

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



NOVEMBRO 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\$ 81,79

COTA DE MERCADO

R\$ 56,79

VALOR DE MERCADO

R\$ 99 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

283

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

Com uma impressionante alta de 12,54%, impulsionada pela expressiva entrada de R\$ 21,02 bilhões de investidores estrangeiros, o índice Bovespa foi o grande destaque de novembro e acumula um retorno de 16,04% no ano. Com esse movimento o IBOVESPA ultrapassou o IFIX, que subiu apenas 0,66% no mês e agora acumula uma alta de 10,79% no ano, assumindo a liderança entre os ativos de renda variável. Cabe destacar também o fortalecimento do real em relação ao dólar de 2,52% em novembro, chegando a 6,93% em 2023 quando medida pelo dólar comercial e a queda ao redor de 100 pontos-base nos juros futuros mais curtos (no DI JAN/26, -106 pontos-base no mês e -262 pontos-base no ano). Cabe lembrar que o CDI acumulado no ano encontra-se em 12,04%.

O gatilho para esse movimento de alta, sem dúvida alguma, veio do exterior, principalmente do mercado americano. A divulgação de dados econômicos que demonstram que a inflação vem dando sinais de baixa e a confirmação que a taxa de juros no patamar atual de 5,25/5,50% vem cumprindo o seu papel de desacelerar a economia, trouxeram para os agentes financeiros uma maior convicção de que o ciclo de alta de juros na maior economia do mundo está encerrado e que já no meio de 2024 poderemos ver o banco central americano (FED) começar a baixar a taxa de juros. Essa percepção fez com que a taxa de juros dos *Treasury Bonds* de 10 anos emitidos pelo tesouro americano caísse de um nível um pouco acima de 5% para algo ao redor de 4,30%, impulsionando os mercados globais, tanto de renda variável quanto de renda fixa.

Enquanto isso, no campo doméstico as coisas vão caminhando lentamente e devemos ter a aprovação final do texto da reforma tributária apenas nas últimas sessões da Câmara dos Deputados antes do recesso parlamentar, que se inicia em 22 de dezembro. Essa reforma, que foi bastante modificada em relação ao seu texto original, terá um impacto menor do que se imaginava inicialmente, principalmente devido às várias exceções setoriais que foram criadas e, mais recentemente, devido ao aumento de ICMS preventivo que alguns estados pretendem fazer. Enfim, pelo menos alguma simplificação tributária haverá, mas com certeza teremos que voltar nesse tema nos próximos anos, assim como teremos que voltar a falar sobre reforma da previdência em breve. A outra pauta importante foi a conclusão da tramitação do PL 4.173, que tratava, entre outros pontos, da tributação de fundos *offshore* e fundos exclusivos e alterações pontuais nas exigências para que os fundos imobiliários e fiagros mantivessem a isenção de imposto nos dividendos pagos para pessoas físicas, com o aumento do número de investidores mínimo (de 50 para 100) e a inclusão de um teto para investidores com grau de parentesco até o segundo grau no mesmo fundo (30 %), sendo que as novas medidas entrarão em vigor já em 2024.

Teremos também nas últimas sessões do Congresso a definição do orçamento do governo federal para 2024 e com isso a última grande batalha parlamentar de 2023 que diz respeito à inclusão de uma previsão de déficit primário zero nas contas do governo. Essa questão ganha relevância porque, pelas regras do dito arcabouço fiscal, aprovado pelo Congresso em 2023, o eventual não cumprimento da meta fiscal leva ao contingenciamento das despesas do governo em 2024. Essa limitação orçamentária em ano em que ocorrerão as eleições municipais tira o sono da classe política e por isso faz com que haja muita pressão do Legislativo, e mesmo de áreas do governo federal, para que a meta seja fixada em níveis mais alinhados com as previsões dos agentes econômicos, algo entre 0,60% e 0,90% de déficit primário para o exercício de 2024. A diferença entre esses dois cenários está em um contingenciamento eventual de R\$ 23 bilhões a R\$ 53 bilhões. Como se vê, são números bastante expressivos.

