

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

OUTUBRO DE 2021

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\$ 98,47****COTA DE MERCADO****R\$ 101,18****VALOR DE MERCADO****R\$ 174 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****262****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

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro assistimos preocupados à capitulação da equipe econômica para a ala política do governo e podemos afirmar, com certeza, que a campanha eleitoral começou.

Desde o fim de setembro começamos a acompanhar o tema da falta de recursos dentro do Orçamento de 2022 para o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, fundo para a educação básica. Essa conta, de R\$ 89 bilhões, estava prevista e poderia ter sido monitorada internamente pela equipe econômica com efetivo enfrentamento de suas consequências e procura ordenada de uma solução para o problema. No entanto, alegando surpresa com os números, o ministro Paulo Guedes aceitou partir para soluções que envolvem alterações no teto de gastos do governo e como consequência fragilizam a nossa situação fiscal, trazendo muita desconfiança com relação ao compromisso do governo brasileiro com a responsabilidade fiscal.

Ao invés de defender o teto de gastos e a lógica fundamental por trás dele, que é o rearranjo das despesas necessário quando surgem novos compromissos inevitáveis, como os precatórios, que são parte da dívida pública, o governo preferiu alterar a forma de cálculo da correção do teto. O fato é que os precatórios acabaram consumindo o espaço que havia no orçamento para ampliar o Bolsa Família, agora com o nome de Auxílio Brasil. Cabe aqui a ressalva que a dificuldade na aprovação da reforma do Imposto de Renda no Senado Federal também foi um revés porque essa reforma serviria de fonte de financiamento para um aumento das despesas. Isso posto, o que se tenta evitar é o corte das chamadas emendas parlamentares, especialmente aquela emendas do relator, que irrigam a base do “Centrão”, que dá sustentação política ao Governo Federal.

A PEC dos Precatórios, que propõe que se fatie o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, abre um espaço de R\$ 91,6 bilhões para a criação do Auxílio Brasil e outras demandas, como o auxílio diesel para os caminhoneiros e emendas parlamentares. A princípio, o valor desse auxílio seria de R\$ 300,00, mas esse valor acabou aumentado para R\$ 400,00 e com isso acabou o espaço dentro do orçamento, surgindo a ideia de incluir a mudança do cálculo do teto de gastos, a regra que limita o crescimento das despesas do governo, que é considerada a âncora fiscal do governo, abrindo espaço para gastos ainda maiores. O risco de alteração gerou forte ruído entre investidores e no mercado financeiro. Ainda existe a possibilidade de através de uma consulta ao TCU partirmos para uma prorrogação do auxílio emergencial por medida provisória sem a necessidade de aprovar novo decreto de calamidade no Congresso, o que nos parece a melhor saída para resolver essa questão.

No campo econômico, não restou alternativa ao BACEN senão aumentar a SELIC em 150 bps, levando o juro para 7,75% e indicando um novo aumento da mesma magnitude para dezembro com provável encerramento do ano a 9,25%. O fato é que na ausência de uma política fiscal responsável que possa ajudar a equilibrar as contas e acalmar os mercados, a política monetária tem que fazer todo esse esforço sozinha, e com isso a mão do BACEN acaba pesando na calibragem dos juros a tal ponto de já haver agentes de mercado prevendo que o atual ciclo de aperto monetário se encerre entre 10,50% e 12,50%.

Como consequência de toda essa discussão e da ameaça ao teto de gastos, os mercados tiveram uma performance extremamente negativa em outubro. Começando pela variação do real em relação ao dólar americano, com forte desvalorização do real da ordem de 3,67%, fechando o mês a R\$ 5,64, contribuindo para a manutenção da inflação em níveis elevados e acumulando uma desvalorização de 8,82% ao longo do ano. O Ibovespa teve forte queda de 6,74%, terminando outubro cotado a 103.500,71, acumulando no ano uma queda de 13,04%, na contramão dos principais mercados acionários no mundo, como o S&P 500 americano, que estabeleceu novos recordes históricos em outubro e quase 23% de alta de janeiro a outubro. A variação dos juros também foi brutal como mostra o DI janeiro/23 que passou a marcar 12,13% com uma alta de 293 bps no mês e incríveis 794 bps de variação no ano. A consequência dessa grande mudança nos juros aparece principalmente no comportamento do IFIX que apresentou desvalorização de 1,47% em outubro e acumula uma perda de 6,78% no ano.

