



CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FII

INFORMAÇÕES

Objetivo do Fundo:

Auferir ganhos preponderantemente pelo investimento no Atrium Shopping Santo André

Início das atividades:

Março de 2011

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

Credit Suisse Hedging-Griffo

Taxa de administração (inclui gestão):

0,50% a.a. sobre o valor de mercado das cotas

Prazo de duração do Fundo:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores qualificados

Código de negociação:

ATSA11B

Classificação Anbima:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Nota da Gestora

No mês de novembro, tivemos o evento da Black Friday, promoção do comércio varejista que impulsionou as vendas no segmento e, especialmente no Atrium Shopping Santo André, que atingiu R\$ 12 milhões, um crescimento de quase 23% quando comparado com o mesmo mês de 2016. Este aumento se deve à melhora do ambiente econômico e da taxa de ocupação do Shopping, com consequência no aumento do fluxo de pessoas – quase 5% de incremento acumulado no ano. Durante 2017, foram assinados 31 novos contratos, que no curto prazo impactam em um aumento na despesa de comercialização, mas no médio/longo prazo irá incrementar as receitas de aluguel e reduzir as despesas, dado que o custo de condomínio destas áreas vagas atualmente é arcado pelo Fundo. A expectativa para 2018 é positiva, com intensificação da comercialização do shopping, com ajuste e complementação do mix.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,95 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/18, aos detentores de cota em 28/12/17. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. Para mais informações sobre a receita do imóvel, veja a seção Resultado neste relatório.

Fluxo ATSA11B	dez-17	2017	12 Meses
Receitas totais	95.882	5.139.152	5.139.152
Receita imobiliária	83.948	4.612.965	4.612.965
Receita financeira	11.934	526.187	526.187
Despesas totais	(114.592)	(1.116.544)	(1.116.544)
Resultado	(18.710)	4.022.608	4.022.608
Rendimento	162.944	3.850.624	3.850.624
Médio / cota	0,95	1,87	1,87

Fonte: Hedge

Liquidez

	dez-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	5%	19%	19%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,03	15,02	15,02
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	8,04%	8,04%
Valor de mercado	R\$ 197,23 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	171.520 cotas (77 cotistas)		

Fonte: Hedge / CSHG / Itaú / B3 / Banco Central

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 do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 1.149,90** e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.251,53**.

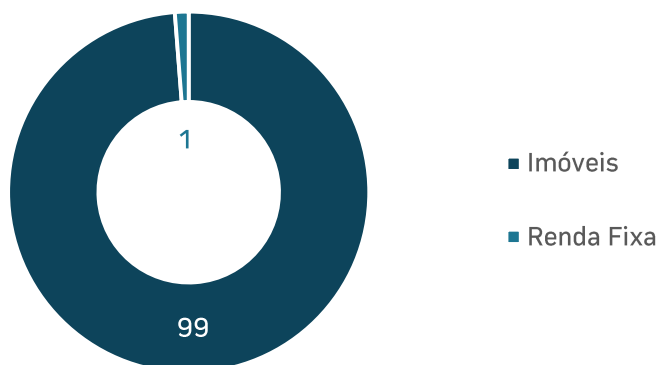
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	29-dez-16	29-dez-16
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.050	1.050
Renda Acumulada	4,5%	2,0%	2,0%
Ganho de Capital Líq.	12,0%	7,6%	7,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	18,5%	9,7%	9,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,5%	9,7%	9,7%
Retorno em % CDI Líquido	22,8%	116,3%	116,3%
Retorno Total Bruto	19,5%	11,6%	11,6%
IFIX	120,3%	19,4%	19,4%
Retorno em % IFIX	16,2%	59,6%	59,6%

*considera a integralização do valor da cota da 1ª emissão em 15 parcelas.

