

Atrium Shopping Santo André FII

Este material foi preparado pela Hedge Investments
e é meramente informativo

ABRIL DE 2018

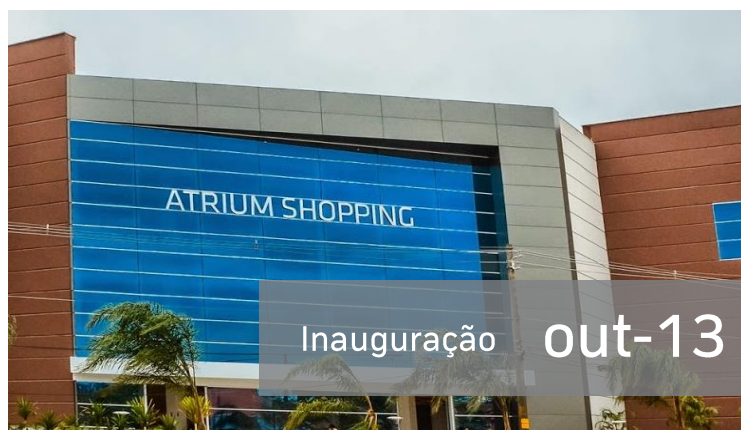


Atrium Shopping Santo André FII

Fundo



Ativo



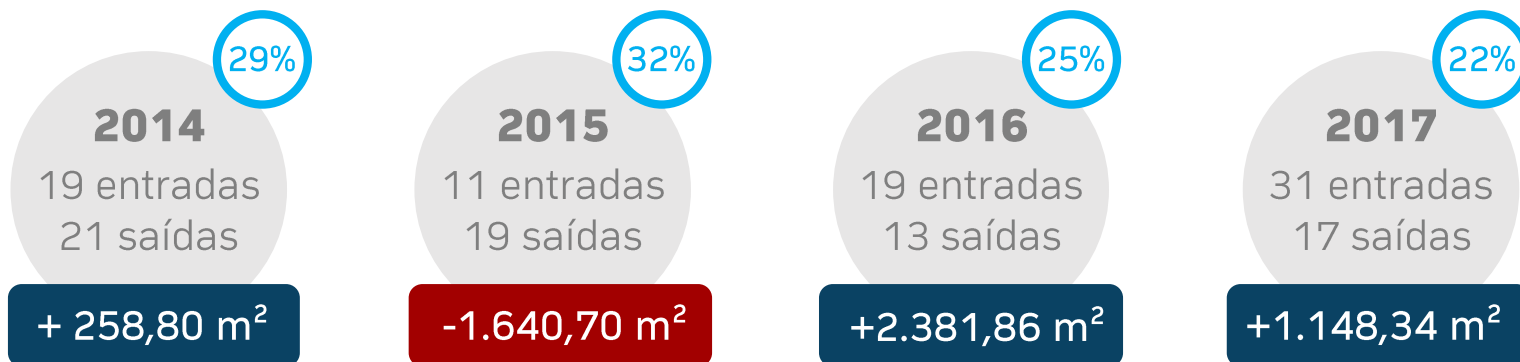
Linha do Tempo



Vacância (ABL)



Absorção Líquida (m²)



Atrium Shopping Santo André – Evolução de Fluxo

Desde que assumiu a administração do shopping, em fevereiro de 2015, a AD promoveu mais de 331 eventos, incrementando significativamente no fluxo de pessoas diário do Atrium.

Ano	Eventos AD	Fluxo de pessoas	Crescimento
2014	-	2.958.113	
2015	59	4.932.506	66,75%
2016	114	5.435.098	10,19%
2017	158	5.744.958	5,70%

