

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



OUTUBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
DESEMPENHO DO FUNDO	7
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	9
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS	11
DOCUMENTOS	12



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Atrium Shopping Santo André FII** tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento no Atrium Shopping Santo André

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 90,33

COTA DE MERCADO

R\$ 76,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 133 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

284

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

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Fonte: Hedge. Data Base: 31/10/2022.

* 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

Abrimos essa carta de outubro, como não poderia deixar de ser, com um comentário sobre o fim do processo eleitoral no Brasil e a eleição do novo presidente da República no dia 30 passado.

A primeira consideração é que nunca houve, no Brasil, uma disputa eleitoral tão acirrada. A diferença entre o presidente eleito Luís Inácio Lula da Silva e o candidato derrotado Jair Bolsonaro foi de menos de 2%, algo como 2,1 milhões de votos. Essa diferença tão pequena demonstra o alto grau de polarização da sociedade brasileira e a grande divisão que ocorre hoje no campo político e ideológico. De qualquer forma, procurando olhar “o copo meio cheio”, a grande vitória foi da democracia brasileira, que, apesar de alguns pequenos problemas, como as manifestações nas estradas no pós-eleição, mostrou uma maturidade impressionante. Assistimos aos principais representantes dos poderes constituídos da República reconhecendo o resultado do pleito eleitoral imediatamente após a apuração e o processo de votação transcorreu dentro de um clima pacífico, organizado e transparente. A partir de agora, a sociedade aguarda que o novo governo indique quais serão os principais nomes a ocupar os cargos públicos de maior relevância, principalmente aqueles relacionados ao campo econômico, visto que os desafios continuam presentes e existe a necessidade de expor com bastante clareza e transparência qual será a receita a ser utilizada pela nova administração para resolver os desafios que temos para os próximos anos relativos à política fiscal.

Não resta dúvida de que teremos que definir com muita rapidez como seguiremos com as reformas tributária e administrativa. Apenas para fazer frente a algumas promessas de campanha, teremos que arrumar, de imediato, espaço para mais de R\$ 100 bilhões em despesas não previstas na LDO hoje em discussão no Congresso, decretando definitivamente o fim do já violado teto de gastos do governo federal. A manutenção do auxílio Brasil em R\$ 600,00 por mês está estimada em R\$ 52 bilhões, o adicional de R\$ 150,00 por filho menor que 6 anos responde por mais R\$ 18 bilhões e o aumento da faixa de isenção do IRPF para cinco mil reais impacta a arrecadação em mais R\$ 22 bilhões, sem falar em outras medidas que tem de ser acomodadas. Não temos dúvidas de que a celeridade em apontar os caminhos para superar esses desafios serão determinantes para diminuir a volatilidade dos mercados.

No campo externo, o novo governo também terá de conviver com uma realidade bastante diferente daquela que vivemos nos últimos quinze anos, como já foi antecipado de alguma forma em 2022. Existem questões geopolíticas que estarão presentes e não nos parece que vão se resolver no curto prazo; podemos citar a invasão da Ucrânia pela Rússia, que desestabilizou o mercado de energia no mundo, assim como os mercados de grãos e de fertilizantes. Existe também o aumento da tensão entre os Estados Unidos e a China, com a questão do *status* político de Taiwan muito presente, o novo mandato de Xi Jinping e a nova realidade de crescimento da economia chinesa, de ao redor de 4% ao ano, explicitando as sérias questões de relacionamento entre essas que são as duas maiores potências econômicas do mundo e ameaçam reeditar as tensões geopolíticas vividas no período da Guerra Fria dos anos 50/60. Outro ponto de preocupação é a provável recessão que a Europa e os Estados Unidos enfrentarão em 2023 como resultado da política monetária que vem sendo implementada pelos principais bancos centrais do mundo desenvolvido para combater o maior surto inflacionário dos últimos 40 anos. Sob a liderança do FED, o banco central americano, o aumento de juros ainda está longe do seu final e, por enquanto, não temos sinalização de queda da inflação em consequência do aperto monetário. Enfim, desafios não faltam, mas nos parece que, caso o novo governo tome a decisão de implementar uma ampla coalizão política e abra espaço para que os melhores quadros dos partidos que o apoiaram, ou mesmo da sociedade, participem da composição do núcleo decisório, poderemos estar equipados para enfrentar a situação e entrar em um novo ciclo de prosperidade.

