

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

JANEIRO 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\$ 98,95****COTA DE MERCADO****R\$ 113,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 194 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****263****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.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de janeiro de 2021, que reflete o resultado de dezembro de 2020 do Atrium Shopping Santo André.

O ano de 2020 sem dúvida marcou a história da indústria de shopping center. Uma indústria que sempre foi classificada naturalmente como 'diversificada'. Há ativos localizados em cidades superpopulosas, outros em regiões ricas em commodities agrícolas, mineração, serviços, indústrias. É um segmento com locatários de diversos setores, como alimentação, calçados, lazer, faculdades, clínicas de saúde, além de atenderem diversos públicos, com alta, média ou baixa renda. No entanto, neste ano, o impacto da pandemia da COVID-19 foi sentido por todos. Pela primeira vez, todos os ativos no país tiveram que restringir suas atividades a apenas poucas operações essenciais, como farmácias e supermercados. Em abril, o mês mais severamente impactado pela pandemia, o setor de shopping centers apresentou queda no faturamento em relação ao ano anterior de 89%. O setor foi posto à prova.

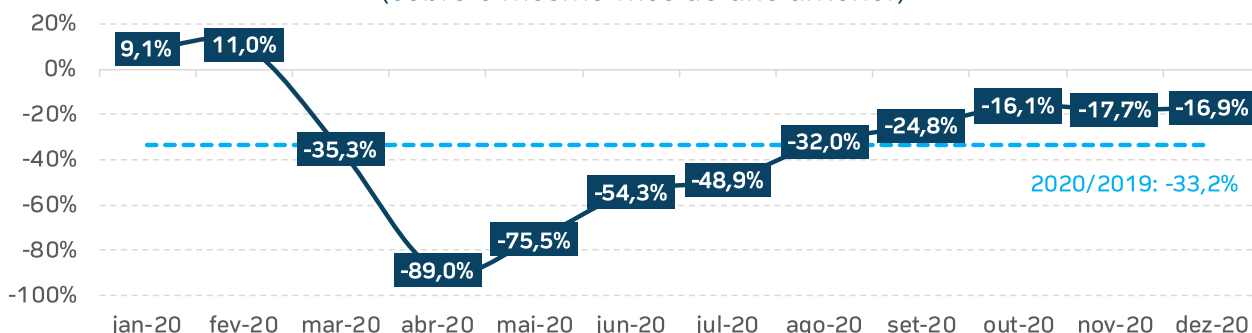
Inicialmente, esperava-se que a pandemia duraria poucos meses, e que no segundo semestre de 2020 a economia já estaria voltando ao 'normal' e, mesmo assim, houve quem duvidasse que o setor estaria de pé, apostando que a vacância iria disparar e que muitos ativos fechariam as portas.

A partir deste momento, a administradora do shopping, adotou duas principais medidas para (i) redução expressiva dos custos condominiais, e (ii) flexibilização das condições para faturamento de alugueis. Adicionalmente, foram criadas iniciativas de suporte às vendas e canais digitais para entregas delivery ou para retiradas em *Drive Thru*.

Agora aqui estamos, nos aproximando do que seria o Carnaval, muitos meses depois do que se esperava inicialmente que duraria a pandemia, e o cenário, por mais que ainda delicado e turbulento, é melhor ao inicialmente projetado. Nos últimos 3 meses, o faturamento apresentou queda de aproximadamente 17% em relação ao ano anterior, segundo dados da Abrasce, Associação Brasileira de Shopping Centers.

Em 2020, ainda segundo a Abrasce, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 33,2% em relação ao anterior. Mas conforme apresentado no gráfico a seguir, é possível observar a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês.

