

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



AGOSTO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
DESEMPENHO DO FUNDO	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	7
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	8
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	9
INDICADORES OPERACIONAIS	10
DOCUMENTOS	11



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\$ 90,10

COTA DE MERCADO

R\$ 84,84

VALOR DE MERCADO

R\$ 149 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

278

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.

Fonte: Hedge. Data Base: 31/08/2022.

* 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

O mês de agosto foi muito positivo para o segmento de renda variável. Tivemos a continuidade do movimento de alta que se iniciou em julho, com a variação positiva para o IFIX chegando a 5,76% no mês e alcançando 6,11% no acumulado do ano. O Ibovespa teve um comportamento muito bom, com alta de 6,16%, a segunda maior do ano, acumulando 4,48% em 2022. Com relação ao dólar, houve desvalorização de 0,19% e na variação anual estamos em 7,21% de valorização do real em relação à moeda americana. Na renda fixa, houve alguma oscilação durante o mês, com as taxas mais longas apresentando ligeira queda e o DI janeiro 2023 estável em 13,75%, indicando que o ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central teria chegado ao fim. Tivemos destaque para um movimento de maior atenção para os produtos de renda fixa que possam ser impactados pela deflação de julho e agosto, mas como já havia a previsão de queda das taxas de inflação para o campo negativo, a maioria dos produtos, como, por exemplo, os fundos de CRI, já tinham reservas acumuladas para passar por esse período sem grande impacto nas suas distribuições de dividendos.

Tivemos na primeira semana de setembro alguns comentários do presidente e de diretores do Banco Central a respeito da necessidade de manter a vigilância em relação à inflação para termos a certeza de que os juros não precisam continuar subindo, ou ainda, da necessidade de deixar a taxa Selic em um patamar elevado por um tempo mais longo para realmente promover a queda da inflação, mas, em nossa opinião, trata-se apenas de retórica da autoridade monetária que quer evitar uma pressão do mercado para que haja uma antecipação do início de um ciclo de baixa das taxas de juros que já começa a ser precificado para o segundo trimestre de 2023 e na nossa opinião deveria começar já no primeiro trimestre do ano que vem. A realidade é que após a deflação apresentada no IPCA de julho de 0,68%, tivemos mais uma queda no IPCA de agosto, que ficou negativo em 0,36% e também se espera nova deflação em setembro, ao redor de 0,20%. Com isso, os últimos dados da pesquisa Focus do Banco Central (05/09), já indicam uma previsão de inflação para o ano de 2022 da ordem de 6,61% e de 5,27% para 2023. Caso esses números se confirmem, teremos uma taxa de inflação inferior a várias economias do primeiro mundo e uma taxa de juros muito elevada para os próximos meses o que traz um risco grande de queda mais acentuada da atividade econômica no fim desse ano e começo de 2023.

Enquanto o juro alto não manifesta os seus efeitos no comportamento da economia em geral, o dado mais expressivo do mês foi o anúncio do PIB do segundo trimestre de 2022, que surpreendeu positivamente com uma alta de 1,2% em relação ao trimestre anterior e fez com que várias casas de análise e pesquisa econômica refizessem suas projeções para o ano de 2022, com a expectativa passando para um possível crescimento do PIB entre 2,50% e 3,00% para o ano fechado. Pelo lado da demanda, o PIB cresce pelo aumento do consumo das famílias, turbinado pela liberação do FGTS, pela antecipação do 13º salário para aposentados e pensionistas e pela volta à normalidade em eventos presenciais com o fim da pandemia. Já pelo lado da oferta tivemos crescimento tanto na produção industrial como nos serviços. Com o estímulo da política fiscal e o aumento da mobilidade urbana, o mercado de trabalho vem reagindo com redução do desemprego mês após mês e o PIB quando anualizado para o período do segundo trimestre, já apresenta um resultado de 3,20%. Cabe lembrar que esses dados ainda não capturam o aumento do auxílio Brasil e a redução do ICMS da energia, além do corte no preço dos combustíveis, uma queda de 19,22% após quatro cortes em quarenta dias. Com tudo isso, teremos um terceiro trimestre bastante forte e provavelmente um crescimento do PIB que pode bater 3,00% em 2022.

Com relação à campanha política não temos grandes novidades. Como se previa, a diferença de preferência dos votos entre os dois principais candidatos tem diminuído e a tendência é termos uma disputa muito parelha e um segundo turno das eleições bastante disputado entre o ex-presidente Lula e o atual presidente Bolsonaro. No campo das propostas faltam aos dois candidatos uma maior assertividade sobre seus planos para os próximos quatro anos, principalmente porque a questão fiscal no Brasil não está endereçada e com os juros no atual patamar, o crescimento do PIB em 2023 deve ser próximo de 0,50% e com isso a arrecadação do governo central deve diminuir consideravelmente, sem falar da necessidade de se lidar com o teto dos gastos do governo federal, que na prática já acabou e existe a necessidade de se indicar uma nova âncora fiscal para que o país goze de credibilidade e possa contar com o investimento externo para ajudar no crescimento e financiar principalmente projetos de infraestrutura.

