

# CSHG Atrium Shopping Santo André FII

Julho de 2016

## 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.

### Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

### Taxa de administração

0,25% a.a. sobre o valor de mercado das cotas, até o dia 30 de junho de 2016, e, a partir de 1º de julho de 2016, 0,5% a.a. sobre o valor de mercado das cotas.

### Ofertas concluídas

Três emissões de cotas realizadas

### Código de negociação

ATSA11B

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

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de julho. 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	jul-16	2016	12 Meses
Receita Imobiliária	141.104	850.933	1.247.261
Receita Financeira	56.815	209.141	215.852
<b>Total de Receitas</b>	<b>197.919</b>	<b>1.060.074</b>	<b>1.463.113</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(50.375)</b>	<b>(446.289)</b>	<b>(968.435)</b>
<b>Resultado</b>	<b>147.544</b>	<b>613.785</b>	<b>494.678</b>
Rendimento	0	446.904	446.904
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,39</b>	<b>0,23</b>

Fontes: CSHG / Itaú

## Liquidez

	jul-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	19,0%	20,8%	15,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,2	6,1	10,1
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	4,2%	6,8%
Valor de mercado		R\$ 149,9 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo		166.520 cotas (74 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\$ 900,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.369,58**.

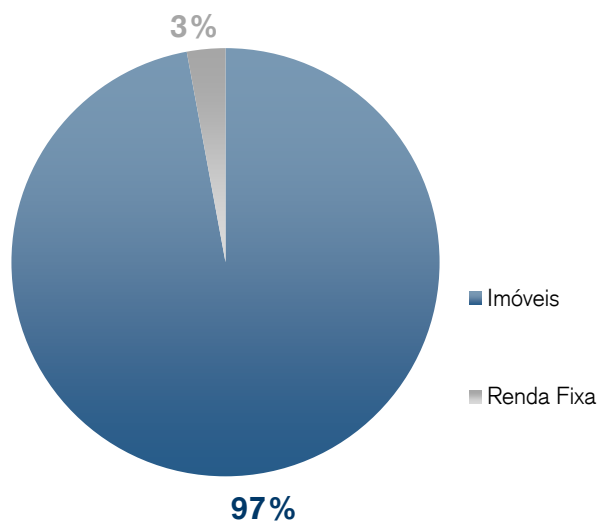
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-15	31-jul-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	900,00	1.150,00
Renda Acumulada	2,36%	0,30%	0,23%
Ganho de Capital Líq.	-10,00%	0,00%	-21,74%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-8,67%	0,30%	-21,51%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-1,67%	0,52%	-21,51%
Retorno em % CDI Líquido	-14%	4%	-182%
Retorno Total Bruto	-7,64%	0,30%	-21,50%
IFIX	71,77%	23,21%	18,04%
Diferença vs IFIX	-79%	-23%	-40%

\*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

## Ativos Imobiliários

### Atrium Shopping Santo André



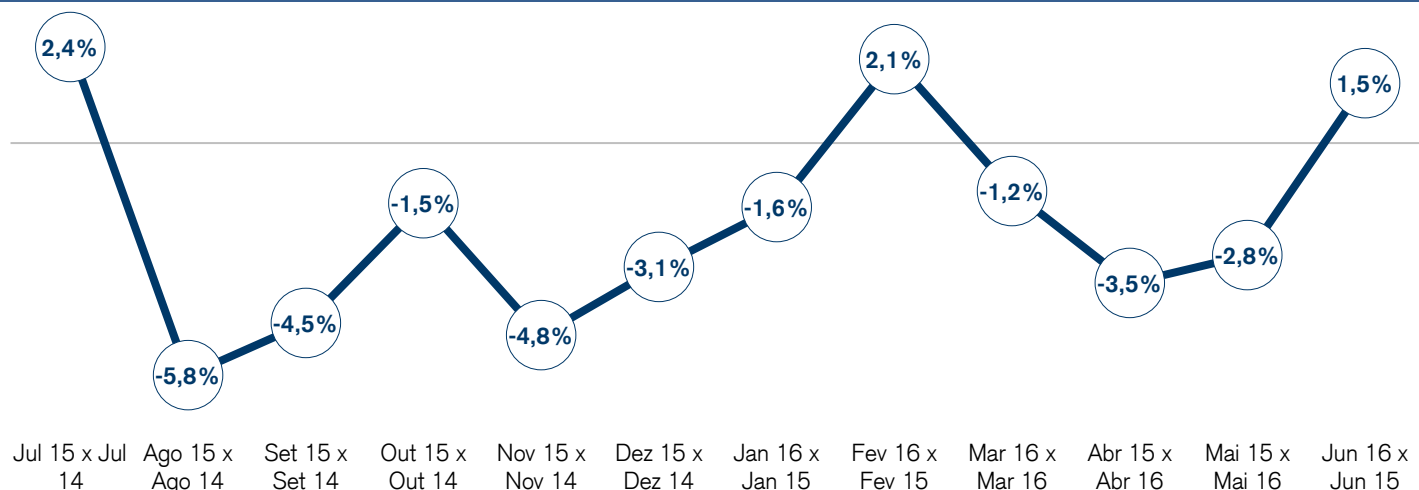
O Atrium Shopping Santo André localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta com aproximadamente 32.700m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, salas de cinema e uma operação do Poupatempo inaugurada em maio de 2015, além de área de expansão.

