



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

O ano de 2017 foi marcado pelo início da retomada econômica. Segundo a ABRASCE, o faturamento dos shopping centers apresentou um crescimento nominal de 5,78%, ou 2,3% de aumento real. A melhoria nos fundamentos corroborou com esta recuperação e observou-se uma virada no Atrium Shopping. Durante o ano, foram assinados 31 novos contratos e no último mês de 2017 o shopping teve o maior faturamento desde sua inauguração, com um crescimento de 22% com relação ao mesmo mês do ano anterior. A expectativa para 2018 se mantém positiva, com intensificação da comercialização do shopping, com ajuste e complementação do mix.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,00 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 16/02/18, aos detentores de cota em 31/01/18. 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. Para mais informações sobre a receita do imóvel, veja a seção Resultado neste relatório.

Fluxo ATSA11B	jan-18	2018	12 Meses
Receitas totais	319.517	319.517	5.290.483
Receita imobiliária	312.475	312.475	4.817.011
Receita financeira	7.041	7.041	473.472
Despesas totais	(95.032)	(95.032)	(1.117.878)
Resultado	224.485	224.485	4.172.605
Rendimento	171.520	171.520	4.022.144
Médio / cota	1,00	1,00	1,95

Fonte: Hedge

Liquidez

	jan-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	23%	23%	20%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,64	0,64	15,55
Giro (em % do total de cotas)	0,32%	0,32%	8,30%
Valor de mercado	R\$ 205,82 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	171.520 cotas (75 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\$ 1.200,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.249,89**.

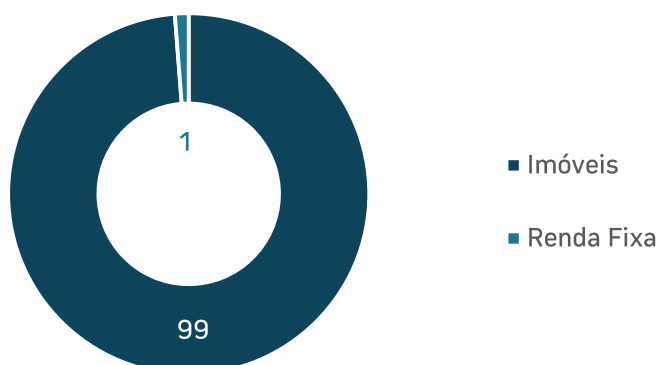
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	28-dez-17	30-jan-17
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.150	1.050
Renda Acumulada	4,6%	0,1%	2,1%
Ganho de Capital Líq.	16,0%	3,5%	11,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	23,2%	3,6%	13,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,1%	49,4%	13,7%
Retorno em % CDI Líquido	28,1%	720,2%	173,1%
Retorno Total Bruto	24,6%	4,4%	16,4%
IFIX	126,1%	2,6%	18,7%
Retorno em % IFIX	19,5%	168,2%	88,1%

*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.



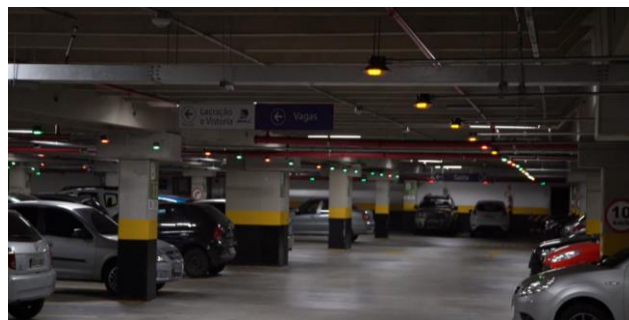
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

