

CSHG Atrium Shopping Santo André FII

Março de 2017



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

Nota da Gestora

Em 8 de fevereiro de 2017 foi deliberada, em Assembleia Geral de Cotistas, a substituição da gestão do Fundo para a empresa Hedge Alternative Investments S.A. (Nova Gestora), podendo, ainda, tal função passar a ser exercida a qualquer momento por qualquer outra empresa sob o mesmo controle societário da Nova Gestora, desde que devidamente autorizada para o exercício de tal atividade, mediante a formalização da contratação pela Administradora. A CSHG permanece como responsável pela prestação do serviço de administração do Fundo. A transferência da gestão entrou em vigor e foi efetivada a partir de 09 de fevereiro de 2017.

É com grande satisfação que a Hedge Alternative Investments produz o relatório de gestão do CSHG Atrium Shopping Santo André FII. A gestora foi criada por André Freitas, que durante mais de 33 anos trabalhou na Hedging-Griffo (posteriormente CSHG), tendo sido um de seus fundadores, e foi o responsável pela área de produtos financeiros imobiliários desde o início, em 2003. Portanto, trata-se da continuidade das atividades de gestão do Fundo.

Objetivo do Fundo

O CSHG Atrium Shopping Santo André FII tem como objetivo auferir ganhos preponderantemente pelo investimento no Atrium Shopping Santo André.

Política de Investimento

O Fundo investe no Atrium Shopping Santo André, imóvel comercial localizado na cidade de Santo André, SP.

Informações

Início das atividades:

Março de 2011

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de Administração:

0,5% a.a. sobre o valor de mercado das cotas.

Ofertas concluídas:

Três emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

ATSA11B

Tipo Anbima – foco de atuação:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa

Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de março. 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. 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	mar-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária*	558.443	1.097.363	(431.492)
Receita Financeira	70.571	183.439	701.180
Total de Receitas	629.014	1.280.801	269.688
Total de Despesas	(70.238)	(257.026)	(899.775)
Resultado	558.776	1.023.775	(630.087)
Rendimento	0	0	446.904
Médio / Cota	0,00	0,00	0,23

* Em 2016, houve o aporte de aproximadamente R\$ 2.400.000 para viabilizar a entrada de novos lojistas que são considerados estratégicos na maturação do empreendimento.

Liquidez

	mar-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	17,4%	12,9%	22,3%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,5	1,9	7,66
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	1,1%	4,6%
Valor de mercado	R\$ 180,10 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	171.520 cotas (73 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 do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$1.050,00** e o valor patrimonial foi de **R\$1.338,92**.

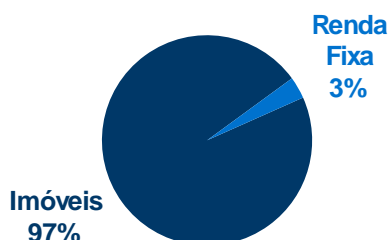
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	29-dez-16	31-mar-16
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.050,00	870,00
Renda Acumulada	2,36%	0,00%	0,31%
Ganho de Capital Líq.	4,00%	0,00%	16,55%
TIR Líq. (Renda + Venda)	7,19%	0,00%	16,90%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,15%	0,00%	16,90%
Retorno em % CDI Líquido	10%	0%	146%
Retorno Total Bruto	7,36%	0,00%	21,00%
IFIX	101,14%	9,02%	36,82%
Diferença vs IFIX	-94%	-9%	-16%

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

Fontes: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central / CSHG

Investimentos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

O mercado brasileiro de Shopping Centers

Segundo o Censo Brasileiro de Shopping Centers 2016-2017 da Abrasce, o mercado de shopping centers no Brasil atingiu em 2016 aproximadamente R\$157,9 bilhões em vendas, uma variação positiva de 4,3%, quando comparado com o ano anterior. O cenário macroeconômico deve se tornar ligeiramente mais favorável para o consumo durante os próximos meses, diante da redução das taxas de juros e das pressões inflacionárias. Tal quadro deve promover novas elevações da confiança dos consumidores, retomada das concessões de crédito e do desemprego.

