

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



SETEMBRO 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\$ 90,24

COTA DE MERCADO

R\$ 80,03

VALOR DE MERCADO

R\$ 140 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

287

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: 30/09/2022.

* 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

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

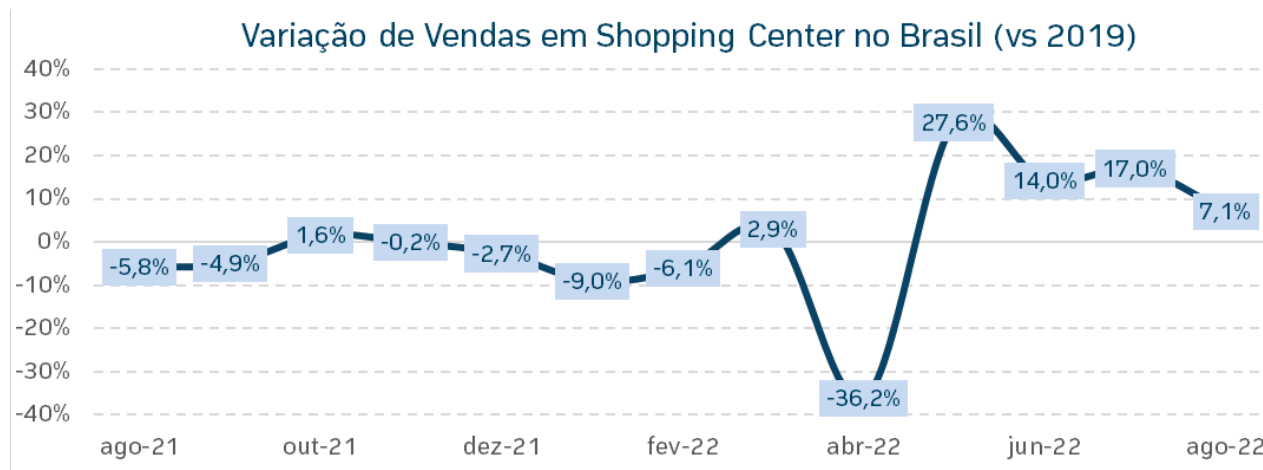
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 7,1% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

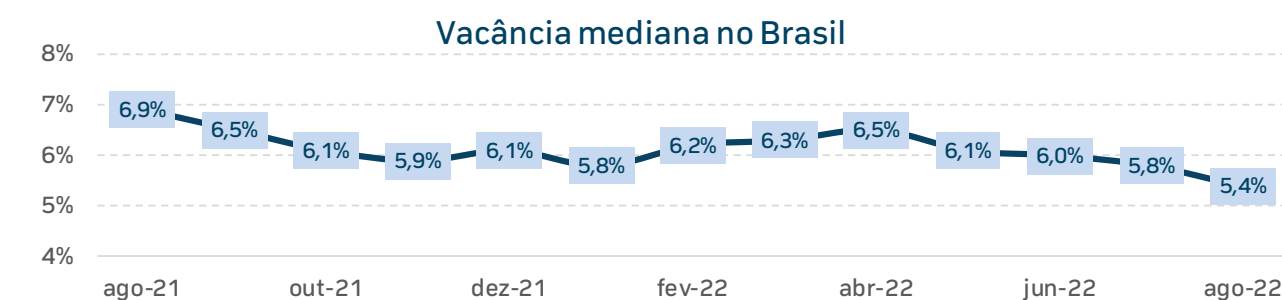
Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.



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
Ago/22	5,4%	7,1%	5,3%	5,0%	5,7%
Jul/22	5,8%	7,1%	4,0%	5,8%	5,6%



Fonte: Abrasce

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

Em agosto, as vendas totais do shopping apresentaram variação positiva de 21% em relação a agosto de 2021. Quando comparamos as vendas de agosto de 2022 versus agosto de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 16%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 21,5% da ABL vaga vs. 21,7% no mês anterior. Uma redução de 52m² na ABL vaga devido à entrada das operações Pra Lá de Bom (35m²) e Trip Gastro (42m²) e saída da Negreska (25m²)

Em setembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,12 / cota. No entanto, informamos que parte do resultado de agosto do shopping, no valor de R\$ 215 mil, o equivalente a R\$ 0,12 / cota, foi retido para fazer frente a investimentos futuros e, portanto, não foi reconhecido no resultado do mês. Assim, caso este valor tivesse sido distribuído ao Fundo, o resultado no mês seria de R\$ 0,24 / 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 setembro de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,17 / cota.

