

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

MAIO DE 2022

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\$ 89,43****COTA DE MERCADO****R\$ 88,16****VALOR DE MERCADO****R\$ 154 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.751.141****QUANTIDADE DE COTISTAS****260****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.

Fonte: Hedge. Data Base: 31/05/2022.

* Conforme Fato Relevante de 11 de janeiro de 2022, a taxa de administração do Fundo foi reduzida em 40% por um período de 12 meses, contados a partir de 1º de janeiro de 2022, de modo que a taxa de administração do Fundo, para o exercício de 2022, será de 0,30% sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio vimos uma recuperação dos mercados em relação a abril.

Os grandes temas do ano ainda estão presentes. Com relação à COVID-19, estamos em um período de crescimento de casos no Brasil, mas nos EUA e na China os casos já começam a cair, em uma dinâmica que vem se repetindo a cada nova variante que se torna dominante: os casos e as internações aumentam rapidamente, mas sem sobrecarregar o sistema de saúde, de modo que a população vai se acostumando a conviver com a COVID e o forte impacto econômico que acompanha cada onda de aumento de casos vai se tornando cada vez menor. A guerra na Ucrânia segue sem perspectiva de ter um fim no curto prazo, mas já existem conversas para que se permita o escoamento de parte da produção de grãos do país, o que pode ajudar a aliviar os preços das commodities no mercado internacional. A grande dúvida passa a ser qual será o grau de aperto monetário que os Bancos Centrais dos países desenvolvidos vão implementar e, por consequência, se existe um risco alto de termos um quadro recessivo no mundo desenvolvido em 2023 ou se conseguiremos reverter o quadro inflacionário e promover o chamado “pouso suave” da economia mundial.

Por aqui tivemos um mês mais positivo, com alta de 3,22% no Ibovespa, acumulando um ganho de 6,23% no ano. Também tivemos uma discreta alta de 0,26% no IFIX, a terceira consecutiva, o que leva esse indicador a acumular uma alta de 0,56% no ano. O real voltou a se valorizar contra o dólar, subindo 3,87%, acumulando um expressivo ganho de 15,26% no ano. Não nos parece que o cenário esteja totalmente claro e que o mercado vá voltar ao ritmo muito positivo do primeiro trimestre de 2022, mas o que assistimos nos indica que, apesar dos Bancos Centrais das principais economias do G20 estarem promovendo ou iniciando um ciclo de aperto monetário, podemos ter o chamado “pouso suave”, com a economia se acomodando em níveis de crescimento mais modestos e a inflação começando um processo lento de queda.

O IBGE divulgou os números do PIB do primeiro trimestre de 2022, apontando um crescimento de 1% em relação ao trimestre anterior e uma alta de 1,7% em relação ao primeiro trimestre de 2021. Esses números foram mais positivos do que os analistas de mercado esperavam e ajudaram a promover uma melhora generalizada nas expectativas de crescimento para 2022, com diversas casas de análise projetando um crescimento ao redor de 1,50%, o que representa uma melhora significativa quando lembramos que ao fim do ano passado chegamos a ver previsões que indicavam um PIB negativo para 2022. Quando analisamos com um pouco mais de detalhe os números do PIB, vemos que os destaques positivos foram o aumento no consumo das famílias, o que não surpreende já que tivemos estímulos como a possibilidade de saques do FGTS, a antecipação do 13º salário para os aposentados e aumento do Auxílio Brasil. Também podemos destacar a importante melhora nas exportações, reflexo da alta das commodities. Os pontos negativos foram a diminuição do investimento (queda de 3,50% em relação ao 4º trimestre de 2021) e a performance do setor agropecuário (queda de 0,90% em relação ao 4º trimestre de 2021). Com relação ao investimento, temos sempre que descontar a poluição que traz os dados de importação de bens destinados a exploração de petróleo através do REPETRO (regime especial aduaneiro para essa indústria), que acaba prejudicando a informação, visto que os números nessa rubrica foram excepcionalmente altos em 2021, sendo por isso, de certa forma, natural apresentar queda nesse ano. A queda do PIB no setor agropecuário deve ser revertida no decorrer do ano pelo bom desempenho das safras de verão e pela manutenção dos preços em patamares elevados. Com relação ao PIB nós acreditamos que ainda veremos uma alta, no entanto de menor magnitude, no segundo trimestre, bem como uma desaceleração na segunda metade do ano, com risco de termos, em algum trimestre, um número ligeiramente negativo. Essa perspectiva deve-se à proximidade das eleições, que sempre acabam freando um pouco o investimento, e também em função da forte alta das taxas de juros, que devem chegar a 13,25% na próxima reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil. Mas não resta dúvida que o crescimento do PIB em 2022 deve ser um ponto positivo para os mercados em relação às expectativas anteriores.