Como vemos, a ameaça de quebra da âncora fiscal custou muito caro e colocou o Brasil na contramão do comportamento dos mercados tanto no mundo desenvolvido quanto nos mercados emergentes, como comprova inclusive o mercado de CDS de 5 anos, que serve como um parâmetro para o risco representado por um país, onde o Brasil apontou deterioração e países como México, Colômbia e África do Sul tiveram

comportamento positivo. Falando de expectativas, a FOCUS, pesquisa do BACEN com agentes de mercado passou a apontar um crescimento do PIB de 4,93% em 2021 ante 5,04% no início de outubro e 1,20% para 2022 ante 1,57% no começo do mês. Enfim, ao longo do mês todos os indicadores econômicos se deterioraram muito, capitaneados pela expressiva alta na expectativa de qual vai ser o novo patamar das taxas de juros no Brasil a partir da dura realidade de que o BACEN está só na luta contra a inflação.

O campo externo foi um pouco mais tranquilo, sem grandes sustos apesar do anúncio do início do chamado *tapering* pelo FED, Banco Central americano que anunciou o início desse processo, de forma lenta e paulatina, trazendo tranquilidade aos mercados que, como dito anteriormente, assistiram ao rompimento de recordes históricos de valorização dos mercados acionários. Na China, não vimos agravamento do problema da Evergrande e tivemos um mês mais calmo, restando como surpresa na relação bilateral com o Brasil o não reestabelecimento das exportações de carne bovina do Brasil para a China.

Infelizmente, enquanto os mercados não tiverem uma certeza de qual vai ser a diretriz do governo na condução de sua política fiscal e não conseguirmos dar um pouco mais de previsibilidade para toda essa movimentação que afeta a questão orçamentária, não conseguiremos uma recuperação plena dos mercados. Os mercados de renda variável são os que mais sofrem num ambiente de incertezas que leva a juros mais altos. Nossa opinião é que tanto o mercado de ações quanto o mercado de fundos imobiliários vão se recuperar de forma significativa das quedas que experimentaram nos últimos dois meses. Estamos posicionados na espera dessa recuperação e temos a expectativa que soluções mais equilibradas virão para acomodar o tão necessário apoio aos mais necessitados no Brasil. Por fim, com relação ao teto de gastos, o mais importante é o discurso e a direção que o governo tem que mostrar, na verdade em uma situação ainda muito difícil com baixa recuperação do emprego e a economia ainda muito afetada pela crise causada pela pandemia da COVID19. Nossa situação ainda necessita de cuidados extremos e um aumento de despesas da ordem de dezenas de bilhões de reais não deveria causar tanto impacto em um orçamento que projeta ao redor de quatro trilhões e meio de reais em despesas totais. O que o governo precisa, na verdade, é apresentar uma justificativa real e fundamentada e uma comunicação clara, assertiva e transparente para resolver essas questões dos gastos.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

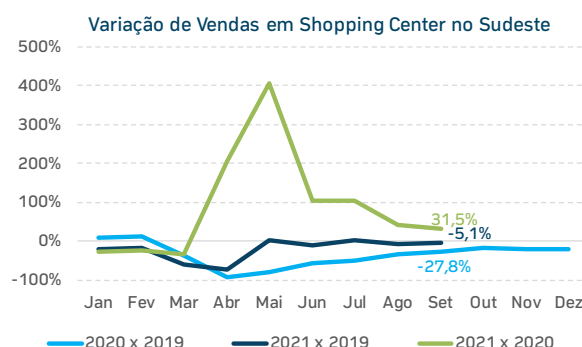
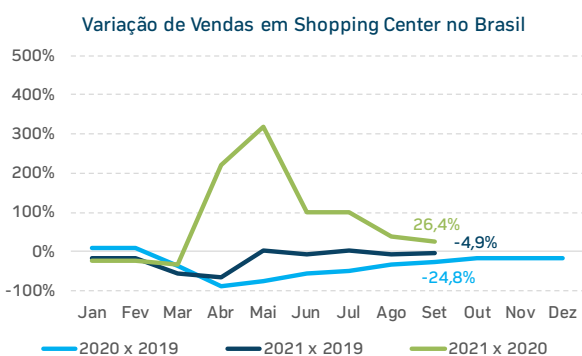
SHOPPING CENTERS

