

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



SETEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	9
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	10
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	11
INDICADORES OPERACIONAIS	12
DOCUMENTOS	13



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\$ 81,70	INÍCIO DAS ATIVIDADES Março de 2011
COTA DE MERCADO R\$ 57,72	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 101 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 1.751.141	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo
QUANTIDADE DE COTISTAS 284	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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês marcado pela mudança de percepção do mercado em relação à taxa de juros nos Estados Unidos e seus impactos nas principais economias. Caiu a ficha para os agentes do mercado que as taxas de juros definidas pelo banco central americano (FED) podem subir mais e permanecer altas por mais tempo. Isso ocorre, pois, a economia americana continua aquecida, conforme demonstram os principais indicadores de emprego, como abertura de novas vagas ainda em grande quantidade e baixo número de pedidos de seguro-desemprego. A inflação acumulada dos últimos doze meses está em torno dos 3,70%, portanto longe da meta de 2,00%, o objetivo a ser atingido pelo FED.

Com isso completamos um ciclo de expectativas de mercado, fomos do hard landing para o soft landing e daí para o no landing e, agora, estamos de volta a algo parecido com a expectativa inicial, com uma grande surpresa em relação ao fato da política econômica mais apertada não estar conseguindo reduzir o ritmo da aquecida economia americana. Assistimos aos juros dos Treasury Bonds do governo americano atingirem as máximas dos últimos dezesseis anos, ou seja, desde a eclosão da crise do subprime em 2007/2008, com o 10y batendo acima de 4,80% e o 30y rompendo a barreira dos 5,00% e derrubando a bolsa americana, tendo como referência o S&P 500, que finalizou o mês de setembro em 4288 pontos, representando uma baixa de -4,9% no mês. Essa alta de juros no mercado americano trouxe como consequência o fortalecimento do dólar em relação às principais moedas do mundo, o euro chegou a flertar com o patamar de 1,05 USD / EUR e o real que chegou a 5,22 BRL / USD. Outro fator de forte impacto no mês foi a sequência de alta do petróleo, o barril de Brent chegou a ser negociado acima de U\$95 na bolsa de Londres, o que representa uma alta de 9,7% em setembro.

O mercado brasileiro, como já foi dito, sofreu bastante com a alta dos juros futuros nos EUA. Tivemos uma alta expressiva nas taxas expressas no mercado futuro de DI. Se pegarmos o Jan/25, ele terminou o mês a 10,84%, representando uma alta de 31 pontos-base e o principal impacto se deu no câmbio, com o dólar futuro atingindo a cotação de 5,24 contra o real em 6 de outubro. Apesar desse cenário, o índice Bovespa, que chegou a bater 113.366 pontos, encerrou o mês a 116.565 pontos, com uma variação mensal positiva de 0,7%, e acumulando alta de 6,2% no ano. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 0,2% no mês e agora avança 12,3% no ano, sendo o sexto mês de alta consecutivo.

Cabe lembrar que por aqui tivemos nossa própria contribuição para o desânimo dos mercados, não se podendo jogar toda a culpa na política monetária do FED. As discussões sobre a reforma tributária têm tido dificuldades em avançar no Senado e já contam com mais de 300 emendas, assim como a questão fiscal vem ganhando projeção na medida em que esquentam os debates sobre o orçamento do governo federal em 2024. A peça orçamentária enviada pelo governo ao Congresso prevê déficit primário zero em 2024 e as projeções dos economistas dos principais agentes econômicos estão em um patamar de 0,80% de déficit. Dessa forma, surge pressão para que o governo mude a sua previsão. Nossa opinião é que o orçamento deve ter a previsão de déficit primário em zero para funcionar como meta desse Governo, passando essa sinalização para a sociedade e, caso haja um descumprimento dessa meta ao final do ano, deve entrar em vigor o regramento previsto no novo regime fiscal do Governo Federal, o chamado arcabouço fiscal que foi criado justamente para esse fim e deve funcionar como um freio para os gastos em 2025, evitando uma explosão da relação dívida/PIB nos anos seguintes.

A principal consequência desse debate foi a mudança da expectativa de mercado em relação ao fim do atual ciclo de afrouxamento monetário. Nas semanas que se seguiram ao primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil no ano, que surpreendeu o mercado com um corte de 0,50% em 02/agosto, o mercado futuro, expresso pelo contrato futuro de DI com vencimento em Jan/2025, chegou a indicar uma taxa de juros para o fim de 2024 ao redor de 8,75% e, na primeira semana de outubro, esse mesmo futuro indicava o patamar de 10,75%. Cabe lembrar que nas últimas nove semanas a Focus, pesquisa que o BACEN promove junto aos agentes financeiros, esteve constante em 9,00% para 2024. Esses números expressam bem a magnitude da mudança de expectativas no mercado e indicam uma diminuição do espaço que o BACEN vai ter para reduzir os juros.

