

Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

FEVEREIRO 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\$ 107,38

COTA DE MERCADO

R\$ 113,49

VALOR DE MERCADO

R\$ 195 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

QUANTIDADE DE COTISTAS

89

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de fevereiro de 2019 e o resultado do shopping de janeiro de 2019. Iniciamos o ano com resultado satisfatório, com resultado operacional 1,0% acima do orçado para o mês. Destacamos que este resultado foi impactado por uma maior despesa com comercialização, decorrente de assinatura de novos contratos. Sem este efeito teríamos um resultado operacional 10,6% acima do orçado para o mês. Em relação ao mesmo mês do ano anterior o resultado operacional ficou 18,6% acima.

Em janeiro, as vendas totais dos lojistas cresceram 10,2% em relação ao mesmo período de 2018, se considerarmos vendas das mesmas lojas (SSS) o crescimento foi de 7,5%. Mais uma vez destacamos a evolução das semi-âncoras, que apresentaram crescimento de 32,7%, já considerando a reclassificação de uma mega-loja.

Em linha com a estratégia anunciada nos últimos relatórios de melhorar a atratividade do Atrium Shopping, comunicamos que, em fevereiro, o resultado do Fundo shopping foi impactado por uma despesa extraordinária de aproximadamente R\$ 1 milhão para viabilizar a entrada de novos lojistas. Traremos mais detalhes sobre estas operações assim que forem inauguradas. Devido à defasagem de um mês entre os repasses do shopping e do Fundo, conforme detalhado na página 7 deste relatório, este impacto será observado no fluxo de caixa do shopping no mês de fevereiro.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de fevereiro, devido à despesa extraordinária explanada acima. 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	fev-19	2019	12 Meses
Receitas totais	(333.630)	125.137	3.275.460
Resultado imobiliário*	(339.529)	110.787	3.176.789
Receita financeira	5.899	14.350	98.671
Despesas totais	(80.779)	(163.784)	(1.111.690)
Resultado	(414.409)	(38.647)	2.163.770
Rendimento	-	171.520	2.624.256
Resultado Médio / Cota	(0,24)	(0,01)	0,11
Rendimento Médio / Cota	-	0,05	0,13

* Neste mês, houve pontualmente o aporte de R\$ 1.020.000 para viabilizar a entrada de novos lojistas que são considerados estratégicos na maturação do empreendimento.

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

	fev-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	15%	37%	26%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,00	0,01	19,07
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,01%	10,22%
Valor de mercado	R\$ 194,66 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (89 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\$113,49** e o valor patrimonial foi de **R\$107,38**.

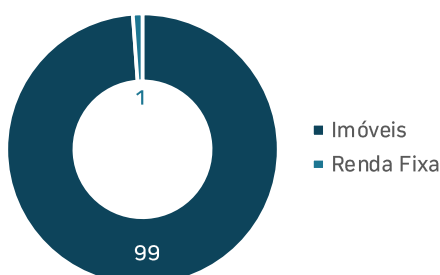
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	fev-19	2019	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	100,19	100,50	115,00	100,00
Renda Acumulada	0,1%	0,4%	1,5%	6,4%
Ganho de Capital Líq.	10,6%	10,3%	-1,3%	10,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	10,7%	10,8%	0,1%	-98,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	261,0%	84,8%	0,1%	-39,4%
% CDI Líquido	2557,4%	1220,7%	-0,1%	-
Retorno Total Bruto	13,4%	13,3%	0,1%	19,9%
IFIX	1,0%	3,5%	5,3%	140,9%
% do IFIX	1295,9%	377,9%	2,8%	14,1%

*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.



