

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



FEVEREIRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
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\$ 75,92

COTA DE MERCADO

R\$ 56,49

VALOR DE MERCADO

R\$ 99 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

285

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 2024 valeu a velha máxima brasileira de que o ano só começa depois do carnaval. Pode-se dizer que fevereiro, aliás, foi um mês muito morno no qual quase nada aconteceu.

Os mercados tiveram pouca volatilidade e terminaram o mês com uma oscilação baixa. O índice Bovespa da B3 subiu 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O IFIX subiu 0,79% e tem alta de 1,47% em 2024, os dois perdendo para a SELIC que acumula uma alta de 1,79% no ano. O dólar se valorizou 0,73% no mês e acumula uma alta de 2,47% no ano e, no mercado de juros, o DI para jan/25 caiu 0,03% enquanto o DI de jan/27 subiu 0,19%, os dois com sinais diferentes, mas com baixa alteração em relação às expectativas.

Essa calma nos mercados é reflexo, em parte, da falta de atividade política mais acentuada no Congresso, com os debates ocorrendo, principalmente, em torno de pontos da pauta de 2023, como o veto pela presidência da República à desoneração dos dezessete setores que mais empregam no Brasil, em que o governo teve que voltar atrás, e como o fim do PERSE – Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos, que deverá ser resolvido via projeto de lei. Também ocupou bastante espaço na pauta do legislativo a disputa política para a indicação das presidências das comissões temáticas, em especial a Comissão de Constituição e Justiça, que acabou nas mãos do PL, com a indicação da deputada Caroline De Toni (SC), assim como as comissões de Educação e de Segurança Pública. O PT ficou apenas com a presidência da Comissão de Saúde, o que foi considerado uma derrota para o governo federal e vai consolidando a tendência do presidente da Câmara Arthur Lira em concentrar mais a sua atenção em matérias que deverão ter forte impacto na sua sucessão em 2025, ao invés de se comprometer com a pauta do governo. Essa situação nos faz crer que o governo vai ter mais dificuldade em emplacar a sua agenda à medida que o ano for se desenvolvendo. O ponto de atenção aqui também diz respeito à necessidade do Congresso de regulamentar os vários pontos da Reforma Tributária, a ideia inicial seria que essa regulamentação fosse entregue até abril, mas já existem ruídos que ela pode acontecer apenas no fim de 2024.

No campo econômico também não tivemos grandes novidades. O mercado continua no modo “*data dependent*”, ou seja, esperando a divulgação dos dados de emprego e inflação para decidir qual será o comportamento do banco central americano (FED) em relação à suavização da política monetária. O mais provável é que a queda dos juros americanos comece na reunião de junho do FED. O grande destaque do mês, sem qualquer dúvida foi a grande alta do mercado de ações no mundo desenvolvido, puxada pelo setor de tecnologia, em especial as sete maiores empresas desse setor, as chamadas “*magnificent seven*”, principalmente as ações da NVIDIA. O fato é que o resultado das empresas no quarto trimestre de 2023, que foram em grande parte divulgados em fevereiro, foram bastante positivos e com isso a indefinição e/ou postergação sobre o início do corte de juros pelo FED acabou ficando em segundo plano com as bolsas americanas batendo novos recordes de preços semana após semana. A alta do SP500 em fevereiro foi de 5,17%, acumulando 6,84% no ano até o fim de fevereiro.

Aqui no Brasil tivemos a divulgação de várias estatísticas oficiais do ano fechado de 2023, das quais podemos destacar o déficit em conta corrente de 1,32%, o menor desde 2017, puxado principalmente pelo excepcional resultado da balança comercial para 2023 de U\$ 80,5 bilhões segundo a métrica do banco central e o ingresso de U\$ 62 bilhões (2,85% do PIB) na conta de investimentos diretos no país (IDP). A previsão para 2024 é um déficit em conta corrente ainda menor, da ordem de 1% do PIB. Também tivemos a divulgação do crescimento do PIB em 2023 que foi de 2,90%, número dentro do esperado pelos analistas do mercado financeiro. Destacamos também os números de arrecadação do governo federal em janeiro no montante de R\$ 280,5 bilhões, crescimento real de 6,64% em relação ao ano passado e recorde da série histórica desse indicador iniciada em 1995. Deve-se salientar que essa arrecadação é pontual e foi inflada pelo início da tributação dos chamados fundos exclusivos e outras receitas extraordinárias decorrentes de medidas arrecadatórias do governo federal, como tributação dos recursos offshore e de sites de apostas esportivas, sendo que algumas ainda vão entrar em vigor e outras devem aumentar a arrecadação já nos próximos meses.

