

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Abril 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 distribuirá R\$ 2,00 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O pagamento será realizado em 15/05/15, aos detentores de cotas em 30/04/15. 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	abr-15	2015	12 Meses
Receita Imobiliária	92.544	1.763.517	2.577.073
Receita Financeira	4.884	20.739	427.978
Total de Receitas	97.428	1.784.256	3.005.051
Total de Despesas	(123.424)	(428.259)	(1.543.904)
Resultado	(25.996)	1.355.997	1.461.146
Rendimento	319.040	638.080	759.315
Médio / Cota	2,00	1,00	0,40

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	abr-15	2015	12 Meses
Presença em pregões	10,0%	17,3%	11,3%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,6	9,1	17,9
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	5,1%	9,9%
Valor de mercado		R\$ 175,5 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 abril, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.100,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.713,89.

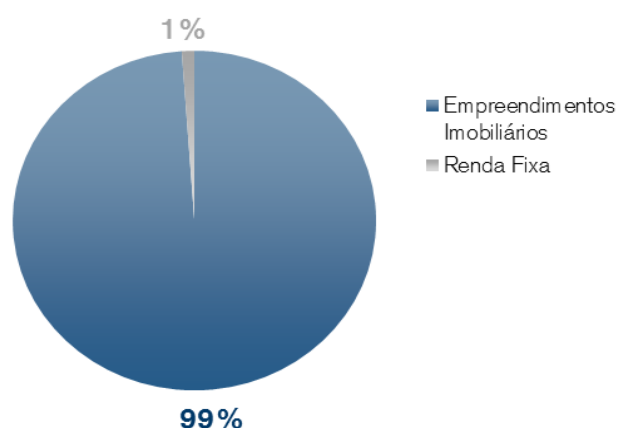
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-14	30-abr-14
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.150,00	1.199,00
Renda Acumulada	1,79%	0,24%	0,23%
Ganho de Capital Líq.	8,00%	-4,35%	-8,26%
TIR Líq. (Renda + Venda)	11,65%	-4,11%	-8,03%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,70%	-12,24%	-8,00%
Retorno em % CDI Líquido	29%	-126%	-83%

*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.

