

março de 2018

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 fevereiro apresentou variação positiva de 1,7% nas vendas e queda de 1,2% nas receitas de aluguéis. A despeito da desaceleração da expansão no varejo, segundo dados do Caged, em fevereiro, o saldo do emprego formal foi de 61,2 mil, o melhor resultado para o mês desde 2014. Tal dinâmica deve cada vez mais impulsionar o consumo nos próximos meses. No Atrium Shopping, os indicadores apresentaram resultados bem satisfatórios, sendo: crescimento de 18% em vendas e 14% em receitas de aluguéis. Neste mês, o shopping promoveu Bailinho de Carnaval para crianças, e realizou o Expo Noivas Atrium, com promoção de uma festa de casamento, patrocinada pelos participantes da exposição, além de realizar vários eventos de marketing, como: Show Cover Queen, Encontro de Princesas e Super Heróis, Cinematerna, e diversas exposições.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,50 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento será realizado em 13/04/18, aos detentores de cota em 29/03/18. 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	mar-18	2018	12 Meses
Receitas totais	422.468	1.446.072	5.304.373
Receita imobiliária	412.867	1.422.491	4.938.044
Receita financeira	9.602	23.581	366.329
Despesas totais	(76.688)	(274.391)	(1.133.908)
Resultado	345.780	1.171.681	4.170.465
Rendimento	257.280	686.080	4.536.704
Médio / cota	1,50	1,33	2,20

Fonte: Hedge

Liquidez

	mar-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	19%	23%	22%
Volume negociado (R\$ milhões)	9,64	10,89	23,99
Giro (em % do total de cotas)	5,09%	5,72%	12,68%
Valor de mercado	R\$ 195,53 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	171.520 cotas (79 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\$1.251,85**.

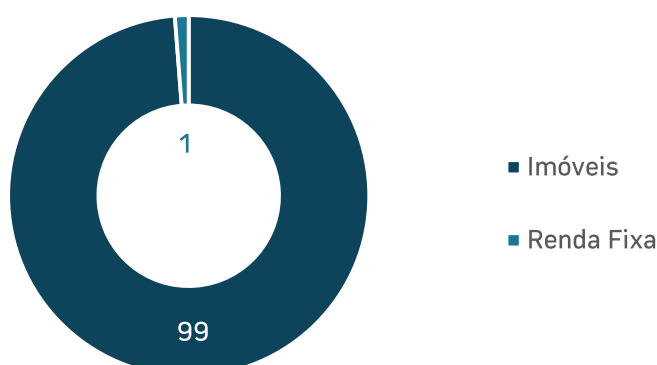
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	28-dez-17	30-mar-17
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.150	1.050
Renda Acumulada	4,9%	0,3%	2,4%
Ganho de Capital Líq.	11,2%	-0,9%	6,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	18,0%	-0,6%	9,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,4%	-2,3%	9,4%
Retorno em % CDI Líquido	21,4%	-41,6%	132,2%
Retorno Total Bruto	18,9%	-0,6%	10,9%
IFIX	133,3%	5,9%	16,4%
Retorno em % IFIX	14,1%	-9,5%	66,9%

*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.



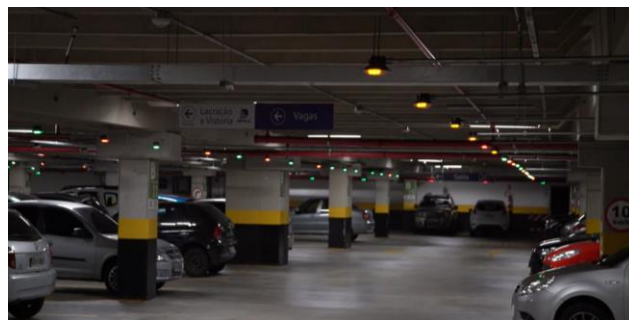
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

