

Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

MARÇO 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\$ 108,17

COTA DE MERCADO

R\$ 112,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 192 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

QUANTIDADE DE COTISTAS

88

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de março de 2019 e o resultado de fevereiro de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Em fevereiro, o shopping apresentou resultado operacional 15,1% abaixo do orçado. Apesar do número negativo, estamos otimistas, uma vez que as receitas vieram em linha com orçado. Do lado das despesas os principais ofensores foram: (i) maior custo de comercialização, em linha com a estratégia anunciada nos últimos relatórios de melhorar a atratividade do shopping; e (ii) maior gasto, não recorrente, com IPTU das lojas vagas, pois neste mês foram pagas duas parcelas, referentes aos meses de janeiro e fevereiro. A cobrança de janeiro não havia sido recebida a tempo de ser faturada no próprio mês, sendo dessa forma incluída no boleto seguinte. Já no acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 4,6% abaixo do orçado e 27,5% acima do mesmo período de 2018.

Em fevereiro, as vendas totais dos lojistas cresceram 4,5% em relação ao mesmo período de 2018, mas se considerarmos vendas das mesmas lojas, "SSS", houve uma redução de 1,4%. Essa queda foi impactada pela redução no faturamento do cinema, que retraiu 51,5% em relação ao mesmo mês de 2018. Excluindo as vendas do cinema da base de cálculo, houve crescimento de 4,0% nas vendas das mesmas lojas. Vale destacar que essa forte retração na operação de cinemas, está sendo observada também em outros shoppings no Brasil. Do lado positivo, mais uma vez destacamos a evolução das semi-âncoras, que apresentaram crescimento nas vendas totais de 31,0%.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de março, devido à despesa extraordinária no mês de fevereiro de aproximadamente R\$1 milhão para viabilizar a entrada de novos lojistas. 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	mar-19	2019	12 Meses
Receitas totais	335.990	461.127	3.188.982
Resultado imobiliário*	330.525	441.313	3.094.448
Receita financeira	5.464	19.814	94.534
Despesas totais	(84.140)	(247.924)	(1.119.142)
Resultado	251.850	213.203	2.069.839
Rendimento	-	171.520	2.366.976
Resultado Médio / Cota	0,15	0,04	0,10
Rendimento Médio / Cota	-	0,03	0,12

* No mês de fevereiro, 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

	mar-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	42%	38%	28%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,02	9,44
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,01%	5,14%
Valor de mercado	R\$ 192,10 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (88 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\$112,00** e o valor patrimonial foi de **R\$108,17**.

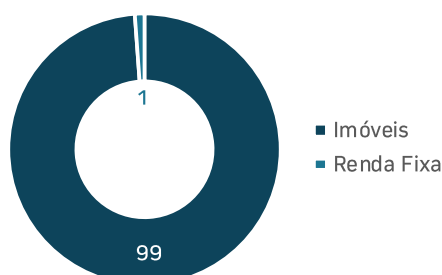
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	mar-19	2019	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	113,49	100,50	114,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,4%	1,3%	6,4%
Ganho de Capital Líq.	-1,3%	9,2%	-1,8%	9,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,3%	9,6%	-0,4%	-98,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-16,1%	46,0%	-0,4%	-39,4%
% CDI Líquido	-	746,6%	-	-
Retorno Total Bruto	-1,3%	11,9%	-0,4%	18,4%
IFIX	2,0%	5,6%	5,3%	145,7%
% do IFIX	-	212,2%	-	12,6%

*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.



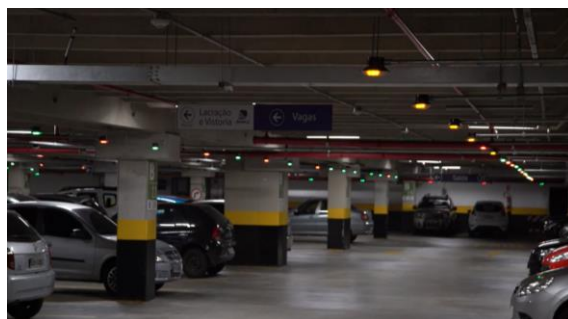
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

