

# Hedge Atrium Shopping Santo André

## ATSA11

MAIO 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\$ 98,49****COTA DE MERCADO****R\$ 107,98****VALOR DE MERCADO****R\$ 185 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****255****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

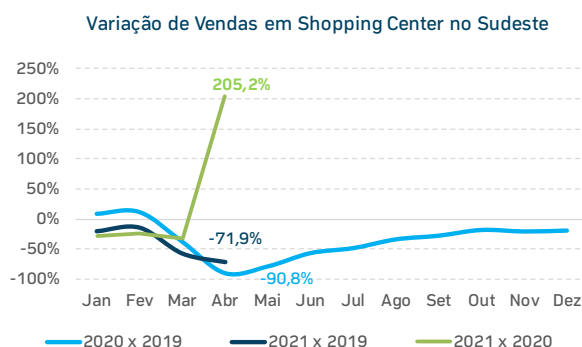
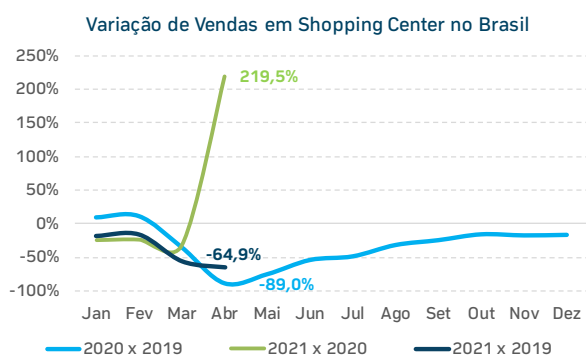
Prezado Investidor,

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

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de abril, que impactaram os resultados dos shoppings centers de maio.

Em abril, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 220% em relação a abril de 2020, impactado por uma fraca base de comparação. Vale lembrar que abril de 2020 foi impactado pelo fechamento de todos os shoppings do Brasil em função da pandemia da COVID-19, o que levou a indústria a apresentar variação negativa de vendas de 89% em relação a abril de 2019. Quando comparamos as vendas de abril de 2021 versus abril de 2019, temos uma queda de vendas de 65%.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram em abril 205% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Em relação a abril de 2019, a queda foi de 72%. Esta performance inferior em relação ao indicador nacional é explicada pelas maiores restrições de funcionamento impostas pelos estados do Sudeste, em especial o Estado de São Paulo.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce)

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

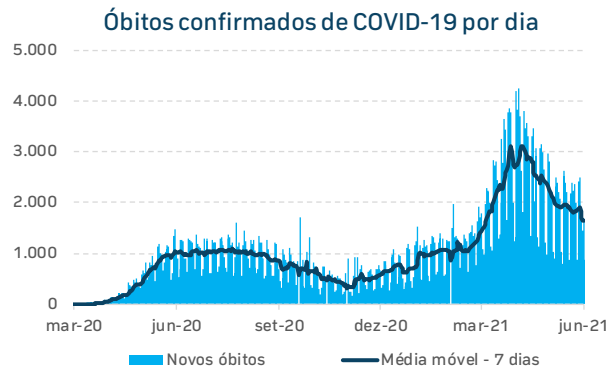
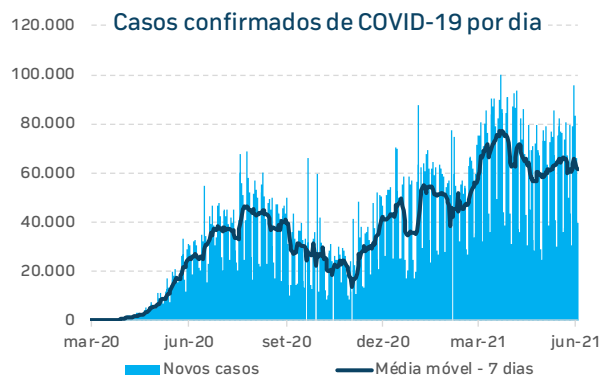
Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul*
Abr/21	7,3%	9,7%	3,6%	5,4%	11,2%

Fonte: Abrasce

\* última dados disponível de mar/21

### Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ainda vivemos um momento desafiador, em que apesar do arrefecimento observado ao longo das últimas semanas, ainda estamos acima do pico de 2020.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário de aumento de casos e internações, diversos estados e municípios determinaram medidas mais severas no combate à dispersão do vírus, inclusive, em alguns casos, determinando a suspensão das atividades dos shopping centers. O Estado de São Paulo, determinou a suspensão das atividades a partir do dia 6 de março de 2021 e, após melhora nos indicadores de referência, permitiu a reabertura em 18 de abril, ainda que em horário de funcionamento e capacidade de atendimento reduzidos.

