CSHG Atrium Shopping Santo André FII

Fevereiro 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.

Consultor
Nassau Empreendimentos Imobiliários

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.

Taxa do Consultor Imobiliário
20% sobre o resultado dos ativos do Fundo que excederem IPCA + 13% a.a., e 20% sobre o que exceder IPCA + 13% a.a. do ganho sobre eventual venda de ativos.

Ofertas concluídas
Duas 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

Conforme Aviso ao Mercado publicado em 20 de janeiro de 2016, as cotas de emissão do CSHG Atrium Shopping Santo André FII passaram a ser negociadas com o novo nome de pregão "FII CSHGATSA" e sob novo código de negociação (ticker) "ATSA11B" (cujo código ISIN é BRATSACTF000) a partir de 22 de janeiro de 2016. Informações adicionais abaixo na seção “Assembleia Geral Extraordinária”.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de fevereiro. 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	fev-16	2016	12 Meses
Receita Imobiliária	211.003	260.135	990.328
Receita Financeira	10.704	14.603	40.926
Total de Receitas	221.707	274.738	1.031.254
Total de Despesas	(43.956)	(162.959)	(1.550.489)
Resultado	177.751	111.779	(519.236)
Rendimento	0	0	805.576
Médio / Cota	0,00	0,00	0,42

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	fev-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	5,3%	15,8%	11,0%
Volume negociado (R$ milhões)	0,1	1,1	17,5
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	0,7%	9,4%
Valor de mercado			R$ 143,9 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			161.520 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 de fevereiro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R$ 891,00 e o valor patrimonial foi de R$ 1.376,09.

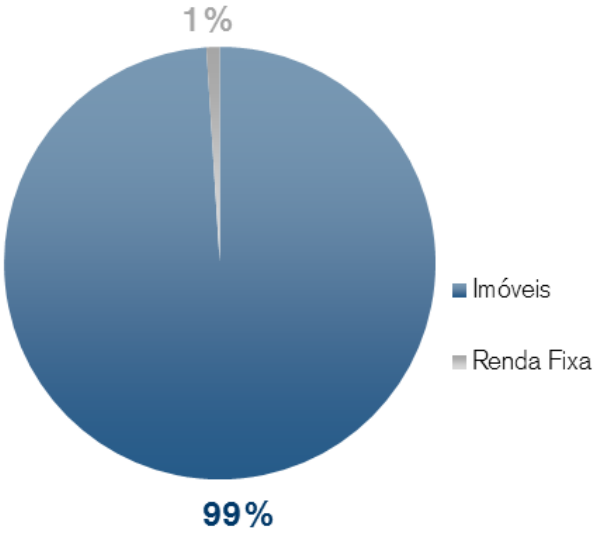
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-dez-15	27-fev-15
Valor Referência (R$)	1.000,00	900,00	1.120,00
Renda Acumulada	2,09%	0,00%	0,45%
Ganho de Capital Líq.	-10,90%	-1,00%	-20,45%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-10,08%	-1,00%	-20,07%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,12%	-6,29%	-20,21%
Retorno em % CDI Líquido	-19%	-57%	-176%

*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

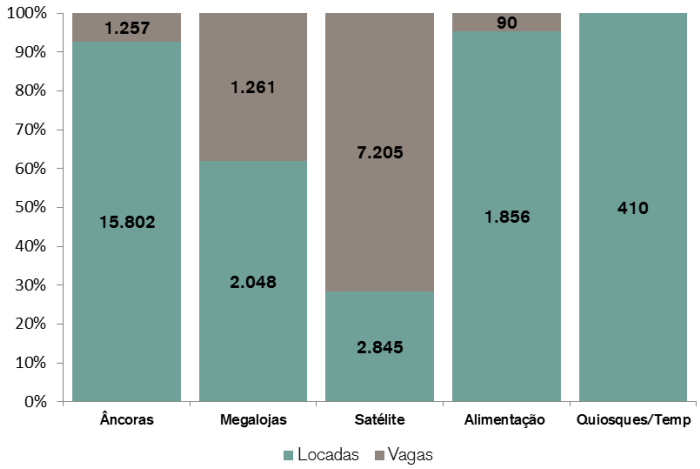


O Atrium Shopping Santo André localiza-se na cidade de Santo André, grande São Paulo. O Fundo possui 100% de participação no empreendimento, que foi inaugurado em 29 de outubro de 2013 e conta com aproximadamente 28.600m² de área bruta locável (ABL), incluindo praça de alimentação e salas de cinema. Dentro da área de expansão, que adicionará cerca de 3.500 m² de ABL para locação futura, o empreendimento conta com uma operação do Poupatempo, inaugurada na segunda quinzena de maio.