Em nossa análise, o mundo, no campo econômico, está passando por um processo de volta à normalidade. O fato é que o enfrentamento da grande crise financeira que vivemos após o estouro da bolha dos empréstimos hipotecários nos Estados Unidos e Europa, levou à adoção, de forma generalizada no mundo desenvolvido, de uma política monetária extremamente expansionista, na qual alguns dos principais bancos centrais do mundo, especialmente na Europa, chegaram a baixar as taxas de juros para o campo negativo. A implementação do chamado *quantitative easing* pelas principais autoridades monetárias mundiais foi necessária para impedir que a quebra do banco americano Lehman Brothers em 2008 arrastasse o mercado financeiro global para um colapso nunca visto desde a crise de 1929. Essa estratégia foi fundamental para que houvesse tempo para que fossem tomadas medidas de saneamento no mercado financeiro, como muitas fusões e consolidações necessárias para a absorção dos prejuízos gerados, além da construção de um novo arcabouço regulatório que evitasse o surgimento de uma nova crise de natureza parecida. O que não se esperava é que essa situação de extremo relaxamento na política monetária durasse tanto tempo. Foram quase quinze anos de uma política



monetária extremamente expansionista e fora da normalidade. As tentativas de uma saída organizada dessa armadilha gerada pela política monetária foram atropeladas pelo surgimento da pandemia da Covid-19. Com esse quadro e com a volta das tensões geopolíticas advindas da invasão da Ucrânia pela Rússia, trazendo gargalos de fornecimento de *commodities* e de insumos essenciais para o pleno funcionamento das cadeias produtivas globais, nasceu o maior surto inflacionário global dos últimos quarenta anos.

O atual ciclo de aperto monetário faz-se necessário para que a inflação seja controlada. Acreditamos que ele será bem-sucedido também a nível global, como já temos percebido de certa forma no Brasil. O fato é que o Banco Central do Brasil adiantou-se a seus pares internacionais e promoveu o maior e mais intenso ciclo de aumento juros desde o plano real, levando a SELIC a 13,75%, um aumento de 1.125 pontos-base em apenas dezoito meses. Como nos alerta a cartilha dos economistas, a propagação dos efeitos da política monetária na economia pode levar de seis a nove meses. Portanto, ainda não estamos vivendo o total impacto de um juro real superior a 8%. Com certeza teremos queda na atividade econômica nos próximos meses e a inflação voltará a níveis razoáveis. Importante notar que após um ajuste dessa magnitude, talvez seja necessário um ou dois anos para atingirmos o centro da meta de inflação (3,25% para 2023) e que no mundo desenvolvido a meta utilizada de 2% para inflação seguramente deixará de ser o teto das expectativas e se transformará em piso, pelo menos até 2025.

A volta à normalidade provavelmente nos levará a taxas de inflação entre 3,5% e 4,5% ao ano, e com isso os juros poderão se situar ao redor de 7,5% a 8,0% ao ano. Resta lembrar que, para esse cenário se materializar, precisamos equacionar o nosso quadro fiscal com um plano responsável e crível para os próximos anos, com uma esperada transição em 2023. Mas, nesta questão fiscal, o mundo desenvolvido tende a ser mais paciente, mesmo porque a relação dívida/PIB do Brasil está na casa dos 77%, número inferior a várias economias da OCDE.

Para finalizar, voltemos aos mercados: em outubro tivemos mais um mês de discreto crescimento do IFIX, subindo apenas 0,02%, acumulando com isso uma alta de 6,66% no ano. O Ibovespa subiu expressivos 5,45% no mês, impulsionado pela entrada de R\$ 14 bilhões de investidores estrangeiros, e sobe 10,70% no ano. O dólar comercial (PTAX-BC) teve desvalorização de 2,77% no mês e cai 5,80% no ano. Seguimos otimistas e acreditamos que tanto as ações como os fundos de investimento imobiliário devem se beneficiar do provável relaxamento da política monetária que veremos a partir do fim do primeiro trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

