

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Junho de 2013

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.

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

Nota da Administradora

O Fundo entrou em operação em março-11 com a distribuição da 1ª emissão de cotas, após subscrição de um volume de R\$100 milhões que foi integralizado em 15 parcelas mensais. A 2ª emissão de cotas foi aprovada em Assembleia de Cotistas realizada em 17/05/2012. 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 milhões por atuais e novos cotistas.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de junho. O pagamento será realizado em 15/07/13, aos detentores de cotas em 28/06/13.

Fluxo CSHP11B	Jun-13	2013	12 Meses
Receita Financeira	122.923	708.544	1.372.636
Receita Imobiliária	0	0	0
Total de Receitas	122.923	708.544	1.372.636
Total de Despesas	(101.250)	(554.542)	(951.216)
Resultado	21.673	154.002	421.420
Rendimento	144.640	144.640	408.864
Médio / Cota	1,00	0,17	0,28

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

Presença em pregões (jun/13)	0,0% (-)
Giro 12 meses	2,1% (R\$ 3,75 milhões)
Valor de mercado (jun/13)	R\$ 220,68 milhões
Quantidade de Cotas do Fundo	159.520 cotas (79 cotistas)

Ativos Imobiliários

Atrium Shopping Santo André

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.

O Atrium Shopping Santo André, primeiro investimento do Fundo, localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O empreendimento deve ser inaugurado em outubro de 2013. De acordo com relatórios fornecidos pela Nassau, até o encerramento de junho havia 83 contratos assinados ou em assinatura, representando 58,4% da ABL do shopping.

Segmento	Locação (% ABL)	ABL Total (m ²)
Âncoras e megalojas	90,8%	9.858
Alimentação	74,1%	1.691
Satélites	22,1%	13.253
Total	58,4%	24.802

Até o encerramento de junho de 2013, 75% dos recursos captados na 2ª emissão de cotas do Fundo havia sido integralizado. Com isto, o empreendimento em Santo André representava, no encerramento de junho, 84% dos recursos do Fundo (aportes consideram obra e terreno).

DATA	COTAS INTEGRALIZADAS	VOLUME INTEGRALIZADO	APORTES SHOPPING SANTO ANDRÉ*
1ª Emissão (até Mai-12)	100.000	R\$ 100.000.000	R\$ 77.802.508
2ª Emissão até Dez-12	114.880	R\$ 20.379.165	R\$ 3.031.653
Janeiro-13	119.840	R\$ 6.793.055	R\$ 21.458.761
Fevereiro-13	124.800	R\$ 6.793.055	R\$ 6.127.995
Março-13	129.760	R\$ 6.793.055	R\$ 6.411.722
Abril-13	134.720	R\$ 6.793.055	R\$ 6.223.548
Mai-13	139.680	R\$ 6.793.055	R\$ 100.000
Junho-13	144.640	R\$ 6.793.055	R\$ 12.500.747
Julho-13	149.600	R\$ 6.793.055	R\$ 6.717.904
Agosto-13	154.560	R\$ 6.793.055	R\$ 9.132.787
Setembro-13	159.520	R\$ 6.793.055	R\$ 6.021.135
Outubro-13	159.520	-	R\$ 2.881.741
Julho-14	159.520	-	R\$ 1.190.675
Total	159.520	R\$ 181.516.660	R\$ 155.528.761

* Para a estimativa de despesas pré-operacionais considerou-se o saldo a pagar no orçamento corrigido até junho, subtraída a receita líquida de luvas, distribuído de agosto à inauguração prevista do shopping.

Acompanhamento de Obras

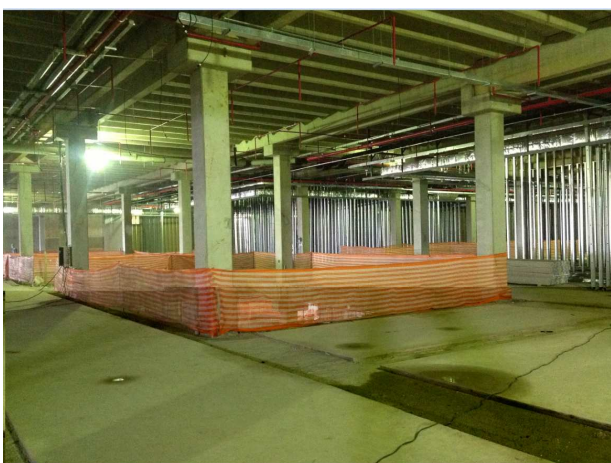
Segue abaixo acompanhamento fotográfico do andamento da construção.



