

Hedge Atrium Shopping Santo André (ATSA11)

SETEMBRO 2019

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

■ 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 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

COTA PATRIMONIAL

R\$ 108,15

COTA DE MERCADO

R\$ 113,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 194 milhões

QUANTIDADE DE COTAS

1.715.200

QUANTIDADE DE COTISTAS

137

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 setembro de 2019 e o resultado de agosto de 2019 do Atrium Shopping Santo André. Em agosto, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 167% acima do resultado realizado em agosto de 2018 e 92% acima do orçado para o mês. Com este resultado o shopping acumula resultado operacional 105% acima do mesmo período de 2018 e 23% acima do orçado para o período. Conforme antecipado no relatório do mês anterior, em agosto, o shopping 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 valor foi repassado ao Fundo já no mês de agosto.

Além do valor recebido mencionado acima que impactou positivamente as linhas de inadimplência e de outras receitas, com o recebimento de juros e multas, os destaques no mês em relação ao ano anterior foram: (i) crescimento de 56% do aluguel complementar; e (ii) redução de 18% nas despesas totais. No ano, os principais destaque são a comercialização do estacionamento realizada em abril e o aumento de 35% no aluguel complementar faturado.

Ainda, no mês de agosto, as vendas totais dos lojistas cresceram 16,0% em relação ao mesmo mês de 2018. Considerando apenas as vendas das mesmas lojas, "SSS", houve um crescimento de 10,2%. Este resultado foi, em parte, explicado pelo crescimento de 82,8% nas vendas do cinema, e pelo crescimento de 35,0% no faturamento das semi-âncoras. Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com uma área vaga que soma 6,1 mil m² ou 18,9% da ABL total do empreendimento.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,35 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2019. O pagamento será realizado em 14/10/2019 aos detentores de cota em 30/09/2019. 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	set-19	2019	12 Meses
Receitas totais	684.426	5.456.283	6.208.306
Resultado imobiliário	676.730	5.386.697	6.112.627
Receita financeira	7.696	69.586	95.679
Despesas totais	(90.120)	(798.726)	(1.097.268)
Resultado	594.307	4.657.557	5.111.038
Rendimento	600.320	3.876.352	4.836.864
Resultado Médio / Cota	0,35	0,30	0,25
Rendimento Médio / Cota	0,35	0,25	0,24

Fonte: Hedge / AD Shopping

LIQUIDEZ

	set-19	2019	12 Meses
Presença em pregões	67%	53%	52%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,40	3,48	7,76
Giro (em % do total de cotas)	0,22%	1,96%	4,45%
Valor de mercado	R\$ 193,82 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (137 cotistas)		

Fonte: Hedge / Itaú / B3 / Banco Central

RENTABILIDADE

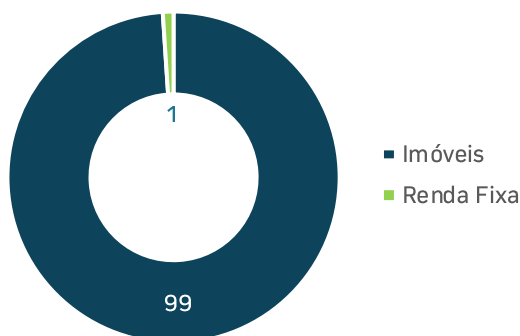
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto 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\$ 113,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 108,15.

Hedge Atrium Shopping Santo André FII	set-19	2019	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	112,00	100,50	109,80	100,00
Renda Acumulada	0,4%	2,2%	2,3%	8,2%
Ganho de Capital Líq.	0,7%	10,0%	2,3%	10,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,1%	12,3%	4,7%	20,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	13,7%	16,7%	4,7%	2,2%
% CDI Líquido	270%	310%	89%	21%
Retorno Total Bruto	1,3%	14,6%	5,3%	21,2%
IFIX	1,0%	14,1%	25,7%	165,6%
% do IFIX	120%	104%	20%	13%

*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



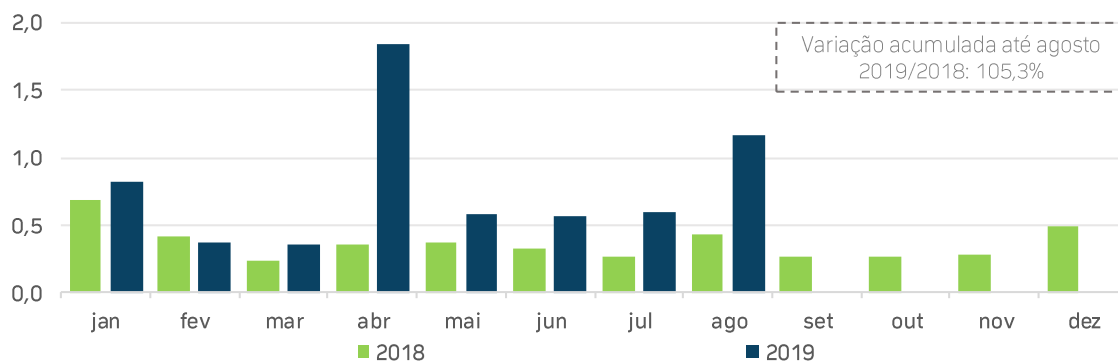
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

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 agosto de 2019, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2019, bem como os comparativos com o orçamento e com o mesmo período de 2018. Como pode-se observar, o shopping apresentou, em agosto, resultado operacional 167% acima do observado no mesmo mês de 2018 e 92% acima do orçamento para o mês. Os principais destaques no mês de agosto foram: (i) sucesso em uma Ação de Execução de dívida, impactando as linhas Inadimplência e Outras receitas com o recebimento de juros e multas; e (ii) redução de 18% nas despesas totais. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 23% acima do orçado e 105% acima do mesmo período do ano anterior.

