

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

Novembro 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

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 novembro. 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	nov-14	2014	12 Meses
Receita Financeira	7.638	785.148	890.056
Receita Imobiliária	289.965	618.883	618.883
Total de Receitas	297.603	1.404.030	1.508.938
Total de Despesas	(117.417)	(1.406.308)	(1.499.441)
Resultado	180.186	(2.277)	9.497
Rendimento	0	0	143.568
Médio / Cota	0,00	0,00	0,08

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	nov-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	5,0%	10,5%	9,7%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,2	10,8	10,8
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	5,8%	5,8%
Valor de mercado		R\$ 183,5 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo		159.520 cotas (78 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 novembro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.150,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.717,95.

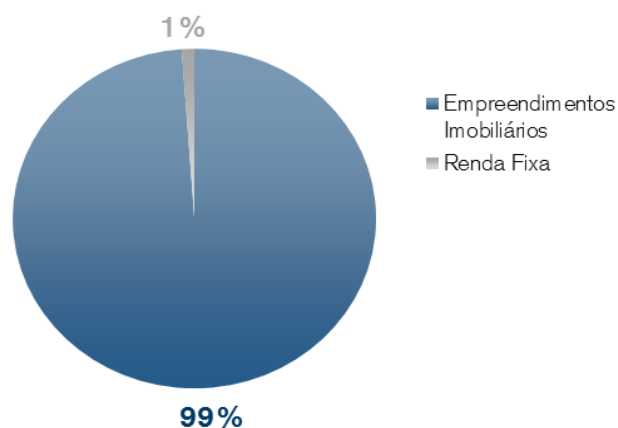
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	31-dez-13	29-nov-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.383,39	1.383,39
Renda Acumulada	1,51%	0,00%	0,07%
Ganho de Capital Líq.	12,00%	-16,87%	-16,87%
TIR Líq. (Renda + Venda)	16,44%	-16,82%	-16,82%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,17%	-18,20%	-16,82%
Retorno em % CDI Líquido	47%	-202%	-186%

*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 novembro, 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.

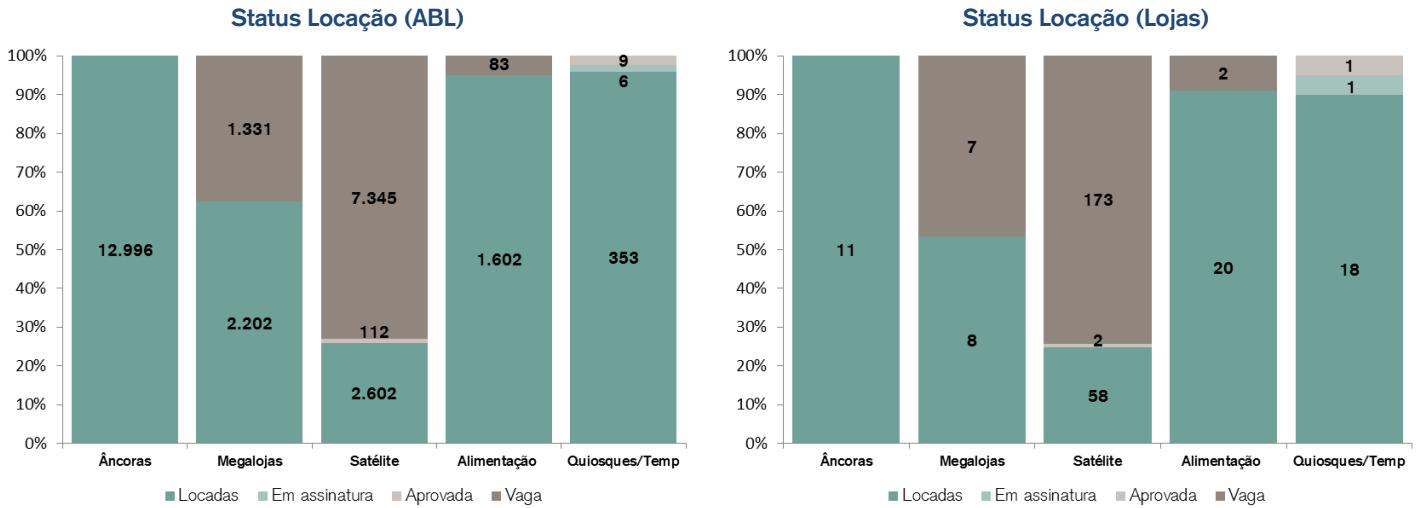
Atrium Shopping Santo André



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.

