

CSHG Atrium Shopping Santo André FII

Março 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.

Consultor

Nassau Empreendimentos Imobiliários

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.

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% a.a. do ganho sobre eventual venda de ativos.

Ofertas concluídas

Duas 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.

Nota da Administradora

A Administradora informa que foi convocada, em 12 de abril de 2016, Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas a ser realizada quarta-feira, 27 de abril de 2016, às 10h30. Informações adicionais abaixo na seção “Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária – 27 de abril de 2016”.

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-16	2016	12 Meses
Receita Imobiliária	157.621	417.756	1.147.949
Receita Financeira	23.414	38.017	54.727
Total de Receitas	181.035	455.773	1.202.676
Total de Despesas	(50.378)	(213.337)	(1.518.662)
Resultado	130.658	242.437	(315.986)
Rendimento	0	0	486.536
Médio / Cota	0,00	0,00	0,25

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	mar-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	18,2%	16,7%	10,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,7	4,7	13,9
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	3,3%	8,8%
Valor de mercado		R\$ 141,4 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo		162.520 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\$ 870,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.375,01**.

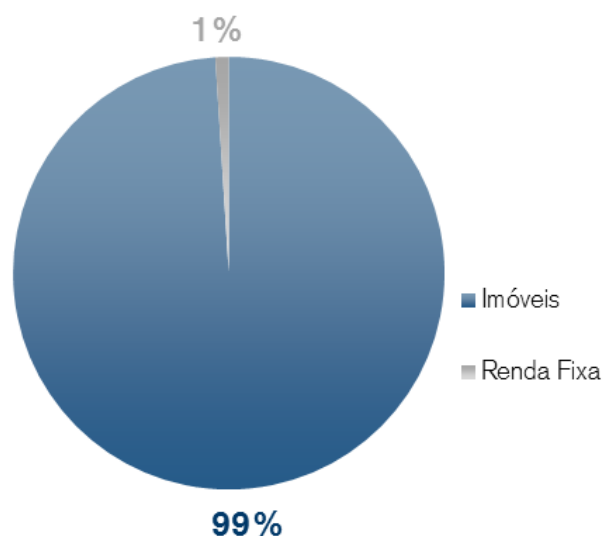
CSHG Atrium Shopping Santo André FI	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-15	31-mar-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	900,00	1.100,00
Renda Acumulada	2,09%	0,00%	0,46%
Ganho de Capital Líq.	-13,00%	-3,33%	-20,91%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-12,44%	-3,33%	-20,53%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,60%	-13,07%	-20,46%
Retorno em % CDI Líquido	-23%	-121%	-176%

*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

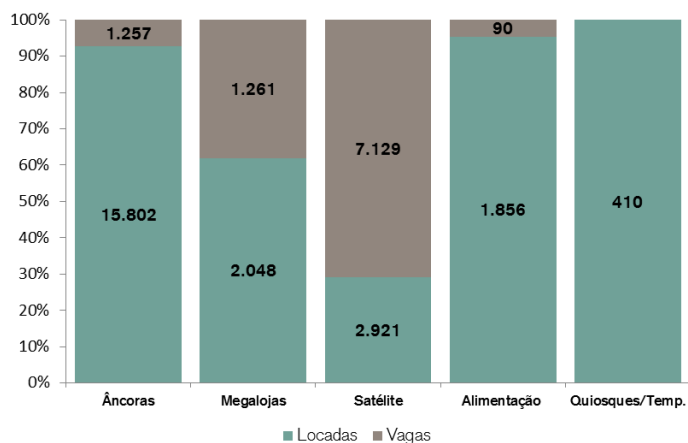


O Atrium Shopping Santo André localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta com aproximadamente 32.700m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, salas de cinema e uma operação do Poupatempo inaugurada em maio de 2015, além de área de expansão.

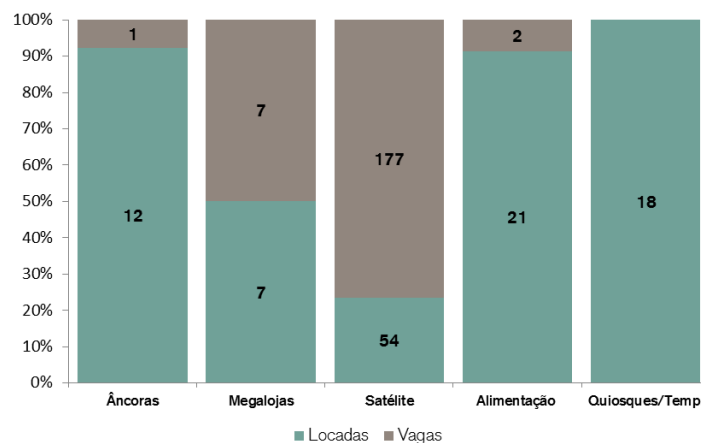
Vacância e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou fevereiro de 2016 com uma vacância de 29,7% de seu ABL e de 62,5% com relação à quantidade de lojas. Durante o mês de fevereiro, houve a entrada de um centro de medicina diagnóstica e uma operação da alimentação, e a saída também de outra operação de alimentação e de uma satélite. Em decorrência destas alterações, a vacância em ABL reduziu em aproximadamente 76m² em relação ao mês anterior. A AD Mall continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)*