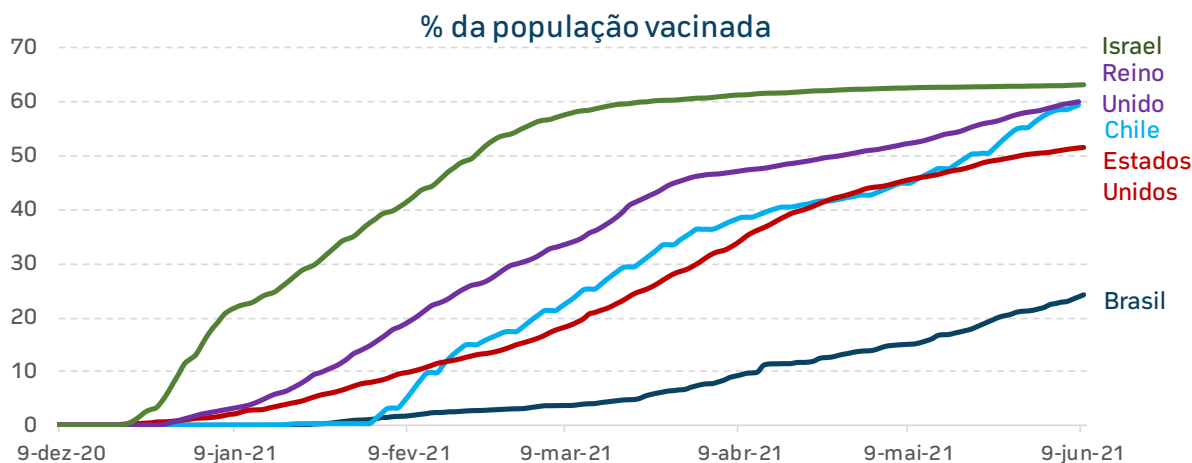
Desta forma, durante este período, as atividades do Atrium Shopping estiveram restritas às operações essenciais.

### Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e 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.

Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 09/06	51.465.240	11.324.911	172.054.276	40.710.319	5.471.687
% da população vacinada	24,2%	59,2%	51,5%	60,0%	63,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	841.848	129.866	1.120.083	513.173	3.343



Fonte: Our World in Data até 09/06/2021.

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.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, é possível observar os casos de sucesso, como Israel e Estados Unidos, onde já são permitidos a realização de eventos com a presença de milhares de pessoas.

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.

### Atrium Shopping Santo André

Em abril, o shopping apresentou crescimento nas vendas totais de 997% em relação a abril de 2020, impactado pela fraca base de comparação de abril de 2020. Vale lembrar que abril foi o mês mais impactado pela pandemia da COVID-19 em 2020, sendo o mês em que todos os shoppings no Brasil suspenderam suas atividades. Quando comparamos as vendas de abril 2021 versus abril de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 77%.

Em relação ao fluxo de veículos, no mês, o crescimento foi de 1.271% comparado a abril de 2020. Quando comparado a abril de 2019, este indicador apresenta queda de 84%.

Em abril, o resultado do Fundo foi de -R\$0,16 / cota, impactado ainda pela redução de fluxo e faturamento do setor decorrentes dos fechamentos anunciados no mês de março. No mês, foi necessário aporte por parte do Fundo no valor de R\$ 202 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 maio 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	mai-21	2021	12 Meses
<b>Receitas totais</b>	<b>(197.240)</b>	<b>(603.301)</b>	<b>(1.372.375)</b>
Resultado imobiliário	(201.588)	(621.588)	(1.394.588)
Receita financeira	4.348	18.287	22.213
<b>Despesas totais</b>	<b>(81.437)</b>	<b>(484.600)</b>	<b>(1.133.015)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(278.677)</b>	<b>(1.087.900)</b>	<b>(2.505.390)</b>
<b>Rendimento</b>	-	-	-
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>(0,16)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(0,12)</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	-	-	-

Fonte: Hedge / Itaú

### LIQUIDEZ

ATSA11	mai-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	48%	68%	79%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,04	1,53	8,77
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,84%	4,63%
<b>Valor de mercado</b>			<b>R\$ 185,2 milhões</b>
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>			<b>1.715.200 cotas</b>

