



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

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

Nota da Gestora

Conforme Fato Relevante publicado em 16 de novembro de 2017, tendo em vista o deliberado na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 8 de fevereiro de 2017, foi formalizada a transferência do Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Investimentos do Fundo da Hedge Alternative Investments Ltda. para a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. ("Hedge Real Estate"), empresas sob o mesmo controle societário. As gestoras são controladas por 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. Além de André, na Hedge Real Estate há outros quatro sócios: Alexandre Machado, João Phelipe Toazza, Maria Cecília Andrade e Mauro Dahruj. O grupo trabalha junto há muitos anos e agrega com sua experiência e qualificação. Portanto, trata-se da continuidade das atividades de gestão do Fundo. Para mais informações sobre a empresa, [clique aqui](#).

Ainda, conforme publicado em Fato Relevante no dia 22 de novembro, foi concluída a reavaliação do imóvel detido pelo Fundo. Informações adicionais na seção "Ativos Imobiliários".

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 1,50 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento será realizado em 14/12/17, aos detentores de cota em 30/11/17. 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	nov-17	2017	12 Meses
Receitas totais	137.084	5.043.270	5.068.750
Receita imobiliária	119.654	4.529.017	4.495.859
Receita financeira	17.430	514.252	572.891
Despesas totais	(91.306)	(1.001.952)	(1.095.524)
Resultado	45.779	4.041.318	3.973.226
Rendimento	257.280	3.687.680	3.687.680
Médio / cota	1,50	1,95	1,79

Fonte: Hedge

Liquidez

	nov-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	11%	20%	21%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,31	14,99	15,93
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	7,83%	9,02%
Valor de mercado	R\$ 202,22 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\$1.179,00** e o valor patrimonial foi de **R\$1.249,89**.

CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	29-dez-16	30-nov-16
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.050	1.000
Renda Acumulada	4,4%	1,9%	2,0%
Ganho de Capital Líq.	14,3%	9,8%	14,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	21,0%	11,8%	16,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,9%	13,1%	16,4%
Retorno em % CDI Líquido	26,1%	149,5%	183,9%
Retorno Total Bruto	22,3%	14,2%	19,9%
IFIX	119,0%	18,7%	20,5%
Retorno em % IFIX	18,7%	75,9%	97,2%

*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)



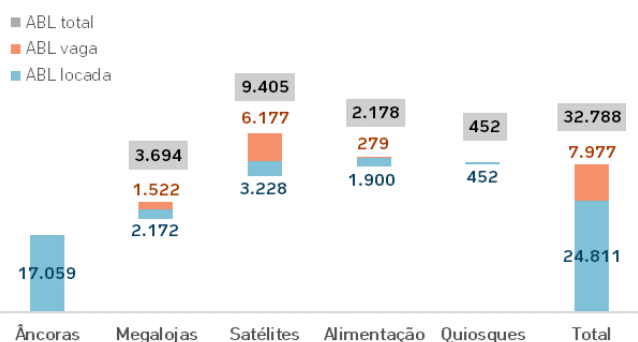
Fontes: Hedge / Itaú

Indicadores do Shopping

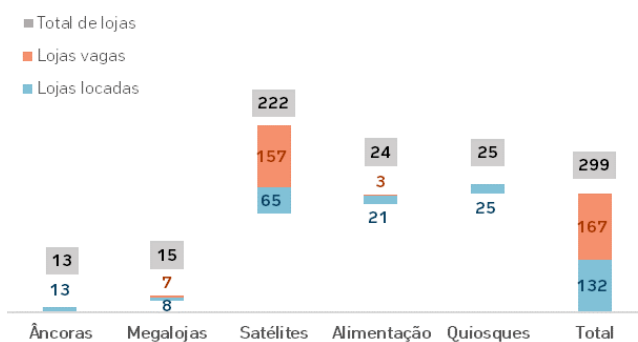
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou outubro de 2017 com uma vacância de 24,3% de seu ABL e de 55,9% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



Status Locação (lojas)

