

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

DEZEMBRO DE 2019
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL**R\$ 111,45****COTA DE MERCADO****R\$ 137,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 235 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****168****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

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 em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de dezembro de 2019 e o resultado de novembro de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Em novembro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 76% acima do resultado realizado em novembro de 2018 e 19% abaixo do orçado para o mês. Os principais ofensores em relação ao orçado foram: (i) menor aluguel mínimo faturado e (ii) maior encargo com lojas vagas, ambos em função de uma comercialização mais lenta que o planejado. Com este resultado, o shopping acumula resultado operacional 96% acima do mesmo período de 2018 e 13% acima do orçado para o período.

Em novembro, as vendas totais dos lojistas cresceram 12,3% em relação ao mesmo mês de 2018, com destaque para as operações de semi-âncoras e âncoras que apresentaram crescimento de vendas de 19,5% e 13,9%, respectivamente. Considerando apenas as vendas das mesmas lojas, "SSS", houve um crescimento de 8,7%.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com uma área vaga que soma 6,0 mil m² ou 18,4% da ABL total do empreendimento. Esta redução, comparado aos 19,2% divulgado em outubro, é devido à assinatura no mês de novembro de contratos com a churrascaria Fogo Bravon (194m²) e a operação Silfe Outlet (50m²).

Em 26 de dezembro de 2019, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo), nos termos da ICVM nº516, pela CBRE Consultoria do Brasil resultando em valor 3,1% superior ao valor contábil daquela data de referido imóvel, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 3,0% no valor patrimonial da cota do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,31 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2019. O pagamento será realizado em 15/01/2020 aos detentores de cota em 30/12/2019. 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	dez-19	2019	12 Meses
Receitas totais	379.131	6.623.015	6.623.015
Resultado imobiliário	376.247	6.540.075	6.540.075
Receita financeira	2.884	82.939	82.939
Despesas totais	(107.504)	(1.100.283)	(1.100.283)
Resultado	271.627	5.522.731	5.522.731
Rendimento	531.712	5.265.664	5.265.664
Resultado Médio / Cota	0,16	0,27	0,27
Rendimento Médio / Cota	0,31	0,26	0,26

Fonte: Hedge / AD Shopping

LIQUIDEZ

	dez-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	89%	59%	59%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,72	4,63	4,63
Giro (em % do total de cotas)	0,33%	2,49%	2,49%
Valor de mercado	R\$ 234,98 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (168 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

RENTABILIDADE

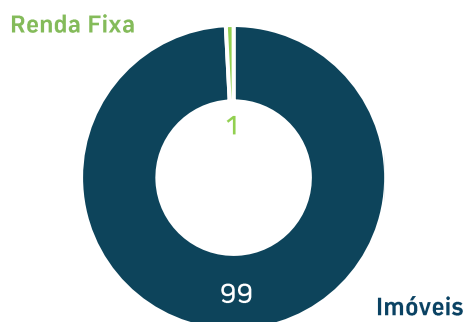
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto 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\$ 137,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 111,45**.

Hedge Atrium Shopping Santo André FII	dez-19	2019	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	123,00	100,50	100,50	100,00
Renda Acumulada	0,2%	3,1%	3,1%	9,0%
Ganho de Capital Líq.	9,1%	29,1%	29,1%	29,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	9,3%	32,5%	32,5%	43,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	191,3%	32,4%	32,5%	4,2%
% CDI Líquido	2912%	643%	643%	43%
Retorno Total Bruto	11,6%	39,4%	39,4%	46,0%
IFIX	10,6%	36,0%	36,0%	216,4%
% do IFIX	109%	109%	109%	21%

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

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 100%	ABL Total 32.515 m ²	Lojas 239	Inauguração Out-2013	Operador AD Shopping
----------------------	------------------------------------	--------------	-------------------------	-------------------------

Principais Operações: Poupatempo, Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Besni, Lojas Americanas, Di Gaspi, Preçolândia, 1 a 99, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark e Fantasy Park.

