

Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

MAIO 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\$ 108,19

COTA DE MERCADO

R\$ 108,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 186 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

QUANTIDADE DE COTISTAS

97

Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de maio de 2019 e o resultado de abril de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Conforme adiantamos no último relatório, foi finalizado em abril o processo de licitação para a renovação do contrato de estacionamento, que gerou receita de comercialização e impactou positivamente o resultado do shopping em R\$1,3 milhão. Esta receita, excepcionalmente em abril, foi reconhecida no Fundo no mesmo mês que no shopping. E, mesmo se desconsiderarmos este efeito, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, ficou 58% acima do mesmo mês de 2018. Os principais responsáveis por este resultado foram um maior aluguel percentual faturado, redução de descontos e menores encargos de lojas vagas.

No mês de abril, as vendas totais dos lojistas cresceram 15,8% em relação ao mesmo período de 2018, e levando-se em conta apenas as vendas das mesmas lojas, “SSS”, houve um crescimento de 9,1%. Este resultado foi em parte explicado pelo faturamento do cinema, que seguiu apresentando resultado positivo com um boa leva de filmes em termos de atratividade. No mês de abril o Cinema apresentou faturamento 22,2% acima do realizado em abril 2018. Também observamos um crescimento nos segmentos de Alimentação e Conveniência/Serviços, que cresceram 19,3% e 22,7% respectivamente. Ainda, destacamos mais uma vez a evolução das semi-âncoras, que apresentaram crescimento nas vendas totais de 32,9% no mês em relação ao mesmo mês do anterior.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês de abril com uma área vaga que soma 6,2 mil m² ou 18,9% da ABL total do empreendimento, o menor valor desde sua inauguração. Tivemos no mês de maio as inaugurações das Lojas Pernambucanas e da Mellary, duas importantes operações que irão reforçar o mix, gerando maior atratividade para o empreendimento.

Desempenho do Fundo

RESULTADO

O Fundo irá distribuir R\$0,30 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2019. O pagamento será realizado em 14/06/2019 aos detentores de cota em 31/05/2019. 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	mai-19	2019	12 Meses
Receitas totais	541.237	2.614.041	4.745.290
Resultado imobiliário	529.875	2.576.302	4.649.216
Receita financeira	11.362	37.739	96.074
Despesas totais	(85.716)	(449.496)	(1.121.128)
Resultado	455.522	2.164.545	3.624.162
Rendimento	514.560	1.200.640	2.881.536
Resultado Médio / Cota	0,27	0,25	0,18
Rendimento Médio / Cota	0,30	0,14	0,14

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

	mai-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	50%	41%	33%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,41	0,45	6,96
Giro (em % do total de cotas)	0,22%	0,24%	3,88%
Valor de mercado	R\$ 189,53 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (97 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\$108,50** e o valor patrimonial foi de **R\$108,19**.

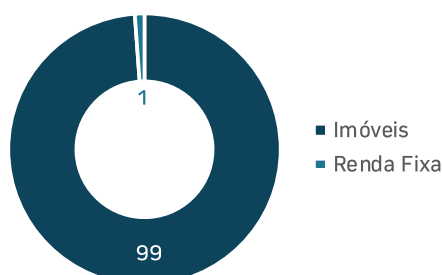
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	mai-19	2019	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	110,50	100,50	114,00	100,00
Renda Acumulada	0,3%	0,7%	1,3%	6,7%
Ganho de Capital Líq.	-1,8%	6,4%	-4,8%	6,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,5%	7,1%	-3,5%	15,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-16,3%	18,1%	-3,5%	1,7%
% CDI Líquido	-	323%	-	16%
Retorno Total Bruto	-1,5%	8,7%	-3,5%	15,2%
IFIX	1,8%	8,6%	15,3%	152,6%
% do IFIX	-	101%	-	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

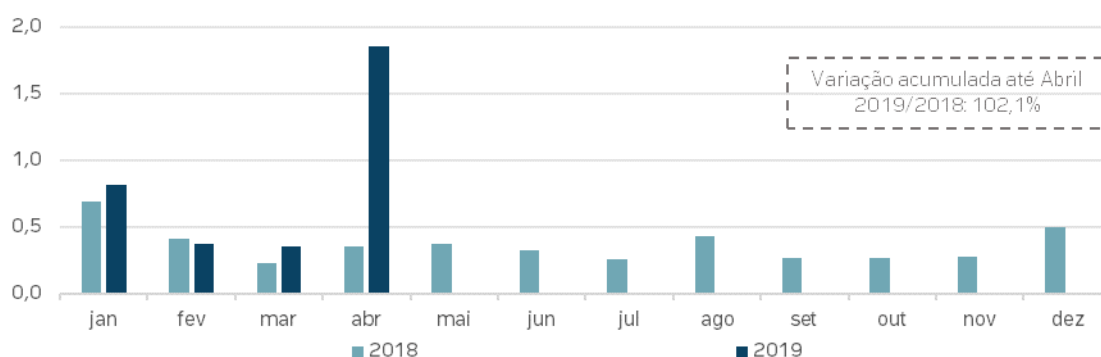
Mês 3

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 abril de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou em abril resultado operacional 430% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 26% acima do orçamento para o mês. Os principais destaques no mês de março foram: (i) comercialização do estacionamento, como indicado anteriormente (ii) redução de encargos com lojas vagas e contratuais. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 12% acima do orçado e 102% acima do mesmo mês do ano anterior.

