

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

MARÇO 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\$ 111,44****COTA DE MERCADO****R\$ 139,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 238 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

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 março de 2020, que reflete o resultado de fevereiro de 2020 do Atrium Shopping Santo André. Portanto, os números apresentados neste relatório se referem ao período anterior ao 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.

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, com vencimento na primeira quinzena de 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.

Em decorrência destes fatos e considerando o nível de caixa do Fundo que encerrou o mês de março com R\$ 1,1 milhão, optamos por não distribuir rendimentos mensal referente ao mês de março, e nos próximos meses as decisões serão tomadas de acordo com a realidade e informações disponíveis naquele momento. 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 março 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	mar-20	2020	12 Meses
Receitas totais	466.495	2.010.107	8.171.994
Resultado imobiliário	463.451	2.001.861	8.100.624
Receita financeira	3.045	8.245	71.371
Despesas totais	(89.113)	(327.739)	(1.180.099)
Resultado	377.383	1.682.368	6.991.896
Rendimento	-	857.600	5.951.744
Resultado Médio / Cota	0,22	0,33	0,34
Rendimento Médio / Cota	-	0,17	0,29

Fonte: Hedge / AD Shopping

LIQUIDEZ

ATSA11	mar-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	32%	60%	64%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,22	4,83
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,10%	2,58%
Valor de mercado	R\$ 238,4 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas (201 cotistas)		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

RENTABILIDADE

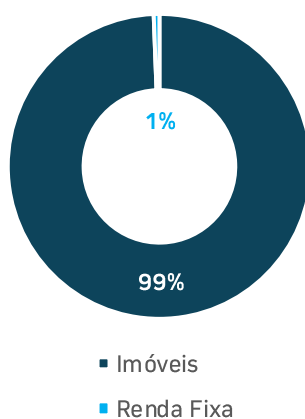
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 139,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 111,44**.

ATSA11	mar-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	137,00	137,00	112,00	100,00
Renda Acumulada	0,2%	0,6%	3,1%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	1,2%	1,2%	19,3%	31,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,4%	1,8%	22,7%	45,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	16,6%	7,4%	22,7%	4,3%
% CDI Líquido	467%	205%	493%	45%
Retorno Total Bruto	1,6%	2,1%	27,2%	48,9%
IFIX	-15,8%	-22,0%	0,5%	146,8%
% do IFIX	-	-	6042%	33%

*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

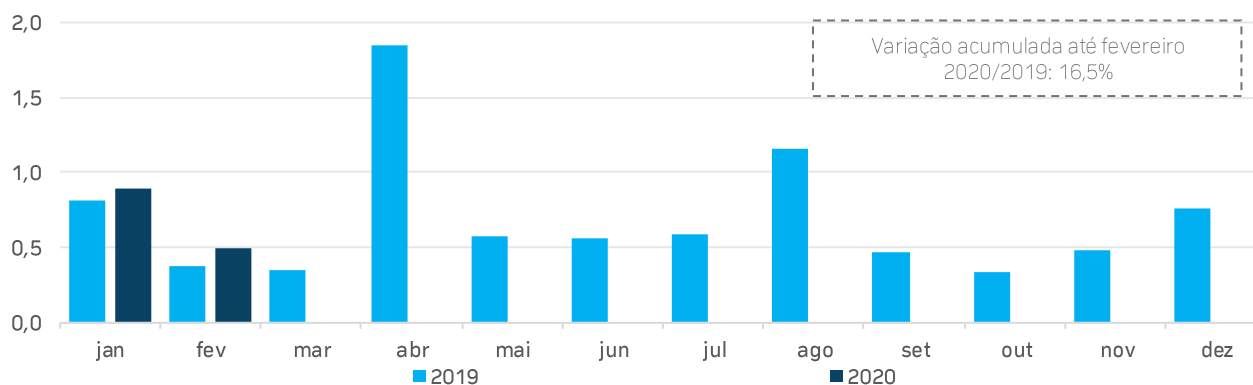
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de fevereiro de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2019. 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.

Até fevereiro, portanto, anterior aos impactos causados pelo avanço da COVID-19, o resultado operacional do shopping, incluindo estacionamento, estava 17% acima do observado nos primeiros dois meses de 2019, com destaque para avanço em todas as linhas de aluguel.

Atrium Shopping Santo André	Realizado fev-20	Varição vs. fev-19	Acumulado fev-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	407.661	-2%	1.131.094	6%
Aluguel complementar faturado	204.700	25%	501.133	2%
Aluguel quiosques/stands	103.242	24%	197.670	16%
Descontos / carências / cancelamentos	(17.885)	327%	(80.242)	14%
Inadimplência	(39.522)	-30%	(215.696)	-9%
Outras receitas	53.059	58%	86.572	17%
Receitas totais	711.254	12%	1.620.531	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(358.354)	1%	(729.320)	2%
Outras despesas	(269.089)	-15%	(416.527)	-16%
Despesas totais	(627.442)	-7%	(1.145.847)	-6%
Resultado operacional (NOI)	83.812	-	474.684	-
Resultado estacionamento	408.020	1%	905.342	0%
NOI + estacionamento	491.832	33%	1.380.026	17%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	(28.381)	-27%	(31.184)	-83%
Fluxo de caixa total	463.451	40%	1.348.842	42%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



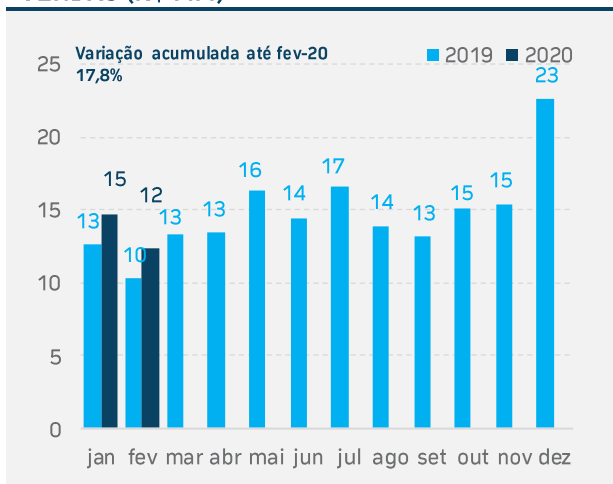
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

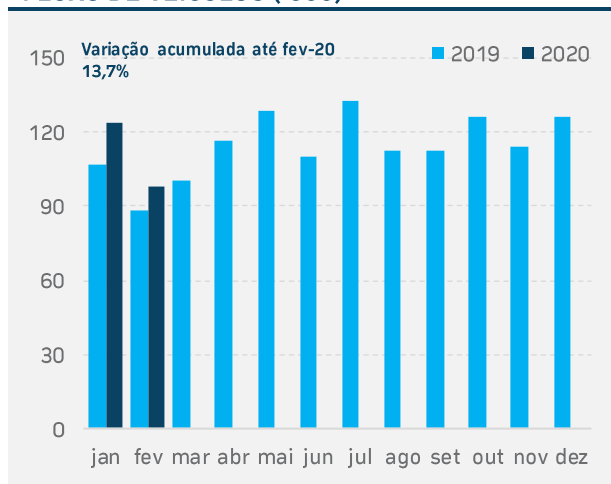
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. No mês de fevereiro, as vendas do shopping cresceram 20,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando apenas as lojas mesma base "SSS", o crescimento no mês foi de 14,5%, em relação a fevereiro de 2019.

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.

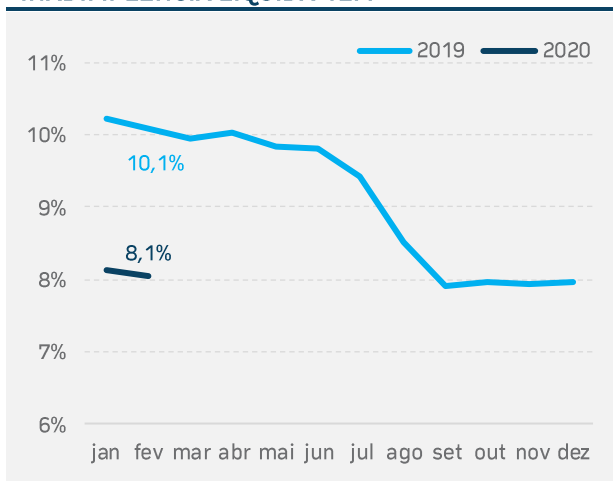
VENDAS (R\$ MM)



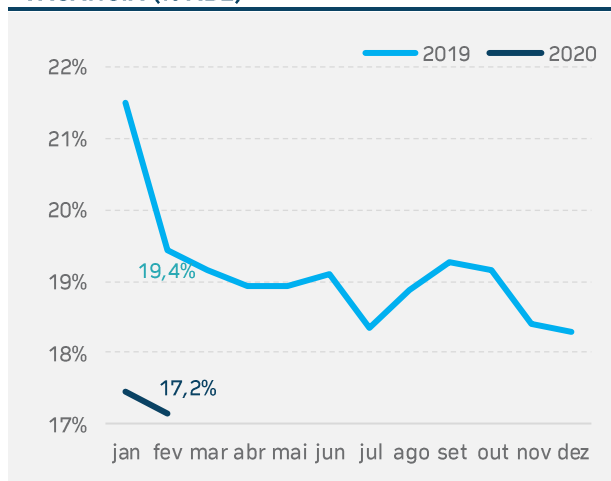
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 24 de março de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") para a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no dia 23 de abril de 2020, às 16:00 horas, na sede da Administradora, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

Esta convocação, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Assembleia, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM e B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

A Administradora também informa ao cotista que este pode ser representado pela Administradora na Assembleia e, portanto, deverá solicitar no endereço eletrônico dtvm@hedgeinvest.com.br o modelo de procuração para tanto, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Em caso de dúvidas, consulte seu assessor de investimentos.

DOCUMENTOS

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

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br