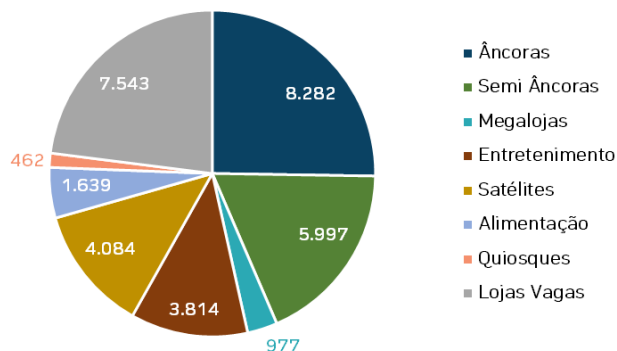


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

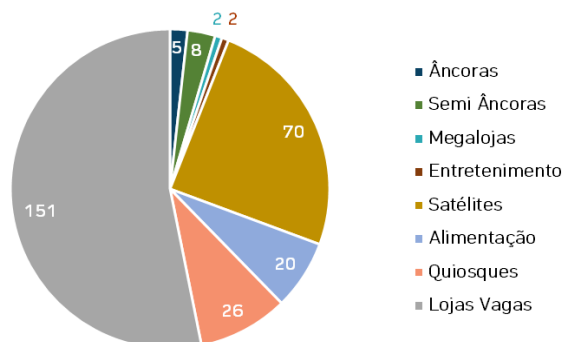
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou fevereiro 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

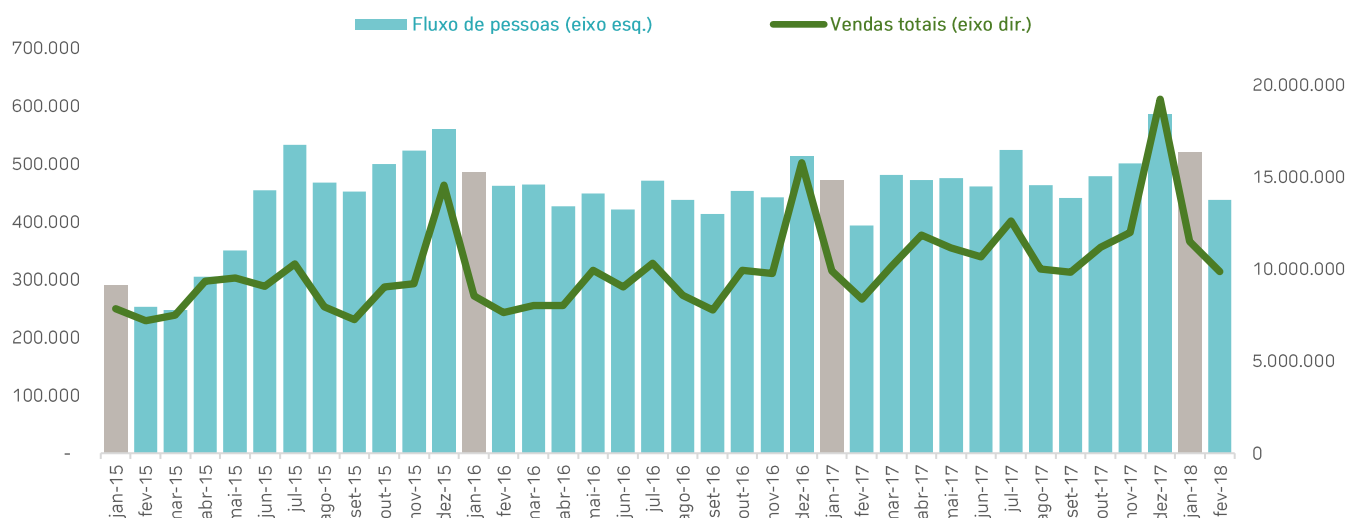
Veja abaixo as principais operações que inauguraram durante 2017 e colaboram com a maturação e crescimento do shopping.



Vendas

As vendas do shopping continuam apresentando crescimento expressivo. Neste mês, alcançou aumento de 17,54% com relação a fevereiro 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 12,39%. Abaixo, pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas, com incremento de 11,30%, muito favorecido pelo grande número de atendimentos no Poupatempo – crescimento de 29,60% com relação ao mesmo mês do ano anterior.

