

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

NOVEMBRO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 98,18****COTA DE MERCADO****R\$ 99,34****VALOR DE MERCADO****R\$ 170 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****265****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 para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em novembro tivemos mais um mês difícil para os mercados financeiros, marcado pelo nervosismo em relação às questões fiscais, principalmente no que tange ao teto de gastos do governo e à ameaça de desrespeitá-lo representada pela PEC dos Precatórios, que atravessou o mês em discussão no Congresso junto com o novo sistema de suporte financeiro para a população carente, batizado de Auxílio Brasil. Essas questões devem sair de cena agora após serem aprovadas pelo Senado em 01/12, e com isso devemos ter uma melhora nos mercados em dezembro.

Outro ponto que contribuiu para o comportamento negativo dos mercados em novembro foi o surgimento, na África do Sul, de uma nova variante da COVID-19, batizada de Ômicron. Essa variante segue sendo estudada em detalhes, mas, assim como as últimas variantes que surgiram, as informações preliminares apontam para um alto nível de transmissibilidade, mas com sintomas moderados para o infectado. Caso isso se confirme, teremos novas medidas de restrição à mobilidade, como alguns países já anunciaram (Áustria, Holanda, etc.) e com isso um impacto forte naqueles setores que dependem de mobilidade, como companhias aéreas e hospitalidade, mas isso deve ser transitório e rapidamente teremos a volta à normalidade.

Como dito acima, questões políticas, fiscais e a nova variante fizeram com que tivéssemos um péssimo mês para a bolsa (-1,53%) e também para o IFIX (-3,64%). Para os FIIs, em especial, pesa a insegurança dos mercados em relação ao nível em que deve estar a taxa Selic ao fim do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central. Após muita volatilidade durante o mês, ao nos aproximarmos do fim de novembro, o consenso parece indicar que teremos mais um aumento de 150bps na última reunião do ano em 07 e 08/12, chegando, portanto, a uma Selic de 9,25%, encerrando o fim do ciclo entre 10,50% e 11,50%. Os sinais de algo parecido com isso estão presentes nos mercados, e isso torna-se evidente quando vemos a inversão da inclinação da curva de juros para os anos mais à frente. O Brasil foi o país que promoveu o ajuste mais severo e rápido em sua política monetária, e só agora que as economias mais avançadas começam a iniciar o *tapering*, que vai retirar estímulos financeiros dos mercados antes que os bancos centrais promovam um aumento de juros, enquanto nós nos aproximamos de uma definição para o fim do nosso ciclo de alta para a Selic. Em nossa opinião, assistiremos a uma melhora dos mercados. Explicando melhor, o mercado acionário brasileiro talvez tenha sido aquele que teve o pior desempenho durante 2021 e isso também vale para os FIIs; agora que finalmente fizemos o *catch up* e a política monetária venha a se estabelecer à frente da inflação, que vai ser exatamente a nossa situação em janeiro ou fevereiro, esperamos uma melhora dos mercados e uma valorização do real em relação ao dólar, que aliás também teve um mês nervoso em novembro, mas terminou praticamente inalterado a R\$ 5,6239/USD.

Pode parecer incoerente, mas, justamente porque o mercado vive de expectativas, nós acreditamos que estamos começando a ver elementos que nos tornam mais otimistas. Quando olhamos a questão fiscal, embora seja muito ruim depender de casuísmos para driblar o teto de gastos e, na prática, furar efetivamente esse teto, que representa uma âncora fiscal para o país, o que foi votado foi o possível para acomodar a situação que se apresentou quando houve a decisão de lançar o Auxílio Brasil no valor de R\$ 400, mas a verdade é que no campo fiscal estamos terminando o ano muito melhor do que imaginávamos no começo do ano e poucos países, talvez nenhum outro, possui uma política fiscal que preveja um teto de gastos para amarrar os devaneios orçamentários de seus políticos, portanto, foi muito ruim furar o teto, mas nada que nos traga uma situação de descontrole eminente no campo fiscal.

Com relação ao aperto monetário, promovido pelo BACEN, sem dúvida sua intensidade foi muito maior do que esperávamos quando esse ciclo se iniciou, mas o fato é que a pandemia nos trouxe uma situação tão inusitada que o BACEN baixou os juros de forma muito intensa e rápida, levando a Selic a 2% no ápice da crise sanitária e suas consequências para os diversos setores da economia e talvez tenha demorado demais a alterar esse status. Dessa forma, a nossa curva de juros ficou muito para trás da inflação: chegamos a ter juros negativos ao redor de 4%, o que sem dúvida foi muito agressivo para um país com a situação fiscal que o Brasil tem. O ajuste que o BACEN promoveu foi constante e expressivo e vamos provavelmente chegar a uma Selic ao redor de 11%, que levará o juro real no Brasil para um nível próximo de 5%, um patamar que fará com que tenhamos baixo ou nenhum crescimento no PIB em 2022, mas trará uma nova ancoragem para a economia brasileira e com isso as expectativas criadas trarão benefícios para os mercados financeiros nesse fim de ano e em 2022, apesar do ano eleitoral.