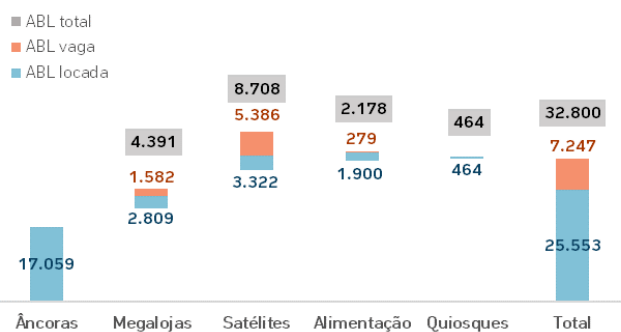


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

Vacância, Inadimplência e Fluxo

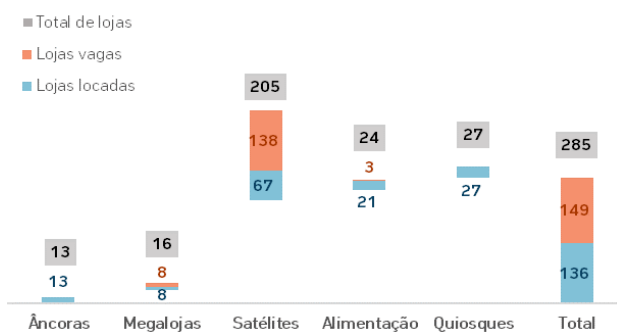
Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou dezembro de 2017 com a vacância em 22,1% de seu ABL e de 52,3% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



Fonte: AD Shopping

Status Locação (Lojas)



Comercialização

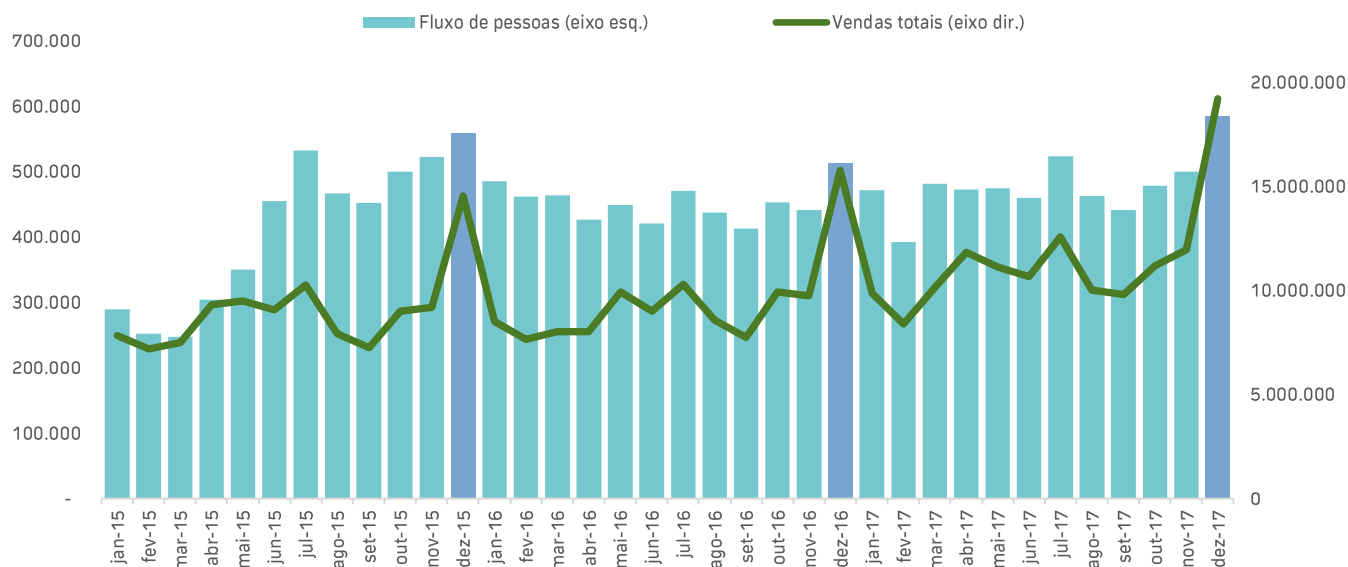
Mesmo com a economia ainda em processo de retomada, no ano de 2017 foram assinados um total de 31 novos contratos, correspondentes à 2.840,58 m² de ABL. Veja abaixo as principais operações que já inauguraram e colaboraram com a maturação e crescimento do shopping.



Vendas

A média de vendas do shopping continua apresentando crescimento expressivo. Neste mês, alcançou aumento de 21,86%, com relação ao mesmo mês do ano anterior, acumulando alta de 20,78% no ano. Abaixo, pode-se observar também o histórico de fluxo de pessoas, que neste mês, houve incremento de 14,14%.

