

HEDGE 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:

Hedge Investments DTVM

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.

Comunicados e Fatos relevantes

Conforme deliberado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de junho de 2018, foi eleita a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. (“Hedge DTVM”) para exercer a função de administradora fiduciária do Fundo em substituição à CSHG, assumindo efetivamente as atividades a partir do fechamento dos mercados no dia 27 de junho de 2018. A Hedge DTVM é uma empresa sob o mesmo controle societário das gestoras do grupo Hedge. O grupo é formado por uma equipe com ampla experiência e, com o início da prestação dos serviços de administração fiduciária, espera trazer ainda mais eficiência e qualidade no relacionamento com os cotistas do Fundo e o mercado de fundos imobiliários.

Nota da Gestora

Segundo a Abrasce, junho apresentou variação de 3,4% nas vendas e 0,3% nas receitas de aluguéis. O calendário do mês não favoreceu o varejo, com a Copa do Mundo e consequente paralisação parcial das atividades em alguns shoppings. Não houve também lançamento de nenhum *blockbuster* e o segmento de lazer/entretenimento tiveram seu faturamento prejudicado – ante um crescimento significativo no mês de maio. No Atrium Shopping, as vendas cresceram 7,9%, impulsionado pelas semi-âncoras (lojas com metragem de 500m² a 999m²) que foram beneficiadas com a venda de televisores e promoções pontuais. Ainda, em junho, foi inaugurada a operação *Tyche*, do segmento de alimentação e que operava anteriormente em um quiosque.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,00 por cota como rendimento referente ao mês de julho. O pagamento será realizado em 14/08/18, aos detentores de cota em 31/07/18. 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	jul-18	2018	12 Meses
Receitas totais	667.490	2.709.040	4.349.386
Receita imobiliária	659.563	2.653.779	4.170.887
Receita financeira	7.928	55.262	178.499
Despesas totais	(96.995)	(659.728)	(1.157.287)
Resultado	570.495	2.049.312	3.192.099
Rendimento	171.520	1.577.984	2.770.048
Médio / cota	1,00	1,31	1,35

Fonte: Hedge

Liquidez

	jul-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	14%	18%	17%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,03	15,52	21,18
Giro (em % do total de cotas)	0,53%	8,09%	10,90%
Valor de mercado	R\$ 195,09 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\$1.137,39** e o valor patrimonial foi de **R\$1.253,06**.

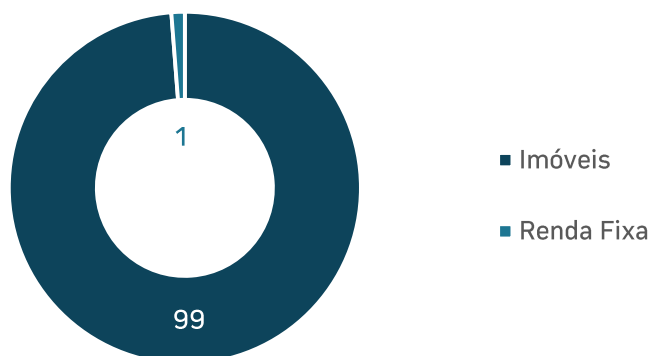
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	28-dez-17	31-jul-17
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.150	1.180
Renda Acumulada	5,4%	0,8%	1,4%
Ganho de Capital Líq.	11,0%	-1,1%	-3,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	18,3%	-0,3%	-2,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,3%	-0,5%	-2,2%
Retorno em % CDI Líquido	21,0%	-9,3%	-37,1%
Retorno Total Bruto	19,2%	-0,3%	-2,2%
IFIX	113,2%	-3,2%	4,3%
Retorno em % IFIX	16,9%	9,0%	-51,4%

*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.



