

Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

JULHO 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

- Público em Geral

COTA PATRIMONIAL

R\$ 108,06

COTA DE MERCADO

R\$ 108,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 185 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

QUANTIDADE DE COTISTAS

123

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de julho de 2019 e o resultado de junho de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Em junho, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 74% acima do resultado realizado em junho de 2018 e 16% acima do orçado para o mês. Com este resultado o shopping encerrou o primeiro semestre de 2019 com resultado operacional 91% acima do observado no primeiro semestre de 2018, e 11% acima do orçado para o período. Estes números são resultados da estratégia de gestão adotada no último ano para diminuição da vacância e melhoria de mix, bem como a melhoria do cenário econômico.

Os destaques no semestre foram: (i) receita de R\$1,3 milhão de comercialização do estacionamento, (ii) aumento de 25% no aluguel complementar faturado e (iii) queda de 22% nos encargos com lojas vagas. Em junho, os principais destaques foram um crescimento de aluguel complementar e de quiosques/stands de 45% e 42%, respectivamente, e uma queda de 27% nos encargos com lojas vagas e contratuais.

Ainda, no mês de junho, as vendas totais dos lojistas cresceram 25,0% em relação ao mesmo período de 2018, e considerando apenas as vendas das mesmas lojas, "SSS", houve um crescimento de 18,0%. Este resultado foi em parte explicado pelas vendas da Pernambucanas, inaugurada em maio, e pelo crescimento de 73,4% no faturamento do Cinemark. Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com uma área vaga que soma 6,3 mil m² ou 19,1% da ABL total do empreendimento.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$0,20 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2019. O pagamento foi realizado em 14/08/2019 aos detentores de cota em 31/07/2019. 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	jul-19	2019	12 Meses
Receitas totais	705.793	3.603.858	5.068.745
Resultado imobiliário	697.409	3.549.371	4.971.219
Receita financeira	8.384	54.487	97.526
Despesas totais	(81.499)	(619.436)	(1.105.317)
Resultado	624.294	2.984.422	3.963.428
Rendimento	343.040	2.589.952	3.893.504
Resultado Médio / Cota	0,36	0,25	0,19
Rendimento Médio / Cota	0,20	0,22	0,19

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

	jul-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	68%	48%	42%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,85	2,43	7,20
Giro (em % do total de cotas)	1,08%	1,39%	4,14%
Valor de mercado	R\$ 185,24 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (123 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\$108,00** e o valor patrimonial foi de **R\$108,06**.

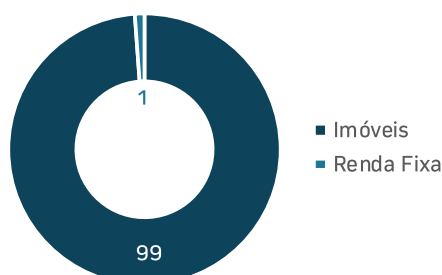
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	jul-19	2019	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	105,00	100,50	113,74	100,00
Renda Acumulada	0,6%	1,6%	1,9%	7,6%
Ganho de Capital Líq.	2,3%	6,0%	-5,0%	6,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,9%	7,6%	-3,2%	15,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	36,4%	13,5%	-3,2%	1,7%
% CDI Líquido	596%	246%	-	16%
Retorno Total Bruto	3,4%	9,1%	-3,1%	15,6%
IFIX	1,3%	13,1%	23,4%	163,2%
% do IFIX	270%	69%	-	10%

*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

Ficha Técnica do Shopping

Participação do Fundo: 100% do Atrium Shopping Santo André

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

Área bruta locável (ABL): 32.515 m²

Inauguração: outubro de 2013

Operador: AD Shopping

Lazer: Cinemark e Fantasy Park

Principais locatários: Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Besni, Lojas Americanas, Di Gaspi, Preçolândia, Marisa, 1 a 99 Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia.



Fotos do Empreendimento



Resultado do Shopping (base caixa)

Mês 1
Competência do shopping
Período de venda do lojista
com contratos vigentes

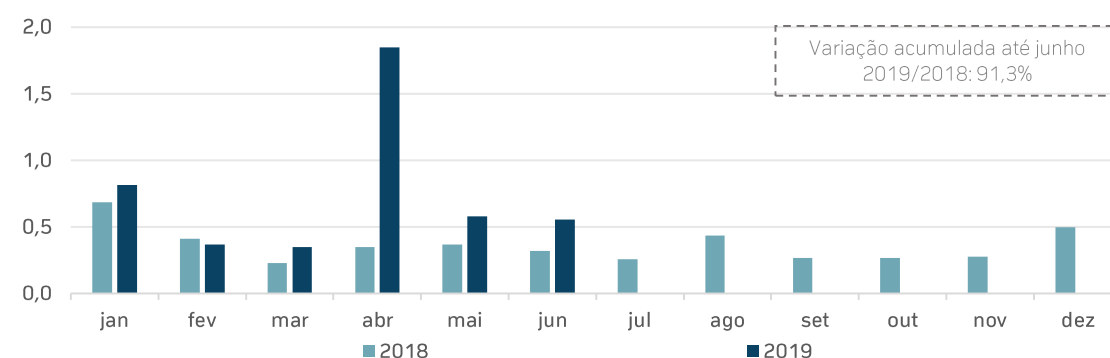
Mês 2
Caixa do shopping
Vencimento dos boletos dos
contratos de locação vigentes no mês 1

Mês 3
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII,
referente à competência do mês 1

Segue abaixo o resultado caixa de junho de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de maio de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou em junho resultado operacional 74% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 16% acima do orçamento para o mês. Os principais destaques no mês de junho foram: (i) crescimento das receitas totais de 22%, puxado por maiores alugueis complementar e de quiosques/stands, (ii) queda de 27% nos encargos de lojas vagas e contratuais. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 11% acima do orçado e 91% acima do mesmo período do ano anterior.