Atrium Shopping Santo André	Realizado ago-19	Varição vs. ago-18	Varição vs orç.	Acumulado ago-19	Varição acum. y/y	Varição acum. orç.
Aluguel mínimo faturado	365.862	-15%	-13%	3.547.507	-16%	-1%
Aluguel complementar faturado	360.030	56%	39%	1.779.905	35%	12%
Aluguel quiosques/stands	89.377	9%	-19%	730.904	15%	-13%
Descontos / carências / cancelamentos	(7.942)	-79%	-63%	(118.798)	-51%	-31%
Inadimplência	292.861	-426%	-363%	(336.337)	-79%	-63%
Outras receitas	159.795	575%	413%	1.726.228	822%	42%
Receitas totais	1.259.982	97%	84%	7.329.409	62%	19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(364.264)	-13%	0%	(2.839.971)	-21%	-3%
Outras despesas	(156.249)	-27%	-3%	(1.500.113)	18%	9%
Despesas totais	(520.513)	-18%	-1%	(4.340.084)	-11%	1%
Resultado operacional (NOI)	739.469	-	363%	2.989.325	-	59%
Resultado estacionamento	422.044	-1%	-5%	3.285.907	-4%	2%
NOI + estacionamento	1.161.514	167%	92%	6.275.231	105%	23%
Benfeitorias	(325.068)	-	-	(1.020.118)	81%	-
Resultado não Operacional	(35.464)	-5871%	14086%	(333.651)	1006%	-81%
Fluxo de caixa total	800.982	84%	32%	4.921.462	100%	46%

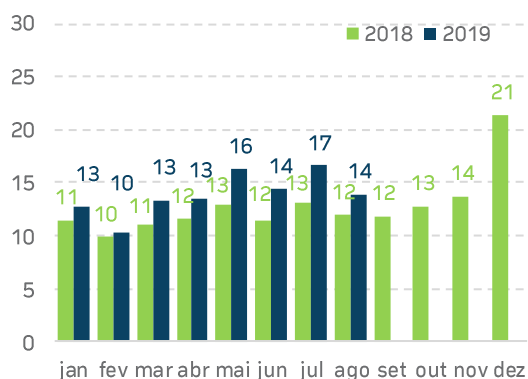
Histórico de NOI + estacionamento (R\$ milhões)



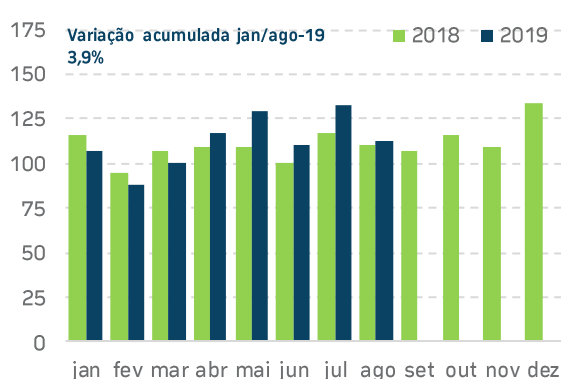
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2018. No mês de agosto, as vendas do shopping cresceram 16,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, este indicador apresenta crescimento de 18,5%. O principal destaque do mês foi a venda do cinema, que cresceu 82,8% em relação ao realizado em agosto de 2018. Outro destaque positivo em agosto foram as semi-âncoras, com crescimento de vendas de 35,0% sobre agosto 2018. Esta categoria é positivamente impactada pela inauguração das Lojas Pernambucanas. A categoria de alimentação cresceu 14,4% e dada sua relevância no mix, também foi um importante contribuidor para o resultado do shopping.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping desde 2018. No mês, o fluxo de veículos foi positivo em 2,6%, quando comparado a agosto do ano anterior. Em relação ao fluxo de pedestres, o shopping apresentou crescimento de 9,1% no mesmo período.

VENDAS (R\$ MM)



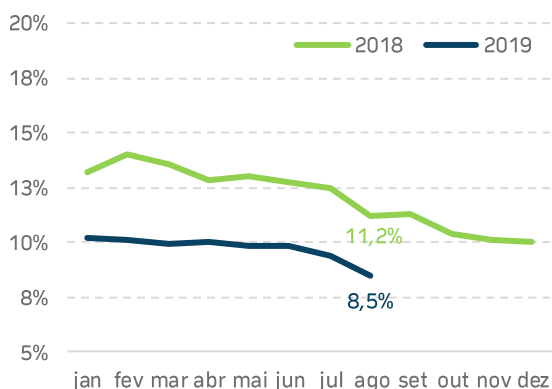
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



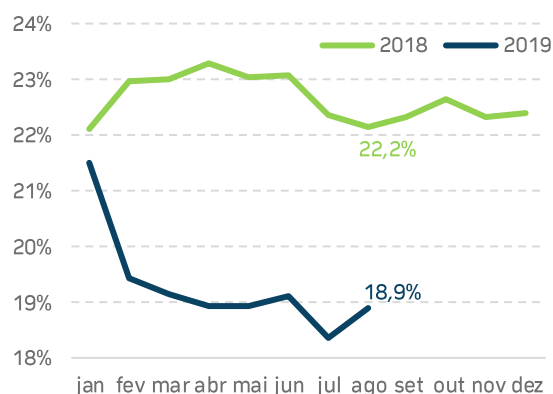
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

À direita, apresentamos a vacância do empreendimento. Ao final de agosto, a área vaga ficou em 18,3% da ABL. Esta redução se deu pelo fechamento de quatro operações que totalizam 175 m².

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA (12m)



VACÂNCIA (% ABL)



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2018

Informe Mensal

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



Autorregulação
ANBIMA



hedge.

INVESTMENTS

 Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br