Outra questão que se fez bastante presente na pauta econômica em fevereiro foi a questão do chamado “*forward guidance*” do banco central. Vários economistas respeitados no mercado financeiro têm manifestado preocupação com esse instrumento que serve para evitar surpresas em relação a eventuais mudanças na política monetária, o que é bastante positivo, mas em contrapartida amarra o banco central quando surge a necessidade de mudança na direção ou na intensidade da política monetária. Sendo mais objetivo, o fato é que nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom), o banco central tem cortado a Selic em 50 pontos-base e sinalizado mais dois cortes posteriores na mesma direção. Com isso a SELIC já caiu desde agosto de 2023 de 13,75% para 11,25%. Se esse padrão se mantiver, nós teríamos o esperado corte de 0,50% na reunião de 20 de março e o *guidance* de mais dois cortes de 0,50% a seguir, ou seja, a SELIC cairia para 10,25% em maio e 9,75% em junho.

em junho. Acredito que seja essa a intenção do Copom, mas a partir daí ele deve reduzir o ritmo dos cortes, até porque precisamos esperar para ver se o FED começa realmente a cortar os juros nos Estados Unidos e qual será a velocidade desses cortes. Portanto, podemos afirmar que a manutenção de uma orientação mais firme para a condução da SELIC remove graus de liberdade para a autoridade monetária. Outro ponto relacionado ao anterior e que tem que ser acompanhado com atenção diz respeito à inflação de serviços que tem se mostrado mais resiliente em relação à inflação de bens.

Por fim, nos parece que o mundo caminha na direção de um pouso suave, o que seria bastante positivo para os mercados. Renovamos nossa expectativa de um resultado bastante positivo em 2024 para a renda variável e também para o segmento dos produtos de renda fixa incentivados, em especial os fundos imobiliários de recebíveis.

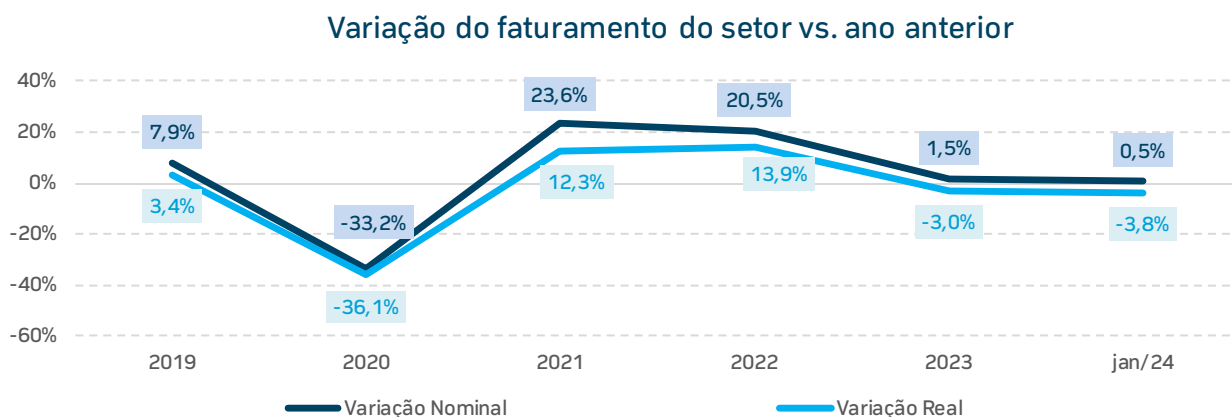
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

