

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

JUNHO 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\$ 89,65****COTA DE MERCADO****R\$ 88,70****VALOR DE MERCADO****R\$ 155 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.751.141****QUANTIDADE DE COTISTAS****264****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. Data Base: 30/06/2022.

* 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 um ano de várias reviravoltas e mudanças de cenário, o mês de junho apresentou uma dinâmica bastante diferente dos meses anteriores e esse fato foi decisivo para o péssimo comportamento que vimos nos mercados.

Vamos começar pelos dados de rentabilidade apresentados ao final do mês. A B3 terminou com 11,50% de baixa, acumulando uma queda de 5,99% no ano, o IFIX caiu 0,88% e agora apresenta uma variação negativa de 0,33% em 2022 e o real se desvalorizou, com alta do dólar de 10,77%, sendo que no ano mantém uma valorização de 6,14%. Tivemos também uma alta das taxas de juros que pode ser medida tanto pelo DI Jan 24 que subiu quase 3%, quanto pelas NTN-B, que se desvalorizaram na curva inteira.

Mais uma vez vimos o mercado alterar o foco central de suas atenções. Quando analisamos esse período de seis meses de 2022, a preocupação central do mercado começou o ano nos impactos e consequências da pandemia da COVID-19, em seguida mudou sua atenção para os desdobramentos da invasão da Ucrânia pela Rússia e, de certa forma, até como consequência dos dois primeiros tópicos, iniciou o segundo trimestre do ano com o foco na inflação, a maior em 40 anos nas economias desenvolvidas. Ao final de junho surgiu uma nova preocupação global, a recessão.

A mudança do foco da atenção da inflação para a recessão e o debate central sobre a capacidade dos Bancos Centrais das economias desenvolvidas de promoverem o chamado pouso suave da atividade econômica, marcaram de forma definitiva as discussões de junho e isso pode ser medido acompanhando a variação dos Treasuries de 10 anos do Tesouro americano, que saíram de uma indicação de 2,802% em fim de maio para um pico de 3,5985% em 15/06 e encerraram junho apontando uma taxa de 3,115% depois de flertar com o nível de 3,00% na última semana do mês passado. Cabe também ressaltar que a taxa dos títulos de 2 anos do Tesouro americano ultrapassou a taxa dos títulos de 10 anos em um comportamento que representa uma indicação clara de recessão nos próximos meses. A verdade é que a reversão da política monetária extremamente expansionista que vem sendo praticada desde a crise do subprime em 2007 para uma política mais restritiva, que tente segurar o atual ciclo explosivo da inflação nos leva a um território desconhecido e cria grandes dificuldades para uma leitura segura de quais serão os desdobramentos que essa nova realidade trará para os mercados.

Em nossa visão, no campo externo ainda temos preocupação com os gargalos de produção, até porque a China tem lançado mão de lockdowns, mas aparentemente a dinâmica atual tem afetado menos as cadeias produtivas. Com relação à guerra na Ucrânia, parece claro que a Rússia deve consolidar a conquista do leste ucraniano e a partir daí tentar um acordo para um cessar fogo e partir para uma discussão diplomática com a Ucrânia e a OTAN sobre os próximos passos, abrindo espaço para uma melhora no fluxo de commodities e fertilizantes e contribuindo para uma queda nos preços dos grãos e talvez do petróleo e do gás natural. Dessa forma, pode ser que o pico inflacionário já tenha se apresentado, o que pode contribuir para uma pequena queda na inflação acumulada em 12 meses nas economias desenvolvidas. Acreditamos que durante julho esse cenário estará mais claro e será decisivo para a condução do atual ciclo de aperto monetário.

