



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 maio apresentou variação de 4,9% nas vendas e 0,7% nas receitas de aluguéis. Apesar da Greve dos Caminhoneiros, o mês de maio no Atrium Shopping apresentou bons resultados: crescimento de 15,73% nas vendas, principalmente (i) pela queda nas temperaturas, que impulsiona a venda do vestuário da coleção de inverno e (ii) pelo melhor faturamento do cinema e das lojas âncoras. Ainda, em maio, foram inauguradas as operações *Pet Le Pet* e *Amadê* e, em junho, as *Lojas União - 1 a 99*, que ocupa 696,90 m² no Primeiro Pavimento, agregando ainda mais o mix do shopping.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,20 por cota como rendimento referente ao mês de junho. O pagamento será realizado em 13/07/18, aos detentores de cota em 29/06/18. 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.

Fluxo ATSA11B	jun-18	2018	12 Meses
Receitas totais	(1.128)	2.041.550	4.148.336
Receita imobiliária*	(8.496)	1.994.216	3.934.874
Receita financeira	7.368	47.334	213.463
Despesas totais	(88.756)	(562.733)	(1.154.943)
Resultado	(89.884)	1.478.817	2.993.394
Rendimento	205.824	1.406.464	2.855.808
Médio / cota	1,20	1,37	1,39

Fonte: Hedge

*Neste mês, foram realizados aportes de R\$ 350 mil com o objetivo de custear determinadas despesas que visam a atração de novos lojistas estratégicos e consequente intensificação do processo de ocupação do shopping.

Liquidez

	jun-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	10%	19%	17%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,70	14,49	21,35
Giro (em % do total de cotas)	0,36%	7,56%	10,98%
Valor de mercado	R\$ 195,52 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\$1.139,90** e o valor patrimonial foi de **R\$1.252,01**.

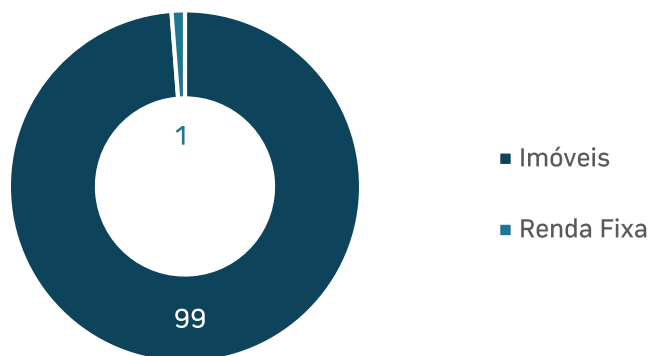
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	28-dez-17	30-jun-17
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.150	1.150
Renda Acumulada	5,3%	0,7%	2,0%
Ganho de Capital Líq.	11,2%	-0,9%	-0,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	18,4%	-0,2%	1,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,4%	-0,4%	1,2%
Retorno em % CDI Líquido	21,4%	-6,6%	19,0%
Retorno Total Bruto	19,3%	-0,2%	1,2%
IFIX	110,3%	-4,5%	2,5%
Retorno em % IFIX	17,5%	3,9%	47,0%

*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 Poupapempo, além de área de expansão.



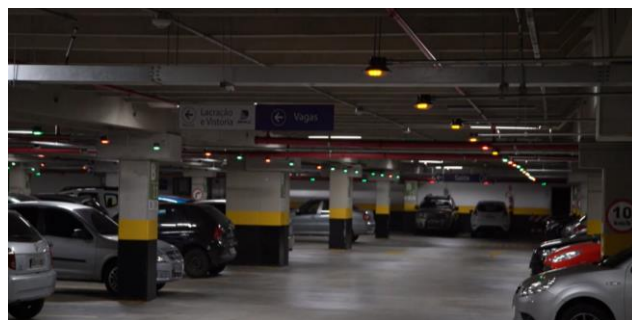
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