Outro ponto positivo que vai ficando evidente a cada mês, com a divulgação dos dados pela Receita Federal, é o aumento da arrecadação do Governo Central, o que pode nos levar a fechar 2022 com o primeiro superavit primário desde 2013. Essa melhora no resultado fiscal do Governo, embora tenha importante contribuição do aumento da inflação, torna o Brasil mais atrativo para o capital estrangeiro e tem aberto espaço dentro do orçamento para um aumento de gastos do governo que acaba tendo algum reflexo no aumento do consumo das famílias. A ressalva que se faz é que esses gastos devem ser muito bem pensados, porque se o ciclo de

aperto monetário trazer a inflação para baixo, como esperamos, esse espaço para aumento de gastos será revertido rapidamente em 2023.

Enfim, parece-nos que estamos no caminho correto em relação à condução da política monetária e que assistiremos em breve a uma pequena redução da inflação. Com isso o BACEN poderá encerrar o ciclo de aumento das taxas de juros, e os mercados de renda variável começarem a reagir de maneira mais intensa, permitindo um segundo semestre mais positivo para o mercado de ações e também para os fundos imobiliários.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

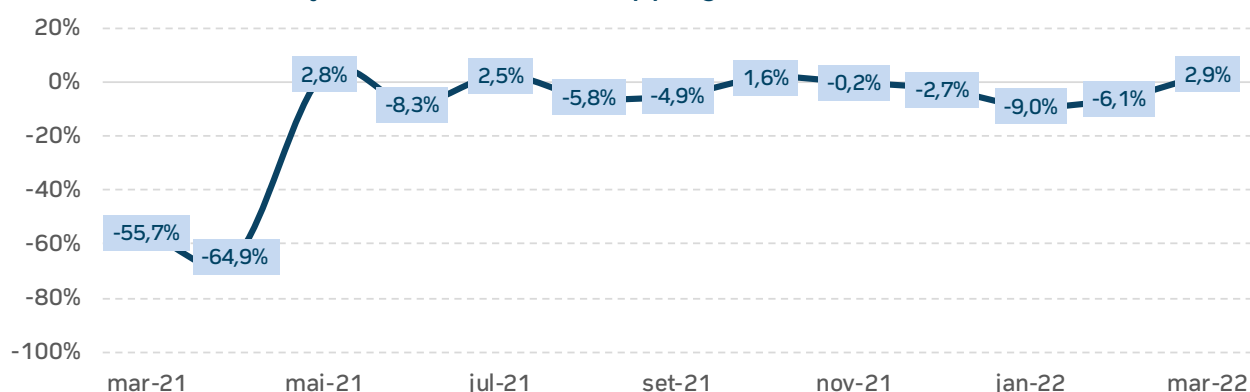
Monitoramento mensal (Abrasce)

Neste mês, não foi possível validar com a Abrasce/Cielo o indicador de variação de vendas de 2022 vs. 2019. Desta forma, trazemos neste relatório apenas os indicadores de vacância atualizados para o mês de abril.