Atrium Shopping Santo André	Realizado jun-19	Variação vs. jun-18	Variação vs orç.	Acumulado jun-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	363.655	-26%	-17%	2.771.505	-17%	1%
Aluguel complementar faturado	282.604	45%	84%	1.215.888	25%	4%
Aluguel quiosques/stands	102.781	42%	-6%	559.385	16%	-9%
Descontos / carências / cancelamentos	(7.871)	-74%	-63%	(105.272)	-39%	-18%
Inadimplência	(74.231)	-59%	-28%	(559.239)	-59%	-18%
Outras receitas	36.574	30%	20%	1.524.416	987%	32%
Receitas totais	703.512	22%	15%	5.406.683	60%	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(337.960)	-27%	-5%	(2.125.224)	-22%	-3%
Outras despesas	(155.274)	-9%	-7%	(1.175.090)	33%	13%
Despesas totais	(493.234)	-22%	-5%	(3.300.313)	-9%	2%
Resultado operacional (NOI)	210.278	-	137%	2.106.370	-	27%
Resultado estacionamento	347.941	-9%	-11%	2.415.260	-7%	1%
NOI + estacionamento	558.219	74%	16%	4.521.630	91%	11%
Benfeitorias	(138.000)	-	-	(619.627)	15%	-
Resultado não Operacional	2.190	-121%	-101%	(284.816)	969%	-84%
Resultado Total	422.409	36%	31%	3.617.187	101%	56%

Histórico de NOI + estacionamento (R\$ milhões)

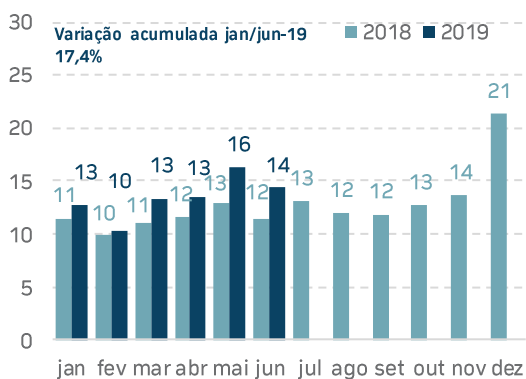


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de junho, as vendas do shopping cresceram 25,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 17,4%. O principal destaque do mês foi a categoria de entretenimento com faturamento 75,8% superior ao realizado em junho de 2018. No acumulado do ano esta categoria apresenta crescimento de 19,9% sobre o mesmo período do ano passado. Outro destaque positivo em junho foram as semi-âncoras com crescimento de vendas de 41,9% sobre junho 2018 e com isso terminando o semestre com crescimento acumulado de 42,1%.

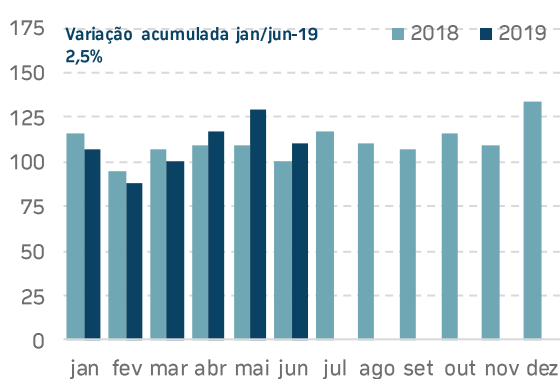
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. No mês, o fluxo de veículos foi positivo em 10,5%, quando comparado a junho do ano anterior. Em relação ao fluxo de pedestres, o shopping apresentou crescimento de 24,9% no mesmo período.

VENDAS (R\$ MM)



Fonte: AD Shopping

FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

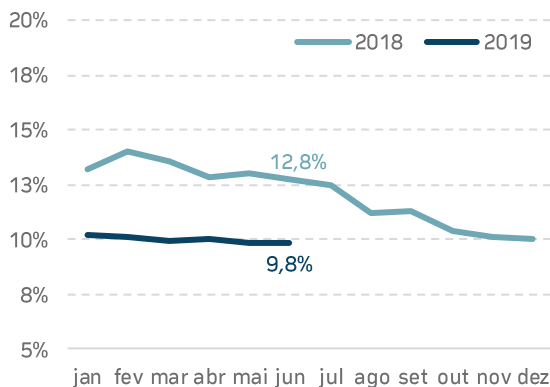


Fonte: AD Shopping

Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

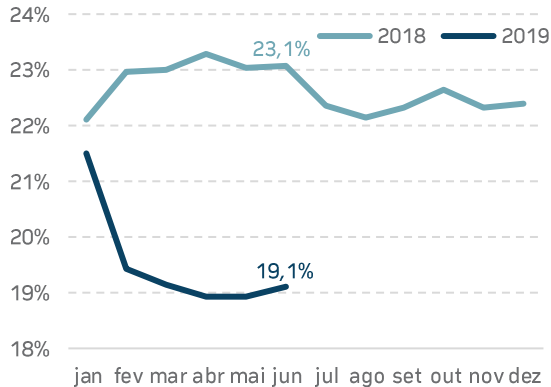
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final de junho, a área vaga ficou em 19,1% da ABL, este aumento é devido ao fechamento de duas operações que somam 55,2 m². Esta saída está em linha com a estratégia de melhoria do mix.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: AD Shopping

VACÂNCIA (% ABL)



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



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br