

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

MAIO 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\$ 110,84****COTA DE MERCADO****R\$ 123,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 213 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****207****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 maio de 2020, que reflete o resultado de abril de 2020 do Atrium Shopping Santo André, que trata do período de vendas dos lojistas de março. 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). Em 27 de maio, o Governo do Estado de São Paulo anunciou o “Plano SP”, que traz o detalhamento de critérios e regras para a retomada da economia e, conseqüentemente, a autorização para a reabertura dos shopping centers, que está condicionada à aprovação da prefeitura municipal e da Vigilância Sanitária. Conforme determinado no Plano SP, a cidade de Santo André se localiza na fase 1, vermelha, que ainda não teve a abertura autorizada. No entanto, espera-se que esta autorização seja concedida ainda no mês de junho.

Durante o tempo em que esteve fechado, 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. 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.

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.

Desta forma, no mês de maio, a política de faturamento foi a seguinte: (i) manutenção da isenção da taxa de fundo de promoção, (ii) desconto de 50% no condomínio para todos os lojistas e (iii) isenção no aluguel para lojistas adimplentes com os encargos condominiais e que mantenham o vínculo locatício até 05 de junho de 2021. Havendo extinção do contrato de locação em data anterior ao dia 05 de junho de 2021, o Aluguel Mínimo

de competência maio/20, deverá ser pago integralmente, sem desconto, na data da rescisão do respectivo contrato.

Em decorrência destes fatos, no mês de maio, o Fundo realizou um aporte no shopping no valor de R\$ 135.000 para cobrir a inadimplência condominial. Assim, considerando as incertezas relativas aos resultados futuros e o nível de caixa do Fundo que encerrou o mês de maio com R\$ 773 mil, optamos por não distribuir rendimento neste mês. 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.

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 maio 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 | mai-20 | 2020 | 12 Meses |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receitas totais | (70.439) | 1.941.763 | 6.098.570 |
| Resultado imobiliário | (72.000) | 1.929.861 | 6.041.468 |
| Receita financeira | 1.561 | 11.902 | 57.103 |
| Despesas totais | (119.256) | (567.322) | (1.218.109) |
| Resultado | (189.694) | 1.374.442 | 4.880.461 |
| Rendimento | - | 857.600 | 4.922.624 |
| Resultado Médio / Cota | (0,11) | 0,16 | 0,24 |
| Rendimento Médio / Cota | - | 0,10 | 0,24 |

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

| ATSA11 | mai-20 | 2020 | 12 Meses |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------|----------|
| Presença em pregões | 70% | 58% | 66% |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,22 | 0,45 | 4,63 |
| Giro (em % do total de cotas) | 0,11% | 0,21% | 2,47% |
| Valor de mercado | R\$ 212,7 milhões | | |
| Quantidade de cotas do Fundo | 1.715.200 cotas (207 cotistas) | | |

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

RENTABILIDADE

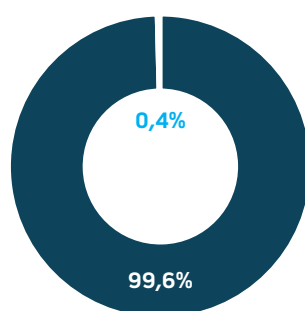
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 123,99** e o valor patrimonial foi de **R\$ 110,84**.

| ATSA11 | mai-20 | 2020 | 12 meses | Início* |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Cota Aquisição (R\$) | 124,99 | 137,00 | 110,50 | 100,00 |
| Renda Acumulada | 0,0% | 0,6% | 2,9% | 9,9% |
| Ganho de Capital Líq. | -0,8% | -9,5% | 9,8% | 19,2% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | -0,8% | -8,9% | 12,9% | 32,3% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | -9,6% | -20,7% | 12,9% | 3,1% |
| % CDI Líquido | - | - | 311% | 31% |
| Retorno Total Bruto | -0,8% | -8,9% | 15,1% | 33,8% |
| IFIX | 2,1% | -16,9% | 4,1% | 163,0% |
| % do IFIX | - | - | 367% | 21% |