Com relação às eleições, com as prévias do PSDB indicando que o candidato do partido será João Doria e o lançamento da candidatura de Sergio Moro pelo Podemos, fechamos o quadro das principais candidaturas para o pleito de 2022. Sinceramente, embora políticas populistas sempre representem um risco para os mercados, como inclusive temos visto recentemente, não acreditamos que as eleições sejam um fator de risco muito grande, pelo menos nesse quadro de candidaturas que temos hoje.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

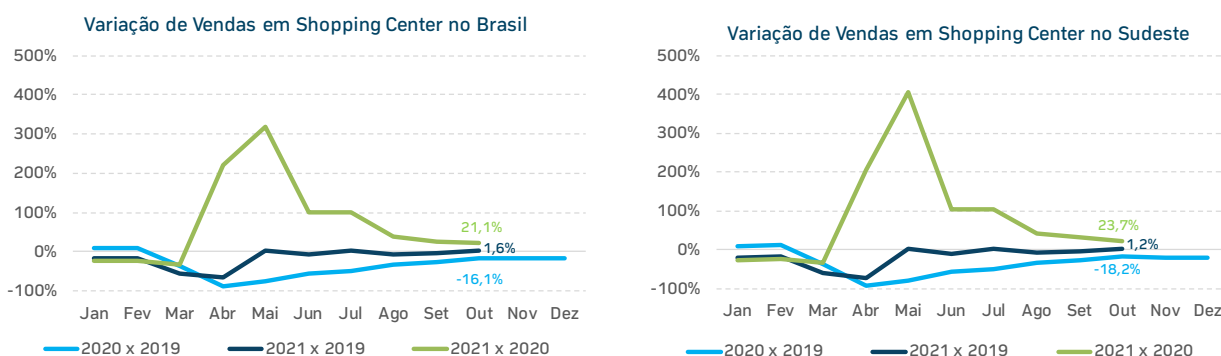
SHOPPING CENTERS

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de outubro, que impactaram os resultados dos shoppings centers em novembro.

Em outubro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 21,1% em relação a outubro de 2020. Quando comparamos as vendas de outubro de 2021 versus outubro de 2019, observamos um crescimento, em termos nominais, de 1,6% neste indicador.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 23,7% em relação a outubro de 2020. Em relação a outubro de 2019, observamos uma variação positiva de 1,2%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



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. Houve uma melhora de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional. Esta variação foi puxada pelas reduções nas regiões do Sudeste e Centro-Oeste. Já a região Sul e Norte/Nordeste, apresentaram aumento de vacância no período, conforme detalhado abaixo.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Out/21	6,1%	8,3%	3,7%	4,8%	15,6%
Set/21	6,5%	7,7%	6,3%	5,5%	10,6%

Fonte: Abrasce

Atrium Shopping Santo André

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de novembro de 2021, que reflete o resultado de outubro de 2021 do Atrium Shopping Santo André.

Em outubro, o shopping apresentou crescimento nas vendas totais de 21% em relação a outubro de 2020, justificado pela base fraca de comparação do ano anterior. Quando comparado com outubro de 2019, observamos uma queda no faturamento dos lojistas de 25%.

Em relação ao fluxo de veículos, no mês, o crescimento foi de 29% comparado a outubro de 2020. Em relação a outubro de 2019, este indicador apresenta queda de 44%.

Em novembro, o resultado do Fundo foi de -R\$0,04 / cota, impactado ainda pela redução de fluxo e faturamento do setor decorrentes dos impactos da Covid-19. No ano, o Fundo acumula resultado negativo de R\$ 0,90 / cota, portanto não houve lucro a ser distribuído aos cotistas referente ao período.