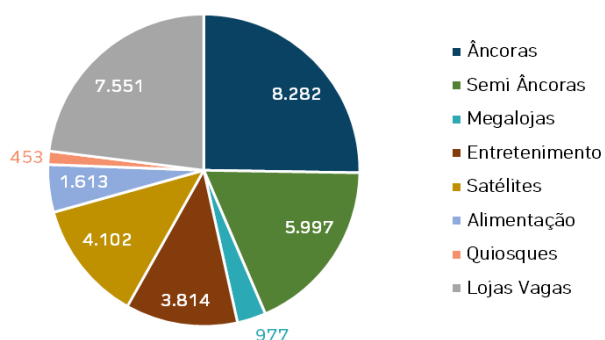


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

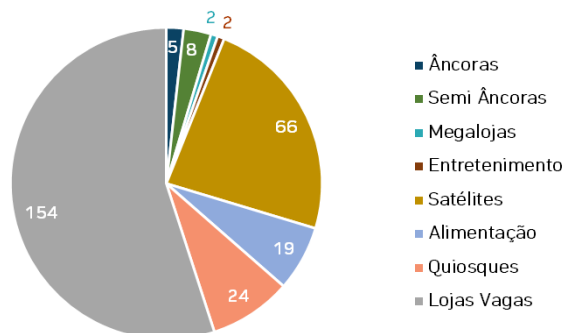
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou maio de 2018 com a vacância em 23% de seu ABL e de 55% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



Status Locação (lojas)

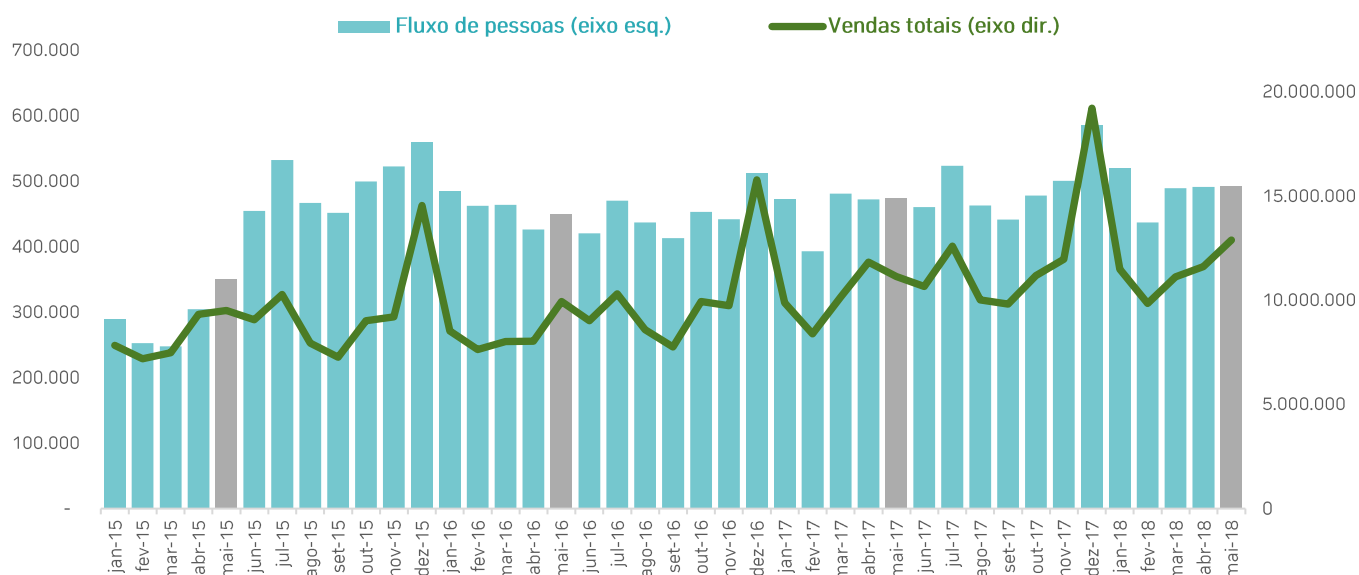


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

Vendas

Apesar da Greve dos Caminhoneiros, ocorrida entre os dias 21 de 30 de maio, neste mês, as vendas do shopping tiveram aumento de 15,73% com relação ao mesmo mês de 2017. Além do Dia das Mães, as principais razões foram (i) aumento do faturamento do cinema, com lançamento dos filmes *Vingadores – Guerra Infinita* e *Deadpool*, (ii) queda das temperaturas, que impulsionaram as vendas de roupas e calçados de inverno e (iii) aumento do faturamento das lojas âncoras. No ano, o faturamento do shopping apresenta crescimento de 10,88%. Abaixo, também pode-se observar o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