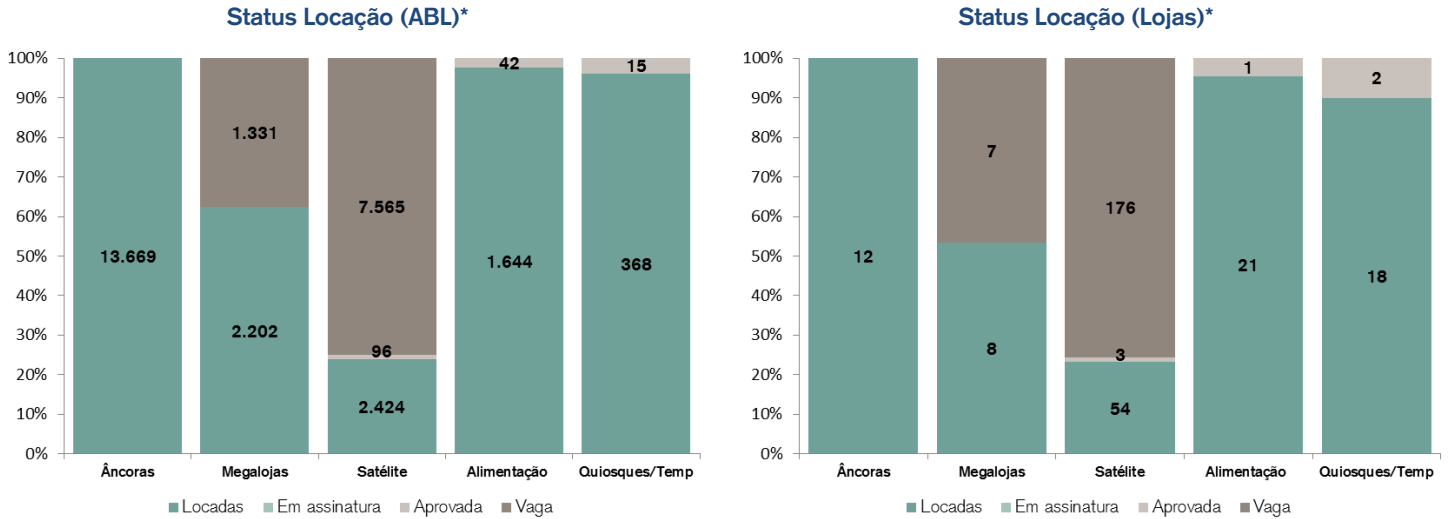
Atrium Shopping Santo André



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 das obras de expansão, que adicionarão cerca de 3.500 m² de ABL para locação futura, a operação do Poupatempo está avançada e, de acordo com a Prodesp, responsável pela operação, o local será entregue ao Poupatempo em 15 de maio e as atividades se iniciarão após os testes da estrutura, com prazo estimado para o início do mês de junho/2015. A academia Smart Fit revisou o projeto e a nova expectativa é que a inauguração ocorra no segundo semestre de 2015, após a conclusão das obras.

Vacância e Fluxo

De acordo com a AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou março de 2015 com uma vacância de 30,8% de seu ABL e de 62,3% com relação a quantidade de lojas. A partir de fevereiro, com a entrada da AD Shopping, a comercialização passou a ser realizada pela empresa AD Mall, com equipe alocada exclusivamente no empreendimento.



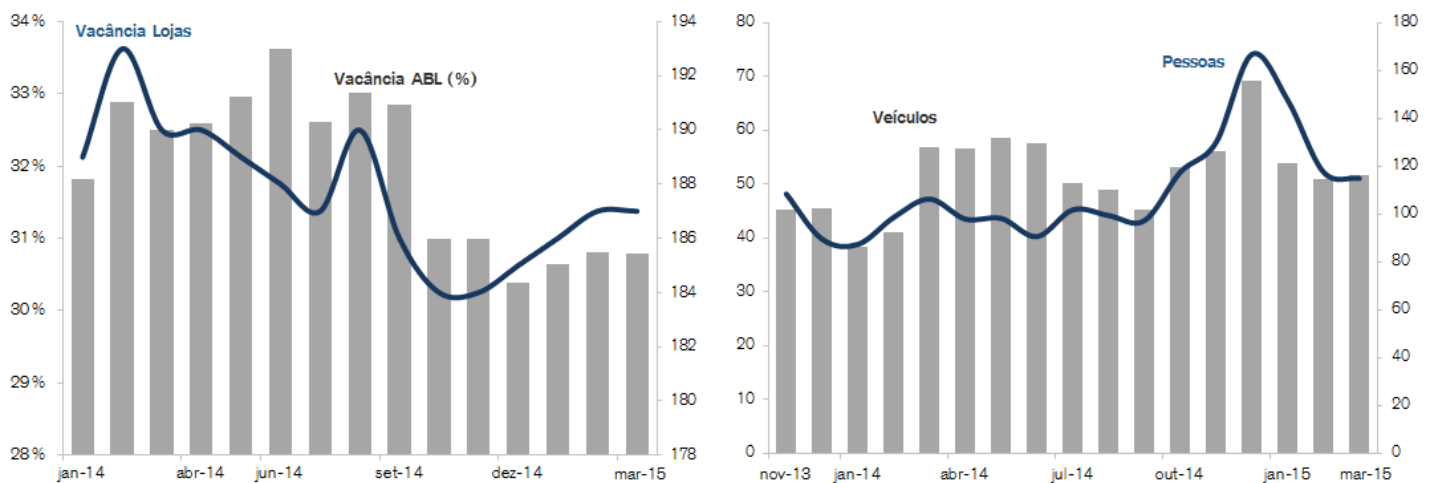
Fonte: AD Shopping

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

Conforme informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento recebeu em março 114.879 pessoas, fluxo 8,1% superior ao mesmo período de 2014, porém apresentando movimento 2,2% mais fraco em relação ao mês de fevereiro. O fluxo de veículos diminuiu 8,9% em relação ao ano anterior, totalizando 51.691 veículos.

