



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:

ATSA11

Classificação Anbima:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

Contatos

ri@hedgeinvest.com.br

Comunicados e Fatos relevantes

Em 04 de outubro de 2018, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária que aprovou por unanimidade dos cotistas votantes: (i) alterações no Regulamento e (ii) desdobramento de cotas do Fundo na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente. Para maiores informações, leia a seção “Assembleia Geral Extraordinária” deste relatório.

Nota da Gestora

Segundo a Abrasce, setembro apresentou crescimento de 7,5% nas vendas e 3,4% nas receitas de aluguéis, quando comparado com o mesmo mês do ano anterior. Por mix de vendas, o aumento no mês foi disseminado entre as lojas, com crescimento de 7,9% das lojas âncoras; 10,6% das megalojas e 6,8% das lojas satélites. Este foi o segundo mês consecutivo de retomada do setor. No Atrium Shopping, as vendas cresceram 20,8%, acumulando alta no ano de 11,6%. Passado o período eleitoral, as atenções se voltam para a formação da equipe econômica e para agenda de reformas esperadas para que o país evolua, especialmente nas questões fiscais.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$0,10 por cota como rendimento referente ao mês de outubro, já considerando o desdobramento de cotas do Fundo na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente. O pagamento será realizado em 16/11/18, aos detentores de cota em 31/10/18. 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	out-18	2018	12 Meses
Receitas totais	265.440	3.687.344	3.920.261
Resultado imobiliário	256.025	3.605.721	3.809.273
Receita financeira	9.415	81.623	110.988
Despesas totais	(87.909)	(934.977)	(1.140.874)
Resultado	177.531	2.752.367	2.779.386
Rendimento	171.520	2.092.544	2.512.768
Médio / cota	0,10	0,12	0,12

Fonte: Hedge

Liquidez

	out-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	77%	23%	21%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,22	20,25	20,58
Giro (em % do total de cotas)	2,45%	10,81%	10,98%
Valor de mercado	R\$ 171,88 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 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\$100,21** e o valor patrimonial foi de **R\$125,41**.

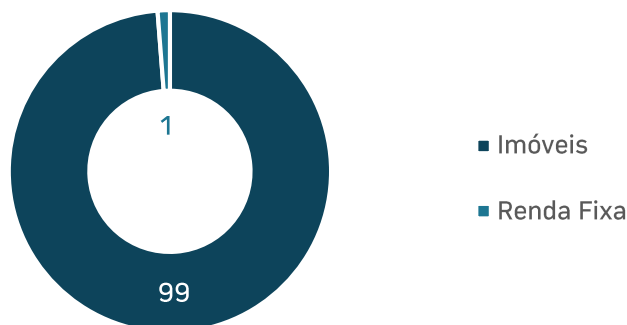
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Mês	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	28-set-18	28-dez-17	31-out-17
Cota Aquisição (R\$)	100	110	115	118
Renda Acumulada	5,6%	1,0%	1,0%	1,3%
Ganho de Capital Líq.	0,2%	-8,7%	-12,9%	-15,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,6%	-8,6%	-11,9%	-13,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,8%	-64,5%	-14,1%	-13,9%
Retorno em % CDI Líquido	7,3%	-	-	-
Retorno Total Bruto	5,8%	-7,7%	-11,9%	-13,8%
IFIX	121,9%	5,0%	0,7%	0,7%
Retorno em % IFIX	4,8%	-	-	-

*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.



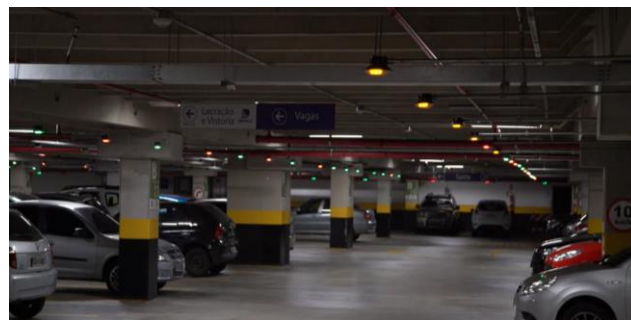
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

