

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

AGOSTO 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\$ 110,45****COTA DE MERCADO****R\$ 116,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 199 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****242****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 agosto de 2020, que reflete o resultado de julho de 2020 do Atrium Shopping Santo André. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Atrium Shopping teve suas atividades temporariamente suspensas entre os dias 19 de março e 14 de junho, inclusive. Durante este período, foram mantidos os acessos à população apenas às operações consideradas essenciais, como farmácia, supermercado e alimentação (somente delivery).

Em um primeiro momento, as atividades foram retomadas, em horário reduzido, com abertura permitida das 16h às 20h, sendo vedada a realização de atividades e eventos culturais e de lazer, bem como o funcionamento de praça de alimentação.

Posteriormente, foram anunciadas pelo Governo do Estado de São Paulo, conforme evolução das diretrizes relacionadas ao combate a pandemia da COVID-19, a flexibilização do horário de funcionamento para os shoppings de algumas regiões, entre elas a cidade de Santo André, bem como o funcionamento de algumas operações que estavam com restrição até então. Entre os dias de 06 de julho e 20 de agosto, o shopping funcionou das 14h às 20h, com permissão para abertura das operações praça de alimentação e restaurantes, limitado a 40% da capacidade instalada. A partir de 21 de agosto, o shopping passou a funcionar das 12h às 20h, a praça de alimentação segue aberta para consumo no local, com todas as medidas de prevenção necessárias. Em 02 de setembro, foi reaberto a unidade do Poupatempo localizada no Shopping, um importante atrativo de fluxo ao empreendimento.

Durante o tempo em que o empreendimento esteve fechado, a AD Shopping, em conjunto com a Hedge, adotou medidas que objetivaram a expressiva redução de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Foi realizada uma 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.

Adicionalmente, o Atrium Shopping disponibilizou, como alternativa adicional de vendas ao e-commerce, 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. Este canal de vendas permanece em funcionamento após a reabertura, e a expectativa é que se torne modalidade padrão de vendas.

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 de que tais medidas sejam insuficientes para determinados lojistas. 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.

Assim, considerando as incertezas relativas aos resultados futuros e o nível de caixa do Fundo que encerrou o mês de agosto com R\$ 186 mil, optamos por não distribuir rendimento neste mês.

Com a reabertura do shopping, a retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com desconto, e redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa do empreendimento nos próximos meses, o Fundo voltará a receber as remessas de resultados do shopping. Cabe pontuar que existe um descasamento natural no setor de shopping center: os aluguéis relativos ao mês de agosto, por exemplo, somente serão refletidos no resultado no Fundo em outubro.

No mais, em decorrência da situação de caixa do Fundo, a Hedge irá diferir a parcela da taxa de administração que faz jus referente ao mês de agosto, a ser paga em dezembro.

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

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de agosto 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 | ago-20 | 2020 | 12 Meses |
|--------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Receitas totais | 218 | 1.560.286 | 3.411.444 |
| Resultado imobiliário | - | 1.546.861 | 3.376.969 |
| Receita financeira | 218 | 13.424 | 34.474 |
| Despesas totais | (12.022) | (689.998) | (1.081.675) |
| Resultado | (11.805) | 870.287 | 2.329.768 |
| Rendimento | - | 857.600 | 2.847.232 |
| Resultado Médio / Cota | (0,01) | 0,06 | 0,11 |
| Rendimento Médio / Cota | - | 0,06 | 0,14 |

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

| ATSA11 | ago-20 | 2020 | 12 Meses |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------|----------|
| Presença em pregões | 86% | 71% | 73% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,05 | 3,47 | 5,02 |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,02% | 1,78% | 2,54% |
| Valor de mercado | R\$ 199,0 milhões | | |
| Quantidade de cotas do Fundo | 1.715.200 cotas (242 cotistas) | | |

Fonte: Hedge / Econômica / Itaú / B3

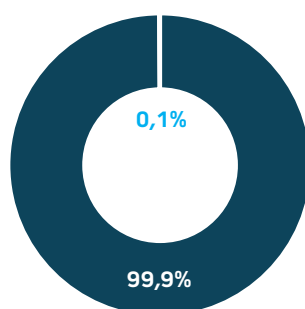
RENTABILIDADE

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\$ 116,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 110,45**.

