

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

ABRIL DE 2020

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\$ 110,94****COTA DE MERCADO****R\$ 124,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 214 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****201****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 abril de 2020, que reflete o resultado de março de 2020 do Atrium Shopping Santo André, que por sua vez reflete o período de vendas dos lojistas de fevereiro. Portanto, os números apresentados neste relatório são parcialmente impactados pelo avanço da pandemia do COVID19 e das medidas de isolamento social decretadas. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Atrium Shopping suspendeu temporariamente as atividades a partir do dia 19 de março, ficando mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Esta medida teve por objetivo preservar a saúde de clientes e funcionários, além de atender solicitação dos lojistas, e está alinhada com a recomendação do Poder Público para redução de aglomeração e circulação de pessoas a fim de evitar a disseminação do novo Coronavírus.

No mais, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, o Atrium Shopping disponibilizou uma operação de "Drive Thru", em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo as devidas medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. Segue abaixo foto da campanha e [link](#) com as lojas participantes



A AD Shopping, em conjunto com a Hedge, adotou medidas que objetivam a expressiva redução de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Iniciou-se a negociação em massa com os fornecedores contratados a fim de reduzir e/postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada (e que não sofreriam redução mesmo com a queda do consumo). Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas foram flexibilizadas.

Os boletos da competência de março, e que venceram em abril foram faturados da seguinte forma: (i) isenção da taxa de fundo de promoção, considerando que os eventos de marketing do shopping foram cancelados, (ii) desconto de 30% no condomínio, considerando as negociações que foram realizadas e (iii) postergação do vencimento do aluguel para fevereiro de 2021 com desconto de 50% aos lojistas adimplentes com o boleto de condomínio. A política adotada foi bem recebida pela maioria dos lojistas e a inadimplência do condomínio do mês, apesar de ter fechado acima dos meses anteriores, foi dentro da expectativa da administradora.

Um ponto de preocupação que vale ser explorado é o aumento de vacância que o setor como um todo pode sofrer nos próximos meses. Como visto anteriormente, a administradora e o Fundo têm adotado diversas medidas que visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e evitar o fechamento das operações. No entanto, sabemos que, mesmo após a reabertura, a retomada pode ser lenta e corre-se o risco que tais

medidas sejam insuficientes. Cabe lembrar que, quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, o Fundo arca com as despesas condominiais do espaço.

Desta forma, no mês de abril, a política de faturamento foi a seguinte: (i) manutenção da isenção da taxa de fundo de promoção, (ii) desconto de 50% no condomínio para as lojas que participam do rateio e 30% no condomínio para as lojas com condições especiais (âncoras ou contratos com custo de ocupação fixo) e (iii) isenção no aluguel para lojistas adimplentes com os encargos condominiais e que mantenham o vínculo locatício até 05 de maio de 2021. Havendo extinção do contrato de locação em data anterior ao dia 05 de maio de 2021, o Aluguel Mínimo com vencimento em maio/20, deverá ser pago integralmente, sem desconto, na data da rescisão do respectivo contrato.

Em decorrência destes fatos e considerando o nível de caixa do Fundo que encerrou o mês de abril com R\$ 990 mil, optamos por não distribuir rendimento referente ao mês de abril. Nos próximos meses, as decisões serão tomadas de acordo com a realidade e informações disponíveis naquele momento, sendo que ao final do semestre, será distribuído, no mínimo, 95% do lucro auferido no semestre, conforme determina a regulamentação vigente.

Em relação aos indicadores operacionais, este impacto veio como um balde água fria no setor como um todo, especialmente no Atrium Shopping. Conforme dados levantados pela Associação Brasileira de Shopping Centers, o crescimento das vendas do setor no Brasil em relação a 2019, foi de 9,1% e 11,0% em janeiro e fevereiro, respectivamente. No mesmo período, o faturamento dos lojistas do Atrium Shopping avançou 16% e 20%. O fluxo de visitantes em 2020, quando comparado aos mesmos meses de 2019, cresceu 19,5% e 25,6%, em janeiro e fevereiro, respectivamente.

