o “Espaço Kids”, em que as crianças podem brincar com brinquedos em frente à Ri Happy, e o “Roller Boogie”, espaço para a prática de patinação para crianças e adultos.



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.