No campo doméstico, nos parece que as eleições de outubro passaram a ter um papel determinante nas expectativas de mercado. Com a atual polarização entre o presidente Bolsonaro e o ex-presidente Lula, a leitura é de que existe um risco grande de desequilíbrio fiscal. O encaminhamento e a discussão da chamada PEC KAMIKAZE, texto que já foi aprovado no Senado e segue para aprovação na Câmara, e que representa quase R\$ 42 bilhões de gastos, sem entrar aqui no mérito ou oportunismo dessa questão, foi visto pelo mercado como um sinal claro de que o teto de gastos do governo federal não existe mais para a atual administração. Além disso, temos as declarações do ex-presidente Lula, que afirmou várias vezes que, caso seja eleito, vai rever as regras do teto de gastos e vai adotar medidas fiscais mais expansionistas. Esse quadro fez com que o risco fiscal do Brasil voltasse ao centro do debate e com isso o risco Brasil voltou a subir como pudemos constatar através do aumento do CDS Brasil, balizador do risco de crédito do país e o forte movimento de desvalorização do real, sem falar da queda das ações.

Temos a impressão de que existe um forte descolamento entre o mercado doméstico e o mercado externo. O Banco Central do Brasil promoveu um forte aperto monetário desde março de 2021, agindo com muita prudência e rapidez, o que nos coloca hoje muito perto do fim desse ciclo de alta de juros. O FED, Banco Central

americano, deve seguir aumentando os juros, e o mercado, que chegou na metade de junho a acreditar que o juro terminal pudesse ser ao redor de 4,00%, parece acreditar que o fim do ciclo de aumento dos juros nos EUA deve se dar ao redor de 3,25%. Se essa previsão realmente estiver correta, o nosso Banco Central deve encerrar o atual ciclo sem aumento nenhum em agosto ou com um último aumento de 0,25%. Cabe lembrar que recentemente observamos uma desaceleração nos preços das commodities e ressaltamos que esse aumento de juros ainda não teve tempo de promover a totalidade de sua potência junto à economia real. As medidas de redução do ICMS para combustíveis e energia já trouxeram algum alívio nos preços e as expectativas de inflação para 2022 foram revisadas para baixo, com consequente aumento das expectativas para a inflação em 2023. Com relação ao PIB, temos um aumento superior a 2,00% esperado para 2022 e um receio que com o impacto da atual política monetária, o crescimento para 2023 não passe de 1,00%. Se esse for realmente o quadro deveríamos ter nova valorização do real e valorização para os ativos brasileiros. O que está faltando é iniciarmos um amplo debate entre os principais candidatos ao cargo de presidente sobre quais serão as suas políticas fiscais, econômicas e sociais. Na medida em que se tornar mais claro que seguiremos um caminho de responsabilidade fiscal, e queremos crer que não existe outra alternativa, o mercado deverá ter uma expressiva retomada. Em resumo, o diferencial de juros que deveremos ter em relação às principais economias do mundo desenvolvido, ao final do atual ciclo de aperto monetário, deve ser mais do que suficiente para trazer investimentos e mesmo capital especulativo para o Brasil. Temos projetos, mercado consumidor e mão de obra para capturar esse bom momento que pode vir, no entanto, para que isso aconteça, temos que deixar claro que vamos seguir um caminho de responsabilidade fiscal, o que deveria ser mais fácil de demonstrar através da própria experiência que os dois principais candidatos têm, pois um foi presidente por oito anos e outro é o atual presidente.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

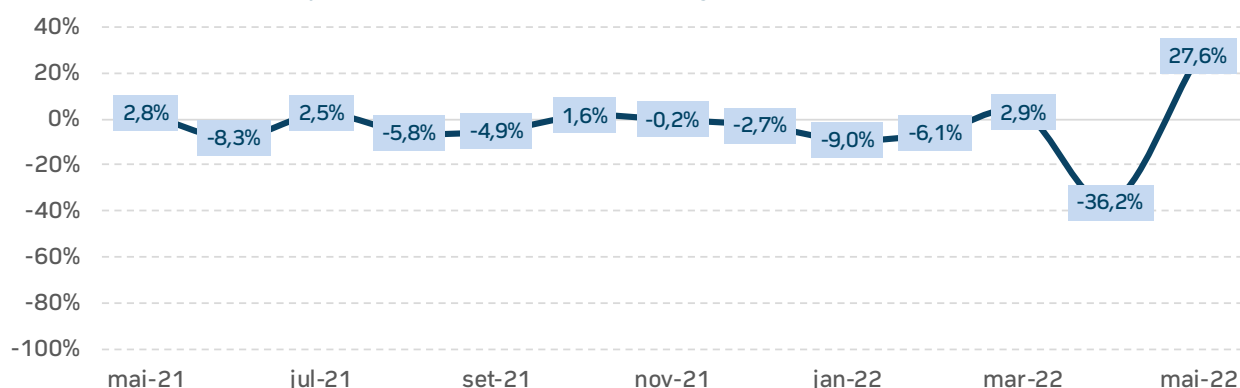
Monitoramento mensal (Abrasce)

