

Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

JANEIRO 2019

Relatório Gerencial

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

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Atrium Shopping Santo André FII** tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento no Atrium Shopping Santo André

INFORMAÇÕES

INÍCIO DAS ATIVIDADES

- 10 de março de 2011

ADMINISTRADORA

- Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

- Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

- 0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE

- Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

- ATSA11

TIPO ANBIMA

- FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

PRAZO

- Indeterminado

PÚBLICO ALVO

- Investidores qualificados

COTA PATRIMONIAL

R\$ 107,88

COTA DE MERCADO

R\$ 100,19

VALOR DE MERCADO

R\$ 172 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

QUANTIDADE DE COTISTAS

84

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do fundo para janeiro 2019 e o resultado completo de 2018 do Atrium Shopping Santo André. Apesar de um cenário bastante desafiador, com a economia na região sofrendo os efeitos da recente crise brasileira, a greve dos caminhoneiros e Copa do Mundo, é com satisfação que comunicamos ao mercado um resultado operacional do shopping 82% acima do resultado de 2017 e 1% acima do orçado para o ano.

Em dezembro, o shopping apresentou novo recorde com as vendas totais atingindo pela primeira vez a marca de R\$20 milhões, com isso as vendas anuais dos lojistas superaram R\$150 milhões, um crescimento de 11,9% em relação às vendas de 2017. Destacamos as operações da lojas semi-âncoras, as quais foram responsáveis por 44,6% do aumento nas vendas do shopping. Do lado negativo, assim como observamos no mercado de uma forma geral, as operações de entretenimento, sobretudo cinemas, foram as que mais decepcionaram em 2018, ano marcado por fracos lançamentos em termos de blockbusters.

Para 2019, seguimos com a estratégia de melhorar a atratividade do shopping, trazendo operações que possam agregar no mix de lojas, aumentar o fluxo de pessoas e na recuperação da inadimplência.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$0,10 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 14/02/19, aos detentores de cota em 31/01/19. 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.

ATSA11	jan-19	2019	12 Meses
Receitas totais	458.767	458.767	4.313.177
Resultado imobiliário	450.316	450.316	4.213.467
Receita financeira	8.451	8.451	99.710
Despesas totais	(83.005)	(83.005)	(1.133.582)
Resultado	375.763	375.763	3.179.596
Rendimento	171.520	171.520	2.881.536
Resultado Médio / Cota	0,22	0,22	0,15
Rendimento Médio / Cota	0,10	0,10	0,14

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

	jan-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	57%	57%	27%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,01	19,67
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,01%	10,52%
Valor de mercado	R\$ 171,85 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (84 cotistas)		

Fonte: Hedge / 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\$100,19** e o valor patrimonial foi de **R\$107,88**.

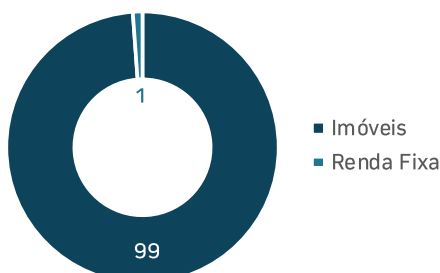
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	Mês	Ano	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	100,50	100,50	120,00	100,00
Renda Acumulada	0,4%	0,4%	1,4%	6,4%
Ganho de Capital Líq.	-0,3%	-0,3%	-16,5%	0,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,1%	0,1%	-16,2%	7,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,1%	1,1%	-16,2%	0,9%
Retorno em % CDI Líquido	21,6%	21,6%	-	7,9%
Retorno Total Bruto	0,1%	0,1%	-15,1%	6,6%
IFIX	2,5%	2,5%	5,4%	138,4%
% do IFIX	4,0%	4,0%	-	4,8%

*Considera a integralização da cota da 1ª emissão em 15 parcelas

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

Investimentos

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

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.



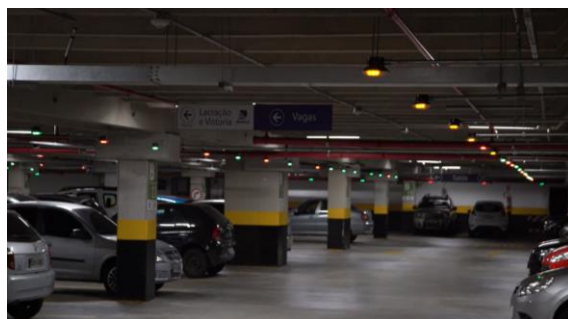
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

