

CSHG Atrium Shopping Santo André FII

Junho de 2016

Objetivo do Fundo

O CSHG Atrium Shopping Santo André FII tem como objetivo auferir ganhos preponderantemente pelo investimento no Atrium Shopping Santo André.

Política de Investimento

O Fundo investe no Atrium Shopping Santo André, imóvel comercial localizado na cidade de Santo André, SP.

Informações

Início das atividades

Março de 2011

Administradora

CSHG Corretora de Valores S.A.

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração

0,25% a.a. sobre o valor de mercado das cotas, até o dia 30 de junho de 2016, e, a partir de 1º de julho de 2016, 0,5% a.a. sobre o valor de mercado das cotas.

Ofertas concluídas

Três emissões de cotas realizadas

Código de negociação

ATSA11B

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

Nota da Administradora

A Administradora informa que a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas realizada em 27/04/2016 deliberou favoravelmente à aprovação de contas do Fundo referentes ao exercício de 2015. Demais deliberações e informações adicionais encontram-se abaixo na seção "Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária – 27 de abril de 2016".

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 2,70 por cota como rendimento referente ao mês de junho. O pagamento foi realizado em 14/07/16, aos detentores de cotas em 30/06/16. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha 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	jun-16	2016	12 Meses
Receita Imobiliária	124.487	709.829	1.308.240
Receita Financeira	49.176	152.326	160.054
Total de Receitas	173.662	862.155	1.468.295
Total de Despesas	(39.049)	(395.915)	(1.025.474)
Resultado	134.614	466.240	442.821
Rendimento	446.904	446.904	446.904
Médio / Cota	2,70	0,45	0,23

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	jun-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	31,8%	21,1%	13,4%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,8	6,0	9,9
Giro (em % do total de cotas)	0,5%	4,1%	6,7%
Valor de mercado		R\$ 146,9 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo		165.520 cotas (75 cotistas)	

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\$ 887,50** e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.369,45**.

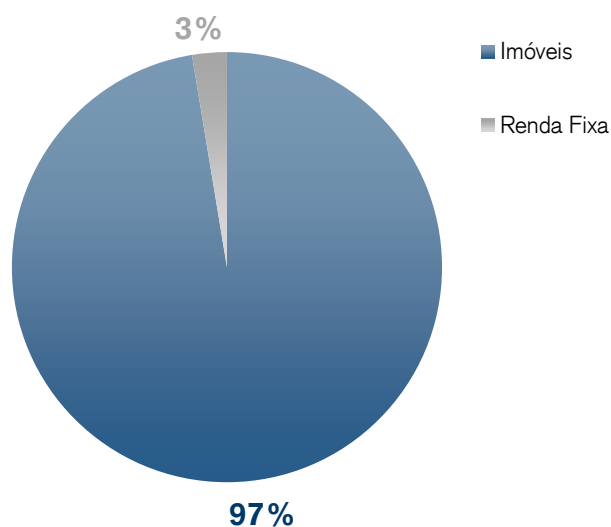
CSHG Atrium Shopping Santo André FI	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-15	30-jun-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	900,00	1.150,00
Renda Acumulada	2,09%	0,00%	0,09%
Ganho de Capital Líq.	-11,25%	-1,39%	-22,83%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-10,40%	-1,39%	-22,75%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,05%	-2,80%	-22,75%
Retorno em % CDI Líquido	-18%	-24%	-192%

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

Fontes: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central / CSHG

Investimentos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

Ativos Imobiliários

Atrium Shopping Santo André

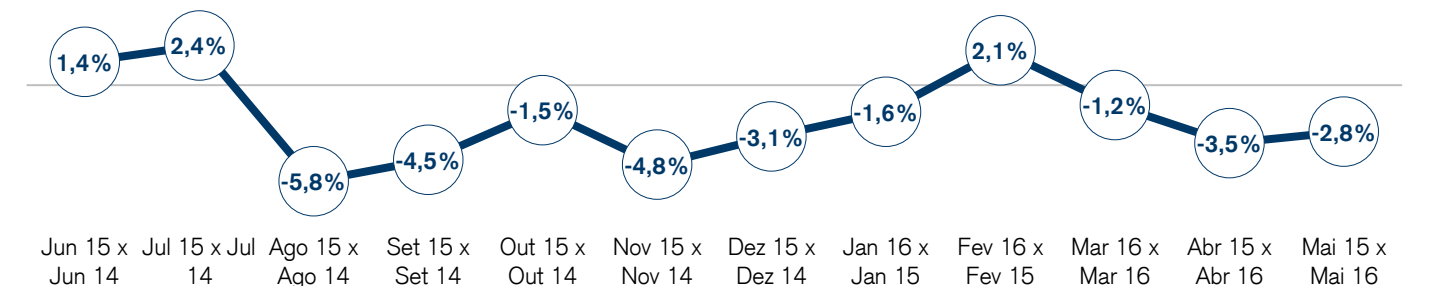


O Atrium Shopping Santo André localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta com aproximadamente 32.700m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação, salas de cinema e uma operação do Poupatempo inaugurada em maio de 2015, além de área de expansão.

