

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Maio 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 maio. 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 | mai-15 | 2015 | 12 Meses |
|--------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receita Imobiliária | 73.684 | 1.837.201 | 2.650.767 |
| Receita Financeira | 2.770 | 23.508 | 311.317 |
| Total de Receitas | 76.454 | 1.860.710 | 2.962.084 |
| Total de Despesas | (406.276) | (834.534) | (1.847.359) |
| Resultado | (329.822) | 1.026.175 | 1.114.726 |
| Rendimento | 0 | 638.080 | 759.315 |
| Médio / Cota | 0,00 | 0,80 | 0,40 |

Fontes: CSHG / Itaú

Em maio, o Fundo pagou um valor de aproximadamente R\$ 300 mil referente a impostos da SPE pela qual o investimento no shopping foi realizado. Dado que a SPE foi liquidada, os tributos sobre a receita incidentes sobre seu último trimestre de operação foram passados ao Fundo, seu sucessor na propriedade do shopping.

Liquidez

| | mai-15 | 2015 | 12 Meses |
|--------------------------------|--------|-----------------------------|----------|
| Presença em pregões | 25,0% | 18,8% | 12,6% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 4,3 | 13,5 | 19,6 |
| Giro (em % do total de cotas) | 2,4% | 7,5% | 10,8% |
| Valor de mercado | | R\$ 180,2 milhões | |
| Quantidade de cotas do Fundo | | 159.520 cotas (76 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 maio, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.130,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.716,68.

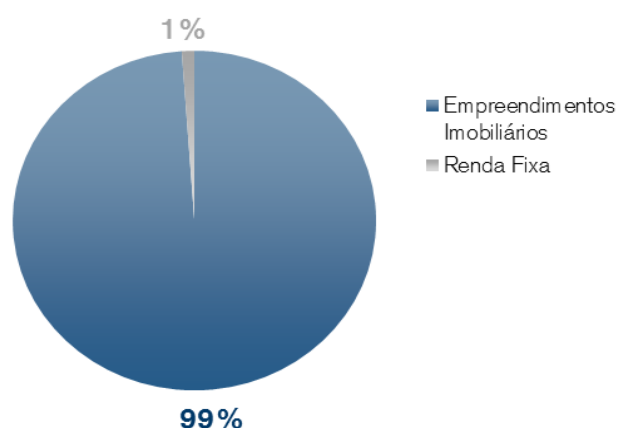
| CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII | Início* | Ano | Mercado 12 meses |
|---|-----------|-----------|------------------|
| Data | 10-mar-11 | 30-dez-14 | 30-mai-14 |
| Valor Referência (R\$) | 1.000,00 | 1.150,00 | 1.150,00 |
| Renda Acumulada | 1,99% | 0,41% | 0,41% |
| Ganho de Capital Líq. | 10,40% | -1,74% | -1,74% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 14,73% | -1,33% | -1,33% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 3,31% | -3,28% | -1,33% |
| Retorno em % CDI Líquido | 35% | -32% | -13% |

*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.