Neste mês, após validação com a Abrasce/Cielo, voltamos a trazer o indicador de variação de vendas de 2022 vs. 2019. Como é possível verificar no gráfico abaixo, após uma queda de 36% em abr-22 vs. abr-19, o setor apresentou recuperação em mai-22, reportando um crescimento de 28% quando comparado a mai-19.

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, até maio de 2022, comparados com o mesmo mês de 2019.

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

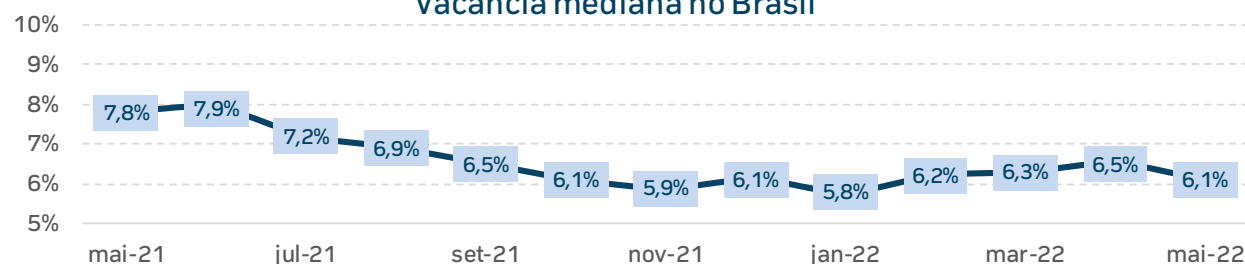


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mai/22	6,1%	7,5%	5,7%	5,8%	5,8%
Abr/22	6,5%	8,1%	5,0%	6,5%	5,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Atrium Shopping Santo André

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

Em maio, o faturamento do shopping apresentou variação positiva de 56% em relação a maio de 2021. Quando comparamos as vendas de maio de 2022 versus maio de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 8%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 22,5% da ABL vaga vs. 22,8% no mês anterior.

Para melhor análise, as bases completas com os resultados e indicadores operacionais do Fundo podem ser encontradas na Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de junho 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.

Ressaltamos que o resultado do Fundo no mês foi impactado pela retenção do resultado do shopping, equivalente a R\$ 0,12 / cota, para fazer frente a investimentos no imóvel. Considerando meses anteriores, foram retidos até o momento o equivalente a R\$ 0,30 / cota, que serão reconhecidos no resultado do Fundo no momento em que tais investimentos forem realizados.

ATSA11	jun-22	2022	12 Meses
Receitas totais	46.580	1.614.293	1.654.503
Resultado imobiliário	30.133	1.529.442	1.529.442
Receita financeira	16.448	84.850	125.060
Despesas totais	(46.229)	(414.947)	(922.372)
Resultado	351	1.199.346	732.130
Rendimento	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,00	0,11	0,03
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	jun-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	48%	59%	66%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,23	1,13
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,14%	0,66%
Valor de mercado			R\$ 155,3 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Econômica / B3

RENTABILIDADE

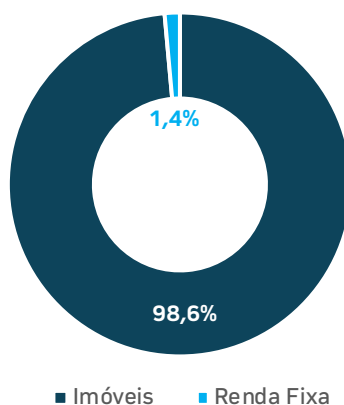
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 88,70** e o valor patrimonial foi de **R\$ 89,65**.

