



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 abril apresentou variação de -0,1% nas vendas e -0,2% nas receitas de aluguéis. A principal contribuição negativa foi do segmento de entretenimento (-13,1%). No Atrium Shopping, os indicadores apresentaram resultados em linha com o mercado, com variação de -1,79% nas vendas, também impactado pelo resultado do cinema. No mês de abril, foram inauguradas as operações Primícia e Nina Leone. O shopping iniciou a promoção das Mães e Namorados, que terá o sorteio de um carro Renault Kwid, além de brindes com a apresentação de notas fiscais de compras no shopping no valor de R\$200,00.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,50 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento será realizado em 14/06/18, aos detentores de cota em 30/05/18. 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	mai-18	2018	12 Meses
Receitas totais	355.995	2.040.480	4.865.965
Receita imobiliária	350.107	2.002.712	4.607.267
Receita financeira	5.888	37.768	258.698
Despesas totais	(88.075)	(473.977)	(1.167.515)
Resultado	267.920	1.566.503	3.698.451
Rendimento	257.280	1.200.640	4.022.144
Médio / cota	1,50	1,40	1,95

Fonte: Hedge

Liquidez

	mai-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	24%	20%	17%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,33	13,79	20,67
Giro (em % do total de cotas)	1,19%	7,20%	10,64%
Valor de mercado	R\$ 195,53 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	171.520 cotas (77 cotistas)		

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\$1.140,00** e o valor patrimonial foi de **R\$1.251,86**.

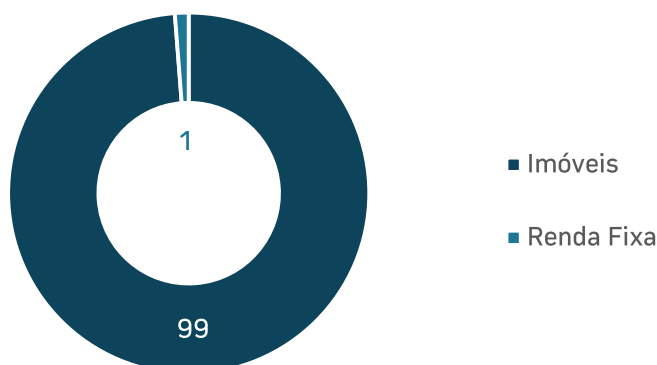
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	28-dez-17	31-mai-17
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.150	1.100
Renda Acumulada	5,2%	0,6%	2,4%
Ganho de Capital Líq.	11,2%	-0,9%	2,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	18,3%	-0,3%	5,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,4%	-0,7%	5,3%
Retorno em % CDI Líquido	21,4%	-13,4%	82,7%
Retorno Total Bruto	19,2%	-0,3%	6,0%
IFIX	119,1%	-0,6%	7,6%
Retorno em % IFIX	16,1%	54,1%	78,5%

*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 32.800m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, salas de cinema, academia, quiosques, e uma operação do Poupatempo, além de área de expansão.



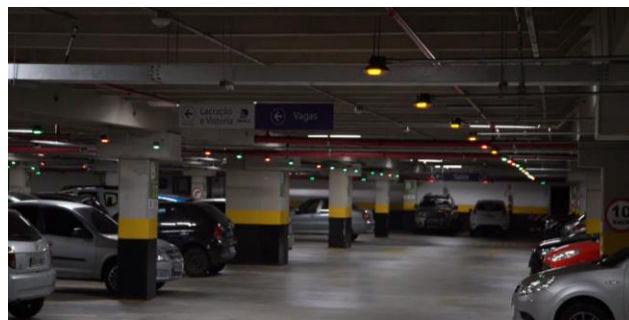
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