Status Locação (Lojas)*

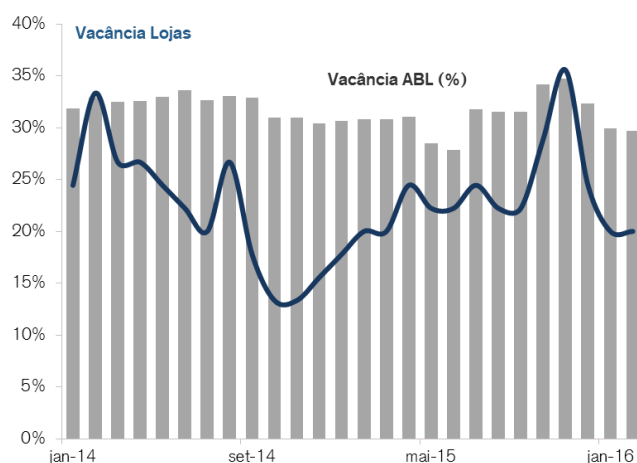


Fonte: AD Shopping

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

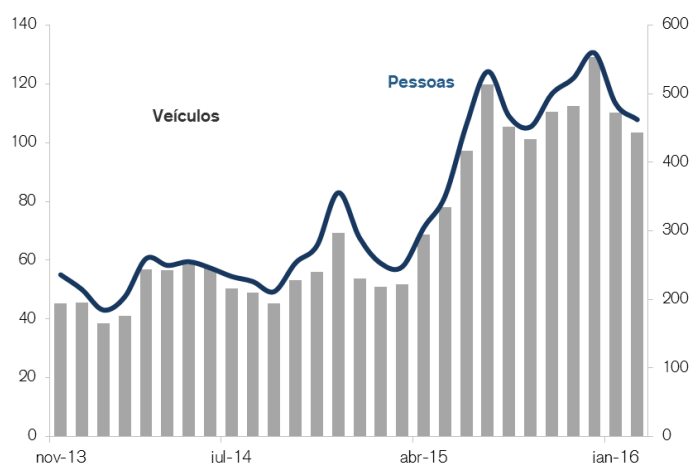
De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento teve em fevereiro-16 fluxo de veículos 103% superior ao mesmo período do ano anterior.

Vacância



Fonte: AD Shopping

Fluxo mensal (milhares)



Resultado

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

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	fev/16			Acumulado 2016		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	619.109	531.927	16,4%	1.520.307	1.414.132	7,5%
Aluguel - Recuperação	65.096	59.139	10,1%	115.808	91.682	26,3%
Aluguel - Inadimplência	(193.040)	(155.362)	24,3%	(612.557)	(451.058)	35,8%
Aluguel - Recebido	491.164	435.705	12,7%	1.023.557	1.054.757	-3,0%
CDU - Faturado	49.988	44.801	11,6%	144.906	86.124	68,3%
CDU - Recuperação	20.000	-	-	25.177	-	-
CDU - Inadimplência	(42.547)	(22.240)	91,3%	(101.489)	(43.539)	133,1%
CDU - Recebido	27.441	22.561	21,6%	68.593	42.584	61,1%
Aluguel - Estacionamento	315.286	263.563	19,6%	677.659	516.197	31,3%
Receitas Totais - Recebido	833.891	721.829	15,5%	1.769.809	1.613.538	9,7%
Condomínio / FPP	(441.722)	(351.038)	25,8%	(858.257)	(702.076)	22,2%
Condomínio - Inadimplência Líquida	-	-	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(108.747)	(68.222)	59,4%	(202.284)	(126.255)	60,2%
Comercialização	(26.791)	(134.059)	-80,0%	(138.161)	(181.659)	-23,9%
Outras Despesas	(93.047)	(74.223)	25,4%	(109.933)	(135.543)	-18,9%
Total Despesas	(670.307)	(627.543)	6,8%	(1.308.634)	(1.145.534)	14,2%
Resultado do Shopping	163.584	94.286	73,5%	461.175	468.005	-1,5%
Taxa de Administração	(9.098)	(11.425)	-20,4%	(10.806)	(11.425)	-5,4%
Resultado não operacional	(4.280)	(500)	755,9%	(2.163)	(1.000)	116,3%
Resultado	150.206	82.361	82,4%	448.206	455.580	-1,6%

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

Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária – 27 de abril de 2016

A Administradora informa que foi convocada, em 12 de abril de 2016, Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas a ser realizada quarta-feira, 27 de abril de 2016, às 10h30, tendo como ordem do dia as seguintes deliberações:

I. A aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015, as quais encontram-se disponíveis para consulta em www.cshg.com.br.

II. Tendo em vista o recebimento, pela Administradora, de comunicado do Consultor Imobiliário informando o encerramento da prestação de serviços ao Fundo, aprovar e ratificar as alterações a serem feitas no Regulamento para refletir o fim da figura do Consultor Imobiliário do Fundo, incluindo o fim de sua participação no Comitê de Investimentos do Fundo. A minuta da proposta de Regulamento com marcas de revisão está disponível para consulta em www.cshg.com.br.

III. Tendo em vista o término do mandato do Comitê de Investimentos, deliberar sobre a eleição dos membros do Comitê de Investimentos, nos termos do Regulamento do Fundo.

Todas as informações referentes à convocação, realização da AGOE e deliberações estarão 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.