

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



OUTUBRO 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\$ 81,73

COTA DE MERCADO

R\$ 56,86

VALOR DE MERCADO

R\$ 100 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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro tivemos mais um mês de grande volatilidade nos mercados, com destaque para a piora na performance dos ativos de renda variável.

O IBOVESPA caiu 2,94% e agora acumula alta de 3,11% no ano. O IFIX também apresentou queda, perdendo 1,97% no mês, mas permanecendo com um ganho de 10,06% no ano. Os juros voltaram a subir, com o DI para Jan de 2025 terminando o mês com alta de 2,21% e acumulando no ano uma baixa de 12,72%. Já no câmbio, tivemos pequena desvalorização do real contra o dólar, da ordem de 0,28% e com isso a moeda brasileira acumula valorização de 4,53% em 2023.

O tom negativo dos mercados em outubro foi determinado por dois fatores principais. O primeiro, de ordem externa, foi o comportamento das taxas de juros longas no mercado americano. O segundo, de ordem local e com impactos econômicos, mas um viés político, foi a percepção clara de que o governo atual não quer se comprometer com a implementação de uma política de responsabilidade fiscal que nos permita aumentar de forma mais acelerada a queda nas taxas de juros que vem sendo promovida pelo Banco Central do Brasil.

Começando pelo cenário externo, tivemos um começo de mês mais negativo com os 10y treasury bonds do tesouro americano alcançando 5,021%, o maior nível desde 2007, que aqui adotamos como benchmark para o comportamento das taxas de juros mais longas no mercado americano, talvez um dos preços mais importantes no contexto financeiro global. Esse comportamento nas taxas de juros deve-se principalmente à sinalização, dada pelo Federal Reserve, que os juros terão que permanecer em um patamar mais alto por um período mais longo para que tenhamos a convergência da inflação para a meta de 2% ao ano.

Embora esse tenha sido um mês de alta volatilidade, como já dito acima, o resultado final nos parece positivo, principalmente em virtude do discurso dos principais bancos centrais ao redor do mundo, começando pelo Fed, passando pelo Banco Central Europeu e vários outros como o Bank of England, o Banco Central do Canadá e tantos mais. Pode ser que o Fed ainda aumente em mais 0,25% as taxas de juros na reunião de dezembro, mas esse deixou de ser o cenário mais esperado. Hoje podemos dizer que o mais provável é o fim do ciclo de aperto monetário nas principais economias desenvolvidas.

Não podemos deixar de mencionar, ainda no campo externo, a eclosão de mais um ponto de tensão geopolítica no mundo, dessa vez no Oriente Médio, com o ataque promovido pelo Hamas e a posterior invasão de Gaza pelo exército de Israel, causando mais uma grave crise humanitária e escalando a tensão política ao redor do mundo.

No cenário interno a situação infelizmente não melhorou, muito embora o Congresso tenha feito a pauta andar com a aprovação, na Câmara dos Deputados, do PL 4173, projeto de lei que muda as regras de tributação para diversas classes de ativos, como fundos imobiliários e FIAGRO, por exemplo, que agora necessitariam de pelo menos 100 cotistas para ter direito à isenção na distribuição de dividendos, e, também muda a tributação de alguns veículos de investimento, como fundos exclusivos, que passam a ter que pagar impostos sobre ganhos (o chamado come cotas) a cada seis meses. O Senado também deu a sua contribuição com a aprovação do relatório do senador Eduardo Braga sobre a reforma tributária, que agora passará por nova análise na Câmara dos Deputados. Apenas para deixar claro, do ponto de vista dos investidores e nosso, por óbvio, o aumento de tributação promovido pela aprovação, na Câmara do PL 4173 e da provável aprovação definitiva da reforma tributária, cheia de exceções no que toca às alíquotas de diversos segmentos, não é positivo, mas, para o governo, fazer a pauta andar e conseguir aprovar reformas importantes e aumentar a arrecadação é bastante positivo.