Crescimento de Fluxo

78%

jun/15 a mai/16 vs jun/14 a mai/15

47% - Maturação shopping
31% - Poupatempo



Feira de Emprego



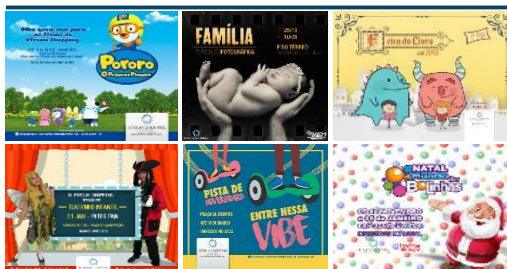
Teatro Infantil



Cine Materna

Atrium Shopping Santo André – Calendário de eventos 2017

Janeiro



Fevereiro



Março



Abril



Maior



Junho



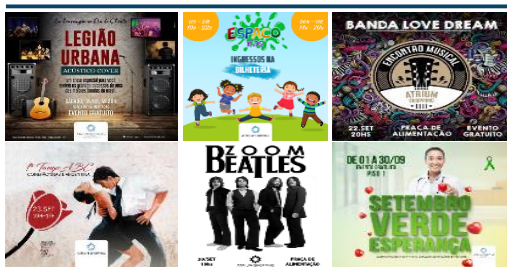
Julho



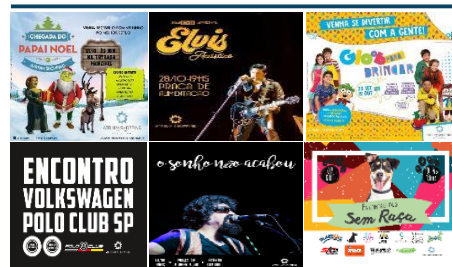
Agosto



Setembro



Outubro



Novembro



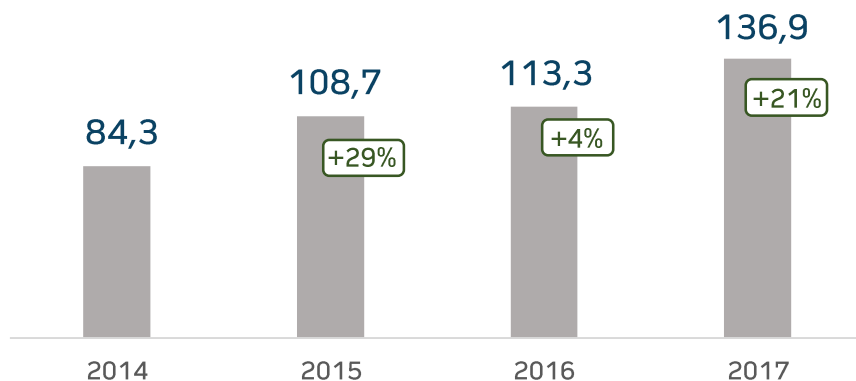
Dezembro



Atrium Shopping Santo André – Indicadores Operacionais

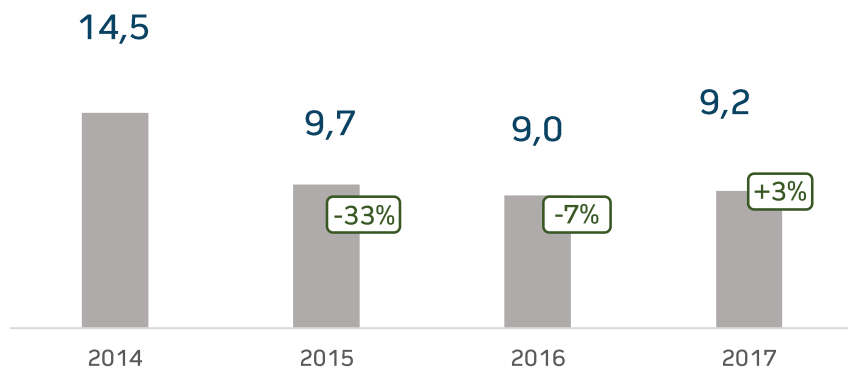
Vendas Totais

(anual em milhões; crescimento y/y%)



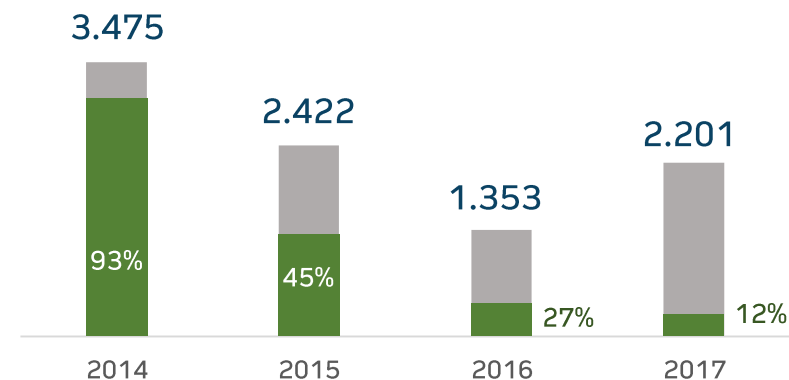
Custo de Condomínio

(anual em milhões; crescimento y/y%)



Resultado Operacional (NOI)

(anual em milhares; % da receita de CDU/NOI)



Novos Lojistas de 2017



Atrium Shopping Santo André FII – Fluxo de Caixa

	2014	2015	2016	2017
Aluguéis	5.807	5.962	4.843	4.686
Mall & Mídia	732	573	638	807
CDU	3.234	1.090	369	267
Estacionamento	1.527	2.902	3.992	5.006
Outras Receitas	(55)	(31)	(15)	43
Receitas Operacionais	11.246	10.497	9.827	10.809
Custo Condominial	(7.080)	(7.006)	(7.333)	(6.944)
Taxa de Adm. e Comercialização	(482)	(633)	(776)	(895)
Outras Despesas	(208)	(436)	(367)	(769)
Despesas Operacionais	(7.770)	(8.075)	(8.475)	(8.608)
Resultado Operacional	3.475	2.422	1.353	2.201
Resultado Não Operacional	(237)	(346)	(64)	22
Receitas e Aportes Não Recorrentes	-	600	(2.493)	2.400
Resultado Shopping a Distribuir ao Fundo	814*	2.401	-1.269	4.613
Receita Financeira Fundo	790	33	532	526
Despesas Fundo	(1.495)	(1.610)	(807)	(1.117)
Resultado Total Fundo	109	824	(1.543)	4.023
Distribuição Fundo	121	806	447**	3.851
Distribuição Fundo (R\$/cota)	0,76	5,05	2,70	22,45
Captação	-	149	11.851	-
Aporte Investimento	(15.082)	(600)	(2.998)	(5.735)
Saldo Caixa Inicial	15.647	552	119	6.981
Saldo Caixa Final	552	119	6.981	1.418