| ATSA11 | ago-20 | 2020 | 12 meses | Início* |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Cota Aquisição (R\$) | 112,85 | 137,00 | 112,00 | 100,00 |
| Renda Acumulada | 0,0% | 0,6% | 1,8% | 9,9% |
| Ganho de Capital Líq. | 2,2% | -15,3% | 2,9% | 12,8% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 2,2% | -14,8% | 4,8% | 25,2% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 30,3% | -21,5% | 4,8% | 2,4% |
| % CDI Líquido | 1633% | - | 145% | 24% |
| Retorno Total Bruto | 2,8% | -14,7% | 5,4% | 25,9% |
| IFIX | 1,8% | -13,0% | 4,7% | 175,3% |
| % do IFIX | 156% | - | 115% | 15% |

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

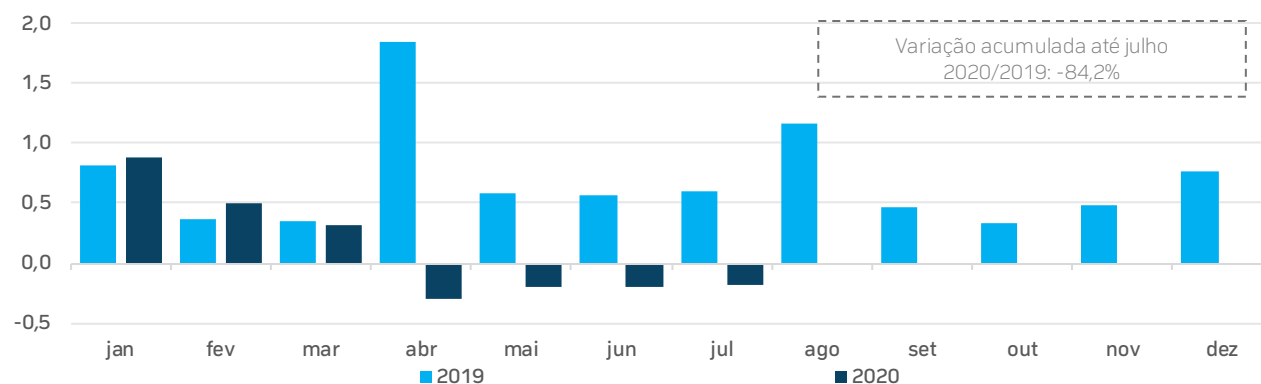
| Mês 1 | Mês 2 | Mês 3 |
|--|---|---|
| Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes | Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 | Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL |

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

No mês de julho, o resultado operacional foi negativo em R\$ 186 mil. No acumulado do ano, o shopping apresenta queda de 84% no resultado operacional em relação ao mesmo período de 2019. Também impactado por uma forte base de comparação devido a comercialização do estacionamento em abril de 2019.

| Atrium Shopping Santo André | Realizado jul-20 | Varição vs. jul-19 | Acumulado jul-20 | Varição acum. y/y |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo faturado | 492.696 | 20% | 3.393.218 | 7% |
| Aluguel complementar faturado | 3.905 | -98% | 614.210 | -57% |
| Aluguel quiosques/stands | 86.765 | 6% | 426.064 | -34% |
| Descontos / carências / cancelamentos | (428.660) | 7576% | (1.642.417) | 1382% |
| Inadimplência | (110.945) | 59% | (566.781) | -10% |
| Outras receitas | 22.898 | -46% | 216.373 | -86% |
| Receitas totais | 66.659 | -90% | 2.440.667 | -60% |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (250.622) | -28% | (2.088.218) | -16% |
| Outras despesas | (35.235) | -79% | (805.742) | -40% |
| Despesas totais | (285.857) | -45% | (2.893.960) | -24% |
| Resultado operacional (NOI) | (219.198) | - | (453.293) | - |
| Resultado estacionamento | 33.159 | -93% | 1.260.501 | -56% |
| NOI + estacionamento | (186.039) | -131% | 807.208 | -84% |
| Benfeitorias | - | - | (105.000) | -85% |
| Resultado não operacional | (2.754) | -79% | (106.490) | -64% |
| Fluxo de caixa total | (188.793) | -138% | 595.717 | -86% |