## O mercado brasileiro de Shopping Centers

Segundo uma recente pesquisa realizada pelo Ibope em parceria com a Alshop, entre 2000 e 2015, foram inaugurados 259 shoppings, o que representou um crescimento médio de 5% ao ano, praticamente o dobro do crescimento médio do PIB brasileiro, que ficou em 2,77% para o mesmo período. Apesar das expectativas negativas do mercado quanto ao PIB para os próximos anos, a taxa de inflação, os juros e o desemprego, segundo levantamento realizado pela ABRASCE, em parceria com o GEU – Grupo de Estudos Urbanos – a indústria de Shopping Centers continua em desenvolvimento no país e espera-se um crescimento de 6,5% nas vendas em 2016, com um faturamento total de R\$ 161,3 bilhões ao final do período.

De acordo com o Monitoramento de Mercado ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, a receita nominal de vendas do setor cresceu 1,5% em junho ante mesmo mês de 2015. Considerando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a queda real foi de 7,3%, conforme gráfico abaixo.

### Índices do Setor - Variação Receita Nominal das Vendas Mensais (m<sup>2</sup>)



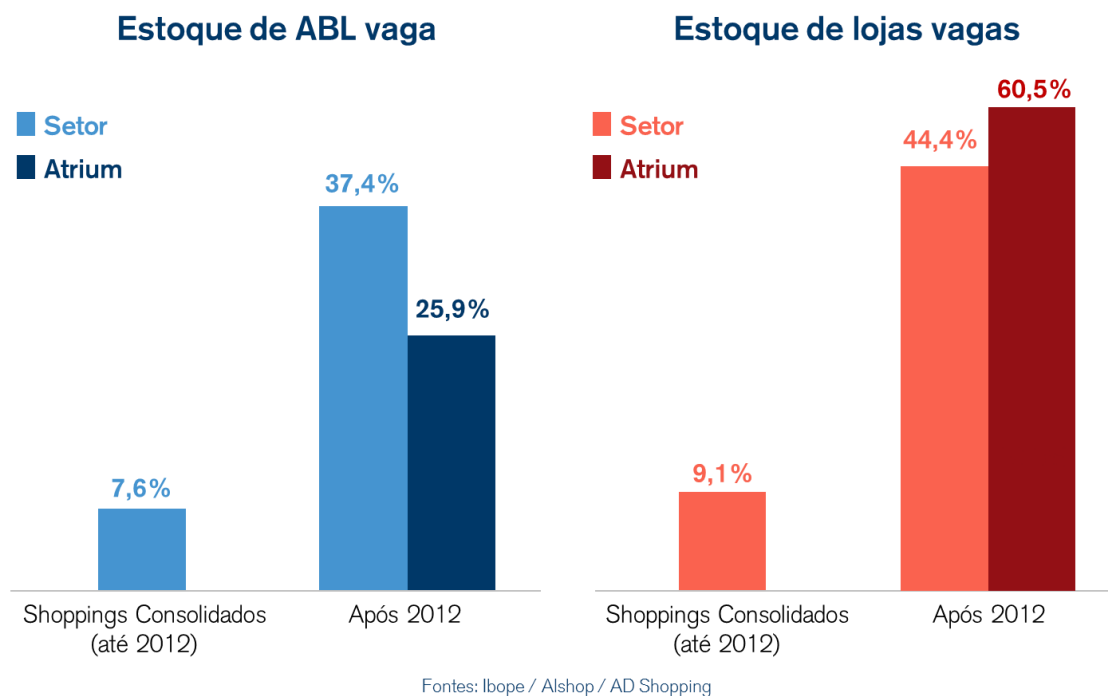
\*Índices de Variação em Shopping Centers Brasileiros / Vendas mensais  
Fonte: ABRASCE

Observa-se uma pequena reação no setor, após três meses consecutivos de queda nominal. O baixo crescimento pode ser explicado pela queda de demanda e renda disponível para consumo: a taxa de desemprego divulgada pelo IBGE média no Brasil, dos meses de fevereiro, março e abril, apresentou valor de 11,4%. Por outro lado, alguns indicadores de confiança já aparentam pequena recuperação, corroborando a expectativa de um melhor desempenho do varejo no segundo semestre, como a continuidade de elevação da confiança dos consumidores, que subiu mais 5,0%, após alta de 5,4% em maio.