Não podemos deixar de mencionar as medidas que impactam o mercado de fundos imobiliários previstas na MP 1184 e agora colocadas dentro do PL 4173, cujo relator, Deputado Pedro Paulo do União Brasil-RJ, já apresentou algumas mudanças, fixando em 300 investidores o número mínimo para que um FII tenha isenção na distribuição de rendimentos, além da manutenção da frase onde é mencionado que para se ter direito à isenção na



distribuição de dividendos, esses fundos devem apresentar “efetiva negociação”, sem a especificação do que isso significa, já que qualquer negociação é uma efetiva negociação.

Enfim, continuamos acreditando nos mercados de renda variável, em especial, os FII e as ações. Temos visto como positivo o comportamento da inflação, mesmo com a alta do petróleo. O crescimento do PIB tem indicado um potencial para maior aumento do consumo, o que também é positivo, mas temos que estar atentos ao comportamento do mercado de juros. O Banco Central deve promover mais dois cortes de 50 pontos-base ainda este ano como afirmou na ata de sua última reunião, mas o ritmo de cortes para o próximo ano e o patamar que será estabelecido para o juro terminal desse ciclo vão depender do ajuste fiscal que o governo promover.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

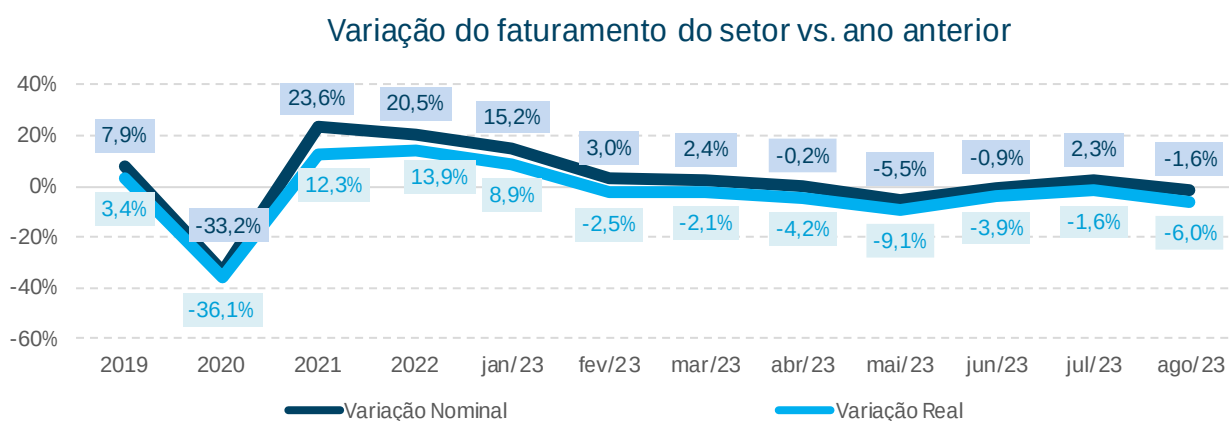
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 1,6% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 6,0%.

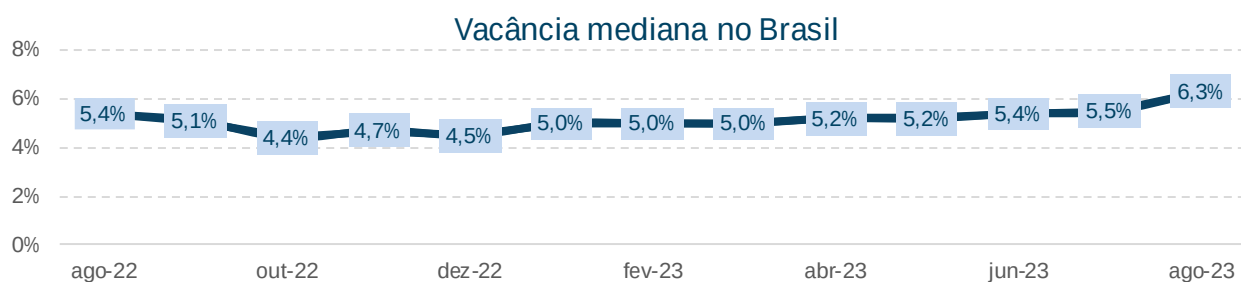
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Ago/23	6,3%	7,0%	4,4%	5,8%	6,5%
Jul/23	5,5%	6,5%	3,8%	5,1%	9,5%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de setembro de 2023, que reflete o resultado de agosto de 2023 (regime caixa) do Atrium Shopping.