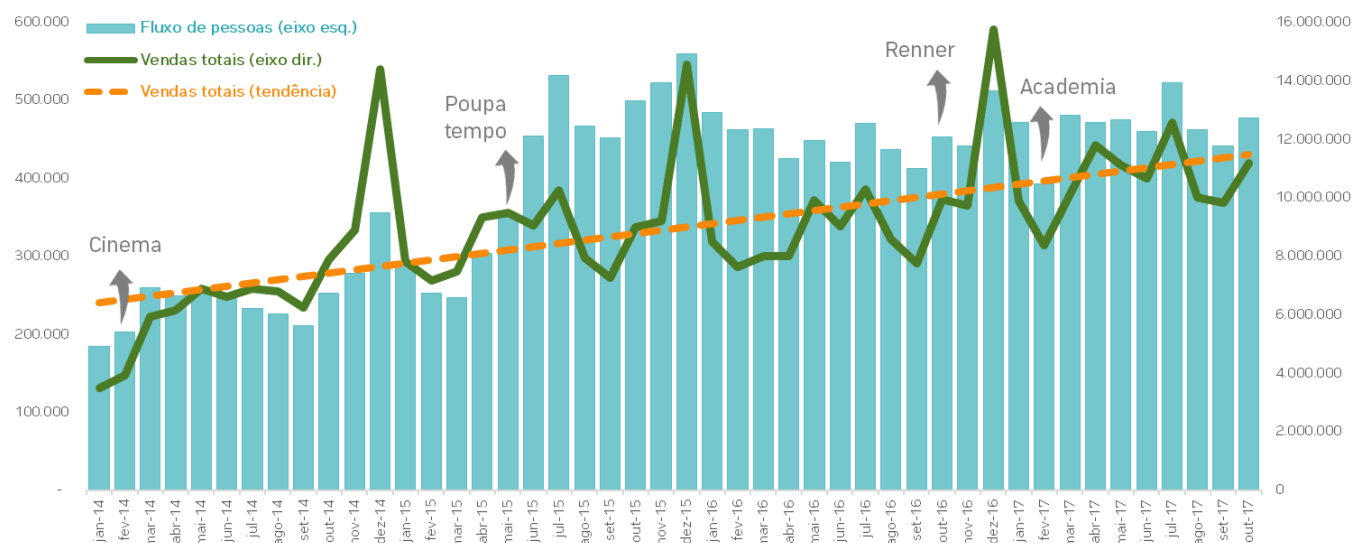


Fonte: AD Shopping

Vendas

A média de vendas do shopping continua apresentando ótimo resultado. Neste mês, alcançou crescimento de 12,5%, com relação ao mesmo mês do ano anterior, acumulando alta de 20,4% no ano. Abaixo, pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas, que neste mês, houve incremento de 2%. O resultado do shopping segue a tendência de melhoria no setor, que segundo a Abrasce, apresentou crescimento de vendas de 3,4% no mês de outubro, acumulando alta de 5,55% no ano.

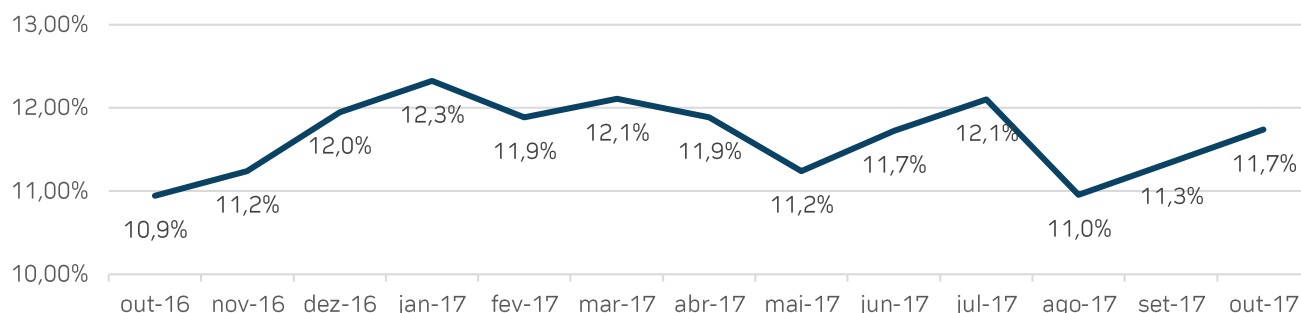
Indicador	out/17	out/16	% variação ano	acum. out/17	acum. out/16	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	111.709	109.498	2,02%	1.088.802	1.062.361	2,49%
Fluxo de Pessoas	478.101	453.138	5,51%	4.659.490	4.480.758	3,99%
Vendas Totais	11.184.666	9.946.684	12,45%	105.673.508	87.797.664	20,36%