Vacância

Fluxo mensal (milhares)



Fonte: AD Shopping

Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em março de 2015, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping. Cabe ressaltar que o orçamento está sendo revisto pela nova administradora, que poderá sugerir alterações para os próximos meses.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	mar/15			Acumulado 2015		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	684.973	699.522	-2,1%	2.510.559	2.528.885	-0,7%
Aluguel - Recuperação	66.172	30.000	120,6%	173.942	90.000	93,3%
Aluguel - Inadimplência	(195.933)	(106.663)	83,7%	(728.281)	(551.327)	32,1%
Aluguel - Recebido	555.212	622.859	-10,9%	1.956.219	2.067.558	-5,4%
CDU - Faturado	156.295	234.634	-33,4%	523.480	508.743	2,9%
CDU - Recuperação	9.659	23.463	-58,8%	85.528	50.874	68,1%
CDU - Inadimplência	(91.416)	(46.927)	94,8%	(272.902)	(101.749)	168,2%
CDU - Recebido	74.539	211.170	-64,7%	336.107	457.868	-26,6%
Aluguel - Estacionamento	170.452	166.108	2,6%	589.440	487.923	20,8%
Receitas Totais - Recebido	800.203	1.000.137	-20,0%	2.881.766	3.013.349	-4,4%
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(519.473)	(510.690)	1,7%	(1.509.396)	(1.531.917)	-1,5%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(64.262)	(56.085)	14,6%	(121.459)	(139.240)	-12,8%
Comercialização	(33.339)	(106.280)	-68,6%	(197.535)	(201.086)	-1,8%
Outras Despesas	(83.600)	(64.106)	30,4%	(173.501)	(138.212)	25,5%
Total Despesas	(700.674)	(737.161)	-4,9%	(2.001.892)	(2.010.455)	-0,4%
Resultado do Shopping	99.529	262.976	-62,2%	879.874	1.002.894	-12,3%
Taxa de Administração	(7.625)	(6.902)	10,5%	(43.301)	(34.197)	26,6%
Resultado não operacional	641	(20.000)	-103,2%	13.645	(60.000)	-122,7%
Resultado	92.544	236.074	-60,8%	850.218	908.697	-6,4%

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

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.

Ao longo dos últimos meses, alterações na administração foram feitas pela AD Shopping buscando aumentar a competitividade do Atrium Shopping. Além da revisão orçamentária do condomínio, que trouxe redução de 15% nos encargos comuns, e da reformulação da publicidade, que aumentou a visitação no empreendimento, novas iniciativas de comercialização vem sendo realizadas pela AD Mall.

Observando a força do mercado de casamentos na região do ABC, a AD Shopping começou uma nova iniciativa de locação no empreendimento destinada a operações de produtos e serviços relacionados a festas e eventos. No final do mês de abril, foi realizado o evento Atrium Noivas e Festas, em que cerca de 70 convidados pré-selecionados foram conhecer o shopping e o conceito proposto pela administradora. A expectativa da administração é também realizar eventos na ala que movimentarão as lojas que serão instaladas, como workshops e desfiles. O evento gerou interesse da imprensa e grande mídia espontânea para o shopping, e a AD Mall está trabalhando a comercialização com os potenciais locadores.



A comercialização do empreendimento passou a ser realizada *in loco* pela AD Mall, mantendo uma equipe dedicada para a comercialização das lojas do Atrium Shopping. Além disso, a AD Mall também está focando na comercialização de mall (quiosques/stands) e merchandising.

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.