



## CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FII

### INFORMAÇÕES

#### Objetivo do Fundo:

Auferir ganhos preponderantemente pelo investimento no Atrium Shopping Santo André

#### Início das atividades:

Março de 2011

#### Gestor:

Hedge Investments Real Estate

#### Administrador:

Credit Suisse Hedging-Griffo

#### Taxa de administração (inclui gestão):

0,50% a.a. sobre o valor de mercado das cotas

#### Prazo de duração do Fundo:

Indeterminado

#### Público alvo:

Investidores qualificados

#### Código de negociação:

ATSA11B

#### Classificação Anbima:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

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

### Nota da Gestora

Segundo Monitoramento da Abrasce, o mês de janeiro apresentou variação positiva de 3,74% nas vendas e queda de 1,08% nas receitas de aluguéis - impactado principalmente pelos segmentos de lazer e satélites. No Atrium Shopping, estes indicadores tiveram resultados bem satisfatórios, sendo: crescimento de 16,28% em vendas e 27% em receitas de aluguéis. Neste mês, o shopping promoveu a Campanha Saldão de Natal, com incremento de público de 7,34% nos três dias da liquidação, além de realizar vários eventos de marketing, como: Show de Mágica na Praça de Alimentação, Oficina Volta às Aulas, Arena Gamer, Encontro do Clube Somos Quadrados VW, Comemoração de 1 ano da Inova Academia, Aulas de Xadrez e diversas exposições.

### Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,50 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro. O pagamento será realizado em 14/03/18, aos detentores de cota em 28/02/18. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo 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	fev-18	2018	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>704.087</b>	<b>1.023.604</b>	<b>5.510.919</b>
Receita imobiliária	697.149	1.009.625	5.083.621
Receita financeira	6.938	13.979	427.298
<b>Despesas totais</b>	<b>(102.671)</b>	<b>(197.703)</b>	<b>(1.127.459)</b>
<b>Resultado</b>	<b>601.416</b>	<b>825.901</b>	<b>4.383.460</b>
<b>Rendimento</b>	<b>257.280</b>	<b>428.800</b>	<b>4.279.424</b>
<b>Médio / cota</b>	<b>1,50</b>	<b>1,25</b>	<b>2,08</b>

Fonte: Hedge

## Liquidez

	fev-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	28%	25%	21%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,61	1,25	14,81
Giro (em % do total de cotas)	0,31%	0,63%	7,86%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 197,25 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>171.520 cotas (78 cotistas)</b>		

Fonte: Hedge / CSHG / Itaú / B3 / Banco Central

## 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\$1.150,00** e o valor patrimonial foi de **R\$1.251,09**.

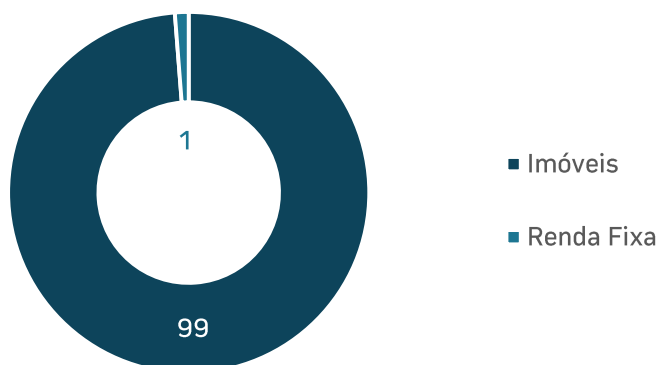
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	28-dez-17	24-fev-17
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.150	1.050
Renda Acumulada	4,7%	0,2%	2,2%
Ganho de Capital Líq.	12,0%	0,0%	7,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	18,7%	0,2%	10,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,5%	1,1%	10,0%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>22,7%</b>	<b>33,8%</b>	<b>139,3%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>19,7%</b>	<b>0,2%</b>	<b>11,8%</b>
IFIX	128,7%	3,8%	13,9%
<b>Retorno em % IFIX</b>	<b>15,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>84,4%</b>

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

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

## Investimentos

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fontes: Hedge / Itaú

## Indicadores do Shopping

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 32.800m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, salas de cinema, academia, quiosques, e uma operação do Poupatempo, além de área de expansão.



Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

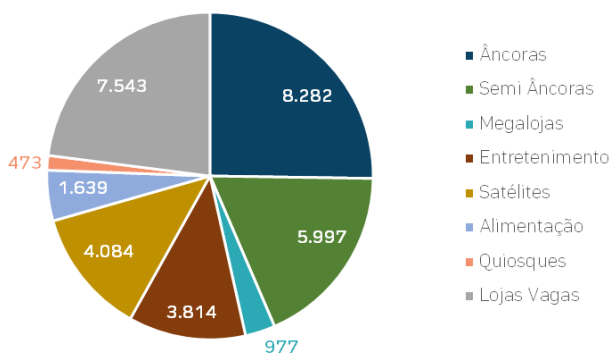


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

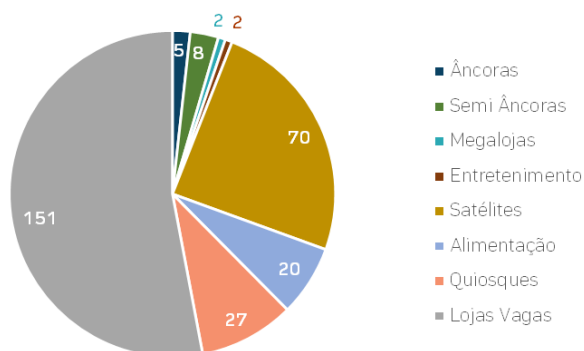
## Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou janeiro de 2018 com a vacância em 23% de seu ABL e de 53% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

### Status Locação (ABL)



### Status Locação (lojas)



Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

## Comercialização

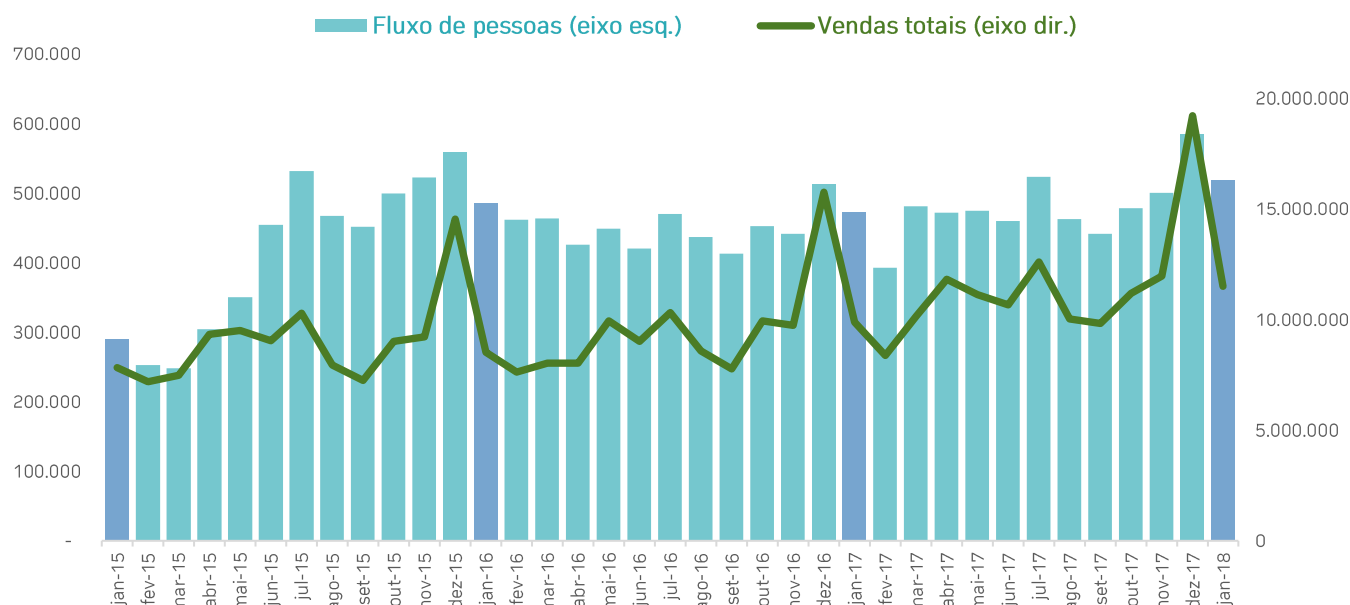
Veja abaixo as principais operações que inauguraram durante 2017 e colaboram com a maturação e crescimento do shopping.



## Vendas

As vendas do shopping continuam apresentando crescimento expressivo. Neste mês, alcançou aumento de 16,28% com relação a janeiro de 2017. Quando comparamos este indicador para as lojas que estão presentes nos dois períodos, a variação também ficou acima da inflação, com crescimento de 8%. Abaixo, pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas, com incremento de 10,04%, muito favorecido pelo grande número de atendimentos no Poupatempo – crescimento de 15,63% com relação ao mesmo mês do ano anterior.