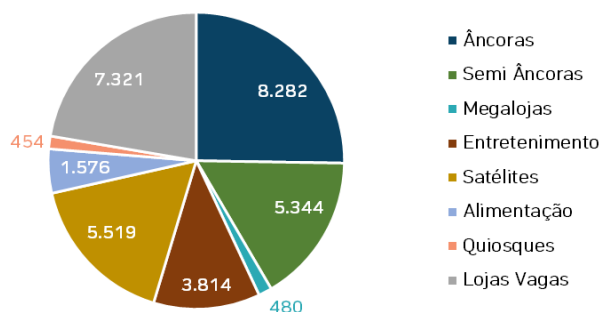


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

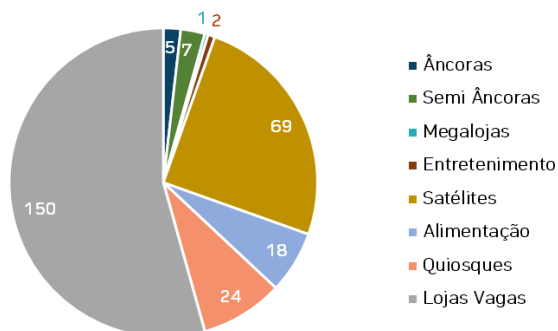
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou setembro de 2018 com a vacância em 22,3% de seu ABL e de 54,4% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL)



Status Locação (Lojas)

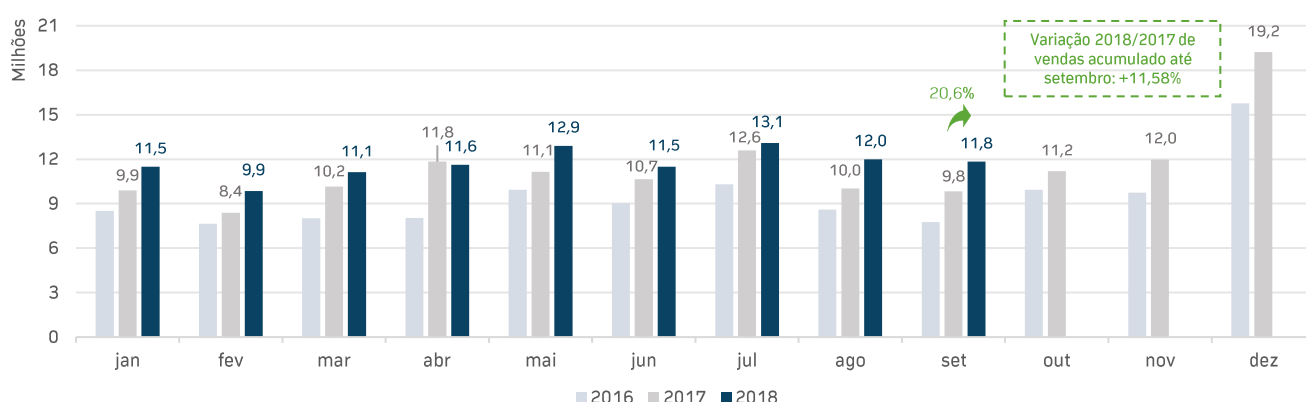


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

Vendas e Fluxo

No Atrium Shopping, as vendas totais cresceram 20,6%, e as vendas das lojas que estavam abertas nos dois períodos analisados (SSS de set-18 versus set-17) apresentaram crescimento de 15,0%. Nos últimos dois meses, o único segmento que teve decréscimo foi o de entretenimento, impactado pelo cinema, que novamente pela falta de lançamento de *blockbuster*, acumula queda no ano de 12,30%. No mês setembro, foram inauguradas as operações Mel.com, de moda infantil, a expansão da Di Gaspi, uma semi-âncora que acrescentou 163,68 m², totalizando 816,71 m² na nova loja, as redes de alimentação Miyuta Pastéis, Tico's Burger, além das operações La Duqueza e Mix Consertos. No ano, o faturamento do shopping apresenta crescimento de 11,6%. Abaixo, também pode-se observar o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

Histórico de Vendas (R\$)