Seguimos otimistas com os mercados acreditando que tanto o Ibovespa quanto o IFIX devem seguir no campo positivo, atraindo a atenção dos investidores, como já vimos em agosto, quando houve entrada de R\$16,39 bilhões de investidores estrangeiros na B3 e uma movimentação também expressiva de investidores institucionais na compra de fundos de investimento imobiliário.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

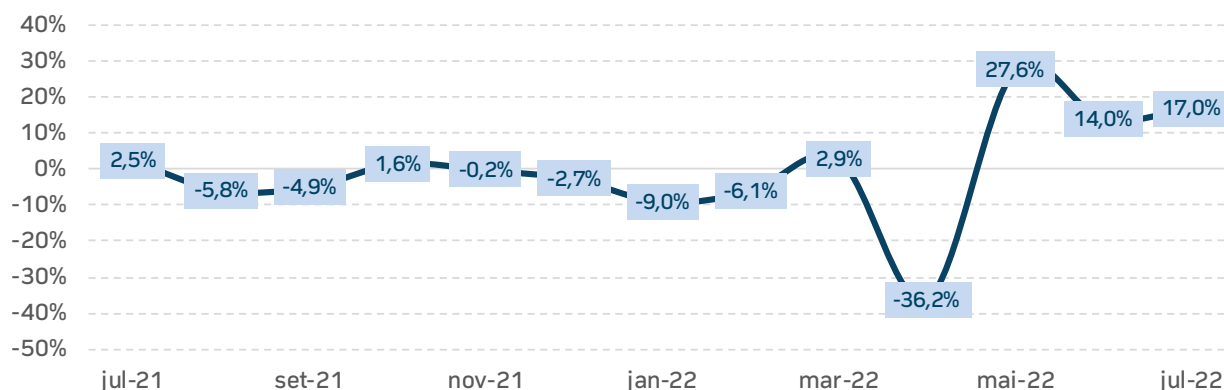
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 17% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

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

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

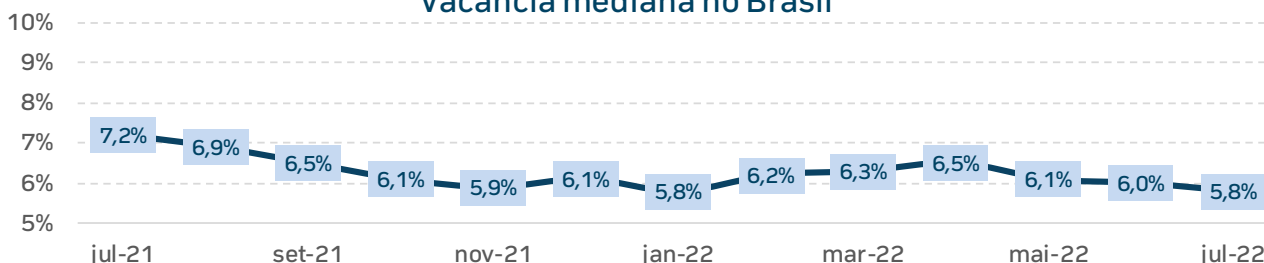


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jul/22	5,8%	7,1%	4,0%	5,8%	5,6%
Jun/22	6,0%	6,2%	3,9%	6,3%	5,8%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

Em julho, as vendas totais do shopping apresentaram variação positiva de 25% em relação a julho de 2021. Quando comparamos as vendas de julho de 2022 versus julho de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 18%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 21,7% da ABL vaga vs. 21,6% no mês anterior. Aumento de 38m² na ABL vaga devido à saída da Havante Chinelaria.

No mês de agosto, o resultado do Fundo foi impactado pelo recebimento R\$ 885 mil, o equivalente a R\$ 0,51 / cota de referente resultado de meses anteriores que estavam retidos no shopping. Com este recebimento, o prejuízo acumulado do Fundo foi revertido e, após o rendimento anunciado de R\$ 0,05 / cota, o lucro acumulado e não distribuído ao final do mês era de R\$ 0,10 / cota.

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 distribuiu R\$ 0,05 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,10 / cota.

O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2022, aos detentores de cota em 31 de agosto 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.