Variação Mensal de Vendas
(sobre o mesmo mês do ano anterior)

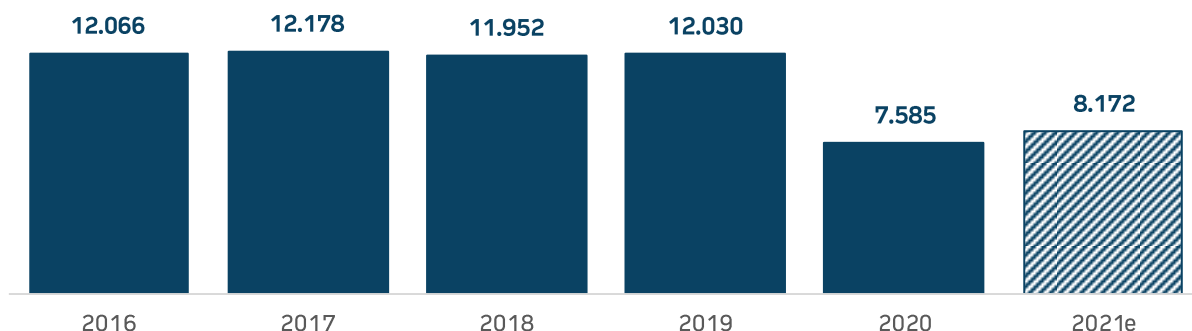


Fonte: Abrasce

Em 2021, acreditamos que a retomada de faturamento do setor tem como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação, iniciado em 17 de janeiro de 2020. Vale destacar, que até o dia 10 de fevereiro de 2020, segundo dados do 'Consórcio de Veículos de Imprensa' formado por G1, o Globo, o Estado de São Paulo, Folha de São Paulo, Jornal Extra e Uol, o número de vacinados no país superou a marca de 4 milhões de pessoas, o que equivale a 2,04% da população brasileira.

Para ilustrar o potencial da retomada, trazemos o histórico de faturamento por ABL da indústria desde 2016 - valores corrigidos a preços de 2020 pelo IPCA. Como se pode observar em 2020, o faturamento médio dos shoppings centers no Brasil foi de R\$ 7,6 mil por m², uma queda de 37% em relação ao observado em 2016, ano em que o Brasil atravessava grave crise econômica e institucional.

Faturamento Real do Setor por ABL - R\$/m² - preços correntes



Fonte: Abrasce, Hedge, IBGE - IPCA ajustado a preços de 2020

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que esta potencial retomada não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas, conforme citado anteriormente; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Atrium Shopping Santo André

Em dezembro, o shopping apresentou queda nas vendas totais de 30% em relação a dezembro de 2019. Assim, o shopping encerrou o ano com faturamento 49% inferior ao reportado em 2019. Em relação ao fluxo de veículos, no mês, a queda foi de 47% comparado a dezembro de 2019, e no ano apresentou queda de 60% em relação ao fluxo de 2019.

Em janeiro, o resultado do Fundo foi de -R\$0,06/Cota, impactado ainda pela redução de fluxo e faturamento do setor decorrentes da pandemia da COVID-19. Desta forma, não será distribuído rendimento referente ao resultado do mês.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de janeiro de 2020. 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	jan-21	2020	12 Meses
Receitas totais	3.170	3.170	530.868
Resultado imobiliário	-	-	514.498
Receita financeira	3.170	3.170	16.370
Despesas totais	(105.937)	(105.937)	(1.211.009)
Resultado	(102.768)	(102.768)	(680.141)
Rendimento	-	-	428.800
Resultado Médio / Cota	(0,06)	(0,06)	(0,03)
Rendimento Médio / Cota	-	-	0,02

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

ATSA11	jan-21	2020	12 Meses
Presença em pregões	63%	74%	73%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,19	8,88	8,69
Giro (em % do total de cotas)	0,66%	0,66%	4,58%
Valor de mercado			R\$ 193,8 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

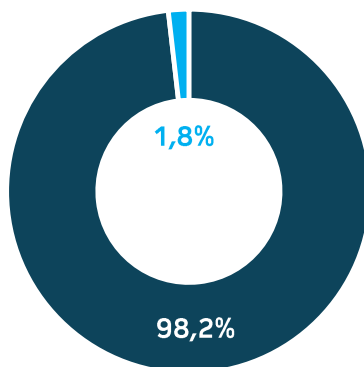
RENTABILIDADE

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\$ 113,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,95**.