Em agosto, as vendas totais do Atrium apresentaram resultado 3,3% inferior ao realizado em agosto de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 0,7% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional do mês apresentou queda de 21,4% vs. agosto de 2022. No ano, o resultado acumulado até agosto está 22,6% abaixo do realizado no mesmo período de 2022. Destacamos que ao longo do ano o Atrium presenciou um aumento dos encargos de lojas vagas e contratuais, quando comparados ao mesmo período do ano passado, colaborando para a queda do resultado acumulado na comparação vs. o mesmo período de 2022.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 25,7% da ABL vaga vs. 26,2% no mês anterior. Movimentações comerciais: entrada das operações Margarida (144 m²) e Lopes Mundo Infantil (41 m²) e, saída da Renner com entrada da Estrela do Lar, sem afetar a vacância.

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

NOVAS OPERAÇÕES

Ao longo dos últimos anos, o mercado de shopping centers vem passando por uma tendência de transformação, em que os empreendimentos deixam de ser apenas centros de compras e vêm cada vez mais se tornando centros de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia.

Nos últimos meses, o Atrium Shopping presenciou quatro entradas relevantes no seu mix de lojistas: a operação da Arena Bomboliche (1.367 m²), Vassoura Quebrada (782 m²), Unicesumar (214 m²) e Fliper Burger (311 m²).

Das operações citadas, a Unicesumar inaugurou no início de agosto, enquanto o Vassoura Quebrada inaugurou no começo de setembro e o Fliper Burger no final de setembro. O Bomboliche, com sua nova operação denominada "Arena Up" inaugurou no fim de abril, contando com suas tradicionais pistas de boliche combinadas a mesas e serviço de restaurante, além de trampolins e camas elásticas em uma área de cerca de 650 m².

Estas movimentações reforçam o compromisso da gestão com a constante modernização do Atrium, buscando desenvolver um movimento de identificação do Shopping com o mundo do entretenimento e serviços.



Fotos: Administradora do shopping.

CENTRO MÉDICO DE ESPECIALIDADES

No início de setembro o shopping firmou contrato junto a Prefeitura Municipal de Santo André para a locação de uma área de 1.624 m², viabilizando a entrada de um Centro Médico de Especialidades Municipal, que já se encontra em fase inicial de obras.

A operação de um Centro Médico de Especialidades consiste no agendamento e atendimento de consultas médicas, acompanhamento diagnóstico, realização de exames, vacinação e farmácia, oferecendo uma gama vasta de especialidades que dão suporte à rede de atenção básica de saúde. Não há a presença de atendimento de emergência, como é feito nas UPA's (Unidade de Pronto Atendimento).

Continuando a busca pela transformação do Atrium em um centro de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia, a entrada desta operação traz novos ares ao ativo, não só pela complementação do mix em relação às opções de serviços, mas também pelo número esperado de visitantes que uma operação deste tipo pode trazer ao shopping.

A estimativa é de que o incremento no fluxo de pessoas seja por volta de 30 mil pessoas por mês, conforme informação do fluxo de atendimento das unidades de saúde da Prefeitura de Santo André. Além disso, mantendo-se o patamar atual da ocupação, esta entrada levará a vacância do Fundo para 20,8% da ABL vaga.

Maiores informações serão divulgadas nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de agosto de 2023.

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	set-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	15.607	0,01	919.886	0,06
Resultado imobiliário	-	-	741.813	0,05
Receita financeira	15.607	0,01	178.073	0,01
Despesas totais	(52.907)	(0,03)	(572.104)	(0,04)
Resultado ATSA11	(37.300)	(0,02)	347.782	0,02
Rendimento ATSA11	-	-	175.114	0,01

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	set-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	65%	59%	61%
Volume negociado (R\$ mil)	21,95	131,52	163,40
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,12%	0,14%
Valor de mercado	R\$ 101 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Econômica / B3

RENTABILIDADE

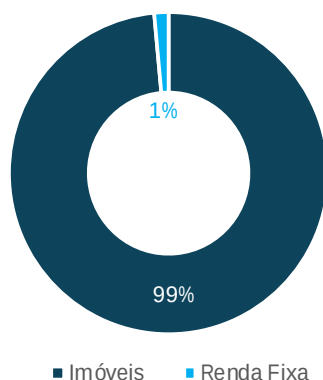
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 57,72.

