

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Agosto de 2014

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

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 encerrada em novembro-12, com a subscrição do total de R\$81 milhões por atuais e novos cotistas. Atualmente, o fundo é proprietário da totalidade do Atrium Shopping Santo André, inaugurado em 29 de outubro de 2013.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimentos até agosto. 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. Para mais informações sobre a receita do imóvel, veja a seção Resultado neste relatório.

Fluxo CSHP11	ago-14	2014	12 Meses
Receita Financeira	43.623	729.050	1.237.403
Receita Imobiliária	0	0	0
Total de Receitas	43.623	729.050	1.237.403
Total de Despesas	(164.632)	(928.244)	(1.351.929)
Resultado	(121.009)	(199.194)	(114.526)
Rendimento	0	0	143.568
Médio / Cota	0,00	0,00	0,08

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	Ago-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	14,0%	12,2%	8,1%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,6	6,9	6,9
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	3,7%	3,7%
Valor de mercado		R\$ 195,4 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo		159.520 cotas (82 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 agosto, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.225,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.119,12.

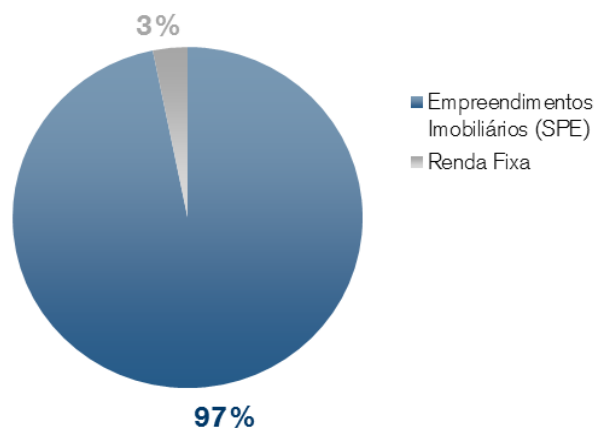
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	31-dez-13	30-ago-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.383,39	1.383,39
Renda Acumulada	1,51%	0,00%	0,07%
Ganho de Capital Líq.	18,00%	-11,45%	-11,45%
TR Líq. (Renda + Venda)	24,22%	-11,39%	-11,39%
TR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,45%	-16,77%	-11,43%
Retorno em % CDI Líquido	77%	-194%	-132%

*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 agosto, 97% 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