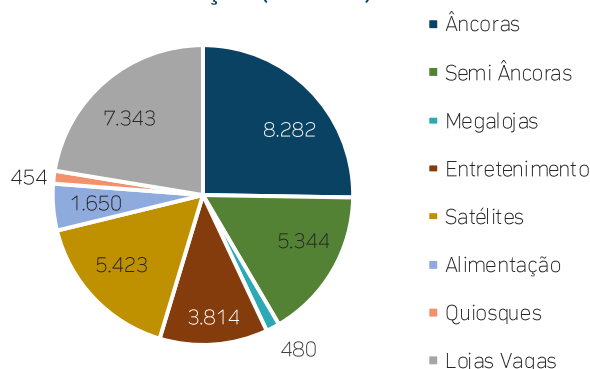


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

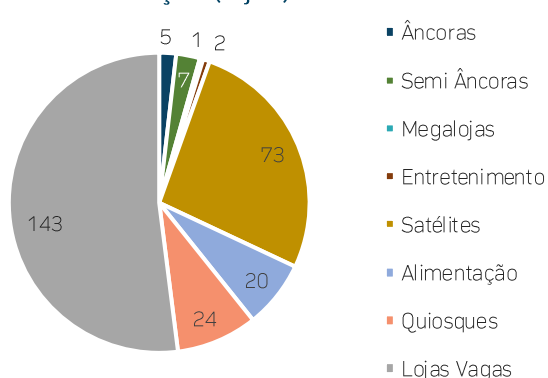
VACÂNCIA, INADIMPLÊNCIA E FLUXO

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou dezembro de 2018 com a vacância em 22,4% de seu ABL e de 52,0% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status de Locação (ABL m²)



Status de Locação (lojas)

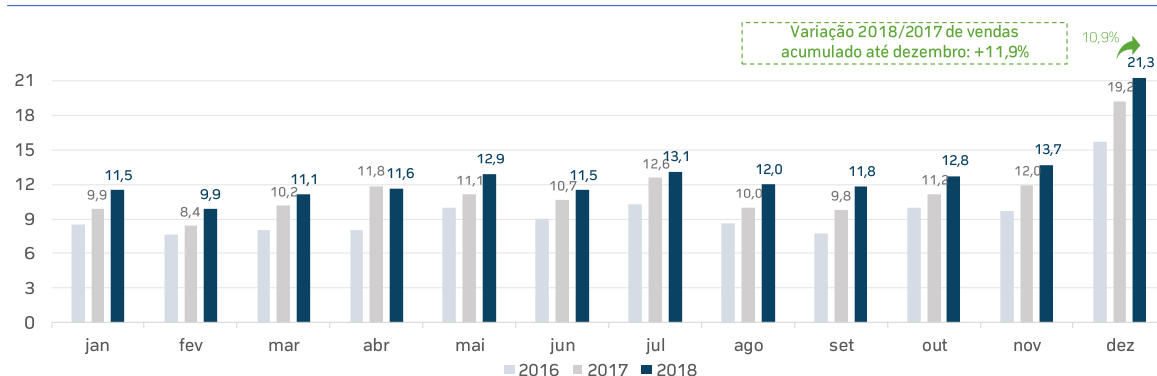


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

VENDAS E FLUXO

As vendas totais cresceram 10,9% no mês de dezembro em comparação com o mesmo mês de 2017, marcando um recorde de vendas para um mês na história do Atrium Shopping. No acumulado do ano, o shopping apresentou crescimento de vendas de 11,9% em relação ao realizado em 2017. Mais uma vez destacamos o bom resultado mensal das semi-âncoras, que apresentaram crescimento de 39,0%, impactado pela reclassificação da loja Polo Wear após ampliação da mesma. A categoria de entretenimento performou aquém do esperado, com a operação de cinema apresentando redução de 19,5% no mês de dezembro em relação ao mesmo mês de 2017. No ano o resultado da operação de cinema foi 14,9% inferior ao observado em 2017. Abaixo, também pode-se observar o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

Histórico de Vendas (R\$ milhões)

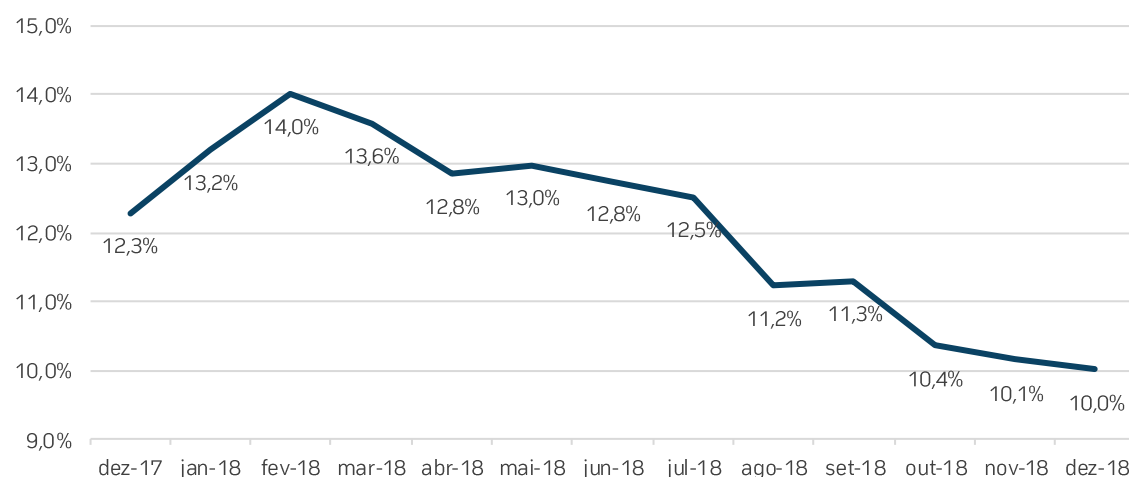


Fonte: AD Shopping

Indicador	dez/18	dez/17	% variação ano	Acumulado 2018	Acumulado 2017	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	133.421	132.937	0,4%	1.328.318	1.334.621	-0,5%
Fluxo de Pessoas	618.196	585.031	5,7%	6.203.322	5.744.958	8,0%

