

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

JANEIRO 2020
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\$ 111,44****COTA DE MERCADO****R\$ 136,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 233 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****194****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 janeiro de 2020, que reflete o resultado de dezembro de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Em dezembro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 54% acima do resultado realizado em dezembro de 2018 e 8% abaixo do orçado para o mês. Desta forma, o shopping encerrou o ano de 2019 com um resultado operacional 91% acima do resultado realizado em 2018. No ano, os principais destaques foram: (i) a comercialização do estacionamento realizada em abril, (ii) maior aluguel complementar faturado, e (iii) redução da inadimplência líquida e dos encargos com lojas vagas.

Em dezembro de 2019, o faturamento total dos lojistas do Atrium Shopping foi de R\$ 22,6 milhões, um aumento de 6,0% em relação ao observado em dezembro de 2018. Assim, no acumulado do ano, as vendas totais dos lojistas apresentaram um avanço de 15,6% comparado às vendas totais de 2018. Os principais destaques foram as semi-âncoras, operações com ABL entre 500m² e 1.000m², que apresentaram crescimento de vendas no período de 30,5%, impactado pela inauguração das Lojas Pernambucanas e pelo resultado do Cinema, que apresentou crescimento de 21,2% no período.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o ano de 2019 com 18,3% da ABL Total vaga, sendo o menor valor para este indicador desde a inauguração do empreendimento. Em 2019, a absorção líquida foi de 1.430 m², ou 4,1% da ABL Total.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,25 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2020. O pagamento será realizado em 14/02/2020 aos detentores de cota em 31/01/2020. 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-20	2020	12 Meses
Receitas totais	644.991	644.991	6.809.238
Resultado imobiliário	642.364	642.364	6.732.122
Receita financeira	2.627	2.627	77.116
Despesas totais	(110.665)	(110.665)	(1.127.944)
Resultado	534.325	534.325	5.681.294
Rendimento	428.800	428.800	5.522.944
Resultado Médio / Cota	0,31	0,31	0,28
Rendimento Médio / Cota	0,25	0,25	0,27

Fonte: Hedge / AD Shopping

LIQUIDEZ

ATSA11	jan-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	86%	86%	62%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,20	0,20	4,81
Giro (em % do total de cotas)	0,09%	0,09%	2,57%
Valor de mercado	R\$ 233,3 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (194 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

RENTABILIDADE

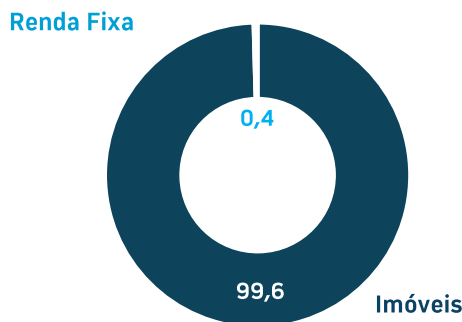
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 136,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 111,44**.

ATSA11	jan-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	137,00	137,00	100,19	100,00
Renda Acumulada	0,2%	0,2%	3,1%	9,4%
Ganho de Capital Líq.	-0,7%	-0,7%	28,6%	28,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,5%	-0,5%	32,0%	42,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-5,6%	-5,6%	32,0%	4,1%
% CDI Líquido	-	-	653%	42%
Retorno Total Bruto	-0,5%	-0,5%	38,8%	45,4%
IFIX	-3,8%	-3,8%	27,7%	204,5%
% do IFIX	-	-	140%	22%

*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

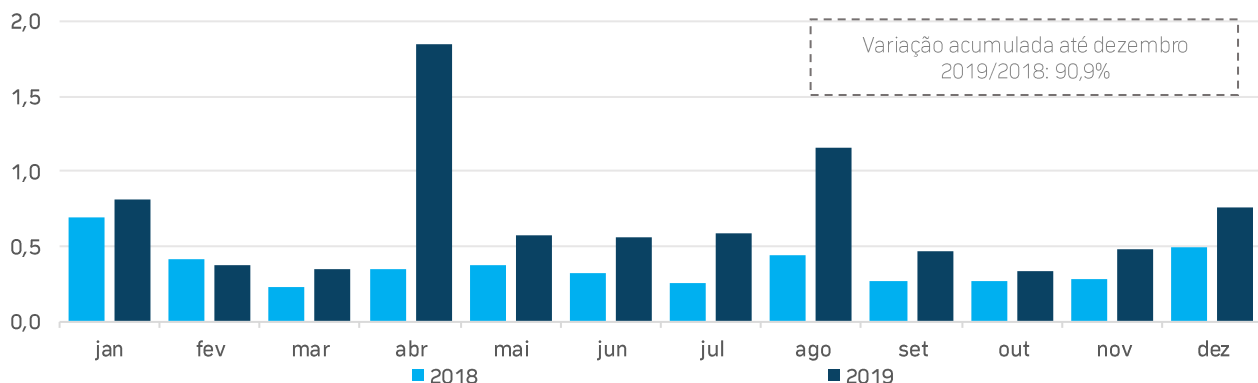
Mês 3

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

Segue abaixo o resultado caixa de dezembro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou, em dezembro, resultado operacional 54% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 8% abaixo do orçamento para o mês. No ano de 2019, o shopping apresentou resultado 11% acima do orçado e 91% acima de 2018.