O mercado brasileiro de Shopping Centers

De acordo com o Monitoramento de Mercado ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, a receita nominal de vendas do setor caiu 2,8% em maio ante mesmo mês de 2015. Considerando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a queda real foi de 12,1%.

Índices do Setor - Variação Receita Nominal das Vendas Mensais (m²)



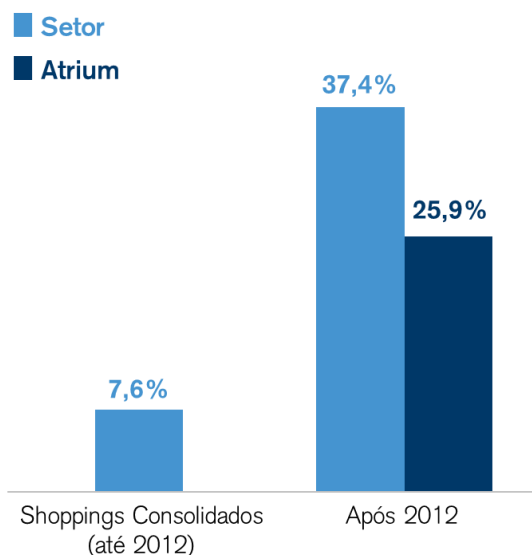
*Índices de Variação em Shopping Centers Brasileiros / Vendas mensais
Fonte: ABRASCE

Os resultados do setor estão desfavoráveis, em linha com outros indicadores de atividade econômica, como o PIB (Produto Interno Bruto) que, conforme dados divulgados pelo IBGE, apresentou, no primeiro trimestre de 2016, quedas de -5,4% e -0,3%, com relação ao mesmo período do ano anterior e ao trimestre passado, respectivamente, e o Indicador Serasa Experian de Atividade do Comércio com queda ano no mês de maio (-8,3%). Ainda, segundo uma recente pesquisa realizada pelo Ibope em parceria com a Alshop, entre 2000 e 2015, foram inaugurados 259 shoppings, o que representou um crescimento médio de 5% ao ano, praticamente o dobro do crescimento médio do PIB brasileiro, que ficou em 2,77% para o mesmo período. Porém, segundo levantamento realizado pela ABRASCE, em parceria com o GEU – Grupo de Estudos Urbanos –, apesar das expectativas negativas do mercado quanto ao PIB, as taxas de inflação, os juros e o desemprego, a indústria de Shopping Centers continua em desenvolvimento no país e espera-se um crescimento de 6,5% nas vendas em 2016, com um faturamento total de R\$ 161,3 bilhões ao final do período.

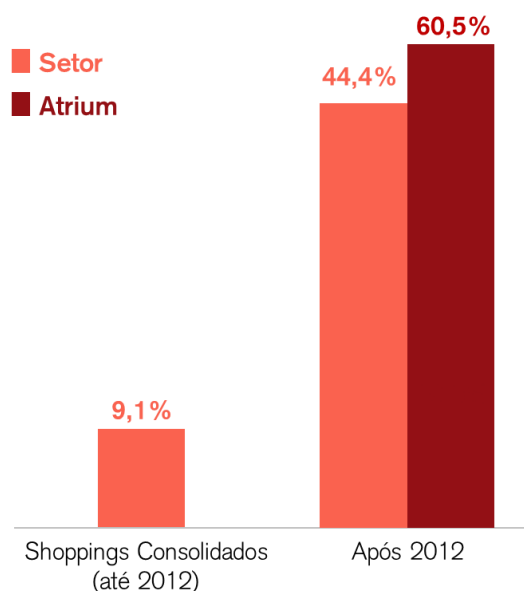
Evolução da Vacância e Inadimplência

O impacto da queda das vendas pode ser explicado no mercado em partes pelo indicador de vacância. Ainda com relação à pesquisa divulgada pelo Ibope e Alshop, com números referentes a 2015, o estoque de ABL e lojas vagas, tanto em shoppings consolidados (inaugurados até 2012), quanto em shoppings novos, está muito elevado: 1,75 milhão de m² e 12 mil lojas. O gráfico abaixo apresenta o resultado do estudo em 2015, com estoque de ABL vaga e lojas vagas, tanto de shoppings consolidados, quanto de shoppings inaugurados após 2012, em comparação com o Fundo, na mesma data base da pesquisa.