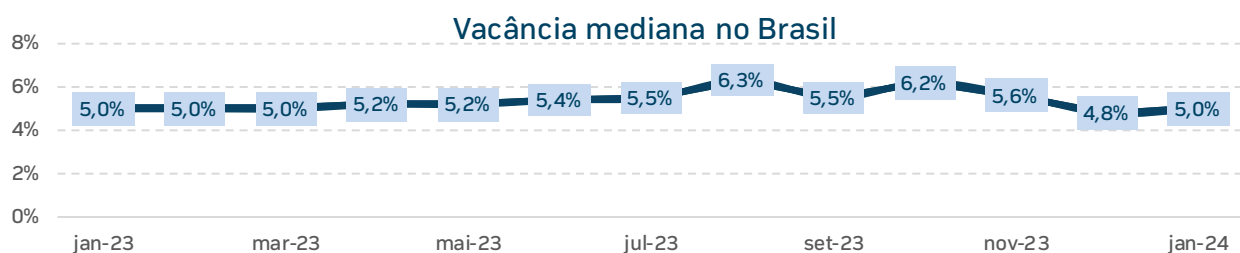
Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 0,5% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,8%. 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
Jan/24	5,0%	5,8%	4,5%	4,2%	6,2%
Dez/23	4,8%	6,2%	3,7%	4,1%	5,7%



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2024, que reflete o resultado de janeiro de 2024 (regime caixa) do Atrium Shopping.

A vacância encerrou o mês em 16,7% e, apesar do patamar ainda elevado, destacamos que está próximo do menor nível de vacância desde a inauguração do empreendimento de 16,6% atingidos em novembro de 2023. O trabalho de comercialização observado nos últimos meses não só aumentou a ocupação do ativo, como também qualificou o mix de lojistas, ao oferecer novas opções de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia aos visitantes. Destacamos que este movimento é o principal responsável pelo crescimento dos indicadores de vendas e fluxo de veículos, conforme detalhado a frente.

As vendas totais apresentaram em janeiro resultado 16,6% superior ao realizado em janeiro de 2023, com destaque para as vendas das operações inauguradas recentemente.

O resultado operacional do mês foi de R\$ 598 mil, em linha com o valor visto no mesmo mês do ano anterior.

Movimentações comerciais: saída da Ice Creamy (26 m²).

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

INAUGURAÇÃO - POUPATEMPO DA SAÚDE E TERMINAL ATRIUM SHOPPING

No início de fevereiro foi inaugurado no shopping o Poupatempo da Saúde – Centro Médico de Especialidades. O evento de inauguração contou com a presença do Prefeito de Santo André, Paulo Serra, e do Secretário da Saúde, Gilvan Ferreira de Souza Junior. **No primeiro mês de operação o Poupatempo da Saúde atraiu cerca de 47 mil pessoas.**

A operação do Poupatempo da Saúde consiste no agendamento e atendimento de consultas médicas, acompanhamento, diagnóstico, realização de exames, vacinação e farmácia. Oferecendo mais de 30 especialidades e 150 médicos especialistas que dão suporte à rede de atenção básica de saúde, buscando solucionar com rapidez e praticidade as demandas dos pacientes. Vale destacar que não há atendimento de emergência, como é feito nas UPA's (Unidade de Pronto Atendimento).

Para facilitar o deslocamento da população até o novo Poupatempo da Saúde, a Prefeitura de Santo André inaugurou um novo terminal de ônibus, com a nomenclatura "Atrium Shopping", que ajudará na irrigação do empreendimento, tanto para o acesso de pacientes, quanto por parte dos lojistas e demais consumidores do shopping. As obras foram finalizadas em fevereiro e, as linhas de ônibus já estão operando.

Vale destacar que, ao total, oito linhas de ônibus municipais passam pelo novo terminal, sendo que as linhas B31 – Cidade São Jorge – Atrium e a linha T28 – Jardim Mirante – Atrium mudaram de nome e possuem seu ponto final no Terminal Atrium Shopping.



Fonte: Prefeitura de Santo André; Administradora do shopping, Fundação do ABC ([link](#)); Rede Globo – G1 ([link](#))



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de fevereiro de 2024.

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	fev-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	225.826	0,13	506.326	0,14
Resultado imobiliário	217.838	0,12	488.444	0,14
Receita financeira	7.988	0,00	17.881	0,01
Despesas totais	(71.157)	(0,04)	(112.586)	(0,03)
Resultado ATSA11	154.669	0,09	393.740	0,11
Rendimento ATSA11	-	-	-	-

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	fev-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	74%	78%	64%
Volume negociado (R\$ mil)	5,62	44,03	188,06
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,05%	0,18%

Fonte: Hedge / Econômica / B3

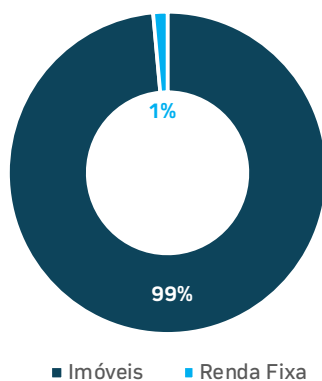
RENTABILIDADE

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\$ 56,49**.

