



INFORMAÇÕES

Objetivo do Fundo:

Auferir ganhos preponderantemente pelo investimento no Atrium Shopping Santo André

Início das atividades:

Março de 2011

Gestor:

Hedge Alternative Investments Ltda.

Administrador:

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

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

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

Nota da Gestora

Em 8 de fevereiro de 2017 foi deliberada, em Assembleia Geral de Cotistas, a substituição da gestão do Fundo para a empresa Hedge Alternative Investments S.A. (Nova Gestora), podendo, ainda, tal função passar a ser exercida a qualquer momento por qualquer outra empresa sob o mesmo controle societário da Nova Gestora, desde que devidamente autorizada para o exercício de tal atividade, mediante a formalização da contratação pela Administradora. A CSHG permanece como responsável pela prestação do serviço de administração do Fundo. A transferência da gestão entrou em vigor e foi efetivada a partir de 09 de fevereiro de 2017.

É com grande satisfação que a Hedge Alternative Investments produz o relatório de gestão do CSHG Atrium Shopping Santo André FII. A gestora pertence a André Freitas, que durante mais de 33 anos trabalhou na Hedging-Griffo (posteriormente CSHG), tendo sido um de seus fundadores, e foi o responsável pela área de produtos financeiros imobiliários desde o início, em 2003. Portanto, trata-se da continuidade das atividades de gestão do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 1,50 por cota como rendimento referente ao mês de julho. O pagamento será realizado em 14/08/17, aos detentores de cota em 31/07/17. 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	jul-17	2017	12 Meses
Receitas totais	466.441	3.498.756	1.762.306
Receita imobiliária*	423.549	3.095.807	1.036.154
Receita financeira	42.891	402.949	726.152
Despesas totais	(94.651)	(618.985)	(1.038.402)
Resultado	371.790	2.879.771	723.904
Rendimento	257.280	2.658.560	2.658.560
Médio / cota	1,50	2,21	1,29

*em setembro de 2016, houve o aporte de aproximadamente R\$ 2.400.000 para viabilizar a entrada de novos lojistas que são considerados estratégicos na maturação do empreendimento. Fonte: Hedge

Liquidez

	jul-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	24%	22%	24%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,20	9,37	13,70
Giro (em % do total de cotas)	0,61%	5,23%	7,83%
Valor de mercado	R\$ 202,49 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	171.520 cotas (74 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\$1.180,00** e o valor patrimonial foi de **R\$1.340,86**.

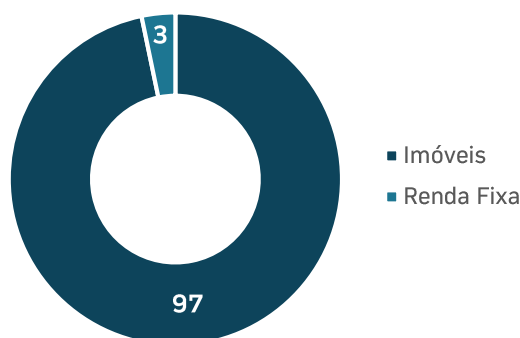
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	29-dez-16	29-jul-16
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.050	900
Renda Acumulada	3,8%	1,3%	1,6%
Ganho de Capital LÍQ.	14,4%	9,9%	24,9%
TIR LÍQ. (Renda + Venda)	20,5%	11,3%	26,5%
TIR LÍQ. (Renda + Venda) a.a.	3,0%	20,4%	26,5%
Retorno em % CDI Líquido	26,8%	204,6%	251,0%
Retorno Total Bruto	21,8%	13,7%	32,7%
IFIX	104,4%	10,8%	19,0%
Retorno em % IFIX	20,8%	127,0%	171,8%

*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)



