

# Hedge Atrium Shopping Santo André

## ATSA11

MARÇO DE 2021  
**Relatório Gerencial**

## OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Atrium Shopping Santo André FII tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento no Atrium Shopping Santo André

**COTA PATRIMONIAL****R\$ 98,88****COTA DE MERCADO****R\$ 111,50****VALOR DE MERCADO****R\$ 191 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****260****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

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**

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

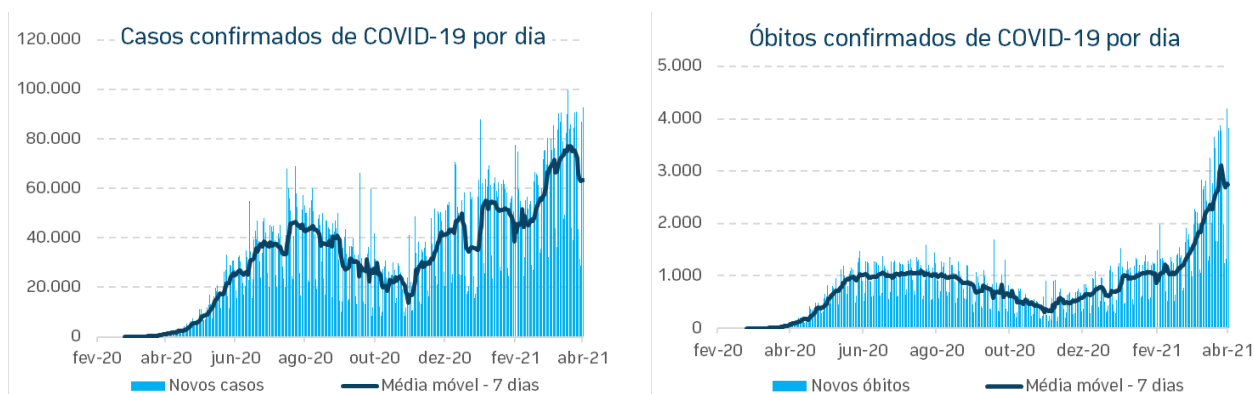
Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de março de 2021, que reflete o resultado de fevereiro de 2021 do Atrium Shopping Santo André.

Após o último trimestre de 2020, quando a situação buscava atingir um certo grau de normalização, tivemos nossas esperanças renovadas com o início do processo de vacinação no Brasil em 17 de janeiro. Mas, em poucas semanas, vimos um novo aumento no número de casos de COVID-19, ultrapassando o pico observado em 2020, e consequentemente assistimos ao longo dos últimos dias novos recordes de internações e número de mortes diárias, como detalhado a seguir.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário, em 3 de março, o Governo de São Paulo determinou que o estado voltasse a fase mais restritiva do Plano SP, com início em 6 de março e previsão de término em 19 de abril, até a última atualização. Desta forma, durante este período, as atividades do Atrium Shopping estão restritas às operações essenciais.

Com novos fechamentos, voltamos a um cenário semelhante ao observado em 2020 como mencionado no último relatório gerencial. Mas, desta vez, com uma indústria, e consumidores, com mais de um ano de experiência convivendo com a pandemia. Durante 2020, os shoppings, administradores e lojistas tiveram grandes aprendizados, com revisão de processos, busca de maior eficiência, redução de custos, bem como aceleraram os processos de digitalização e criaram alternativas para acessar os mercados consumidores.

Assim, neste ano, diante de um maior conhecimento da situação e, principalmente, com o processo de vacinação em andamento, conforme detalhado a frente, a administradora vem abordando as seguintes estratégias de faturamento:

### **Política de faturamento**

#### 2020

Aluguéis: em geral, os lojistas tiveram isenções ou descontos relevantes durante os períodos em que o shopping esteve fechado. Conforme as restrições foram diminuindo, foi-se também reduzindo os níveis de descontos concedidos no faturamento, até que em determinado momento, no último trimestre do ano, passou-se a faturar os aluguéis e conceder descontos pontuais, baseado na performance de cada lojista, levando em consideração seu custo de ocupação e nível de venda.