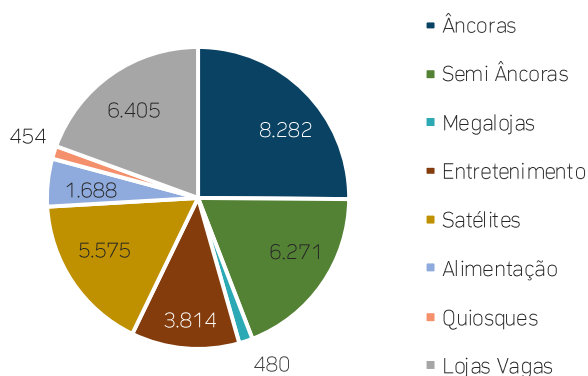


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

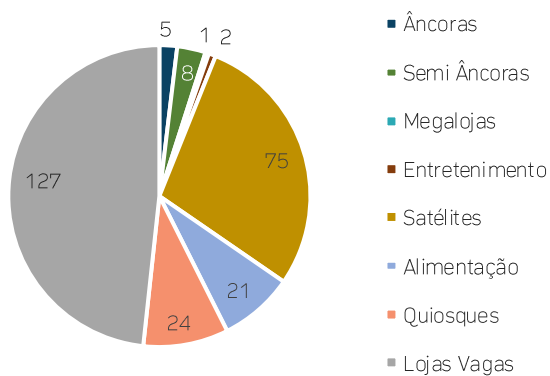
VACÂNCIA, INADIMPLÊNCIA E FLUXO

O shopping encerrou fevereiro de 2019 com a vacância em 19,4% de seu ABL e de 48,29% 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)

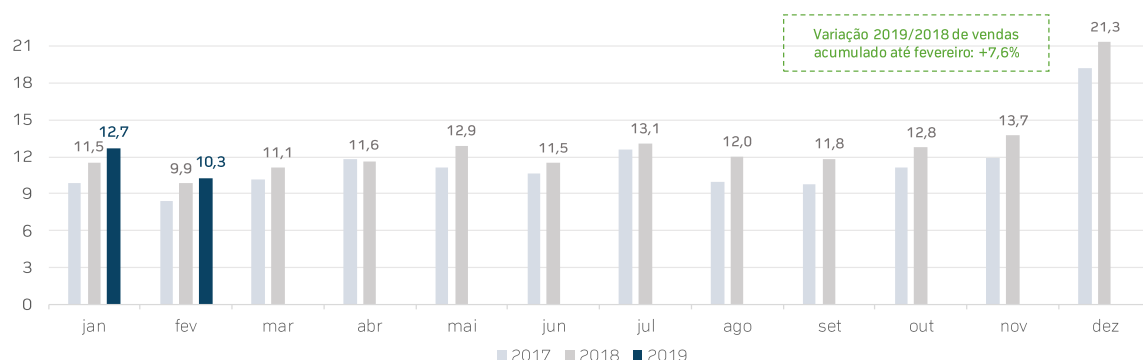


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

VENDAS E FLUXO

As vendas totais cresceram 4,5% no mês de fevereiro em comparação com o mesmo mês de 2018. No acumulado do ano, este indicador apresentou crescimento de 7,6% em relação ao mesmo período de ano anterior. Por mix de lojas, mais uma vez destacamos o bom resultado mensal das semi-âncoras, que apresentaram crescimento de 31,0% e artigos do lar/artigos diversos que apresentou crescimento de 30,9% no mesmo período. A categoria de entretenimento, após um mês positivo, voltou a apresentar queda no faturamento mensal, com o resultado da operação de cinemas 51,5% abaixo do observado em fevereiro de 2018.