Atrium Shopping Santo André	Realizado abr-19	Variação vs. abr-18	Variação vs orç.	Acumulado abr-19	Variação acum. y/y	Variação acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	536.495	6%	27%	1.995.276	-15%	6%
Aluguel complementar faturado	171.590	42%	-10%	719.666	18%	-7%
Aluguel quiosques/stands	93.851	7%	-13%	355.586	7%	-11%
Descontos / carências / cancelamentos	(8.336)	-76%	-61%	(83.603)	-26%	-3%
Inadimplência	(113.889)	-4%	2%	(402.956)	-59%	-15%
Outras receitas	1.338.203	6150%	30%	1.448.663	1484%	32%
Receitas totais	2.017.914	247%	25%	4.032.633	77%	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(365.593)	-20%	-1%	(1.444.234)	-22%	-2%
Outras despesas	(185.539)	8%	17%	(827.388)	55%	22%
Despesas totais	(551.132)	-13%	4%	(2.271.622)	-5%	5%
Resultado operacional (NOI)	1.466.782	-3162%	35%	1.761.011	-1832%	23%
Resultado estacionamento	383.063	-3%	0%	1.622.877	-9%	1%
NOI + estacionamento	1.849.845	430%	26%	3.383.888	102%	12%
Benfeitorias	(217.412)	752%	-	(411.456)	-20%	-
Resultado não Operacional	(19.970)	-2114%	-90%	(252.704)	-2342%	-81%
Resultado Total	1.612.463	397%	26%	2.719.728	132%	59%

Histórico de NOI + estacionamento (R\$ milhões)

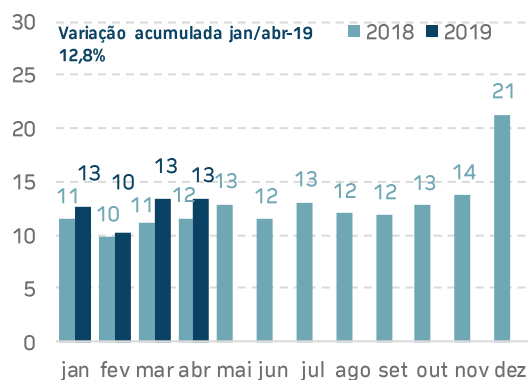


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de abril, as vendas do shopping cresceram 15,82% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 12,8%. O principal destaque segue sendo a categoria de semi-âncoras com um crescimento de 32,9% em relação a abril 2018, com impacto positivo das operações com exposição à páscoa. No mais, a operação de Cinema também apresentou resultados positivos, se aproveitando de uma sequência de bons lançamentos em termos de atratividade.

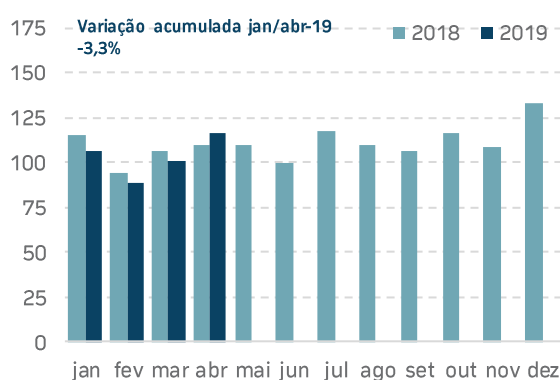
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. No mês, o fluxo de veículos foi positivo em 6,8%, quando comparado a abril do ano anterior. Em relação ao fluxo de pedestres, o shopping apresentou crescimento de 11,6% no mesmo período.

VENDAS (R\$ MM)



Fonte: AD Shopping

FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

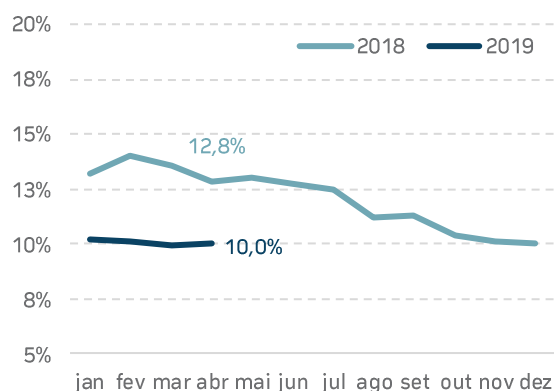


Fonte: AD Shopping

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.

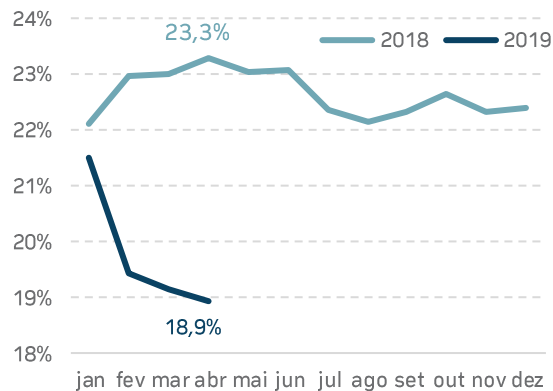
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento ao final de março, a área vaga do empreendimento ficou em 18,9% da ABL, o menor patamar desde a inauguração do shopping.

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: AD Shopping

VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

Inaugurações em Maio 2019



Lojas Pernambucanas (927 m²)



Mellary (214 m²)

Ouvidoria

ouvidoria@hedgeinvest.com.br

0800 761 6146



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