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

Investimentos

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



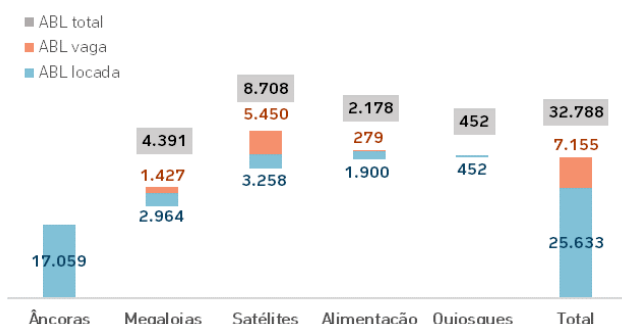
Fontes: Hedge / Itaú

Indicadores do Shopping

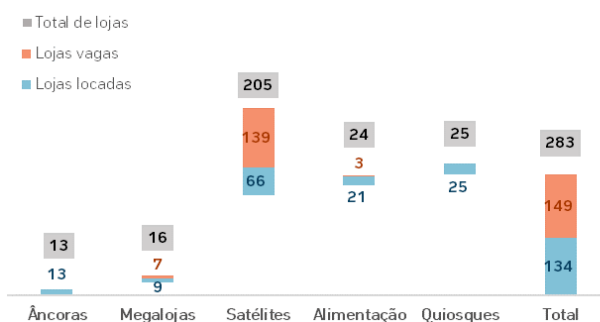
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou novembro de 2017 com assinatura de 3 novos contratos somando uma área de 1.207 m². Com estas locações, o shopping alcançou a menor vacância desde sua inauguração, sendo 21,8% de seu ABL e de 52,7% com relação à quantidade de lojas e quiosques. Mesmo com a economia ainda em processo de retomada, no ano de 2017 foram assinados um total de 31 novos contratos. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



Status Locação (lojas)

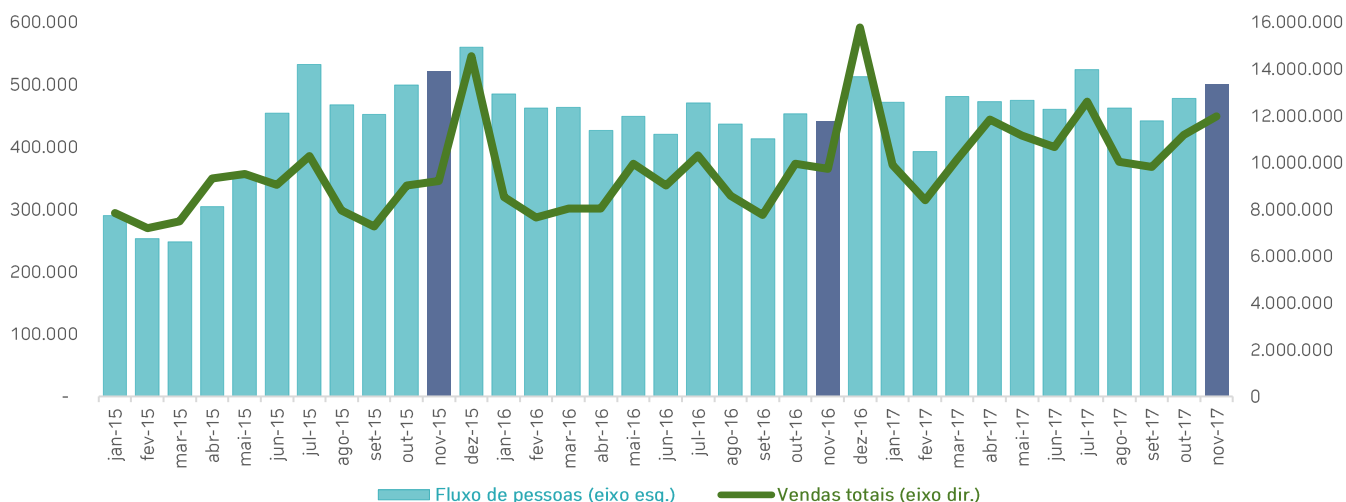


Fonte: AD Shopping

Vendas

A média de vendas do shopping continua apresentando ótimo resultado. Neste mês, alcançou crescimento de 22,85%, com relação ao mesmo mês do ano anterior, acumulando alta de 20,61% no ano. A melhora dos resultados tem grande relação com a Black Friday, que se consolida a cada ano como uma importante data para o setor, que cresceu 6,8% neste mês, acrescido da maturação do Atrium como centro de compras da região do ABC. Abaixo, pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas, que neste mês, houve incremento de 13,28%.