Abaixo, 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 Repasso do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII, referente à competência do mês 1
--	---	--

Segue abaixo o resultado caixa de dezembro de 2018, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro 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 60% acima do observado no mesmo mês de 2017 e 19% abaixo do orçamento. No ano, o crescimento é de 82% com relação ao mesmo período de 2017. Os destaques positivos foram maior recuperação de aluguel e menor vacância com relação ao ano anterior. Já os impactos negativos foram (i) vacância maior que orçada, com menor faturamento de aluguel e manutenção do custeio do condomínio destas lojas pelo empreendedor e (ii) a receita de estacionamento que ficou abaixo do orçado e do realizado em 2017, devido à queda do fluxo de veículos pagantes. Segundo a Abrasce, esta queda é observada na maioria dos shoppings centers no Brasil, muito também em função do uso alternativo de transporte através de aplicativos.

Atrium Shopping	dez-18			Acumulado 2018		
	Realizado no mês	% x orçamento	% x dez-17	Realizado no ano	% x orçamento	% x acum. dez-17
Aluguel - faturado	670.940	-11%	-1%	8.353.040	2%	3%
Aluguel - recuperação	88.206	149%	107%	808.910	53%	23%
Aluguel - inadimplência	-118.930	-46%	-53%	-2.631.822	-6%	-18%
Aluguel - recebido	640.215	12%	38%	6.530.127	10%	17%
CDU - faturado	21.669	-31%	-26%	236.512	-21%	-55%
CDU - recuperação	940	-	-	31.637	-	-45%
CDU - inadimplência	-10.200	55%	-48%	-145.902	29%	-53%
CDU - recebido	12.409	-50%	12%	122.246	-34%	-54%
Receita de estacionamento	617.484	-15%	-13%	7.317.469	-8%	-2%
Despesa de estacionamento	-193.385	-11%	-3%	-2.320.826	-7%	0%
Resultado de estacionamento	424.098	-17%	-18%	4.996.643	-8%	-3%
Receitas operacionais	1.076.723	-3%	9%	11.649.016	1%	6%
Condomínio e fundo de promoção	-380.127	-15%	13%	-4.659.755	-8%	3%
Custos condominiais contratual	-59.255	36%	57%	-1.139.657	8%	36%
Custos condominiais subsídio	-4.568	-	49%	-28.940	12%	75%
Comercialização	-42.473	-71%	35%	-550.886	11%	32%
Outras despesas	-84.190	-139%	-200%	-769.130	10%	21%
Taxa de administração	-8.957	32%	-234%	-135.981	-11%	-96%
Despesas operacionais	-579.569	-17%	15%	-7.284.348	-1%	15%
Resultado operacional	497.153	-19%	60%	4.364.668	1%	82%
Resultado não operacional	-32.040	-	-795%	-146.961	-	-
Resultado distribuído	465.114	-24%	47%	4.217.708	-2%	74%

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

Atrium Shopping Santo André

Principais inaugurações 2018



Nextel (30,03m²)



1 a 99 (696,90m²)



Sian Shoes (56,99m²)



Primicia (65,45m²)



Polo Club (216,43m²)



Colorado Fashion (22,73m²)



Casa Brasileira (35,26m²)



Ticos Burger (38,95m²)



Óticas Village (30,04m²)

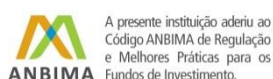
Outras inaugurações: Outlet do Homem, Lu Moreno, Tyche, Sonolayer, Mel.com, Miyuta Pastéis, La Duquesa, Mix Consertos, Flytour, Vilany e InforCell

Fato Relevante

Nos termos da Instrução CVM nº516/12, 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 27 de dezembro de 2018, o valor justo do imóvel do Fundo foi reavaliado pela Cushman & Wakefield em R\$182.262.000,00, representando uma redução de 14,2% em relação ao valor contábil daquela data. O impacto negativo no valor patrimonial da cota foi de aproximadamente 14,0%, considerando a cota do Fundo na data de 27 de dezembro de 2018.

Para tal avaliação foi utilizado uma taxa de desconto real de 11,0% e uma taxa de capitalização real de 9,0%.

O Fato Relevante está disponível no site da [Administradora](#) e na página do Fundo na B3 e CVM.



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.



hedge.

INVESTMENTS

 Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br