

CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

2º Trimestre 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. A administradora do Fundo informa que, a partir do próximo mês, o relatório do Fundo passará a ser disponibilizado mensalmente.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimentos até julho. 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 | jul-14 | 2014 | 12 Meses |
|--------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Receita Financeira | 92.132 | 685.427 | 1.323.191 |
| Receita Imobiliária | 0 | 0 | 0 |
| Total de Receitas | 92.132 | 685.427 | 1.323.191 |
| Total de Despesas | (152.916) | (763.612) | (1.281.952) |
| Resultado | (60.783) | (78.185) | 41.239 |
| Rendimento | 0 | 0 | 143.568 |
| Médio / Cota | 0,00 | 0,00 | 0,08 |

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

| | Jul-14 | 2014 | 12 Meses |
|--------------------------------|--------|-----------------------------|----------|
| Presença em pregões | 18,0% | 11,9% | 6,9% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 1,2 | 6,2 | 6,2 |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,7% | 3,4% | 3,4% |
| Valor de mercado | | R\$ 191,4 milhões | |
| Quantidade de cotas do Fundo | | 159.520 cotas (81 cotistas) | |

Rentabilidade

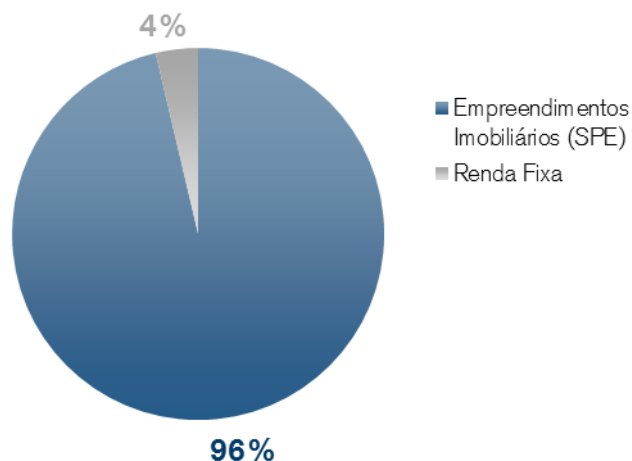
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento de julho, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.200,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.119,86.

| CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII | Início | Ano | Mercado 12 meses |
|---|-----------|-----------|------------------|
| Data | 10-mar-11 | 31-dez-13 | 31-jul-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. | 16,00% | -13,26% | -13,26% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 17,70% | -13,20% | -13,20% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 4,93% | -21,81% | -13,20% |
| Retorno em % CDI Líquido | 58% | -259% | -156% |

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 julho, 96% 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.

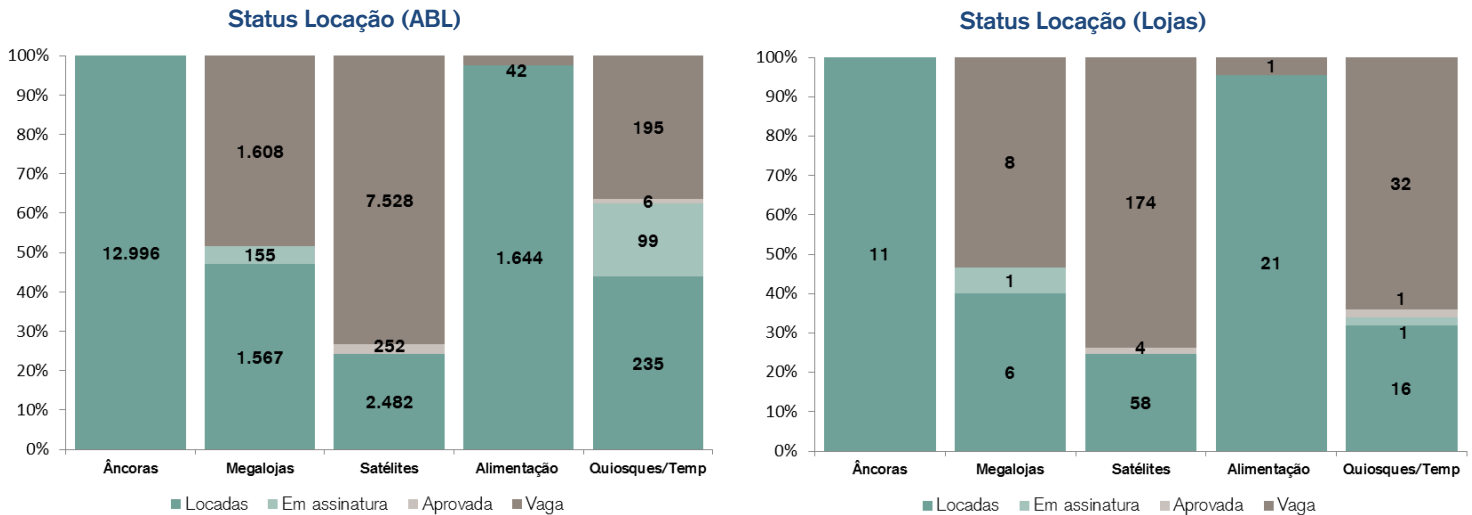
Atrium Shopping Santo André



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 28.800 m² 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).

Vacância

De acordo com relatórios fornecidos pela Berger, administradora do empreendimento, no encerramento de junho o shopping encontrava-se com o seguinte mapa de locação, 35,0% abaixo do orçamento em área bruta locável (ABL) e 31,7% abaixo com relação à quantidade de lojas. Durante o segundo trimestre houve saída de lojistas de área equivalente a 510 m², com rescisão de contratos, enquanto 10 novos locatários assinaram, ocupando 360 m² de ABL.