A Hedge, em conjunto com a AD Shopping, manterá o mercado informado dos impactos no Fundo decorrentes do avanço da COVID-19 e continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de abril 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	abr-20	2020	12 Meses
Receitas totais	2.096	2.012.202	6.710.247
Resultado imobiliário	-	2.001.861	6.643.343
Receita financeira	2.096	10.341	66.904
Despesas totais	(120.327)	(448.066)	(1.184.569)
Resultado	(118.231)	1.564.136	5.525.677
Rendimento	-	857.600	5.437.184
Resultado Médio / Cota	(0,07)	0,23	0,27
Rendimento Médio / Cota	-	0,13	0,26

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

ATSA11	abr-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	40%	55%	65%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,23	4,83
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,11%	2,58%
Valor de mercado	R\$ 214,4 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (201 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

RENTABILIDADE

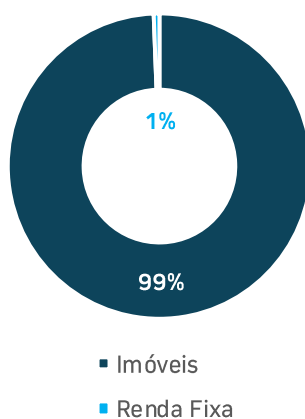
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 124,99** e o valor patrimonial foi de **R\$ 110,94**.

ATSA11	abr-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	139,00	137,00	110,50	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,6%	3,1%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-10,1%	-8,8%	10,5%	20,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-10,1%	-8,2%	13,9%	33,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-73,8%	-23,1%	13,9%	3,2%
% CDI Líquido	-	-	315%	32%
Retorno Total Bruto	-10,1%	-8,2%	16,3%	34,8%
IFIX	4,4%	-18,6%	3,8%	157,6%
% do IFIX	-	-	428%	22%

*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

Participação 100%	ABL Total 32.559 m ²	Lojas 239	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

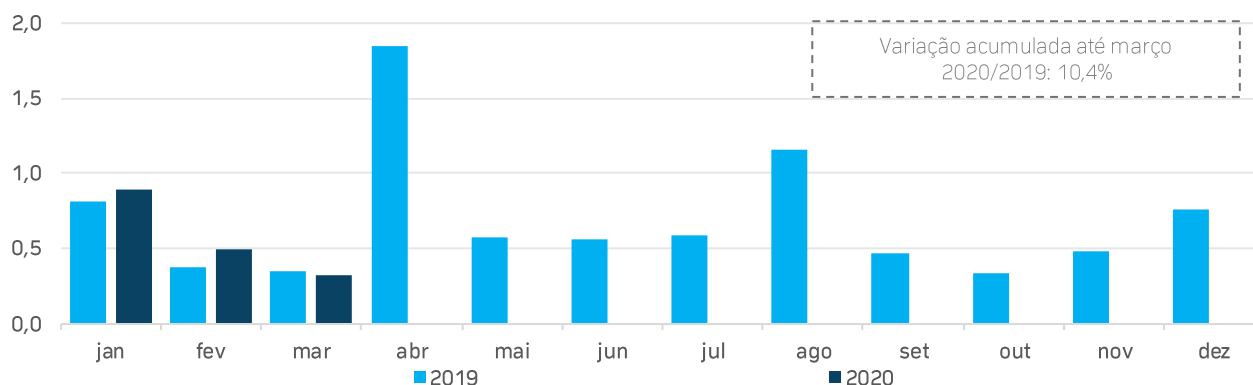
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de março de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2020. E portanto, apenas parcialmente impactado pelo avanço da COVID-19. Como pode-se observar, o resultado é comparado apenas ao ano de 2019, pois, em função da atual da conjuntura, entendemos que o orçamento para o ano de 2020 não é mais válido.

No mês de março, o resultado ficou 10% abaixo do observado no mesmo mês do ano anterior, impactado por um aumento de despesas e de inadimplência do aluguel. No acumulado do ano, o shopping apresenta crescimento de 10% no resultado operacional em relação ao primeiro trimestre de 2019, com destaque para avanço em todas as linhas de aluguel.

Atrium Shopping Santo André	Realizado mar-20	Variação vs. mar-19	Acumulado mar-20	Variação acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	453.710	15%	1.584.804	9%
Aluguel complementar faturado	97.181	65%	598.314	9%
Aluguel quiosques/stands	89.618	-2%	287.287	10%
Descontos / carências / cancelamentos	(9.310)	93%	(89.552)	19%
Inadimplência	(77.958)	51%	(293.655)	2%
Outras receitas	33.357	-9%	119.929	9%
Receitas totais	586.597	11%	2.207.128	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(377.076)	4%	(1.106.396)	3%
Outras despesas	(217.378)	48%	(633.905)	-1%
Despesas totais	(594.454)	17%	(1.740.301)	1%
Resultado operacional (NOI)	(7.856)	-	466.827	-
Resultado estacionamento	321.999	-3%	1.227.342	-1%
NOI + estacionamento	314.143	-10%	1.694.169	10%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	(54.939)	23%	(86.123)	-63%
Fluxo de caixa total	259.204	65%	1.608.046	45%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



