



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

Em 13 de setembro de 2018, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no dia 4 de outubro de 2018, a fim de deliberar sobre (i) alteração do Regulamento (ii) desdobramento de cotas do Fundo na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente. Para maiores informações, leia a seção "Convocação AGE" deste relatório.

Ainda, 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.

Nota da Gestora

Segundo a Abrasce, julho apresentou variação de 1,1% nas vendas e -0,4% nas receitas de aluguéis. Os meses de junho e julho foram impactados pela Copa do Mundo e consequente paralisação parcial das atividades em alguns shoppings. O segmento de lazer continuou apresentando queda no faturamento. As lojas que ainda tinham moda inverno em seu estoque, foram beneficiadas com a queda da temperatura no mês. No Atrium Shopping, as vendas cresceram 4,0%, impulsionado pelas semi-âncoras (lojas com metragem de 500m² a 999m²). Ainda, em agosto, foi inaugurada a operação *Sonolayer*, do segmento de exames toxológicos.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$1,00 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento será realizado em 17/09/18, aos detentores de cota em 31/08/18. 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	ago-18	2018	12 Meses
Receitas totais	269.418	2.978.459	4.135.214
Resultado imobiliário	260.558	2.914.336	3.986.084
Receita financeira	8.861	64.122	149.129
Despesas totais	(92.467)	(752.195)	(1.160.010)
Resultado	176.951	2.226.263	2.975.204
Rendimento	171.520	1.749.504	2.684.288
Médio / cota	1,00	1,28	1,30

Fonte: Hedge

Liquidez

	ago-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	13%	17%	16%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,12	15,64	16,67
Giro (em % do total de cotas)	0,06%	7,83%	8,67%
Valor de mercado	R\$ 186,96 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\$1.090,00** e o valor patrimonial foi de **R\$1.252,92**.

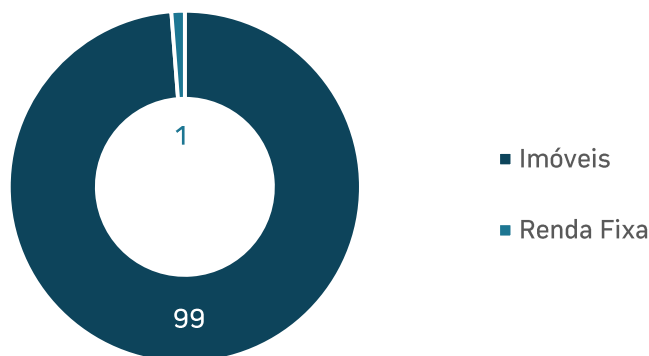
CSHG Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Mês	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	31-jul-18	28-dez-17	31-ago-17
Cota Aquisição (R\$)	1.000	1.137	1.150	1.180
Renda Acumulada	5,5%	0,9%	0,9%	1,4%
Ganho de Capital Líq.	7,2%	-4,2%	-5,2%	-7,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	14,2%	-4,1%	-4,3%	-6,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,8%	-36,6%	-6,4%	-6,3%
Retorno em % CDI Líquido	16,1%	-	-	-
Retorno Total Bruto	14,5%	-3,3%	-4,3%	-6,2%
IFIX	111,7%	-0,7%	-3,9%	2,7%
Retorno em % IFIX	13,0%	-	-	-

*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.



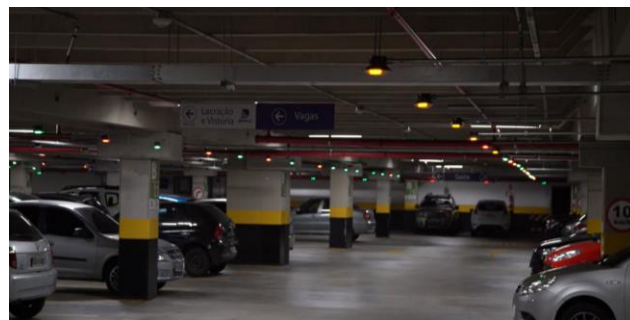
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