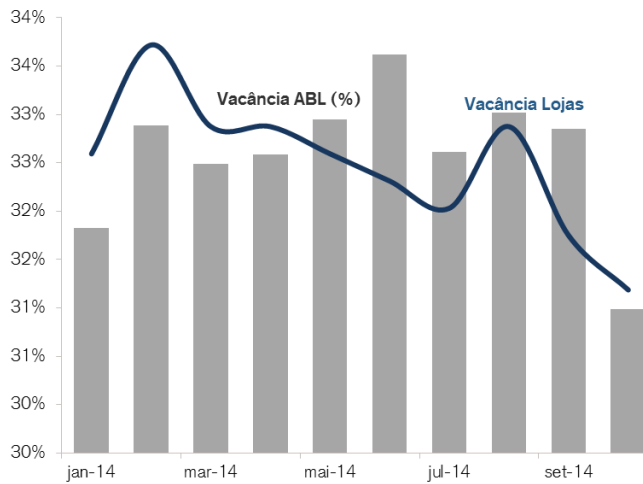
Vacância e Fluxo

Conforme dados da Berger, administradora do empreendimento, o shopping encerrou outubro com vacância 43,0% superior ao orçamento em área bruta locável (ABL) e 31,4% superior com relação à quantidade de lojas. Em outubro, tivemos a redução de 531m² de ABL vaga devido, principalmente, a contratação de uma nova megaloja.

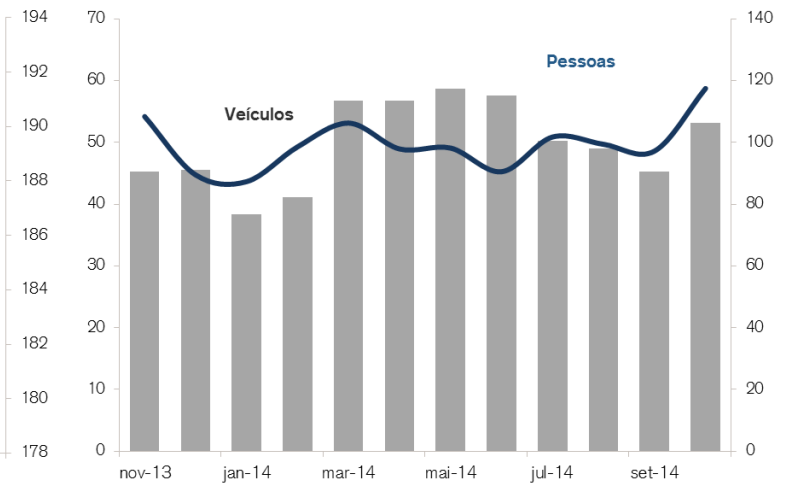


De acordo com as informações fornecidas pela Berger, o empreendimento recebeu em outubro 117.453 pessoas, um fluxo 20,9% maior do que o mês anterior e a maior visitação desde a inauguração do shopping. O fluxo de veículos aumentou 17,4% em relação ao mês anterior, totalizando 53.084 veículos.

Vacância



Fluxo mensal (milhares)



Acompanhamento



Papai Noel - novembro/14



Coral de Natal - dezembro/14



Inauguração de lojas - dezembro/14

Resultado

Conforme relatórios emitidos pela Berger, administradora do Atrium Shopping, segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em outubro 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	Out/14			Acumulado 2014		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	547.337	1.181.848	-53,7%	6.481.284	9.686.428	-33,1%
Aluguel - Recuperação	133.288	-	-	705.070	-	-
Aluguel - Inadimplência	(146.844)	(45.314)	224,1%	(1.824.477)	(447.233)	307,9%
Aluguel - Recebido	533.781	1.136.534	-53,0%	5.361.876	9.239.195	-42,0%
CDU - Faturado	406.881	278.139	46,3%	3.404.820	3.071.239	10,9%
CDU - Recuperação	7.119	-	-	155.718	-	-
CDU - Inadimplência	(129.235)	-	-	(876.343)	-	-
CDU - Recebido	284.764	278.139	2,4%	2.684.195	3.071.239	-12,6%
Aluguel - Estacionamento	6.862	225.000	-97,0%	1.271.698	2.112.500	-39,8%
Receitas Totais - Recebido	825.407	1.639.674	-49,7%	9.317.768	14.422.934	-35,4%
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(498.025)	(397.773)	25,2%	(5.169.983)	(5.020.245)	3,0%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	(15.911)	-100,0%	2.427	(260.763)	-100,9%
Condomínio - Outros Custos	(60.875)	-	-	(598.851)	-	-
Comercialização	(27.272)	(59.606)	-54,2%	(262.509)	(766.884)	-65,8%
Outras Despesas	(57.696)	(49.204)	17,3%	(224.716)	(292.156)	-23,1%
Total Despesas	(643.868)	(522.494)	23,2%	(6.253.631)	(6.340.048)	-1,4%
Resultado do Shopping	181.539	1.117.180	-83,8%	3.064.137	8.082.886	-62,1%
Taxa de Administração	(13.692)	(35.604)	-61,5%	(92.191)	(221.711)	-58,4%
Resultado não operacional	(31.117)	-	-	(34.176)	-	-
Resultado	136.730	1.081.576	-87,4%	2.937.770	7.861.175	-62,6%

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).

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.