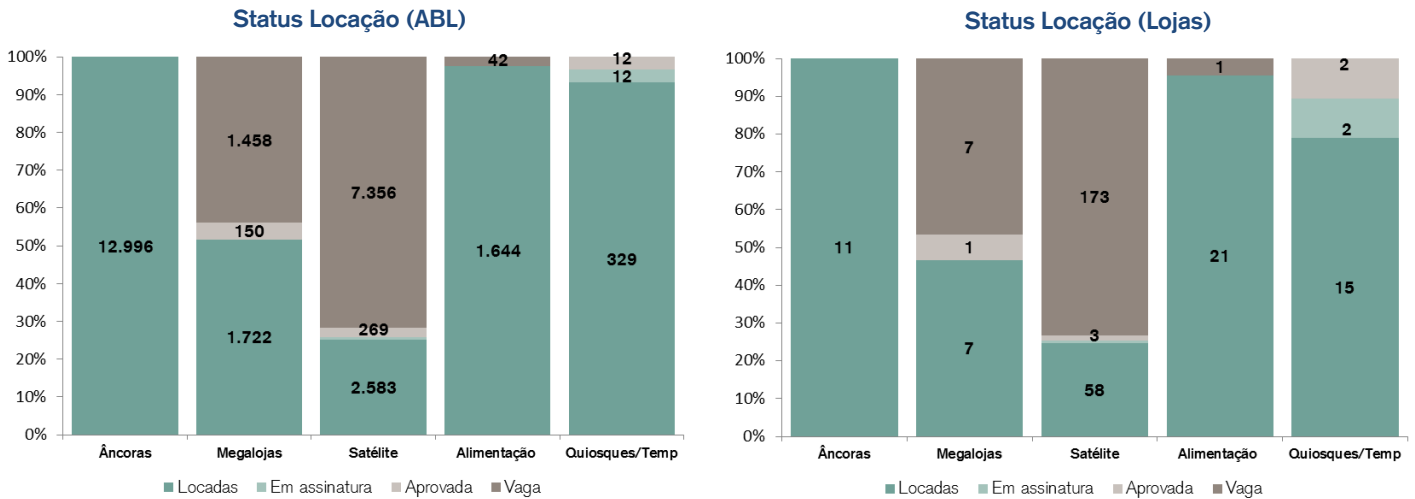


O Atrium Shopping Santo André, primeiro investimento do Fundo, localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta atualmente com aproximadamente 28.600 m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento.

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII - Agosto de 2014

Vacância

De acordo com as informações fornecidas pela Berger, administradora do empreendimento, o shopping encerrou julho com o seguinte mapa de locação, 36,0% abaixo do orçamento em área bruta locável (ABL) e 18% abaixo com relação à quantidade de lojas. Em julho houve rescisão de um locatário e entrada de dois novos lojistas, que agregaram cerca de 250 m², além do aumento de ABL com novos quiosques, em torno de 90 m².



Fonte: Berger

Fluxo

Conforme dados da Berger, em julho o empreendimento recebeu 101.744 pessoas, 12,4% acima do mês anterior e abaixo apenas de março, mês das mães em que o fluxo atingiu 106.239 pessoas. O fluxo de 50.271 veículos, por outro lado, foi 12,7% abaixo do mês anterior e inferior ao esperado para um mês de férias.

Acompanhamento



Show de mágica - julho/14



Pré estreia no cinema - agosto/14



Show na praça de alimentação – agosto/14



Exposição de carros antigos – agosto/14

Resultado

Conforme relatórios emitidos pela Berger, administradora do Atrium Shopping, segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em julho e o acumulado em 2014, bem como comparativos com o orçamento. O investimento até o fim de agosto foi realizado por meio de uma SPE, portanto as receitas auferidas foram contabilizadas na SPE e não passadas até o momento ao Fundo, e estiveram sujeitas a tributação.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	Jul/14			Acumulado 2014		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	712.187	1.059.141	-32,8%	4.643.936	6.231.421	-25,5%
Aluguel - Recuperação	61.376	-	-	449.332	-	-
Aluguel - Inadimplência	(178.951)	(40.406)	342,9%	(1.351.242)	(315.713)	328,0%
Aluguel - Recebido	594.612	1.018.736	-41,6%	3.742.026	5.915.708	-36,7%
CDU - Faturado	706.343	363.107	94,5%	2.247.897	2.132.195	5,4%
CDU - Recuperação	3.583	-	-	104.710	-	-
CDU - Inadimplência	(98.307)	-	-	(559.094)	-	-
CDU - Recebido	611.620	363.107	68,4%	1.793.512	2.132.195	-15,9%
Aluguel - Estacionamento	112.131	315.000	-64,4%	804.011	1.437.500	-44,1%
Receitas Totais - Recebido	1.318.363	1.696.842	-22,3%	6.339.549	9.485.403	-33,2%
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(521.761)	(457.379)	14,1%	(3.653.291)	(3.780.381)	-3,4%
Condomínio - Inadimplência Líquida	9.168	(18.295)	-49,9%	(4.938)	(211.169)	-97,7%
Condomínio - Outros Custos	(34.865)	-	-	(426.473)	-	-
Comercialização	(58.568)	(73.881)	-20,7%	(165.532)	(554.746)	-70,2%
Outras Despesas	(37.696)	(54.653)	-31,0%	(122.652)	(140.339)	-12,6%
Total Despesas	(643.723)	(604.208)	6,5%	(4.372.886)	(4.686.635)	-6,7%
Resultado do Shopping	674.640	1.092.634	-38,3%	1.966.663	4.798.768	-59,0%
Taxa de Administração	(3.090)	(26.246)	-88,2%	(45.596)	(119.746)	-61,9%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Despesas não operacionais	(492)	-	-	(2.158)	-	-
Resultado Final	671.059	1.066.388	-37,1%	1.918.909	4.679.022	-59,0%