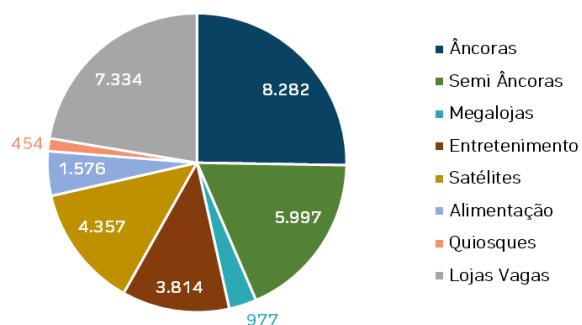


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

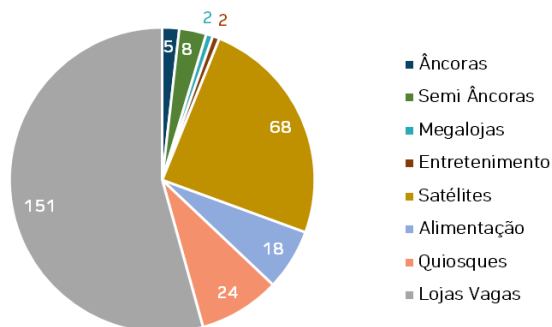
Vacância, Inadimplência e Fluxo

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

Status Locação (ABL)



Status Locação (lojas)

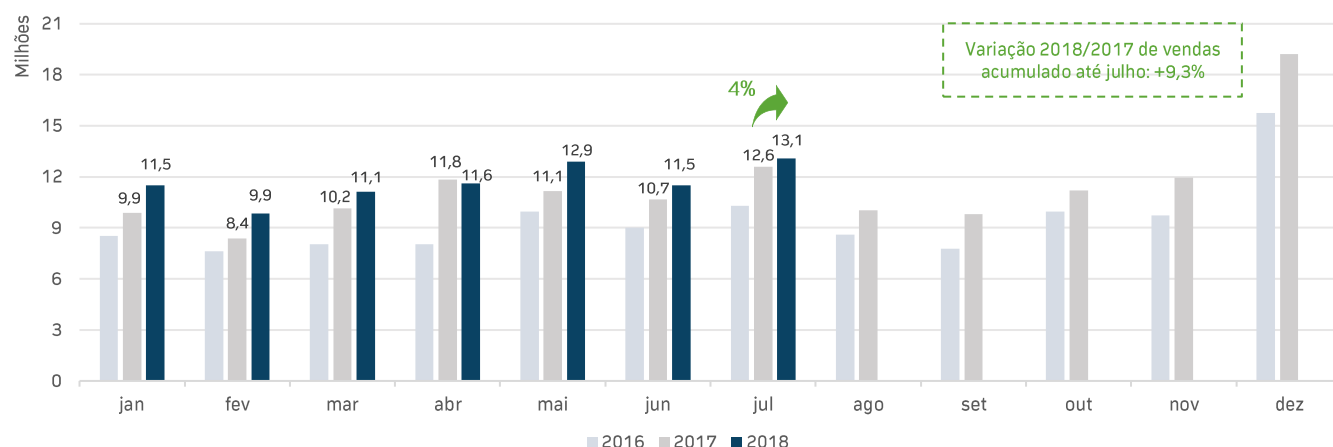


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

Vendas e Fluxo

No Atrium Shopping, as vendas cresceram 4,0%, atingindo o maior valor absoluto desde sua inauguração, sem considerar os meses de dezembro. Novamente, este indicador foi impulsionado pelas semi-âncoras (lojas com metragem de 500m² a 999m²) que foram beneficiadas com a queda nas temperaturas, que impulsiona a venda do vestuário da coleção de inverno. Ainda, em agosto, foi inaugurada a operação Sonolayer, que realiza exames toxológicos. No ano, o faturamento do shopping apresenta crescimento de 9,4%. Abaixo, também pode-se observar o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

Histórico de Vendas (R\$)

