

CSHG Atrium Shopping Santo André FII

Dezembro 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

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

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 dezembro. 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 | dez-16 | 2° Semestre | 2016 |
|--------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Receita Imobiliária* | - | (1.918.549) | (1.268.720) |
| Receita Financeira | 58.638 | 380.018 | 532.344 |
| Total de Receitas | 58.638 | (1.538.531) | (736.376) |
| Total de Despesas | (93.573) | (469.792) | (805.707) |
| Resultado | (34.934) | (2.008.323) | (1.542.083) |
| Rendimento | 0 | 0 | 446.904 |
| Médio / Cota | 0,00 | 0,00 | 0,23 |

* No ano 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.

Liquidez

| | dez-16 | 2° Semestre | 2016 |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|
| Presença em pregões | 33,3% | 46,8% | 34,1% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,9 | 4,5 | 10,5 |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,5% | 2,7% | 6,8% |
| Valor de mercado | R\$ 180,10 milhões | | |
| Quantidade de cotas do Fundo | 171.520 cotas (72 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\$ 1.338,13**.

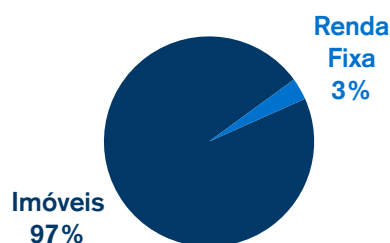
| CSHG Atrium Shopping Santo André FII | Início* | 2º Semestre | 2016 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Data | 10-mar-11 | 30-jun-16 | 30-dez-15 |
| Valor Referência (R\$) | 1.000,00 | 887,50 | 900,00 |
| Renda Acumulada | 2,36% | 0,00% | 0,30% |
| Ganho de Capital Líq. | 4,00% | 14,65% | 13,33% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 7,22% | 14,99% | 13,65% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 1,21% | 31,95% | 13,65% |
| Retorno em % CDI Líquido | 11% | 260% | 116% |
| Retorno Total Bruto | 7,36% | 18,31% | 16,97% |
| IFIX | 84,50% | 13,82% | 32,34% |
| Diferença vs IFIX | -77% | 4% | -15% |

*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



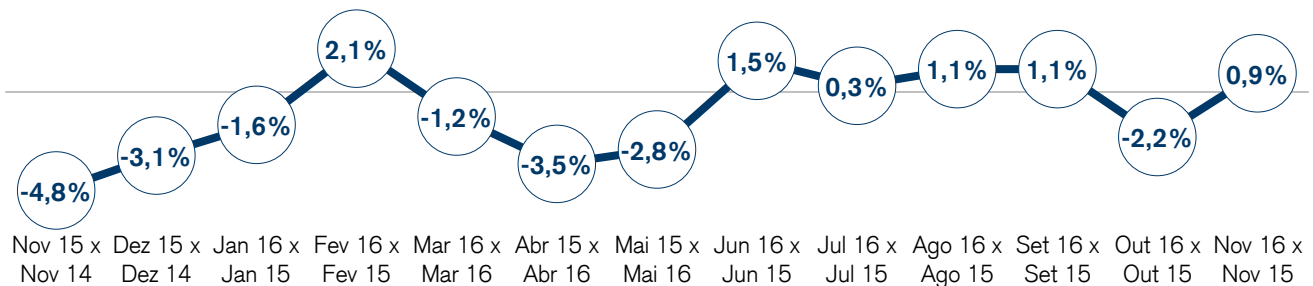
O Atrium Shopping Santo André localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta com aproximadamente 32.800m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, quiosques, salas de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

O mercado brasileiro de Shopping Centers

Segundo uma 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.

A expectativa para o mercado de shopping centers no Brasil apresentou leve melhoria para o segundo semestre de 2016. Os indicadores de confiança continuam em recuperação, mas o mercado de trabalho ainda não mostrou reversão positiva para causar expansão na demanda e na renda disponível. 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.

Índices do Setor - Variação Receita Nominal das Vendas Mensais (m²)



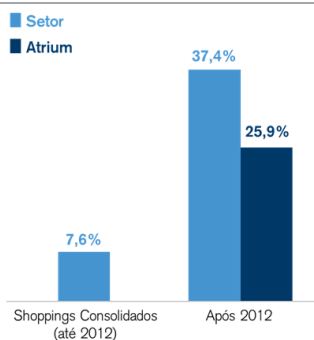
*Índices de Variação em Shopping Centers Brasileiros / Vendas mensais
Fonte: ABRASCE

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 m² e 12 mil lojas. O gráfico, a seguir, 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.

