

# CSHG Atrium Shopping Santo André FII

Novembro de 2015

## 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

### 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

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

## Nota da Administradora

Foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas em 08 de dezembro de 2015. Informações adicionais abaixo na seção "Assembleia Geral Extraordinária".

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de novembro. 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 CSHP11	nov-15	2015	12 Meses
Receita Imobiliária	0	2.401.166	2.595.839
Receita Financeira	655	31.817	37.085
<b>Total de Receitas</b>	<b>655</b>	<b>2.432.983</b>	<b>2.632.924</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(101.220)</b>	<b>(1.509.522)</b>	<b>(1.598.362)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(100.565)</b>	<b>923.460</b>	<b>1.034.561</b>
Rendimento	0	805.576	926.811
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,46</b>	<b>0,48</b>

Fontes: CSHG / Itaú

## Liquidez

	nov-15	2015	12 Meses
Presença em pregões	26,3%	11,0%	11,5%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,3	17,7	18,0
Giro (em % do total de cotas)	2,2%	10,2%	10,3%
Valor de mercado		R\$ 143,6 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo		159.520 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 de novembro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 900,00 e o valor patrimonial foi de R\$1.384,06.

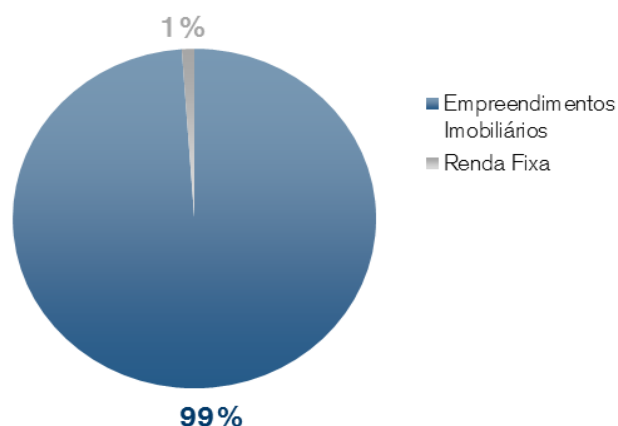
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-14	28-nov-14
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.150,00	1.150,00
Renda Acumulada	2,09%	0,51%	0,51%
Ganho de Capital Líq.	-10,00%	-21,74%	-21,74%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-9,11%	-21,31%	-21,30%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,01%	-23,27%	-21,45%
Retorno em % CDI Líquido	-19%	-212%	-195%

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

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 novembro, 99% do patrimônio líquido do Fundo.

## Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

## Ativos Imobiliários

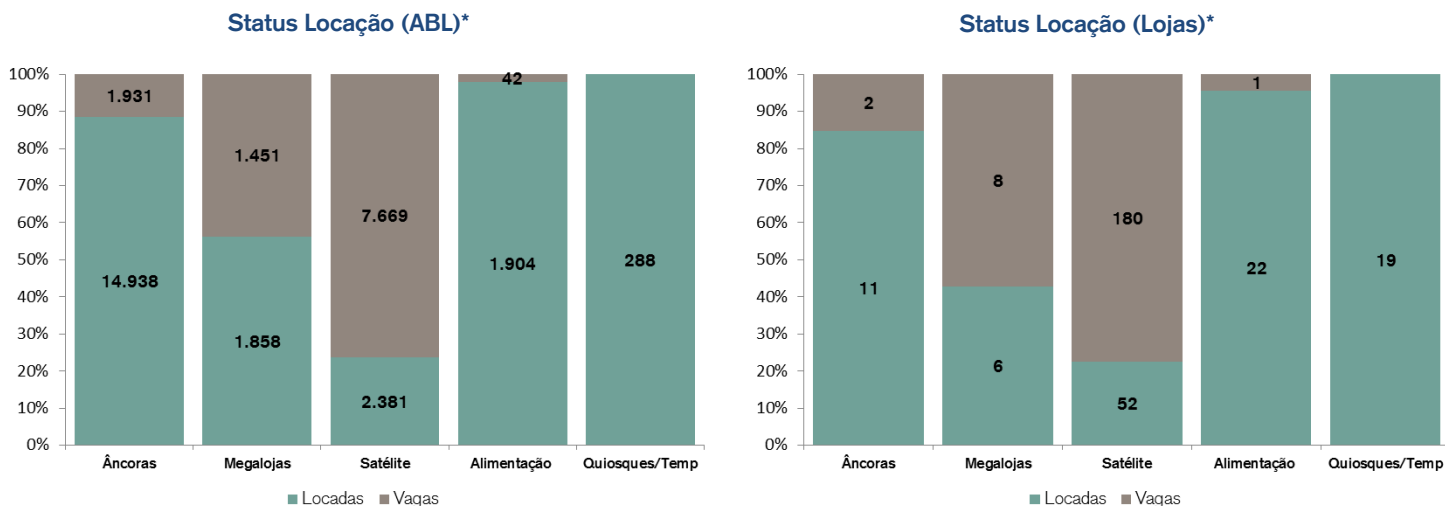
### Atrium Shopping Santo André



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 28.600m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. Dentro da área de expansão, que adicionará cerca de 3.500 m<sup>2</sup> de ABL para locação futura, o empreendimento conta com uma operação do Poupatempo, inaugurada na segunda quinzena de maio.

## Vacância e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou outubro de 2015 com uma vacância de 34,1% de seu ABL e de 63,4% com relação à quantidade de lojas. Durante o mês de outubro, tivemos uma rescisão de uma megaloja e da academia, porém o shopping já está em conversas avançadas para a substituição.



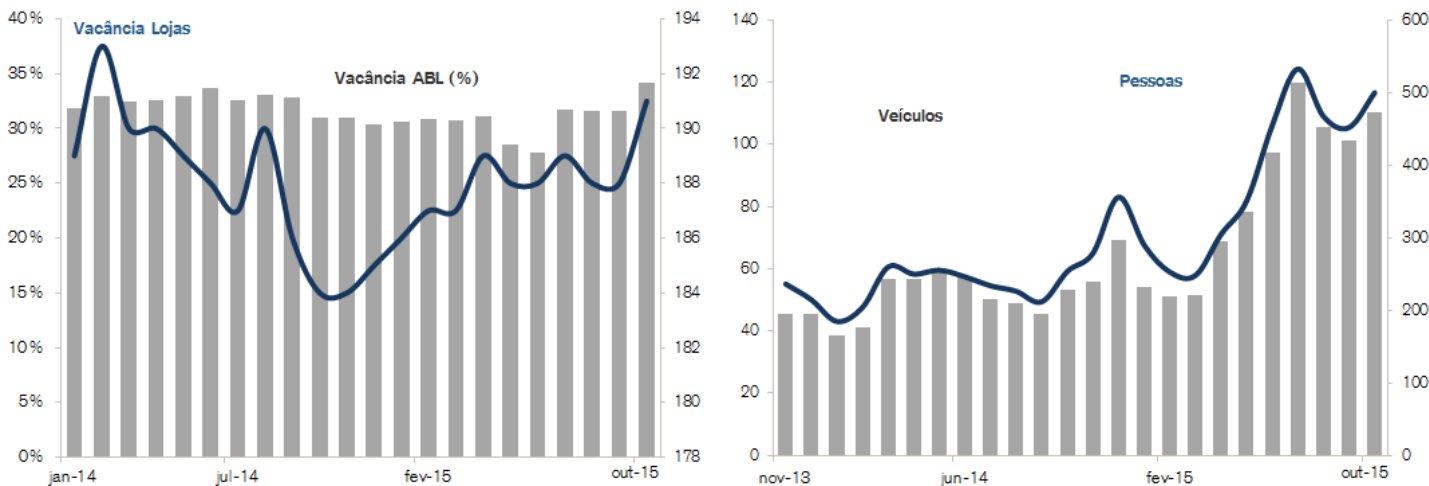
Fonte: AD Shopping

\*Considera o Poupatempo e o contrato de locação da academia, em ABL da expansão ainda não operacional.

