

# CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Outubro 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 m<sup>2</sup> 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 outubro. 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	out-15	2015	12 Meses
Receita Imobiliária	5.796	2.401.166	2.885.804
Receita Financeira	1.551	31.162	44.067
<b>Total de Receitas</b>	<b>7.347</b>	<b>2.432.327</b>	<b>2.929.872</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(110.449)</b>	<b>(1.408.303)</b>	<b>(1.614.559)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(103.102)</b>	<b>1.024.025</b>	<b>1.315.312</b>
<b>Rendimento</b>	<b>0</b>	<b>805.576</b>	<b>926.811</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,51</b>	<b>0,48</b>

Fontes: CSHG / Itaú

## Liquidez

	out-15	2015	12 Meses
Presença em pregões	0,0%	10,1%	9,3%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,0	14,4	14,9
Giro (em % do total de cotas)	0,0%	8,0%	9,5%
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 outubro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.129,99 e o valor patrimonial foi de R\$1.383,34.

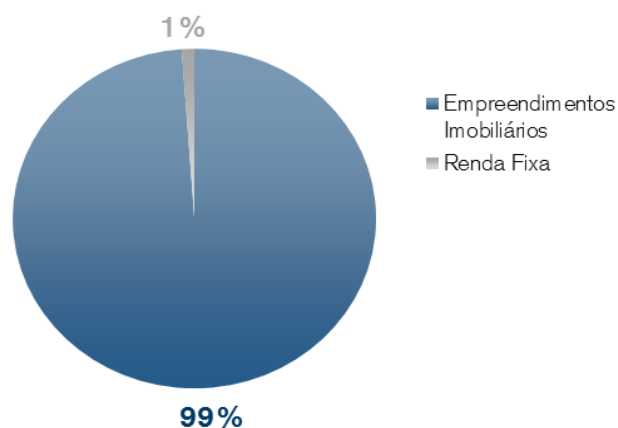
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-14	31-out-14
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.150,00	1.150,00
Renda Acumulada	2,09%	0,51%	0,51%
Ganho de Capital Líq.	10,40%	-1,74%	-1,74%
TIR Líq. (Renda + Venda)	14,63%	-1,24%	-1,24%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,99%	-1,50%	-1,25%
Retorno em % CDI Líquido	31%	-14%	-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 outubro, 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.

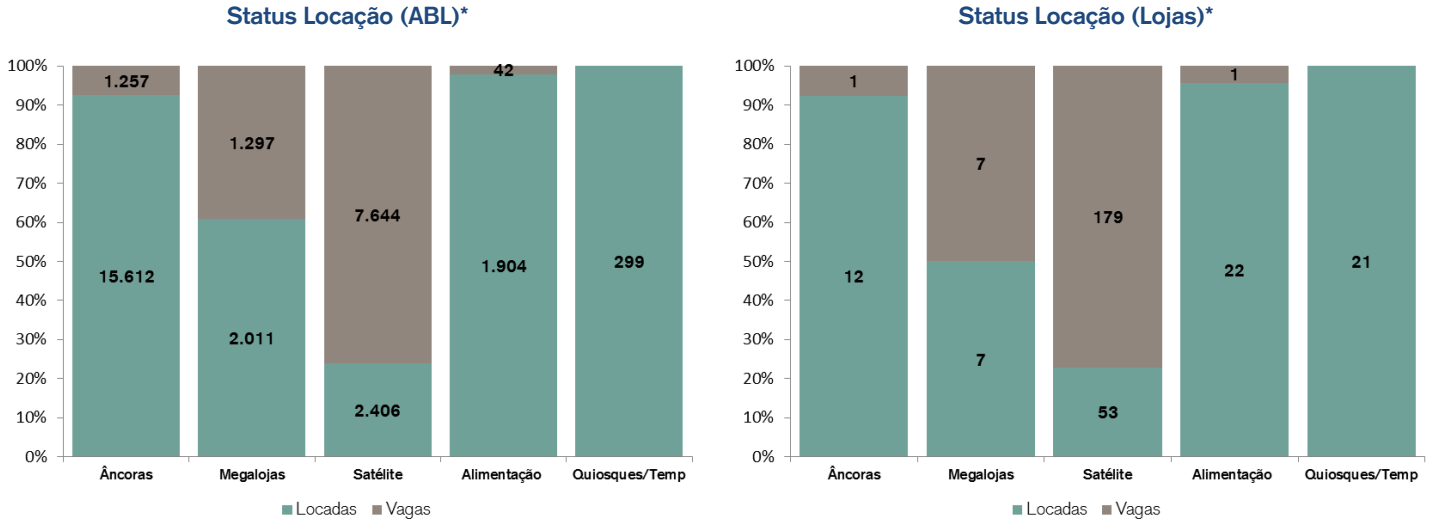
### Atrium Shopping Santo André



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 28.600m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. Dentro da área de expansão, que adicionará cerca de 3.500 m<sup>2</sup> 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 setembro de 2015 com uma vacância de 31,5% de seu ABL e de 62,0% com relação à quantidade de lojas. Não houve movimentações na ABL no mês de setembro. A partir desse relatório, será apresentada apenas as áreas e lojas locadas ou vagas.