Estoque de ABL vaga



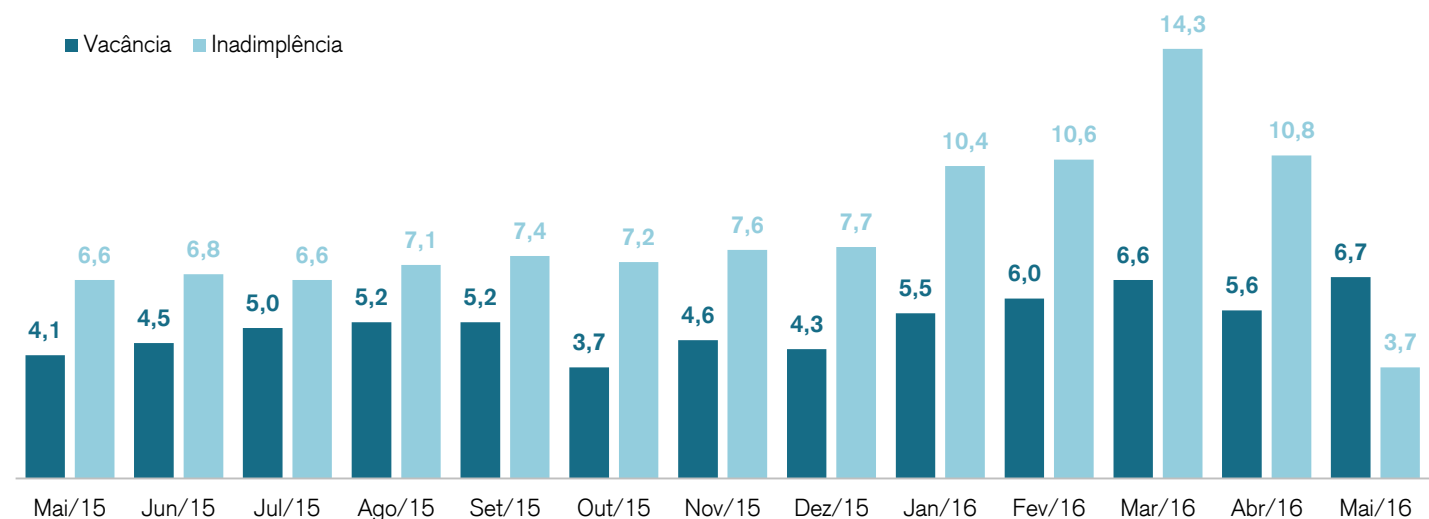
Estoque de lojas vagas



Fontes: Ibope / Alshop / AD Shopping

Como complemento, segundo o Monitoramento de Mercado da ABRASCE – Índices de Variação em Shopping Centers, 6,7% da ABL de Shopping Centers esteve vaga no mês de maio de 2016, contra 4,1% no mesmo mês do ano anterior. Além disso, o estudo também apontou, no mês de maio de 2016, uma inadimplência de 3,7%. Apesar da melhora deste índice com relação ao observado no mês anterior, o cenário ainda reflete o momento de crise do setor no país, com a maior vacância apresentada nos últimos 12 meses.