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

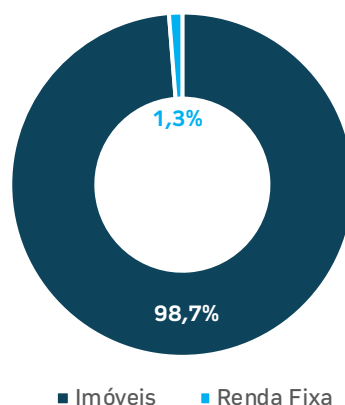
## RENTABILIDADE

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\$ 107,98** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,49**.

ATSA11	mai-21	2021	12 meses	Início*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>108,50</b>	<b>114,00</b>	<b>123,99</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-0,5%	-5,3%	-12,9%	6,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,5%	-5,3%	-12,9%	18,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-5,6%	-12,5%	-12,9%	1,6%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-	<b>17%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>17,8%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>178,7%</b>
<b>% do IFIX</b>	-	-	-	<b>10%</b>

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

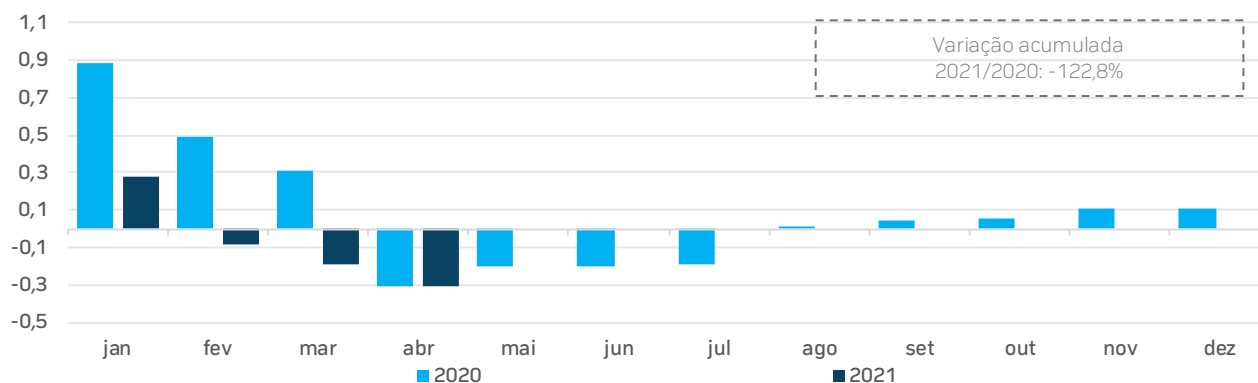
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2021, portanto, impactados pelo fechamento do shopping a partir do dia 6 de março até o dia 17 de abril.

No mês de abril, o resultado operacional foi negativo em R\$ 311 mil. Este resultado foi impactado principalmente pela redução do faturamento, aumento da inadimplência e dos encargos com lojas vagas em decorrência dos impactos da COVID-19 no setor.

Atrium Shopping Santo André	Realizado abr-21	Varição vs. abr-20	Acumulado abr-21	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	504.069	16%	2.356.617	17%
Aluguel complementar faturado	11.797	8%	181.921	-70%
Aluguel quiosques/stands	96.308	456%	393.017	29%
Descontos / carências / cancelamentos	(303.640)	13%	(447.980)	25%
Inadimplência	(196.489)	45%	(1.430.010)	233%
Outras receitas	103.326	321%	438.882	204%
<b>Receitas totais</b>	<b>215.371</b>	<b>163%</b>	<b>1.492.446</b>	<b>-35%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(437.303)	46%	(1.734.689)	23%
Outras despesas	(88.975)	2%	(419.666)	-42%
<b>Despesas totais</b>	<b>(526.278)</b>	<b>36%</b>	<b>(2.154.355)</b>	<b>1%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>(310.907)</b>	<b>-</b>	<b>(661.909)</b>	<b>-</b>
Resultado estacionamento	-	#DIV/0!	344.740	-72%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>(310.907)</b>	<b>2%</b>	<b>(317.169)</b>	<b>-123%</b>
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	349.894	-5717%	350.033	-479%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>38.987</b>	<b>-110%</b>	<b>32.864</b>	<b>-97%</b>