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de setembro, que impactaram os resultados dos shoppings centers de outubro.

Em setembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 26,4% em relação a setembro de 2020. Quando comparamos as vendas de setembro de 2021 versus setembro de 2019, observamos uma queda de 4,9% neste indicador.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 31,5% em relação a setembro de 2020. Em relação a setembro de 2019, observamos uma queda de 5,1%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portando, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

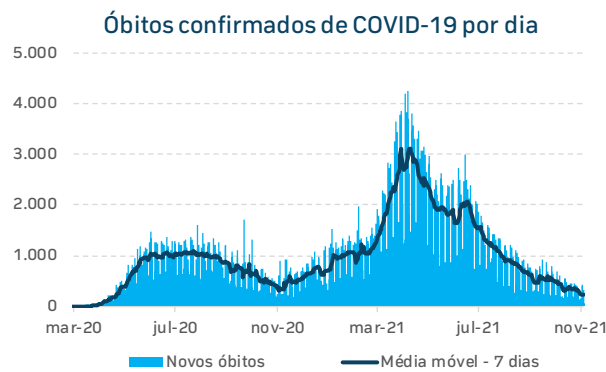
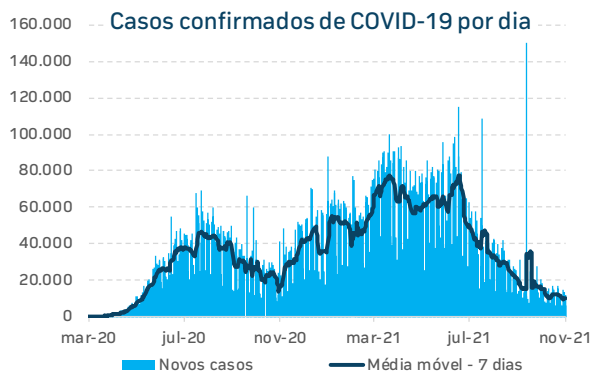
Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país. Houve uma melhora de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional. Esta variação foi puxada pelas reduções nas regiões do Norte/Nordeste, Sudeste e Centro-Oeste. Já a região Sul, apresentou aumento de vacância no período, conforme detalhado abaixo.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Set/21	6,5%	7,7%	6,3%	5,5%	10,6%
Ago/21	6,9%	7,8%	6,7%	5,9%	9,5%

Fonte: Abrasce

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ao longo dos últimos meses vemos uma tendência de melhora nos indicadores tanto de número de casos quanto de óbitos. Assim, acreditamos que a tendência deverá continuar, uma vez que o programa de vacinação segue avançando.



