

# CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII

1º 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 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 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 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas realizada em 30/04/2014 deliberou favoravelmente à aprovação de contas do Fundo referentes ao exercício de 2013 e à reeleição dos membros do Comitê de Investimentos.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimentos até abril. 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.

Fluxo CSHP11	abr-14	2014	12 Meses
Receita Financeira	99.343	383.177	1.416.254
Receita Imobiliária	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>99.343</b>	<b>383.177</b>	<b>1.416.254</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(89.660)</b>	<b>(379.502)</b>	<b>(1.214.586)</b>
<b>Resultado</b>	<b>9.684</b>	<b>3.675</b>	<b>201.668</b>
Rendimento	0	0	288.208
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,16</b>

Fontes: CSHG / Itaú

## Liquidez

	Abr-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	30,0%	13,6%	4,4%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,9	2,3	2,3
Giro (em % do total de cotas)	1,0%	1,2%	1,2%
Valor de mercado	R\$ 191,2 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	159.520 cotas (84 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 abril, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$1.199,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.120,36.

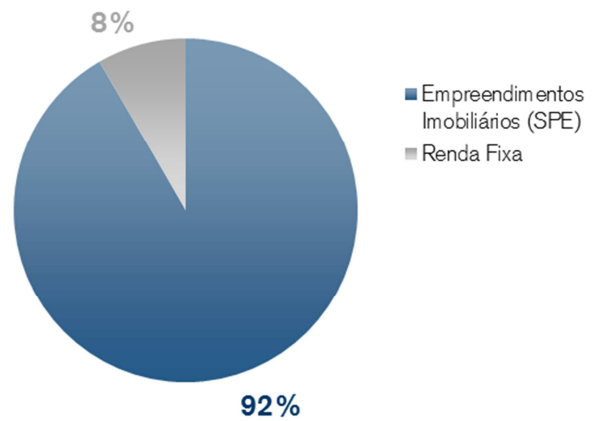
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	31-Jul-12	31-dez-13	30-Abr-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.383,39	1.383,39
Renda Acumulada	0,49%	0,00%	0,14%
Ganho de Capital Líq.	15,92%	-13,33%	-13,33%
TIR Líq. (Renda + Venda)	16,38%	-13,27%	-13,20%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,12%	-35,79%	-13,20%
Retorno em % CDI Líquido	129%	-477%	-169%

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, no fechamento de abril, 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.

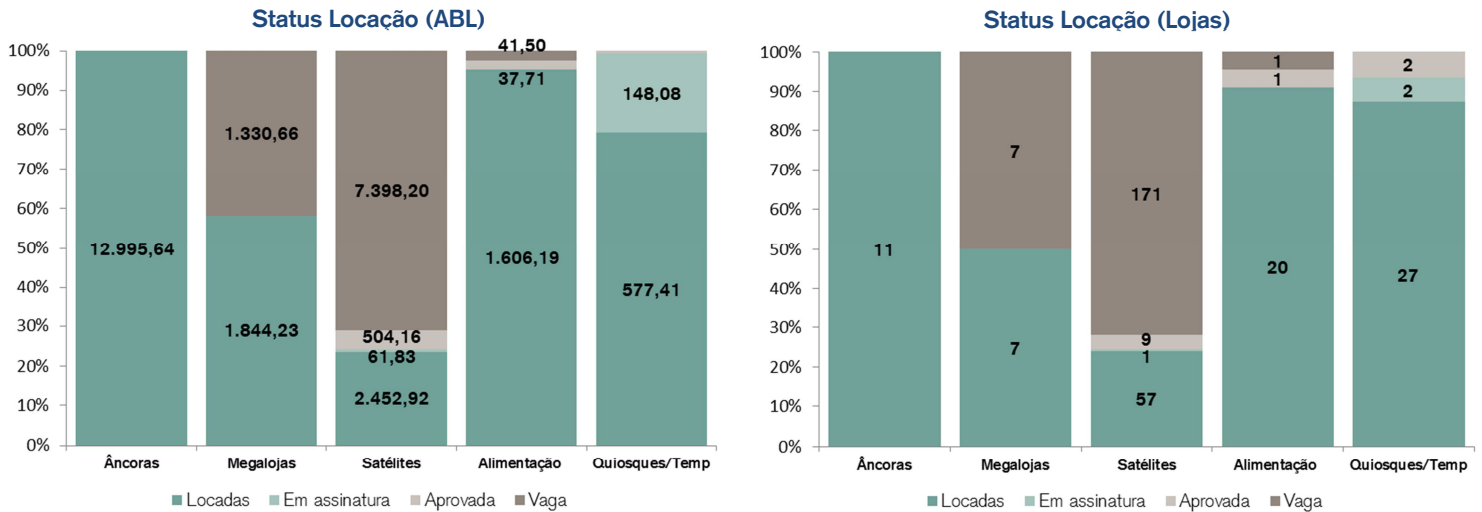
### Atrium Shopping Santo André



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).

## Vacância

De acordo com relatórios fornecidos pela Berger, administradora do empreendimento, no encerramento de março o shopping encontrava-se com o seguinte mapa de locação, 17,0% abaixo do orçamento em área bruta locável (ABL) e 6,1% abaixo com relação à quantidade de lojas. No primeiro trimestre, 11 locatários rescindiram contrato com o shopping, totalizando 688 m<sup>2</sup> de ABL, dos quais 2 eram classificados como megalojas. Em contrapartida, 10 novos contratos foram assinados no período, totalizando 578 m<sup>2</sup> de ABL.