Isso nos leva ao ponto que mais preocupa, no atual estágio: a política fiscal expansionista que o governo vem deixando claro que pretende implementar. O alerta cabe porque temos um bom momento em que as principais economias do mundo começam um ciclo de afrouxamento na política monetária com previsão de queda nas taxas de juros e maior acomodação da inflação, como podemos perceber em algumas *commodities* de energia e mesmo no mercado de grãos que acumulam queda razoável no ano e começamos a notar no setor de serviços e na economia em geral, como apontou a alta de apenas 0,10% do PIB brasileiro do terceiro trimestre de 2023 em relação ao segundo trimestre recentemente divulgado. Isso abre um espaço para que o Banco Central do Brasil (BACEN) possa continuar cortando os juros em 0,50% por reunião e caminhe para uma taxa terminal próxima aos 9,00% como já apontam, tanto a pesquisa FOCUS do BACEN (9,25%) quanto o mercado futuro de juros da B3, expresso no vencimento de janeiro de 2025 (9,50%). Em nossa análise, é imperativo que o governo federal entenda que uma política fiscal expansionista impede que o BACEN possa praticar uma política monetária mais agressiva que leve os juros a patamares que incentivem um maior crescimento da nossa economia. O cenário externo é muito favorável ao Brasil, que com um posicionamento correto em relação a práticas sociais e econômicas, pode se beneficiar muito e entrar em um ciclo de crescimento positivo e constante e sair do eterno



voo da galinha que temos vivenciado nas últimas décadas com curtos períodos de crescimento seguidos de estagnação ou mesmo recuos no desenvolvimento econômico.

Acreditamos que o momento favorável para a renda variável deve continuar. Em especial o mercado de fundos imobiliários, que ficou um pouco defasado em relação ao investimento em ações em novembro, devendo fazer um *catch up* e ter uma boa valorização em dezembro. Notamos que alguns segmentos do IFIX ainda apresentam descontos, quando comparamos o valor de mercado em que eles têm negociado com o valor contábil de suas cotas, especialmente depois das atualizações de valor patrimonial realizadas recentemente pela maioria dos fundos de investimento imobiliário. Isso mostra que além de *dividend yield* atrativos, entre 9% e 12% dependendo do produto e do segmento e atuação, os FII devem ter ganhos de capital nos próximos meses.

Gostaríamos de desejar a todos os nossos investidores e amigos boas festas e um final de ano com muita alegria, paz e harmonia.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

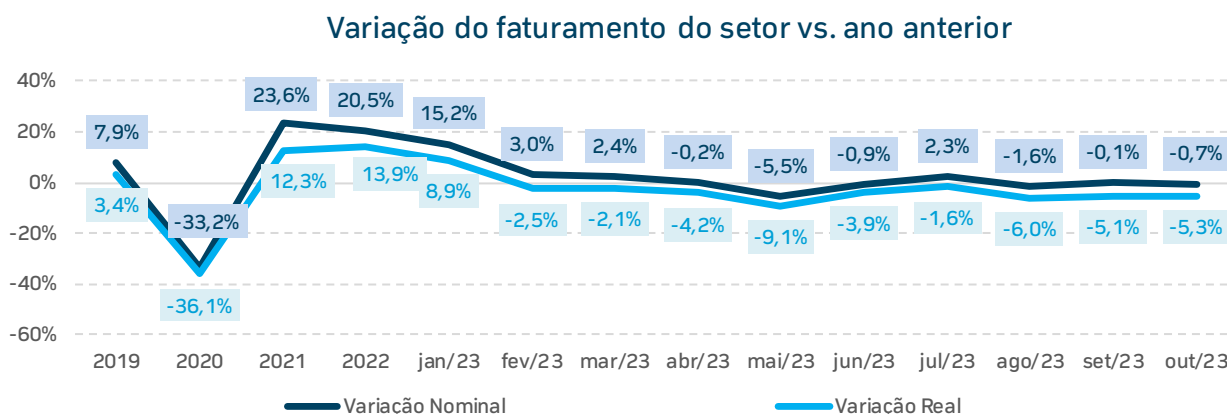
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,7% 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 5,3%.

