

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

ABRIL DE 2022

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\$ 89,23****COTA DE MERCADO****R\$ 90,10****VALOR DE MERCADO****R\$ 158 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****263****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.

Fonte: Hedge / Itaú. Data Base: 29/04/2022.

* Conforme Fato Relevante de 11 de janeiro de 2022, a taxa de administração do Fundo foi reduzida em 40% por um período de 12 meses, contados a partir de 1º de janeiro de 2022, de modo que a taxa de administração do Fundo, para o exercício de 2022, será de 0,30 sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos um grande aumento de volatilidade, tanto no mercado doméstico quanto no mercado externo.

Os principais fatos e eventos que vem impactando os mercados nos últimos meses apresentaram dinâmicas que exerceram uma importante pressão sobre os preços dos ativos e, como consequência, os mercados financeiros sofreram muito, ocorrendo uma reversão das tendências que estávamos vendo desde o começo de 2022.

Em nossa visão, o ano em curso tem três principais vetores que estão influenciando os mercados: o primeiro deles, a pandemia da COVID19, está presente desde 2020; o segundo é a invasão da Ucrânia e o terceiro, que pode ser lido como uma consequência dos dois anteriores, é a forte alta da inflação e suas consequências na mudança de direção da política monetária dos principais Bancos Centrais, tanto nos mercados desenvolvidos quanto nos mercados emergentes.

A volta de uma maior preocupação com a pandemia deve-se ao recente surto de infecção pelo vírus que voltou a paralisar a economia de grandes cidades chinesas, que tem uma estratégia de combate à COVID-19 que envolve severos *lockdowns* (isolamento total das pessoas e paralização das atividades não essenciais), com grave impacto econômico. Grande parte dos gargalos de produção em cadeias produtivas industriais importantes verificaram-se em virtude dessas paralizações totais que alguns países, em especial a China, adotam como combate à pandemia. A consequência lógica desse movimento é que os gargalos de produção produzem falta de produtos e, eventualmente, aumento de preços, porque a demanda segue aquecida no lado do consumidor. A outra face dessa moeda é que, com as paralizações totais e as pessoas trancadas em casa, o consumo na China e nos países impactados que seguem esse modelo de combate à pandemia diminui e isso esfria a sua economia, diminuindo a necessidade de importações e afetando os países que exportam para a China. Cria-se, assim, uma dinâmica que pressiona para baixo o crescimento do PIB mundial.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, também teve grande relevância no comportamento dos mercados em abril. Em nossa visão, basicamente *caiu a ficha* para a maioria dos analistas que essa guerra será mais longa do que se esperava. Portanto, as pressões inflacionárias causadas por ela podem demorar a se dissipar. Com relação ao mercado de grãos e fertilizantes, em que Ucrânia e a Rússia são importantes fornecedores, já tivemos uma forte aceleração nos preços, ou seja, inflação *na veia*. Além disso, com os embargos à Rússia aumentando e o corte de fornecimento de gás para alguns países anunciado pela Rússia no fim de abril, os preços do petróleo tiveram um novo repique para cima, portanto, mais inflação. Por fim, embargos contribuem para menos trocas comerciais entre os países e sua consequência acaba sendo uma desaceleração da economia mundial e menor crescimento do PIB.

A resposta que os Bancos Centrais têm dado ao desdobramento dos fatos relatados acima passa pela reversão da política monetária que estava em vigor, com o início de um ciclo de aperto monetário que já vinha se desenhando desde o fim do ano passado. Lembramos que aqui no Brasil o Banco Central iniciou esse processo ainda em março de 2021, com o primeiro aumento da SELIC, que estava em 2% a.a. e veio acelerando de forma firme com dez aumentos sucessivos que trouxeram a taxa de juros ao atual nível de 12,75%. A mudança grande de expectativa veio do mercado americano, com o FED, em sua última reunião, aumentando os juros em 0,50%, levando o nível para um intervalo de 0,75% a 1,00% e mexendo com as previsões dos analistas que já esperam uma taxa terminal de 3,00% a 3,50% no fim do ciclo de aperto monetário. Ambas as reuniões dos comitês de política monetária foram importantes e apresentaram algumas mudanças e adequações para um enfrentamento mais agudo da alta da inflação. No Brasil, o COPOM, que na reunião anterior havia sinalizado que iria encerrar o ciclo de alta nas taxas de juros em 12,75%, passou no seu comunicado pós-reunião que podemos e devemos ter novos aumentos e com isso caminhamos para um juro terminal de 13,25%. O FOMC, nos Estados Unidos, também sinalizou mais aumentos e mostrou que o caminho para o enfrentamento da inflação será o aumento dos juros. Com isso já vimos a taxa de 10 anos do tesouro americano consolidando-se perto dos 3,20%, e alguns analistas de mercado já estão alertando que essa taxa pode ter que subir mais do que isso, talvez indo mesmo a um patamar próximo dos 4%.