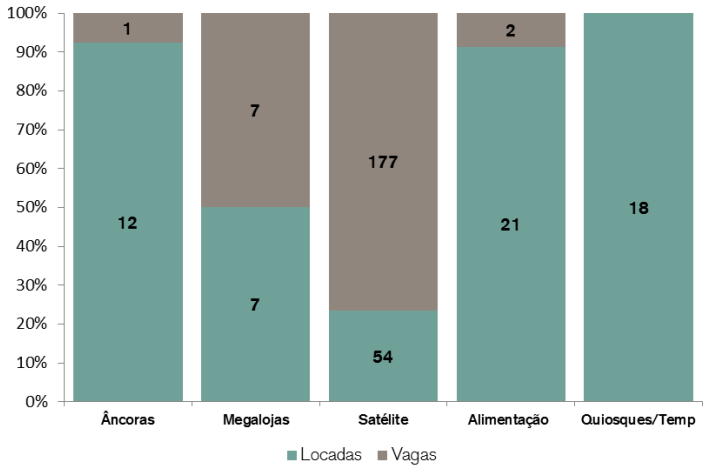
Vacância e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou janeiro de 2016 com uma vacância de 29,9% de seu ABL e de 62,5% com relação à quantidade de lojas. Durante o mês de janeiro, houve a entrada de uma academia e uma satélite, reduzindo a vacância em ABL em 2,3% em relação ao mês de dezembro de 2015. A AD Mall continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)*



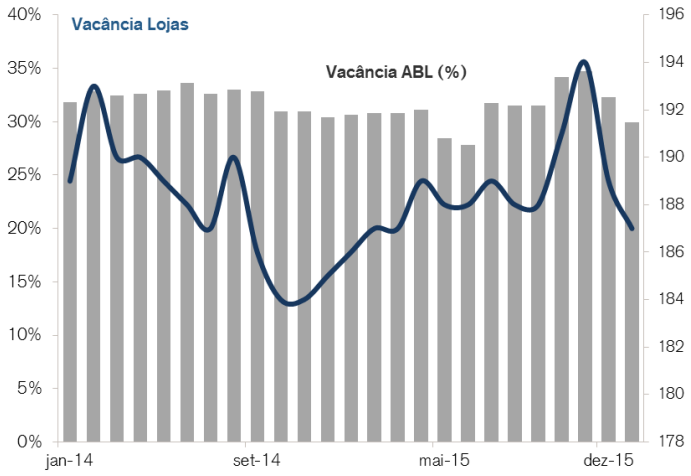
Status Locação (Lojas)*



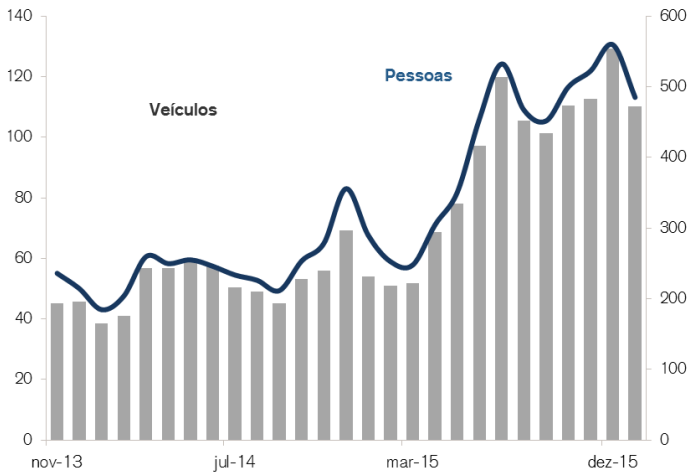
Fonte: AD Shopping
*Considera o Poupatempo e o contrato de locação da academia, em ABL da expansão ainda não operacional.