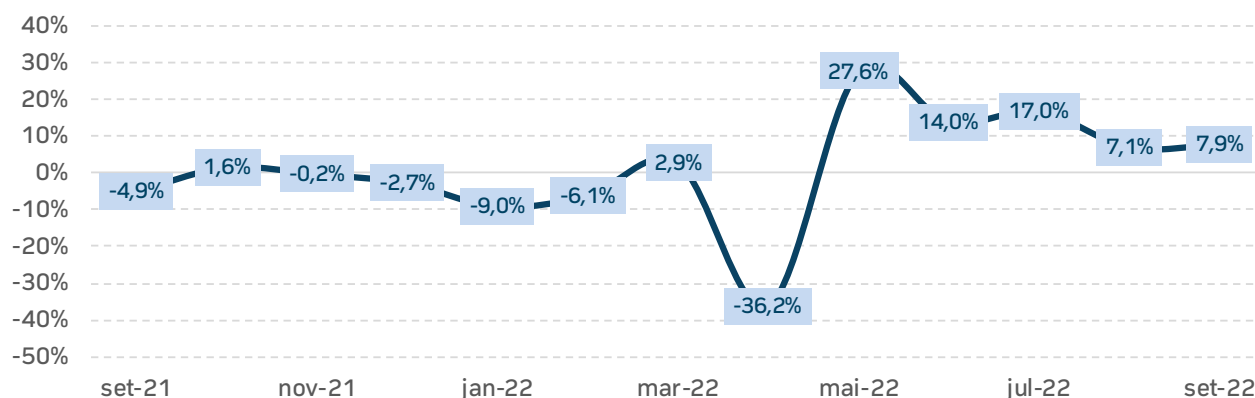
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 7,9% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

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)

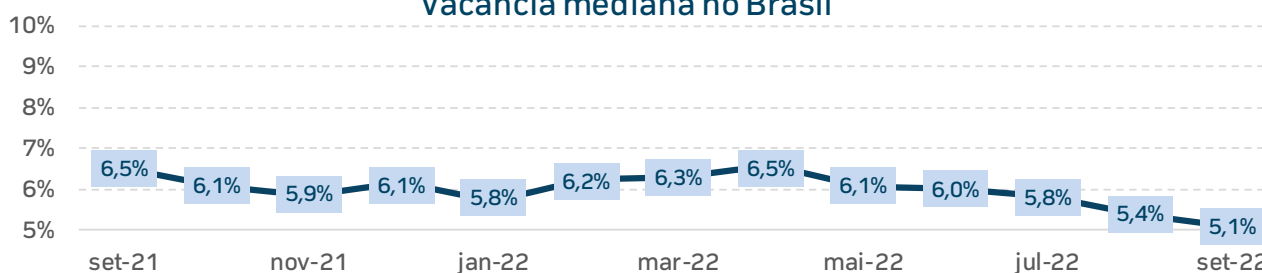


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Set/22	5,1%	8,3%	5,1%	5,0%	4,8%
Ago/22	5,4%	7,1%	5,3%	5,0%	5,7%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

Em setembro, as vendas totais do shopping apresentaram variação positiva de 32% em relação a setembro de 2021. Quando comparamos as vendas de setembro de 2022 versus setembro de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 10%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 21,6% da ABL vaga vs. 21,5% no mês anterior. Um aumento de 36m² na ABL vaga devido à saída da operação Batata da Vovó.

Em outubro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,03 / cota. Destacamos que parte do resultado de outubro do shopping, no valor de R\$ 101 mil, o equivalente a R\$ 0,06 / cota, foi retido para fazer frente a investimentos futuros e, portanto, não foi reconhecido no resultado do mês. Até o momento, o saldo de resultado retido para fazer frente a investimentos é de R\$ 0,18 / cota.

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 distribuiu R\$ 0,05 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,15 / cota.

O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2022, aos detentores de cota em 31 de outubro 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	out-22	2022	12 Meses
Receitas totais	95.503	3.653.566	3.670.205
Resultado imobiliário	67.889	3.466.224	3.466.224
Receita financeira	27.613	187.343	203.981
Despesas totais	(48.869)	(596.164)	(749.901)
Resultado	46.634	3.057.403	2.920.304
Rendimento	87.557	262.671	262.671
Resultado Médio / Cota	0,03	0,17	0,14
Rendimento Médio / Cota	0,05	0,02	0,01

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	out-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	55%	64%	66%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,02	0,31	0,71
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,20%	0,44%
Valor de mercado	R\$ 133,1 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

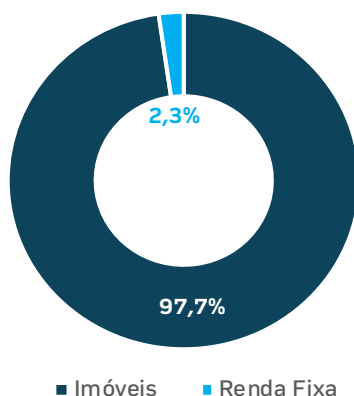
RENTABILIDADE

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\$ 76,00**.