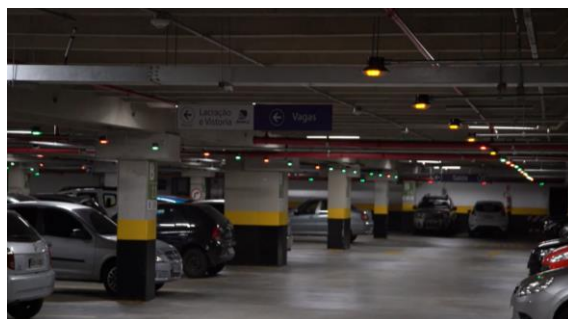
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

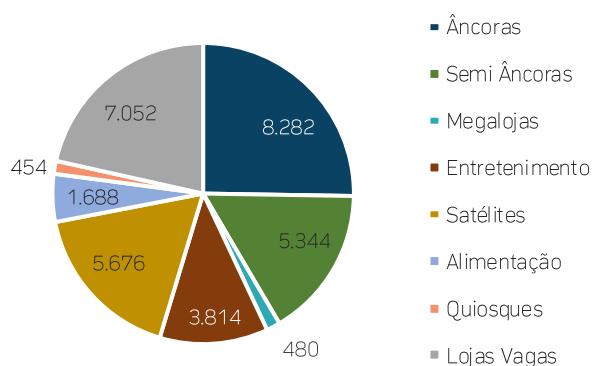


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

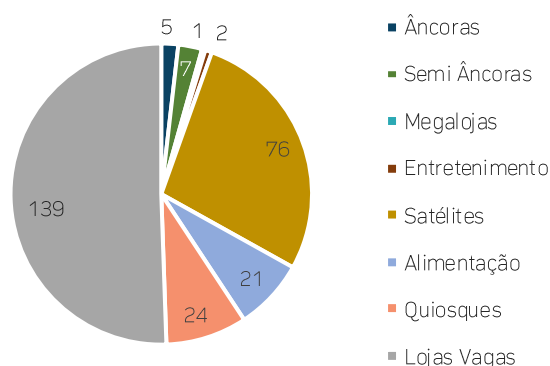
VACÂNCIA, INADIMPLÊNCIA E FLUXO

O shopping encerrou janeiro de 2019 com a vacância em 21,5% de seu ABL e de 50,5% com relação à quantidade de lojas e quiosques, a menor desde a inauguração do empreendimento. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status de Locação (ABL m²)



Status de Locação (lojas)

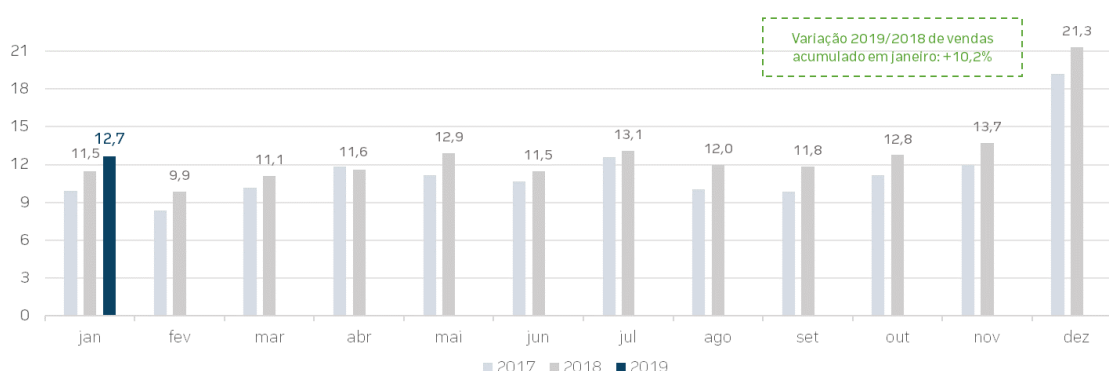


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

VENDAS E FLUXO

As vendas totais cresceram 10,2% no mês de janeiro em comparação com o mesmo mês de 2018. Por mix de vendas, mais uma vez destacamos o bom resultado mensal das semi-âncoras, que apresentaram crescimento de 32,7%, já considerando o reclassificação de uma mega-loja, após ampliação da mesma, e artigos do lar/artigos diversos que apresentou crescimento de 28,3% no mesmo período. A categoria de entretenimento, após uma série de resultados negativos, apresentou crescimento em janeiro de 4,9% em relação a janeiro 2018. Abaixo, também pode-se observar o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

Histórico de Vendas (R\$ milhões)