ATSA11	jan-21	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	114,00	137,00	136,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,4%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-0,9%	-17,5%	-16,9%	10,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,9%	-0,9%	-16,6%	22,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-10,5%	-10,5%	-16,6%	2,1%
% CDI Líquido	-	-	-	21%
Retorno Total Bruto	-0,9%	-17,5%	-16,5%	22,9%
IFIX	0,3%	-9,9%	-6,4%	184,9%
% do IFIX	-	-	-	12%

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

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



- Imóveis
- Renda Fixa

Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 100%	ABL Total 32.559 m ²	Lojas 234	Inauguração Out-2013	Operador 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



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

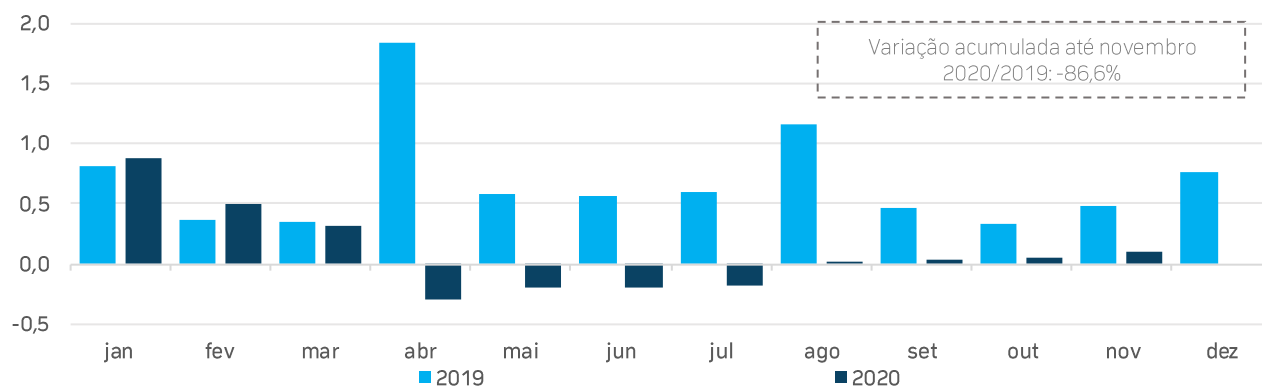
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de dezembro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2020.

No mês de dezembro, o resultado operacional foi de R\$ 111 mil, uma queda de 85% quando comparado a dezembro de 2019. No ano, o shopping apresentou queda de 86% no resultado operacional em relação a 2019. Também impactado por uma forte base de comparação devido a comercialização do estacionamento em abril de 2019.

Atrium Shopping Santo André	Realizado dez-20	Variação vs. dez-19	Acumulado dez-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	491.713	10%	5.689.943	11%
Aluguel complementar faturado	36.621	-76%	742.551	-69%
Aluguel quiosques/stands	168.762	6%	1.012.270	-12%
Descontos / carências / cancelamentos	(100.390)	829%	(2.321.772)	1330%
Inadimplência	(336.629)	705%	(1.849.066)	232%
Outras receitas	100.505	311%	632.840	-67%
Receitas totais	360.581	-51%	3.906.766	-60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(355.955)	1%	(3.638.906)	-14%
Outras despesas	(98.489)	-9%	(1.343.538)	-38%
Despesas totais	(454.444)	-2%	(4.982.444)	-22%
Resultado operacional (NOI)	(93.863)	-	(1.075.679)	-
Resultado estacionamento	205.022	-58%	2.204.297	-55%
NOI + estacionamento	111.159	-85%	1.128.618	-86%
Benfeitorias	-	-	(105.000)	-91%
Resultado não operacional	(150.059)	34%	(297.546)	-49%
Fluxo de caixa total	(38.900)	-106%	726.072	-89%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: AD Shopping