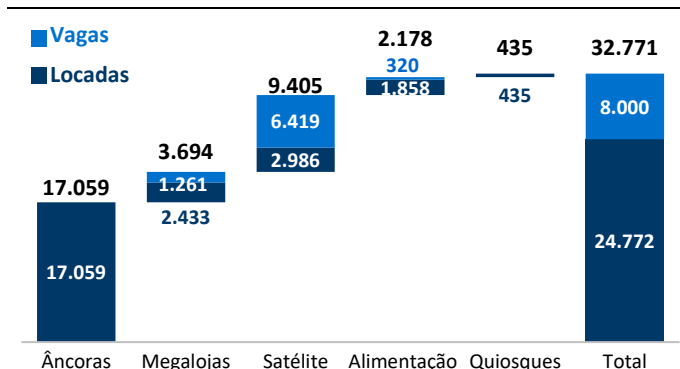
Ainda, de acordo com esta pesquisa, a indústria finalizou o ano com 558 shoppings em operação, 20 a mais que o ano anterior, com uma taxa de vacância média de 4,8%. Como complemento, foi apurada, no mês de dezembro de 2016, uma inadimplência de 7,1%.

Indicadores do Shopping

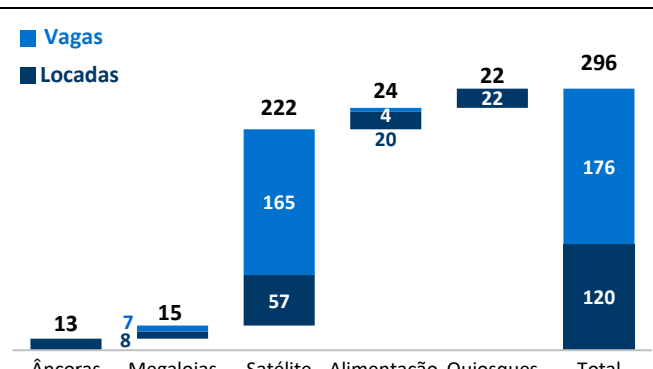
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou fevereiro de 2017 com uma vacância de 24,41% de seu ABL e de 59,46% com relação à quantidade de lojas. Durante este mês, houve assinatura de 3 lojas satélites, atingindo a menor vacância em ABL do shopping, desde sua inauguração. A AD Mall continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



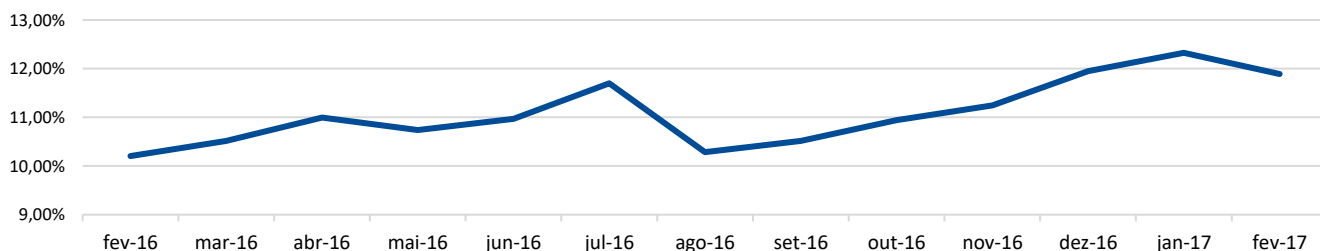
Status Locação (lojas)



Fonte: AD Shopping

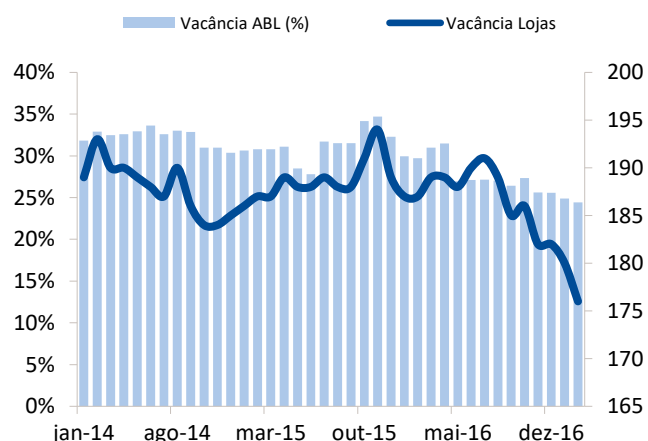
Abaixo, pode-se observar o histórico do % de inadimplência acumulada de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