O fato muito negativo foram as declarações do presidente Lula sobre a meta de déficit primário zero para o ano de 2024 prevista na nova política fiscal do governo que foi recém aprovada e defendida pela equipe do Ministério da Fazenda, capitaneado pelo ministro Fernando Haddad. Ao afirmar que não quer cortar gastos e que ter um déficit primário de 0,25% ou 0,50%, ao contrário da meta de zerar esse déficit, não é relevante, o presidente passou um péssimo recado aos agentes financeiros, o que foi decisivo para a piora dos mercados ao fim de outubro. O fato é que o comportamento da política fiscal do governo é decisivo para abrir espaço para uma política monetária mais acomodativa promovida pelo BACEN. Cortar juros com mais intensidade é necessário para promovermos um aumento da expectativa de crescimento do PIB em 2024 e 2025. Crescer mais significa arrecadar mais e com isso tentar estabilizar a relação dívida/PIB que no Brasil, economia emergente, está bem alta. A disputa política que ocorre dentro do governo, com uma área liderada pelo ministro chefe da Casa Civil, Rui Costa defendendo o aumento de gastos e uma política fiscal expansionista, aparentemente conseguiu a



adesão do presidente Lula e deixou o ministro Haddad em uma situação no mínimo constrangedora. A falta de percepção do presidente Lula sobre a dinâmica necessária para colocar o país em uma rota de crescimento sustentável fez com que lembrássemos da ex-presidente Dilma.

Como vimos, o desafio hoje está mais no Brasil do que no cenário global. Hoje temos um Congresso com um apetite maior para a definição de pautas que sejam importantes para o crescimento do país. Podemos verificar que algumas bancadas temáticas, como a Frente Parlamentar da Agricultura (FPA), não se intimidam e funcionam como contraponto ao executivo nas pautas que lhe são caras. Acreditamos que essa dinâmica de freios e contrapesos das instituições brasileiras funcionará de forma positiva e que os mercados voltarão a caminhar para o lado positivo até o fim do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

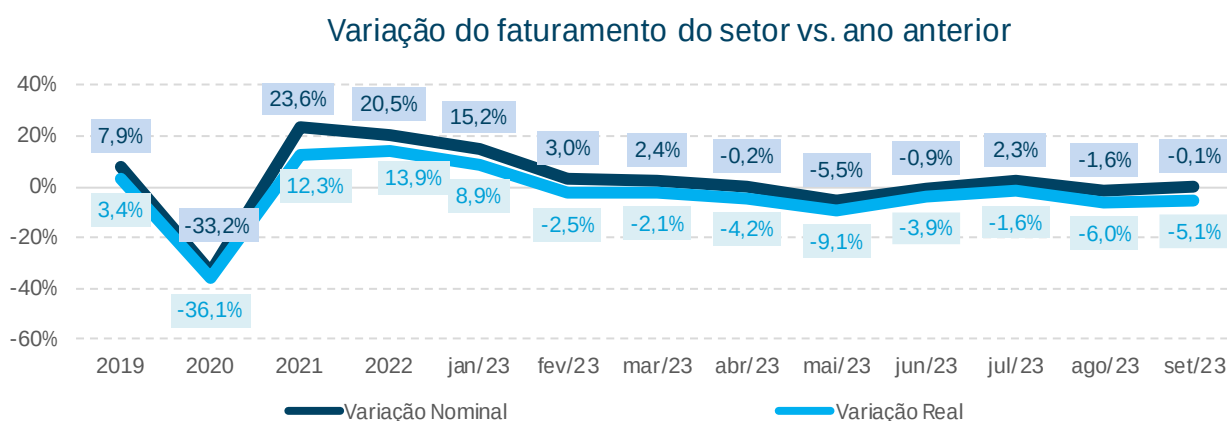
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,1% 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 5,1%.

