

# 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 Alternative Investments Ltda.

### Administrador:

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

### 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

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 pertence a 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.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 1,50 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento será realizado em 15/09/17, aos detentores de cota em 31/08/17. 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	ago-17	2017	12 Meses
<b>Receitas do Fundo</b>	<b>483.591</b>	<b>3.982.347</b>	<b>2.070.380</b>
Resultado do shopping*	445.360	3.541.167	1.374.859
Receita financeira	38.231	441.180	695.520
<b>Despesas do Fundo</b>	<b>(89.745)</b>	<b>(708.729)</b>	<b>(1.059.084)</b>
<b>Resultado do Fundo</b>	<b>393.846</b>	<b>3.273.618</b>	<b>1.011.296</b>
Rendimento	257.280	2.915.840	2.915.840
<b>Médio / cota</b>	<b>1,50</b>	<b>2,13</b>	<b>1,42</b>

\*em setembro de 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. Fonte: Hedge

## Liquidez

	ago-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	22%	22%	23%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,6	14,0	17,0
Giro (em % do total de cotas)	2,3%	7,5%	9,3%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 202,31 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>171.520 cotas (76 cotistas)</b>		

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\$1.179,50** e o valor patrimonial foi de **R\$1.339,91**.

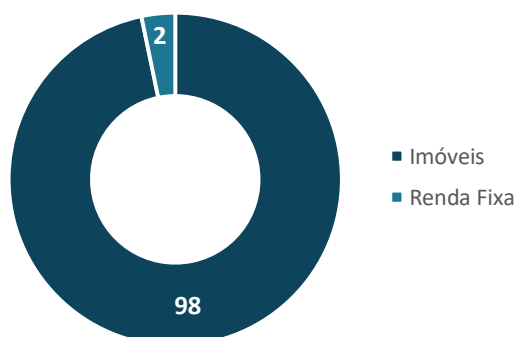
CSHG Atrium Shopping Santo André Fil	Início*	Ano	Mercado 12 meses
<b>Data</b>	<b>10-mar-11</b>	<b>29-dez-16</b>	<b>31-ago-16</b>
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.050	1.000
Renda Acumulada	3,9%	1,5%	1,6%
Ganho de Capital Líq.	14,4%	9,9%	14,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	20,8%	11,5%	16,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,0%	17,8%	16,1%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>26,7%</b>	<b>185,3%</b>	<b>158,3%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>21,9%</b>	<b>13,8%</b>	<b>19,5%</b>
IFIX	106,2%	11,8%	17,9%
<b>Retorno em % IFIX</b>	<b>20,6%</b>	<b>117,4%</b>	<b>108,7%</b>

\*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)



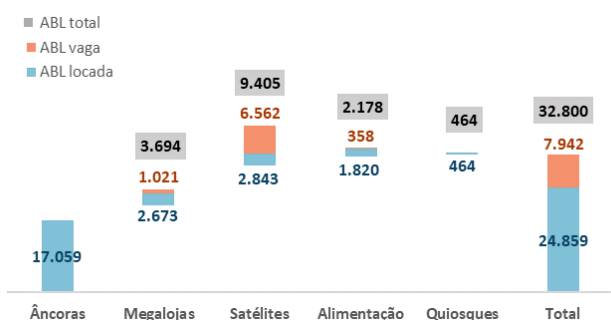
Fontes: Hedge / Itaú

## Indicadores do Shopping

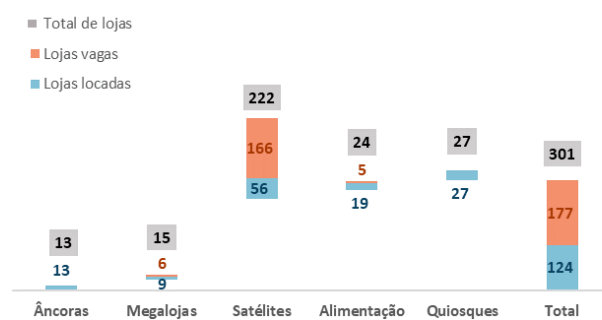
### Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou julho de 2017 com uma vacância de 24,2% de seu ABL e de 58,8% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