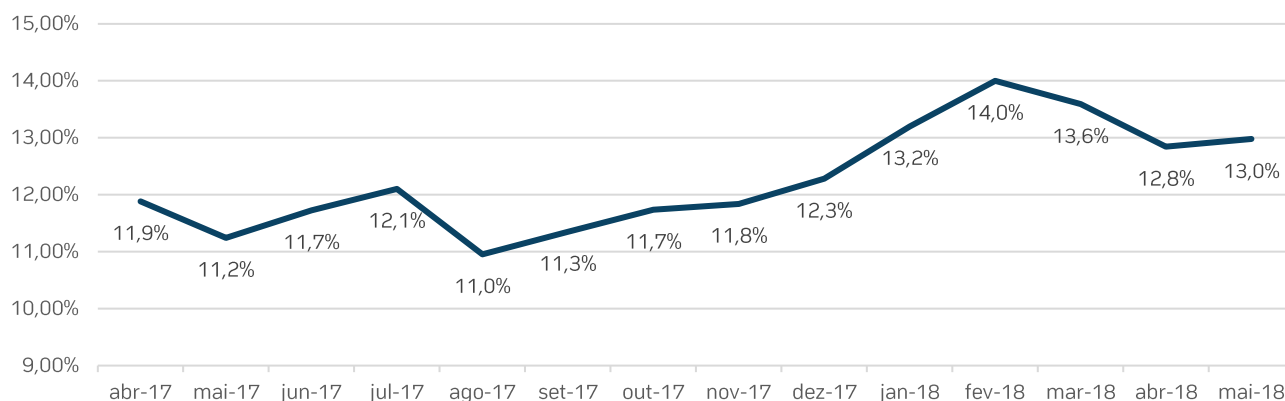
Indicador	mai/18	mai/17	% variação x mai/17	Acumulado mai/18	Acumulado mai/17	% variação x acum. ano
Fluxo de Veículos	109.542	111.716	-1,95%	535.770	540.811	-0,93%
Fluxo de Pessoas	492.222	474.929	3,64%	2.429.926	2.293.164	5,96%
Vendas Totais	12.898.761	11.145.581	15,73%	56.983.796	51.393.953	10,88%



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 de maio de 2018, e comparativos com o orçamento e com 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 14% acima do observado no mesmo mês de 2017. O destaque positivo foi a redução de aporte de encargos condominiais e fundo de promoção.

Atrium Shopping	mai-18			Acumulado 2018		
	Realizado no mês	% variação x orçamento	% variação x mai-17	Realizado no ano	% variação x orçamento	% variação x acum. mai-17
Aluguel - faturado	699.729	1%	-3%	3.893.477	11%	5%
Aluguel - recuperação	69.035	51%	-6%	401.300	45%	26%
Aluguel - inadimplência	-242.440	11%	-1%	-1.529.853	18%	-4%
Aluguel - recebido	526.324	1%	-4%	2.764.924	12%	14%
CDU - faturado	17.869	-19%	-83%	98.071	-3%	-67%
CDU - recuperação	1.515	-	-79%	14.833	-	-35%
CDU - inadimplência	-13.407	34%	-50%	-65.149	31%	-56%
CDU - recebido	5.978	-51%	-93%	47.755	-8%	-72%
Receita de estacionamento	626.106	-5%	3%	3.194.486	1%	3%
Despesa de estacionamento	-189.801	-8%	-2%	-982.107	-4%	1%
Resultado de estacionamento	436.305	-4%	5%	2.212.379	3%	4%
Receitas operacionais	968.607	-2%	-8%	5.025.059	7%	6%
Condomínio e fundo de promoção	-411.380	-10%	-5%	-1.954.141	-2%	-1%
Custos condominiais contratual	-62.228	35%	61%	-526.470	14%	36%
Custos condominiais subsídio	-1.591	-	84%	-12.179	63%	75%
Comercialização	-41.861	33%	13%	-171.045	34%	49%
Outras despesas	-71.038	11%	35%	-253.126	27%	31%
Taxa de administração	-11.250	-1%	-85%	-64.442	-60%	-105%
Despesas operacionais	-599.347	4%	17%	-2.981.403	7%	16%
Resultado operacional	369.260	1%	14%	2.043.655	38%	73%
Resultado não operacional	-27.510	-	-	-16.241	-	-
Resultado distribuído	341.750	-6%	6%	2.027.415	37%	70%

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.