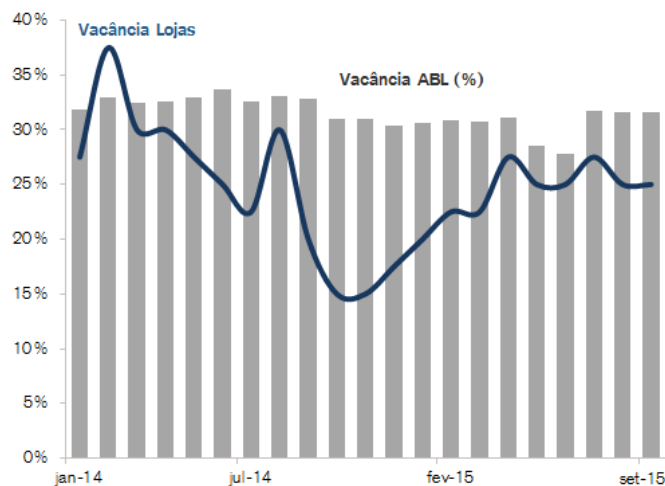


Fonte: AD Shopping

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

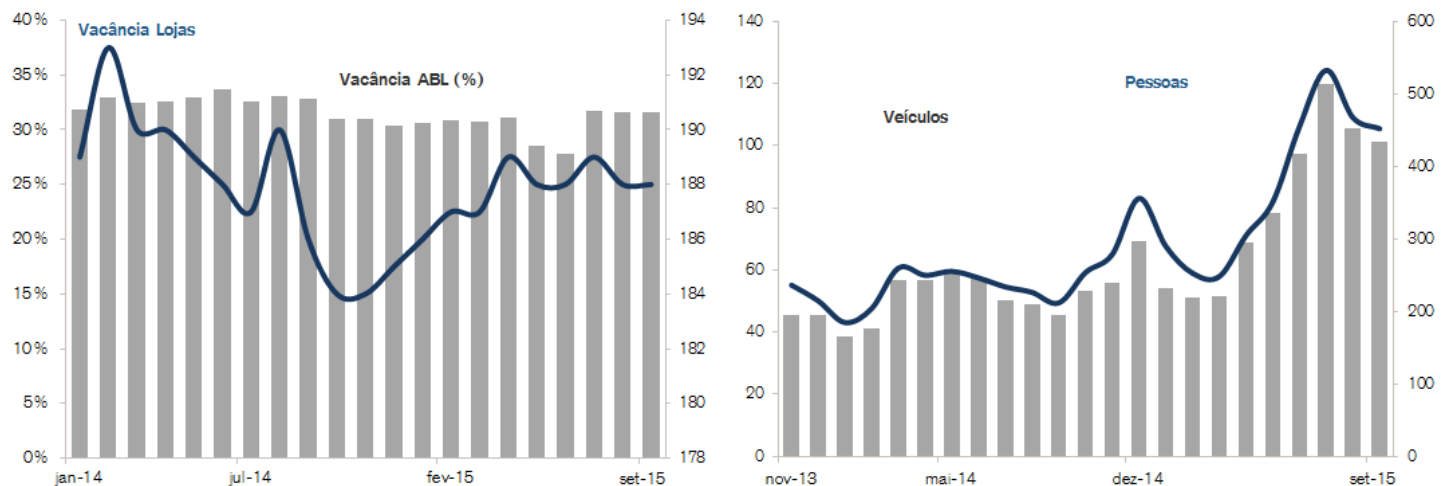
A partir do relatório de julho, em adequação ao padrão disponibilizado pela administradora do empreendimento, o número de pessoas passou a ser divulgado como o fluxo total (calculado pela soma de pedestres e pessoas estimadas pela entrada de veículos), e não apenas pedestres. As informações históricas 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 setembro-15 uma queda de 3% em relação ao mês anterior, representando a sua terceira maior visitação desde a sua inauguração. Comparado ao mesmo mês do ano anterior, o fluxo de veículos aumentou 123,7% e o fluxo total de pessoas teve um aumento de 113,5%. Cabe destacar as iniciativas da administradora do shopping para aumentar a visitação do empreendimento, na última seção deste relatório.