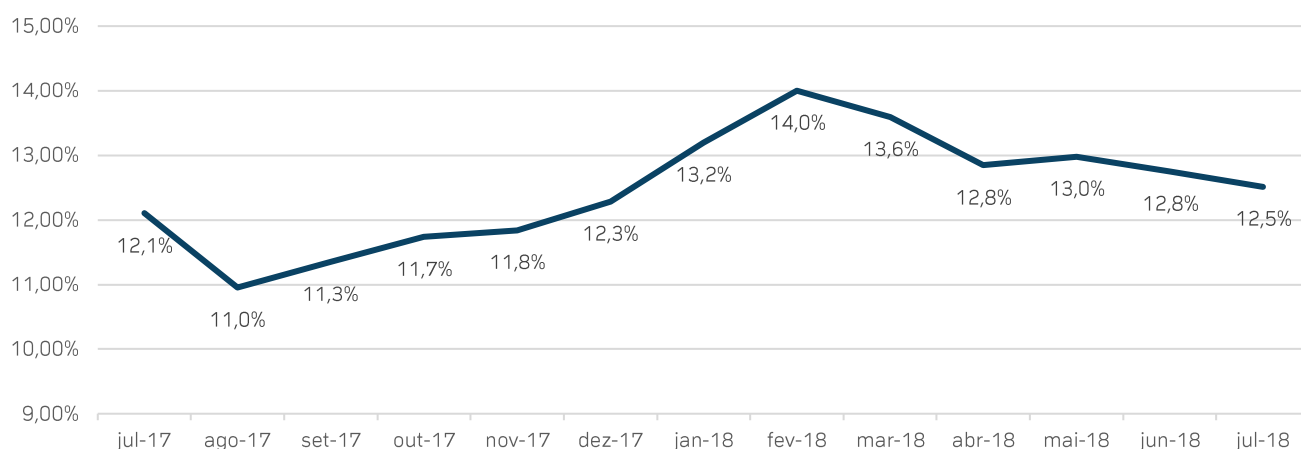


Fonte: AD Shopping

Indicador	jul/18	jul/17	% variação ano	Acumulado	Acumulado	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	105.422	121.049	-12,91%	740.987	769.073	-3,65%
Fluxo de Pessoas	573.782	523.459	9,61%	3.456.623	3.277.070	5,48%

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 julho 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 159% acima do observado no mesmo mês de 2017 e 26% abaixo do orçamento neste mês. O destaque positivo foi o menor inadimplência de aluguel e os maiores impactos negativos foram (i) a receita de estacionamento, com queda do fluxo de veículos pagantes e (ii) vacância maior que orçada, com menor faturamento de aluguel e manutenção do custeio do condomínio destas lojas pelo empreendedor.

Atrium Shopping	jul-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	611.370	-6%	-1%	5.235.905	10%	6%
Aluguel - recuperação	45.340	20%	15%	504.599	41%	22%
Aluguel - inadimplência	-175.519	-17%	-22%	-1.931.365	13%	-6%
Aluguel - recebido	481.192	1%	12%	3.809.138	12%	15%
CDU - faturado	21.002	-9%	-39%	143.596	-3%	-61%
CDU - recuperação	2.462	-	17%	18.810	-	-28%
CDU - inadimplência	-16.001	45%	-27%	-95.504	33%	-51%
CDU - recebido	7.462	-39%	-48%	66.902	-12%	-66%
Receita de estacionamento	573.388	-15%	-4%	4.339.474	-4%	2%
Despesa de estacionamento	-184.646	-10%	-4%	-1.357.569	-6%	0%
Resultado de estacionamento	388.741	-17%	-4%	2.981.904	-3%	2%
Receitas operacionais	877.396	-8%	3%	6.857.944	5%	7%
Condomínio e fundo de promoção	-400.034	-10%	4%	-2.739.050	-4%	0%
Custos condominiais contratual	-87.289	6%	44%	-737.761	8%	35%
Custos condominiais subsídio	-1.591	-	84%	-15.361	53%	78%
Comercialização	-47.254	16%	36%	-253.304	32%	44%
Outras despesas	-72.282	11%	21%	-403.463	20%	35%
Taxa de administração	-10.476	-6%	-252%	-86.928	-41%	-94%
Despesas operacionais	-618.927	-3%	17%	-4.235.866	4%	16%
Resultado operacional	258.469	-26%	159%	2.622.078	23%	92%
Resultado não operacional	-4.143	-	-	-30.774	-	-
Resultado distribuído	254.327	-27%	148%	2.591.304	21%	88%

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

Convocação AGE

A Administradora e a Gestora do Fundo convocaram Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada 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 quanto às matérias abaixo indicadas, tudo nos termos da minuta do 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, 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 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, considerando a quantidade de cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo, já finalizada, com a consequente exclusão do suplemento de emissão respectivo (Anexo I);
- g) Alteração do artigo 33 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 CVM 472; e
- i) Alteração do artigo 51 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; e

II. O desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de outubro de 2018, 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.

Poderão participar da Assembleia os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de Cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de Cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Proposta da Administradora, bem como o Regulamento proposto em marcas de revisão encontram-se disponíveis para consulta no sistema FundosNet e em www.hedgeinvest.com.br.

A Administradora também informa ao Cotista que este pode ser representado pela Gestora na Assembleia e, portanto, deverá solicitar no endereço eletrônico imobiliario@hedgeinvest.com.br o modelo de procuração para tanto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Por fim, a Administradora informa que a deliberação dos itens da ordem do dia da Assembleia se dará por quórum qualificado, nos termos da Instrução CVM 472, com exceção do item II, cujo quórum de aprovação é de maioria simples, ou seja, maioria de votos dos Cotistas presentes.

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.