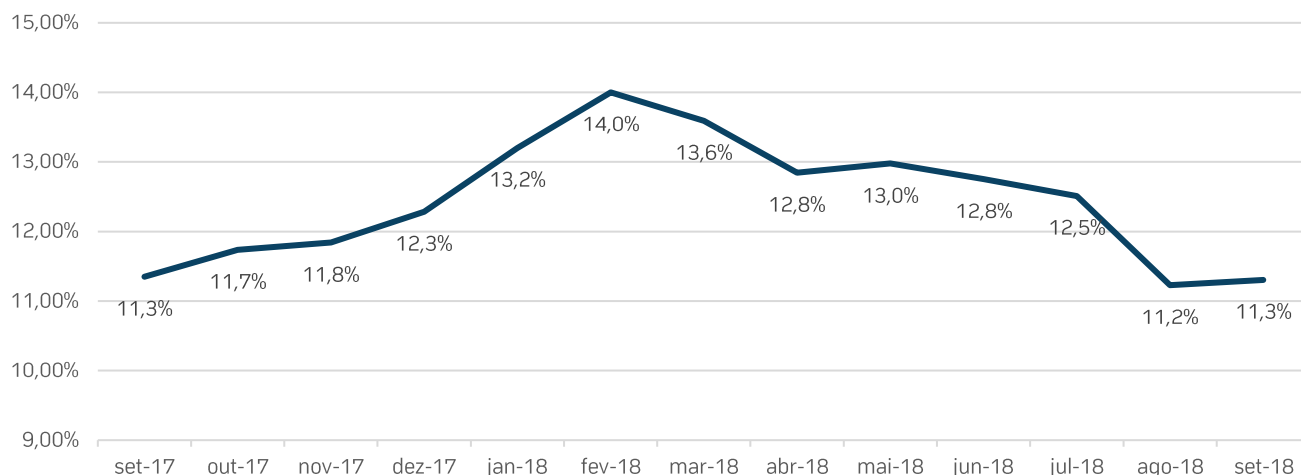


Fonte: AD Shopping

Indicador	set/18	set/17	% variação ano	Acumulado 2018	Acumulado 2017	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	106.713	101.664	5,0%	957.606	977.093	-2,0%
Fluxo de Pessoas	489.846	441.487	11,0%	4.507.387	4.181.389	7,8%

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)

Com o intuito de gerar maior transparência e auxiliar os investidores na tomada de decisão, a Hedge apresenta os resultados financeiros do shopping em regime de caixa, que considera eventuais inadimplências e descontos, mostrando o que efetivamente foi realizado. Abaixo, segue quadro para ilustrar como funciona o operacional de repasses do shopping ao Fundo.

Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII, referente à competência do mês 1
--	---	--

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2018, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2018, bem como os 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 87% acima do observado no mesmo mês de 2017 e 10% abaixo do orçamento. No ano, o crescimento é de 76% com relação ao mesmo período de 2017. Os destaques positivos foram (i) menor inadimplência de aluguel e menor vacância com relação ao ano anterior. Já os maiores impactos negativos foram (ii) vacância maior que orçada, com menor faturamento de aluguel e manutenção do custeio do condomínio destas lojas pelo empreendedor e (iii) a receita de estacionamento que ficou abaixo do orçado e do realizado em 2017, devido à queda do fluxo de veículos pagantes. Neste caso, observa-se grande volume de consumidores estacionando seus veículos no entorno do shopping em lugares proibidos, atrapalhando inclusive os acessos e a operação do shopping. A AD Shopping está em constante contato com os órgãos públicos e espera mitigar este problema no curto prazo.