ATSA11	ago-22	2022	12 Meses
Receitas totais	1.238.120	3.298.277	3.327.260
Resultado imobiliário	1.212.366	3.168.124	3.168.124
Receita financeira	25.754	130.153	159.136
Despesas totais	(43.635)	(502.343)	(831.190)
Resultado	1.194.484	2.795.934	2.496.070
Rendimento	87.557	87.557	87.557
Resultado Médio / Cota	0,68	0,20	0,12
Rendimento Médio / Cota	0,05	0,01	0,00

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	ago-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	91%	64%	67%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,02	0,26	0,98
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,17%	0,59%
Valor de mercado	R\$ 148,6 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.715.200 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

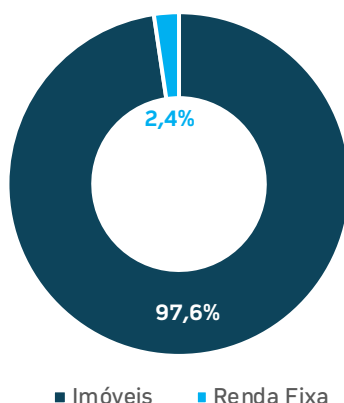
RENTABILIDADE

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\$ 84,84** e o valor patrimonial foi de **R\$ 90,10**.

ATSA11	ago-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	85,20	96,01	101,99	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-0,4%	-11,6%	-16,8%	-15,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,4%	-11,6%	-16,8%	-5,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-4,5%	-16,9%	-16,8%	-0,5%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,4%	-11,6%	-16,8%	-5,3%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%	194,5%
% 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



Imagens: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

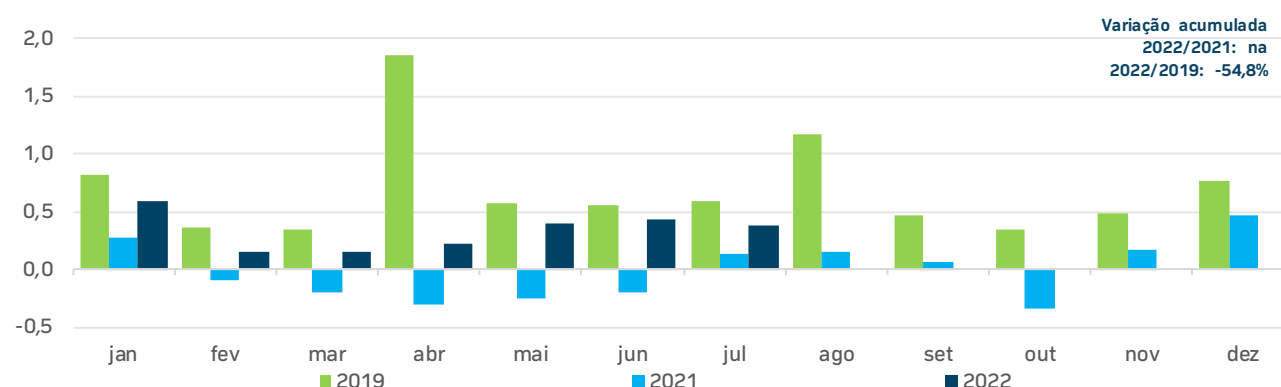
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de julho de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de junho de 2022. No mês de julho, o resultado operacional foi positivo em R\$ 377 mil, um crescimento de 184% vs. o realizado em julho de 2021. Em relação a julho de 2019, observamos uma queda de 37%.

Atrium Shopping Santo André	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acumulado jul-22	Acumulado jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	601.697	478.580	26%	4.636.180	3.862.857	20%
Aluguel complementar faturado	90.219	46.023	96%	827.414	273.810	202%
Aluguel quiosques/stands	172.175	98.162	75%	1.257.711	682.485	84%
Descontos / carências / cancelamentos	(28.726)	(91.904)	-69%	(221.874)	(890.913)	-75%
Inadimplência	(115.551)	(162.007)	-29%	(1.937.249)	(1.995.995)	-3%
Outras receitas	21.532	109.113	-80%	239.939	754.459	-68%
Receitas totais	741.346	477.968	55%	4.802.121	2.686.704	79%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(496.326)	(511.021)	-3%	(3.398.812)	(3.440.470)	-1%
Outras despesas	(137.356)	(138.358)	-1%	(1.052.594)	(543.206)	94%
Despesas totais	(633.682)	(649.379)	-2%	(4.451.406)	(3.983.676)	12%
Resultado operacional (NOI)	107.665	(171.411)	-	350.715	(1.296.973)	-
Resultado estacionamento	269.751	304.288	-11%	1.964.611	649.028	203%
NOI + estacionamento	377.416	132.877	184%	2.315.327	(647.944)	-
Benfeitorias	-	-	-	(535.357)	-	-
Resultado não operacional	(50.250)	42.682	-	(127.576)	169.128	-
Fluxo de caixa total	327.166	175.559	86%	1.652.393	(478.816)	-