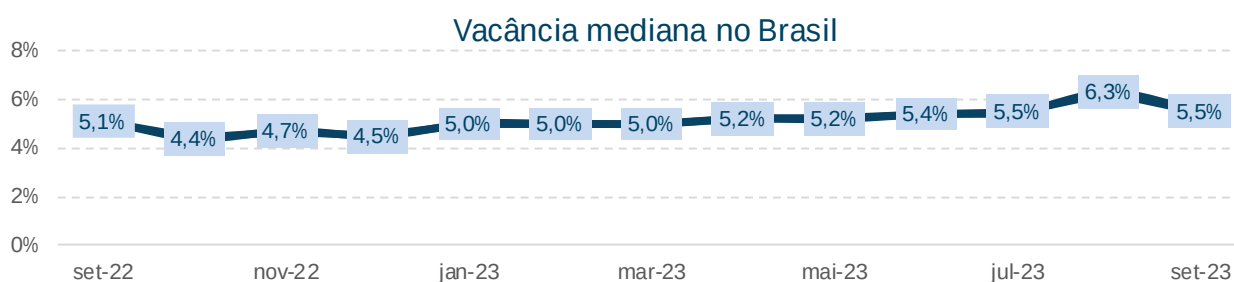
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Set/23	5,5%	6,5%	4,6%	4,8%	5,8%
Ago/23	6,3%	7,0%	4,4%	5,8%	6,5%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

Em setembro, as vendas totais do Atrium apresentaram resultado 3,6% inferior ao realizado em setembro de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 0,2% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional do mês apresentou queda de 15,8% vs. setembro de 2022. No ano, o resultado acumulado até setembro está 22,1% 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 20,2% da ABL vaga vs. 25,7% no mês anterior. Movimentações comerciais: entradas do Centro Médico de Especialidade Municipal (1.630 m²), Bistrô do Parmeggiana (194 m²) e Rarus Jeans (44 m²), saída da Vimax Óticas (30 m²).

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

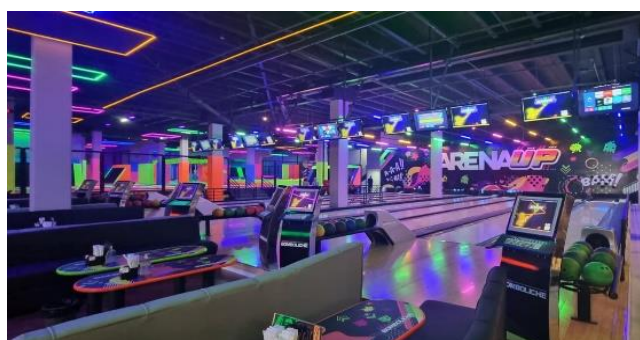
NOVAS OPERAÇÕES

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 1.630 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 vasta gama de especialidades que dão suporte à rede de atenção básica de saúde. Vale destacar que não haverá 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.

Maiores informações serão divulgadas nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de outubro 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	out-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	133.433	0,08	1.053.319	0,06
Resultado imobiliário	117.618	0,07	859.430	0,05
Receita financeira	15.816	0,01	193.889	0,01
Despesas totais	(44.346)	(0,03)	(616.450)	(0,04)
Resultado ATSA11	89.087	0,05	436.869	0,02
Rendimento ATSA11	-	-	175.114	0,01

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	out-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	62%	59%	62%
Volume negociado (R\$ mil)	5,12	136,65	149,96
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,12%	0,13%
Valor de mercado	R\$ 100 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

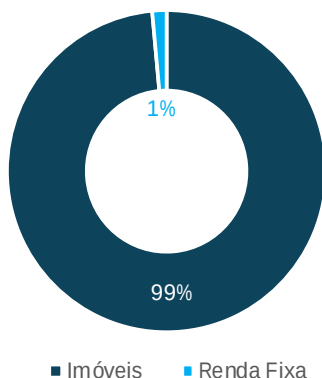
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 56,86.