### Evolução da Vacância e Inadimplência

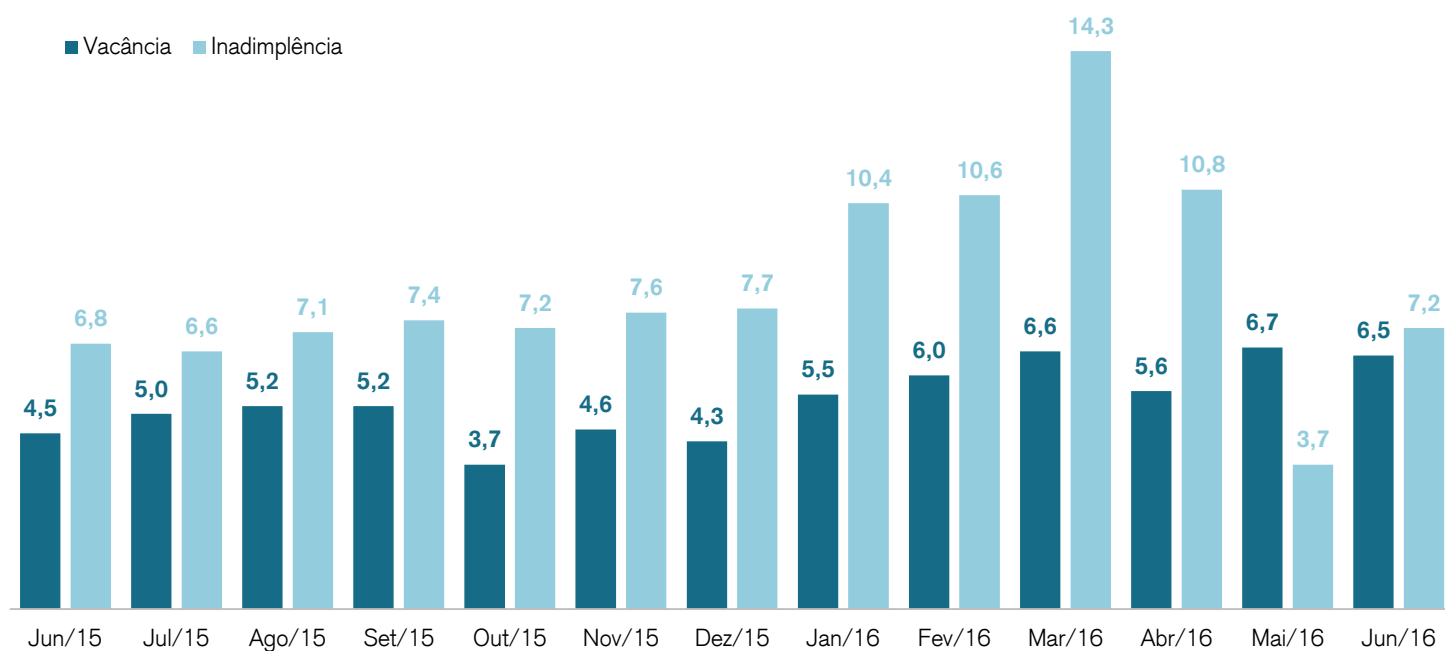
O impacto nas vendas pode ser explicado no mercado em partes pelo indicador de vacância. Segundo a pesquisa do Ibope e Alshop, com números referentes a 2015, o estoque de ABL e lojas vagas, tanto em shoppings consolidados (inaugurados até 2012), quanto em shoppings novos, está muito elevado: 1,75 milhão de m<sup>2</sup> e 12 mil lojas. O gráfico abaixo apresenta o resultado do estudo em 2015, com estoque de ABL vaga e lojas vagas, tanto de shoppings

consolidados, quanto de shoppings inaugurados após 2012, em comparação com o Fundo, na mesma data base da pesquisa.