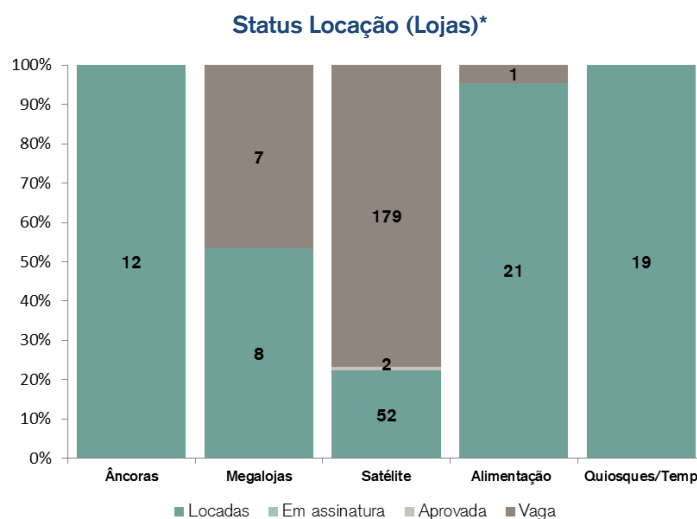
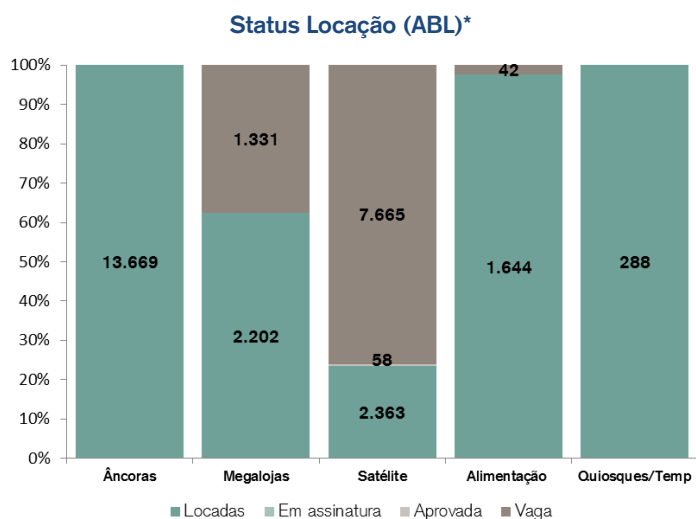
Atrium Shopping Santo André



O Atrium Shopping Santo André, primeiro investimento do Fundo, localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O 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 foi inaugurada em fase pré-operacional na segunda quinzena de maio, o que já se refletiu no aumento do fluxo de pessoas no empreendimento. A operação começou oferecendo grande parte dos serviços e estima-se que em até 60 dias estará atendendo normalmente.

Vacância e Fluxo

Conforme a AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou abril de 2015 com uma vacância de 31,1% de seu ABL e de 62,8% com relação à quantidade de lojas.

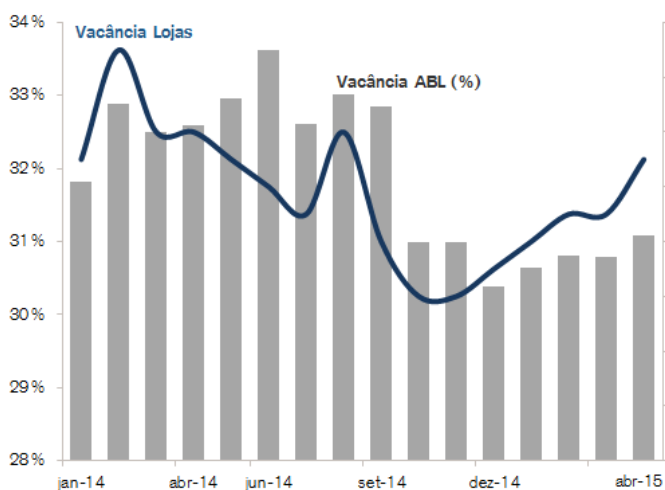


Fonte: AD Shopping

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

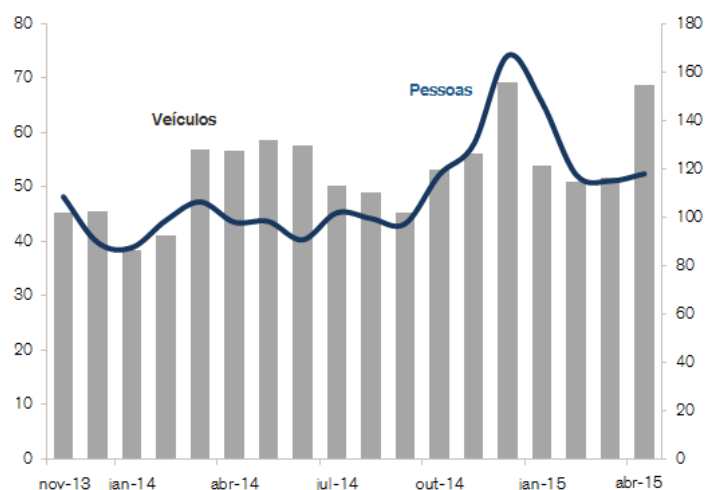
De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento recebeu em abril 117.840 pessoas, um aumento de 20,4% do mesmo período do ano anterior e 2,6% superior ao mês de março. O fluxo de veículos aumentou 21,1% em relação ao ano anterior e 32,8% em relação a março, totalizando 68.668 veículos.