ATSA11	set-23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	57,50	78,87	80,03	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,2%	0,4%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	0,3%	-26,8%	-27,9%	-42,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,3%	-26,7%	-27,6%	-35,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,9%	-34,0%	-27,6%	-3,4%
Retorno % CDI Líquido	37%	-	-	-
Retorno Total Bruto	0,4%	-26,6%	-27,5%	-32,1%
IFIX**	0,2%	12,3%	7,6%	218,5%
% IFIX	190%	-	-	-

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

Fonte: Hedge / Econômica / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	LOJAS	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
100%	33,2 mil m ²	226	Out-2013	AD Shopping

Principais Operações: Poupatempo, Pernambucanas, Besni, 1 a 99, Di Gaspi, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark, Bomboliche Arena Up, Fantasy Park e Mania de Churrasco.

Endereço: Rua Giovanni B. Pirelli, 155. Santo André - SP

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



Fotos: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

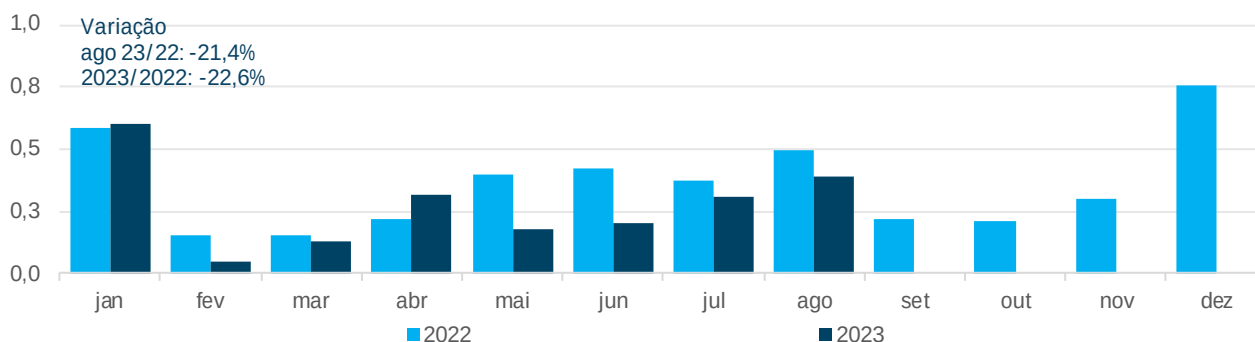
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Atrium Shopping Santo André	Realizado ago-23	Realizado ago-22	Variação vs. ago-22	Acumulado ago-23	Acumulado ago-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	488.457	582.038	-16%	4.985.920	5.218.218	-4%
Aluguel complementar faturado	363.185	172.372	111%	1.390.449	999.786	39%
Aluguel quiosques/stands	126.814	144.693	-12%	971.420	1.402.404	-31%
Descontos / carências / cancelamentos	(24.873)	(41.903)	-41%	(194.616)	(263.776)	-26%
Inadimplência	(101.318)	(95.840)	6%	(1.803.421)	(2.033.089)	-11%
Outras receitas	28.176	27.557	2%	508.023	267.496	90%
Receitas totais	880.441	788.918	12%	5.857.775	5.591.039	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(713.096)	(480.351)	48%	(4.961.423)	(3.879.163)	28%
Outras despesas	(176.731)	(125.665)	41%	(1.318.080)	(1.178.258)	12%
Despesas totais	(889.827)	(606.016)	47%	(6.279.503)	(5.057.422)	24%
Resultado operacional (NOI)	(9.386)	182.902	-	(421.728)	533.617	-
Resultado estacionamento	398.647	312.518	28%	2.596.782	2.277.130	14%
NOI + estacionamento	389.260	495.420	-21%	2.175.055	2.810.747	-23%
Benfeitorias	-	(230.211)	-100%	(643.624)	(765.568)	-16%
Resultado não operacional	(335.419)	(50.250)	568%	(1.879.792)	(177.826)	957%
Fluxo de caixa total	53.841	214.959	-75%	(348.362)	1.867.352	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES, 100% DO SHOPPING)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, comparado com o ano de 2022. O histórico completo, a partir de 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