#### Status Locação (ABL)



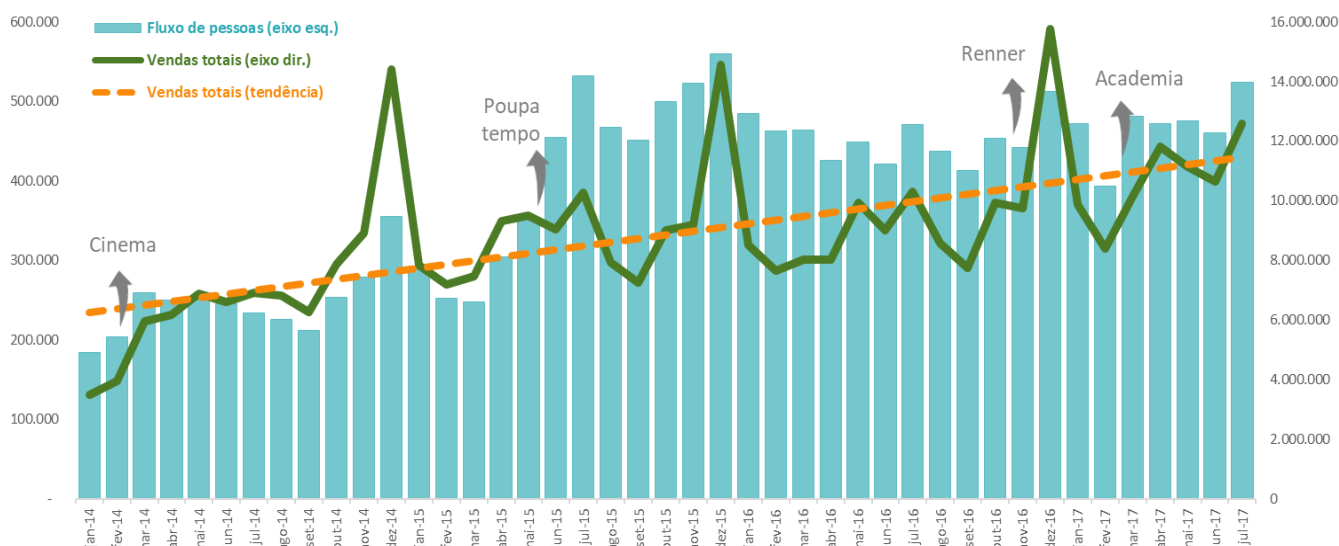
#### Status Locação (lojas)



Fonte: AD Shopping

## Vendas

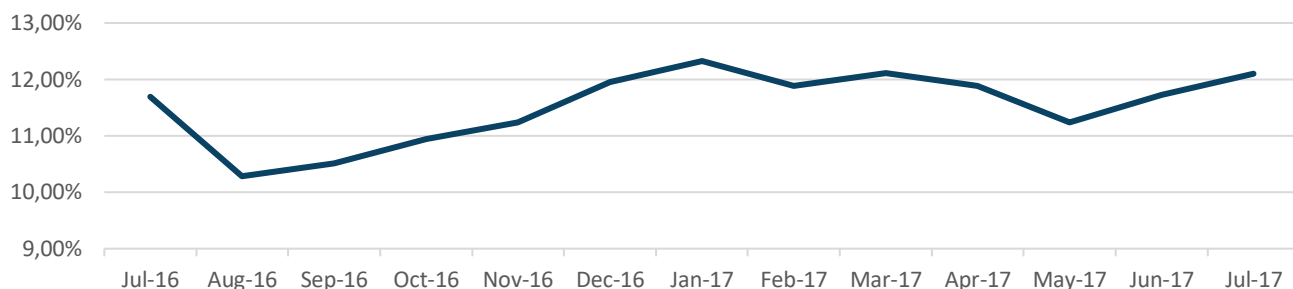
A média de vendas do shopping continua apresentando excelente resultado. Neste mês, alcançou crescimento de 22,1%, com relação ao mesmo mês do ano anterior. Abaixo, pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas, que neste mês, houve incremento de 11,3%. O resultado do shopping segue a tendência de melhoria no setor, que segundo a Abrasce, apresentou crescimento de vendas de 7,8% no mês de julho, acumulando alta de 5,2% no ano.