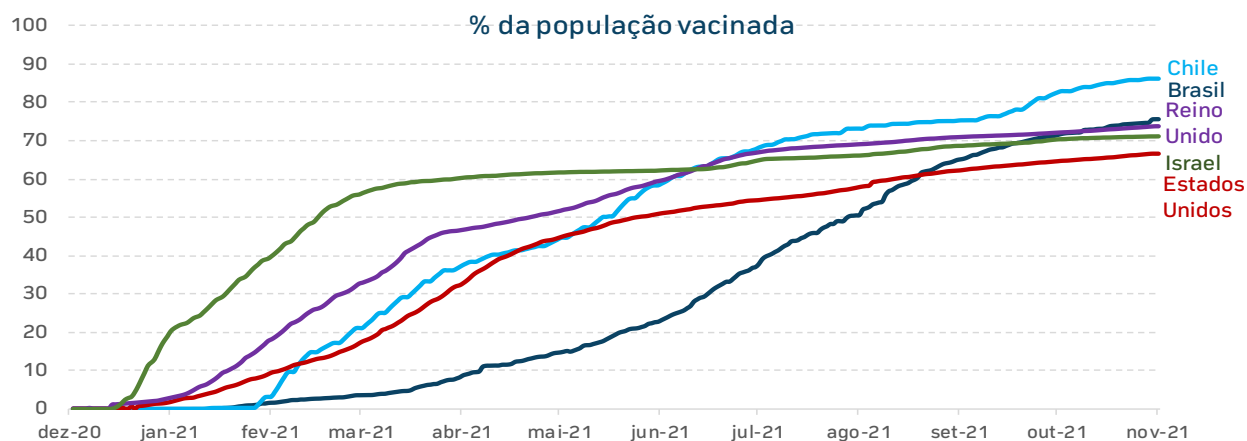
Fonte: Our World in Data

Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, país que foi um dos destaques iniciais de vacinação, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Nº de pessoas que receberam a 1ª dose, ou dose única até 7/11	162.173.032	16.560.188	223.629.671	50.234.416	6.248.565
% da população vacinada com 1ª dose, ou dose única	75,8%	86,2%	66,5%	73,7%	71,1%



Fonte: Our World in Data até 07/11/2021.

Diante do avanço do programa de vacinação e quedas nos números de óbitos, temos observado novas flexibilizações das medidas de prevenção como, por exemplo, a volta de público aos estádios e permissão para realização de eventos e, inclusive, no Rio de Janeiro foi encerrada a obrigatoriedade do uso de máscara em locais abertos e acreditamos que São Paulo deverá anunciar medida semelhante em breve.

Adicionalmente, as preocupações globais com ondas decorrentes de novas variantes do vírus parecem não ter se concretizado até o momento, de forma que continuamos a observar novas flexibilizações e abertura de fronteiras, permitindo o retorno de viagens internacionais.

Atrium Shopping Santo André

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de outubro de 2021, que reflete o resultado de setembro de 2021 do Atrium Shopping Santo André.

Em setembro, o shopping apresentou crescimento nas vendas totais de 28% em relação a setembro de 2020, justificado pela base fraca de comparação do ano anterior. Quando comparado com setembro de 2019, observamos uma queda no faturamento dos lojistas de 32%.

Em relação ao fluxo de veículos, no mês, o crescimento foi de 76% comparado a setembro de 2020. Em relação a setembro de 2019, este indicador apresenta queda de 37%.

Em outubro, o resultado do Fundo foi de -R\$0,05 / cota, impactado ainda pela redução de fluxo e faturamento do setor decorrentes dos impactos da Covid-19. No ano, o Fundo acumula resultado negativo de R\$ 0,87 / cota, portanto não houve lucro a ser distribuído aos cotistas referente ao período.

A Planilha de Fundamentos do Fundo pode ser acessada através do seguinte [link](#), para melhor análise.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de outubro de 2021. 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	out-21	2021	12 Meses
Receitas totais	6.355	(574.630)	(962.417)
Resultado imobiliário	-	(621.588)	(1.011.588)
Receita financeira	6.355	46.958	49.171
Despesas totais	(88.327)	(922.860)	(1.412.285)
Resultado	(81.972)	(1.497.490)	(2.374.702)
Rendimento	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,05)	(0,09)	(0,11)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

ATSA11	out-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	75%	69%	70%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,02	2,07	2,88
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	1,15%	1,58%
Valor de mercado			R\$ 173,5 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

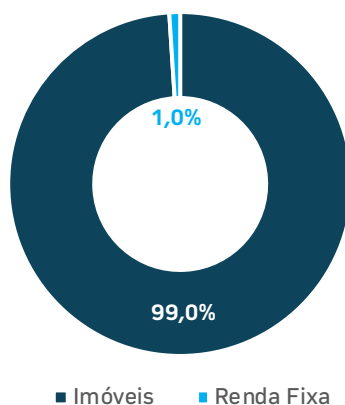
RENTABILIDADE

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\$ 101,18** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,47**.