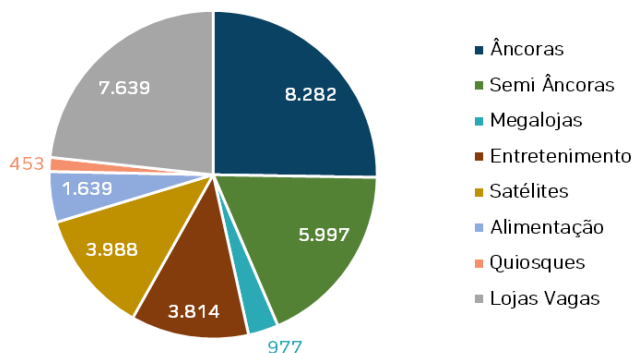


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

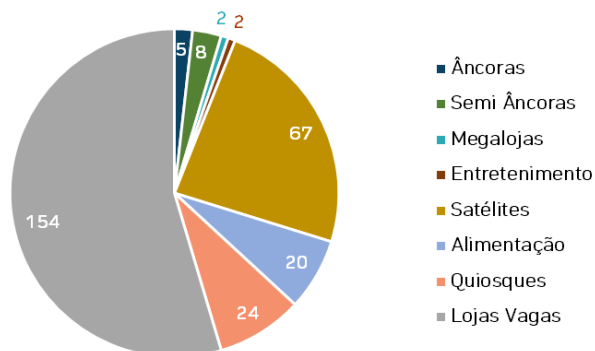
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou abril de 2018 com a vacância em 23% de seu ABL e de 54% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



Status Locação (Lojas)

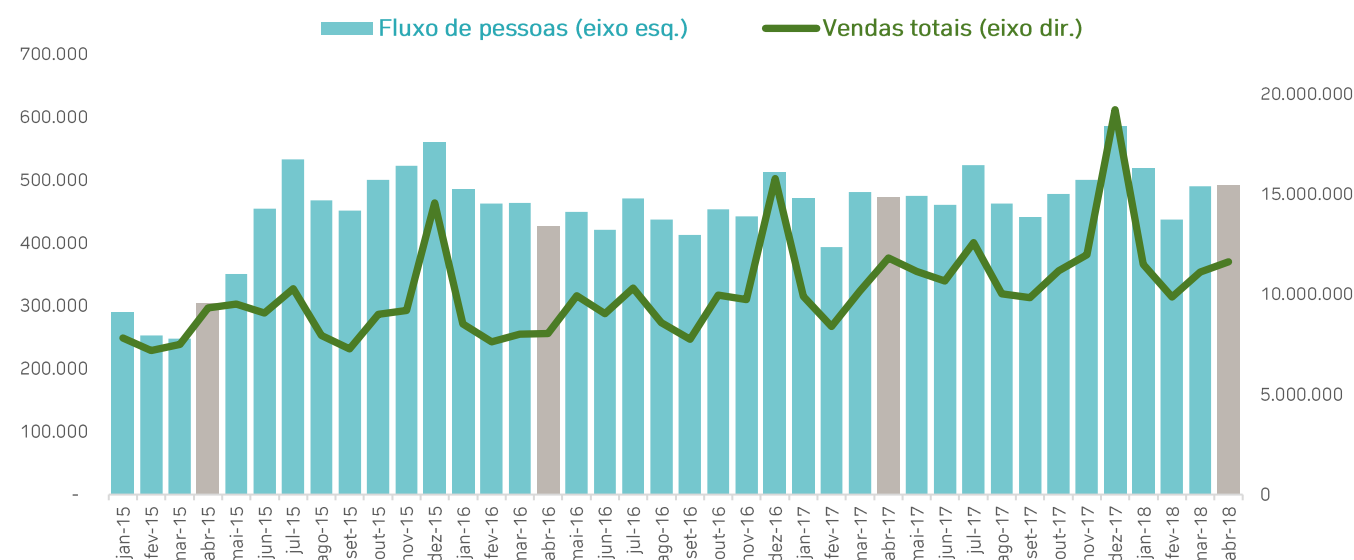


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

Vendas

Neste mês, as vendas do shopping tiveram pequena redução com relação a abril de 2017, de -1,79%. O segmento que teve a maior redução foi o de entretenimento, que representa 10,5% do faturamento total do empreendimento. O cinema neste mês teve queda de 29,75% e no ano está acumulando perda de 23,0%. A queda no faturamento deste segmento é observada em todo mercado. No ano, o faturamento do shopping apresentou crescimento de 9,53%. Abaixo, também pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