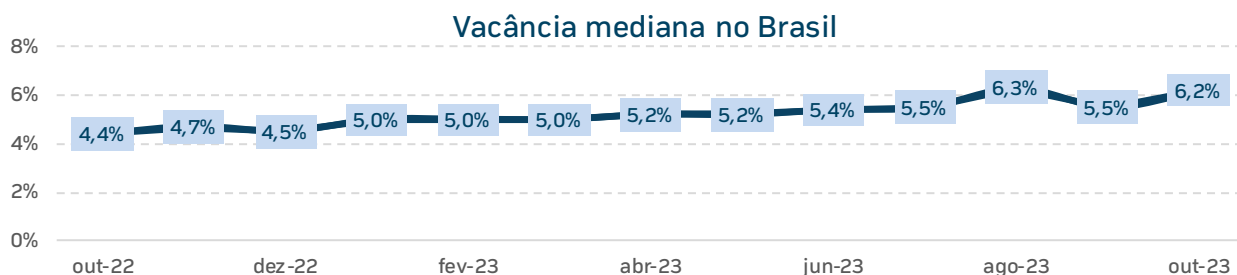
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Out/23	6,2%	6,6%	5,0%	5,2%	6,3%
Set/23	5,5%	6,5%	4,6%	4,8%	5,8%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

Em outubro, as vendas totais do Atrium apresentaram resultado 10,4% superior ao realizado em outubro de 2022, puxadas pelas vendas do Tasty Grill, que inaugurou no final de outubro de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 1,3% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional do mês apresentou queda de 53,0% vs. outubro de 2022. No ano, o resultado acumulado até outubro está 24,1% 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 outubro com 18,9% da ABL vaga vs. 20,2% no mês anterior.

Movimentações comerciais: mudança de classificação das operações Chakra Tatoo, Toy Box, Livraria, Happy Ball, Laser Games, XMind Games e Loja Século XX, que deixaram de ser consideradas temporárias, totalizando uma redução de 380 m² na ABL vaga, além das entradas da Depi Levi (37 m²) e Enlace (25 m²) e, saídas da Mundo de Zig e Zag (30 m²) e Lumar Suprimentos (9 m²).

Vale destacar que em dezembro foi assinado contrato com a Central Surf, que levará a vacância para 16,7%. Assim, devemos encerrar o ano de 2023 com o menor índice de vacância da história do empreendimento.

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

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 e deve inaugurar ainda no primeiro trimestre de 2024.

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 novembro 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	nov-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	82.587	0,05	1.135.906	0,06
Resultado imobiliário	68.139	0,04	927.570	0,05
Receita financeira	14.448	0,01	208.337	0,01
Despesas totais	(45.279)	(0,03)	(661.728)	(0,03)
Resultado ATSA11	37.309	0,02	474.178	0,02
Rendimento ATSA11	-	-	175.114	0,01

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	nov-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	60%	59%	61%
Volume negociado (R\$ mil)	2,36	139,00	144,89
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,12%	0,13%
Valor de mercado	R\$ 99 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3



RENTABILIDADE

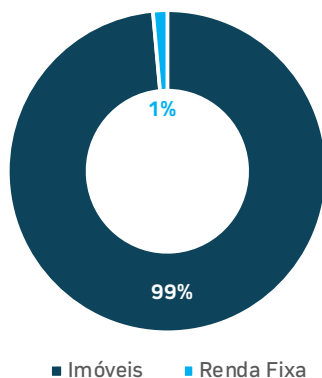
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 56,79**.