Índices do Setor – Vacância por ABL e Inadimplência*

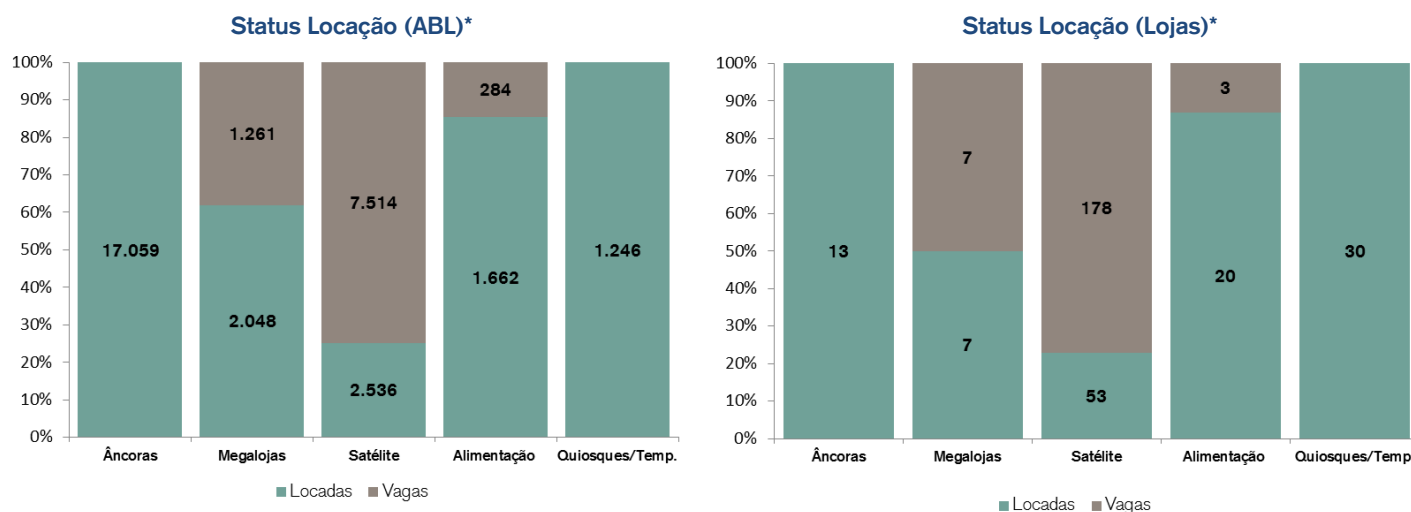


*Vacância por ABL nos Shopping Centers Brasileiros e inadimplência mensal bruta
Fonte: ABRASCE

Indicadores do Fundo

Vacância e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou maio de 2016 com uma vacância de 26,9% de seu ABL e de 60,5% com relação à quantidade de lojas. Durante o mês de maio, houve a assinatura do contrato da Loja Renner para a área ocupada anteriormente pela loja C&A e a entrada de 12 quiosques e eventos temporários na base da ABL. Em decorrência destas alterações, a vacância em ABL diminuiu em aproximadamente 1.257 m² em relação ao mês anterior, com ocupação de 100% da ABL destinada à lojas âncoras. A AD Mall continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

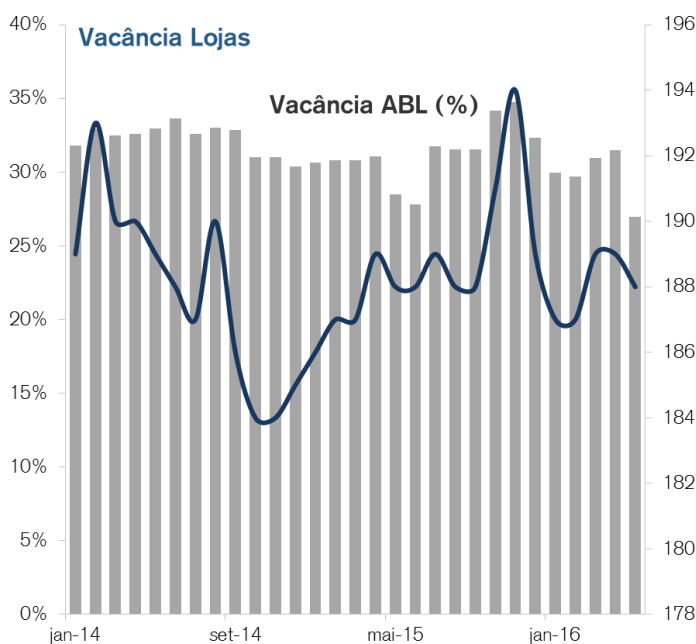


Fonte: AD Shopping

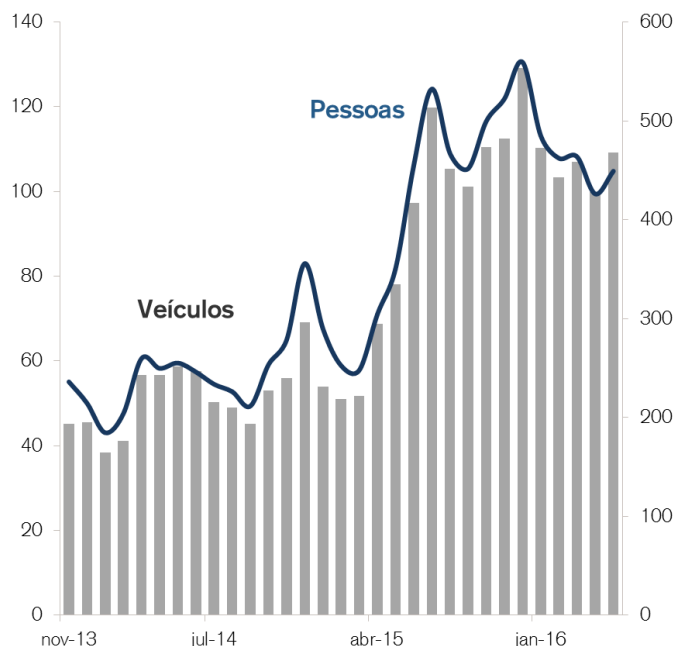
*Considera o Poupatempo e o contrato de locação da academia, em ABL da expansão ainda não operacional.