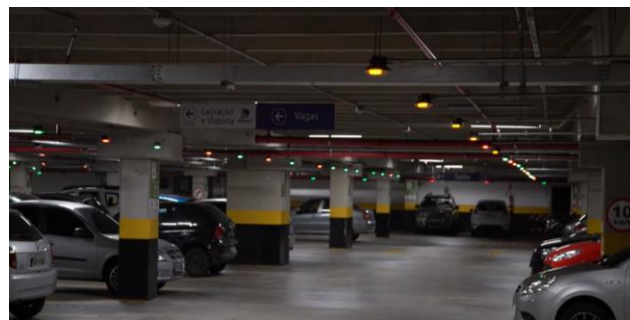
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

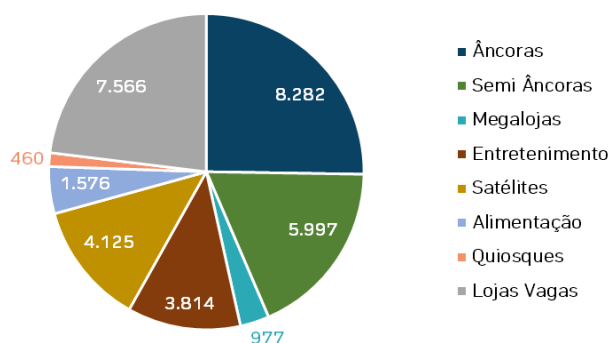


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

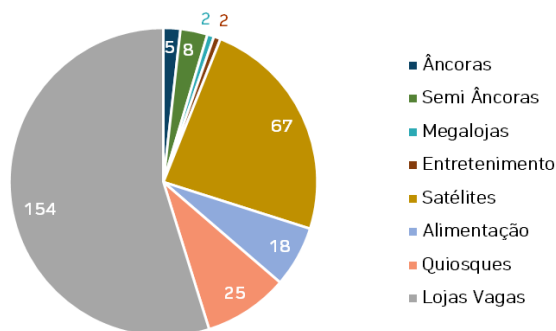
Vacância, Inadimplência e Fluxo

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

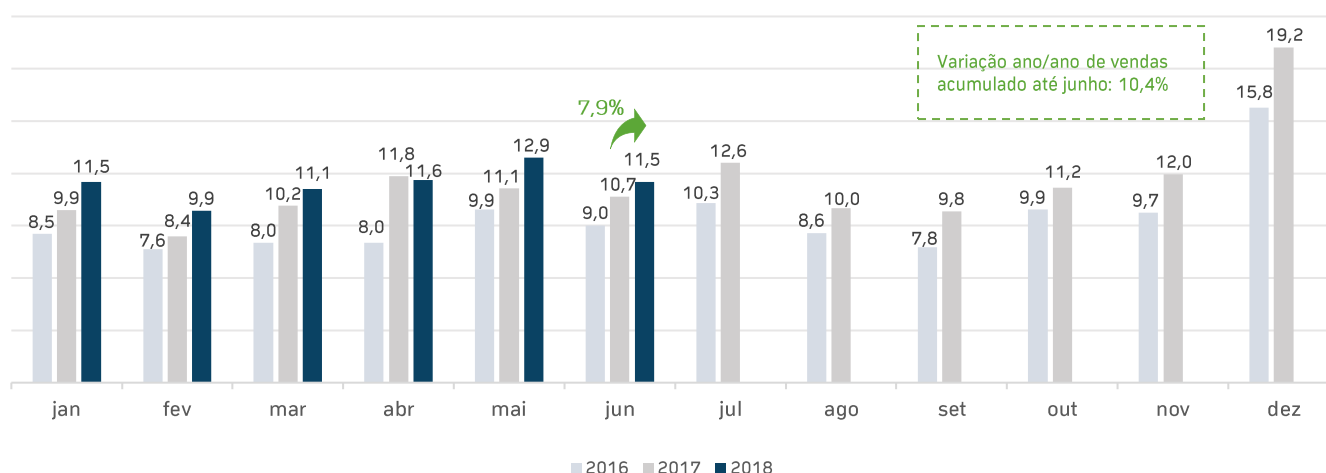


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

Vendas e Fluxo

No Atrium Shopping, as vendas cresceram 7,9%, impulsionado pelas semi-âncoras (lojas com metragem de 500m² a 999m²) que foram beneficiadas com a venda de televisores e promoções pontuais. 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 junho, foi inaugurada a operação Tyche, do segmento de alimentação e que operava anteriormente em um quiosque. No ano, o faturamento do shopping apresenta crescimento de 10,4%. Abaixo, também pode-se observar o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