De acordo com as informações fornecidas pela AD Shopping, o empreendimento teve em janeiro-16 fluxo de veículos 104,7% 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 janeiro de 2016, bem como comparativos com o orçamento, conforme relatórios emitidos pela AD Shopping.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ	jan/16			Acumulado 2016		
	Real	Orçado	%	Real	Orçado	%
Aluguel - Faturado	901.198	882.205	2,2%	901.198	882.205	2,2%
Aluguel - Recuperação	50.712	32.543	55,8%	50.712	32.543	55,8%
Aluguel - Inadimplência	(419.517)	(295.696)	41,9%	(419.517)	(295.696)	41,9%
Aluguel - Recebido	532.393	619.052	-14,0%	532.393	619.052	-14,0%
CDU - Faturado	94.918	41.323	129,7%	94.918	41.323	129,7%
CDU - Recuperação	5.177	-	-	5.177	-	-
CDU - Inadimplência	(58.943)	(21.299)	176,7%	(58.943)	(21.299)	176,7%
CDU - Recebido	41.152	20.024	105,5%	41.152	20.024	105,5%
Aluguel - Estacionamento	362.373	252.634	43,4%	362.373	252.634	43,4%
Receitas Totais - Recebido	**935.918**	**891.709**	**5,0%**	**935.918**	**891.709**	**5,0%**
Condomínio / FPP	(416.535)	(351.038)	18,7%	(416.535)	(351.038)	18,7%
Condomínio - Inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Condomínio - Outros Custos	(93.537)	(58.033)	61,2%	(93.537)	(58.033)	61,2%
Comercialização	(111.369)	(47.600)	134,0%	(111.369)	(47.600)	134,0%
Outras Despesas	(16.886)	(61.320)	-72,5%	(16.886)	(61.320)	-72,5%
Total Despesas	**(638.327)**	**(517.991)**	**23,2%**	**(638.327)**	**(517.991)**	**23,2%**
Resultado do Shopping	**297.591**	**373.718**	**-20,4%**	**297.591**	**373.718**	**-20,4%**
Taxa de Administração	(1.708)	-	-	(1.708)	-	-
Resultado não operacional	2.117	(500)	-523,4%	2.117	(500)	-523,4%
Resultado	**298.000**	**373.218**	**-20,2%**	**298.000**	**373.218**	**-20,2%**

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

Assembleia Geral Extraordinária – 08 de dezembro de 2015

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 08 de dezembro de 2015, os cotistas presentes deliberaram, por unanimidade, as seguintes matérias:

(i) A alteração da denominação do Fundo, a qual passou a ser "**CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**". A Administradora ficou autorizada a solicitar a alteração do código de negociação (ticker) das cotas do Fundo junto à BM&FBOVESPA, e informará ao mercado posteriormente o novo código atribuído a tais cotas;

(ii) A alteração da taxa de administração do Fundo, que a partir de 1º de janeiro de 2016 passará a ser de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado das cotas, até o dia 30 de junho de 2016, e, a partir de 1º de julho de 2016, a taxa de administração passará a ser 0,5% (meio por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas;

(iii) A alteração do Regulamento do Fundo, que contemplou alterações no seu objeto e política de investimentos, mudanças nas funções desempenhadas pelo comitê de investimentos, além de diversas outras alterações para aperfeiçoamento redacional conforme relacionadas na própria ata da Assembleia. A nova versão já vigente do Regulamento está disponível nos *websites* da Administradora – www.cshg.com.br e da CVM – www.cvm.gov.br; e

(iv) A 3ª Emissão do Fundo, de até 12.000 (doze mil) cotas divididas em 12 (doze) séries idênticas, em datas diferentes de integralização, com o preço unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), no montante de até R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), as quais serão colocadas por meio de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, conforme alterada.

Todas as informações referentes à convocação, realização da AGE 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.