ATSA11	out-23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	57,72	78,87	76,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,2%	0,3%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	-1,5%	-27,9%	-25,2%	-43,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,5%	-27,8%	-24,9%	-36,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-16,5%	-32,4%	-24,9%	-3,5%
Retorno % CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-1,5%	-27,7%	-24,9%	-32,9%
IFIX**	-2,0%	10,1%	5,5%	212,3%
% 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%	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)

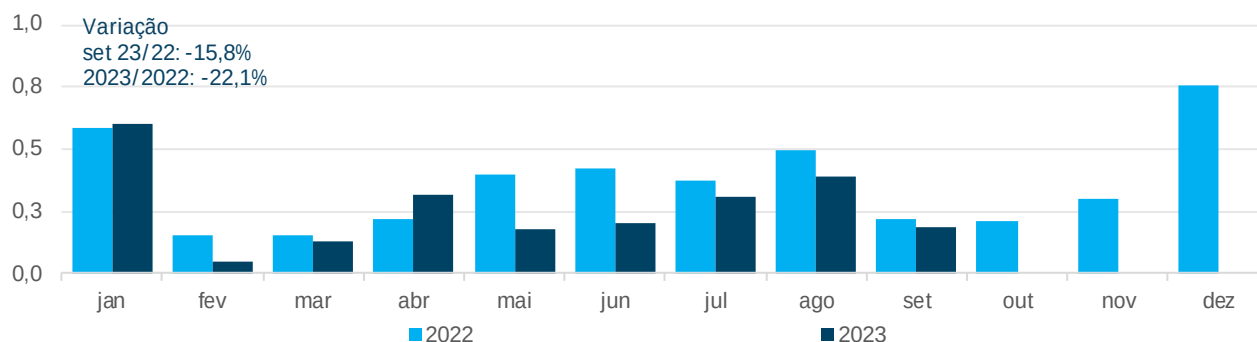
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

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 set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acumulado set-23	Acumulado set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	489.390	602.279	-19%	5.475.311	5.820.497	-6%
Aluguel complementar faturado	132.718	36.393	265%	1.523.167	1.036.178	47%
Aluguel quiosques/stands	150.380	162.896	-8%	1.121.800	1.565.300	-28%
Descontos / carências / cancelamentos	(32.656)	(60.253)	-46%	(227.272)	(324.030)	-30%
Inadimplência	(87.431)	(107.237)	-18%	(1.890.851)	(2.140.326)	-12%
Outras receitas	29.381	13.712	114%	537.404	281.209	91%
Receitas totais	681.784	647.789	5%	6.539.559	6.238.828	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(646.710)	(544.090)	19%	(5.608.133)	(4.423.254)	27%
Outras despesas	(138.971)	(174.884)	-21%	(1.457.051)	(1.353.142)	8%
Despesas totais	(785.681)	(718.974)	9%	(7.065.184)	(5.776.396)	22%
Resultado operacional (NOI)	(103.898)	(71.185)	46%	(525.625)	462.432	-
Resultado estacionamento	288.106	289.966	-1%	2.884.888	2.567.096	12%
NOI + estacionamento	184.208	218.781	-16%	2.359.263	3.029.528	-22%
Benfeitorias	(55.305)	(67.889)	-19%	(761.242)	(833.457)	-9%
Resultado não operacional	(359.072)	(50.250)	615%	(2.176.551)	(228.076)	854%
Fluxo de caixa total	(230.168)	100.642	-	(578.530)	1.967.995	-

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.