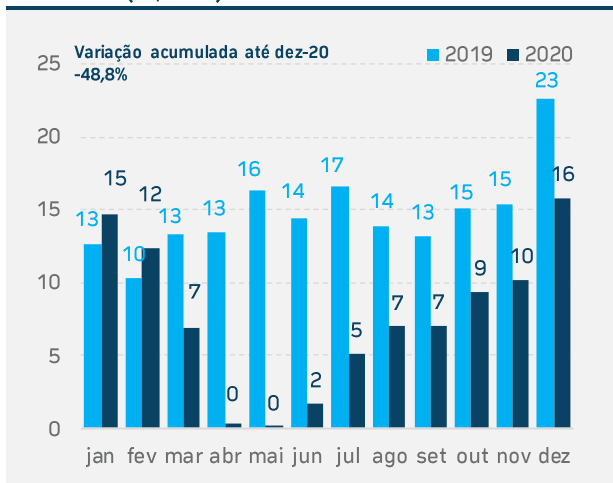
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 30% inferior ao observado em dezembro de 2019. No acumulado do ano, as vendas dos lojistas apresentam queda de 49% em relação ao ano anterior.

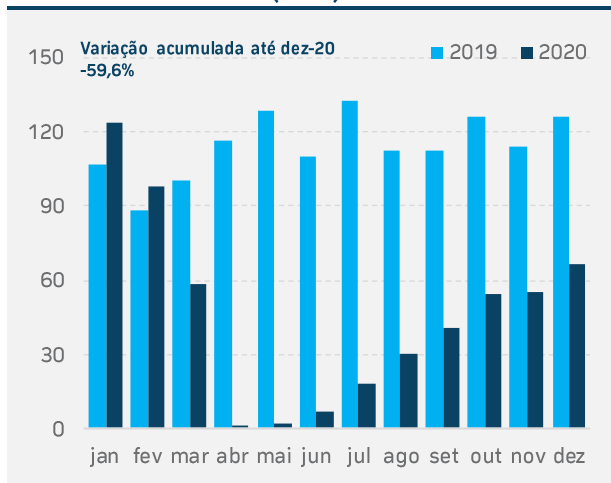
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. No ano, o indicador acumula queda de 60%, impactado pela queda de fluxo decorrente do avanço da pandemia da COVID-19.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o ano com 18,5% da ABL vaga, vs. 18,3% no encerramento de 2019.

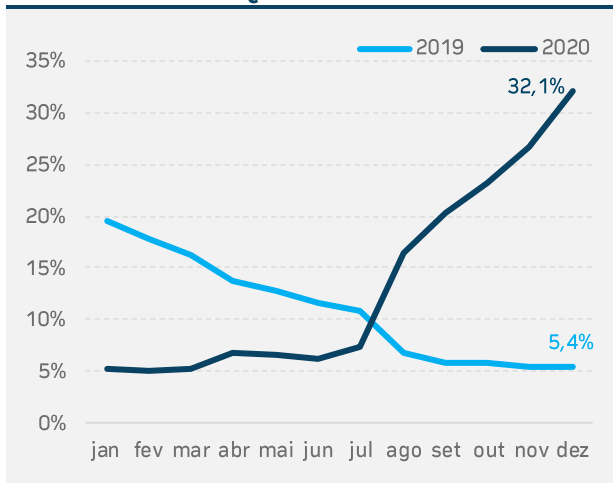
VENDAS (R\$ MM)



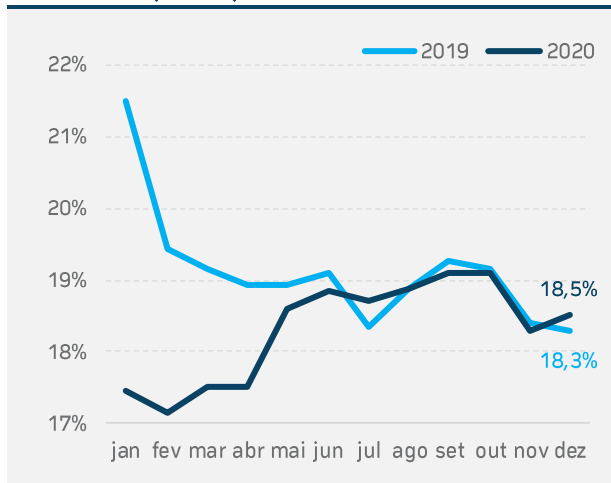
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações Financeiras 2019](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

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. 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 ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br