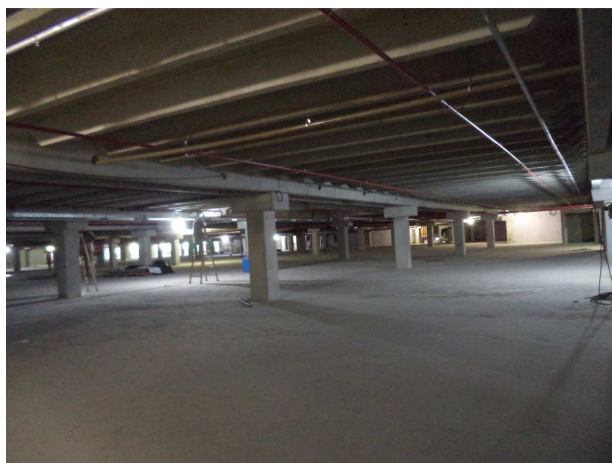
Praça de Alimentação em 12 de junho de 2013



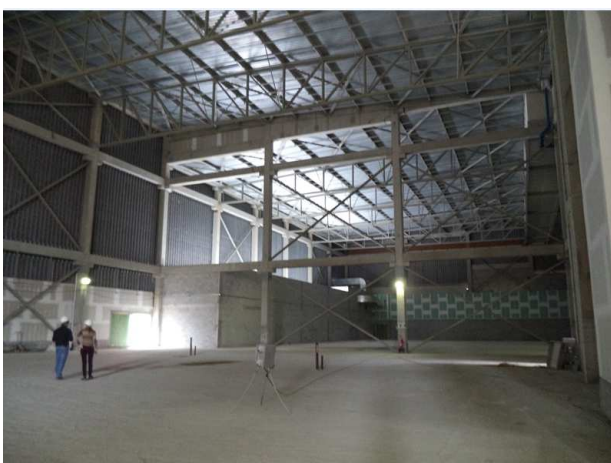
Térreo em 12 de junho de 2013



1º Pavimento em 12 de junho de 2013



Estacionamento em 22 de julho de 2013



Cinema em 22 de julho de 2013



Fachada em 22 de julho de 2013

Comitê de Investimentos

Em reunião realizada em 29 de maio, os membros do Comitê discutiram duas questões.

Necessidade de caixa do fundo para o Atrium Shopping Santo André: os membros concluíram que o caminho financeiramente mais eficiente para o fundo é não contratar o financiamento aprovado junto ao Bradesco, considerando que hoje o fundo tem recursos para suportar a compra de Santo André e um segundo projeto não foi formalmente apresentado até o momento para aprovação. Para pagamento de um segundo empreendimento, foram discutidas outras opções além de obtenção de financiamento, como a emissão de CRI ou uma nova emissão de cotas do fundo.

Modificativo de obra e prazo: o Consultor negociou com a Brookfield, no decorrer da obra, algumas modificações de projeto, no valor total adicional de R\$ 6 milhões, entre elas a do cinema para adaptação aos pedidos do operador. A Brookfield alegou que as alterações solicitadas para o cinema não puderam ser absorvidas dentro do cronograma de obra previsto: serão sete meses de atraso na obra (entrega no fim de outubro de 2013), contra os seis meses de atraso anteriormente sinalizados. Por isso, solicitou carência de um mês na multa prevista em contrato, e os seis meses de multa previstos se equiparam ao adicional de obra. Os membros do comitê aprovaram o pleito e solicitaram o aditamento do contrato de aquisição.

Em reunião realizada em 12 de julho, os membros discutiram quanto a contratação de empresa ligada ao Consultor para administração do pré-operacional do Atrium Shopping Santo André: a Nassau enviou à administradora do Fundo proposta da empresa Berger para realização de serviços de implantação do pré-operacional do shopping. Por se tratar de empresa ligada à Nassau, bem como o escopo das atividades estar relacionado à futura administração do shopping após sua inauguração, faz-se necessária a aprovação da contratação pelo Comitê. Foi apresentado o escopo das atividades a serem desenvolvidas pelo responsável pelo pré-operacional, e os membros aprovaram a contratação da empresa Berger. Para a futura administração do shopping, haverá tomada de preços com definição do prestador de serviços em uma próxima reunião do Comitê.

Outros Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de março somavam R\$ 24,9 milhões, o equivalente a 15,7% 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.