Como complemento, segundo o Monitoramento de Mercado da ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, foi apurada, no mês de junho de 2016, uma inadimplência de 7,2%, assim como uma vacância de 6,5% da ABL, contra 4,5% no mesmo mês do ano anterior.

### Índices do Setor – Vacância por ABL e Inadimplência\*



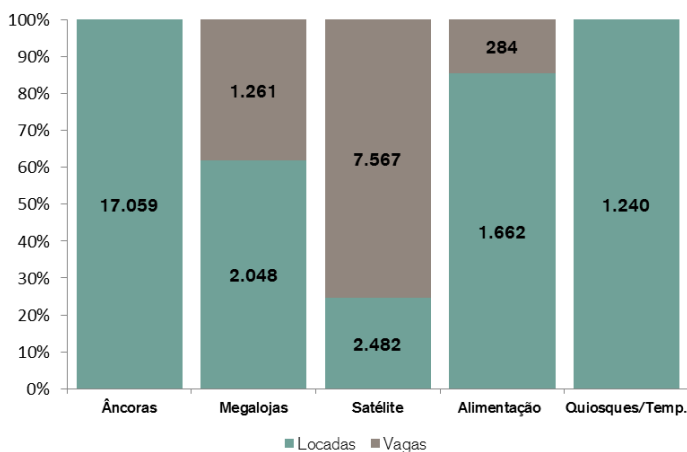
\*Vacância por ABL nos Shopping Centers Brasileiros e inadimplência mensal bruta  
Fonte: ABRASCE

## Indicadores do Fundo

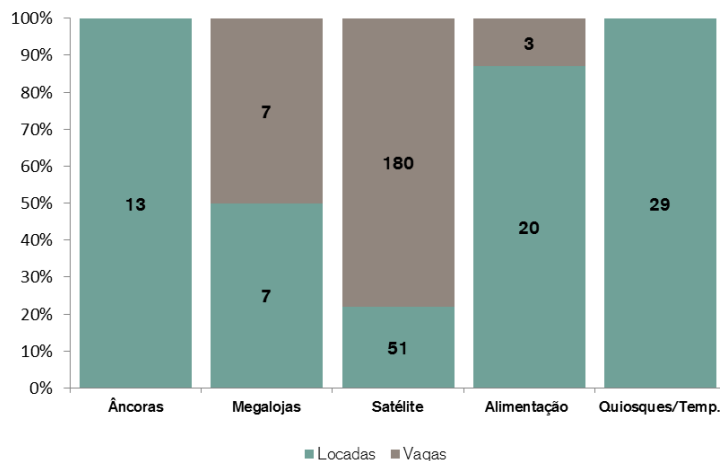
### Vacância e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou junho de 2016 com uma vacância de 27,1% de seu ABL e de 61,3% com relação à quantidade de lojas. Durante o mês de junho, houve a rescisão de dois contratos de lojas satélites e um quiosque. Em decorrência destas alterações, a vacância em ABL aumentou em aproximadamente 59 m<sup>2</sup> em relação ao mês anterior. A AD Mall continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)\*