*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 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

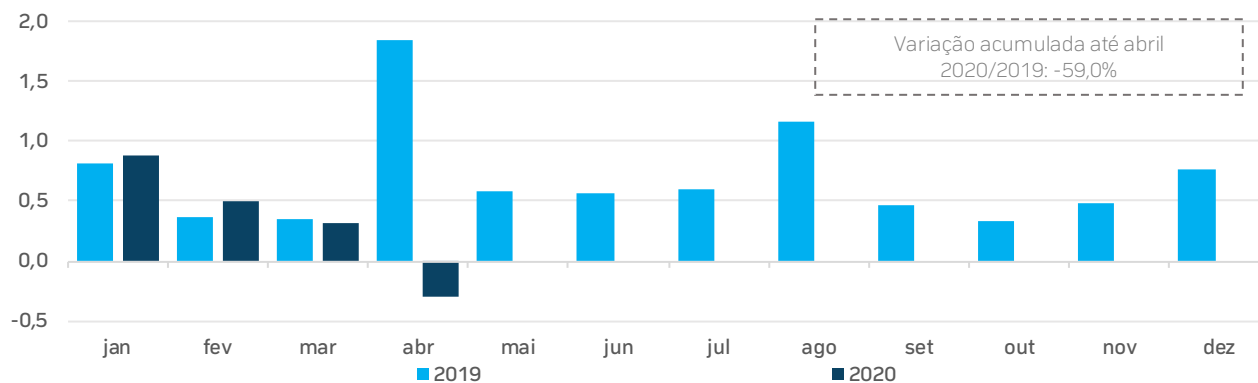
Mês 3
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2020, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2020. E portanto, impactado pelo pela flexibilização no faturamento em decorrência da suspensão das atividades frente o avanço da COVID-19.

No mês de abril, o resultado operacional foi negativo em R\$ 305 mil. No acumulado do ano, o shopping apresenta queda de 59% 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 abr-20 | Varição vs. abr-19 | Acumulado abr-20 | Varição acum. y/y |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo faturado | 433.057 | -19% | 2.017.862 | 1% |
| Aluguel complementar faturado | 10.891 | -94% | 609.205 | -15% |
| Aluguel quiosques/stands | 17.337 | -82% | 304.625 | -14% |
| Descontos / carências / cancelamentos | (268.539) | 3121% | (358.091) | 328% |
| Inadimplência | (135.477) | 19% | (429.132) | 6% |
| Outras receitas | 24.534 | -98% | 144.463 | -90% |
| Receitas totais | 81.804 | -96% | 2.288.932 | -43% |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (300.001) | -18% | (1.406.396) | -3% |
| Outras despesas | (87.143) | -53% | (721.048) | -13% |
| Despesas totais | (387.143) | -30% | (2.127.444) | -6% |
| Resultado operacional (NOI) | (305.340) | - | 161.488 | - |
| Resultado estacionamento | - | -100% | 1.227.342 | -24% |
| NOI + estacionamento | (305.340) | -117% | 1.388.829 | -59% |
| Benfeitorias | (63.000) | - | (63.000) | -85% |
| Resultado não operacional | (6.229) | -69% | (92.352) | -63% |
| Fluxo de caixa total | (374.569) | -123% | 1.233.477 | -55% |

