



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

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

Palavra da Gestora

Em 27 de dezembro de 2018, foi divulgado Fato Relevante comunicando o mercado em geral que o imóvel do Fundo foi avaliado a valor justo pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em um valor 14,2% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que totalizou variação negativa de aproximadamente 14,0% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data. Mais informações ao final deste relatório.

Em novembro, o shopping apresentou crescimento nas vendas mesma lojas (SSS) de 15,7% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, marcando o sexto mês do ano com crescimento de dois dígitos neste indicador. As vendas totais do shopping também apresentaram variação positiva no período: 14,7%. Destacamos que, em termos de vendas, foi o melhor resultado da história do shopping para um mês que não seja dezembro. No ano de 2018, o Atrium Shopping Santo André acumula 12,1% de aumento nas vendas sobre o mesmo período de 2017.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$0,31 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/19, aos detentores de cota em 28/12/18. 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 ATSA11	dez-18	2018	12 Meses
Receitas totais	258.505	4.173.927	4.173.927
Resultado imobiliário	250.282	4.075.626	4.075.626
Receita financeira	8.223	98.301	98.301
Despesas totais	(112.793)	(1.145.610)	(1.145.610)
Resultado	145.712	3.028.318	3.028.318
Rendimento	531.712	2.881.536	2.881.536
Médio / cota	0,31	0,14	0,14

Fonte: Hedge

Liquidez

	dez-18	2018	12 Meses
Presença em pregões	28%	24%	24%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,05	20,30	20,30
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	10,84%	10,84%
Valor de mercado	R\$ 172,38 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (82 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\$100,50** e o valor patrimonial foi de **R\$107,82**.

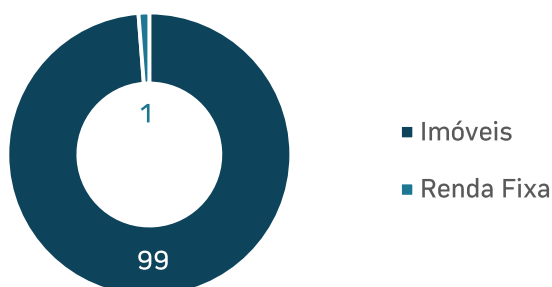
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	Início*	Mês	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-mar-11	30-nov-18	28-dez-17	28-dez-17
Cota Aquisição (R\$)	100,00	99,99	114,99	114,99
Renda Acumulada	6,0%	0,2%	1,3%	1,3%
Ganho de Capital Líq.	0,4%	0,4%	-12,6%	-12,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	7,1%	0,6%	-11,4%	-11,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,9%	7,3%	-11,5%	-11,4%
Retorno em % CDI Líquido	7,8%	133,2%	-	-
Retorno Total Bruto	6,5%	0,7%	-11,3%	-11,3%
IFIX	132,7%	2,2%	5,6%	5,6%
Retorno em % IFIX	4,9%	29,7%	-	-

*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.



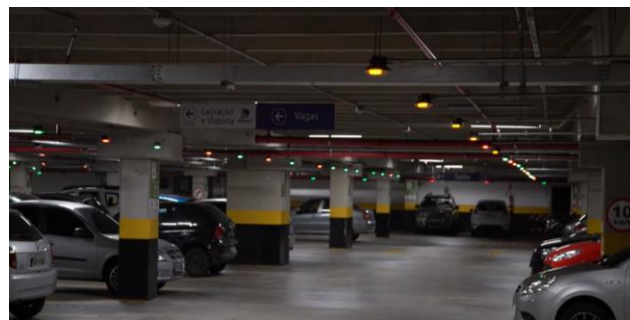
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