ATSA11	fev-24	2024	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	56,48	55,00	75,01	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,1%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	2,2%	-24,7%	-43,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	2,2%	-24,6%	-36,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,2%	14,1%	-24,6%	-3,5%
Retorno % CDI Líquido	2,1%	144%	-	-
Retorno Total Bruto	0,0%	2,7%	-24,6%	-33,3%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%	232,5%
% IFIX	2,2%	185%	-	-

*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: 1 a 99, Carrefour Express, Besni, Di Gaspi, Estrela do Lar, Pernambucanas.

Gastronomia e Lazer: Cinemark, Bomboliche Arena Up, Fantasy Park, Fliper Burger, Mania de Churrasco e Vassoura Quebrada.

Serviços: Poupatempo da Saúde – Centro Médico de Especialidades, Clínica da Cidade, Poupatempo, Detran, Wise Up, Unicesumar, Inova Academia.

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

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



Fotos: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

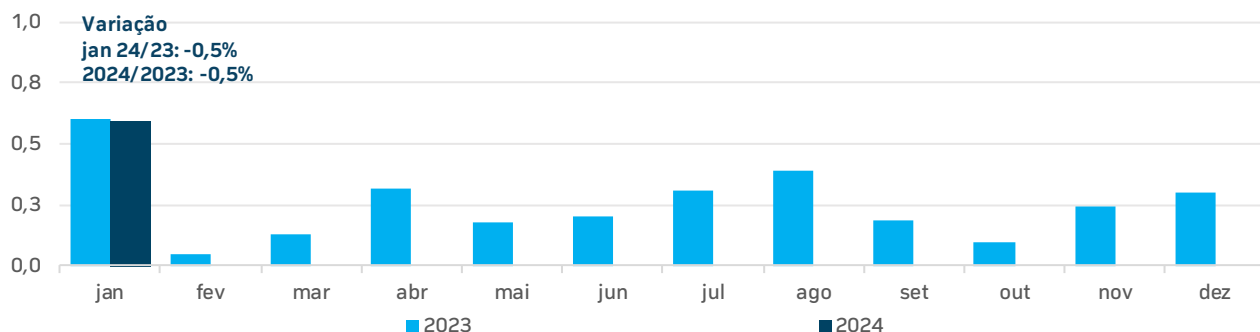
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de janeiro de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Atrium Shopping Santo André	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acumulado jan-24	Acumulado jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	976.835	878.677	11%	976.835	878.677	11%
Aluguel complementar faturado	253.798	225.654	12%	253.798	225.654	12%
Aluguel quiosques/stands	133.251	157.615	-15%	133.251	157.615	-15%
Descontos / carências / cancelamentos	(41.196)	(15.507)	166%	(41.196)	(15.507)	166%
Inadimplência	(318.258)	(417.982)	-24%	(318.258)	(417.982)	-24%
Outras receitas	9.719	121.861	-92%	9.719	121.861	-92%
Receitas totais	1.014.148	950.318	7%	1.014.148	950.318	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(632.053)	(532.080)	19%	(632.053)	(532.080)	19%
Outras despesas	(213.896)	(192.221)	11%	(213.896)	(192.221)	11%
Despesas totais	(845.949)	(724.300)	17%	(845.949)	(724.300)	17%
Resultado operacional (NOI)	168.199	226.017	-26%	168.199	226.017	-26%
Resultado estacionamento	429.659	374.651	15%	429.659	374.651	15%
NOI + estacionamento	597.858	600.669	-0,5%	597.858	600.669	-0,5%
Benfeitorias	(217.838)	(187.618)	16%	(217.838)	(187.618)	16%
Resultado não operacional	(115.626)	-	-	(115.626)	-	-
Fluxo de caixa total	264.394	413.051	-36%	264.394	413.051	-36%

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 2023. O histórico completo, a partir de 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: AD Shopping