ATSA11	nov-23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	56,86	78,87	77,99	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,2%	0,3%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	-0,1%	-28,0%	-27,2%	-43,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,1%	-27,9%	-27,0%	-36,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-1,5%	-30,2%	-27,0%	-3,5%
Retorno % CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,1%	-27,8%	-26,9%	-33,0%
IFIX**	0,7%	10,8%	10,8%	214,3%
% 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)

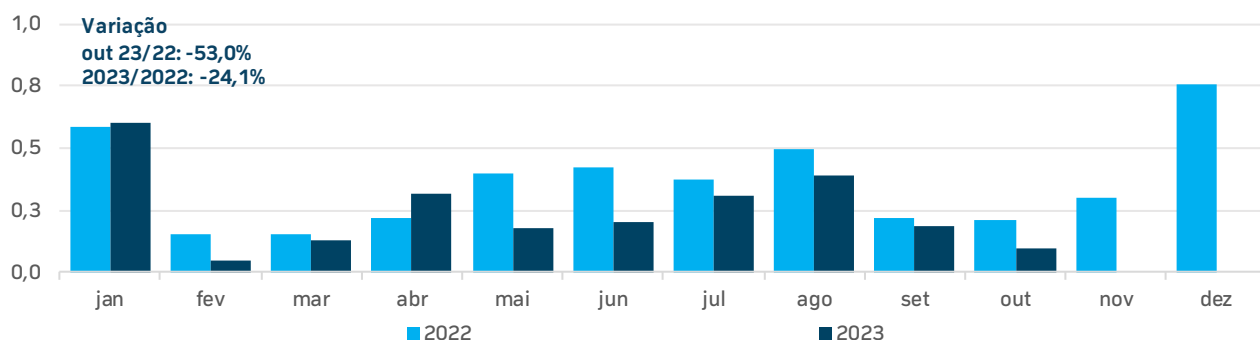
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

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

Atrium Shopping Santo André	Realizado out-23	Realizado out-22	Variação vs. out-22	Acumulado out-23	Acumulado out-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	491.085	581.996	-16%	5.966.395	6.402.493	-7%
Aluguel complementar faturado	97.341	95.024	2%	1.620.507	1.131.202	43%
Aluguel quiosques/stands	140.455	158.139	-11%	1.262.255	1.723.439	-27%
Descontos / carências / cancelamentos	(36.349)	(72.359)	-50%	(263.621)	(396.388)	-33%
Inadimplência	(136.329)	(176.728)	-23%	(2.027.180)	(2.317.054)	-13%
Outras receitas	29.666	12.272	142%	567.071	293.480	93%
Receitas totais	585.869	598.344	-2%	7.125.428	6.837.172	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(643.700)	(532.238)	21%	(6.251.833)	(4.955.492)	26%
Outras despesas	(184.952)	(155.105)	19%	(1.642.004)	(1.508.247)	9%
Despesas totais	(828.653)	(687.343)	21%	(7.893.837)	(6.463.739)	22%
Resultado operacional (NOI)	(242.783)	(88.999)	173%	(768.409)	373.433	-
Resultado estacionamento	340.481	296.875	15%	3.225.369	2.863.971	13%
NOI + estacionamento	97.698	207.876	-53%	2.456.961	3.237.404	-24%
Benfeitorias	(68.139)	(295.418)	-77%	(829.381)	(1.128.875)	-27%
Resultado não operacional	(237.838)	(62.133)	283%	(2.414.389)	(290.209)	732%
Fluxo de caixa total	(208.279)	(149.675)	39%	(786.809)	1.818.320	-

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

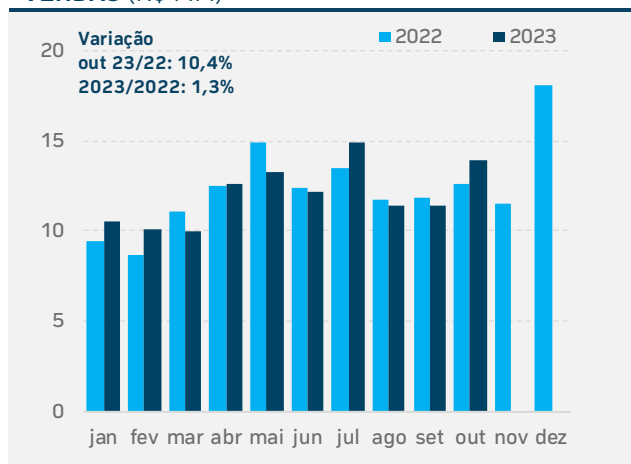
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Do lado da comercialização, encerramos o outubro com 18,9% da ABL vaga vs. 20,2% no mês anterior.

