

# CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Outubro 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 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

Conforme Fato Relevante publicado em 15 de outubro, tendo em vista a dissolução da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda em setembro de 2014, o Fundo passou a ser proprietário de 100% do Atrium Shopping Santo André. Conforme regras contábeis aplicáveis ao Fundo, o imóvel foi avaliado a mercado, pela empresa Cushman & Wakefield, indicando o valor de R\$ 270.682.500,00. A avaliação gerou impacto positivo no valor do ativo do Fundo, na cota de 31 de outubro de 2014, da ordem de 53,5%.

Uma nova ferramenta de comunicação com o mercado está disponível no site da CSHG. Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimentos este ano até outubro. 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	out-14	2014	12 Meses
Receita Financeira	11.458	777.510	999.974
Receita Imobiliária	328.917	328.917	328.917
<b>Total de Receitas</b>	<b>340.375</b>	<b>1.106.427</b>	<b>1.328.891</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(261.876)</b>	<b>(1.288.891)</b>	<b>(1.502.037)</b>
<b>Resultado</b>	<b>78.499</b>	<b>(182.463)</b>	<b>(173.146)</b>
Rendimento	0	0	143.568
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,08</b>

Fontes: CSHG / Itaú

## Liquidez

	out-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	9,0%	11,0%	9,3%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,3	10,6	10,6
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	5,8%	5,8%
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 de outubro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.150,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.716,42, impactado pela avaliação mais recente do imóvel realizada pela empresa Cushman & Wakefield.

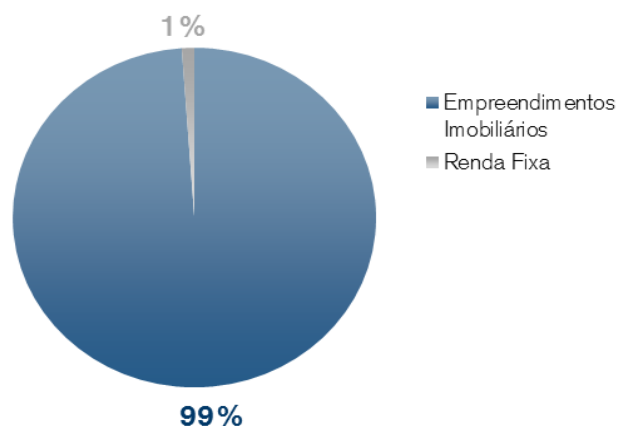
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	31-dez-13	31-out-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.383,39	1.383,39
Renda Acumulada	1,51%	0,00%	0,07%
Ganho de Capital Líq.	12,00%	-16,87%	-16,87%
TIR Líq. (Renda + Venda)	16,51%	-16,82%	-16,81%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,28%	-19,74%	-16,81%
Retorno em % CDI Líquido	49%	-222%	-188%

\*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 outubro, 99% 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.