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



Fonte: AD Shopping

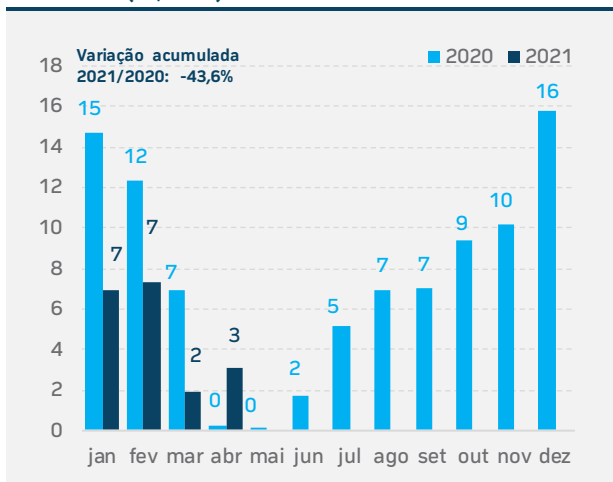
## INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2020. As vendas do mês foram 997% superior ao observado em abril de 2020. Vale lembrar que abril de 2020 foi impactado pelo fechamento de todos os shoppings do Brasil em função da pandemia da COVID-19.

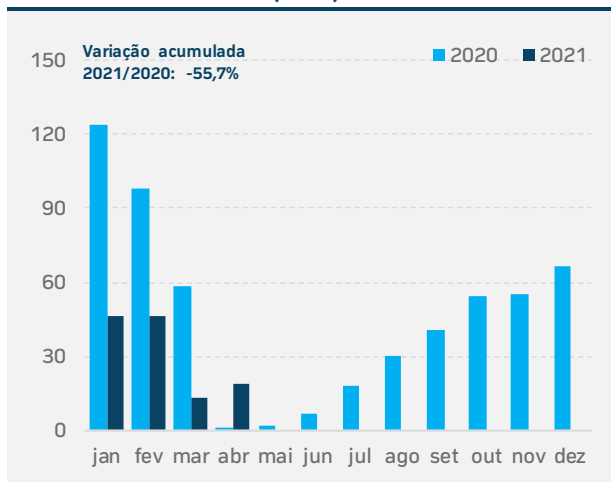
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em abril, o indicador apresentou queda de 1.271%, impactado pela base fraca de comparação em abril de 2020.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 22,4% da ABL vaga, vs. 17,5% em abril de 2020.

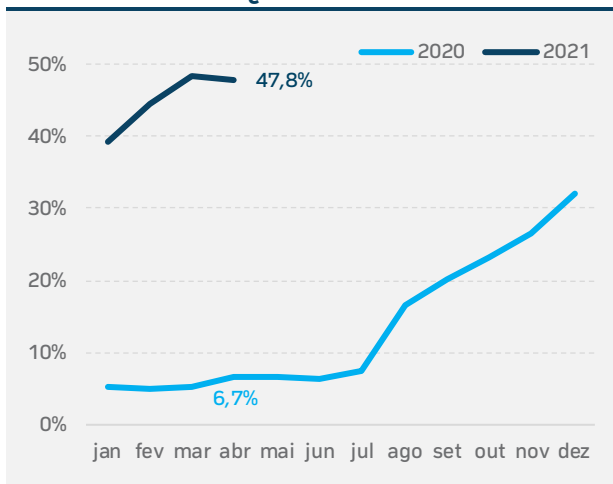
### VENDAS (R\$ MM)



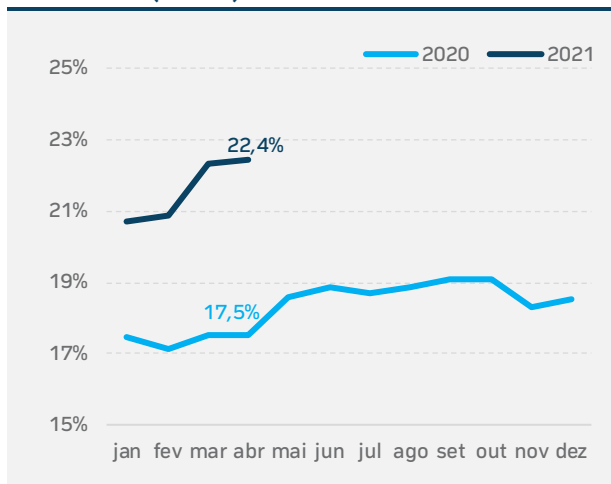
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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)**