Histórico de Vendas

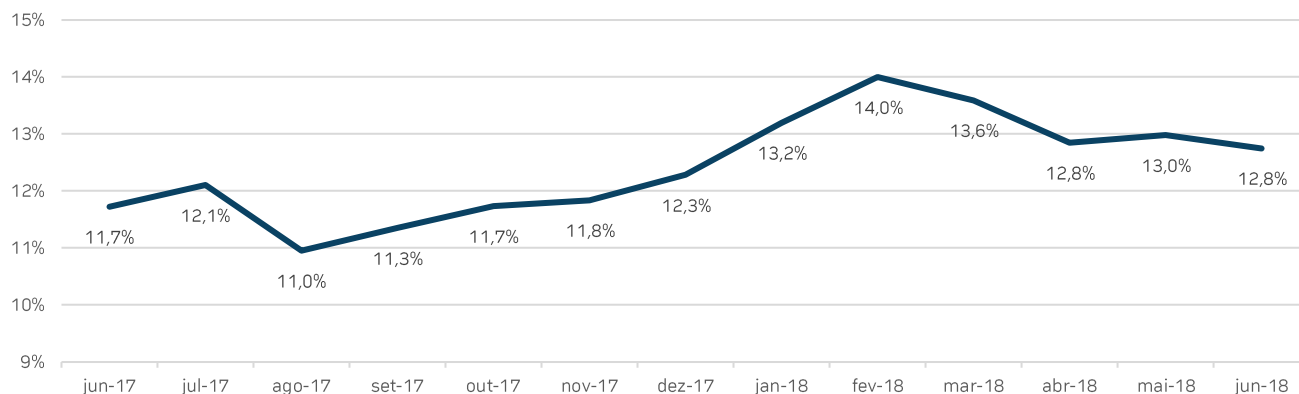


Fonte: AD Shopping

Indicador	jun/18	jun/17	% variação ano	Acumulado	Acumulado	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	99.795	107.213	-6,92%	635.565	648.024	-1,92%
Fluxo de Pessoas	452.915	460.447	-1,64%	2.882.841	2.753.611	4,69%

Abaixo, pode-se também 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 junho 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 3% acima do orçamento neste mês e 281% acima do observado no mesmo mês de 2017. O destaque positivo foi o maior faturamento de aluguel no ano, principalmente das lojas âncoras, e a redução de aporte de encargos condominiais e fundo de promoção.

Atrium Shopping	jun-18			Acumulado 2018		
	Realizado no mês	% variação x orçamento	% variação x jun-17	Realizado no ano	% variação x orçamento	% variação x acum. jun-17
Aluguel - faturado	731.058	17%	15%	4.624.534	12%	7%
Aluguel - recuperação	57.958	31%	7%	459.258	43%	23%
Aluguel - inadimplência	-225.994	9%	-9%	-1.755.847	17%	-4%
Aluguel - recebido	563.022	22%	27%	3.327.946	13%	16%
CDU - faturado	24.523	7%	-35%	122.594	-2%	-63%
CDU - recuperação	1.515	-	16%	16.348	-	-32%
CDU - inadimplência	-14.354	32%	-42%	-79.503	31%	-54%
CDU - recebido	11.685	-4%	-18%	59.440	-7%	-68%
Receita de estacionamento	571.600	-13%	-2%	3.766.086	-2%	2%
Despesa de estacionamento	-190.817	-8%	-1%	-1.172.923	-5%	1%
Resultado de estacionamento	380.783	-15%	-3%	2.593.163	0%	3%
Receitas operacionais	955.490	3%	13%	5.980.548	7%	7%
Condomínio e fundo de promoção	-384.874	-5%	5%	-2.339.016	-3%	4%
Custos condominiais contratual	-124.002	-28%	22%	-650.472	8%	34%
Custos condominiais subsídio	-1.591	-	83%	-13.770	58%	77%
Comercialização	-35.005	40%	-75%	-206.050	35%	23%
Outras despesas	-78.055	1%	51%	-331.181	22%	37%
Taxa de administração	-12.010	-4%	-15%	-76.452	-47%	-83%
Despesas operacionais	-635.537	-4%	17%	-3.616.940	5%	16%
Resultado operacional	319.953	3%	281%	2.363.609	32%	87%
Resultado não operacional	-10.390	-	-	-26.631	-	-
Resultado distribuído	309.563	0%	284%	2.336.977	31%	84%

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.