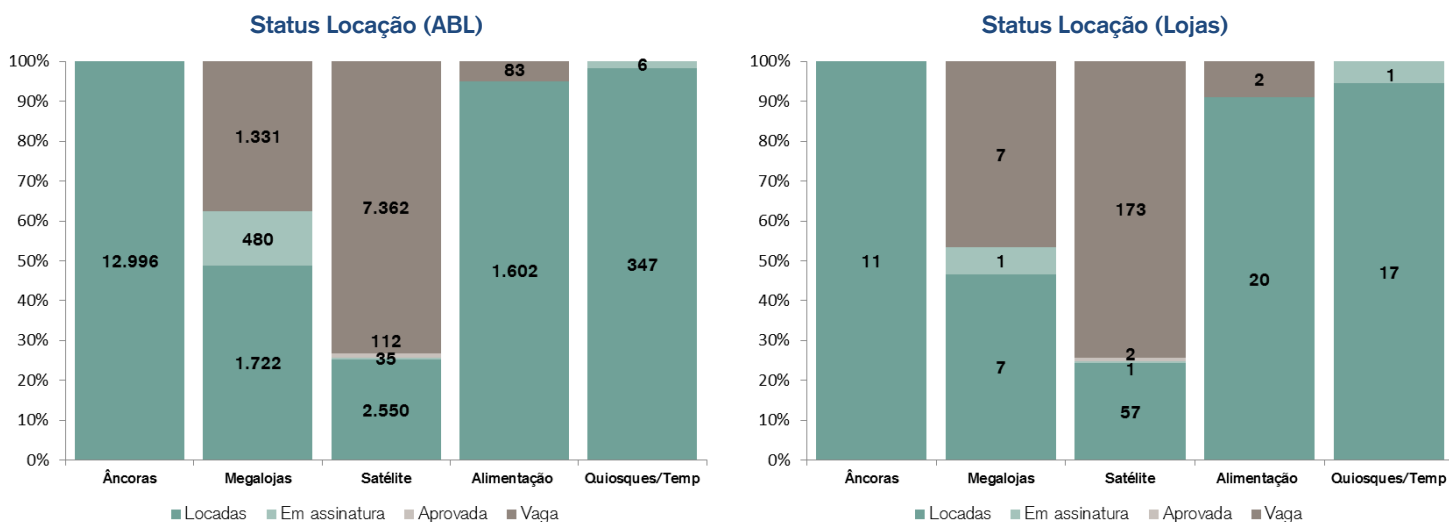
### Atrium Shopping Santo André



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 28.600m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento.

## Vacância e Fluxo

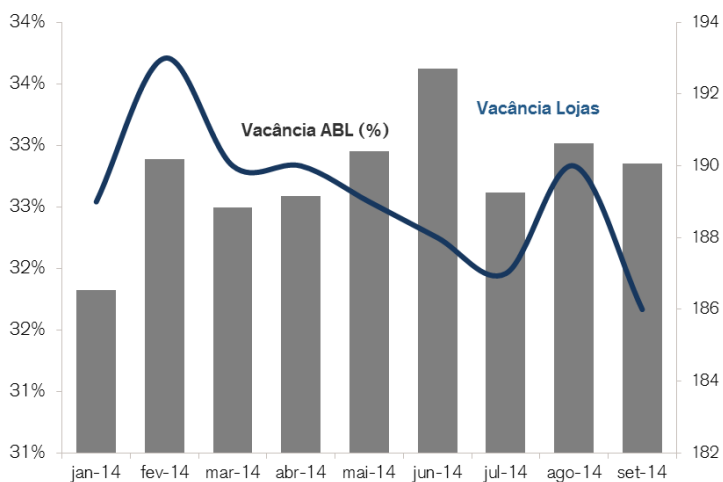
Conforme dados da Berger, administradora do empreendimento, o shopping encerrou setembro com vacância 47,0% superior ao orçamento em área bruta locável (ABL) e 27,4% superior com relação à quantidade de lojas.



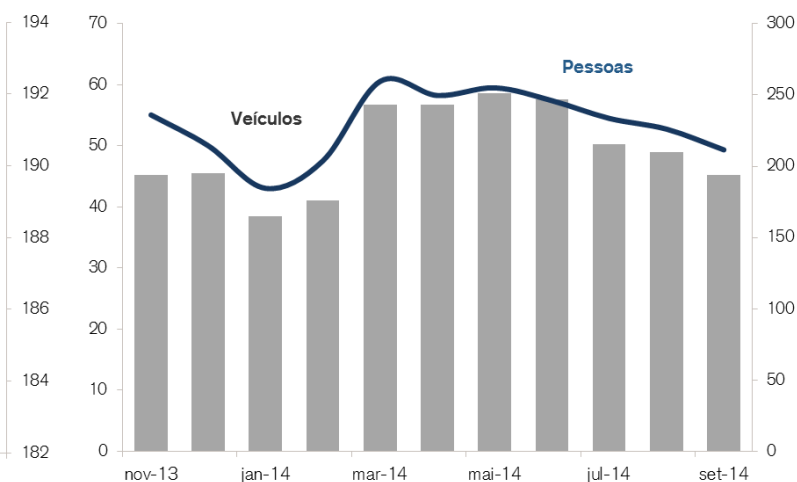
Fonte: Berger

De acordo com as informações fornecidas pela Berger, o empreendimento recebeu em setembro 97.189 pessoas, uma redução de 2,2% em relação ao mês anterior. O fluxo foi de 45.233 veículos, 7,5% abaixo do mês anterior.