Segue também o orçamento do shopping, apresentado pela Berger e aprovado em janeiro de 2014, antes de eventuais impostos e tributos.

Orçamento 2014	1º Tri/14	2º Tri/14	3º Tri/14	4º Tri/14	Total/14
Aluguel - Faturado	2.311.741	2.860.539	3.332.300	3.737.988	12.242.567
Aluguel - Recuperação	-	-	-	-	-
Aluguel - Inadimplência	(148.348)	(126.959)	(126.612)	(142.840)	(544.758)
Aluguel - Recebido	2.163.393	2.733.579	3.205.688	3.595.149	11.697.809
CDU - Faturado	860.105	908.983	1.024.012	856.599	3.649.698
CDU - Recuperação	-	-	-	-	-
CDU - Inadimplência	-	-	-	-	-
CDU - Recebido	860.105	908.983	1.024.012	856.599	3.649.698
Aluguel - Estacionamento	447.500	675.000	765.000	900.000	2.787.500
Receitas Totais - Recebido	3.470.998	4.317.562	4.994.700	5.351.747	18.135.007
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(1.836.313)	(1.486.688)	(1.299.471)	(1.141.655)	(5.764.128)
Condomínio - Inadimplência Líquida	(122.955)	(69.919)	(51.979)	(45.666)	(290.518)
Condomínio - Outros Custos	-	-	-	-	-
Comercialização	(179.719)	(301.146)	(226.413)	(178.818)	(886.096)
Outras Despesas	(18.000)	(67.686)	(157.265)	(143.783)	(386.735)
Total Despesas	(2.156.988)	(1.925.439)	(1.735.128)	(1.509.922)	(7.327.476)
Resultado do Shopping	1.314.011	2.392.123	3.259.572	3.841.825	10.807.531
Taxa de Administração	(27.459)	(66.041)	(92.607)	(109.613)	(295.720)
Benfeitorias	-	-	-	-	-
Resultado Final	1.286.552	2.326.082	3.166.965	3.732.212	10.511.811

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

Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimentos do Fundo se reúne periodicamente para deliberar sobre assuntos ligados aos investimentos. No último mês foi feita reunião de acompanhamento do imóvel e demais assuntos relacionados ao Fundo.

Nas últimas semanas foi assinada a escritura com a Brookfield, encerrando um ciclo do investimento. As obras do Poupatempo seguem em andamento. O projeto de expansão inclui 650 m² para a instalação de uma academia de ginástica, 3.200 m² para a instalação do Poupatempo e aproximadamente 1.900 m² de outras áreas cobertas, destinadas a futura locação.

Cerca de 70% das instalações hidráulicas e elétricas estão feitas e a principal etapa é, atualmente, a montagem da estrutura metálica (fotos abaixo). A previsão de entrega do espaço para a PRODESP, responsável pela operação do Poupatempo, é na segunda quinzena de outubro. Após montagem, estima-se que o Poupatempo esteja em operação até o fim do mês de novembro de 2014.

A dissolução da SPE foi assinada em 1º de setembro, passando o Fundo a assumir diretamente, a partir de então, todos os direitos e obrigações, incluindo as receitas geradas pelo empreendimento (isentas de tributação conforme a legislação vigente para fundos de investimento imobiliário, agora que o Fundo possui a propriedade direta do imóvel).



Montagem da estrutura metálica – setembro/14



Montagem da estrutura metálica – setembro/14

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.