ATSA11	out-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	101,99	114,00	111,99	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-0,8%	-11,2%	-9,7%	0,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,8%	-11,2%	-9,7%	12,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-9,6%	-13,5%	-9,7%	1,1%
% CDI Líquido	-	-	-	11%
Retorno Total Bruto	-0,8%	-11,2%	-9,7%	11,0%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	164,8%
% do IFIX	-	-	-	7%

*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

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

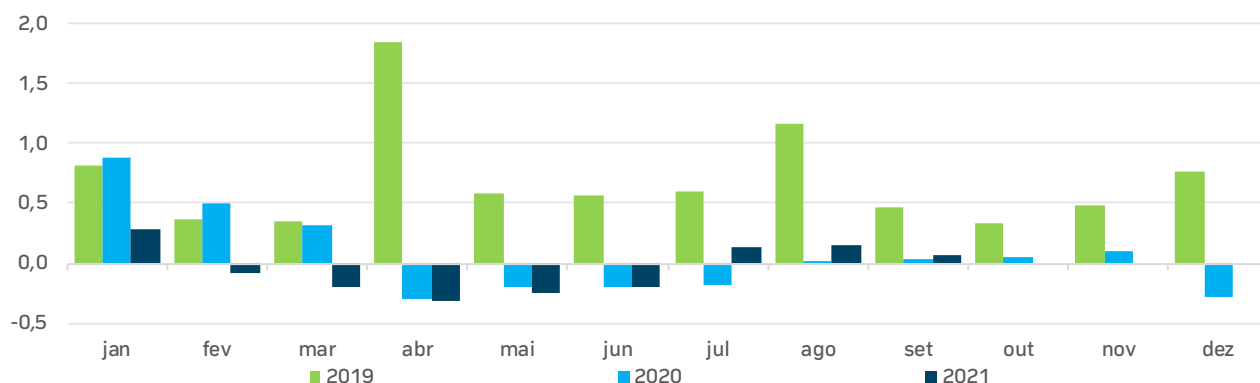
Mês 3

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

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2021. No mês de setembro, o resultado operacional foi positivo em R\$ 65 mil. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional negativo em R\$ 435 mil.

Atrium Shopping Santo André	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acumulado set-21	Acumulado set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	504.164	462.478	9%	4.885.019	4.304.307	13%
Aluguel complementar faturado	38.304	23.607	62%	401.180	652.557	-39%
Aluguel quiosques/stands	116.743	97.897	19%	917.881	618.184	48%
Descontos / carências / cancelamentos	(104.601)	(161.215)	-35%	(1.063.780)	(1.986.773)	-46%
Inadimplência	(124.959)	(236.103)	-47%	(2.345.597)	(1.031.738)	127%
Outras receitas	23.102	97.766	-76%	817.029	332.344	146%
Receitas totais	452.753	284.430	59%	3.611.732	2.888.881	25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(477.166)	(292.859)	63%	(4.069.429)	(2.636.677)	54%
Outras despesas	(142.639)	(92.295)	55%	(1.090.592)	(986.324)	11%
Despesas totais	(619.804)	(385.155)	61%	(5.160.021)	(3.623.001)	42%
Resultado operacional (NOI)	(167.051)	(100.724)	66%	(1.548.289)	(734.120)	111%
Resultado estacionamento	232.184	141.999	64%	1.113.768	1.594.592	-30%
NOI + estacionamento	65.133	41.274	58%	(434.521)	860.472	-
Benfeitorias	-	-	-	-	(105.000)	-100%
Resultado não operacional	50.092	(30.485)	-	271.163	(146.187)	-
Fluxo de caixa total	115.225	10.790	968%	(163.358)	609.285	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: AD Shopping

