

Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

ABRIL 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\$ 108,21

COTA DE MERCADO

R\$ 110,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 190 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

QUANTIDADE DE COTISTAS

94

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de abril de 2019 e o resultado de março de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Em março, o shopping apresentou resultado operacional 9,0% acima do orçado para o mês. De janeiro a março de 2019, o resultado operacional do shopping ficou 1,8% abaixo do orçado para o período. Conforme mencionado no relatório anterior, o principal ofensor deste resultado foi uma maior despesa de comercialização, fruto da estratégia anunciada de melhorar a atratividade do shopping, o que podemos observar pela redução da vacância do empreendimento.

Em março, as vendas totais dos lojistas cresceram 19,8% em relação ao mesmo período de 2018, e mesmo se considerarmos as vendas das mesmas lojas, "SSS", houve um crescimento de 13,1%. Este resultado foi em parte explicado pelo faturamento do cinema, que reverteu a queda observada no mês anterior e reportou faturamento 45% superior a março de 2018. Ainda, destacamos mais uma vez a evolução das semi-âncoras, que apresentaram crescimento nas vendas totais de 22,0% no mês em relação ao mesmo mês do anterior, e também das lojas âncoras com crescimento de 21,0% nas vendas no mesmo período.

Em abril, destacamos a finalização do processo de licitação para a renovação do contrato de estacionamento que gerou receita de comercialização e impactou positivamente o resultado do Fundo em R\$1,3 milhão.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$0,30 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2019. O pagamento será realizado em 15/05/2019 aos detentores de cota em 30/04/2019. 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	abr-19	2019	12 Meses
Receitas totais	1.611.676	2.072.803	4.562.245
Resultado imobiliário*	1.605.114	2.046.427	4.469.447
Receita financeira	6.563	26.377	92.798
Despesas totais	(115.856)	(363.780)	(1.123.487)
Resultado	1.495.820	1.709.023	3.438.758
Rendimento	514.560	686.080	2.624.256
Resultado Médio / Cota	0,87	0,25	0,17
Rendimento Médio / Cota	0,30	0,10	0,13

* 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. Em abril houve o recebimento de R\$1.300.000 referente a comercialização do estacionamento.

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

	abr-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	38%	38%	31%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,03	8,88
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,02%	4,85%
Valor de mercado	R\$ 189,53 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (94 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\$110,50** e o valor patrimonial foi de **R\$108,21**.

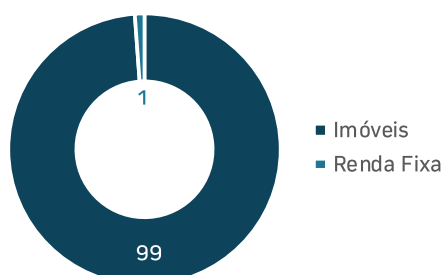
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	abr-19	2019	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	112,00	100,50	114,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,4%	1,2%	6,4%
Ganho de Capital Líq.	-1,3%	8,0%	-3,1%	8,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,3%	8,4%	-1,9%	16,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-14,9%	28,1%	-1,9%	1,9%
% CDI Líquido	-	485%	-	17%
Retorno Total Bruto	-1,3%	10,4%	-1,9%	16,9%
IFIX	1,0%	6,7%	7,3%	148,2%
% do IFIX	-	155%	-	11%

*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.



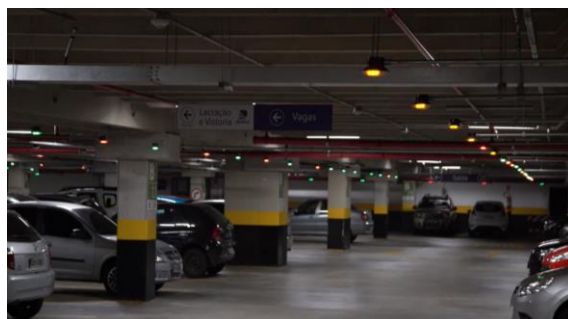
Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André