A Planilha de Fundamentos do Fundo pode ser acessada através do seguinte [link](#), para melhor análise.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de novembro de 2021. 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-21	2021	12 Meses
Receitas totais	7.399	(567.231)	(955.138)
Resultado imobiliário	-	(621.588)	(1.011.588)
Receita financeira	7.399	54.357	56.450
Despesas totais	(79.869)	(1.002.729)	(1.481.755)
Resultado	(72.470)	(1.569.960)	(2.436.893)
Rendimento	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,04)	(0,08)	(0,12)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

ATSA11	nov-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	75%	69%	68%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,07	2,14	2,24
Giro (em % do total de cotas)	0,04%	1,19%	1,24%
Valor de mercado	R\$ 170,4 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

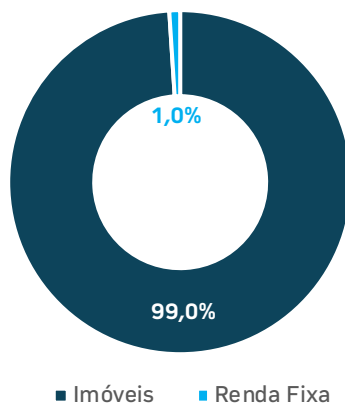
RENTABILIDADE

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\$ 99,34** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,18**.

ATSA11	nov-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	101,18	114,00	118,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-1,8%	-12,9%	-15,8%	-0,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,8%	-12,9%	-15,8%	10,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-20,6%	-14,1%	-15,8%	0,9%
% CDI Líquido	-	-	-	9%
Retorno Total Bruto	-1,8%	-12,9%	-15,8%	9,2%
IFIX	-3,6%	-10,2%	-8,2%	155,1%
% do IFIX	-	-	-	6%

*Considera a integralização da cota da 1ª emissão em 15 parcelas
Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 100%	ABL Total 32.559 m ²	Lojas 234	Inauguração Out-2013	Operador AD Shopping
----------------------	------------------------------------	--------------	-------------------------	-------------------------

Principais Operações: Poupatempo, Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Besni, Lojas Americanas, Di Gaspi, Preçolândia, 1 a 99, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark e Fantasy Park.

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

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



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

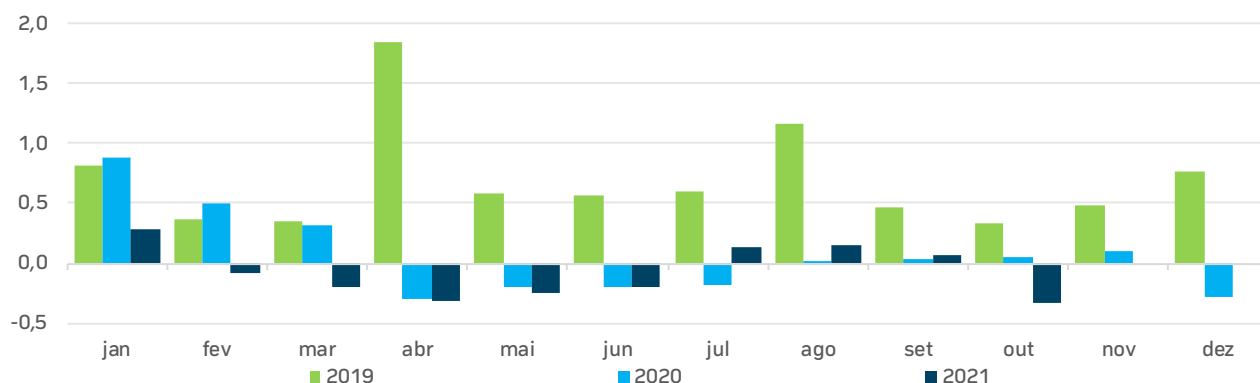
Mês 3

Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de outubro de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2021. No mês de outubro, o resultado operacional foi negativo em R\$ 336 mil. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional negativo em R\$ 770 mil.

Atrium Shopping Santo André	Realizado out-21	Realizado out-20	Variação vs. out-20	Acumulado out-21	Acumulado out-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	511.508	452.487	13%	5.396.527	4.756.795	13%
Aluguel complementar faturado	31.999	23.283	37%	433.180	675.841	-36%
Aluguel quiosques/stands	108.005	106.414	1%	1.025.886	724.598	42%
Descontos / carências / cancelamentos	(68.417)	(146.622)	-53%	(1.132.197)	(2.133.395)	-47%
Inadimplência	(164.384)	(248.983)	-34%	(2.509.982)	(1.280.721)	96%
Outras receitas	10.615	101.060	-89%	827.644	433.403	91%
Receitas totais	429.326	287.639	49%	4.041.058	3.176.520	27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(488.759)	(303.931)	61%	(4.558.188)	(2.940.607)	55%
Outras despesas	(514.197)	(122.521)	320%	(1.604.790)	(1.108.845)	45%
Despesas totais	(1.002.957)	(426.452)	135%	(6.162.978)	(4.049.453)	52%
Resultado operacional (NOI)	(573.631)	(138.812)	313%	(2.121.920)	(872.932)	143%
Resultado estacionamento	238.059	188.941	26%	1.351.827	1.783.533	-24%
NOI + estacionamento	(335.572)	50.129	-	(770.092)	910.601	-
Benfeitorias	-	-	-	-	(105.000)	-100%
Resultado não operacional	38.320	(1.352)	-	309.483	(147.539)	-
Fluxo de caixa total	(297.252)	48.777	-	(460.610)	658.062	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: AD Shopping