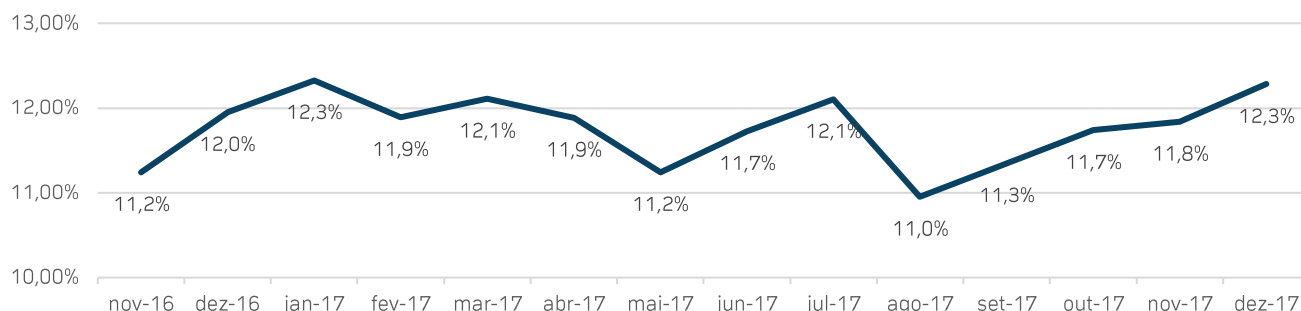
Indicadores	Dez/17	Dez/16	% Variação ano	Acumulado dez/17	Acumulado dez/16	% Variação acum. ano
Fluxo de Veículos	132.937	120.837	10,01%	1.334.621	1.284.649	3,89%
Fluxo de Pessoas	585.031	512.569	14,14%	5.744.958	5.435.098	5,70%
Vendas Totais	19.222.221	15.773.799	21,86%	136.861.526	113.311.942	20,78%



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

Atrium Shopping	dez-17			Acumulado 2017		
	Realizado	Orçado	%	Realizado	Orçado	%
Aluguel - faturado	676.704	772.862	-12%	8.119.001	8.043.286	1%
Aluguel - recuperação	42.604	62.182	-31%	657.076	755.417	-13%
Aluguel - inadimplência	-253.841	-189.357	34%	-3.216.034	-2.293.960	40%
Aluguel - recebido	465.466	645.687	-28%	5.560.043	6.504.742	-15%
CDU - faturado	29.223	29.563	-1%	2.919.848	2.871.593	2%
CDU - recuperação	1.306	0	-	57.619	0	-
CDU - inadimplência	-19.488	-8.748	123%	-313.329	-213.617	47%
CDU - recebido	11.041	20.815	-47%	2.664.138	2.657.976	0%
Receita de estacionamento	713.738	605.199	18%	7.479.414	6.833.983	9%
Despesa de estacionamento	-199.396	-250.396	-20%	-2.332.277	-2.662.774	-12%
Resultado de estacionamento	514.342	354.803	45%	5.147.137	4.171.209	23%
Receitas operacionais	990.850	1.021.305	-3%	13.371.319	13.333.927	0%
Condomínio e fundo de promoção	-434.540	-310.264	40%	-4.825.535	-4.396.073	10%
Condomínio - inadimplência líquida	-	-	-	-	-	-
Custos condominiais contratual	-139.158	-105.630	32%	-1.772.854	-1.693.716	5%
Custos condominiais subsídio	-8.997	-1.650	445%	-114.505	-30.800	272%
Comercialização	-65.706	-27.476	139%	-814.256	-624.398	30%
Outras despesas	-28.070	-23.744	18%	-976.114	-973.247	0%
Taxa de administração	-2.685	-9.229	-71%	-69.421	-84.557	-18%
Despesas operacionais	-679.155	-477.993	42%	-8.572.686	-7.802.791	10%
Resultado operacional	311.695	543.312	-43%	4.798.633	5.531.136	-13%
Resultado não operacional	4.607	-500	1021%	22.427	-6.000	474%
Resultado distribuído	316.302	542.812	-42%	4.821.060	5.525.136	-13%

Fonte: AD Shopping

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.

