

# CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

2013/2014

## 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 m<sup>2</sup> 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 presente relatório apresenta as últimas informações disponíveis desde a inauguração do Atrium Shopping Santo André, primeiro investimento do Fundo, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013. Em fevereiro de 2014, o cinema iniciou suas operações e produziu um visível aumento do fluxo de pessoas e vendas do shopping. Este relatório traz mais informações sobre a inauguração do empreendimento e demais acontecimentos do Fundo desde o último relatório, disponibilizado em julho de 2013. Informamos que os relatórios gerenciais do Fundo, dado que o shopping agora se encontra em operação, passarão a ser disponibilizados trimestralmente.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento foi realizado em 15/01/14, aos detentores de cotas em 30/12/13.

Fluxo CSHP11B	Dez-13	2013	12 Meses
Receita Financeira	104.908	1.487.074	1.487.074
Receita Imobiliária	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>104.908</b>	<b>1.487.074</b>	<b>1.487.074</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(93.134)</b>	<b>(1.198.701)</b>	<b>(1.198.701)</b>
<b>Resultado</b>	<b>11.774</b>	<b>288.373</b>	<b>288.373</b>
<b>Rendimento</b>	<b>143.568</b>	<b>288.208</b>	<b>288.208</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,90</b>	<b>0,16</b>	<b>0,16</b>

Fontes: CSHG / Itaú

## Liquidez

	Fev-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	5,0%	9,5%	2,8%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,1	0,3	1,7
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	0,2%	0,8%
Valor de mercado	R\$ 183,5 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	159.520 cotas (80 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 deste mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 1.150,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.120,28 (para mais informações, veja a seção Avaliação).

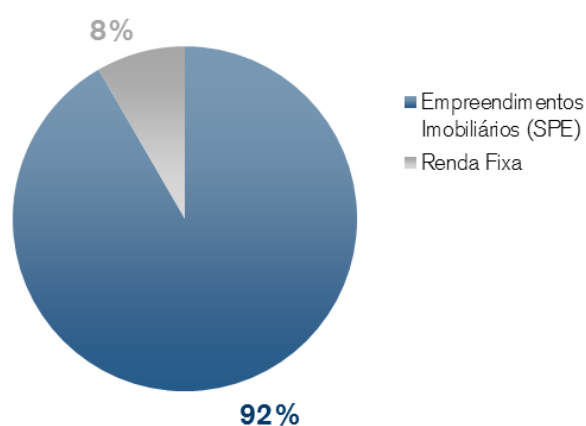
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	31-Jul-12	31-dez-13	28-Fev-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.383,39	1.383,39
Renda Acumulada	0,49%	0,07%	0,14%
Ganho de Capital Líq.	12,00%	-16,87%	-16,87%
TIR Líq. (Renda + Venda)	12,45%	-16,81%	-16,74%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	7,69%	-66,86%	-16,68%
Retorno em % CDI Líquido	112%	-1187%	-227%

Fontes: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central / CSHG

## Investimentos

Em setembro de 2013, com a última integralização de cotas referentes à 2ª emissão do Fundo, 100% dos recursos foram integralizados. Com isto, o investimento no shopping representa hoje 92% 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 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento por meio de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE).