Com essa dinâmica intensa, em abril vimos as ações listadas na B3 desabar e o Ibovespa encerrou o mês com queda de 10,10%, acumulando alta de 2,91% em 2022, mas já com grande retirada de investidores

estrangeiros (R\$ 7,68 bi). O real, que vinha se valorizando em 2022, teve queda de 3,83% em relação ao dólar americano; ainda temos, para o acumulado desse ano, uma valorização de 11,85%, mas não resta dúvida que o patamar de R\$ 4,60/US\$ não deve se repetir. O IFIX, que mede o comportamento dos fundos imobiliários, por sua vez teve valorização de 1,19% e, pela primeira vez no ano apresenta uma valorização acumulada de 0,29%.

Ainda no campo dos números, a inflação de março, medida pelo IPCA foi de 1,62%, a maior para esse mês desde 1994 e o IPCA-15 de abril, veio em 1,73%, o que foi abaixo das expectativas do mercado, mas é a maior variação mensal desde fevereiro de 2003 e o maior número para abril desde 1995. Esses números mostram que as pressões inflacionárias estão ainda muito presentes e com grande difusão nos vários segmentos da economia. A questão que se apresenta aqui é se essas sucessivas altas de juros não levarão a uma grande queda da atividade econômica na segunda metade do ano e isso contribui para a queda tanto das ações quanto dos FII. O grande receio é que possamos estar entrando em um processo de estagflação onde a economia não cresce e a inflação segue em patamares elevados, reduzindo o consumo pela perda de poder de compra do consumidor e diminuindo a margem das empresas, pela diminuição da atividade econômica.

Acreditamos que o ciclo de aperto monetário nos Estados Unidos pode chegar a um patamar de juros entre 3,50% e 4,00%. Nesse cenário, a nossa taxa de juros a 13,25% estará bastante adequada para o enfrentamento da inflação e muito competitiva para atração de investimentos, o que contribuirá para deixar o real mais valorizado, sem atrapalhar nossas exportações. Lembramos também que por sermos grandes exportadores de *commodities*, a atual alta de preços desses ativos nos beneficiará bastante. Apesar das grandes turbulências que os mercados enfrentaram em abril, o nível de preços das ações na bolsa brasileira, em especial do setor de *commodities* e financeiro, e o atual patamar de preços dos fundos imobiliários, com descontos entre 10 e 15% em relação ao seu valor patrimonial e distribuição de dividendos ao redor de 11,50% medida pelo IFIX, representam ótima oportunidade e o carregamento dessas posições nesses ativos trará excelentes resultados nos próximos anos.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

Monitoramento mensal (Abrasca)

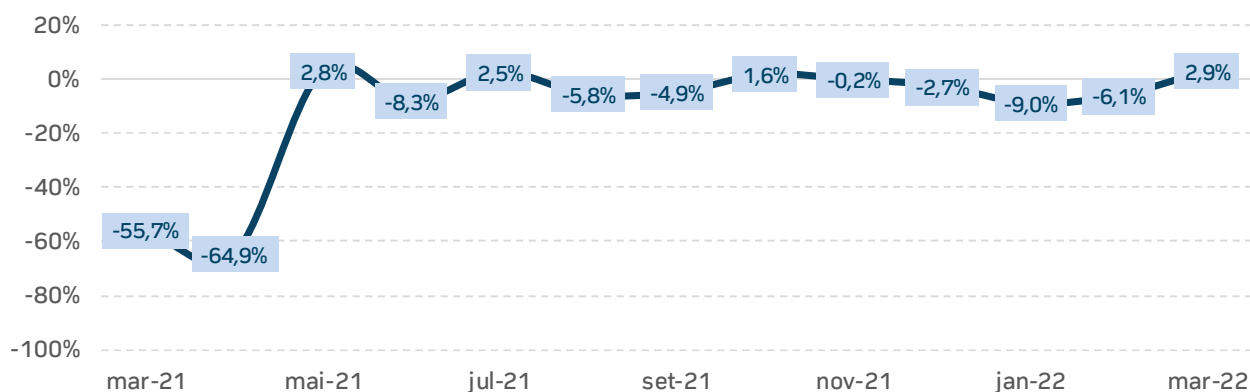
Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de março de 2022, que impactaram os resultados dos shopping centers em abril.