Ressaltamos que calculamos a variação 2022 versus 2019 compondo a variação de 2022/2021, 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, até março de 2022, comparados com o mesmo mês de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)

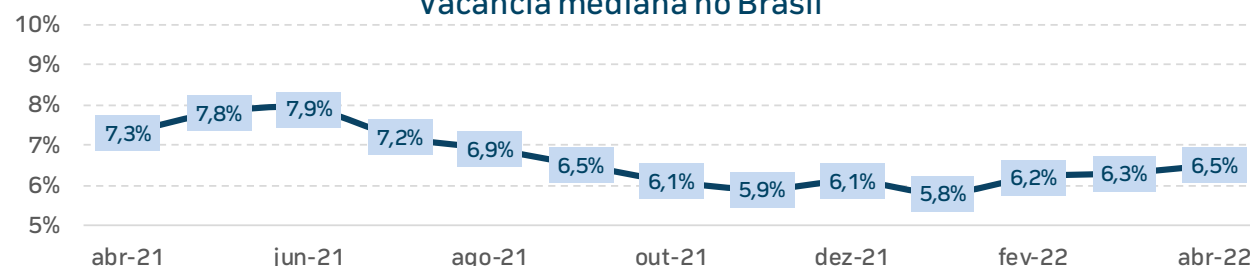


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Abr/22	6,5%	8,1%	5,0%	6,5%	5,5%
Mar/22	6,3%	8,5%	4,9%	6,3%	4,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Atrium Shopping Santo André

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de maio de 2022, que reflete o resultado de abril de 2022 do Atrium Shopping.

Em abril, o faturamento do shopping apresentou variação positiva de 300% em relação a abril de 2021, variação distorcida em função da segunda onda da pandemia em abril de 2021. Quando comparamos as vendas de abril de 2022 versus abril de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 7%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 22,8% da ABL vaga, sem alteração vs. o mês anterior.

Para melhor análise, as bases completas com os resultados e indicadores operacionais do Fundo podem ser encontradas na Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de maio de 2022. 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.

Ressaltamos que o resultado do Fundo no mês foi impactado pela retenção do resultado do shopping, equivalente a R\$ 0,12 / cota, para fazer frente a investimentos no imóvel. Considerando meses anteriores, foram retidos até o momento o equivalente a R\$ 0,30 / cota, que serão reconhecidos no resultado do Fundo no momento em que tais investimentos forem realizados.

ATSA11	mai-22	2021	12 Meses
Receitas totais	42.068	1.567.712	1.613.021
Resultado imobiliário	24.731	1.499.310	1.499.310
Receita financeira	17.337	68.403	113.711
Despesas totais	(60.003)	(368.718)	(960.715)
Resultado	(17.935)	1.198.994	652.306
Rendimento	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,01)	0,14	0,03
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	mai-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	68%	61%	67%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,02	0,22	1,17
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,14%	0,69%
Valor de mercado			R\$ 154,4 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Econômica / B3

RENTABILIDADE

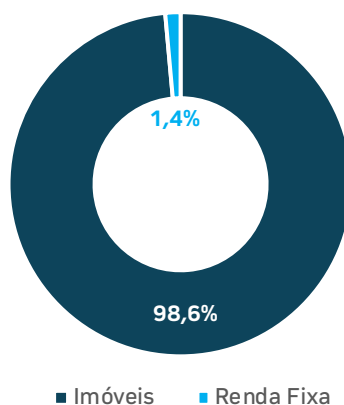
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 88,16** e o valor patrimonial foi de **R\$ 89,43**.