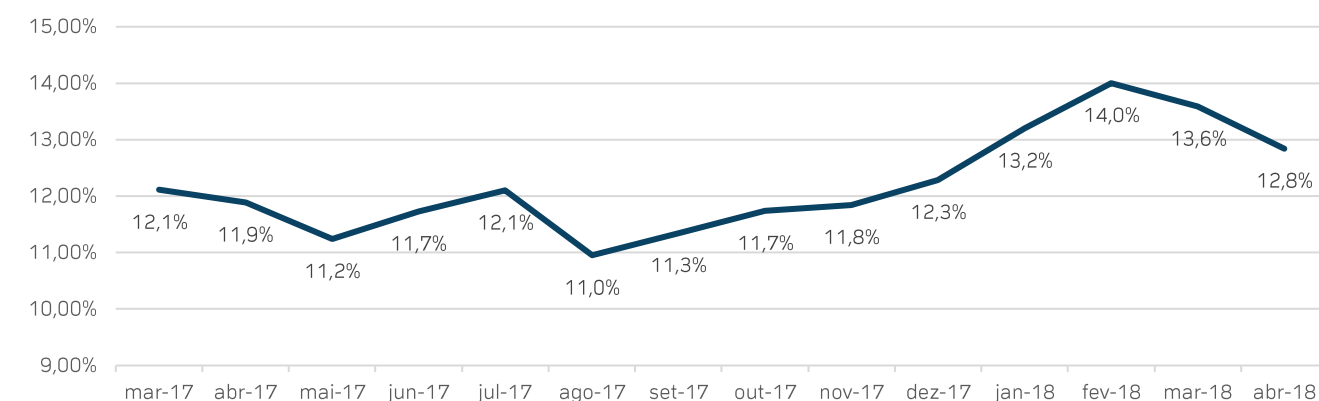
Indicador	abr/18	abr/17	% variação x abr/17	Acumulado abr/18	Acumulado abr/17	% variação x acum. ano
Fluxo de Veículos	109.270	112.894	-3,21%	426.228	429.095	-0,67%
Fluxo de Pessoas	489.636	481.045	1,79%	1.937.704	1.818.235	6,57%
Vendas Totais	11.617.079	11.828.674	-1,79%	44.085.035	40.248.371	9,53%



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 (base caixa)

Segue abaixo o resultado operacional em abril de 2018, e comparativos com o orçamento e o mesmo período de 2017, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional em linha com o orçamento neste mês e 82% acima do observado no mesmo mês de 2017. Os destaques positivos foram (i) redução de descontos em aluguéis e de encargos condominiais e (ii) aumento da recuperação de aluguéis dos meses anteriores.

Atrium Shopping	abr-18			Acumulado 2018		
	Realizado no mês	% variação x orçamento	% variação x abr-17	Realizado no ano	% variação x orçamento	% variação x acum. abr-17
Aluguel - faturado	681.860	1%	2%	3.024.987	8%	2%
Aluguel - recuperação	146.105	203%	205%	332.265	44%	36%
Aluguel - inadimplência	-253.381	10%	3%	-1.287.413	20%	-4%
Aluguel - recebido	574.584	17%	23%	2.069.839	6%	10%
CDU - faturado	18.411	-39%	-52%	80.202	1%	-58%
CDU - recuperação	1.973	-	-6%	13.318	-	-14%
CDU - inadimplência	-12.810	28%	-61%	-51.742	30%	-58%
CDU - recebido	7.574	-62%	-2%	41.777	6%	-51%
Receita de estacionamento	592.004	-11%	-5%	2.568.380	2%	3%
Despesa de estacionamento	-195.228	-6%	2%	-792.306	-3%	2%
Resultado de estacionamento	396.775	-13%	-8%	1.776.074	5%	4%
Receitas operacionais	978.933	1%	8%	3.887.691	5%	6%
Condomínio e fundo de promoção	-391.267	-3%	1%	-1.542.761	0%	0%
Custos condominiais contratual	-110.124	-13%	34%	-464.242	10%	30%
Custos condominiais subsídio	-1.591	-	84%	-10.588	68%	73%
Comercialização	-33.957	42%	34%	-129.184	35%	55%
Outras despesas	-85.508	-10%	4%	-182.088	31%	29%
Taxa de administração	-7.618	-137%	-582%	-53.193	-82%	-110%
Despesas operacionais	-630.064	-2%	12%	-2.382.056	8%	15%
Resultado operacional	348.869	-1%	82%	1.505.635	35%	76%
Resultado não operacional	992	-	-61%	11.269	-	-16%
Resultado distribuído	349.861	-1%	80%	1.516.904	36%	74%

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.