Histórico de Vendas (R\$ milhões)

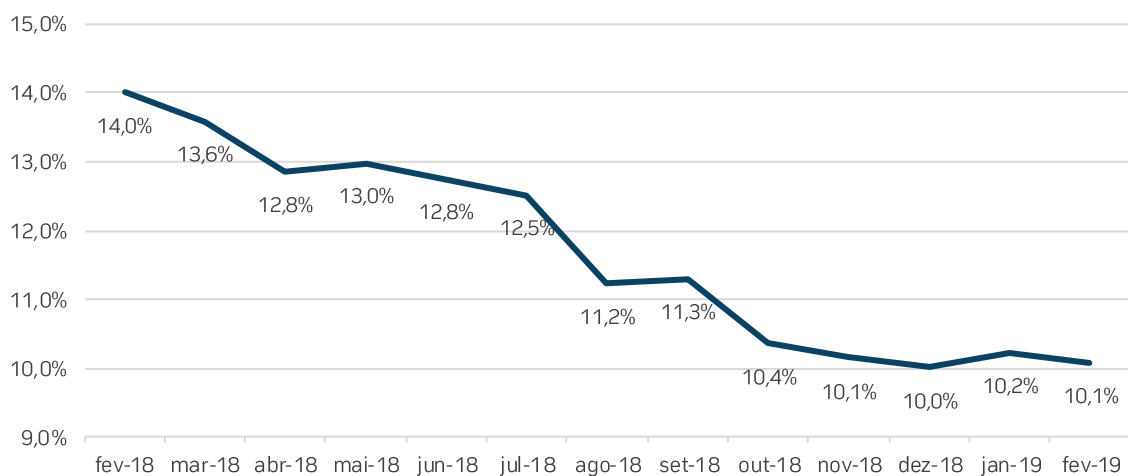


Fonte: AD Shopping

Indicador	fev/19	fev/18	% variação ano	Acumulado 2019	Acumulado 2018	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	88.202	94.524	-6,7%	194.857	210.318	-7,4%
Fluxo de Pessoas	408.129	437.293	-6,7%	940.363	956.649	-1,7%

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 fevereiro de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou resultado operacional 10% abaixo do observado no mesmo mês de 2018 e 15% abaixo do orçamento. Como explicado anteriormente os principais ofensores no mês de fevereiro foram: (i) uma maior despesa com comercialização de novas lojas em relação ao previsto em orçamento e (ii) maior gasto, não recorrente, de IPTU com lojas vagas pois devido ao falta de tempo hábil para incluir a parcela nos boletos enviados em janeiro, no mês fevereiro foram pagas duas parcelas do IPTU, referentes aos meses de janeiro e fevereiro de 2019. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 4,6% abaixo do orçado e 27,5% acima do mesmo período de 2018.

Atrium Shopping	fev-19			Acumulado 2019		
	Realizado no mês	% x orçamento	% x fev-18	Realizado no ano	% x orçamento	% x acum. fev-18
Aluguel - faturado	662.513	-4%	-10%	1.661.086	0%	-2%
Aluguel - recuperação	74.091	10%	18%	127.782	-13%	5%
Aluguel - inadimplência	-119.509	-15%	-57%	-342.204	-17%	-56%
Aluguel - recebido	617.094	0%	17%	1.446.664	3%	41%
CDU - faturado	29.852	72%	58%	65.011	93%	69%
CDU - recuperação	2.502	-	-	4.502	-	-50%
CDU - inadimplência	-13.691	-	14%	-27.641	-	11%
CDU - recebido	18.663	11%	111%	41.872	26%	86%
Receita de estacionamento	620.966	3%	-4%	1.329.717	4%	-7%
Despesa de estacionamento	-215.784	8%	9%	-421.059	5%	3%
Resultado de estacionamento	405.182	0%	-9%	908.658	4%	-11%
Receitas operacionais	1.040.939	0%	6%	2.397.193	4%	16%
Condomínio e fundo de promoção	-339.792	1%	10%	-690.566	2%	8%
Custos condominiais contratual	-60.284	17%	53%	-95.447	14%	61%
Custos condominiais subsídio	-2.030	-	-	-8.171	-	9%
Comercialização	-136.619	-46%	-419%	-241.902	-99%	-246%
Outras despesas	-106.432	-61%	-540%	-134.742	-56%	-439%
Taxa de administração	-26.220	-3%	-19%	-42.195	-7%	-32%
Despesas operacionais	-671.378	-12%	-18%	-1.213.022	-14%	-7%
Resultado operacional	369.561	-15%	-10%	1.184.171	-5%	27%
Resultado não operacional	-39.036	-	-1736%	-187.972	-	-
Resultado distribuído	330.525	-24%	-20%	996.199	-20%	6%

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