Condomínio, fundo de promoção e capex: houve uma corrida para redução imediata nos custos condominiais com reduções bastante expressivas em muitas contas, notadamente as de limpeza, segurança e administrativo. Os investimentos para o ano foram todos revistos e eventos foram cancelados.

#### 2021

Aluguéis: descontos proporcionais ao período que o shopping ficou fechado, prevalecendo, entretanto o aluguel variável para capturar vendas feitas em *delivery/drive thru*, buscando assim evitar o aumento da vacância estrutural.

Condomínio, fundo de promoção e capex: com o aprendizado do ano anterior, a administradora já têm mapeado quais as frentes devem focar para redução de custos e quais as contas que podem ser mais flexibilizadas. Por outro lado, neste ano, o condomínio já estava funcionando de forma mais enxuta, portanto, o desafio para redução é ainda maior. Além disso, o governo ainda está estudando uma nova possibilidade de flexibilidade na jornada de trabalho, o que permitiria uma maior redução dos custos junto aos fornecedores, como foi feito em 2020.

Vale ressaltar novamente que tais medidas visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e, apesar de amargas, acreditamos ser fundamental para evitar o fechamento das operações e assim, buscarmos uma retomada no médio/longo prazo. Cabe lembrar que quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, os empreendedores arcam com as despesas condominiais do espaço.

E, em complemento às iniciativas de redução de custos, o shopping center, buscou em 2020 alternativas para minimizar a queda do faturamento dos lojistas como disponibilização no site de contatos para que as vendas pudessem ser feitas por whatsapp diretamente entre lojista e cliente e retiradas no shopping, por meio de Drive Thru em áreas determinadas ou enviadas diretamente ao cliente por meio de parcerias com empresas de delivery.

Ressaltamos que desde o início estas atividades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim adesão destas modalidades.

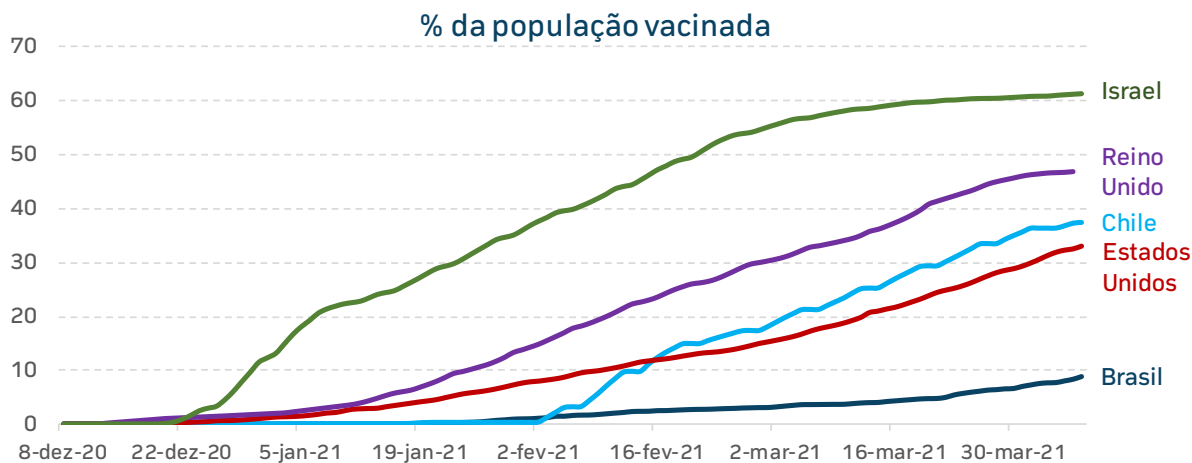
### Perspectivas dos programas de vacinação

Em nosso último relatório gerencial, buscamos detalhar a importância da vacinação no combate à pandemia e a razão de acreditarmos que a retomada do faturamento do setor de shopping centers teria como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação.

O Brasil iniciou o processo de vacinação em 17 de janeiro e, até o dia 07 de abril, segundo dados o portal Our World in Data, aproximadamente 18,9 milhões de pessoas haviam recebido pelo menos uma dose de vacina. Isso equivale a uma média de 236 mil pessoas por dia, tendo atingido o número máximo de pessoas vacinadas em um único dia de 1,1 milhão.