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



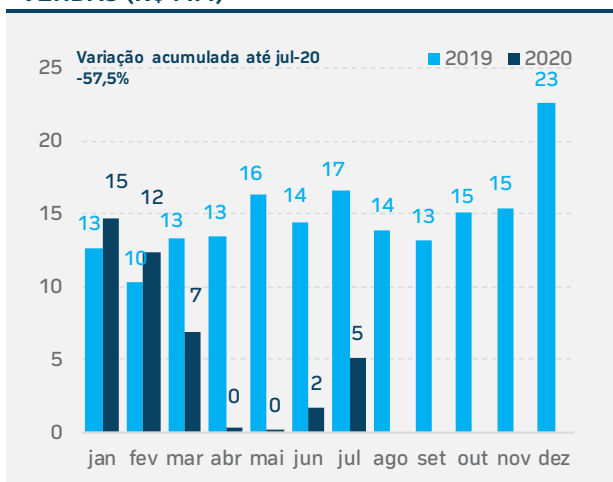
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

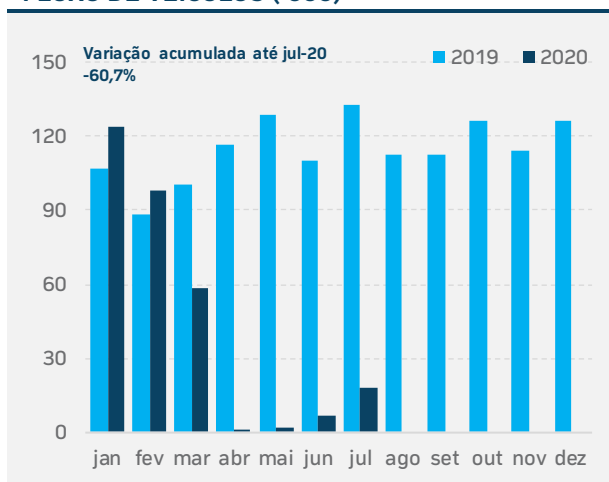
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 69% inferior ao observado em julho de 2019. No acumulado do ano, as vendas dos lojistas apresentam queda de 57% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. No ano, o indicador acumula queda de 61%, impactado pela queda de fluxo decorrente do avanço da pandemia da COVID-19.

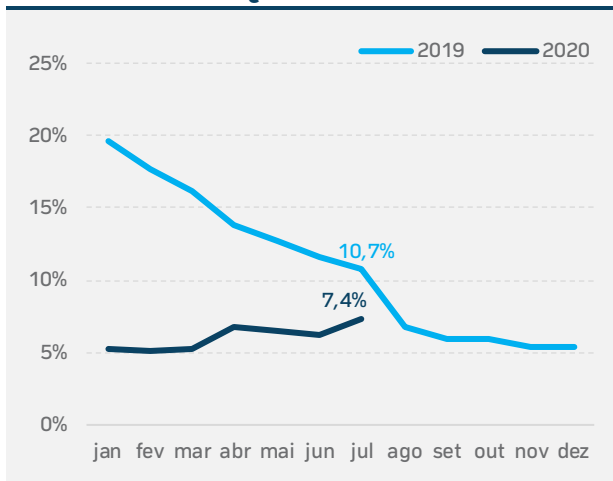
VENDAS (R\$ MM)



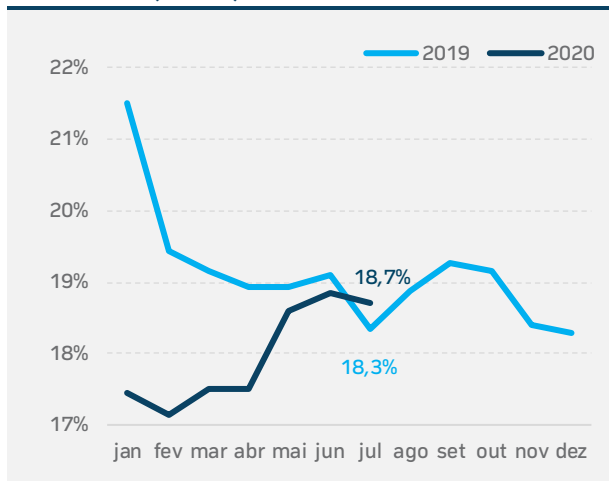
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

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. 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.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br