## Acompanhamento



Inauguração – 29/outubro/13



Primeiros clientes – 29/outubro/13



Atrium Shopping – outubro/13



Evento de Inauguração – 29/outubro/13



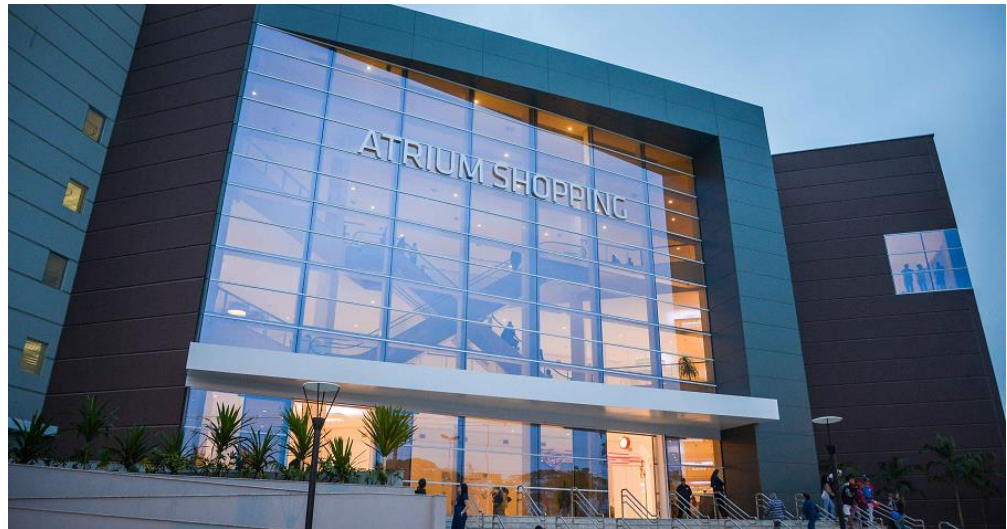
Atrium Shopping – outubro/13



Atrium Shopping – outubro/13



Fluxo de visitantes



Fachada do Atrium Shopping



Ação de Natal – dezembro/13



Ação de Natal – dezembro/13



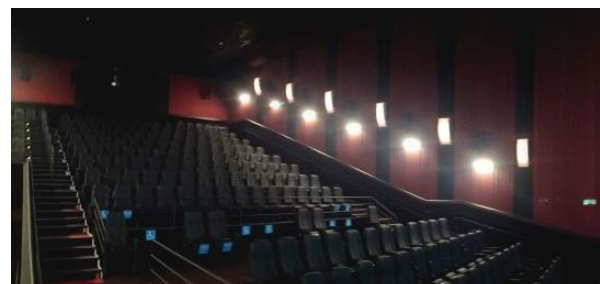
Ação de Natal – dezembro/13



Praça de Alimentação



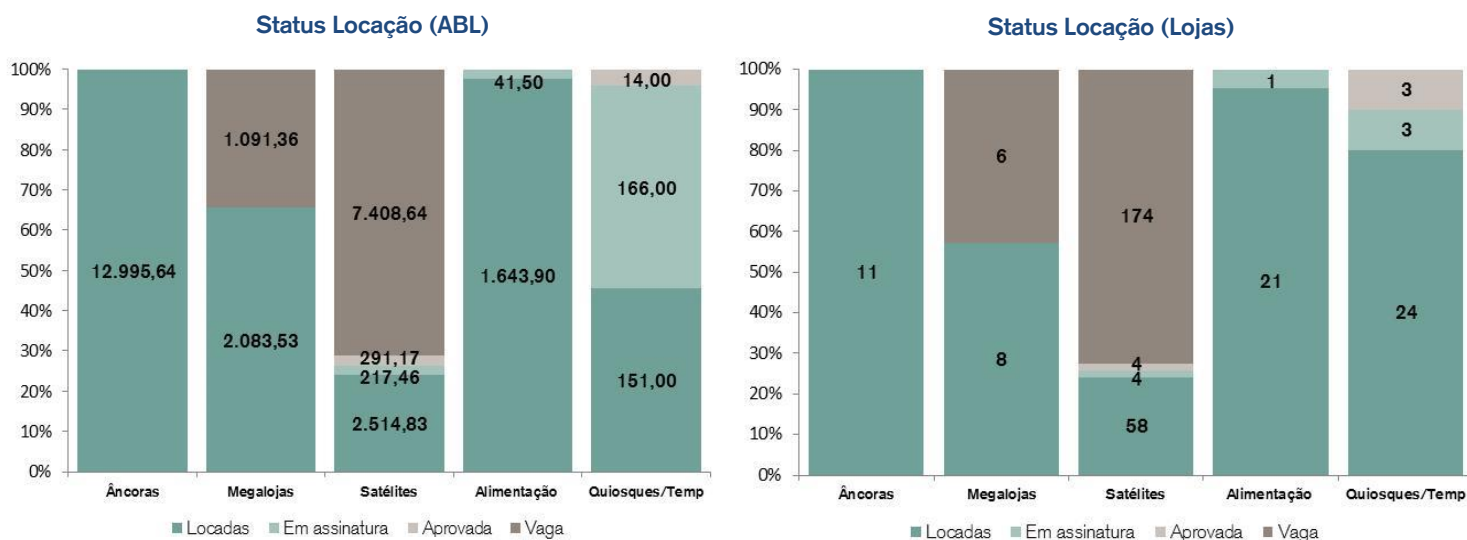
Cinema – inauguração 14/fevereiro/14



Cinema - inauguração 14/fevereiro/14

## Vacância

O Atrium Shopping iniciou suas atividades com 104 contratos firmados, dos quais 28 operações em funcionamento desde o primeiro dia de operação. Ao longo dos três primeiros meses de funcionamento, 19 novas operações foram contratadas e diversos lojistas abriram suas portas. De acordo com relatórios fornecidos pela Berger, administradora do empreendimento, no encerramento de janeiro o shopping encontrava-se com o seguinte mapa de locação, 8,6% abaixo do orçamento em área bruta locável (ABL) e 0,5% abaixo com relação à quantidade de lojas.