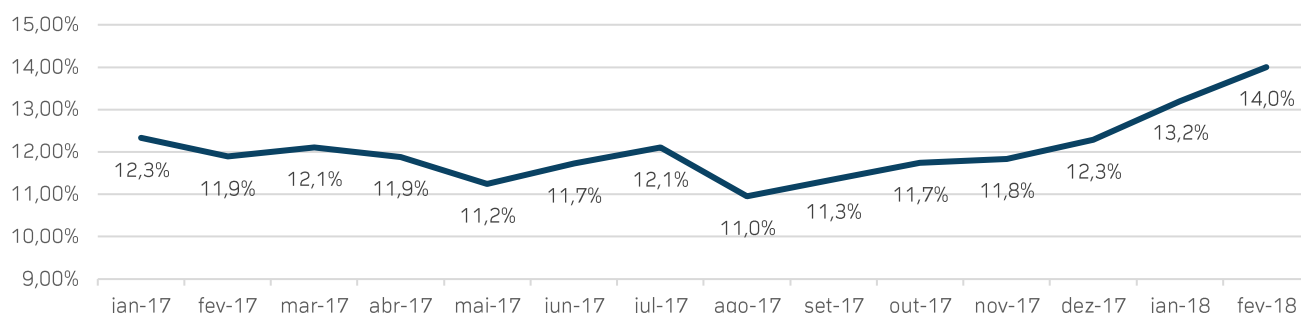
Indicador	fev/18	fev/17	% variação x fev/17	Acumulado fev/18	Acumulado fev/17	% variação x acum. ano
Fluxo de Veículos	94.524	91.644	3,14%	210.318	201.951	4,14%
Fluxo de Pessoas	437.293	392.896	11,30%	956.649	864.868	10,61%
Vendas Totais	9.852.254	8.381.973	17,54%	21.347.775	18.267.725	16,86%



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) em fevereiro 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 85% acima do orçamento neste mês e 94% com relação a fevereiro de 2017. Os destaques positivos foram (i) redução de descontos em aluguéis e de encargos condominiais e (ii) aumento da receita de estacionamento, devido ao incremento do fluxo.

	fev-18			Acumulado 2018		
	Realizado no mês	% variação x orçamento	% variação x fev-17	Realizado no ano	% variação x orçamento	% variação x acum. fev-17
Aluguel - faturado	739.368	18%	17%	1.686.735	8%	1%
Aluguel - recuperação	62.560	-31%	-11%	121.872	-13%	5%
Aluguel - inadimplência	-275.778	31%	15%	-785.657	25%	-2%
Aluguel - recebido	526.150	3%	14%	1.022.950	-4%	4%
CDU - faturado	18.935	16%	-63%	38.434	16%	-65%
CDU - recuperação	1.865	-	-76%	8.915	-	-26%
CDU - inadimplência	-11.960	20%	-59%	-24.896	25%	-61%
CDU - recebido	8.840	40%	-71%	22.453	71%	-61%
Receita de estacionamento	644.135	5%	6%	1.423.831	12%	5%
Despesa de estacionamento	-197.694	-4%	0%	-408.379	-1%	2%
Resultado de estacionamento	446.441	10%	9%	1.015.452	19%	6%
Receitas operacionais	981.431	7%	9%	2.060.855	6%	3%
Condomínio e fundo de promoção	-376.380	4%	2%	-750.076	3%	0%
Custos condominiais contratual	-129.405	11%	8%	-246.043	10%	28%
Custos condominiais subsídio	0	-	-	-8.997	59%	56%
Comercialização	-26.309	54%	65%	-69.869	16%	53%
Outras despesas	-16.623	79%	75%	-24.998	77%	69%
Taxa de administração	-21.999	-59%	-68%	-31.917	-68%	-91%
Despesas operacionais	-570.716	18%	17%	-1.131.901	11%	17%
Resultado operacional	410.715	85%	94%	928.954	41%	46%
Resultado não operacional	2.386	-	-34%	8.208	-	6%
Resultado distribuído	413.101	86%	92%	937.162	42%	45%

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.