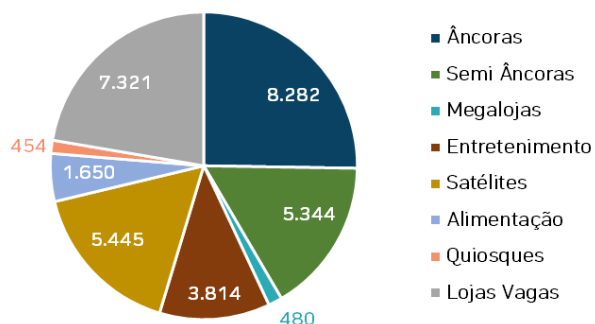


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

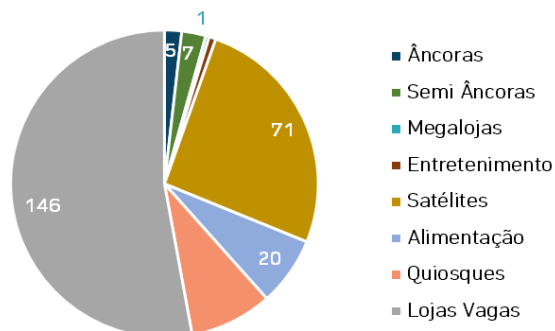
Vacância, Inadimplência e Fluxo

Conforme informado pela AD Shopping, administradora do empreendimento, o shopping encerrou novembro de 2018 com a vacância em 22,3% de seu ABL e de 52,9% com relação à quantidade de lojas e quiosques. A AD Shopping continua trabalhando na comercialização das unidades vagas.

Status Locação (ABL m²)



Status Locação (lojas)

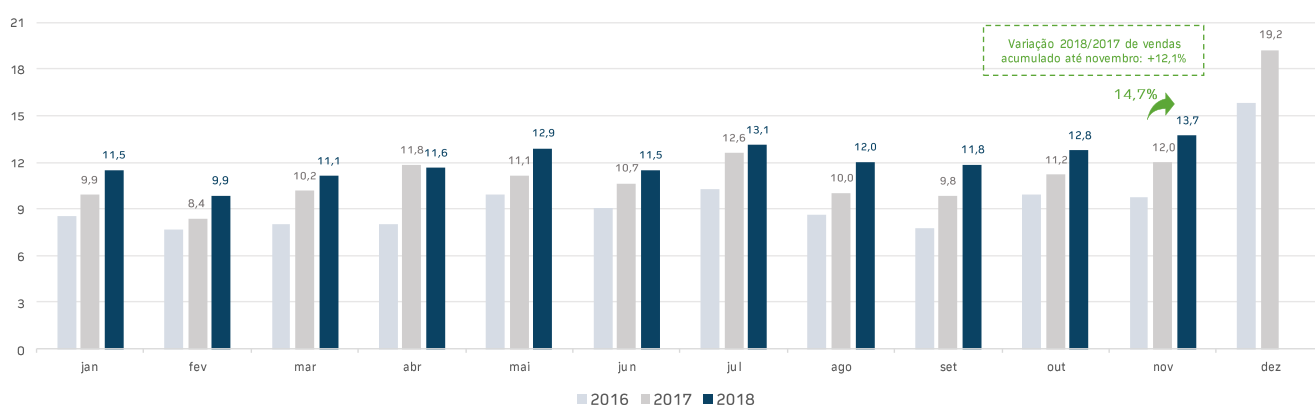


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

Vendas e Fluxo

No Atrium Shopping, as vendas totais cresceram 14,7% no mês de novembro em comparação com o mesmo mês de 2017, marcando um recorde de vendas para um mesmo mês, excluindo os meses de dezembro. As vendas das lojas que estavam abertas nos dois períodos analisados (*SSS de nov-18 versus nov-17*) apresentaram crescimento de 15,7%. Mais uma vez destacamos o bom resultado mensal das semi-âncoras, que apresentaram crescimento de 42,5%, seguindo como a categoria que mais contribuiu para o resultado, à frente das lojas de alimentação. Ao final de novembro, o faturamento do shopping acumula crescimento de 12,1% em 2018. Abaixo, também pode-se observar o histórico de fluxo de pessoas e de veículos no período.

Histórico de Vendas (R\$ milhões)

