

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Dezembro 2012

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.

Já 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 dezembro de 2012), 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 1,48% do total de cotas integralizadas desta data até o encerramento de 2012, totalizando, aproximadamente, um volume negociado de R\$ 1,9 milhões. Neste mesmo período, houve negociação em 6,9% dos pregões. O valor da cota no fechamento de dezembro foi de R\$ 1.385,69.

Distribuição de Rendimentos

Os rendimentos distribuídos em 2012 são referentes ao à receita financeira obtida nas aplicações de recursos em caixa.

Os rendimentos aos cotistas pagos no início do mês de janeiro serão efetuados com base no caixa recebido até o fim de dezembro. Os pagamentos mensais são realizados tomando como base a regra de distribuição mínima de 95% do resultado do Fundo no semestre.

O Fundo distribuiu R\$ 2,30 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento foi realizado em 15/01/13, aos detentores de cotas em 28/12/12. A seguir, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo durante 2012.

Fluxo CSHP11B	1º sem 2012	2º sem 2012	2012
Receita Financeira	381.153	664.093	1.045.246
Receita Imobiliária	0	0	0
Total de Receitas	381.153	664.093	1.045.246
Total de Despesas	(321.824)	(402.939)	(724.762)
Resultado	59.330	261.154	320.484
Rendimento	65.000	264.224	329.224
Rend / Cota	0,65	2,30	2,95

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.

De acordo com a Brookfield, responsável pela construção do empreendimento, a obra foi paralisada durante aproximadamente três meses em 2012. A Brookfield confirmou que a entrega sofrerá atraso, devendo ser realizada no encerramento de setembro de 2013 – contra abril de 2013, data inicialmente prevista. O Compromisso de Compra e Venda assinado com a Brookfield prevê multa em caso de atraso na entrega do shopping, e as medidas cabíveis estão sendo tomadas para tanto.

Em 28 de novembro, conforme convite enviado aos cotistas, houve um evento no local da obra para visita guiada. Os cotistas que compareceram puderam acompanhar o andamento da obra, andar pelos andares e conhecer o stand de vendas.



Perspectiva do projeto

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 janeiro havia 56 contratos assinados ou em assinatura, representando 51% da ABL do shopping e 16,5% do número total de lojas, notadamente em função das áreas de lojas âncoras. A rede Cinemark já está contratada para o cinema, bem como 85% do ABL das âncoras e megalojas (o que representa 73% do total em quantidade de lojas previstas para os segmentos) e 67% do ABL de alimentação (76% do total em número de lojas previstas para o segmento).

Até o encerramento de janeiro de 2013, um terço 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 janeiro, 77% dos recursos do Fundo.

Mês	Até May-12	Oct-12	Nov-12	Dec-12	Jan-13
Integralização de Cotas	100.000.000	6.793.055	6.793.055	6.793.055	6.793.055
Integralização de Cotas Acumulado	100.000.000	106.793.055	113.586.110	120.379.165	127.172.220
Aportes Atrium Shopping	76.720.217	0	0	0	21.328.761
Aportes Atrium Shopping Acumulado	76.720.217	76.720.217	76.720.217	76.720.217	98.048.979

Acompanhamento de Obras

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



Obra (janeiro / 2013)

Comitê

Em reunião do dia 21 de janeiro de 2013, o Comitê do Fundo discutiu sobre a confirmação do atraso da obra do Atrium Shopping Santo André pela Brookfield, e os efeitos e medidas a serem tomadas em razão da postergação da inauguração.

Conforme contrato de compra do ativo, há multa prevista pelo atraso na entrega, a ser paga pelo vendedor. Já quanto aos contratos de locação, todos os que foram firmados até o momento contemplam o início das operações do shopping (e, consequentemente, do aluguel) em abril de 2013 e serão aditados para alterar o início das locações para setembro de 2013; não há multas devidas aos lojistas neste momento.

Na mesma ocasião, foi avaliado o pleito da empresa Baker, pela extensão do trabalho realizado pelos próximos seis meses até a efetiva entrega do shopping, sendo que o último pagamento havia sido efetuado em novembro de 2012. Foi aprovado entre os membros o valor de R\$ 231.300,00 a ser pago em seis parcelas mensais, o que é comportado pelo orçamento previsto e sem mudança de escopo das atividades.

Em 2012, o processo de contratação do financiamento aprovado junto ao Bradesco se estendeu além do previsto em razão da mudança de cronograma de obra e renegociação da taxa, que passou para TR + 10,8% aa. A administradora aguarda o fechamento do contrato, ainda em discussão, para encerrar o processo.

A expectativa é que o Comitê seja novamente convocado para a aprovação do próximo empreendimento do Fundo no primeiro trimestre de 2013.

Outros Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de dezembro somavam R\$ 37 milhões, o equivalente a 31,6% 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.