Fachada do Atrium Shopping Santo André



Praça de Alimentação com 1.200 lugares

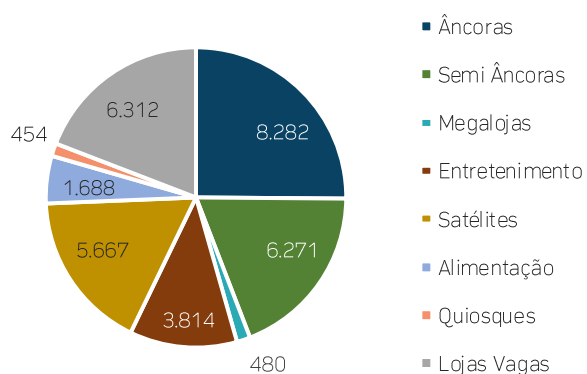


Estacionamento com 2.000 vagas cobertas

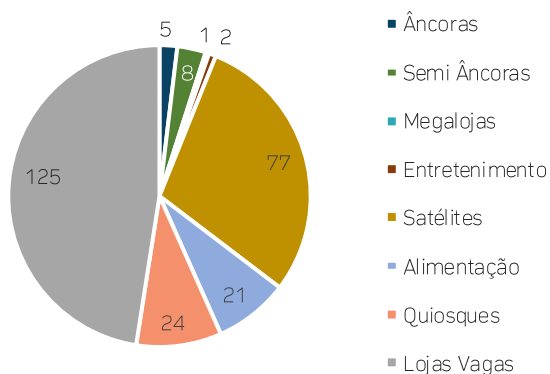
VACÂNCIA

O shopping encerrou março de 2019 com a vacância em 19,1% de seu ABL e de 47,5% 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)

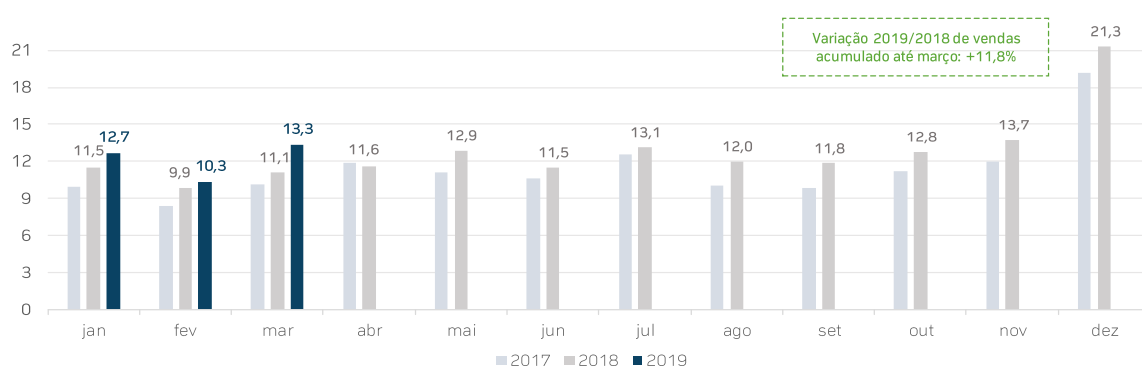


Fonte: AD Shopping / Classificação Abrasce

VENDAS E FLUXO

As vendas totais cresceram 19,8% no mês de março em comparação com o mesmo mês de 2018. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 11,8% 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 22,0%, das âncoras com crescimento de vendas de 21,0%, e de artigos do lar/artigos diversos que apesar de menor representatividade em termos absolutos, apresentou crescimento de 31,9% no mesmo período. A categoria de entretenimento, foi um grande destaque e reverteu a forte queda observada mês anterior e reportou faturamento 45,4% superior ao obtido em março de 2018.

Histórico de Vendas (R\$ milhões)