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

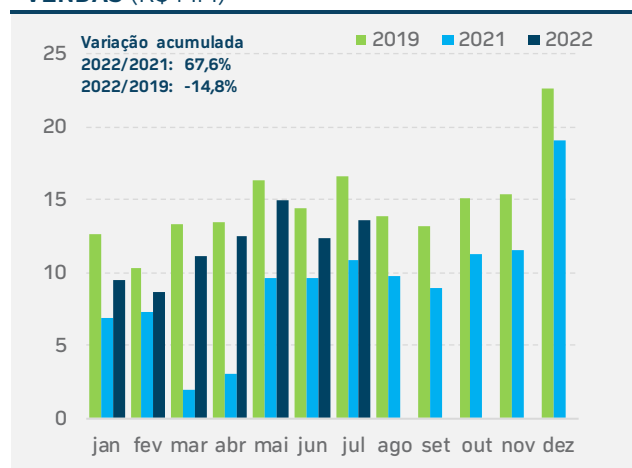
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 25% em julho comparado ao mesmo mês de 2021. Em relação a julho de 2019, as vendas apresentaram queda de 18%.

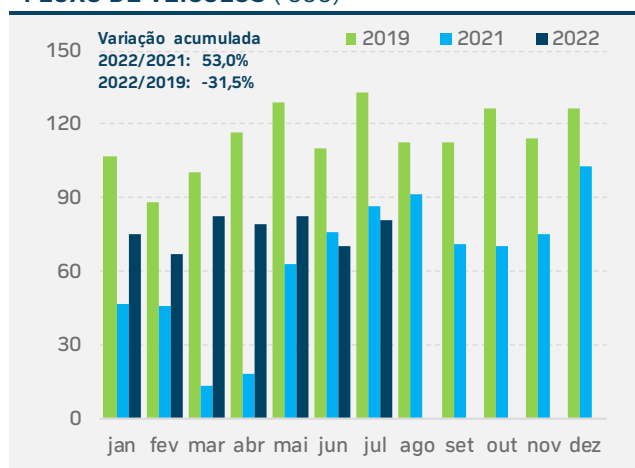
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em julho, o indicador apresentou queda de 7% vs. julho de 2021. Quando comparado a julho de 2019 foi observado uma queda de 39% no fluxo de veículos.

Em julho, tivemos um aumento na ABL vaga de 38m² em função da saída da Havante Chinelaria, o que levou a vacância do shopping para 21,7% da ABL vs. 21,6% no mês anterior.

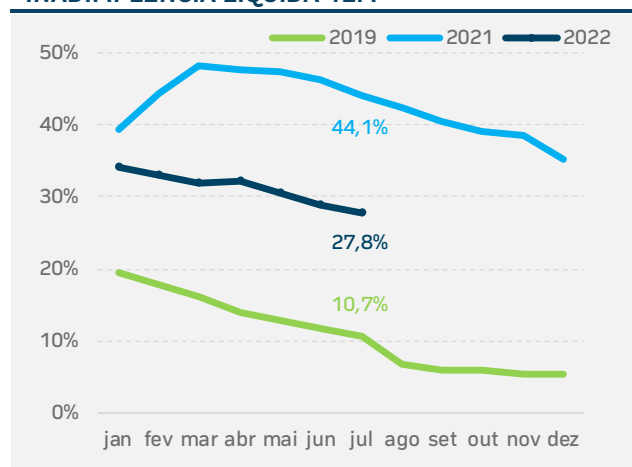
VENDAS (R\$ MM)



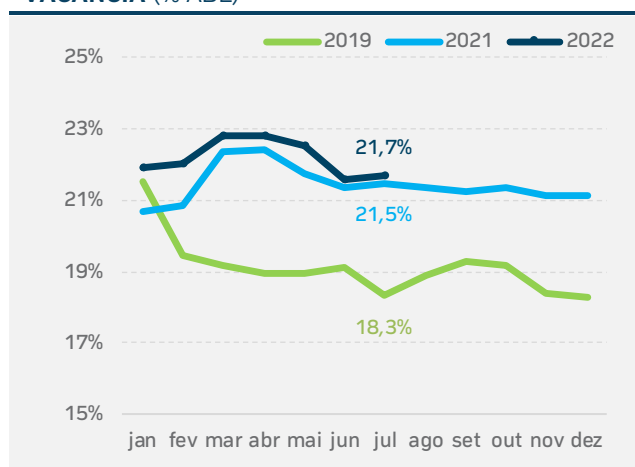
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)

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