Em março, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 133% em relação a março de 2021. Ressaltamos que março de 2021 foi marcado pela volta de medidas severas de combate ao avanço da COVID-19, com boa parte dos ativos com atividades restritas às operações essenciais. Quando comparamos as vendas de março de 2022 versus março de 2019, observamos um crescimento, em termos nominais, de 2,9% neste indicador.

Ressaltamos que calculamos a variação 2022 versus 2019 compondo a variação de 2022/2021, 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)



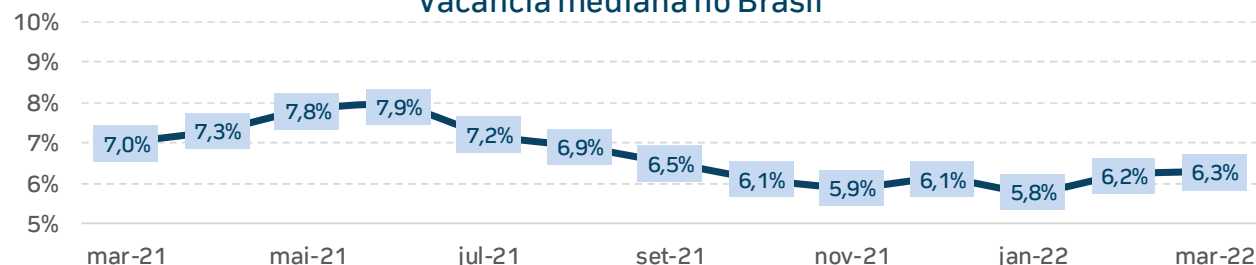
Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

Errata: Corrigimos o valor de jan-22. No relatório anterior, o valor apresentado de -16,6% se referia a variação vs. jan-20 e não vs. jan-19.

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mar/22	6,3%	8,5%	4,9%	6,3%	4,5%
Fev/22	6,2%	9,1%	5,0%	6,0%	5,0%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasca

Atrium Shopping Santo André

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de abril de 2022, que reflete o resultado de março de 2022 do Atrium Shopping.

Em março, o faturamento do shopping apresentou variação positiva de 475% em relação a março de 2021, variação distorcida em função da segunda onda da pandemia em março de 2021. Quando comparamos as vendas de março de 2022 versus março de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 17%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 22,8% da ABL vaga vs. 22,0% no mês anterior.

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 março de 2022. 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	abr-22	2021	12 Meses
Receitas totais	170.376	1.525.644	1.373.713
Resultado imobiliário	156.452	1.474.578	1.272.990
Receita financeira	13.924	51.066	100.723
Despesas totais	(77.950)	(308.715)	(982.150)
Resultado	92.426	1.216.929	391.563
Rendimento	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,05	0,17	0,02
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	abr-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	68%	59%	66%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,08	0,20	1,19
Giro (em % do total de cotas)	0,05%	0,12%	0,69%
Valor de mercado			R\$ 157,8 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Econômica / B3

RENTABILIDADE

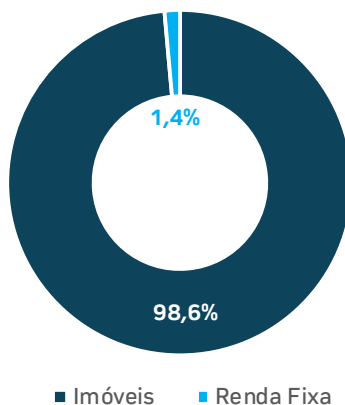
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 89,23** e o valor patrimonial foi de **R\$ 90,10**.