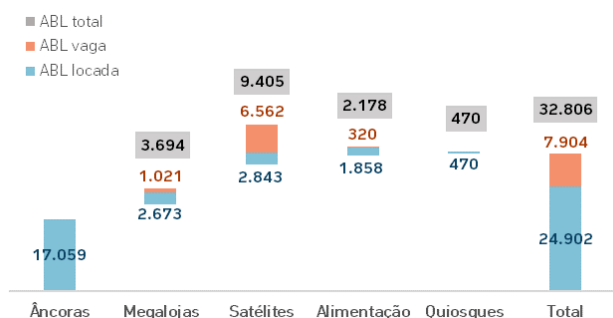
Fontes: Hedge / Itaú

Indicadores do Shopping

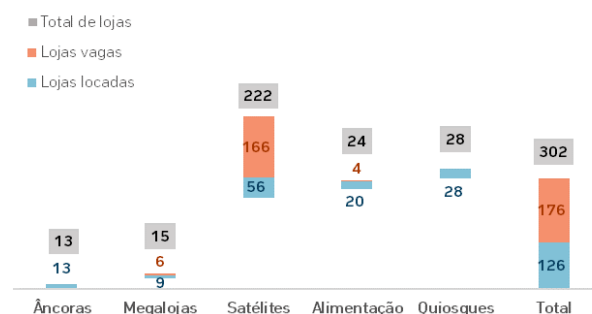
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou junho de 2017 com uma vacância de 24,1% de seu ABL e de 58,3% com relação à quantidade de lojas, a menor atingida desde sua inauguração. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



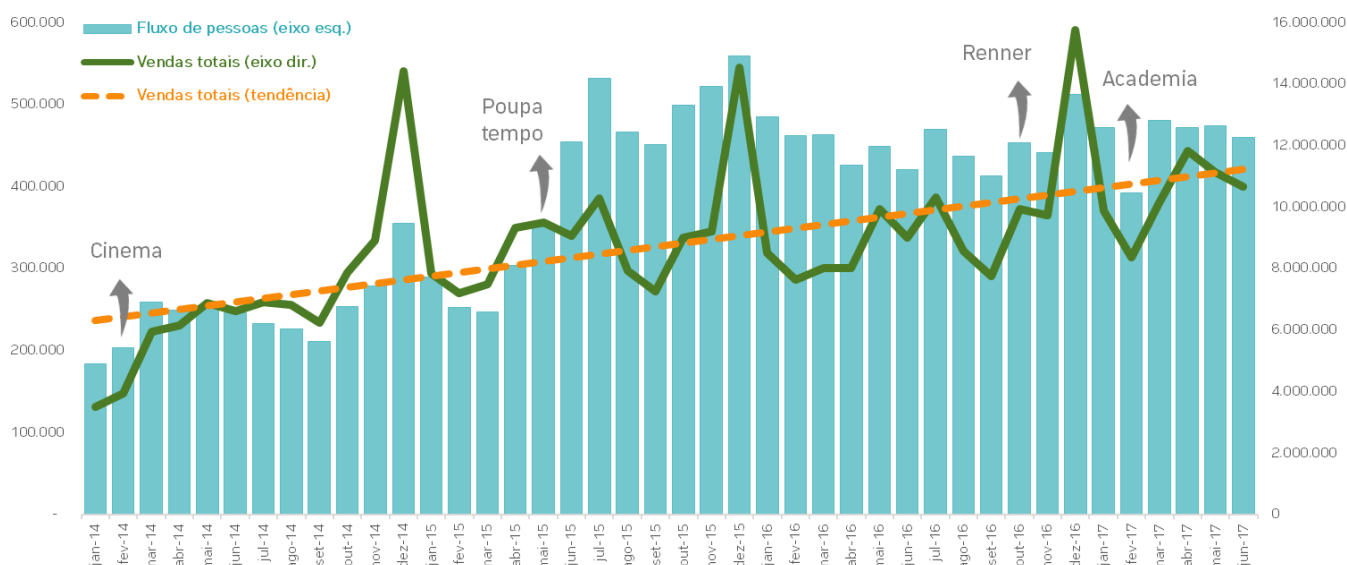
Status Locação (Lojas)