Fonte: Berger

## Fluxo

De acordo com os relatórios fornecidos pela Berger, entre novembro/13, com a inauguração do shopping, e o encerramento de janeiro/14, o empreendimento teve um fluxo médio mensal de aproximadamente 43 mil veículos. O fluxo de pessoas foi de 236.056 no mês de inauguração e atingiu 184.578 pessoas em janeiro/14. A expectativa da Berger é de que seja atingido um patamar de 300 mil pessoas passando pelo shopping mensalmente conforme o empreendimento seja consolidado como opção de consumo na região. Espera-se que a inauguração das salas de cinema, em fevereiro de 2014, contribua para isso.

## Avaliação

Tendo em vista que: (i) o shopping foi recentemente inaugurado; (ii) encontra-se ainda em fase de locação e ocupação de parcela importante de suas lojas; (iii) que ainda existem obras a serem realizadas pela construtora para que seja efetivamente concluído o projeto e o aceite do empreendimento pelo Fundo/SPE; (iv) que ainda não foram auferidas receitas de maneira consistente e recorrente; (v) que foi estabelecido o primeiro orçamento do shopping em 2014, que somente será validado no decorrer de 2014 e (vi) o empreendimento ainda depende da sua consolidação como uma opção de consumo na região em que se encontra, a administradora entende que não há, em 31/dez/2013, parâmetros que possam ser adotados para determinar, de maneira confiável, o valor justo do empreendimento. Desta forma, o mesmo está contabilizado na SPE e refletido no patrimônio do Fundo por seu valor de custo de aquisição/construção. Uma vez que os aspectos acima possam ser determinados com maior precisão, a administradora fará a mensuração do empreendimento pelo seu valor justo.

## Resultado

Conforme relatórios emitidos pela Berger, administradora do Atrium Shopping, segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping até janeiro de 2014, o resultado acumulado desde a inauguração e comparativos com o orçamento. Cabe lembrar que, dado que o investimento é realizado por meio de uma SPE, eventuais receitas auferidas até o momento são distribuídas à SPE e não ao Fundo, e estão sujeitas a tributação.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	Nov/13			Dez/13			Jan/14			Acumulado		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	-	-	-	695.027	671.149	3,6%	809.757	799.160	1,3%	1.504.784	1.470.309	2,3%
Aluguel - Recuperação	-	-	-	-	-	-	15.103	-	-	15.103	-	-
Aluguel - Inadimplência	-	-	-	(149.614)	(90.000)	66,2%	(261.777)	(62.333)	320,0%	(411.391)	(152.333)	170,1%
Aluguel - Recebido	-	-	-	545.413	581.149	-6,1%	563.083	736.828	-23,6%	1.108.496	1.317.977	-15,9%
CDU - Faturado	415.787	348.736	19,2%	353.808	257.727	37,3%	263.973	303.345	-13,0%	1.033.567	909.808	13,6%
CDU - Recuperação	25.750	-	-	45.605	-	-	23.579	-	-	94.935	-	-
CDU - Inadimplência	(93.088)	-	-	(70.527)	-	-	(76.758)	-	-	(240.374)	-	-
CDU - Recebido	348.448	348.736	-0,1%	328.886	257.727	27,6%	210.794	303.345	-30,5%	888.128	909.808	-2,4%
Aluguel - Estacionamento	-	-	-	84.341	84.341	0,0%	124.063	100.000	24,1%	208.405	184.341	13,1%
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>348.448</b>	<b>348.736</b>	<b>-0,1%</b>	<b>958.640</b>	<b>923.217</b>	<b>3,8%</b>	<b>897.940</b>	<b>1.140.173</b>	<b>-21,2%</b>	<b>2.205.028</b>	<b>2.412.126</b>	<b>-8,6%</b>
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(535.472)	(586.225)	-8,7%	(578.380)	(578.380)	0,0%	(415.501)	(638.807)	-35,0%	(1.529.353)	(1.803.412)	-15,2%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	(30.153)	(30.153)	0,0%	(32.404)	(51.105)	-36,6%	(62.557)	(81.258)	-23,0%
Condomínio - Outros Custos	(51.000)	-	-	(79.000)	(78.978)	0,0%	(62.471)	-	-	(192.471)	(78.978)	143,7%
Comercialização	-	-	-	-	-	-	-	(55.756)	-100,0%	-	(55.756)	-100,0%
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	(6.000)	-100,0%	-	(6.000)	-100,0%
<b>Total Despesas</b>	<b>(586.472)</b>	<b>(586.225)</b>	<b>0,0%</b>	<b>(687.533)</b>	<b>(687.511)</b>	<b>0,0%</b>	<b>(510.376)</b>	<b>(751.667)</b>	<b>-32,1%</b>	<b>(1.784.381)</b>	<b>(2.025.403)</b>	<b>-11,9%</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>(238.023)</b>	<b>(237.489)</b>	<b>0,2%</b>	<b>271.107</b>	<b>235.706</b>	<b>15,0%</b>	<b>387.564</b>	<b>388.506</b>	<b>-0,2%</b>	<b>420.648</b>	<b>386.723</b>	<b>8,8%</b>
Taxa de Administração	-	-	-	-	-	-	(7.653)	(7.071)	8,2%	(7.653)	(7.071)	8,2%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Final</b>	<b>(238.023)</b>	<b>(237.489)</b>	<b>0,2%</b>	<b>271.107</b>	<b>235.706</b>	<b>15,0%</b>	<b>379.910</b>	<b>381.434</b>	<b>-0,4%</b>	<b>412.994</b>	<b>379.652</b>	<b>8,8%</b>