ATSA11	abr-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	93,00	96,01	108,50	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-3,1%	-6,2%	-17,0%	-9,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,1%	-6,2%	-17,0%	0,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-34,3%	-17,9%	-17,0%	0,0%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-3,1%	-6,2%	-17,0%	0,0%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	178,3%
% do IFIX	-	-	-	-

*Considera a integralização da cota da 1ª emissão em 15 parcelas

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

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, 1 a 99, Di Gaspi, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark, Fantasy Park e Mania de Churrasco.

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

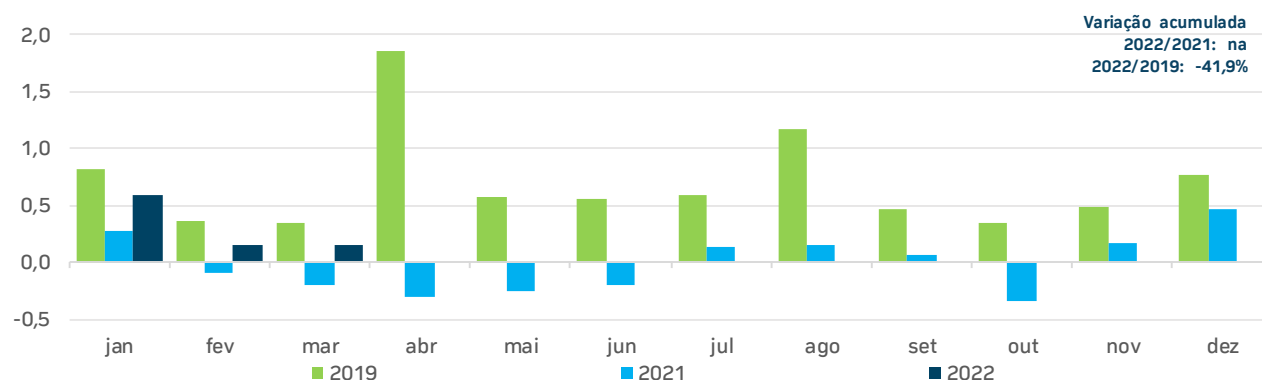
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de março de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2022. No mês de março, o resultado operacional foi positivo em R\$ 154 mil, revertendo um prejuízo de R\$ 195 mil realizado em março de 2021. Em relação a março de 2019, observamos uma queda de 56%.

Atrium Shopping Santo André	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Variação vs. mar-21	Acumulado mar-22	Acumulado mar-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	663.725	497.596	33%	2.219.774	1.852.547	20%
Aluguel complementar faturado	18.165	24.516	-26%	369.806	170.124	117%
Aluguel quiosques/stands	169.241	98.710	71%	608.179	296.708	105%
Descontos / carências / cancelamentos	(23.707)	(29.482)	-20%	(144.624)	(144.340)	0%
Inadimplência	(283.297)	(319.536)	-11%	(1.161.965)	(1.233.522)	-6%
Outras receitas	11.902	107.203	-89%	98.597	335.557	-71%
Receitas totais	556.029	379.007	47%	1.989.767	1.277.075	56%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(459.982)	(457.549)	1%	(1.304.094)	(1.297.386)	1%
Outras despesas	(153.254)	(116.046)	32%	(598.719)	(330.691)	81%
Despesas totais	(613.236)	(573.595)	7%	(1.902.813)	(1.628.078)	17%
Resultado operacional (NOI)	(57.207)	(194.588)	-71%	86.955	(351.002)	-
Resultado estacionamento	211.006	-	-	803.831	344.740	133%
NOI + estacionamento	153.799	(194.588)	-	890.786	(6.262)	-
Benfeitorias	(92.490)	-	-	(507.569)	-	-
Resultado não operacional	2.653	(34)	-	9.727	(202.256)	-
Fluxo de caixa total	63.962	(194.622)	-	392.944	(208.518)	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.



Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

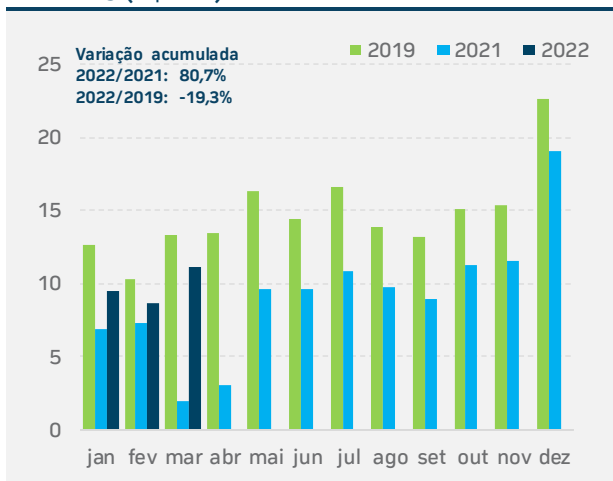
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 475% em março comparado ao mesmo mês de 2021, variação impactada por uma base fraca de comparação conforme mencionado anteriormente. Em relação a março de 2019, as vendas apresentaram queda de 17%.