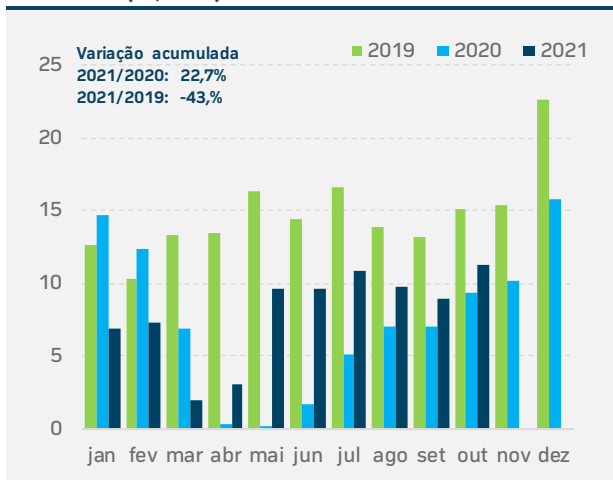
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 21% superiores ao observado em outubro de 2020. Em relação a outubro de 2019, houve uma queda de 25% no faturamento total.

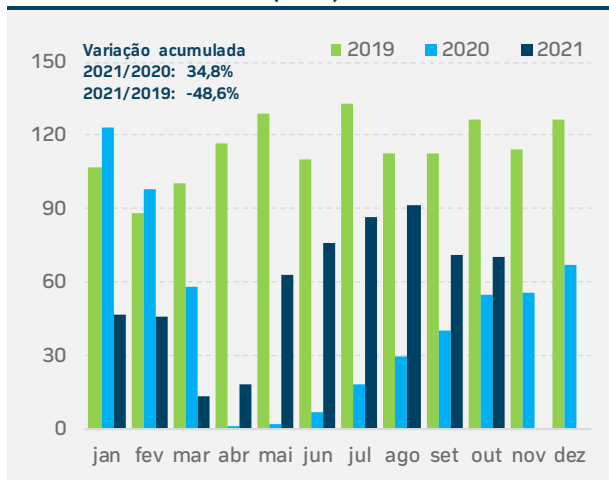
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em outubro, o indicador apresentou crescimento de 29%, em função de uma base fraca de comparação no ano anterior. Quando comparado a outubro de 2019 foi observado uma queda de 44% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 21,4% da ABL vaga, vs. 19,1% em outubro de 2020.

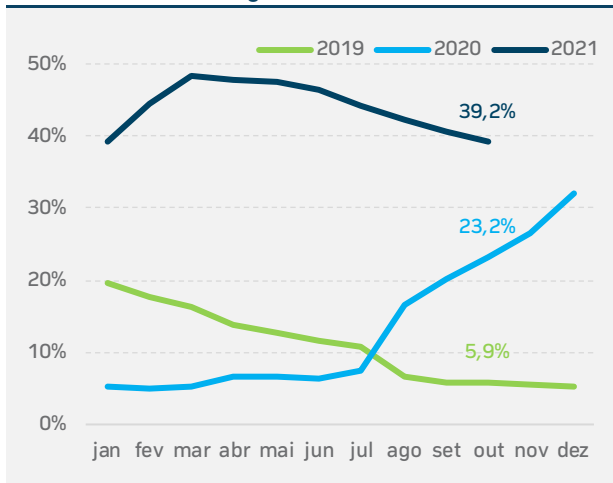
VENDAS (R\$ MM)



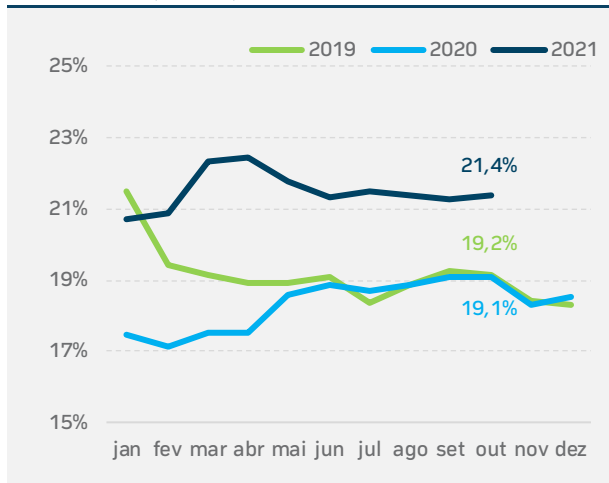
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br