

# Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

AGOSTO 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\$ 112,00

### VALOR DE MERCADO

R\$ 192 milhões

### QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

### QUANTIDADE DE COTISTAS

128

## Palavra da Gestora

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo de agosto de 2019 e o resultado de julho de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Em julho, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 129% acima do resultado realizado em julho de 2018 e 32% acima do orçado para o mês. Com este resultado o shopping acumula resultado operacional 95% acima do mesmo período de 2018, e 13% acima do orçado para o período.

Os destaques no mês em relação ao ano anterior foram: (i) crescimento de 75% do aluguel complementar, (ii) redução de 50% na inadimplência, e (iii) queda de 21% nos encargos com lojas vagas. No ano, os principais destaque são a comercialização do estacionamento realizada em abril e aumento de 31% no aluguel complementar faturado.

Ainda, no mês de julho, as vendas totais dos lojistas cresceram 26,6% em relação ao mesmo mês de 2018, e considerando apenas as vendas das mesmas lojas, "SSS", houve um crescimento de 18,5%. Este resultado foi em parte explicado pelo crescimento de 25,0% vendas das lojas âncoras, e pelo crescimento de 42,2% no faturamento do Cinemark. Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com uma área vaga que soma 6,0 mil m<sup>2</sup> ou 18,3% da ABL total do empreendimento.

Em agosto, o Fundo recebeu o valor de R\$489.995,90, referente ao êxito em um Processo de Ação de Execução de uma dívida de aluguel de um lojista inativo do empreendimento. Este resultado será observado apenas no fluxo de caixa do shopping no relatório do próximo mês.

## Desempenho do Fundo

### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$0,40 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2019. O pagamento será realizado em 13/09/2019 aos detentores de cota em 30/08/2019. 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                         | ago-19           | 2019             | 12 Meses           |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>Receitas totais</b>         | <b>1.167.998</b> | <b>4.771.857</b> | <b>5.967.325</b>   |
| Resultado imobiliário          | 1.160.596        | 4.709.967        | 5.871.257          |
| Receita financeira             | 7.403            | 61.890           | 96.068             |
| <b>Despesas totais</b>         | <b>(89.171)</b>  | <b>(708.606)</b> | <b>(1.102.091)</b> |
| <b>Resultado</b>               | <b>1.078.828</b> | <b>4.063.250</b> | <b>4.865.234</b>   |
| <b>Rendimento</b>              | <b>686.080</b>   | <b>3.276.032</b> | <b>4.408.064</b>   |
| <b>Resultado Médio / Cota</b>  | <b>0,63</b>      | <b>0,30</b>      | <b>0,24</b>        |
| <b>Rendimento Médio / Cota</b> | <b>0,40</b>      | <b>0,24</b>      | <b>0,21</b>        |

Fonte: Hedge

## LIQUIDEZ

|                                     | ago-19                                | 2019  | 12 Meses |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------|----------|
| Presença em pregões                 | 73%                                   | 51%   | 48%      |
| Volume negociado (R\$ milhões)      | 0,65                                  | 3,07  | 7,73     |
| Giro (em % do total de cotas)       | 0,35%                                 | 1,74% | 4,43%    |
| <b>Valor de mercado</b>             | <b>R\$ 192,10 milhões</b>             |       |          |
| <b>Quantidade de cotas do Fundo</b> | <b>1.715.200 cotas (128 cotistas)</b> |       |          |

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\$108,19**.

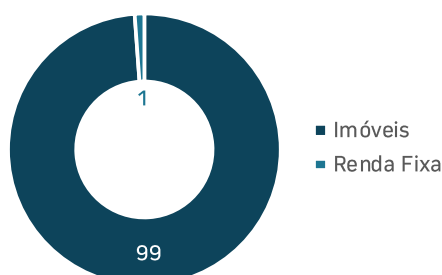
| Hedge Atrium Shopping<br>Santo André FII | ago-19        | 2019          | 12 meses      | Início*       |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Cota Aquisição (R\$)</b>              | <b>108,00</b> | <b>100,50</b> | <b>109,00</b> | <b>100,00</b> |
| Renda Acumulada                          | 0,2%          | 1,8%          | 2,1%          | 7,8%          |
| Ganho de Capital Líq.                    | 3,0%          | 9,2%          | 2,2%          | 9,6%          |
| TIR Líq. (Renda + Venda)                 | 3,2%          | 11,0%         | 4,3%          | 19,3%         |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.            | 42,7%         | 17,0%         | 4,3%          | 2,1%          |
| <b>% CDI Líquido</b>                     | <b>736%</b>   | <b>312%</b>   | <b>81%</b>    | <b>20%</b>    |
| <b>Retorno Total Bruto</b>               | <b>3,9%</b>   | <b>13,3%</b>  | <b>4,8%</b>   | <b>19,8%</b>  |
| <b>IFIX</b>                              | <b>-0,1%</b>  | <b>13,0%</b>  | <b>24,2%</b>  | <b>162,9%</b> |
| <b>% do IFIX</b>                         | <b>-</b>      | <b>102%</b>   | <b>20%</b>    | <b>12%</b>    |