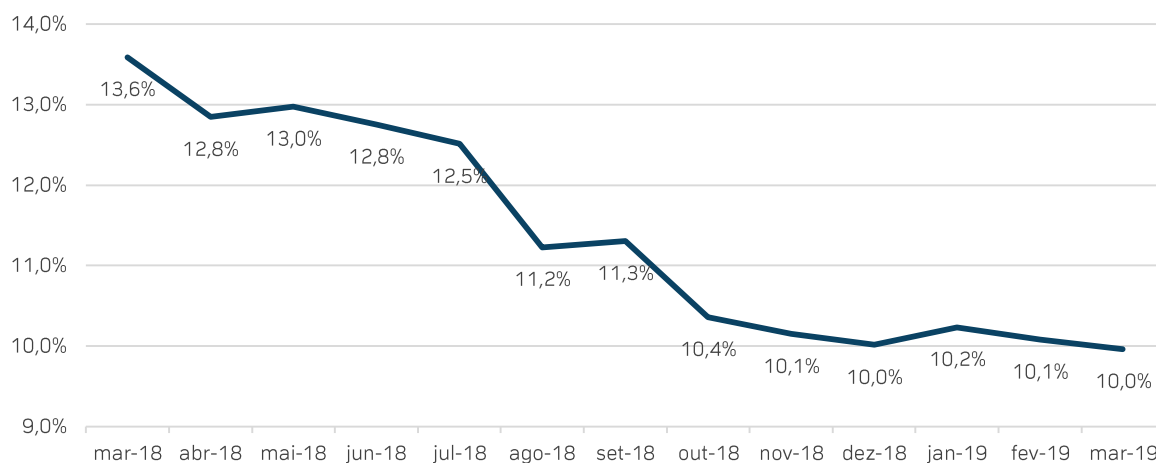


Fonte: AD Shopping

Indicador	mar/19	mar/18	% variação ano	Acumulado 2019	Acumulado 2018	% variação acum. ano
Fluxo de Veículos	100.552	106.640	-5,7%	295.409	316.958	-6,8%
Fluxo de Pessoas	452.259	489.636	-7,6%	1.392.622	1.446.285	-3,7%

Abaixo, o histórico do % de inadimplência acumulada de aluguéis do shopping. Em março a inadimplência ficou em 9,96%, o menor valor desde a inauguração 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 Repasso do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII, referente à competência do mês 1
--	---	---

Segue abaixo o resultado caixa de março de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou em março resultado operacional 54% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 9% acima do orçamento para o mês. Os principais destaques no mês de março foram: (i) uma menor inadimplência de aluguel alinhado a uma melhor recuperação de créditos passados (ii) menores despesas com comercialização. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 1,8% abaixo do orçado e 32,6% acima do mesmo período de 2018.

Atrium Shopping	mar-19			Acumulado 2019		
	Realizado no mês	% x orçamento	% x mar-18	Realizado no ano	% x orçamento	% x acum. mar-18
Aluguel - faturado	544.692	-12%	-17%	2.205.778	-3%	-6%
Aluguel - recuperação	55.506	58%	-14%	183.288	0%	-2%
Aluguel - inadimplência	-93.092	-31%	-63%	-435.296	-20%	-58%
Aluguel - recebido	507.106	-2%	7%	1.953.770	2%	31%
CDU - faturado	32.997	30%	41%	98.008	66%	59%
CDU - recuperação	0	-	-	4.502	-	-60%
CDU - inadimplência	-13.920	2393%	-1%	-41.560	3621%	7%
CDU - recebido	19.077	-23%	62%	60.949	5%	78%
Receita de estacionamento	522.666	-2%	-5%	1.852.382	2%	-6%
Despesa de estacionamento	-191.509	2%	1%	-612.568	4%	3%
Resultado de estacionamento	331.157	-3%	-9%	1.239.814	2%	-10%
Receitas operacionais	857.340	-3%	1%	3.254.533	2%	12%
Condomínio e fundo de promoção	-333.562	2%	17%	-1.024.128	2%	11%
Custos condominiais contratual	-71.960	5%	33%	-167.407	10%	53%
Custos condominiais subsídio	-1.816	-	-	-9.987	-	-11%
Comercialização	-47.216	28%	-86%	-289.118	-55%	-204%
Outras despesas	-40.425	41%	44%	-175.167	-13%	-81%
Taxa de administração	-12.489	9%	9%	-54.684	-3%	-20%
Despesas operacionais	-507.468	10%	18%	-1.720.490	-6%	2%
Resultado operacional	349.872	9%	54%	1.534.043	-2%	33%
Resultado não operacional	-44.762	58%	-2263%	-232.734	-	-
Resultado distribuído	305.110	42%	33%	1.301.309	-11%	12%

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

Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes

No dia 29 de abril de 2019 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo. A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas do Fundo representando 65,57% das cotas emitidas pelo Fundo.

As matérias da Ordem do Dia foram votadas conforme adiante, sendo que os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação. Foram aprovadas, por unanimidade de votos dos Cotistas:

(i) as contas e as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período de 28 de julho de 2018 (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2018;

(ii) os atos da antiga administradora, a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., e as contas e as demonstrações financeiras do Fundo devidamente auditadas referentes ao período de 1º de janeiro de 2018 a 27 de julho de 2018;

(iii) a indicação e eleição do Sr. Antonio Carlos de Moraes Junior, como membro suplente do Comitê de Investimentos do Fundo indicado pelos Cotistas;

(iv) a alteração do público alvo do Fundo conforme proposta disponibilizada para consulta. A redação consolidada do Regulamento entrará em vigor nesta data.

A ata da Assembleia está disponível com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br.



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