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

## Resultado

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

Atrium Shopping	Jul-17			Acumulado 2017		
	Realizado	Orçado	%	Realizado	Orçado	%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.191.631</b>	<b>1.210.386</b>	<b>-2%</b>	<b>8.477.222</b>	<b>8.337.953</b>	<b>2%</b>
Aluguel - faturado	617.671	615.058	0%	4.951.989	4.577.972	8%
Aluguel - recuperação	39.451	67.649	-42%	412.005	463.384	-11%
Aluguel - inadimplência	-225.658	-161.588	40%	-2.061.292	-1.428.270	44%
Aluguel - recebido	431.464	521.119	-17%	3.302.702	3.613.086	-9%
CDU - faturado	377.142	378.350	0%	2.424.953	2.338.428	4%
CDU - recuperação	2.106	-	-	26.143	-	-
CDU - inadimplência	-22.004	-16.105	37%	-195.230	-142.997	37%
CDU - recebido	357.245	362.245	-1%	2.255.867	2.195.432	3%
Resultado estacionamento	402.922	327.022	23%	2.918.653	2.529.436	15%
<b>Despesas totais</b>	<b>-746.069</b>	<b>-660.672</b>	<b>13%</b>	<b>-5.009.845</b>	<b>-4.799.273</b>	<b>4%</b>
Condomínio / FPP	-415.881	-383.945	8%	-2.729.982	-2.656.106	3%
Condomínio - inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Custos condominiais contratual	-154.543	-152.169	2%	-1.138.849	-1.100.974	3%
Custos condominiais subsídio	-10.013	-1.650	507%	-68.680	-22.550	205%
Comercialização	-73.704	-42.690	73%	-453.448	-390.661	16%
Outras despesas	-91.928	-80.217	15%	-618.886	-628.981	-2%
<b>Resultado do shopping</b>	<b>445.562</b>	<b>549.714</b>	<b>-19%</b>	<b>3.467.376</b>	<b>3.538.681</b>	<b>-2%</b>
Taxa de administração	-2.975	-5.483	-46%	-44.851	-40.790	10%
Benfeitorias	-61.394	0	-	503	-660.000	-100%
Resultado não operacional	2.732	-500	-646%	9.934	-3.500	-384%
<b>Resultado</b>	<b>383.926</b>	<b>543.732</b>	<b>-29%</b>	<b>3.432.962</b>	<b>2.834.391</b>	<b>21%</b>

Fonte: AD Shopping

## 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 32.800m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, salas de cinema, academia, quiosques, e uma operação do Poupatempo, além de área de expansão.



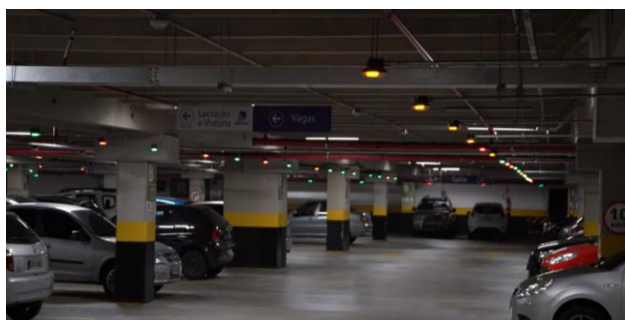
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



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.