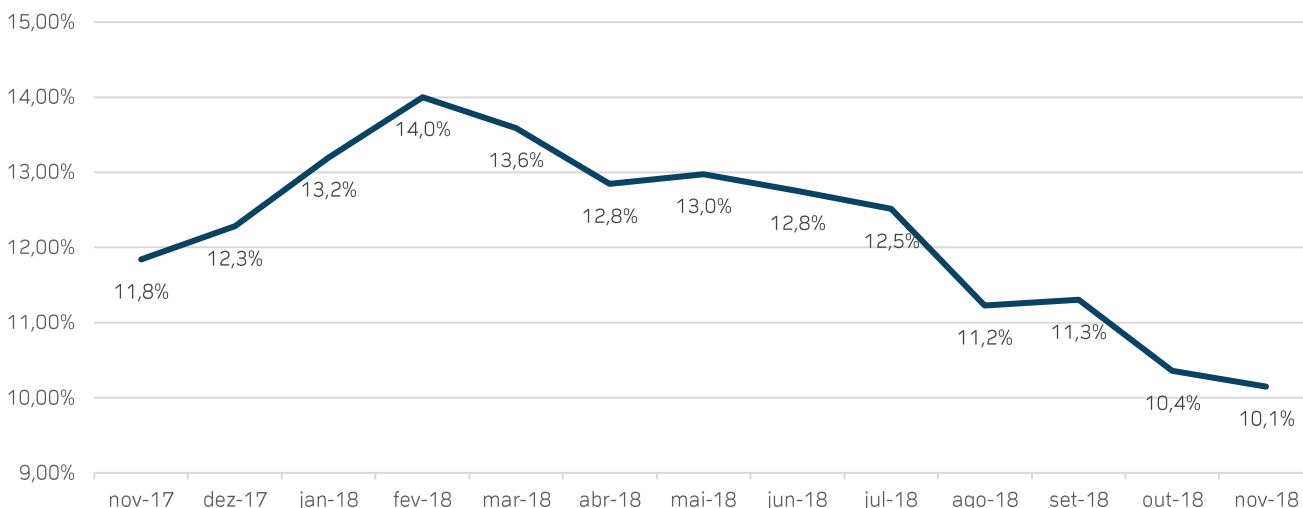


Fonte: AD Shopping

Indicador	nov/18	nov/17	% variação ano	Acumulado 2018	Acumulado 2017	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	108.887	112.882	-3,5%	1.194.897	1.201.684	-0,6%
Fluxo de Pessoas	528.719	500.437	5,7%	5.585.126	5.159.927	8,2%

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 novembro de 2018, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro 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 238% acima do observado no mesmo mês de 2017 e 34% abaixo do orçamento. No ano, o crescimento é de 85% com relação ao mesmo período de 2017. Os destaques positivos foram menor inadimplência 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	nov-18			Acumulado 2018		
	Realizado no mês	% variação x orçamento	% variação x nov-17	Realizado no ano	% variação x orçamento	% variação x acum. nov-17
Aluguel - faturado	586.854	-13%	0%	7.682.100	3%	3%
Aluguel - recuperação	46.865	35%	-5%	720.704	46%	17%
Aluguel - inadimplência	-138.776	-39%	-40%	-2.512.892	-3%	-15%
Aluguel - recebido	494.943	4%	22%	5.889.911	10%	16%
CDU - faturado	23.236	-38%	-8%	214.842	-20%	-56%
CDU - recuperação	0	-	-	30.697	-	-45%
CDU - inadimplência	-7.951	21%	-47%	-135.702	28%	-54%
CDU - recebido	15.285	-50%	-37%	109.837	-32%	-57%
Receita de estacionamento	583.962	-15%	-8%	6.699.986	-7%	-1%
Despesa de estacionamento	-196.249	-9%	0%	-2.127.440	-7%	0%
Resultado de estacionamento	387.712	-18%	-12%	4.572.545	-7%	-1%
Receitas operacionais	897.941	-8%	3%	10.572.294	2%	6%
Condomínio e fundo de promoção	-388.808	-16%	11%	-4.279.628	-7%	3%
Custos condominiais contratual	-79.373	10%	39%	-1.080.402	5%	34%
Custos condominiais subsídio	-4.239	-	54%	-24.372	26%	77%
Comercialização	-66.775	-32%	49%	-508.413	15%	32%
Outras despesas	-74.891	7%	8%	-684.940	17%	28%
Taxa de administração	-8.737	21%	-126%	-127.024	-16%	-90%
Despesas operacionais	-622.822	-10%	21%	-6.704.779	0%	15%
Resultado operacional	275.119	-34%	238%	3.867.515	4%	85%
Resultado não operacional	-24.836	-	-1074%	-114.921	-	-
Resultado distribuído	250.282	-40%	198%	3.752.594	1%	80%

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

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.