ATSA11	jun-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	88,16	96,01	107,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	0,5%	-7,6%	-17,1%	-11,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,5%	-7,6%	-17,1%	-1,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,0%	-14,9%	-17,1%	-0,1%
% CDI Líquido	57%	-	-	-
Retorno Total Bruto	0,6%	-7,6%	-17,1%	-1,4%
IFIX	-0,9%	-0,3%	1,5%	176,6%
% 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 32.938 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

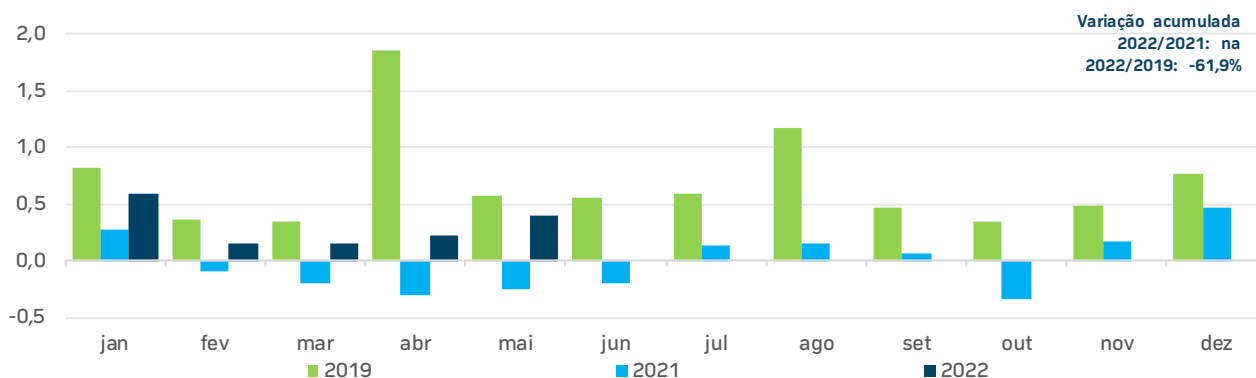
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2022. No mês de maio, o resultado operacional foi positivo em R\$ 395 mil, revertendo um prejuízo de R\$ 257 mil realizado em maio de 2021. Em relação a maio de 2019, observamos uma queda de 32%.

Atrium Shopping Santo André	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acumulado mai-22	Acumulado mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	579.453	521.983	11%	3.438.856	2.878.599	19%
Aluguel complementar faturado	109.472	8.707	1157%	559.363	190.628	193%
Aluguel quiosques/stands	160.943	93.683	72%	937.997	486.699	93%
Descontos / carências / cancelamentos	(2.346)	(258.679)	-99%	(164.128)	(706.659)	-77%
Inadimplência	(155.697)	(194.184)	-20%	(1.683.021)	(1.624.194)	4%
Outras receitas	17.908	104.366	-83%	141.776	543.281	-74%
Receitas totais	709.735	275.876	157%	3.230.843	1.768.355	83%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(502.386)	(497.023)	1%	(2.399.282)	(2.390.881)	0%
Outras despesas	(119.403)	(35.364)	238%	(715.417)	(295.861)	142%
Despesas totais	(621.790)	(532.387)	17%	(3.114.698)	(2.686.742)	16%
Resultado operacional (NOI)	87.945	(256.511)	-	116.145	(918.387)	-
Resultado estacionamento	306.636	-	-	1.395.450	344.740	305%
NOI + estacionamento	394.581	(256.511)	-	1.511.595	(573.647)	-
Benfeitorias	(3.057)	-	-	(535.357)	-	-
Resultado não operacional	(27.076)	98.841	-	(27.076)	(103.554)	-74%
Fluxo de caixa total	364.448	(157.670)	-	949.162	(677.201)	-