Fonte: Berger

## Fluxo

Conforme informado pela Berger, durante o primeiro trimestre de 2014 o empreendimento teve um fluxo médio mensal de aproximadamente 45 mil veículos, alcançando em março aproximadamente 56,7 mil veículos. O fluxo de pessoas médio no período foi de 216 mil pessoas, com contribuição relevante após a inauguração das salas de cinema, em fevereiro de 2014, e os eventos realizados pela administração do shopping em março, mês em que a visitação foi de aproximadamente 259,7 mil pessoas.

## Acompanhamento



Desfile - evento em março/14



Praça de alimentação - março/14



Cover de Beatles - evento em março/14



Cover de Beatles - público do evento em março/14



Troca de figurinhas - evento em abril/14

## Resultado

Conforme relatórios emitidos pela Berger, administradora do Atrium Shopping, segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping no primeiro 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 distribuídas à SPE e não ao Fundo, e estão sujeitas a tributação.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	Jan/14			Fev/14			Mar/14			Acumulado		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	809.757	799.160	1,3%	547.992	683.054	-19,8%	622.345	829.526	-25,0%	1.980.094	2.311.741	-14,3%
Aluguel - Recuperação	15.103	-	-	87.415	-	-	47.965	-	-	150.483	-	-
Aluguel - Inadimplência	(261.777)	(62.333)	320,0%	(154.474)	(39.783)	288,3%	(185.793)	(46.232)	301,9%	(602.045)	(148.348)	305,8%
Aluguel - Recebido	563.083	736.828	-23,6%	480.933	643.271	-25,2%	484.516	783.295	-38,1%	1.528.532	2.163.393	-29,3%
CDU - Faturado	263.973	303.345	-13,0%	237.795	254.990	-6,7%	241.199	301.770	-20,1%	742.967	860.105	-13,6%
CDU - Recuperação	23.579	-	-	35.744	-	-	7.288	-	-	66.611	-	-
CDU - Inadimplência	(76.758)	-	-	(71.590)	-	-	(68.997)	-	-	(217.345)	-	-
CDU - Recebido	210.794	303.345	-30,5%	201.948	254.990	-20,8%	179.490	301.770	-40,5%	592.232	860.105	-31,1%
Aluguel - Estacionamento	124.063	100.000	24,1%	81.287	100.000	-18,7%	131.268	247.500	-47,0%	336.618	447.500	-24,8%
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>897.940</b>	<b>1.140.173</b>	<b>-21,2%</b>	<b>764.168</b>	<b>998.260</b>	<b>-23,5%</b>	<b>795.274</b>	<b>1.332.565</b>	<b>-40,3%</b>	<b>2.457.382</b>	<b>3.470.998</b>	<b>-29,2%</b>
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(415.501)	(638.807)	-35,0%	(551.845)	(604.359)	-8,7%	(538.744)	(593.148)	-9,2%	(1.506.090)	(1.836.313)	-18,0%
Condomínio - Inadimplência Líquida	(32.404)	(51.105)	-163,4%	6.510	(36.262)	-118,0%	3.198	(35.589)	-109,0%	(22.696)	(122.955)	-81,5%
Condomínio - Outros Custos	(62.471)	-	-	(51.889)	-	-	(75.465)	-	-	(189.824)	-	-
Comercialização	-	(55.756)	-	(8.000)	(60.550)	-86,8%	(9.393)	(63.412)	-85,2%	(17.393)	(179.719)	-90,3%
Outras Despesas	-	(6.000)	-	-	(6.000)	-	(19.014)	(6.000)	216,9%	(19.014)	(18.000)	5,6%
<b>Total Despesas</b>	<b>(510.376)</b>	<b>(751.667)</b>	<b>-32,1%</b>	<b>(605.224)</b>	<b>(707.171)</b>	<b>-14,4%</b>	<b>(639.417)</b>	<b>(698.149)</b>	<b>-8,4%</b>	<b>(1.755.017)</b>	<b>(2.156.988)</b>	<b>-18,6%</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>387.564</b>	<b>388.506</b>	<b>-0,2%</b>	<b>158.944</b>	<b>291.090</b>	<b>-45,4%</b>	<b>155.857</b>	<b>634.416</b>	<b>-75,4%</b>	<b>702.365</b>	<b>1.314.011</b>	<b>-46,5%</b>
Taxa de Administração	(7.653)	(7.071)	8,2%	(11.203)	(11.655)	-3,9%	(5.126)	(8.733)	-41,3%	(23.983)	(27.459)	-12,7%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas não operacionais	-	-	-	(234)	-	-	(290)	-	-	(524)	-	-
<b>Resultado Final</b>	<b>379.910</b>	<b>381.434</b>	<b>-0,4%</b>	<b>147.508</b>	<b>279.434</b>	<b>-47,2%</b>	<b>150.440</b>	<b>625.683</b>	<b>-76,0%</b>	<b>677.858</b>	<b>1.286.552</b>	<b>-47,3%</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. Entre os assuntos discutidos nos últimos meses de atuação, além de reuniões de acompanhamento, estiveram a aprovação de alguns investimentos como acesso para pedestres, recuperação de piso e sinalização e iluminação externa, em reunião de março, acompanhamento das tratativas com a Brookfield para encerramento dos direitos e obrigações previstos no contrato referente ao Atrium Shopping. O Comitê também discutiu, em abril, sobre orçamentos e viabilidade da instalação do Poupatempo no shopping. Tendo em vista que na assembleia geral do fundo realizada em 30 de abril seria novamente aprovado o quadro do comitê, todos os membros formalizaram o interesse na reeleição.

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.