\*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 m<sup>2</sup>

**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

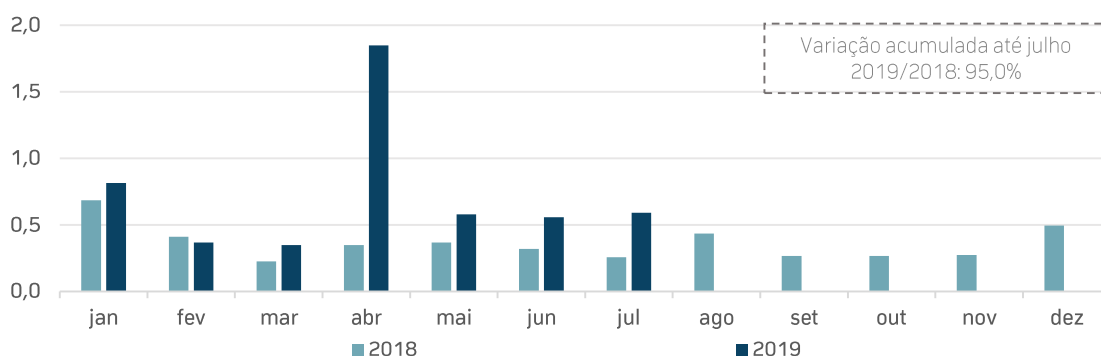
**Mês 2**  
Caixa do shopping  
Vencimento dos boletos dos  
contratos de locação vigentes no mês 1

**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 julho de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de junho de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou em julho resultado operacional 129% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 32% acima do orçamento para o mês. Os principais destaques no mês de julho foram: (i) crescimento de 75% do aluguel complementar faturado, (ii) redução da inadimplência e de encargos com lojas vagas de 51% e 21%, respectivamente. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 13% acima do orçado e 95% acima do mesmo período do ano anterior.

| Atrium Shopping Santo André           | Realizado<br>jul-19 | Variação<br>vs. jul-18 | Variação<br>vs orç. | Acumulado<br>jul-19 | Variação<br>acum. y/y | Variação<br>acum. orç. |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| Aluguel mínimo faturado               | 410.141             | -10%                   | -1%                 | 3.181.645           | -16%                  | 0%                     |
| Aluguel complementar faturado         | 203.986             | 75%                    | 27%                 | 1.419.874           | 31%                   | 7%                     |
| Aluguel quiosques/stands              | 82.143              | 16%                    | -31%                | 641.528             | 16%                   | -13%                   |
| Descontos / carências / cancelamentos | (5.585)             | -84%                   | -74%                | (110.856)           | -46%                  | -26%                   |
| Inadimplência                         | (69.959)            | -51%                   | -34%                | (629.198)           | -58%                  | -20%                   |
| Outras receitas                       | 42.018              | 79%                    | 38%                 | 1.566.433           | 857%                  | 32%                    |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>662.744</b>      | <b>36%</b>             | <b>11%</b>          | <b>6.069.427</b>    | <b>57%</b>            | <b>11%</b>             |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (350.483)           | -21%                   | -4%                 | (2.475.707)         | -22%                  | -3%                    |
| Outras despesas                       | (168.775)           | -4%                    | -1%                 | (1.343.864)         | 27%                   | 11%                    |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(519.258)</b>    | <b>-16%</b>            | <b>-3%</b>          | <b>(3.819.571)</b>  | <b>-10%</b>           | <b>1%</b>              |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>143.486</b>      | <b>-</b>               | <b>128%</b>         | <b>2.249.856</b>    | <b>-</b>              | <b>31%</b>             |
| Resultado estacionamento              | 448.602             | 15%                    | 16%                 | 2.863.862           | -4%                   | 3%                     |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>592.088</b>      | <b>129%</b>            | <b>32%</b>          | <b>5.113.718</b>    | <b>95%</b>            | <b>13%</b>             |
| Benfeitorias                          | (75.423)            | -                      | -                   | (695.050)           | 23%                   | -                      |
| Resultado não Operacional             | (13.371)            | 223%                   | 5248%               | (298.187)           | 869%                  | -83%                   |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>503.294</b>      | <b>121%</b>            | <b>12%</b>          | <b>4.120.481</b>    | <b>103%</b>           | <b>49%</b>             |