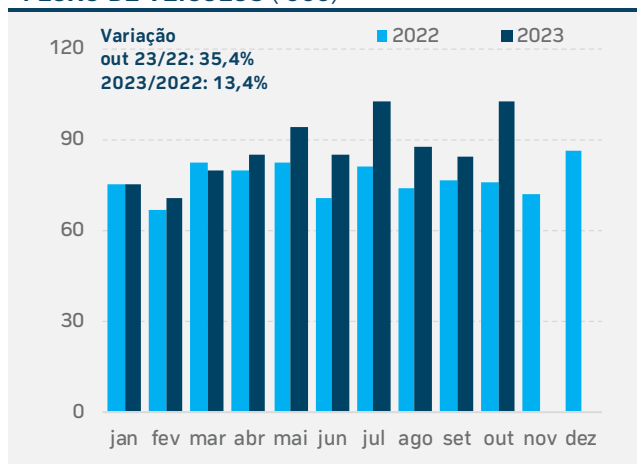
Movimentações comerciais: mudança de classificação das operações Chakra Tatoo, Toy Box, Livraria, Happy Ball, Laser Games, XMind Games e Loja Século XX, que deixaram de ser consideradas temporárias, totalizando uma redução de 380 m² na ABL vaga, além das entradas da Depi Levi (37 m²) e Enlace (25 m²) e saídas da Mundo de Zig e Zag (30 m²) e Lumar Suprimentos (9 m²).

Vale destacar que em dezembro foi assinado contrato com a Central Surf, que levará a vacância para 16,7%. Assim, devemos encerrar o ano de 2023 com o menor índice de vacância da história do empreendimento.

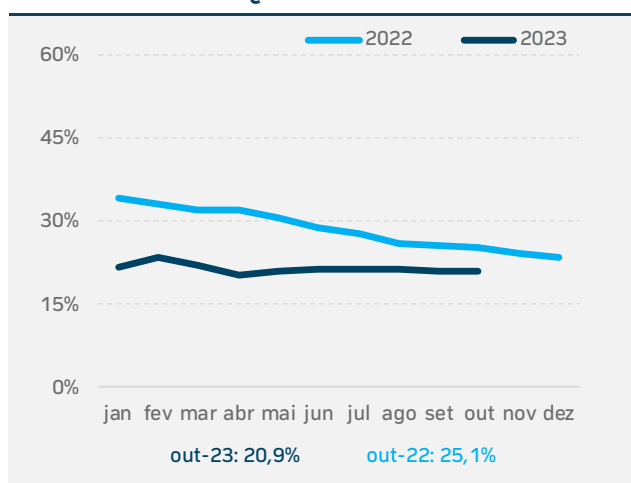
VENDAS (R\$ MM)



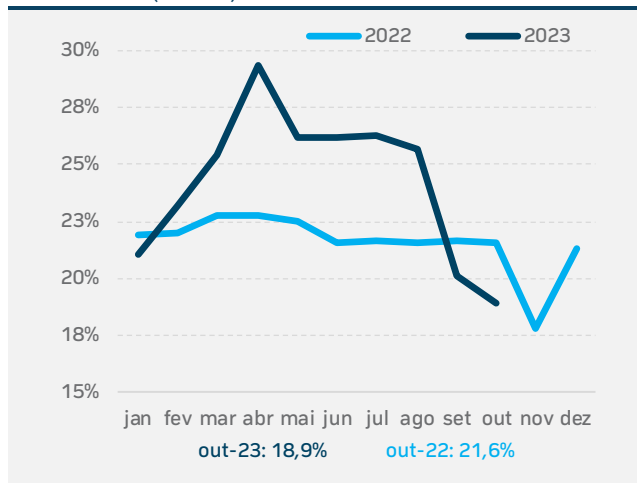
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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