Inadimplência Acumulada Líquida

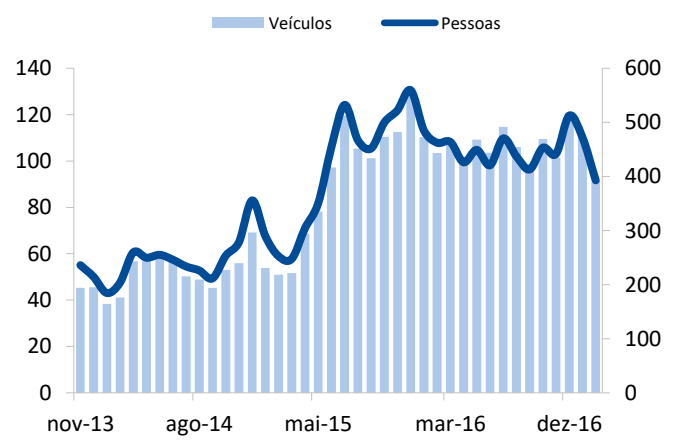


Fonte: AD Shopping

Vacância



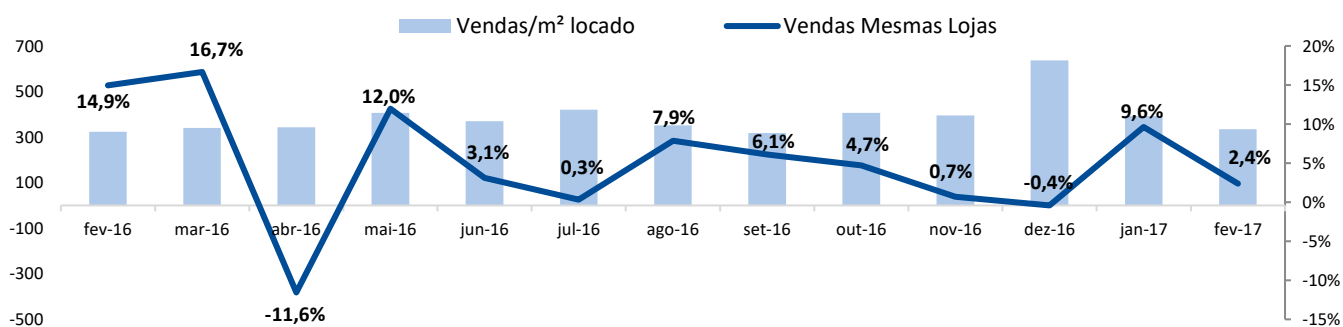
Fluxo mensal (milhares)



Fonte: AD Shopping

Vendas

A média das vendas das mesmas lojas do shopping apresentou crescimento significativo ao longo dos últimos 12 meses, exceto pelo mês de abril de 2016, que foi um mês fraco para o setor em geral, com variação na receita nominal de vendas com relação ao mesmo mês do ano anterior de -3,5%, segundo monitoramento feito pela Abrasce. Abaixo, pode-se observar também o histórico de vendas por m² locado do shopping, mostrando que ainda há muito potencial a ser explorado.