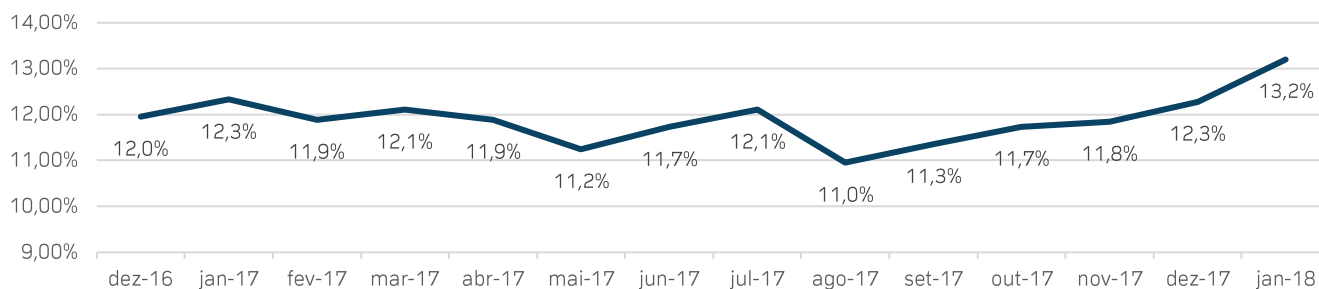
Indicador	jan/18	jan/17	% variação ano	Acumulado 2018	Acumulado 2017	% variação acum.
Fluxo de Veículos	115.794	110.307	4,97%	115.794	110.307	4,97%
Fluxo de Pessoas	519.356	471.972	10,04%	519.356	471.972	10,04%
Vendas Totais	11.495.521	9.885.752	16,28%	11.495.521	9.885.752	16,28%



Fonte: AD Shopping

Abaixo, pode-se observar o histórico do % de inadimplência acumulada de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

## Inadimplência Acumulada Líquida



Fonte: AD Shopping

## Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em janeiro de 2018, bem como comparativos com o orçamento e o mesmo período de 2017, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping.

Atrium Shopping	jan-18			Acumulado 2018		
	Realizado	% orç	% y/y	Realizado	%	% y/y
Aluguel - faturado	1.116.128	20%	8%	1.116.128	20%	8%
Aluguel - recuperação	59.312	19%	30%	59.312	19%	30%
Aluguel - inadimplência	-509.879	21%	-9%	-509.879	21%	-9%
<b>Aluguel - recebido</b>	<b>665.561</b>	<b>19%</b>	<b>27%</b>	<b>665.561</b>	<b>19%</b>	<b>27%</b>
CDU - faturado	19.499	16%	-66%	19.499	16%	-66%
CDU - recuperação	7.050	-	67%	7.050	-	67%
CDU - inadimplência	-12.936	30%	-62%	-12.936	30%	-62%
<b>CDU - recebido</b>	<b>13.613</b>	<b>101%</b>	<b>-50%</b>	<b>13.613</b>	<b>101%</b>	<b>-50%</b>
Receita de estacionamento	779.696	18%	4%	779.696	18%	4%
Despesa de estacionamento	-210.685	2%	3%	-210.685	2%	3%
<b>Resultado de estacionamento</b>	<b>569.011</b>	<b>26%</b>	<b>4%</b>	<b>569.011</b>	<b>26%</b>	<b>4%</b>
<b>Receitas operacionais</b>	<b>1.248.185</b>	<b>23%</b>	<b>14%</b>	<b>1.248.185</b>	<b>23%</b>	<b>14%</b>
Condomínio e fundo de promoção	-373.696	2%	-1%	-373.696	2%	-1%
Custos condominiais contratual	-116.638	10%	43%	-116.638	10%	43%
Custos condominiais subsídio	-8.997	18%	12%	-8.997	18%	12%
Comercialização	-43.560	-72%	40%	-43.560	-72%	40%
Outras despesas	-8.375	70%	42%	-8.375	70%	42%
Taxa de administração	-9.918	-92%	-175%	-9.918	-92%	-175%
<b>Despesas operacionais</b>	<b>-561.185</b>	<b>3%</b>	<b>16%</b>	<b>-561.185</b>	<b>3%</b>	<b>16%</b>
<b>Resultado operacional</b>	<b>687.000</b>	<b>57%</b>	<b>61%</b>	<b>687.000</b>	<b>57%</b>	<b>61%</b>
Resultado não operacional	5.822	-	40%	5.822	-	40%
<b>Resultado distribuído</b>	<b>692.822</b>	<b>58%</b>	<b>61%</b>	<b>692.822</b>	<b>58%</b>	<b>61%</b>

Fonte: AD Shopping

*Não obstante as checagens e verificações realizadas, a Hedge 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 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. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam 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 do administrador e do gestor do Fundo.