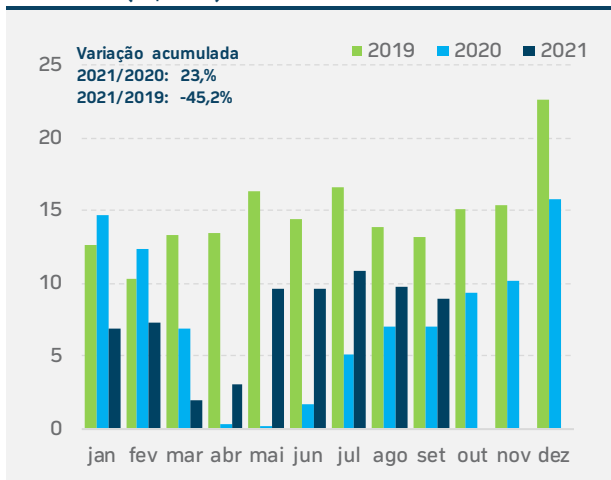
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 28% superiores ao observado em setembro de 2020. Em relação a setembro de 2019, houve uma queda de 32% no faturamento total.

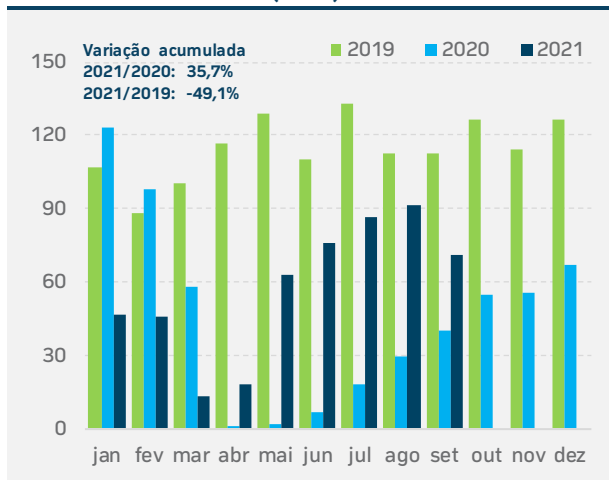
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em setembro, o indicador apresentou crescimento de 76%, em função de uma base fraca de comparação no ano anterior. Quando comparado a setembro de 2019 foi observado uma queda de 37% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 21,3% da ABL vaga, vs. 19,1% em setembro de 2020.

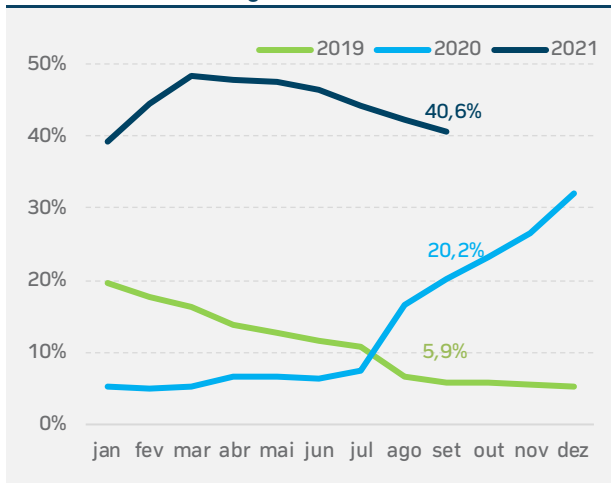
VENDAS (R\$ MM)



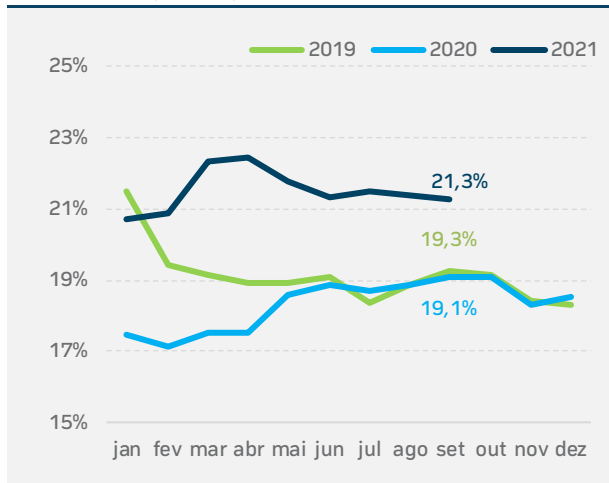
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

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