ATSA11	out-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	80,03	96,01	101,18	100,00
Renda Acumulada	0,1%	0,1%	0,1%	10,0%
Ganho de Capital Líq.	-5,0%	-20,8%	-24,9%	-24,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,2%	-20,7%	-24,8%	-15,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-47,4%	-24,4%	-24,8%	-1,4%
Retorno % CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-5,0%	-20,7%	-24,8%	-14,0%
IFIX**	0,0%	6,7%	11,8%	196,0%
% 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	ABL TOTAL	LOJAS	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
100%	32,9 mil m ²	235	Out-2013	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



Imagens: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

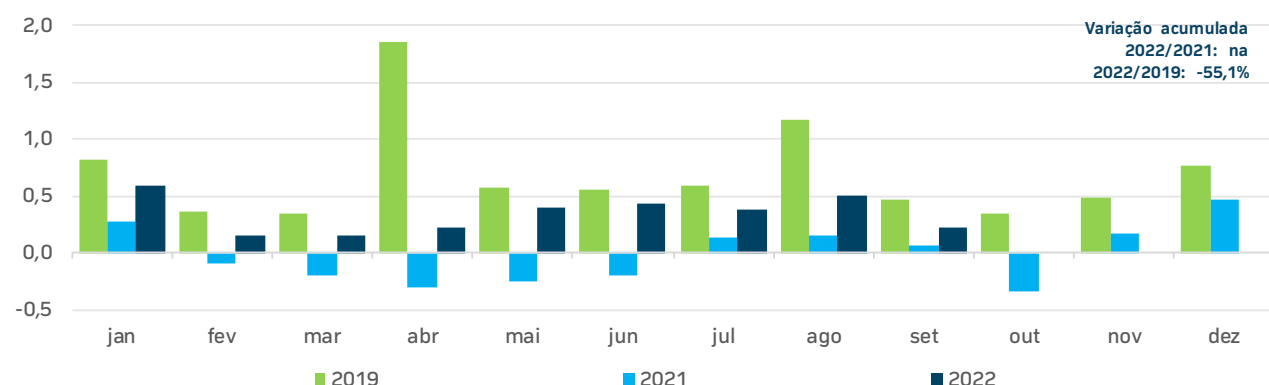
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2022. No mês de setembro, o resultado operacional foi positivo em R\$ 219 mil, um crescimento de 227% vs. o realizado em setembro de 2021. Em relação a setembro de 2019, observamos uma queda de 53%.

Atrium Shopping Santo André	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acumulado set-22	Acumulado set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	602.279	504.164	19%	5.820.497	4.885.019	19%
Aluguel complementar faturado	36.393	38.304	-5%	1.036.178	401.180	158%
Aluguel quiosques/stands	162.896	116.743	40%	1.565.300	917.881	71%
Descontos / carências / cancelamentos	(60.253)	(104.601)	-42%	(324.030)	(1.063.780)	-70%
Inadimplência	(107.237)	(124.959)	-14%	(2.140.326)	(2.345.597)	-9%
Outras receitas	13.712	24.914	-45%	281.209	820.784	-66%
Receitas totais	647.789	454.565	43%	6.238.828	3.615.487	73%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(544.090)	(515.467)	6%	(4.423.254)	(4.440.433)	0%
Outras despesas	(174.884)	(104.338)	68%	(1.353.142)	(719.588)	88%
Despesas totais	(718.974)	(619.804)	16%	(5.776.396)	(5.160.021)	12%
Resultado operacional (NOI)	(71.185)	(165.239)	-57%	462.432	(1.544.534)	-
Resultado estacionamento	289.966	232.184	25%	2.567.096	1.113.768	130%
NOI + estacionamento	218.781	66.945	227%	3.029.528	(430.766)	-
Benfeitorias	(67.889)	-	-	(833.457)	-	-
Resultado não operacional	(50.250)	48.280	-	(228.076)	267.408	-
Fluxo de caixa total	100.642	115.225	-13%	1.967.995	(163.358)	-