Endereço: Av. Giovanni B. Pirelli, 155. Santo André - SP

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

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

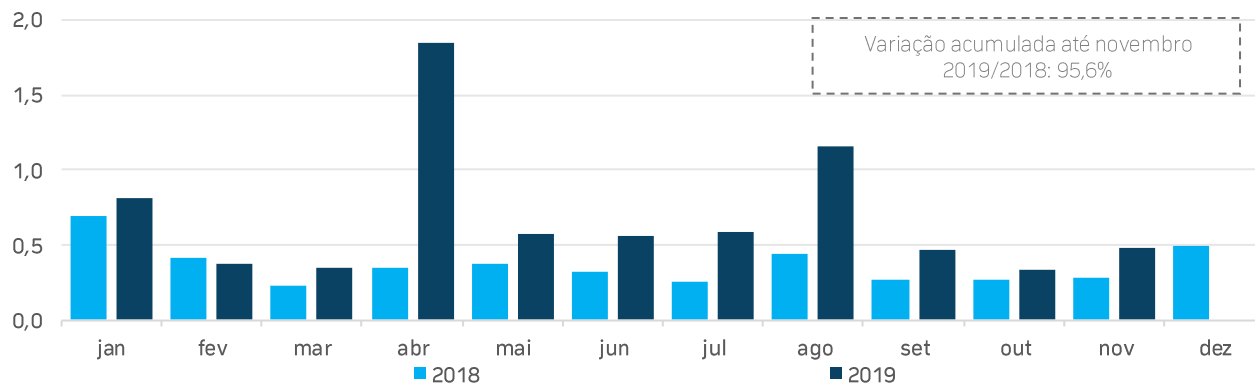
Mês 3

Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de novembro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou, em novembro, resultado operacional 76% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 19% abaixo do orçamento para o mês. O desvio em relação ao orçamento se deu por um menor aluguel mínimo faturado, e um maior encargo por lojas vagas. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 13% acima do orçado e 96% acima do mesmo período do ano anterior.

Atrium Shopping Santo André	Realizado nov-19	Varição vs. nov-18	Varição vs orç.	Acumulado nov-19	Varição acum. y/y	Varição acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	372.299	-11%	-22%	4.669.673	-15%	-5%
Aluguel complementar faturado	194.608	76%	77%	2.239.600	38%	17%
Aluguel quiosques/stands	91.556	-8%	-17%	994.768	10%	-16%
Descontos / carências / cancelamentos	(11.555)	-74%	-46%	(151.519)	-61%	-36%
Inadimplência	(51.642)	-48%	-46%	(515.747)	-73%	-57%
Outras receitas	32.641	29%	-11%	1.891.207	671%	43%
Receitas totais	627.907	23%	1%	9.127.983	52%	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(355.455)	-17%	5%	(3.899.666)	-20%	-1%
Outras despesas	(187.380)	-5%	3%	(2.046.138)	12%	7%
Despesas totais	(542.835)	-13%	4%	(5.945.805)	-11%	1%
Resultado operacional (NOI)	85.072	-	-13%	3.182.178	-	54%
Resultado estacionamento	400.320	3%	-20%	4.383.962	-4%	-5%
NOI + estacionamento	485.392	76%	-19%	7.566.141	96%	13%
Benfeitorias	(5.106)	-	-	(1.207.472)	85%	-
Resultado não operacional	(109.167)	340%	-	(471.357)	310%	-80%
Fluxo de caixa total	371.119	48%	-38%	5.887.312	90%	35%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