ATSA11	mai-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	90,10	96,01	107,98	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-2,2%	-8,2%	-18,4%	-11,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,2%	-8,2%	-18,4%	-2,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-22,1%	-18,8%	-18,4%	-0,2%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,2%	-8,2%	-18,4%	-2,0%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%	179,1%
% do 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%	32.938 m ²	234	Out-2013	AD Shopping

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

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

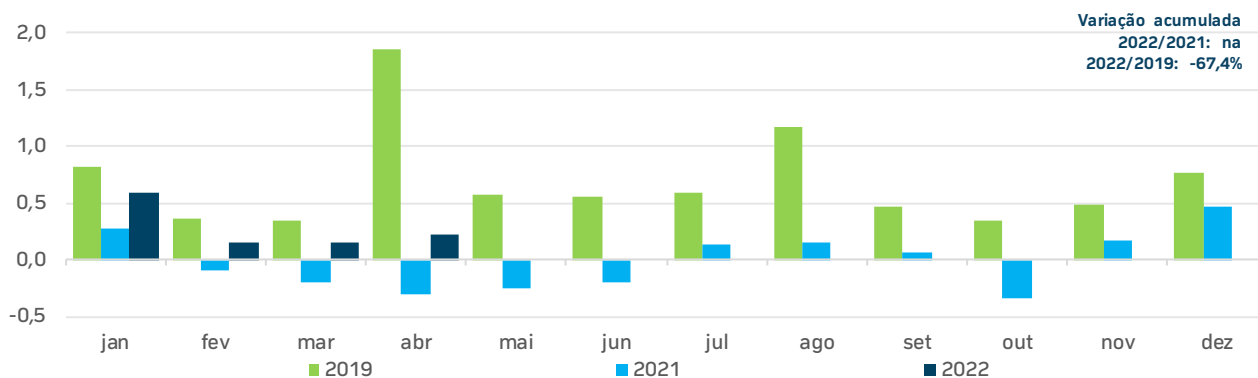
Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2022. No mês de abril, o resultado operacional foi positivo em R\$ 213 mil, revertendo um prejuízo de R\$ 311 mil realizado em abril de 2021. Em relação a abril de 2019, observamos uma queda de 88%. Vale lembrar, que em abril de 2019 o resultado do Fundo foi impactado positivamente pelo recebimento da comercialização do estacionamento. Excluindo este efeito da base, observamos uma queda de 61% no período.

Atrium Shopping Santo André	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acumulado abr-22	Acumulado abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	639.630	504.069	27%	2.859.404	2.356.617	21%
Aluguel complementar faturado	80.084	11.797	579%	449.890	181.921	147%
Aluguel quiosques/stands	168.875	96.308	75%	777.054	393.017	98%
Descontos / carências / cancelamentos	(17.159)	(303.640)	-94%	(161.783)	(447.980)	-64%
Inadimplência	(365.359)	(196.489)	86%	(1.527.324)	(1.430.010)	7%
Outras receitas	15.543	103.219	-85%	123.867	438.915	-72%
Receitas totais	521.614	215.264	142%	2.521.108	1.492.479	69%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(469.490)	(480.956)	-2%	(1.896.895)	(1.893.858)	0%
Outras despesas	(120.605)	(45.322)	166%	(596.013)	(260.498)	129%
Despesas totais	(590.096)	(526.278)	12%	(2.492.908)	(2.154.355)	16%
Resultado operacional (NOI)	(68.482)	(311.013)	-78%	28.200	(661.876)	-
Resultado estacionamento	284.983	-	-	1.088.815	344.740	216%
NOI + estacionamento	216.501	(311.013)	-	1.117.015	(317.136)	-
Benfeitorias	(24.731)	-	-	(532.301)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	(202.395)	-100%
Fluxo de caixa total	191.770	(311.013)	-	584.714	(519.531)	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.



Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

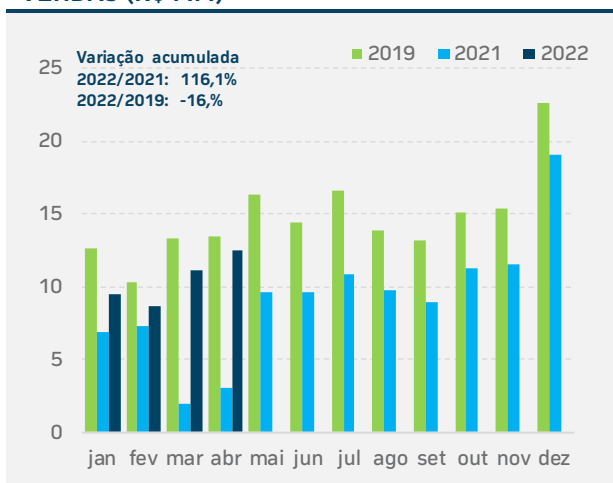
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 300% em abril comparado ao mesmo mês de 2021, variação impactada por uma base fraca de comparação conforme mencionado anteriormente. Em relação a abril de 2019, as vendas apresentaram queda de 7%.

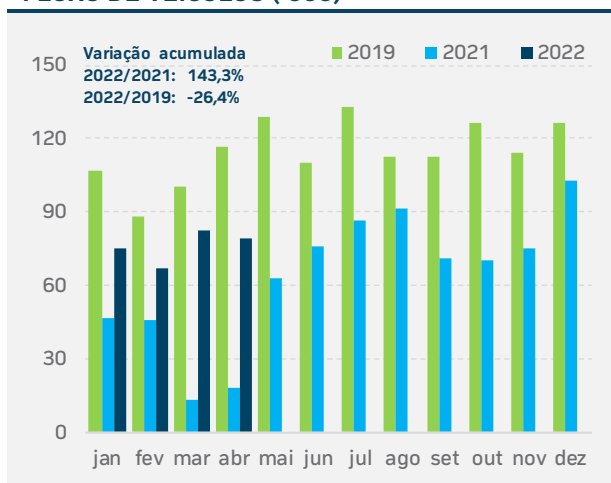
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em abril, o indicador apresentou crescimento de 328% vs. abril de 2021. Quando comparado a abril de 2019 foi observado uma queda de 32% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 22,8% da ABL vaga, sem alteração vs. o mês anterior.

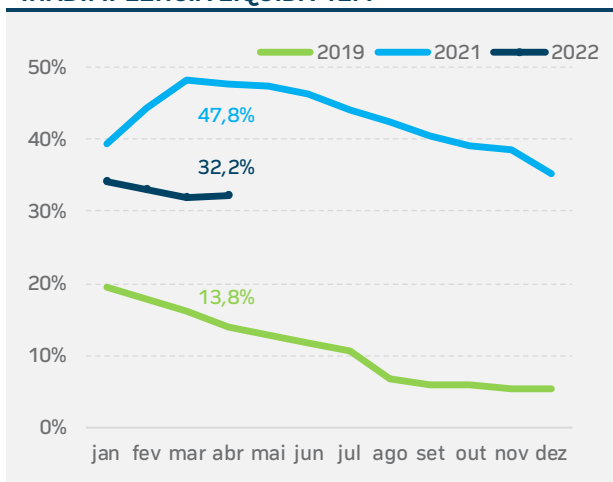
VENDAS (R\$ MM)



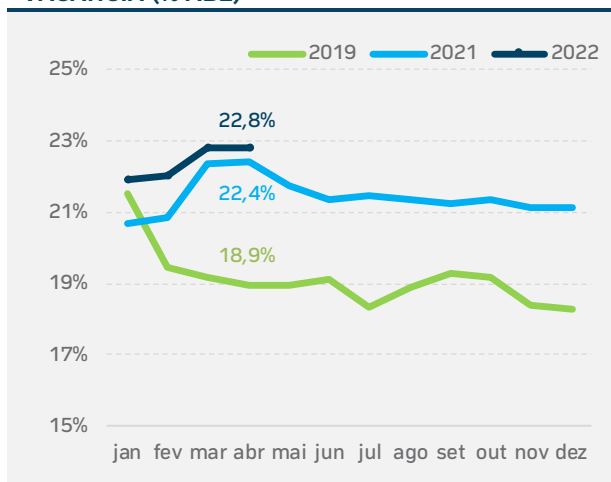
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br