Resultado

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

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	fev/17			Acumulado 2017		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	631.539	594.948	6,2%	1.669.504	1.521.599	9,7%
Aluguel - Recuperação	70.610	89.626	-21,2%	116.084	139.626	-16,9%
Aluguel - Inadimplência	(239.006)	(182.324)	31,1%	(799.384)	(505.452)	58,2%
Aluguel - Recebido	463.143	502.250	-7,8%	986.204	1.155.773	-14,7%
CDU - Faturado	394.578	379.083	4,1%	451.576	430.896	4,8%
CDU - Recuperação	7.790	-	-	12.013	-	-
CDU - Inadimplência	(29.267)	(24.125)	21,3%	(63.090)	(50.383)	25,2%
CDU - Recebido	373.101	354.958	5,1%	400.499	380.513	5,3%
Aluguel - Estacionamento	407.992	376.949	8,2%	955.618	785.886	21,6%
Receitas Totais - Recebido	1.244.235	1.234.157	0,8%	2.342.320	2.322.173	0,9%
Condomínio / FPP	(383.619)	(383.433)	0,0%	(752.130)	(756.202)	-0,5%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Custos Condominiais - Outros Custos	(150.756)	(156.960)	-4,0%	(363.917)	(307.464)	18,4%
Comercialização	(75.520)	(64.035)	17,9%	(147.826)	(88.929)	66,2%
Outras Despesas	(66.422)	(104.557)	-36,5%	(80.815)	(143.784)	-43,8%
Total Despesas	(676.317)	(708.985)	-4,6%	(1.344.689)	(1.296.379)	3,7%
Resultado do Shopping	567.918	525.171	8,1%	997.631	1.025.794	-2,7%
Taxa de Administração	(13.106)	(15.793)	-17,0%	(16.712)	(16.425)	1,7%
Resultado não operacional	3.631	(500)	-826,2%	7.776	(1.000)	-877,6%
Resultado	558.443	508.878	9,7%	988.695	1.008.369	-2,0%

Fonte: AD Shopping

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.



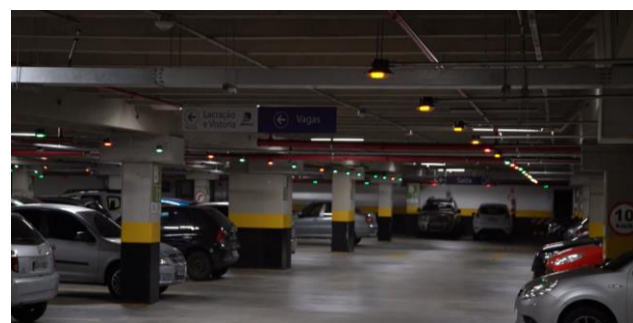
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



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 Alternative Investments não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (administradora do shopping).

Assembleia Geral Extraordinária - 08 de fevereiro de 2017

Foi realizada em 08 de fevereiro de 2017, às 10h00, Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em que foram deliberadas pelos cotistas as seguintes matérias:

(i) a substituição do responsável pela gestão da carteira de investimentos do Fundo, anteriormente exercida pela Administradora, para a HEDGE ALTERNATIVE INVESTMENTS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº. 21.610.424/0001-48 (“Hedge”), podendo, ainda, tal função passar a ser exercida a qualquer momento por qualquer outra empresa sob o mesmo controle societário da Hedge, desde que devidamente autorizada para o exercício de tal atividade, mediante a formalização da contratação pela Administradora, fazendo constar, ademais, a qualificação da Hedge e as considerações acima no regulamento do Fundo (“Regulamento”), permanecendo a Administradora como responsável pela prestação dos serviços de administração do Fundo;

(ii) a mudança da composição do Comitê de Investimentos do Fundo, para que os 2 (dois) membros titulares e 2 (dois) suplentes atualmente indicados pela Administradora passem a ser membros indicados pela Hedge; e

(iii) a adequação do Regulamento do Fundo, de forma a refletir as deliberações acima descritas, bem como a fazer constar a existência da figura do gestor de recursos do Fundo, suas respectivas atribuições e, ainda, a proceder com as atualizações e/ou ajustes redacionais diversos, conforme o caso, inclusive, mas não se limitando, ao que diz respeito à taxa de administração e às regras de conflito de interesses do Fundo, sem alteração, porém, de seu conteúdo ou condições.

As alterações mencionadas acima produziram efeitos a partir da abertura dos mercados de 9 de fevereiro de 2017. Todas as informações referentes à convocação, realização da AGE e deliberações estão disponíveis ao mercado no website da Administradora em www.cshg.com.br.

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.