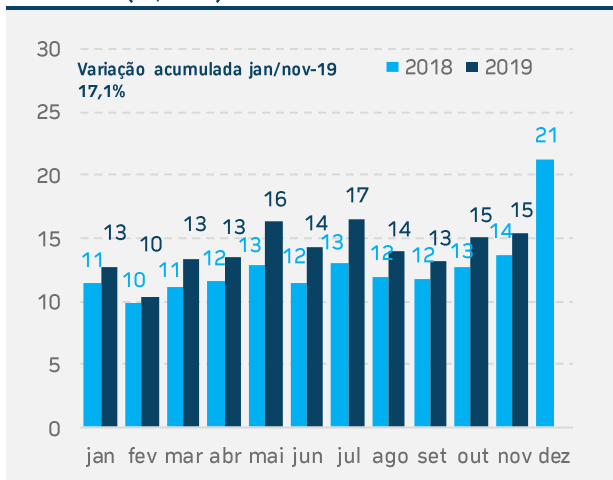
Fonte: AD Shopping

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FII

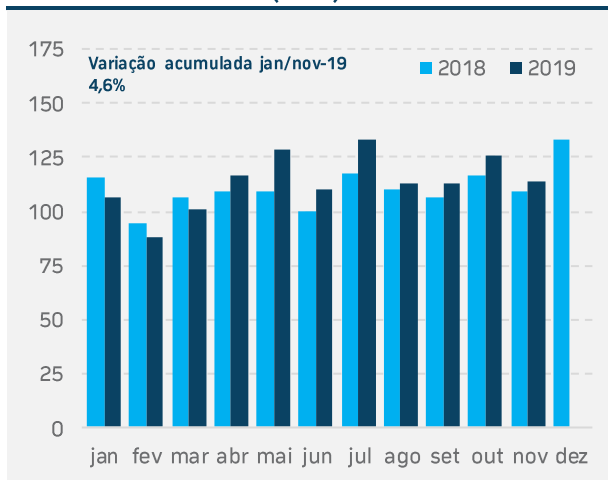
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de novembro, as vendas do shopping cresceram 12,34% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 17,1%. Considerando apenas as lojas mesma base "SSS", o crescimento no mês foi de 8,7%, em relação a novembro 2018.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. No mês, o fluxo de veículos foi positivo em 4,8%, quando comparado a novembro do ano anterior. Em relação ao fluxo de pedestres, o shopping apresentou crescimento de 9,9% no mesmo período.

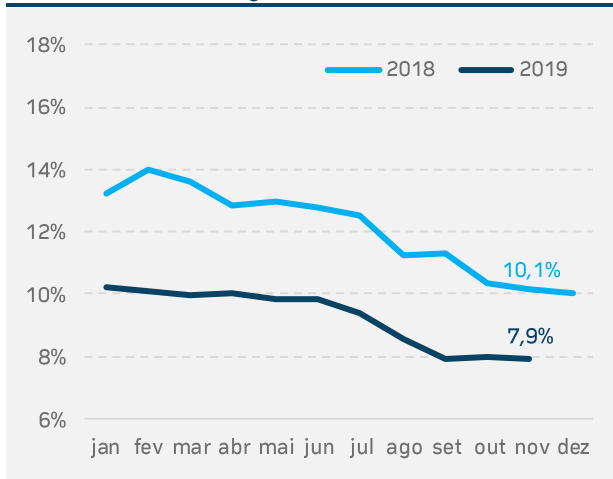
VENDAS (R\$ MM)



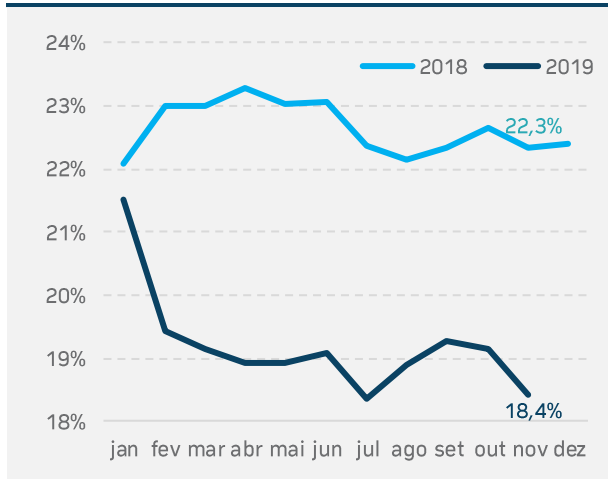
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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 26 de dezembro de 2019, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela CBRE Consultoria do Brasil resultando em valor 3,1% superior ao valor contábil daquela data de referido imóvel, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 3,0% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de 26 de dezembro de 2019.

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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. Contatos Ouvidoria: ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br