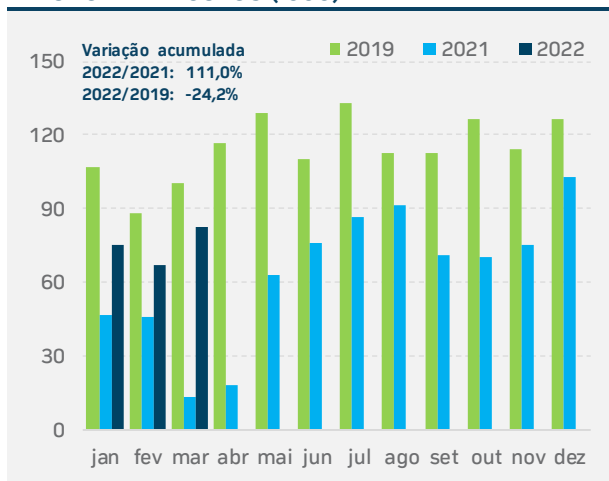
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em março, o indicador apresentou crescimento de 524% vs. março de 2021. Quando comparado a março de 2019 foi observado uma queda de 18% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 22,8% da ABL vaga vs. 22,0% no mês anterior.

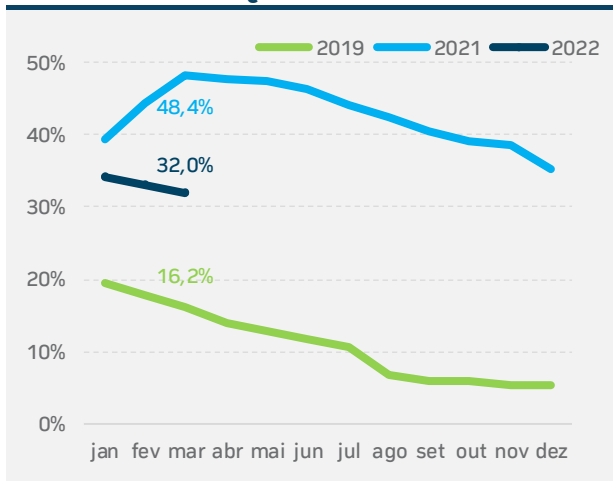
VENDAS (R\$ MM)



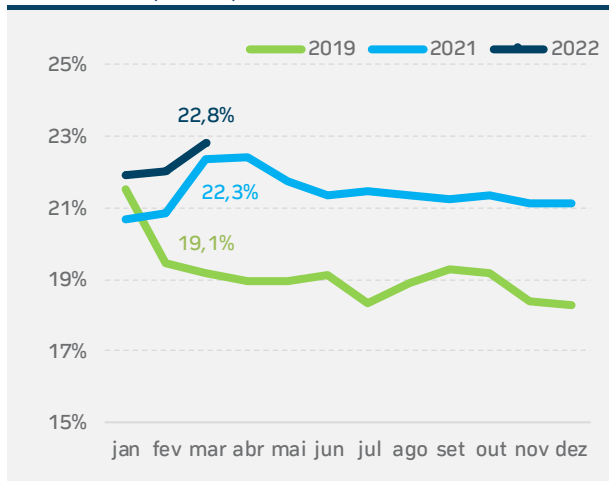
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

COMUNICADOS, EVENTOS E FATOS RELEVANTES

Em 28 de abril, 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, ("Fundo"), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada naquela data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 39,01% (trinta e nove inteiros e um centésimo por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 34,31% da (trinta e quatro inteiros e trinta e um centésimos por cento) base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da [CVM](#) e [B3](#) e na página do [Fundo](#).

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações Financeiras 2021](#)

[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.



Av. Brigadeiro Faria Lima 3.600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br