A partir do relatório de julho, em adequação ao padrão disponibilizado pela administradora do empreendimento, o número de pessoas passou a ser divulgado como o fluxo total (calculado pela soma de pedestres e pessoas estimadas pela entrada de veículos), e não apenas pedestres. As informações históricas desde a inauguração do shopping também estão sendo demonstradas por este critério, e são comparáveis. De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento teve em outubro-15 a sua segunda maior visitação, 10,6% superior ao mês de setembro e 97% maior em relação ao mesmo mês do ano anterior. Cabe destacar as iniciativas da administradora do shopping para aumentar a visitação do empreendimento, na última seção deste relatório.

## Vacância

## Fluxo mensal (milhares)



Fonte: AD Shopping

## Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em outubro de 2015, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping. Buscando evitar distorções, são considerados como orçamento 2015 os valores realizados de janeiro a abril e o orçamento da AD de maio a dezembro.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	out/15			Acumulado 2015		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	504.903	640.194	-21,1%	6.890.732	7.129.768	-3,4%
Aluguel - Recuperação	23.163	70.662	-67,2%	442.063	565.512	-21,8%
Aluguel - Inadimplência	(185.960)	(112.172)	65,8%	(1.983.265)	(1.765.525)	12,3%
Aluguel - Recebido	342.106	598.684	-42,9%	5.349.529	5.929.755	-9,8%
CDU - Faturado	81.973	80.697	1,6%	1.407.890	1.263.746	11,4%
CDU - Recuperação	692	7.173	-90,3%	121.281	154.904	-21,7%
CDU - Inadimplência	(58.925)	(23.909)	146,5%	(730.229)	(575.746)	26,8%
CDU - Recebido	23.740	63.961	-62,9%	798.942	842.905	-5,2%
Aluguel - Estacionamento	232.756	174.188	33,6%	2.429.257	2.049.803	18,5%
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>598.601</b>	<b>836.833</b>	<b>-28,5%</b>	<b>8.577.728</b>	<b>8.822.463</b>	<b>-2,8%</b>
Condomínio / FPP	(452.027)	(427.201)	5,8%	(4.798.097)	(4.643.641)	3,3%
Condomínio - Inadimplência Líquida	-	-	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(82.362)	(65.000)	26,7%	(676.883)	(542.289)	24,8%
Comercialização	(35.214)	(42.590)	-17,3%	(453.642)	(472.906)	-4,1%
Outras Despesas	(30.253)	(56.537)	-46,5%	(736.255)	(732.150)	0,6%
<b>Total Despesas</b>	<b>(599.856)</b>	<b>(591.328)</b>	<b>1,4%</b>	<b>(6.664.877)</b>	<b>(6.390.987)</b>	<b>4,3%</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>(1.255)</b>	<b>245.505</b>	<b>-100,5%</b>	<b>1.912.852</b>	<b>2.431.476</b>	<b>-21,3%</b>
Taxa de Administração	(5.122)	(7.762)	-34,0%	(77.922)	(90.141)	-13,6%
Resultado não operacional	1.510	300	403,3%	(200.117)	(194.453)	2,9%
<b>Resultado</b>	<b>(4.867)</b>	<b>238.043</b>	<b>-102,0%</b>	<b>1.634.813</b>	<b>2.146.882</b>	<b>-23,9%</b>

Não obstante as checagens e verificações realizadas, a CSHG não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (administradora do shopping).