Atrium Shopping Santo André	Realizado dez-19	Variação vs. dez-18	Variação vs orç.	Acumulado dez-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	446.799	7%	-9%	5.116.473	-14%	-6%
Aluguel complementar faturado	155.335	21%	-10%	2.394.935	36%	15%
Aluguel quiosques/stands	159.841	7%	27%	1.154.609	10%	-12%
Descontos / carências / cancelamentos	(10.810)	-59%	-50%	(162.329)	-61%	-37%
Inadimplência	(41.811)	5%	-61%	(557.558)	-71%	-57%
Outras receitas	24.428	0%	-31%	1.915.635	610%	41%
Receitas totais	733.782	12%	5%	9.861.765	48%	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(353.854)	-15%	10%	(4.253.521)	-20%	0%
Outras despesas	(108.650)	-34%	0%	(2.154.788)	8%	6%
Despesas totais	(462.504)	-20%	8%	(6.408.309)	-12%	2%
Resultado operacional (NOI)	271.278	-	1%	3.453.457	-	48%
Resultado estacionamento	493.729	16%	-13%	4.877.692	-2%	-6%
NOI + estacionamento	765.008	54%	-8%	8.331.148	91%	11%
Benfeitorias	-	-	-	(1.207.472)	85%	-
Resultado não operacional	(111.988)	250%	-	(583.346)	297%	-75%
Fluxo de caixa total	653.020	40%	-21%	6.540.331	83%	26%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



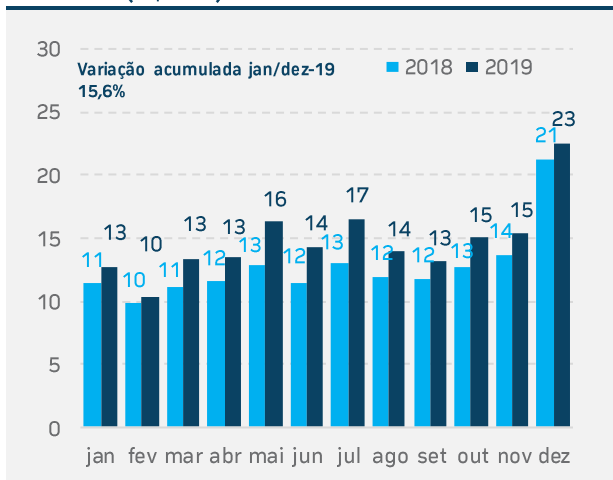
Fonte: AD Shopping

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FII

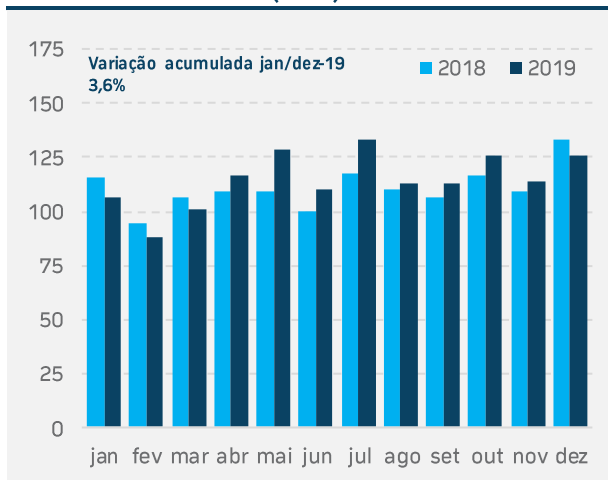
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de dezembro, as vendas do shopping cresceram 6,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No ano completo de 2019, este indicador apresentou crescimento de 15,6%. Considerando apenas as lojas mesma base "SSS", o crescimento no mês foi de 0,9%, em relação a dezembro de 2018.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. No mês, a variação do fluxo de veículos foi negativa em 5,5%, quando comparado a dezembro do ano anterior. Em relação ao fluxo de pedestres, o shopping apresentou crescimento de 23,0% no mesmo período.

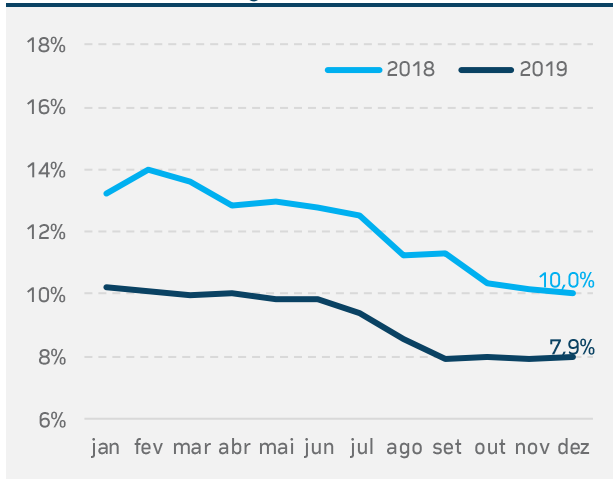
VENDAS (R\$ MM)



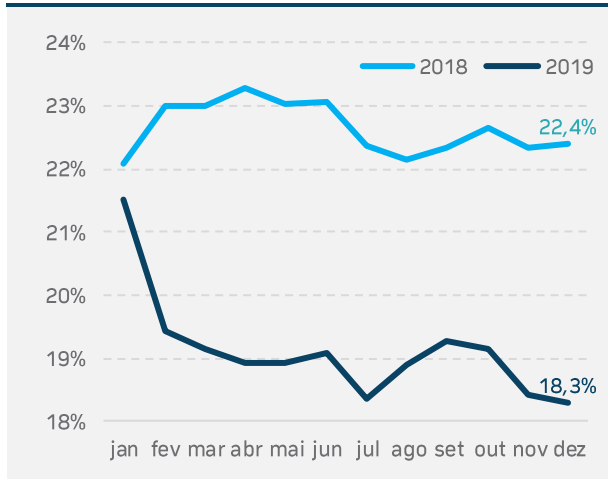
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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