Abaixo comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, um dos países com maior percentual de habitantes vacinados, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido*	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 05/03	18.854.020	7.143.727	108.866.771	31.709.552	5.295.460
% da população vacinada	8,9%	37,4%	32,9%	46,7%	61,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	554.114	162.239	3.053.566	412.642	23.194



Fonte: Our World in Data até 07/04/2021.

\* Reino Unido até 06/04/2021

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e Chile e próximo ao do Reino Unido, são números baixos para se atingir o objetivo em um prazo razoável, considerando que o Brasil tem uma população adulta, acima de 18 anos, segundo o IBGE, próxima à 160 milhões. Nos Estados Unidos, por exemplo, país com população maior que a do Brasil, o ritmo de vacinação está acima de 3 milhões de doses administradas por dia.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, começamos a observar os primeiros estudos científicos sobre a efetividade das vacinas em diferentes populações e ambientes não controlados, e citamos um estudo recentemente publicado no The New England Journal of Medicine. Conduzido com mais de um milhão de pessoas, o estudo estima que a vacina aplicada foi 92% eficaz em casos confirmados e 94% eficaz em casos de hospitalizações. Números muito consistentes com os reportados após testes randomizados.

Estas observações nos reforçam a confiança na ciência e de que estamos indo pelo caminho certo, acreditamos assim, que ao longo dos próximos meses, conforme os programas de vacinação avancem observaremos uma continua melhora nos indicadores e eventualmente uma redução exponencial no número de casos hospitalizações, da mesma forma que observamos na fase expansão do vírus.

### **Atrium Shopping Santo André**

Em fevereiro, o shopping apresentou queda nas vendas totais de 41% em relação a fevereiro de 2020. Em relação ao fluxo de veículos, no mês, a queda foi de 53% comparado a fevereiro de 2020.

Em março, o resultado do Fundo foi de -R\$0,10/Cota, impactado ainda pela redução de fluxo e faturamento do setor decorrentes da pandemia da COVID-19. No mês, foi necessário um aporte por parte do Fundo no valor de R\$ 70 mil para cobrir despesas do empreendimento. Desta forma, não será distribuído rendimento referente ao resultado do mês.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de março de 2021. 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-21	2021	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>(65.987)</b>	<b>(60.053)</b>	<b>(897.471)</b>
Resultado imobiliário	(70.000)	(70.000)	(915.000)
Receita financeira	4.013	9.947	17.529
<b>Despesas totais</b>	<b>(98.230)</b>	<b>(297.447)</b>	<b>(1.185.445)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(164.217)</b>	<b>(357.501)</b>	<b>(2.082.916)</b>
<b>Rendimento</b>	-	-	-
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,10)</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	-	-	-

Fonte: Hedge / Itaú

### LIQUIDEZ

ATSA11	mar-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	78%	75%	78%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,11	1,35	8,82
Giro (em % do total de cotas)	0,06%	0,74%	4,65%
<b>Valor de mercado</b>			<b>R\$ 191,2 milhões</b>
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>			<b>1.715.200 cotas</b>

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

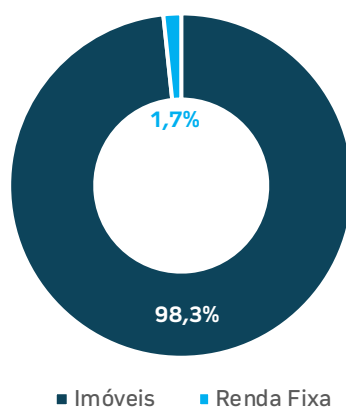
## RENTABILIDADE

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% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 111,50** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,88**.

ATSA11	mar-21	2021	12 meses	Início*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>113,74</b>	<b>114,00</b>	<b>139,00</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-2,0%	-2,2%	-19,8%	9,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,0%	-2,2%	-19,8%	21,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-19,6%	-8,8%	-19,8%	1,9%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-	<b>20%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-19,8%</b>	<b>21,4%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>14,1%</b>	<b>181,7%</b>
<b>% do IFIX</b>	-	-	-	<b>12%</b>

\*Considera a integralização da cota da 1ª emissão em 15 parcelas  
 Fonte: Hedge / Econômica / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

<b>Participação</b> 100%	<b>ABL Total</b> 32.559 m <sup>2</sup>	<b>Lojas</b> 234	<b>Inauguração</b> Out-2013	<b>Operador</b> AD Shopping
-----------------------------	---	---------------------	--------------------------------	--------------------------------

Principais Operações: Poupatempo, Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Besni, Lojas Americanas, Di Gaspi, Preçolândia, 1 a 99, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark e Fantasy Park.