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

Atrium Shopping	out-17			Acumulado 2017		
	Realizado	Orçado	%	Realizado	Orçado	%
Receitas totais	812.316	853.485	-5%	11.509.159	11.399.861	1%
Aluguel - faturado	546.987	622.376	-12%	6.854.899	6.613.321	4%
Aluguel - recuperação	55.216	64.998	-15%	565.076	632.109	-11%
Aluguel - inadimplência	-211.632	-155.628	36%	-2.731.321	-1.943.694	41%
Aluguel - recebido	390.572	531.746	-27%	4.688.654	5.301.737	-12%
CDU - faturado	39.980	37.973	5%	2.865.316	2.802.461	2%
CDU - recuperação	1.806	-	-	42.448	-	-
CDU - inadimplência	-35.407	-14.748	140%	-278.840	-190.121	47%
CDU - recebido	6.379	23.225	-73%	2.628.924	2.612.340	1%
Resultado estacionamento	415.365	298.514	39%	4.191.581	3.485.784	20%
Despesas totais	-689.457	-616.516	12%	-7.040.755	-6.629.471	6%
Condomínio / FPP	-421.831	-370.067	14%	-3.954.889	-3.729.459	6%
Condomínio - inadimplência líq.	-	-	-	-	-	-
Custos condominiais contratual	-123.667	-121.854	1%	-1.504.430	-1.464.844	3%
Custos condominiais subsídio	-8.910	-1.650	440%	-96.307	-27.500	250%
Comercialização	-76.121	-45.288	68%	-618.170	-540.168	14%
Outras despesas	-58.927	-77.657	-24%	-866.959	-867.499	0%
Resultado do shopping	122.859	236.969	-48%	4.468.404	4.770.391	-6%
Taxa de administração	-4.829	-8.607	-44%	-62.864	-67.861	-7%
Benfeitorias	-491.241	-	-	-341.597	-660.000	-48%
Resultado não operacional	1.624	-500	-	15.271	-5.000	-
Resultado	-371.588	227.862	-263%	4.079.214	4.037.530	1%

Fonte: AD Shopping

Ativos Imobiliários

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 22 de novembro de 2017, o valor justo dos imóveis do Fundo foi reavaliado pela empresa Cushman & Wakefield em R\$ 211.088.221,00, representando uma redução de 6,3% em relação ao valor contábil atual. O impacto negativo no valor patrimonial da cota é de aproximadamente 6,2%, considerando a cota contábil do fechamento de outubro de 2017.

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.



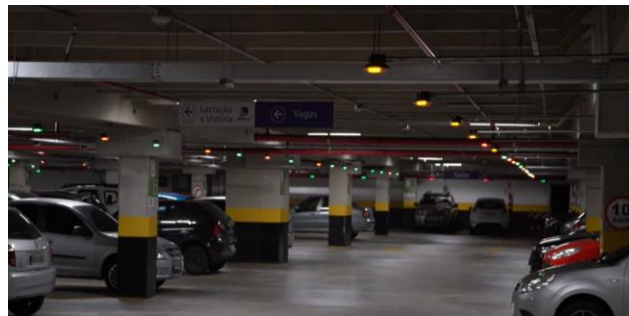
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



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.

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