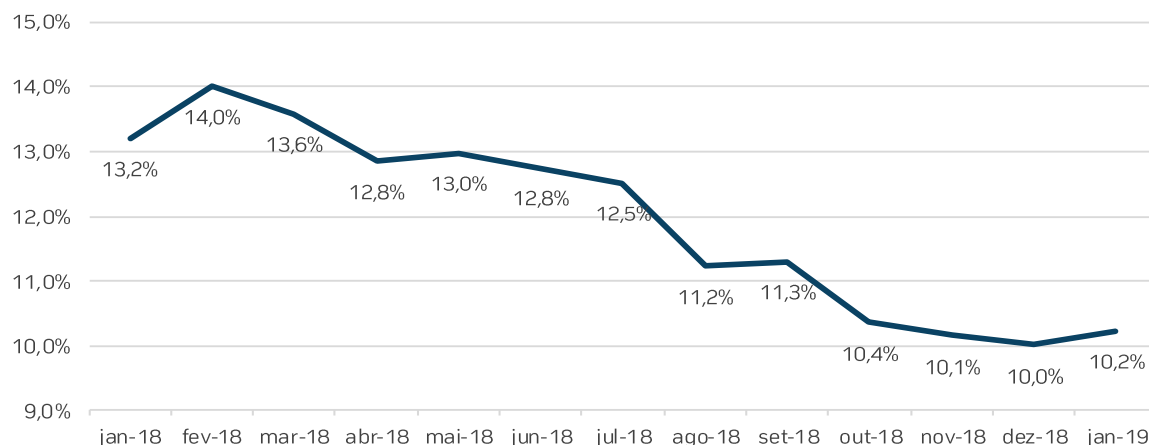


Fonte: AD Shopping

Indicador	jan/19	jan/18	% variação ano	Acumulado 2019	Acumulado 2018	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	106.655	115.794	-7,9%	106.655	115.794	-7,9%
Fluxo de Pessoas	532.234	519.356	2,5%	532.234	519.356	2,5%

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

Segue abaixo o resultado caixa de janeiro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2018, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional 19% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 1% acima do orçamento. Os destaques positivos foram queda na inadimplência de aluguel com relação ao ano anterior e ao orçamento. Os impactos negativos foram (i) despesa com comercialização de novas lojas acima do previsto em orçamento e (ii) queda na receita de estacionamento com relação ao realizado em 2018, 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	jan-19			Acumulado 2019		
	Realizado no mês	% x orçamento	% x jan-18	Realizado no ano	% x orçamento	% x acum. jan-18
Aluguel - faturado	998.573	3%	-11%	998.573	3%	-11%
Aluguel - recuperação	53.691	-33%	-9%	53.691	-33%	-9%
Aluguel - inadimplência	-222.695	-18%	-56%	-222.695	-18%	-56%
Aluguel - recebido	829.569	6%	25%	829.569	6%	25%
CDU - faturado	35.159	116%	80%	35.159	116%	80%
CDU - recuperação	2.000	-	-	2.000	-	-72%
CDU - inadimplência	-13.950	-	8%	-13.950	-	8%
CDU - recebido	23.208	42%	70%	23.208	42%	70%
Receita de estacionamento	708.751	5%	-9%	708.751	5%	-9%
Despesa de estacionamento	-205.275	2%	-3%	-205.275	2%	-3%
Resultado de estacionamento	503.476	7%	-12%	503.476	7%	-12%
Receitas operacionais	1.356.254	7%	9%	1.356.254	7%	9%
Condomínio e fundo de promoção	-350.773	3%	6%	-350.773	3%	6%
Custos condominiais contratual	-35.162	10%	70%	-35.162	10%	70%
Custos condominiais subsídio	-6.141	-	32%	-6.141	-	32%
Comercialização	-105.283	-273%	-142%	-105.283	-273%	-142%
Outras despesas	-28.310	-39%	-238%	-28.310	-39%	-238%
Taxa de administração	-15.975	-15%	-61%	-15.975	-15%	-61%
Despesas operacionais	-541.644	-17%	3%	-541.644	-17%	3%
Resultado operacional	814.610	1%	19%	814.610	1%	19%
Resultado não operacional	-148.936	-	-3693%	-148.936	-	-
Resultado distribuído	665.673	-17%	-4%	665.673	-17%	-4%

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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br