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

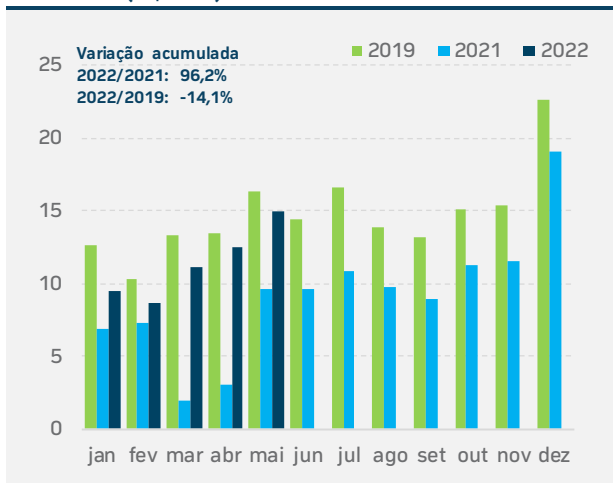
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 56% em maio comparado ao mesmo mês de 2021. Em relação a maio de 2019, as vendas apresentaram queda de 8%.

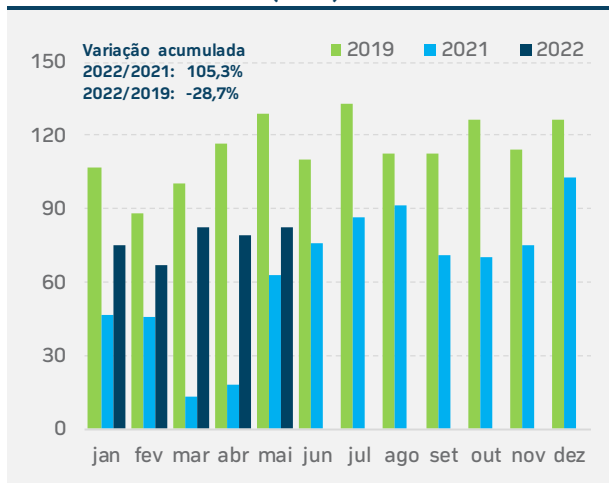
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em maio, o indicador apresentou crescimento de 30% vs. maio de 2021. Quando comparado a maio de 2019 foi observado uma queda de 36% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 22,5% da ABL vaga vs. 22,8% no mês anterior.

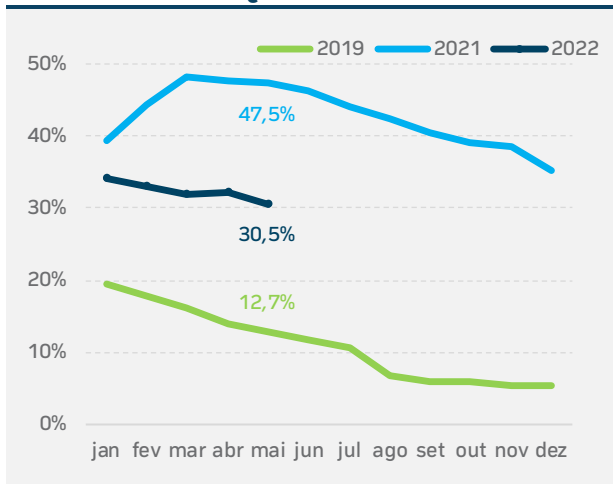
VENDAS (R\$ MM)



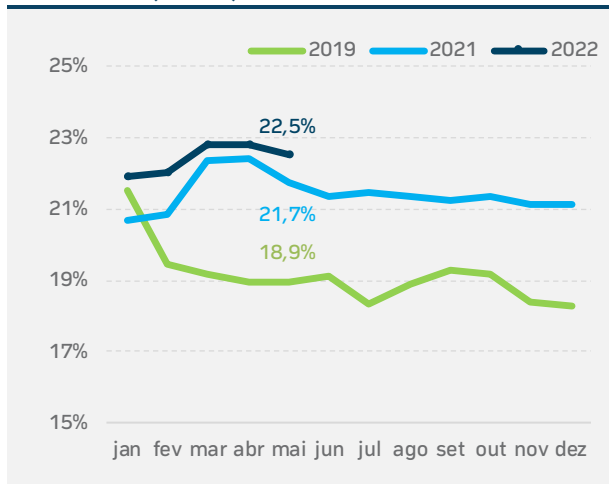
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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 3600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br