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
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>3.470.998</b>	<b>4.317.562</b>	<b>4.994.700</b>	<b>5.351.747</b>	<b>18.135.007</b>
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)
<b>Total Despesas</b>	<b>(2.156.988)</b>	<b>(1.925.439)</b>	<b>(1.735.128)</b>	<b>(1.509.922)</b>	<b>(7.327.476)</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>1.314.011</b>	<b>2.392.123</b>	<b>3.259.572</b>	<b>3.841.825</b>	<b>10.807.531</b>
Taxa de Administração	(27.459)	(66.041)	(92.607)	(109.613)	(295.720)
Benfeitorias	-	-	-	-	-
<b>Resultado Final</b>	<b>1.286.552</b>	<b>2.326.082</b>	<b>3.166.965</b>	<b>3.732.212</b>	<b>10.511.811</b>

## Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimentos do Fundo se reúne periodicamente para deliberar sobre assuntos ligados aos investimentos, tendo se reunido 12 vezes desde sua constituição. Sem prejuízo dos encontros para acompanhamento, seguem os principais assuntos discutidos nos últimos meses de atuação.

A administradora solicitou propostas no mercado para a administração do shopping, para que o Comitê decidisse sobre a escolha da empresa responsável pela prestação do serviço. Após comparação entre três empresas, em reunião de 29 de agosto, os membros acordaram pela contratação da Berger, empresa ligada à Nassau que já realizava o trabalho de pré-operacional do shopping. Os membros do comitê ressaltaram que a atuação da Berger nestas atividades está alinhada com o conceito de remuneração por performance do Consultor do fundo, nos termos do contrato de aquisição e desenvolvimento do shopping. A taxa de administração do shopping é cobrada sobre o resultado operacional, e um valor fixo para administração do condomínio e fundo de promoção, todos em linha com condições praticadas de mercado, sendo que a Berger apresentou a melhor condição comercial. A comercialização continuará sendo feita por empresas terceirizadas. O contrato para prestação dos serviços tem prazo de 4 anos, e poderá ser rescindido sem multa ou penalidade para as partes.

O Consultor apresentou projeto para investimento, localizado em Ribeirão Preto, em reunião de 19 de setembro. Após recebimento das informações e análise, os membros do Comitê se reuniram novamente em reunião em 26 de novembro e não aprovaram o investimento, por se tratar de projeto com rentabilidade projetada abaixo da prevista na política de investimentos do fundo.

Em reunião de 18 de outubro o orçamento de 2014 foi apresentado pela primeira vez para apreciação. O Consultor também comentou que o governador do estado de São Paulo anunciou, em evento, o lançamento do Poupatempo em Santo André, que pode vir a ser instalado no Atrium Shopping. Também falou sobre informações divulgadas pela imprensa sobre reativação da estação Pirelli (trem da CPTM), como um terminal intermodal que englobaria trem e ônibus, e previsão para um batalhão da PM na praça ao lado do shopping.

Em reunião de 5 de fevereiro de 2014, o orçamento de 2014 foi aprovado, após discussões e solicitações feitas pelos membros. Os membros também aprovaram a instalação do Poupatempo no shopping, sujeito a aprovação de projetos e futura discussão sobre a origem dos recursos para investimento e apresentação de viabilidade econômico-financeira atrativa para o fundo.

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.