## Vacância



## Fluxo mensal (milhares)



Show U2 Cover - outubro/14



Chegada do Papai Noel - novembro/14



Promoção Atrium Shopping - novembro/14

## Resultado

Conforme relatórios emitidos pela Berger, administradora do Atrium Shopping, segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em setembro 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 sujeitas a tributação. 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 (isentas de tributação agora que o Fundo possui a propriedade direta do imóvel).

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	Set/14			Acumulado 2014		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	632.324	1.153.969	-45,2%	5.933.947	8.504.579	-30,2%
Aluguel - Recuperação	55.226	-	-	571.782	-	-
Aluguel - Inadimplência	(152.594)	(44.199)	245,2%	(1.677.634)	(401.919)	317,4%
Aluguel - Recebido	534.956	1.109.770	-51,8%	4.828.095	8.102.660	-40,4%
CDU - Faturado	388.644	335.618	15,8%	2.997.938	2.793.100	7,3%
CDU - Recuperação	23.991	-	-	148.599	-	-
CDU - Inadimplência	(88.529)	-	-	(747.107)	-	-
CDU - Recebido	324.107	335.618	-3,4%	2.399.430	2.793.100	-14,1%
Aluguel - Estacionamento	244.366	225.000	8,6%	1.264.836	1.887.500	-33,0%
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>1.103.429</b>	<b>1.670.388</b>	<b>-33,9%</b>	<b>8.492.361</b>	<b>12.783.260</b>	<b>-33,6%</b>
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(511.006)	(401.920)	27,1%	(4.671.958)	(4.622.473)	1,1%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	(16.077)	-100,0%	2.427	(244.852)	-101,0%
Condomínio - Outros Custos	(58.870)	-	-	(537.976)	-	-
Comercialização	(41.442)	(59.606)	-30,5%	(235.236)	(707.278)	-66,7%
Outras Despesas	(22.564)	(49.579)	-54,5%	(167.020)	(242.951)	-31,3%
<b>Total Despesas</b>	<b>(633.881)</b>	<b>(527.182)</b>	<b>20,2%</b>	<b>(5.609.763)</b>	<b>(5.817.554)</b>	<b>-3,6%</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>469.547</b>	<b>1.143.206</b>	<b>-58,9%</b>	<b>2.882.598</b>	<b>6.965.706</b>	<b>-58,6%</b>
Taxa de Administração	(12.772)	(32.123)	-60,2%	(78.499)	(186.107)	-57,8%
Despesas não operacionais	(372)	-	-	(3.059)	-	-
<b>Resultado Final</b>	<b>456.404</b>	<b>1.111.083</b>	<b>-58,9%</b>	<b>2.801.040</b>	<b>6.779.599</b>	<b>-58,7%</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>

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.

O projeto de expansão inclui 650 m<sup>2</sup> para a instalação de uma academia de ginástica, 3.200 m<sup>2</sup> para a instalação do Poupatempo e aproximadamente 1.900 m<sup>2</sup> de outras áreas cobertas, destinadas a futura locação.

O espaço para a PRODESP, responsável pela operação do Poupatempo, foi entregue em 03 de novembro de 2014. A estimativa é de que o Poupatempo esteja em operação até março de 2015, mas a administração do shopping continua em contato com a companhia objetivando a inauguração tão logo possível.



Estrutura da expansão – novembro/14



Estrutura da expansão – novembro/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.