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



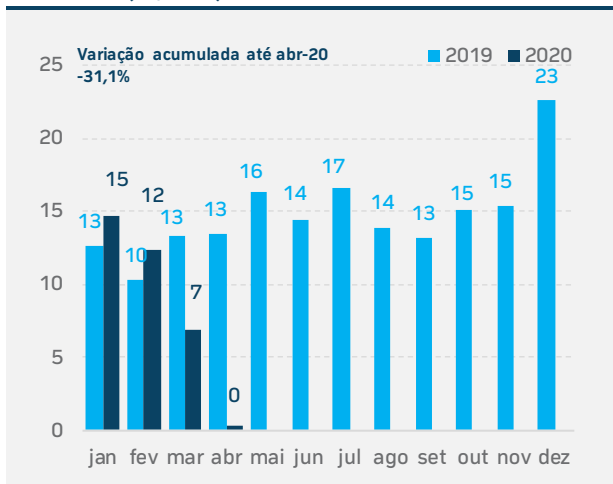
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

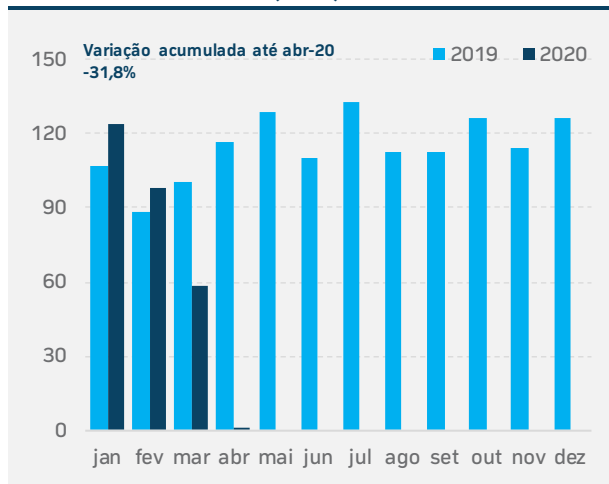
O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas de abril foram consideradas zeradas em decorrência do fechamento do shopping ao longo do mês.

Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. No ano, o indicador acumula queda de 32%, impactado pela queda de fluxo em março e abril.

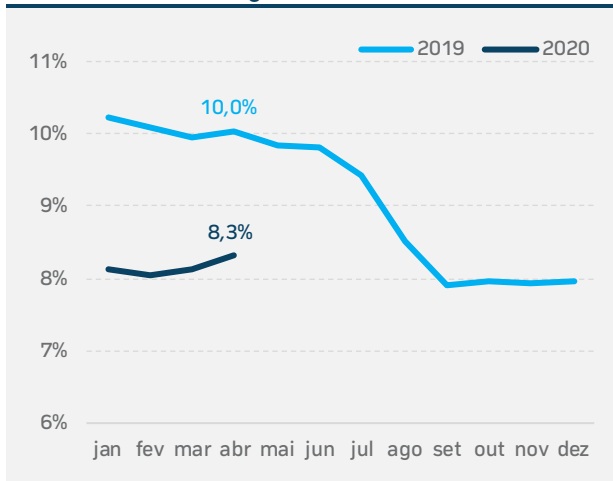
VENDAS (R\$ MM)



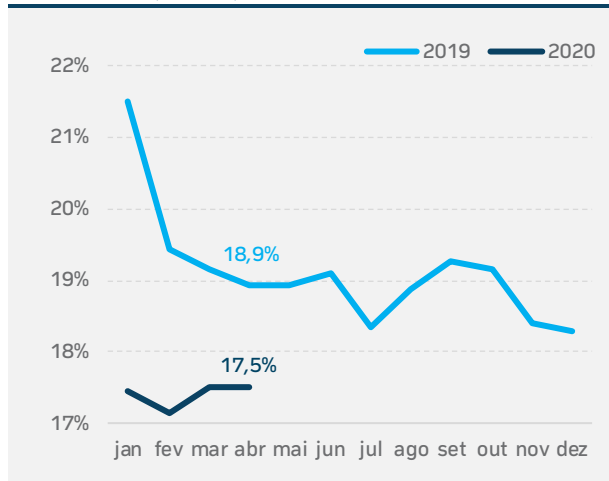
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, 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.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br