Atrium Shopping	set-18			Acumulado 2018		
	Realizado no mês	% variação x orçamento	% variação x set-17	Realizado no ano	% variação x orçamento	% variação x acum. set-17
Aluguel - faturado	582.072	-6%	7%	6.527.559	6%	3%
Aluguel - recuperação	48.232	59%	6%	620.391	46%	22%
Aluguel - inadimplência	-163.138	-26%	-22%	-2.250.644	5%	-11%
Aluguel - recebido	467.166	9%	23%	4.897.306	11%	14%
CDU - faturado	14.457	-48%	-46%	179.318	-11%	-58%
CDU - recuperação	1.623	-	-86%	30.487	-	-25%
CDU - inadimplência	-11.579	12%	-47%	-118.436	27%	-51%
CDU - recebido	4.502	-74%	-73%	91.369	-16%	-59%
Receita de estacionamento	582.733	-9%	-4%	5.539.267	-5%	0%
Despesa de estacionamento	-191.679	-7%	-1%	-1.739.882	-6%	0%
Resultado de estacionamento	391.053	-10%	-6%	3.799.385	-5%	1%
Receitas operacionais	862.721	-2%	6%	8.788.059	3%	6%
Condomínio e fundo de promoção	-390.499	-14%	3%	-3.500.271	-5%	1%
Custos condominiais contratual	-92.741	-4%	26%	-923.355	6%	33%
Custos condominiais subsídio	-1.591	-	83%	-18.542	44%	79%
Comercialização	-29.350	52%	8%	-369.706	24%	32%
Outras despesas	-66.983	13%	25%	-542.390	18%	33%
Taxa de administração	-13.989	14%	-41%	-109.404	-23%	-89%
Despesas operacionais	-595.153	-2%	11%	-5.463.668	2%	15%
Resultado operacional	267.567	-10%	87%	3.324.391	13%	76%
Resultado não operacional	-11.543	-	-437%	-41.702	-	-
Resultado distribuído	256.025	-14%	75%	3.282.689	11%	73%

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

Assembleia Geral Extraordinária

Foi realizada Assembleia Geral Extraordinária no dia 04 de outubro de 2018, às 17:00 horas, na sede da Administradora, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre:

I. A alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento") quanto às matérias abaixo indicadas, tudo nos termos da minuta do novo Regulamento proposto em marcas de revisão disponível para consulta nos endereços descritos adiante:

a. Alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

b. Alteração do artigo 1º do Regulamento no que tange ao público alvo do Fundo, atualmente restrito a investidores qualificados, de forma a admitir a participação de investidores em geral em caso de registro de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável;

c. Retificação do artigo 6º, de forma a excluir a possibilidade de aplicação em fundos de investimento de renda fixa administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou empresas a ela ligadas na parcela remanescente do patrimônio do Fundo;

d. Exclusão da segunda parte do artigo 13 do Regulamento, de forma a prever que a atividade de gestão da carteira do Fundo será exclusivamente exercida pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., com a exclusão da possibilidade de seu exercício a qualquer momento por qualquer outra empresa sob o mesmo controle societário;

e. Alteração dos artigos 20, 22 e 23 do Regulamento, referentes ao Comitê de Investimentos do Fundo, de forma a: (i) atualizar o nome empresarial da WGL Administração e Participações Ltda. para LW Brasil Holding Ltda., bem como as remissões, de "WGL" para "LW"; (ii) ajustar o procedimento a ser adotado em caso de renúncia ou vacância dos membros por qualquer motivo; e (iii) esclarecer que a convocação de reuniões será realizada pela Gestora e não pela Administradora;

f. Atualização do artigo 28 do Regulamento, de forma a contemplar a 3ª emissão de cotas do Fundo, já finalizada, com a consequente exclusão do suplemento de emissão respectivo (Anexo I);

g. Alteração do artigo 33 do Regulamento para excluir a necessidade de envio de correspondência física;

h. Retificação do parágrafo 3º do artigo 36, que trata dos prazos previstos para realização de consulta formal aos Cotistas, de forma a refletir a redação da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"); e

i. Alteração do artigo 51 do Regulamento, de forma a retificar que a política de direito de voto da Gestora está disponível no website da Gestora e não no do administrador fiduciário;

II. O desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de outubro de 2018 (data da Assembleia), na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas a partir de 5 de outubro de 2018 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados presentes à Assembleia não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472.

(i) Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas, representando 59,61% (cinquenta e nove inteiros e sessenta e um centésimos por cento) da base votante do Fundo, as alterações propostas ao Regulamento. O Regulamento com as alterações deliberadas no item (i) acima, cuja redação consolidada segue anexa à presente ata, entrará em vigor nesta data.

(ii) Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovado pela unanimidade de votos dos Cotistas votantes o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de outubro de 2018 (data da Assembleia), na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas a partir de 5 de outubro de 2018 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

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.