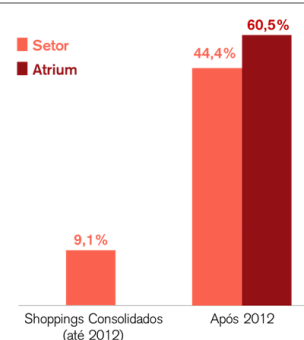
Mercado Brasileiro de Shopping Center

Estoque de ABL vaga



Fonte: Ibope/Alshop/Administradoras dos empreendimentos

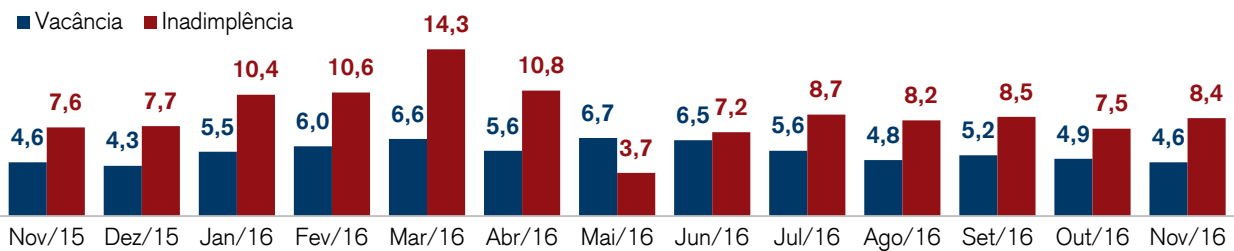
Estoque de lojas vagas



Fonte: Ibope/Alshop/Administradoras dos empreendimentos

Como complemento, segundo o Monitoramento de Mercado da ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, foi apurada, no mês de novembro de 2016, uma vacância de 4,6% e inadimplência de 8,4%.

Índices do Setor – Vacância por ABL e Inadimplência*



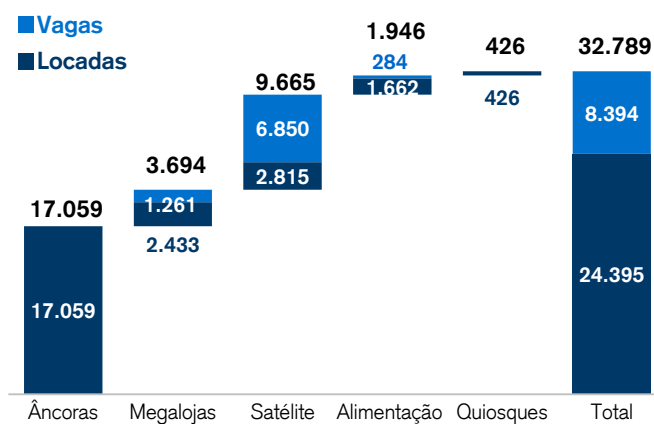
Fonte: ABRASCE

*Vacância por ABL nos Shopping Centers Brasileiros e inadimplência mensal bruta

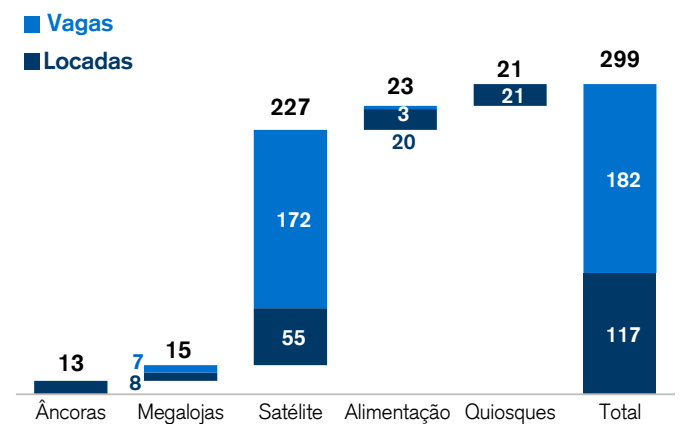
Indicadores do Fundo - Vacância e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou novembro de 2016 com uma vacância de 25,60% de seu ABL e de 59,67% com relação à quantidade de lojas. Durante este mês, houve assinatura de contratos de 2 lojas satélites e 1 megaloja. Em decorrência destas alterações, a vacância em ABL diminuiu em aproximadamente 569 m² em relação ao mês anterior. A AD Mall continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL) *