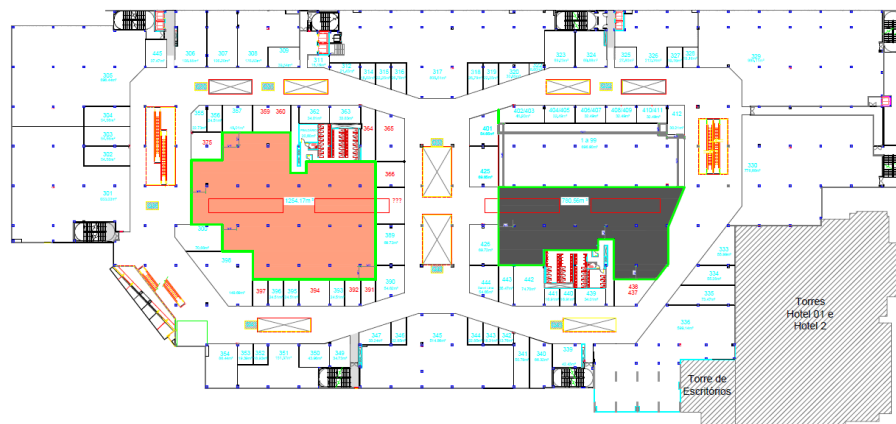
Desafios e estratégias – Opções Ocupação 1º Pavimento

Objetivo: Aceleração da curva de locação e redução de custo condominial



Junção de satélites


- Criação de megalojas
- 89 lojas a locar




Fechamento do corredor

- Acréscimo de 698m², com revisão de projetos legais
- 95 lojas a locar
- Melhoria do fluxo


Atrium Shopping Santo André – Pesquisa de Mercado




Motivação principal:
 Poupatempo (26%) e o “melhor cinema da região” (16%)



Preenchimento das **lacunas** de mix, com foco na classe B – 49% do público sente falta de lojas



Shopping como **destino:** zonas de influência com **menor concorrência**



Potencial de **aumento de participação** no mercado: de 1,7% para 4,8%

ABL	Venda Anual (milhões)	Participação de mercado
20.000	201,24	4,3%
25.000	224,64	4,8%
30.000	243,48	5,2%

Potencial de **crescimento de 64%** em relação às vendas atuais do shopping de R\$ 136,9 milhões

Perspectivas e estratégias – Projetos Prefeitura Santo André

1. Reativação da linha CPTM

- Projeto estimado em R\$ 40 milhões, com criação de PPP
- Previsão de fluxo de 25 mil pessoas/dia (250% do público atual)

2. Batalhão Polícia Militar

- Orçamento inicial em torno de R\$ 1.400.000, com provável criação de parceria pública-privada com empresas da região

3. Terminal de ônibus

- Prevê retirada de circulação de 120 ônibus por hora do centro
- Processo de licitação tem conclusão prevista para o 2º semestre de 2018

Melhoria da iluminação do entorno

- Projeto para substituição de todas as lâmpadas por LED com prazo para finalização até o aniversário de Santo André em abril/18

Atrium Shopping Santo André FII

Este material foi preparado pela Hedge Investments
e é meramente informativo

ABRIL DE 2018



CSHG Atrium Shopping Santo André FII – CNPJ 12.809.972/0001-00

Fundo	CSHG Atrium Shopping FII
Objetivo	O CSHG Atrium Shopping Santo André FII tem como objetivo auferir ganhos preponderantemente pelo investimento no Atrium Shopping Santo André
Público alvo	Investidores qualificados
Taxa de Administração	0,5% a.a. sobre o valor de mercado das cotas
Taxa de Performance	Não há
Classificação Anbima	FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa
Gestor	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda
Administrador	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”) com base em informações públicas 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. Este material é meramente informativo e educacional e não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares. Recomendamos consulta a assessores de investimento e profissionais especializados. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de informar-se sobre todos os riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos ou ativos e é recomendada a leitura cuidadosa dos prospectos e regulamentos antes de decidir sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos mencionados neste material. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. As informações, cenários, valores e taxas apresentadas são referentes às datas e condições indicadas no material, podem sofrer alteração e não serão atualizadas pela CSHG. A CSHG não garante ou declara, expressa ou implicitamente, que as informações contidas neste material são exatas, abrangentes, confiáveis ou livres de erros ou omissões. Dessa forma, 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, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). A CSHG poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. Não há garantia de que as rentabilidades apresentadas serão atingidas. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários, que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. As projeções eventualmente apresentadas refletem a rentabilidade do fundo e não dos cotistas. O investimento em fundos de investimento apresenta riscos para o investidor. Ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo de investimento e para o investidor. As informações contidas nesta apresentação estão em consonância com os regulamentos dos fundos de investimento, porém não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo de investimento, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos e ativos mencionados neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.br

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria