

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

DEZEMBRO 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\$ 98,85****COTA DE MERCADO****R\$ 114,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 196 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****260****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 dezembro de 2020, que reflete o resultado de novembro de 2020 do Atrium Shopping Santo André.

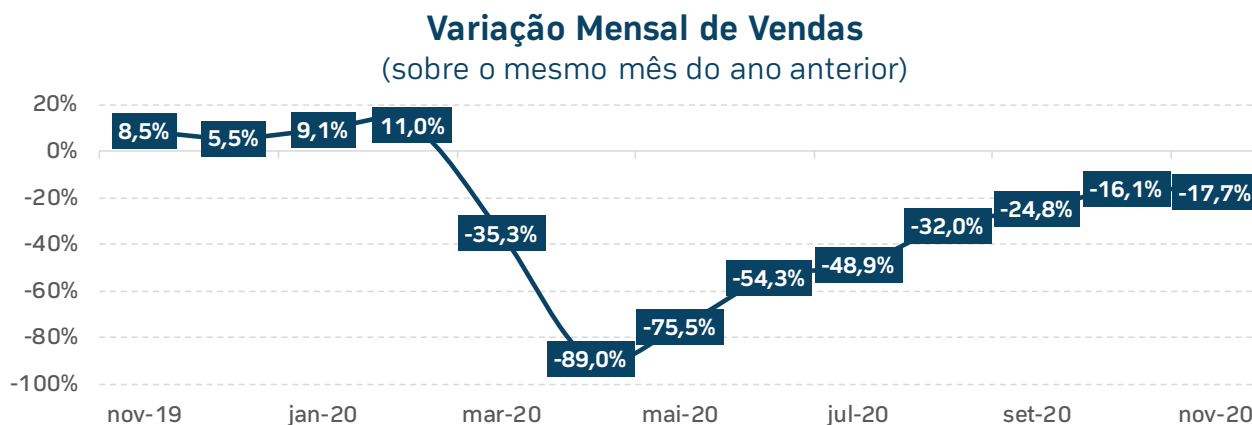
Em dezembro, foi encerrada a 4ª Emissão de Cotas do Fundo, na qual foram subscritas um total de 35.941 cotas, equivalente a um montante de R\$ 3.965.729,94, sem considerar os custos de distribuição. Estas cotas foram integralizadas em 06 de janeiro de 2021, de forma que o patrimônio do Fundo passou a ser constituído por 1.751.141 cotas.

Para maiores detalhes sobre a 4ª emissão do Fundo, recomendamos a leitura do Fato Relevante disponível através deste [link](#).

Assim, uma vez recebidos os valores referente à 4ª emissão de cotas, em dezembro, foi realizado o pagamento das despesas do Fundo que haviam sido diferidas e realizado um aporte no shopping no valor de R\$ 390 mil, para despesas do empreendimento. Em razão disso, o resultado do semestre do Fundo foi negativo em R\$ 942.964, e consequentemente, não houve distribuição de rendimento referente ao período.

Do lado operacional, em novembro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 18% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde novembro de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano, bem como 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, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.



Fonte: Abrasce

Apesar desta perspectiva positiva, é importante notar que existe uma heterogeneidade nesta retomada, o que dentre as diferentes “letras e formatos” propostos para descrever a curva de retomada, poderíamos adotar a retomada em “K”, caracterizada por ativos ou setores que apresentam uma retomada forte, como farmácias, supermercados, segmento de eletroeletrônicos e ativos dominantes ou expostos ao “coronavoucher”, enquanto outros mostram maiores dificuldades na retomada como os setores de turismo e entretenimento ou ativos expostos ao fluxo de visitantes comercial, impactado pela adoção do *home-office* por significativa parte das empresas.

Em relação ao ativo do Fundo, no mês de novembro, a receita total de vendas apresentou queda de 34%. Apesar da performance negativa, foi a menor queda neste indicador desde o início da pandemia.

Adicionalmente, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e conseqüentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) eventual descontos 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; (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.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de novembro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em dezembro e repassados ao Fundo apenas em janeiro do ano seguinte. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia no resultado do shopping ao longo dos últimos meses, não houve repasse de resultados ao Fundo.

Em dezembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nos últimos meses. Diante deste cenário, algumas autoridades, em especial no Estado de São Paulo, decretaram novas medidas de isolamento social. Conforme determinado pelo Governo do Estado de São Paulo, o shopping suspendeu as atividades das operações não-essenciais entre os períodos de 25 a 27 de dezembro de 2020 e entre 01 e 03 de janeiro de 2021. Adicionalmente, foi decretado pelo Governo de São Paulo a mudança para a fase amarela a partir do dia 11 de janeiro, porém com a manutenção do horário de funcionamento do shopping em 12 horas.

Em 18 de dezembro, foi comunicado, por meio de Fato Relevante, que em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE, resultando em valor 10,26% inferior ao valor contábil de referido imóvel naquela data, o que representou uma variação negativa de aproximadamente 10,28% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de dezembro 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	dez-20	2020	12 Meses
Receitas totais	(387.907)	1.172.689	1.172.689
Resultado imobiliário	(390.000)	1.156.861	1.156.861
Receita financeira	2.093	15.827	15.827
Despesas totais	(479.026)	(1.215.737)	(1.215.737)
Resultado	(866.933)	(43.048)	(43.048)
Rendimento	-	857.600	857.600
Resultado Médio / Cota	(0,51)	(0,00)	(0,00)
Rendimento Médio / Cota	-	0,04	0,04

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

ATSA11	dez-20	2020	12 Meses
Presença em pregões	55%	75%	75%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,09	7,69	7,69
Giro (em % do total de cotas)	0,05%	4,01%	4,01%
Valor de mercado			R\$ 195,5 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

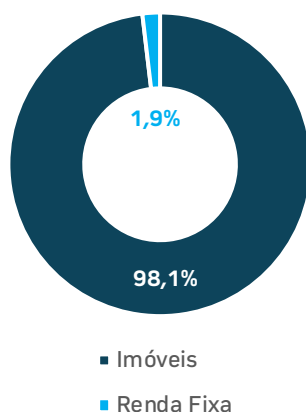
RENTABILIDADE

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\$ 114,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,85**.

ATSA11	dez-20	2020	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	118,00	137,00	137,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,6%	0,6%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-3,4%	-16,8%	-16,8%	11,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,4%	-16,3%	-16,3%	23,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-32,6%	-16,3%	-16,3%	2,2%
% CDI Líquido	-	-	-	22%
Retorno Total Bruto	-3,4%	-16,2%	-16,2%	23,9%
IFIX	2,2%	-10,2%	-10,2%	184,0%
% do IFIX	-	-	-	13%

*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 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)

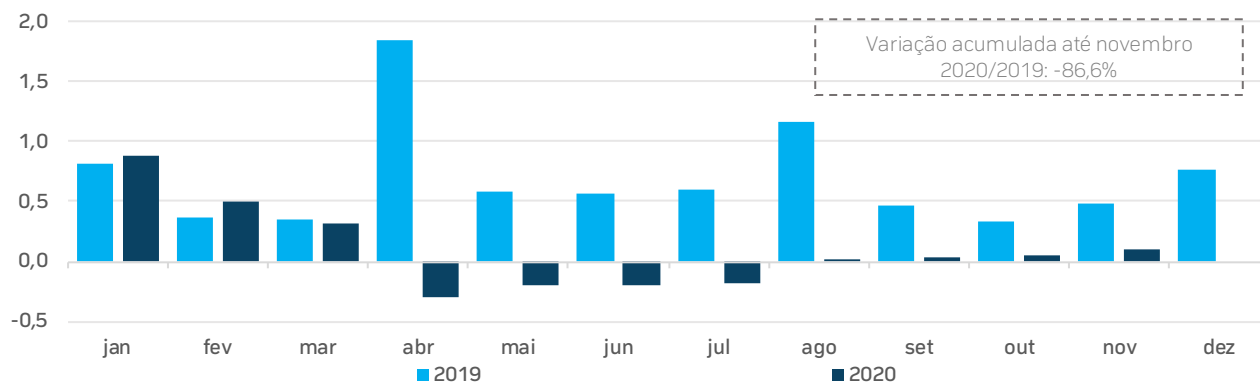
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

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

No mês de novembro, o resultado operacional foi de R\$ 107 mil, uma queda de 78% quando comparado a novembro de 2019. No acumulado do ano, o shopping apresenta queda de 87% 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 nov-20	Varição vs. nov-19	Acumulado nov-20	Varição acum. y/y
Aluguel mínimo faturado	441.435	19%	5.198.230	11%
Aluguel complementar faturado	30.090	-85%	705.930	-68%
Aluguel quiosques/stands	118.910	30%	843.508	-15%
Descontos / carências / cancelamentos	(87.987)	661%	(2.221.382)	1366%
Inadimplência	(231.716)	349%	(1.512.436)	193%
Outras receitas	98.932	203%	532.335	-72%
Receitas totais	369.664	-41%	3.546.185	-61%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(342.343)	-4%	(3.282.951)	-16%
Outras despesas	(136.204)	-27%	(1.245.049)	-39%
Despesas totais	(478.547)	-12%	(4.528.000)	-24%
Resultado operacional (NOI)	(108.883)	-	(981.815)	-
Resultado estacionamento	215.742	-46%	1.999.274	-54%
NOI + estacionamento	106.859	-78%	1.017.459	-87%
Benfeitorias	-	-	(105.000)	-91%
Resultado não operacional	52	-100%	(147.487)	-69%
Fluxo de caixa total	106.910	-71%	764.972	-87%

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: AD Shopping

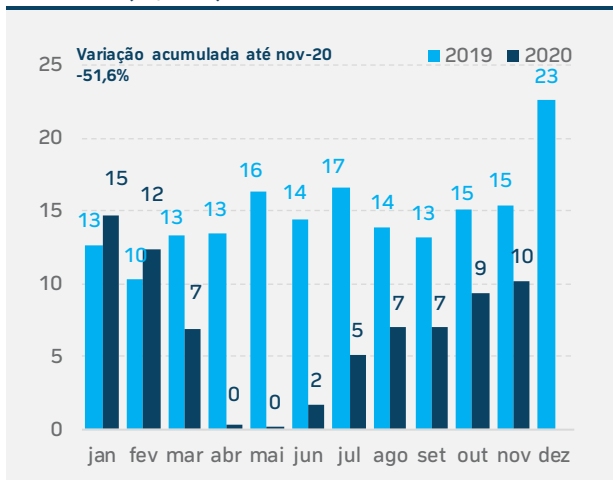
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 34% inferior ao observado em novembro de 2019. No acumulado do ano, as vendas dos lojistas apresentam queda de 52% em relação ao mesmo período do ano anterior.

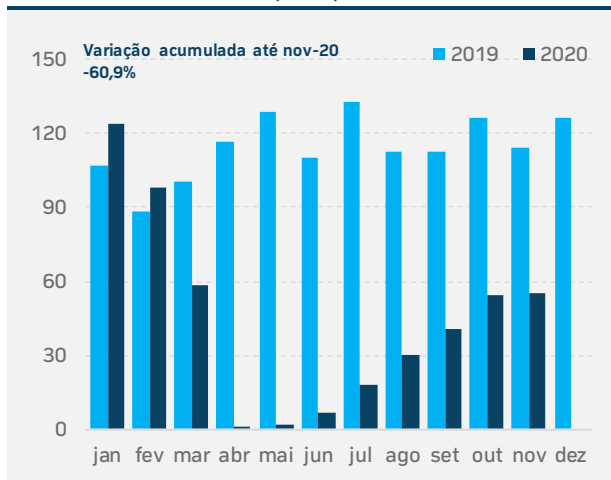
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. No ano, o indicador acumula queda de 61%, impactado pela queda de fluxo decorrente do avanço da pandemia da COVID-19.

Em relação à vacância, em novembro de 2020 foram assinados contratos para duas operações da Q!Bazar que irão ocupar aproximadamente 250 m².

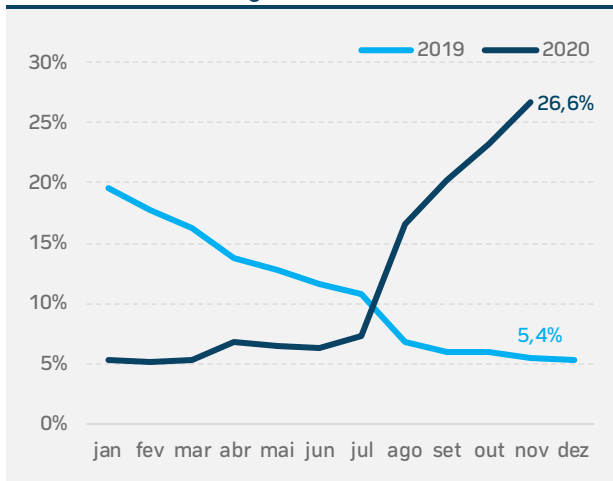
VENDAS (R\$ MM)



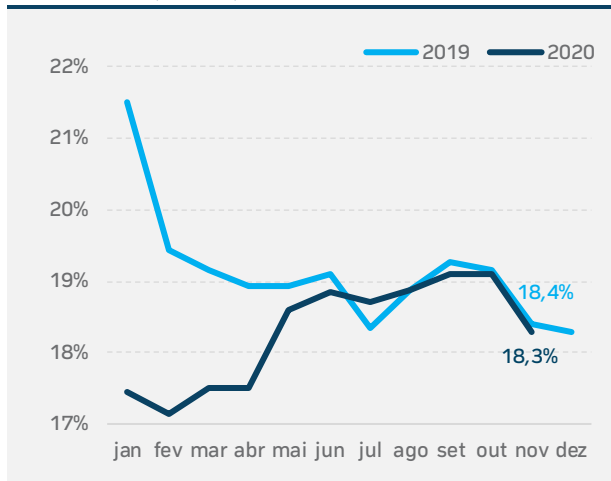
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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