Status Locação (Lojas)\*

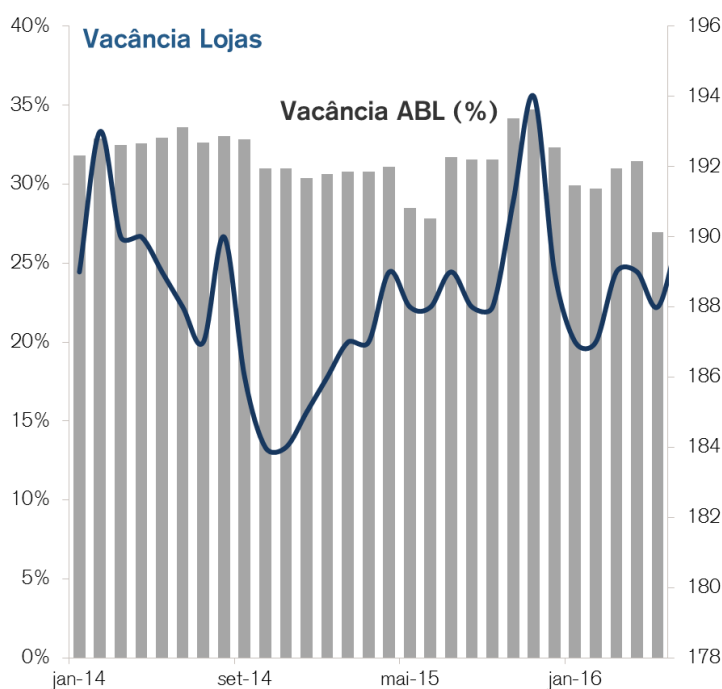


Fonte: AD Shopping

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

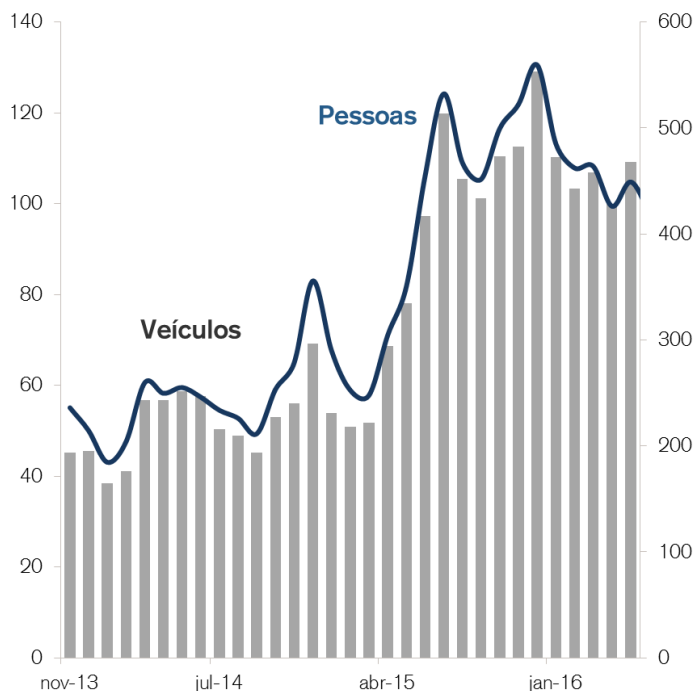
De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento teve em junho-16 fluxo de veículos 6,6% superior ao mesmo período do ano anterior. O período analisado já considera a inauguração do Poupatempo, ocorrida em maio de 2015.

### Vacância



Fonte: AD Shopping

### Fluxo mensal (milhares)



## Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em junho de 2016, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	jun/16			Acumulado 2016		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	589.497	612.096	-3,7%	3.862.756	3.792.603	1,8%
Aluguel - Recuperação	42.604	45.829	-7,0%	403.538	277.506	45,4%
Aluguel - Inadimplência	(210.260)	(153.715)	36,8%	(1.470.515)	(1.068.823)	37,6%
Aluguel - Recebido	421.842	504.210	-16,3%	2.795.780	3.001.286	-6,8%
CDU - Faturado	50.309	50.701	-0,8%	461.570	283.589	62,8%
CDU - Recuperação	2.917	-	-	68.527	-	-
CDU - Inadimplência	(36.331)	(20.569)	76,6%	(268.244)	(128.236)	109,2%
CDU - Recebido	16.895	30.132	-43,9%	261.853	155.353	68,6%
Aluguel - Estacionamento	351.732	384.070	-8,4%	1.975.269	1.811.356	9,0%
<b>Receitas Totais - Recebido</b>	<b>790.470</b>	<b>918.412</b>	<b>-13,9%</b>	<b>5.032.902</b>	<b>4.967.995</b>	<b>1,3%</b>
Condomínio / FPP	(396.194)	(376.415)	5,3%	(2.573.064)	(2.160.141)	19,1%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Custos Condominiais - Outros Custos	(138.499)	(70.361)	96,8%	(727.628)	(408.492)	78,1%
Comercialização	(38.694)	(87.733)	-55,9%	(361.815)	(542.931)	-33,4%
Outras Despesas	(74.395)	(66.496)	11,9%	(406.480)	(418.390)	-2,8%
<b>Total Despesas</b>	<b>(647.782)</b>	<b>(601.005)</b>	<b>7,8%</b>	<b>(4.068.987)</b>	<b>(3.529.954)</b>	<b>15,3%</b>
<b>Resultado do Shopping</b>	<b>142.687</b>	<b>317.406</b>	<b>-55,0%</b>	<b>963.915</b>	<b>1.438.041</b>	<b>-33,0%</b>
Taxa de Administração	(5.444)	(11.223)	-51,5%	(26.795)	(34.229)	-21,7%
Resultado não operacional	3.861	(500)	-872,1%	(125.561)	(3.000)	4085,4%
<b>Resultado</b>	<b>141.104</b>	<b>305.683</b>	<b>-53,8%</b>	<b>811.559</b>	<b>1.400.813</b>	<b>-42,1%</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).

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.