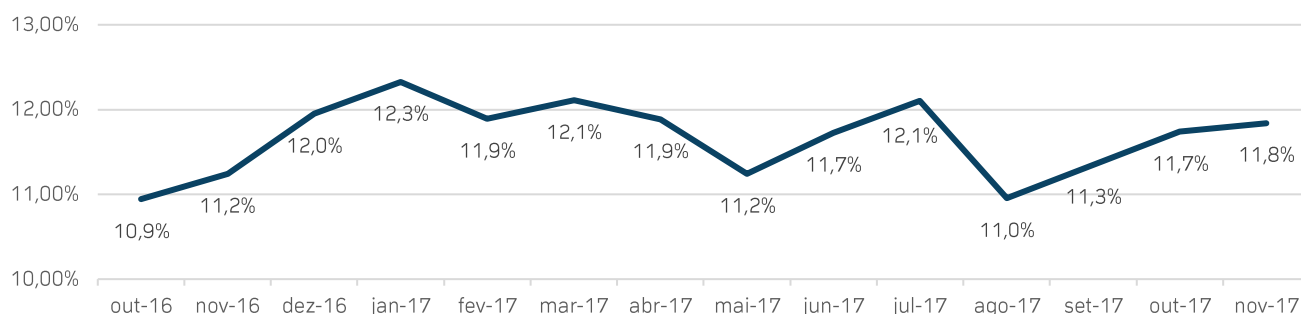
Indicadores	Nov/17	Nov/16	% Variação ano	Acumulado nov/17	Acumulado nov/16	% Variação acum. ano
Fluxo de Veículos	112.882	101.451	11,27%	1.201.684	1.163.812	3,25%
Fluxo de Pessoas	500.437	441.771	13,28%	5.159.927	4.922.529	4,82%
Vendas Totais	11.965.797	9.740.479	22,85%	117.639.305	97.538.143	20,61%





Abaixo, pode-se observar o histórico do % de inadimplência acumulada de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

Inadimplência Acumulada Líquida



Fonte: AD Shopping

Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em novembro de 2017, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping.

Atrium Shopping	nov-17			Acumulado 2017		
	Realizado	Orçado	%	Realizado	Orçado	%
Aluguel - faturado	587.398	657.103	-11%	7.442.298	7.270.424	2%
Aluguel - recuperação	49.396	61.126	-19%	614.472	693.235	-11%
Aluguel - inadimplência	-230.871	-160.909	43%	-2.962.192	-2.104.603	41%
Aluguel - recebido	405.923	557.319	-27%	5.094.577	5.859.056	-13%
CDU - faturado	25.309	39.569	-36%	2.890.625	2.842.030	2%
CDU - recuperação	13.865	0	-	56.312	0	-
CDU - inadimplência	-15.001	-14.748	2%	-293.841	-204.869	43%
CDU - recebido	24.173	24.820	-3%	2.653.097	2.637.161	1%
Receita de estacionamento	637.010	581.777	9%	6.765.676	6.228.784	9%
Despesa de estacionamento	-195.796	-251.155	-22%	-2.132.881	-2.412.378	-12%
Resultado de estacionamento	441.214	330.621	33%	4.632.795	3.816.406	21%
Receitas operacionais	871.310	912.761	-5%	12.380.469	12.312.622	1%
Condomínio e fundo de promoção	-436.106	-356.350	22%	-4.390.995	-4.085.810	7%
Condomínio - inadimplência líquida	0	0	-	0	0	-
Custos condominiais contratual	-129.267	-123.242	5%	-1.633.697	-1.588.085	3%
Custos condominiais subsídio	-9.201	-1.650	458%	-105.508	-29.150	262%
Comercialização	-130.381	-56.755	130%	-748.551	-596.923	25%
Outras despesas	-81.085	-82.003	-1%	-948.044	-949.502	0%
Taxa de administração	-3.872	-7.467	-48%	-66.736	-75.328	-11%
Despesas operacionais	-789.912	-627.467	26%	-7.893.531	-7.324.799	8%
Resultado operacional	81.398	285.293	-71%	4.486.938	4.987.823	-10%
Resultado não operacional	2.550	-500	-610%	17.820	-5.500	-424%
Resultado distribuído	83.948	284.793	-71%	4.504.759	4.982.323	-10%

Fonte: AD Shopping

Ativos Imobiliários

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 22 de novembro de 2017, o valor justo dos imóveis do Fundo foi reavaliado pela empresa Cushman & Wakefield em R\$ 211.088.221,00, representando uma redução de 6,3% em relação ao valor contábil atual. O impacto negativo no valor patrimonial da cota é de aproximadamente 6,2%, considerando a cota contábil do fechamento de outubro de 2017.

Ficha Técnica- Atrium Shopping Santo André



O Atrium Shopping Santo André localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta com aproximadamente 32.800m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, salas de cinema, academia, quiosques, e uma operação do Poupatempo, além de área de expansão.



Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares



Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

Não obstante as checagens e verificações realizadas, a Hedge 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 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. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam 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 do administrador e do gestor do Fundo.