De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento teve em maio-16 fluxo de veículos 40% superior ao mesmo período do ano anterior.

Vacância



Fluxo mensal (milhares)



Fonte: AD Shopping

Resultado

Segue abaixo o resultado operacional (base caixa) do shopping em maio de 2016, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping. Neste mês, houve o desembolso de R\$ 120 mil para viabilizar a entrada de duas operações no shopping.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	mai/16			Acumulado 2016		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	560.404	686.215	-18,3%	3.273.259	3.180.507	2,9%
Aluguel - Recuperação	112.466	46.502	141,9%	360.934	231.677	55,8%
Aluguel - Inadimplência	(197.426)	(152.762)	29,2%	(1.260.255)	(915.108)	37,7%
Aluguel - Recebido	475.444	579.955	-18,0%	2.373.938	2.497.076	-4,9%
CDU - Faturado	54.236	51.272	5,8%	411.261	232.889	76,6%
CDU - Recuperação	36.013	-	-	65.609	-	-
CDU - Inadimplência	(38.845)	(19.508)	99,1%	(231.913)	(107.667)	115,4%
CDU - Recebido	51.404	31.764	61,8%	244.958	125.221	95,6%
Aluguel - Estacionamento	357.041	374.509	-4,7%	1.623.537	1.427.286	13,7%
Receitas Totais - Recebido	883.889	986.228	-10,4%	4.242.432	4.049.584	4,8%
Condomínio / FPP	(464.282)	(385.649)	20,4%	(2.176.870)	(1.783.726)	22,0%
Condomínio - Inadimplência Líquida	-	-	-	-	-	-
Custos Condominiais - Outros Custos	(121.724)	(72.106)	68,8%	(589.129)	(338.131)	74,2%
Comercialização	(37.943)	(93.446)	-59,4%	(323.121)	(455.198)	-29,0%
Outras Despesas	(81.804)	(67.906)	20,5%	(332.085)	(351.894)	-5,6%
Total Despesas	(705.752)	(619.107)	14,0%	(3.421.205)	(2.928.949)	16,8%
Resultado do Shopping	178.137	367.121	-51,5%	821.228	1.120.635	-26,7%
Taxa de Administração	(3.436)	(5.179)	-33,7%	(21.351)	(23.006)	-7,2%
Resultado não operacional	(121.348)	(500)	24169,7%	(129.422)	(2.500)	5076,9%
Resultado	53.352	361.442	-85,2%	670.455	1.095.129	-38,8%

Não obstante as checagens e verificações realizadas, a CSHG não se responsabiliza pelas informações contidas no presente relatório recebidas de terceiros (administradora do shopping).

CSHG Atrium Shopping Santo André FII - Junho de 2016

Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária – 27 de abril de 2016

A Administradora informa que foi realizada em 27 de abril de 2016, às 10h30, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, sendo que foram deliberadas as seguintes matérias:

I. Os cotistas deliberaram, por unanimidade dos presentes, pela aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

II. Os cotistas deliberaram, por unanimidade dos presentes, pela aprovação e ratificação das alterações no Regulamento para refletir o fim da figura do Consultor Imobiliário do Fundo, incluindo o fim de sua participação no Comitê de Investimentos do Fundo. O Regulamento passa a vigor conforme redação proposta que foi disponibilizada para consulta no site da Administradora em www.cshg.com.br.

III. Por unanimidade dos presentes, tendo em vista o término do mandato do Comitê de Investimentos, a reeleição dos membros do Comitê de Investimentos, nos termos do Regulamento do Fundo. A lista dos membros indicados e eleitos pelos cotistas encontra-se na ata completa disponibilizada no *website* da Administradora.

Todas as informações referentes à convocação, realização da AGOE e deliberações estão disponíveis ao mercado no *website* da Administradora indicado acima.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo 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. 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, 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 da Credit Suisse Hedging-Griffo.