## Vacância



Fonte: AD Shopping

## Fluxo mensal (milhares)



## Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em setembro 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. O resultado de setembro foi impactado negativamente pela queda no faturamento de aluguel variável, com destaque para a operação do cinema, com menos lançamentos no mês, além do estacionamento, em função de fluxo de veículos menor que o mês anterior e a promoção da gratuidade aos domingos. Ao mesmo tempo, as despesas tiveram uma redução de 9,3% em relação ao mês anterior, com destaque para a queda nos custos de condomínio.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	set/15			Acumulado 2015		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	502.013	669.198	-25,0%	6.385.829	6.489.574	-1,6%
Aluguel - Recuperação	41.351	53.316	-22,4%	418.900	494.850	-15,3%
Aluguel - Inadimplência	(164.223)	(141.325)	16,2%	(1.797.305)	(1.653.353)	8,7%
Aluguel - Recebido	379.141	581.189	-34,8%	5.007.423	5.331.071	-6,1%
CDU - Faturado	85.392	100.067	-14,7%	1.325.918	1.183.049	12,1%
CDU - Recuperação	692	8.916	-92,2%	120.588	147.731	-18,4%
CDU - Inadimplência	(55.736)	(29.720)	87,5%	(671.304)	(551.837)	21,6%
CDU - Recebido	30.348	79.263	-61,7%	775.202	778.944	-0,5%
Aluguel - Estacionamento	250.071	206.658	21,0%	2.196.501	1.875.615	17,1%
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>659.561</b>	<b>867.110</b>	<b>-23,9%</b>	<b>7.979.127</b>	<b>7.985.630</b>	<b>-0,1%</b>
Condomínio / FPP	(453.311)	(435.542)	4,1%	(4.346.070)	(4.216.440)	3,1%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(89.758)	(65.000)	38,1%	(594.521)	(477.289)	24,6%
Comercialização	(46.693)	(45.339)	3,0%	(418.428)	(430.316)	-2,8%
Outras Despesas	(60.748)	(56.537)	7,4%	(706.001)	(675.613)	4,5%
<b>Total Despesas</b>	<b>(650.509)</b>	<b>(602.418)</b>	<b>8,0%</b>	<b>(6.065.021)</b>	<b>(5.799.659)</b>	<b>4,6%</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>9.052</b>	<b>264.692</b>	<b>-96,8%</b>	<b>1.914.106</b>	<b>2.185.971</b>	<b>-12,4%</b>
Taxa de Administração	-	(8.368)	-100,0%	(72.800)	(82.379)	-11,6%
Resultado não operacional	1.751	300	483,5%	(201.627)	(194.753)	3,5%
<b>Resultado</b>	<b>10.803</b>	<b>256.624</b>	<b>-95,8%</b>	<b>1.639.679</b>	<b>1.908.839</b>	<b>-14,1%</b>

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 Realizado	2º Quadri/15 Reestimado	3º Quadri/15 Reestimado	Acumulado 2015
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
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>3.679.982</b>	<b>3.438.539</b>	<b>3.641.862</b>	<b>10.760.383</b>
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)
<b>Total Despesas</b>	<b>(2.633.880)</b>	<b>(2.563.363)</b>	<b>(2.315.006)</b>	<b>(7.512.249)</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>1.046.102</b>	<b>875.176</b>	<b>1.326.855</b>	<b>3.248.134</b>
Taxa de Administração	(46.336)	(27.675)	(41.939)	(115.950)
Resultado não operacional	(196.253)	1.200	1.200	(193.853)
<b>Resultado</b>	<b>520.423</b>	<b>848.701</b>	<b>1.286.117</b>	<b>2.655.241</b>

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

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII - Outubro de 2015

## 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 outubro, o Atrium Shopping ofereceu estacionamento gratuito aos domingos. Além disso, foi dada continuidade aos eventos realizados nos meses anteriores: o Teatro de Fantoches e o Cine Materna, uma sessão exclusiva de cinema para as mães com bebês de até 18 meses. Para o Dia das Crianças, houve o “Bob Zoom”, Espaço Games em parceria com algumas lojas, além do Espaço Kids, em que as crianças puderam brincar com brinquedos em frente à Ri Happy. Foram realizadas exposições, como “América do Sul Sobre duas Rodas” e “Doços Sonhos”, o evento “Outubro Rosa”, com a conscientização sobre o câncer de mama e a doação de cabelo, cortados no Shopping, além de arrecadação de lenços e perucas e orientação para autoexame, e a Feira de Adoção de Animais.



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.