**Endereço:** Rua Giovanni B. Pirelli, 155. Santo André - SP

[www.atriumshoppingsantoandre.com.br](http://www.atriumshoppingsantoandre.com.br)





## 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

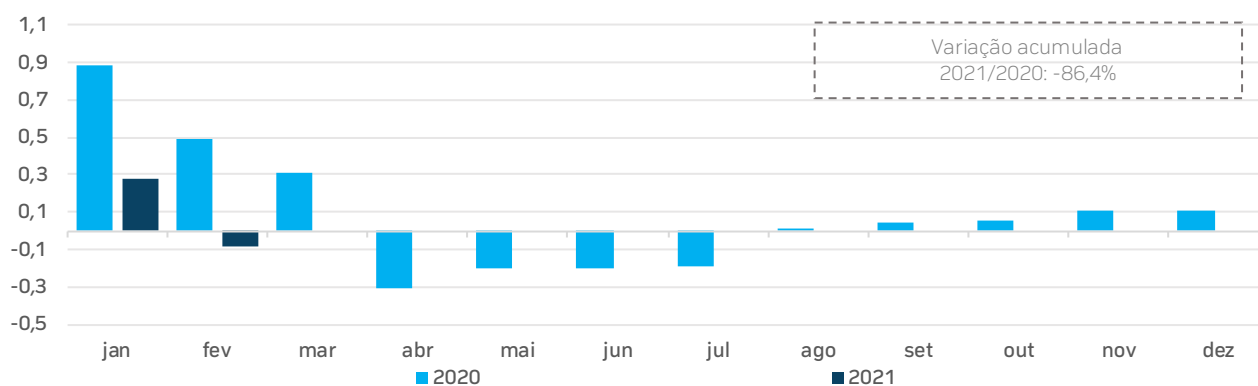
**Mês 3**  
Caixa do Fundo  
Repasse do resultado do shopping,  
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de fevereiro de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2021.

No mês de fevereiro, o resultado operacional foi negativo em R\$ 88 mil. Este resultado foi impactado principalmente pelo aumento da inadimplência e dos encargos com lojas vagas, ambos em decorrência dos impactos da COVID-19 no setor.

Atrium Shopping Santo André	Realizado fev-21	Varição vs. fev-20	Acumulado fev-21	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	497.121	22%	1.354.952	20%
Aluguel complementar faturado	19.135	-91%	145.609	-71%
Aluguel quiosques/stands	99.413	-4%	197.998	0%
Descontos / carências / cancelamentos	(49.974)	179%	(114.858)	43%
Inadimplência	(302.530)	665%	(913.986)	324%
Outras receitas	108.311	104%	228.354	164%
<b>Receitas totais</b>	<b>371.477</b>	<b>-48%</b>	<b>898.069</b>	<b>-45%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(425.856)	19%	(839.837)	15%
Outras despesas	(146.710)	-45%	(214.645)	-48%
<b>Despesas totais</b>	<b>(572.566)</b>	<b>-9%</b>	<b>(1.054.483)</b>	<b>-8%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>(201.089)</b>	<b>-</b>	<b>(156.414)</b>	<b>-</b>
Resultado estacionamento	112.987	-72%	344.740	-62%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>(88.102)</b>	<b>-118%</b>	<b>188.326</b>	<b>-86%</b>
Benfeitorias	-	-	-	-
Resultado não operacional	152	-101%	173	-101%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>(87.951)</b>	<b>-119%</b>	<b>188.499</b>	<b>-86%</b>

## HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: AD Shopping

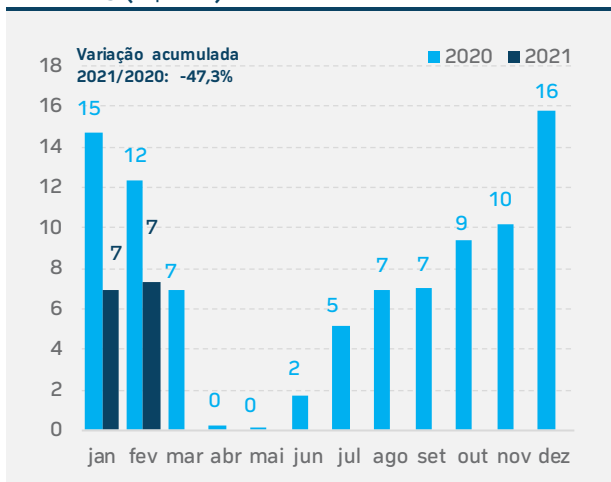
## INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 41% inferior ao observado em fevereiro de 2020.

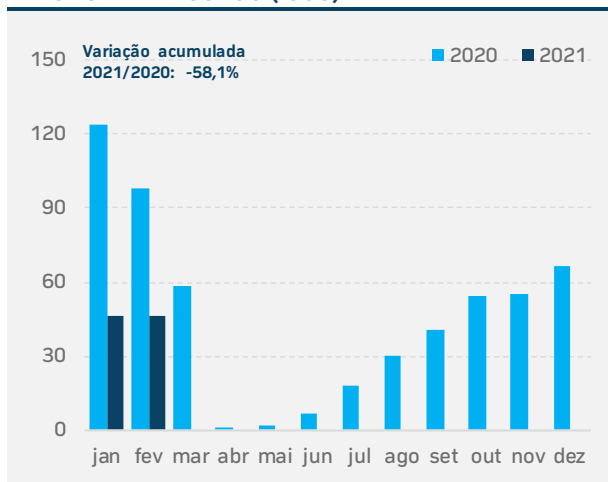
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em fevereiro, o indicador apresentou queda de 53%, impactado pela queda de fluxo decorrente do avanço da pandemia da COVID-19.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 20,9% da ABL vaga, vs. 17,2% em fevereiro de 2020.

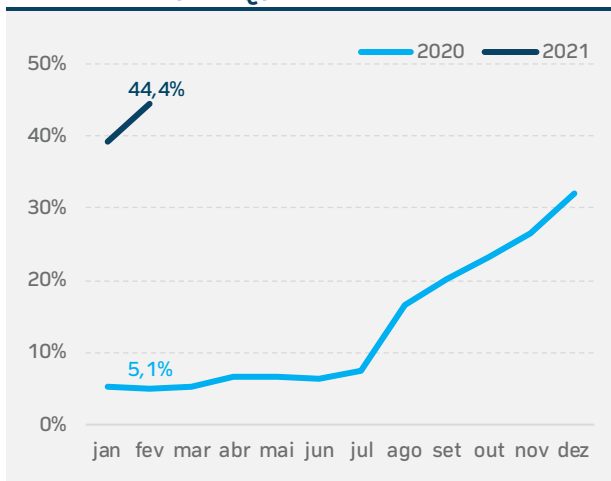
### VENDAS (R\$ MM)



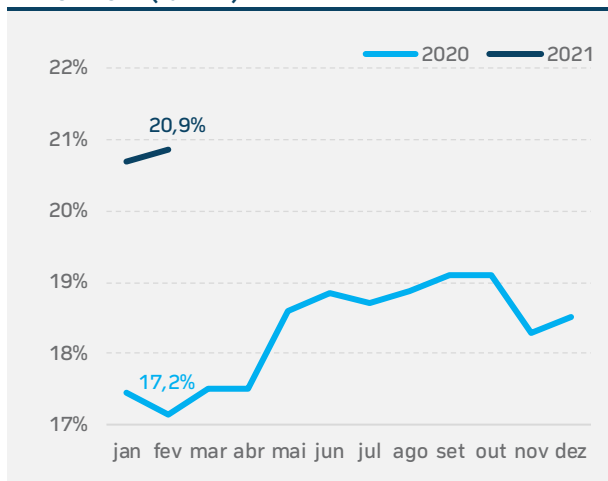
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. 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 decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles 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). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, 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. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [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)**