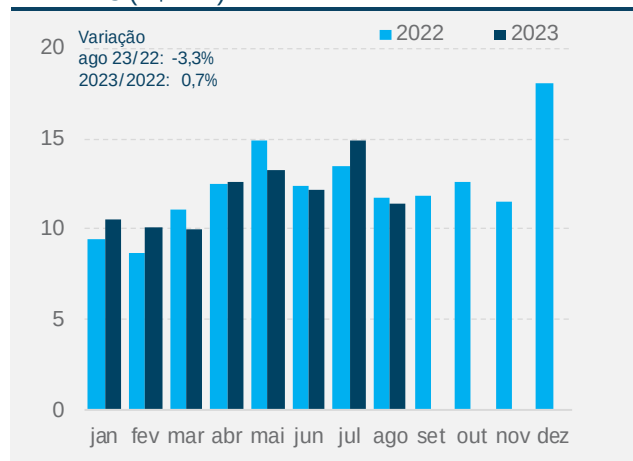
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

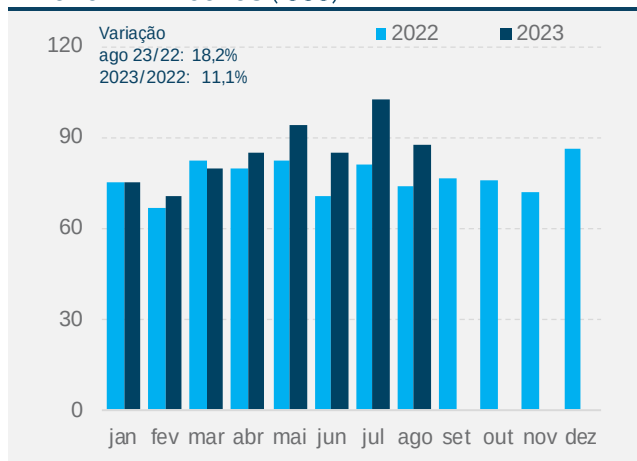
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Em relação à vacância, encerramos o mês com 25,7% da ABL vaga vs. 26,2% no mês anterior. Movimentações comerciais: entrada das operações Margarida (144 m²) e Lopes Mundo Infantil (41 m²) e, saída da Renner com entrada da Estrela do Lar, sem afetar a vacância.

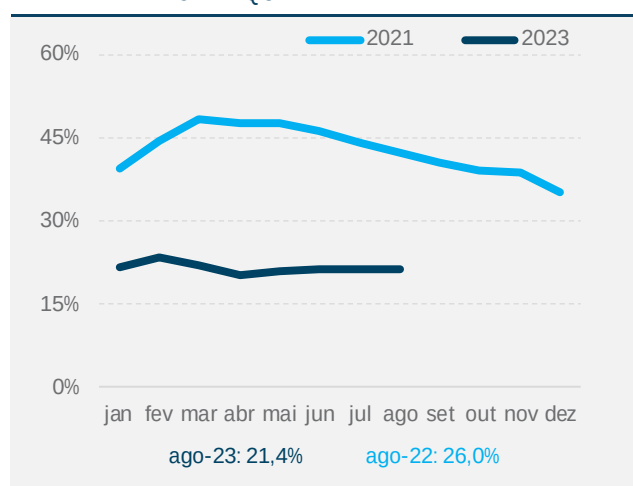
VENDAS (R\$ MM)



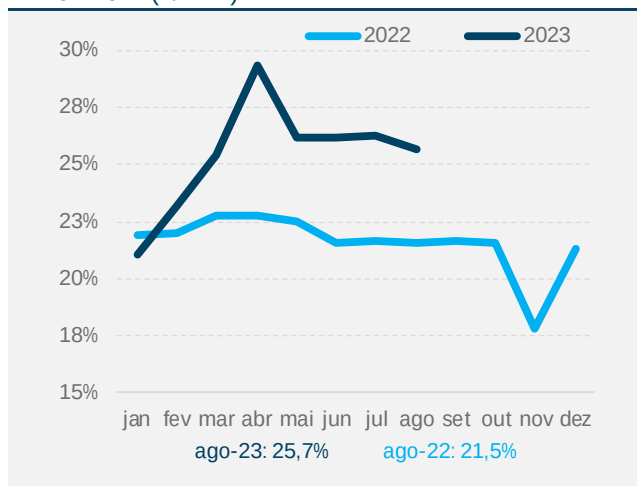
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[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, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br