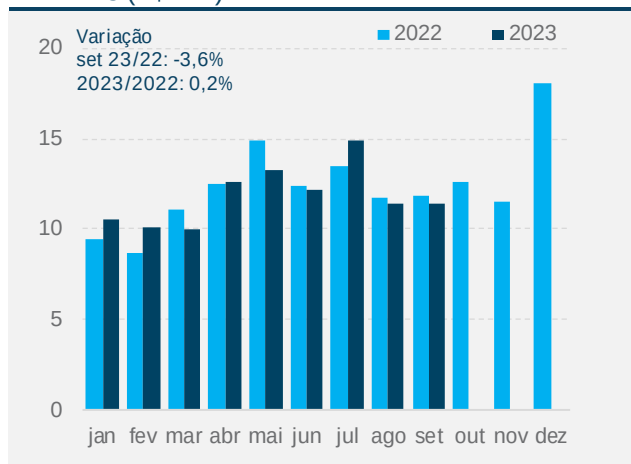
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

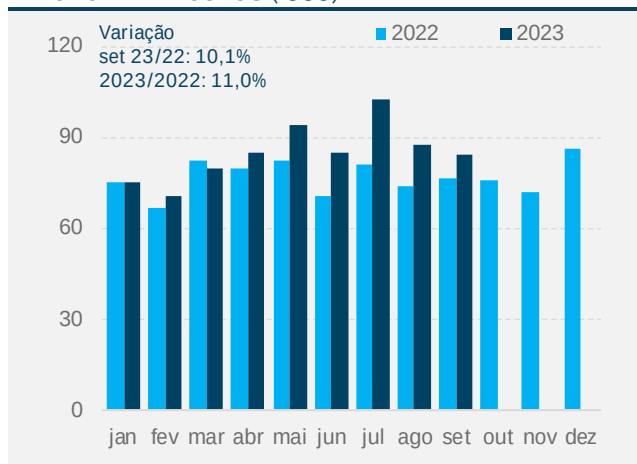
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 20,2% da ABL vaga vs. 25,7% no mês anterior. Movimentações comerciais: entradas do Centro Médico de Especialidade Municipal (1.630 m²), Bistrô do Parmeggiana (194 m²) e Rarus Jeans (44 m²), saída da Vimax Óticas (30 m²).

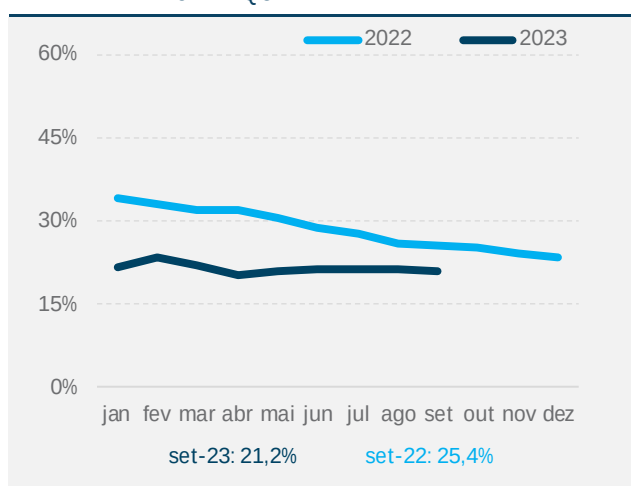
VENDAS (R\$ MM)



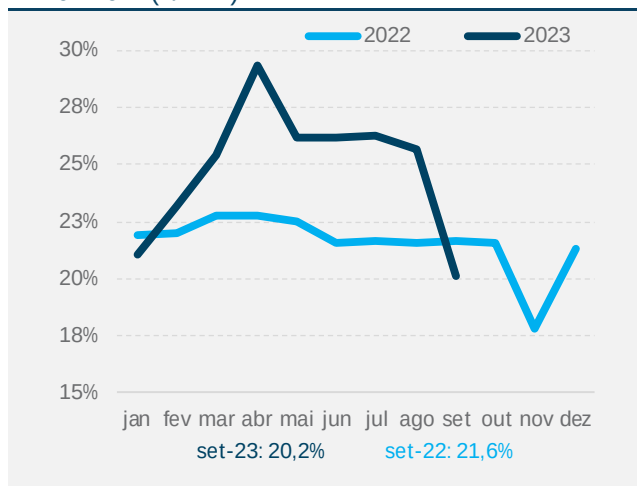
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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