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

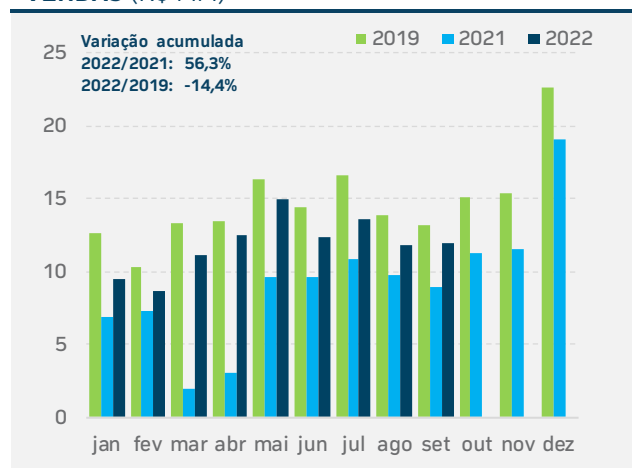
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 32% em setembro comparado ao mesmo mês de 2021. Em relação a setembro de 2019, as vendas apresentaram queda de 10%.

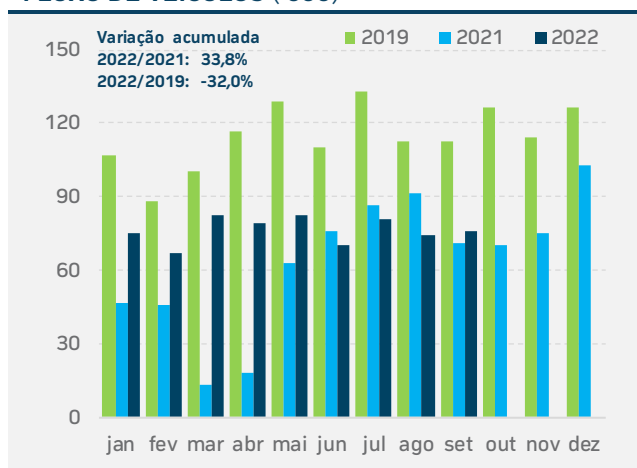
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em setembro, o indicador apresentou aumento de 7% vs. setembro de 2021. Quando comparado a setembro de 2019 foi observado uma queda de 32% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, tivemos em setembro a saída da operação Batata da Vovó (36m²), levando este indicador a encerrar o mês em 21,6%. No entanto, destacamos que foi assinado contrato para entrada da Arena Bomboliche (1.320m²) no Atrium Shopping, o que impactará o indicador de vacância em novembro.

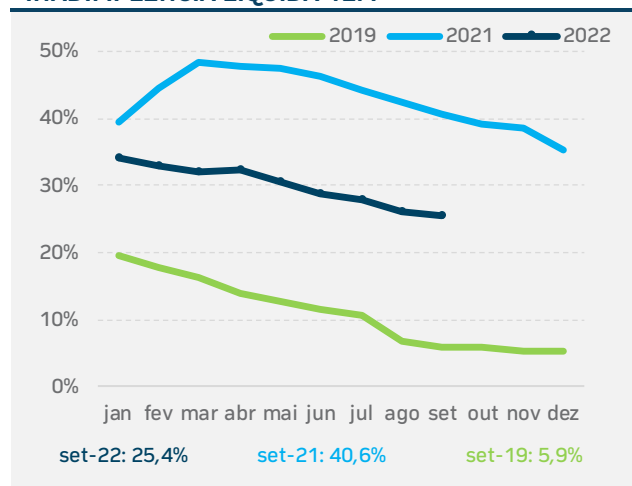
VENDAS (R\$ MM)



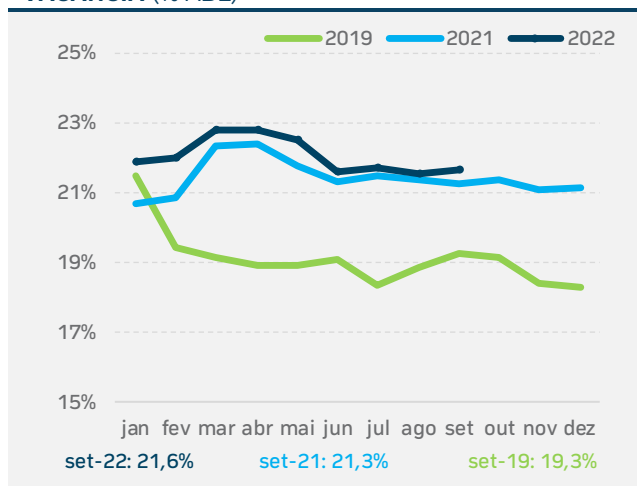
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

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 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 cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br