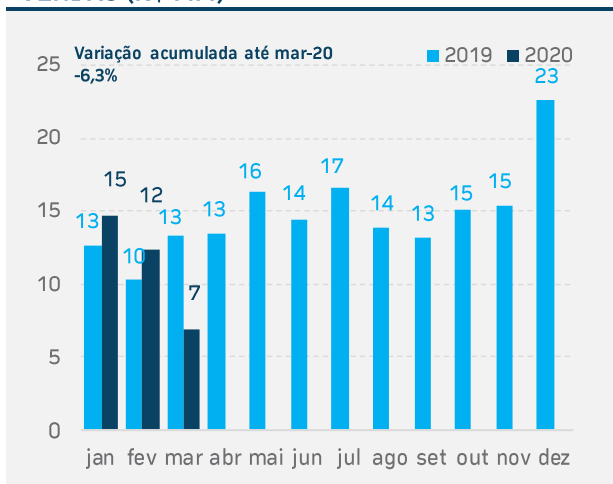
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

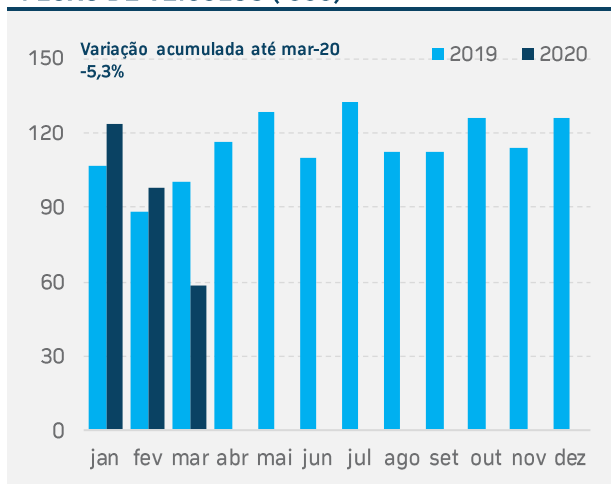
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de fevereiro, as vendas do shopping cresceram 20,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando apenas as lojas mesma base "SSS", o crescimento no mês foi de 14,5%, em relação a fevereiro de 2019.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. No mês, a variação do fluxo de veículos foi positiva em 11,2%, quando comparado a fevereiro do ano anterior. Em relação ao fluxo de pedestres, o shopping apresentou crescimento de 25,6% no mesmo período.

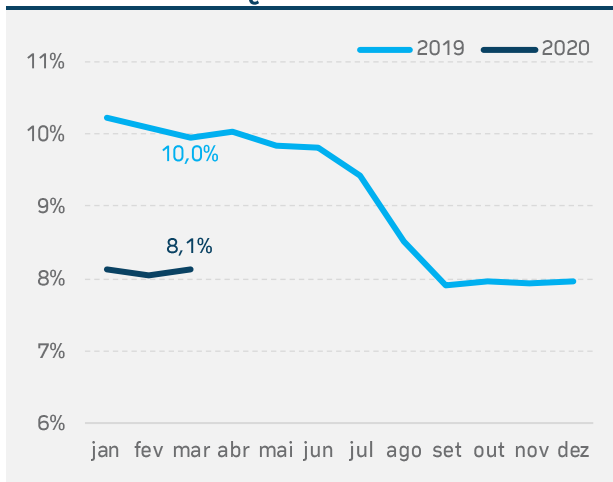
VENDAS (R\$ MM)



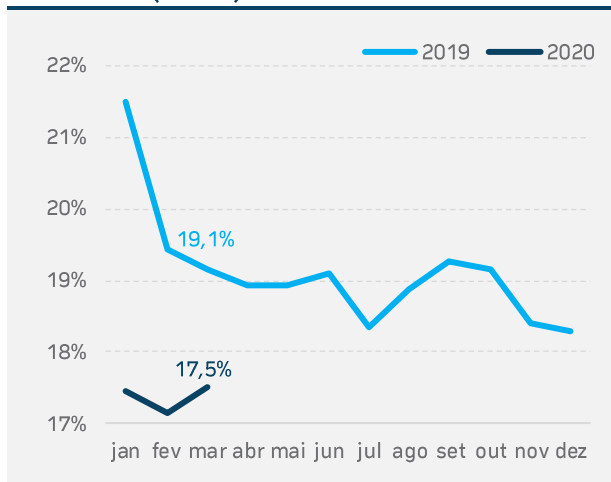
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 24 de abril, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 12.809.972/0001-00 ("Fundo"), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo realizada nesta data ("Assembleia").

A Assembleia foi instalada com quórum de cotistas do Fundo representando 9,94% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 12,65% da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

A ata da Assembleia está disponível juntamente com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 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 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). 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. 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. 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