A AD, dentro do trabalho de diagnóstico realizado para o shopping, fez avaliação da operação e apresentou novo orçamento para o período de maio a dezembro. Segue o orçamento do shopping apresentado pela AD em maio e aprovado pelo Comitê:

Orçamento 2015	1º Quadri/15	2º Quadri/15	3º Quadri/15	Acumulado 2015
	Realizado	Reestimado	Reestimado	
Aluguel - Faturado	3.150.796	2.669.582	2.784.110	8.604.488
Aluguel - Recuperação	235.698	205.836	238.494	680.029
Aluguel - Inadimplência	(927.085)	(584.944)	(489.191)	(2.001.220)
Aluguel - Recebido	2.459.409	2.290.475	2.533.413	7.283.297
CDU - Faturado	672.126	410.856	317.973	1.400.956
CDU - Recuperação	96.073	42.742	28.258	167.073
CDU - Inadimplência	(359.375)	(162.742)	(94.192)	(616.309)
CDU - Recebido	408.825	290.856	252.039	951.719
Aluguel - Estacionamento	811.748	857.209	856.410	2.525.367
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>3.679.982</b>	<b>3.438.539</b>	<b>3.641.862</b>	<b>10.760.383</b>
Condomínio / FPP - Áreas Vagas	(1.959.316)	(1.821.583)	(1.703.550)	(5.484.448)
Condomínio - Inadimplência Líquida	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(170.289)	(242.000)	(260.000)	(672.289)
Comercialização	(223.346)	(161.630)	(175.844)	(560.821)
Outras Despesas	(280.928)	(338.150)	(175.612)	(794.691)
<b>Total Despesas</b>	<b>(2.633.880)</b>	<b>(2.563.363)</b>	<b>(2.315.006)</b>	<b>(7.512.249)</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>1.046.102</b>	<b>875.176</b>	<b>1.326.855</b>	<b>3.248.134</b>
Taxa de Administração	(46.336)	(27.675)	(41.939)	(115.950)
Resultado não operacional	(196.253)	1.200	1.200	(193.853)
<b>Resultado</b>	<b>520.423</b>	<b>848.701</b>	<b>1.286.117</b>	<b>2.655.241</b>

Para o primeiro quadrimestre, são apresentados os valores realizados no período.

## Administração do Shopping

A AD apresentou em maio-15 ao Comitê de Investimentos do Fundo o diagnóstico da operação do shopping e o orçamento revisado para 2015, o qual foi aprovado, com sugestões de melhorias e posicionamento do Atrium Shopping. Entre os pontos levantados pela empresa, destacam-se a readequação de equipe no shopping e renegociações com prestadores de serviços, que levaram a uma redução no valor do condomínio (com impacto positivo para os encargos de unidades vagas arcados pelo Fundo e no custo total de ocupação dos lojistas); a mudança de escritório de advocacia que atende o shopping e a abertura de novas frentes de negociação com os inadimplentes para recuperação dos valores em aberto; e a estratégia para o trabalho de locação.

## Assembleia Geral Extraordinária – 08 de dezembro de 2015

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 08 de dezembro de 2015, os cotistas presentes deliberaram, por unanimidade, as seguintes matérias:

(i) A alteração da denominação do Fundo, a qual passou a ser **“CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”**. A Administradora ficou autorizada a solicitar a alteração do código de negociação (ticker) das cotas do Fundo junto à BM&FBOVESPA, e informará ao mercado posteriormente o novo código atribuído a tais cotas;

(ii) A alteração da taxa de administração do Fundo, que a partir de 1º de janeiro de 2016 passará a ser de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado das cotas, até o dia 30 de junho de 2016, e, a partir de 1º de julho de 2016, a taxa de administração passará a ser 0,5% (meio por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas;

(iii) A alteração do Regulamento do Fundo, que contemplou alterações no seu objeto e política de investimentos, mudanças nas funções desempenhadas pelo comitê de investimentos, além de diversas outras alterações para aperfeiçoamento redacional conforme relacionadas na própria ata da Assembleia. A nova versão já vigente do Regulamento está disponível nos *websites* da Administradora – [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) e da CVM – [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br); e

(iv) A 3ª Emissão do Fundo, de até 12.000 (doze mil) cotas divididas em 12 (doze) séries idênticas, em datas diferentes de integralização, com o preço unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), no montante de até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), as quais serão colocadas por meio de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, conforme alterada.

Todas as informações referentes à convocação, realização da AGE e deliberações estão disponíveis ao mercado no *website* da Administradora indicado acima.

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.