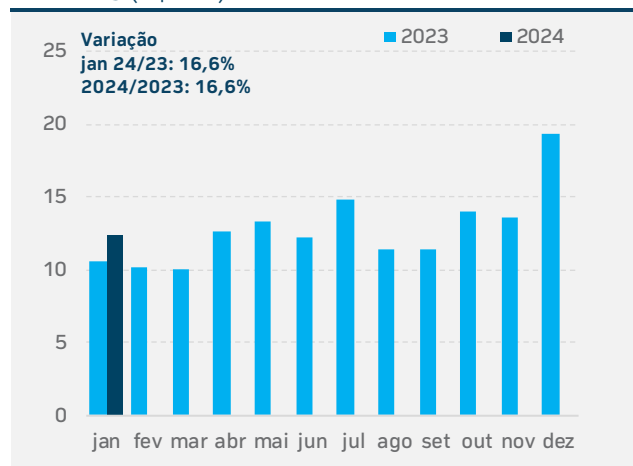
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2023. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

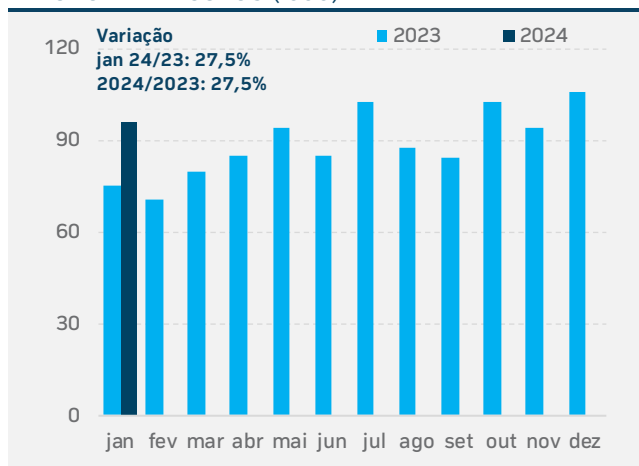
Do lado da comercialização, encerramos janeiro com 16,74% da ABL vaga vs. 16,65% no mês anterior.

Movimentações comerciais: saída da Ice Creamy (26 m²).

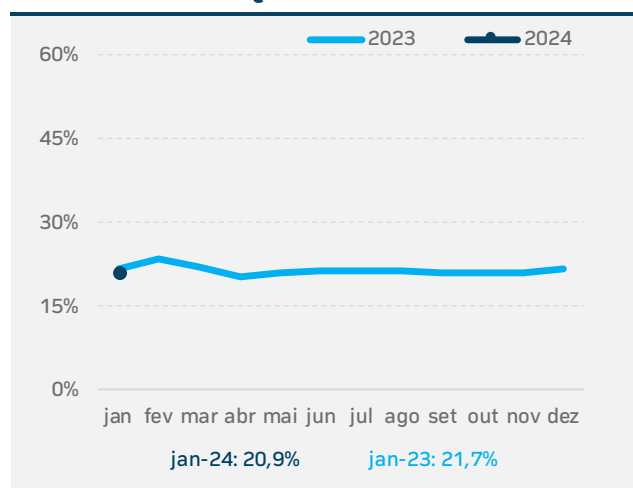
VENDAS (R\$ MM)



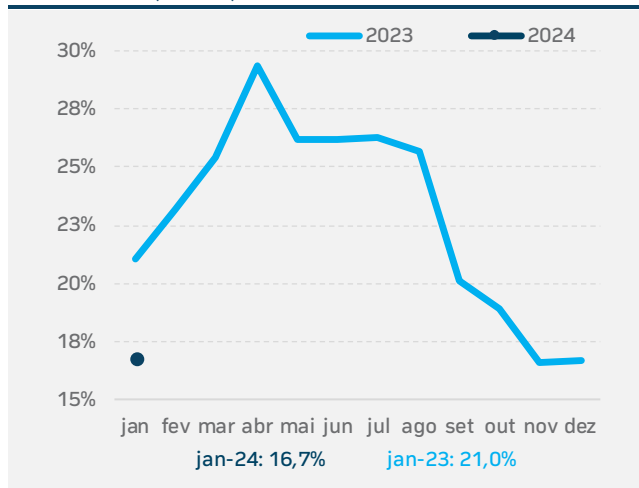
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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