### Histórico de NOI + estacionamento (R\$ milhões)

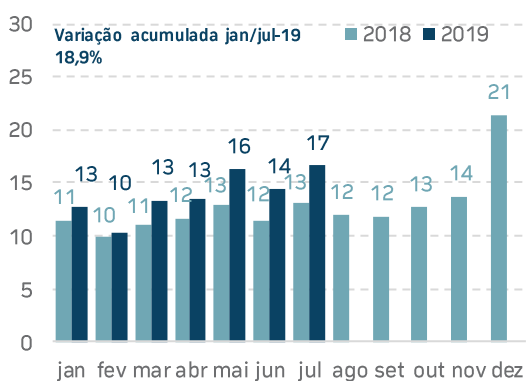


Fonte: AD Shopping

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de julho, as vendas do shopping cresceram 26,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 18,9%. O principal destaque do mês foram as vendas das âncoras, que cresceram 25,0% em relação ao realizado em julho de 2018. Outro destaque positivo em julho foram as semi-âncoras com crescimento de vendas de 42,9% sobre julho 2018, esta categoria, no entanto, é positivamente impactada pela inauguração das Lojas Pernambucanas. A categoria de entretenimento também apresentou forte crescimento no mês, com faturamento 41,1% superior a julho de 2018, impactado pelo cinema.

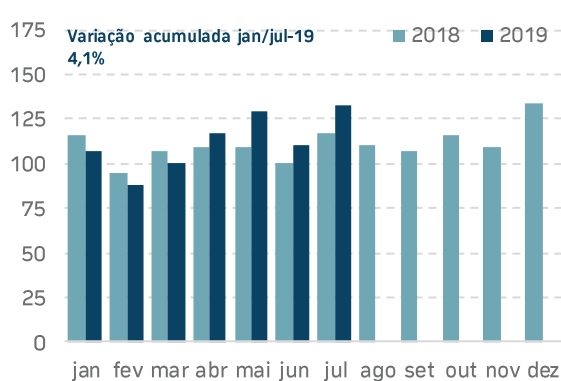
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. No mês, o fluxo de veículos foi positivo em 13,2%, quando comparado a julho do ano anterior. Em relação ao fluxo de pedestres, o shopping apresentou crescimento de 10,6% no mesmo período.

## VENDAS (R\$ MM)



Fonte: ADShopping

## FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

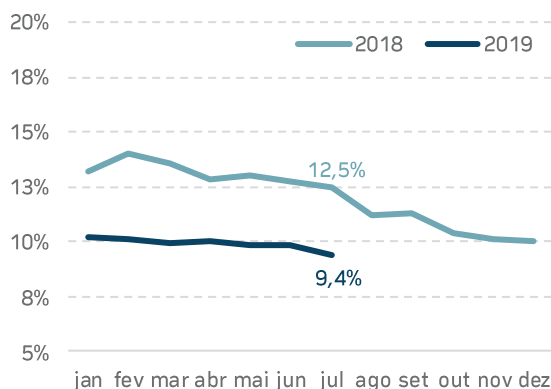


Fonte: AD Shopping

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.

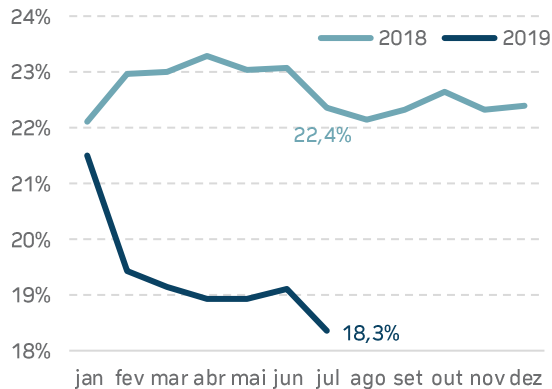
À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final de julho, a área vaga ficou em 18,3% da ABL, o menor patamar histórico do empreendimento. Esta redução se deu pela assinatura de contrato com uma escola de inglês para uma área de 385 m<sup>2</sup>.

## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



Fonte: ADShopping

## 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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)