Fonte: Berger

Fluxo

Conforme informado pela Berger, durante o segundo trimestre de 2014 o empreendimento teve um fluxo médio mensal de aproximadamente 57,6 mil veículos, 26,9% superior ao primeiro trimestre. O fluxo de pessoas médio no período foi de 250,2 mil pessoas, 15,6% superior ao primeiro trimestre.

Acompanhamento



Cinema - abril/14



Promoção Dia das Mães - maio/14



Promoção Dia das Mães - maio/14



Apresentação de cães - maio/14



Futebol na praça - junho/14

Resultado

Conforme relatórios emitidos pela Berger, administradora do Atrium Shopping, segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping no segundo trimestre de 2014 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 contabilizadas na SPE e não passadas até o momento ao Fundo, e estão sujeitas a tributação.

| ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ | Abr/14 | | | Mai/14 | | | Jun/14 | | | Acumulado | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | Real | Orçado | % | Real | Orçado | % | Real | Orçado | % | Real | Orçado | % |
| Aluguel - Faturado | 657.201 | 899.888 | -27,0% | 659.420 | 957.341 | -31,1% | 642.035 | 1.003.310 | -36,0% | 1.958.655 | 2.860.539 | -31,5% |
| Aluguel - Recuperação | 79.734 | - | - | 95.890 | - | - | 61.849 | - | - | 237.472 | - | - |
| Aluguel - Inadimplência | (203.137) | (51.653) | 293,3% | (188.901) | (36.734) | 414,2% | (178.208) | (38.572) | 362,0% | (570.246) | (126.959) | 349,2% |
| Aluguel - Recebido | 533.798 | 848.235 | -37,1% | 566.409 | 920.607 | -38,5% | 525.675 | 964.737 | -45,5% | 1.625.882 | 2.733.579 | -40,5% |
| CDU - Faturado | 319.103 | 309.548 | 3,1% | 241.395 | 274.488 | -12,1% | 231.089 | 324.946 | -28,9% | 791.587 | 908.983 | -12,9% |
| CDU - Recuperação | 8.629 | - | - | 17.816 | - | - | 8.071 | - | - | 34.516 | - | - |
| CDU - Inadimplência | (81.710) | - | - | (81.744) | - | - | (79.988) | - | - | (243.442) | - | - |
| CDU - Recebido | 246.022 | 309.548 | -20,5% | 177.467 | 274.488 | -35,3% | 159.172 | 324.946 | -51,0% | 582.661 | 908.983 | -35,9% |
| Aluguel - Estacionamento | 150.308 | 225.000 | -33,2% | 156.115 | 225.000 | -30,6% | 48.838 | 225.000 | -78,3% | 355.262 | 675.000 | -47,4% |
| Receitas Totais - Recebido | 930.128 | 1.382.783 | -32,7% | 899.991 | 1.420.095 | -36,6% | 733.685 | 1.514.684 | -51,6% | 2.563.804 | 4.317.562 | -40,6% |
| Condomínio / FPP - Áreas Vagas | (539.417) | (522.550) | 3,2% | (541.209) | (494.273) | 9,5% | (544.814) | (469.866) | 16,0% | (1.625.440) | (1.486.688) | 9,3% |
| Condomínio - Inadimplência líquida | - | (31.353) | -100,0% | 2.014 | (19.771) | -110,2% | 6.576 | (18.795) | -135,0% | 8.590 | (69.919) | -112,3% |
| Condomínio - Outros Custos | (70.194) | - | - | (67.306) | - | - | (64.283) | - | - | (201.783) | - | - |
| Comercialização | (59.199) | (53.284) | 11,1% | (23.672) | (102.698) | -77,0% | (6.700) | (145.164) | -95,4% | (89.571) | (301.146) | -70,3% |
| Outras Despesas | (24.572) | (6.000) | 309,5% | (27.252) | (6.000) | 354,2% | (14.117) | (55.686) | -74,6% | (65.941) | (67.686) | -2,6% |
| Total Despesas | (693.384) | (613.187) | 13,1% | (657.425) | (622.742) | 5,6% | (623.337) | (689.510) | -9,6% | (1.974.146) | (1.925.439) | 2,5% |
| Resultado do Shopping | 236.745 | 769.597 | -69,2% | 242.566 | 797.353 | -69,6% | 110.348 | 825.173 | -86,6% | 589.659 | 2.392.123 | -75,3% |
| Taxa de Administração | - | (19.032) | -100,0% | (11.606) | (23.088) | -49,7% | (6.917) | (23.921) | -71,1% | (18.523) | (66.041) | -72,0% |
| Benfeitorias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesas não operacionais | (315) | - | - | (395) | - | - | (432) | - | - | (1.143) | - | - |
| Resultado Final | 236.430 | 750.564 | -68,5% | 230.565 | 774.266 | -70,2% | 102.998 | 801.253 | -87,1% | 569.993 | 2.326.082 | -75,5% |

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 |

Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimentos do Fundo se reúne periodicamente para deliberar sobre assuntos ligados aos investimentos. Além de reuniões de acompanhamento, nos últimos meses foram discutidas a assinatura com a Brookfield de instrumento para encerramento dos direitos e obrigações referentes à construção do shopping, e a aprovação do investimento no Poupatempo, cuja entrega, considerando o cronograma de obra, está prevista para o fim de novembro de 2014. A partir da formalização das tratativas finais com a Brookfield, o Comitê também solicitou que comecem a ser executadas as medidas necessárias para a dissolução da SPE, de forma que o Fundo passe a ter a propriedade direta 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.