Vacância



Fonte: AD Shopping

Fluxo mensal (milhares)



Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em abril de 2015, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping. O orçamento apresentado abaixo para o mês de abril e acumulado no ano é o orçamento do antigo administrador do shopping.

| ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ | abr/15 | | | Acumulado 2015 | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | Real | Orçado | % | Real | Orçado | % |
| Aluguel - Faturado | 640.238 | 768.439 | -16,7% | 3.150.796 | 3.297.324 | -4,4% |
| Aluguel - Recuperação | 61.756 | 35.000 | 76,4% | 235.698 | 125.000 | 88,6% |
| Aluguel - Inadimplência | (198.804) | (109.757) | 81,1% | (927.085) | (661.084) | 40,2% |
| Aluguel - Recebido | 503.190 | 693.682 | -27,5% | 2.459.409 | 2.761.240 | -10,9% |
| CDU - Faturado | 148.646 | 216.067 | -31,2% | 672.126 | 724.810 | -7,3% |
| CDU - Recuperação | 10.545 | 21.607 | -51,2% | 96.073 | 72.481 | 32,5% |
| CDU - Inadimplência | (86.473) | (43.213) | 100,1% | (359.375) | (144.962) | 147,9% |
| CDU - Recebido | 72.718 | 194.461 | -62,6% | 408.825 | 652.329 | -37,3% |
| Aluguel - Estacionamento | 222.309 | 247.068 | -10,0% | 811.748 | 734.991 | 10,4% |
| Receitas Totais - Recebido | 798.216 | 1.135.211 | -29,7% | 3.679.982 | 4.148.560 | -11,3% |
| Condomínio / FPP - Áreas Vagas | (449.920) | (491.393) | -8,4% | (1.959.316) | (2.023.310) | -3,2% |
| Condomínio - Inadimplência líquida | - | - | - | - | - | - |
| Condomínio - Outros Custos | (48.830) | (61.924) | -21,1% | (170.289) | (201.164) | -15,3% |
| Comercialização | (25.811) | (106.945) | -75,9% | (223.346) | (308.031) | -27,5% |
| Outras Despesas | (107.427) | (63.906) | 68,1% | (280.928) | (202.118) | 39,0% |
| Total Despesas | (631.988) | (724.168) | -12,7% | (2.633.880) | (2.734.623) | -3,7% |
| Resultado do Shopping | 166.228 | 411.043 | -59,6% | 1.046.102 | 1.413.937 | -26,0% |
| Taxa de Administração | (3.035) | (7.889) | -61,5% | (46.336) | (42.086) | 10,1% |
| Resultado não operacional | (89.509) | (20.000) | 347,5% | (75.864) | (80.000) | -5,2% |
| Resultado | 73.684 | 383.154 | -80,8% | 923.902 | 1.291.851 | -28,5% |

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

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. A partir do próximo relatório, buscando evitar distorções, serão considerados como orçamento 2015 os valores realizados de janeiro a abril e o orçamento da AD de maio a dezembro. Segue também 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 |
| 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 | (75.864) | 1.200 | 1.200 | (73.464) |
| 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

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.

A AD apresentou 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, que envolve entre outras frentes o projeto Atrium Noivas.

O Poupatempo foi inaugurado em fase pré operacional em 15/05/2015, com abertura oficial em 26/05/2015 pelo governador do Estado de São Paulo. O evento gerou mídia espontânea na região do ABC positiva para o shopping. Desde a abertura, a AD estima que o fluxo de veículos e clientes aumentou em torno de 30% sobre o mesmo período do ano anterior.



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.