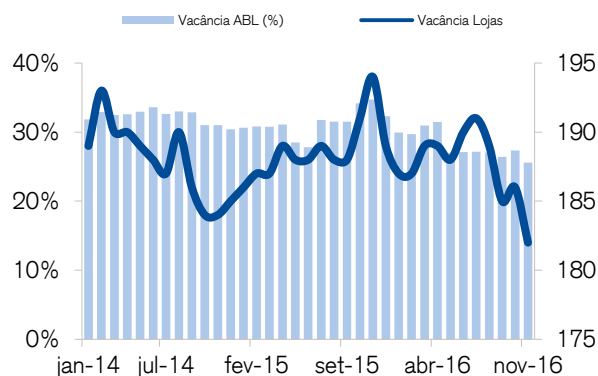
Status Locação (lojas) *



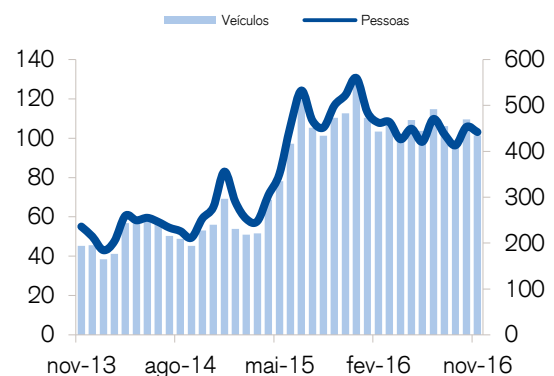
Fonte: AD Shopping

De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento teve em novembro-16 fluxo de veículos 2,5% inferior ao mesmo período no mês anterior.

Vacância



Fluxo mensal (milhares)



Fonte: AD Shopping

Resultado

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

| ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ | nov/16 | | | Acumulado 2016 | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | Real | Orçado | % | Real | Orçado | % |
| Aluguel - Faturado | 584.332 | 631.257 | -7,4% | 6.850.777 | 6.906.619 | -0,8% |
| Aluguel - Recuperação | 57.676 | 46.440 | 24,2% | 727.325 | 507.293 | 43,4% |
| Aluguel - Inadimplência | (232.092) | (148.803) | 56,0% | (2.624.731) | (1.829.869) | 43,4% |
| Aluguel - Recebido | 409.915 | 528.894 | -22,5% | 4.953.372 | 5.584.043 | -11,3% |
| CDU - Faturado | 50.570 | 51.212 | -1,3% | 744.842 | 569.141 | 30,9% |
| CDU - Recuperação | 1.306 | - | - | 90.148 | - | - |
| CDU - Inadimplência | (37.875) | (15.677) | 141,6% | (478.362) | (227.178) | 110,6% |
| CDU - Recebido | 14.001 | 35.535 | -60,6% | 356.628 | 341.962 | 4,3% |
| Aluguel - Estacionamento | 328.738 | 469.934 | -30,0% | 3.672.288 | 4.088.615 | -10,2% |
| Receitas Totais - Recebido | 752.654 | 1.034.363 | -27,2% | 8.982.287 | 10.014.621 | -10,3% |
| Condomínio / FPP | (443.519) | (287.679) | 54,2% | (4.679.316) | (3.757.111) | 24,5% |
| Condomínio - Inadimplência líquida | - | - | - | - | - | - |
| Custos Condominiais - Outros Custos | (159.790) | (73.133) | 118,5% | (1.481.766) | (772.677) | 91,8% |
| Comercialização | (47.131) | (71.866) | -34,4% | (683.536) | (960.049) | -28,8% |
| Outras Despesas | (83.190) | (62.876) | 32,3% | (798.181) | (736.941) | 8,3% |
| Total Despesas | (733.630) | (495.554) | 48,0% | (7.642.799) | (6.226.777) | 22,7% |
| Resultado do Shopping | 19.024 | 538.809 | -96,8% | 1.339.488 | 3.787.844 | -64,8% |
| Taxa de Administração | - | (11.773) | -100,0% | (42.944) | (99.307) | -56,8% |
| Resultado não operacional | 852 | (500) | -270,5% | (60.681) | (5.500) | 1003,3% |
| Resultado | 19.876 | 526.536 | -96,2% | 1.235.864 | 3.683.036 | -66,4% |

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.