Fonte: AD Shopping

Vendas

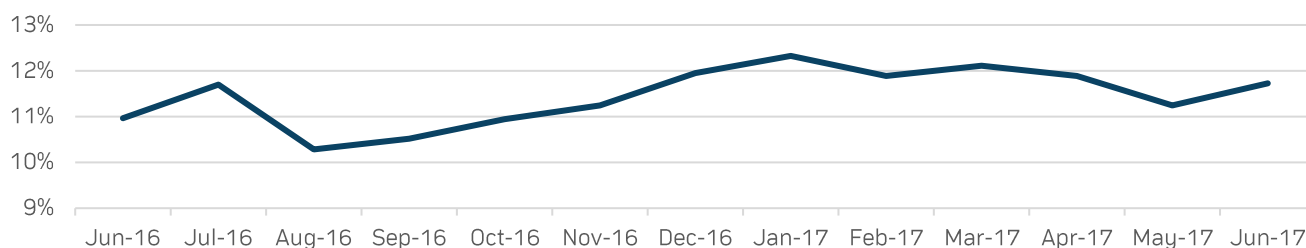
A média de vendas do shopping apresentou excelente resultado no primeiro semestre, alcançando crescimento de 21,2%, com relação ao mesmo período do ano anterior. Abaixo, pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas, que neste mês, houve incremento de 9,5%. O resultado do shopping segue a tendência de melhoria no setor, que segundo a Abrasce, apresentou crescimento de vendas de 5,9% no mês de junho, acumulando alta de 4,7% no ano.



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 junho de 2017, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping.

Atrium Shopping	Jun-17			Acumulado 2017		
	Realizado	Orçado	%	Realizado	Orçado	%
Receitas totais	1.190.723	1.213.310	-2%	7.285.590	7.127.568	2%
Aluguel - faturado	635.939	650.935	-2%	4.334.318	3.962.914	9%
Aluguel - recuperação	54.206	66.271	-18%	372.554	395.735	-6%
Aluguel - inadimplência	(248.023)	(188.243)	32%	(1.835.634)	(1.266.682)	45%
Aluguel - recebido	442.122	528.963	-16%	2.871.238	3.091.967	-7%
CDU - faturado	380.672	386.042	-1%	2.047.811	1.960.079	4%
CDU - recuperação	1.306	-	-	24.037	-	-
CDU - inadimplência	(24.799)	(17.874)	39%	(173.226)	(126.892)	37%
CDU - recebido	357.179	368.168	-3%	1.898.622	1.833.187	4%
Resultado estacionamento	391.423	316.179	24%	2.515.730	2.202.413	14%
Despesas totais	(753.432)	(696.336)	8%	(4.263.777)	(4.138.601)	3%
Condomínio / FPP	(382.504)	(364.237)	5%	(2.314.102)	(2.272.161)	2%
Condomínio - inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Custos condominiais contratual	(159.739)	(163.274)	-2%	(984.306)	(948.805)	4%
Custos condominiais subsídio	(9.326)	(1.650)	-	(58.666)	(20.900)	-
Comercialização	(41.509)	(65.158)	-36%	(379.744)	(347.970)	9%
Outras despesas	(160.353)	(102.017)	57%	(526.958)	(548.764)	-4%
Resultado do shopping	437.292	516.974	-15%	3.021.814	2.988.967	1%
Taxa de administração	(10.412)	(4.244)	145%	(41.876)	(35.307)	19%
Benfeitorias	367.915	-	-	61.897	(660.000)	-
Resultado não operacional	(3.331)	(500)	-	7.202	(3.000)	-
Resultado	791.465	512.230	55%	3.049.037	2.290.659	33%

Fonte: AD Shopping

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



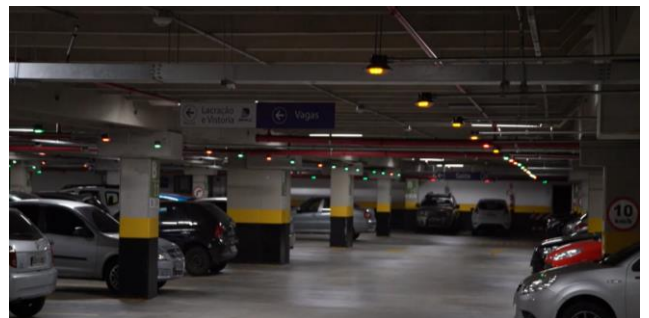
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares



Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.