

# CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Março 2013

## O Fundo

O CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII foi criado objetivando a aquisição de shopping centers voltados para um público de perfil popular, em fase de projeto e construção, para futura exploração das receitas auferidas com contratos de locação das operações de varejo instaladas.

A distribuição da 1ª emissão de cotas foi encerrada em 17/03/11, com a subscrição de um volume de R\$ 100 milhões que foi integralizado em 15 parcelas mensais. Subscrita a totalidade dos recursos, o Fundo obteve autorização para início de funcionamento, concedida pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 30/03/11.

A 2ª emissão de cotas foi aprovada em Assembleia de Cotistas realizada em 17 de maio de 2012. Após aprovação da CVM, as cotas foram distribuídas a partir de 26/09/2012. A oferta foi encerrada em 01/11/2012, com a subscrição do total de R\$ 81.516.659,64 por atuais e novos cotistas.

O Fundo possui valor de mercado de aproximadamente R\$ 221 milhões (fechamento março de 2013), distribuídos em 159.520 cotas subscritas, e um total de 79 cotistas.

## Consultor Imobiliário

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.

## Liquidez

As cotas podem ser negociadas no balcão organizado da BM&FBOVESPA sob o código CSHP11B desde 06/07/11. A primeira negociação deu-se em 31 de julho de 2012. O Fundo apresentou um giro de 2,3% do total de cotas integralizadas desta data até o fim de março de 2013, totalizando, aproximadamente, um volume negociado de R\$ 3,8 milhões. Neste mesmo período, houve negociação em 6,9% dos pregões. O valor da cota no fechamento de março foi de R\$ 1.383,39.

## Distribuição de Rendimentos

Os rendimentos distribuídos são referentes à receita financeira obtida nas aplicações de recursos em caixa.

Os pagamentos mensais são realizados tomando como base a regra de distribuição mínima de 95% do resultado do Fundo no semestre.

O Fundo não distribuiu rendimentos referentes ao primeiro trimestre de 2013. A seguir, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no último mês, no ano e o acumulado nos últimos 12 meses.

Fluxo CSHP11B	Mar-13	2013	12 Meses
<b>Receita Financeira</b>	113.302	335.150	<b>1.288.971</b>
<b>Receita Imobiliária</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Total de Receitas</b>	113.302	335.150	<b>1.288.971</b>
<b>Total de Despesas</b>	(70.248)	(250.198)	<b>(817.302)</b>
<b>Resultado</b>	<b>43.054</b>	<b>84.952</b>	<b>471.669</b>
<b>Rendimento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>329.224</b>
<b>Rend / Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,95</b>

Fontes: CSHG / Itaú

## Investimentos Imobiliários

### Atrium Shopping Santo André

O Atrium Shopping Santo André, primeiro investimento do Fundo, localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo.

A Nassau, como Consultor Imobiliário do Fundo, coordena o trabalho de comercialização das lojas. De acordo com relatórios fornecidos pelo Consultor, até o encerramento de março havia 67 contratos assinados ou em assinatura, representando 52,5% da ABL do shopping e 20,2% do número total de lojas, notadamente em função das áreas de lojas âncoras e megalojas (81% da ABL deste segmento locada), cinema e operações de alimentação (62% da ABL deste segmento locada).

A nova previsão é de que o empreendimento seja entregue em outubro de 2013. Dado que a data prevista em contrato era abril de 2013, a Brookfield já foi notificada para pagamento de multa referente ao atraso, conforme contrato.



Perspectiva do projeto

Até o encerramento de março de 2013, 50% dos recursos captados na 2ª emissão de cotas do Fundo já havia sido integralizado. Com isto, o empreendimento em Santo André representava, no encerramento de março, 78% dos recursos do Fundo (aportes consideram obra e terreno).

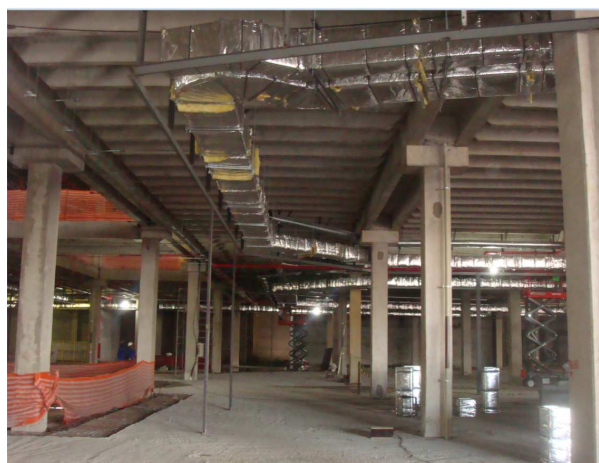
Mês	Até May-12	Oct-12	Nov-12	Dec-12	Jan-13	Feb-13	Mar-13
<b>Integralização de Cotas</b>	100.000.000	6.793.055	6.793.055	6.793.055	6.793.055	6.793.055	6.793.055
<b>Integralização de Cotas Acumulado</b>	100.000.000	106.793.055	113.586.110	120.379.165	127.172.220	133.965.275	140.758.330
<b>Aportes Atrium Shopping</b>	76.720.217	0	0	0	21.328.761	6.057.995	6.106.722
<b>Aportes Atrium Shopping Acumulado</b>	76.720.217	76.720.217	76.720.217	76.720.217	98.048.979	104.106.974	110.213.696

## Acompanhamento de Obras

Segue abaixo acompanhamento fotográfico do andamento da construção em março de 2013.



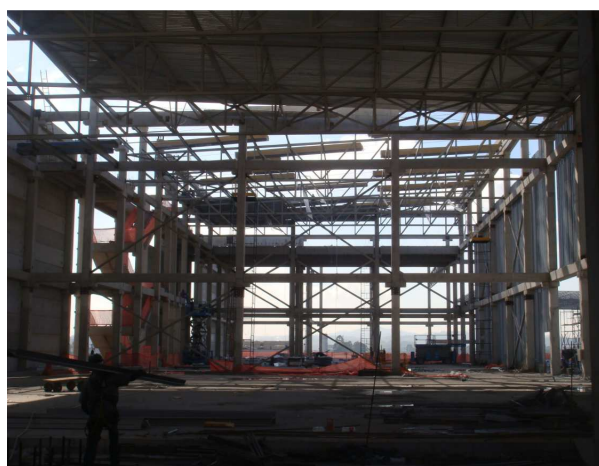
**Obra em 15 de abril de 2013**



**Obra em 15 de abril de 2013**



**Obra em 15 de abril de 2013**



**Obra em 15 de abril de 2013**



**Obra do Cinema em 15 de abril de 2013**



**Fachada em 15 de abril de 2013**

## Comitê

Não houve reunião dos membros do Comitê do Fundo após 21 de janeiro, ocasião em que se discutiu o efeito do atraso da obra no projeto e as medidas a serem tomadas.

A administradora segue no aguardo do Bradesco para efetivação da contratação do financiamento para o empreendimento de Santo André. Ao mesmo tempo, a expectativa é que o Comitê seja novamente convocado para a aprovação do próximo empreendimento do Fundo em breve.

## Outros Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de março somavam R\$ 23,3 milhões, o equivalente a 16,9% de seu patrimônio líquido. Este volume está aplicado em fundo de renda fixa administrado e gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A e será investido conforme fluxo de aportes previstos para o shopping e próximos projetos imobiliários.

Este boletim foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo, sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento. Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do Fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do fundo garantidor de crédito (fgc). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.