O pagamento será realizado em 17 de outubro de 2022, aos detentores de cota em 30 de setembro 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	set-22	2022	12 Meses
Receitas totais	259.786	3.558.064	3.581.057
Resultado imobiliário	230.211	3.398.335	3.398.335
Receita financeira	29.576	159.729	182.722
Despesas totais	(44.952)	(547.295)	(789.359)
Resultado	214.835	3.010.769	2.791.698
Rendimento	87.557	175.114	175.114
Resultado Médio / Cota	0,12	0,19	0,13
Rendimento Médio / Cota	0,05	0,01	0,01

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	set-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	71%	65%	68%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,02	0,29	0,72
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,18%	0,44%
Valor de mercado	R\$ 140,1 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

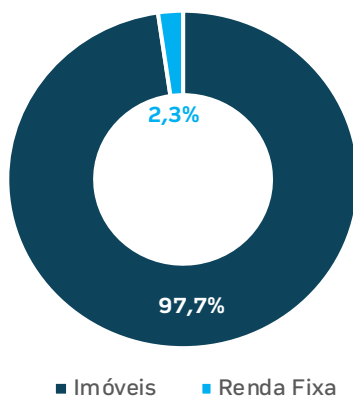
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 80,03**.

ATSA11	set-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	84,84	96,01	101,99	100,00
Renda Acumulada	0,1%	0,1%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-5,7%	-16,6%	-21,5%	-20,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,6%	-16,6%	-21,5%	-11,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-50,0%	-21,5%	-21,5%	-1,0%
Retorno % CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-5,6%	-16,6%	-21,5%	-10,1%
IFIX**	0,5%	6,6%	10,1%	195,9%
% 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)

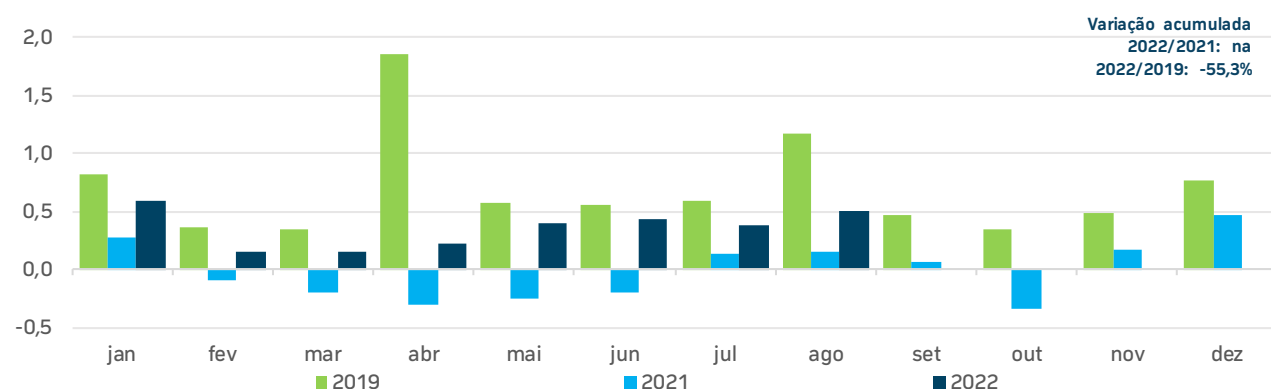
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de agosto de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de julho de 2022. No mês de agosto, o resultado operacional foi positivo em R\$ 495 mil, um crescimento de 230% vs. o realizado em agosto de 2021. Em relação a agosto de 2019, observamos uma queda de 58%.

Atrium Shopping Santo André	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acumulado ago-22	Acumulado ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	582.038	517.998	12%	5.218.218	4.380.855	19%
Aluguel complementar faturado	172.372	89.066	94%	999.786	362.877	176%
Aluguel quiosques/stands	144.693	118.653	22%	1.402.404	801.138	75%
Descontos / carências / cancelamentos	(41.903)	(68.266)	-39%	(263.776)	(959.179)	-72%
Inadimplência	(95.840)	(224.643)	-57%	(2.033.089)	(2.220.638)	-8%
Outras receitas	27.557	41.410	-33%	267.496	795.869	-66%
Receitas totais	788.918	474.218	66%	5.591.039	3.160.922	77%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(480.351)	(484.497)	-1%	(3.879.163)	(3.924.967)	-1%
Outras despesas	(125.665)	(72.044)	74%	(1.178.258)	(615.250)	92%
Despesas totais	(606.016)	(556.541)	9%	(5.057.422)	(4.540.217)	11%
Resultado operacional (NOI)	182.902	(82.323)	-	533.617	(1.379.295)	-
Resultado estacionamento	312.518	232.556	34%	2.277.130	881.584	158%
NOI + estacionamento	495.420	150.233	230%	2.810.747	(497.711)	-
Benfeitorias	(230.211)	-	-	(765.568)	-	-
Resultado não operacional	(50.250)	50.000	-	(177.826)	219.128	-
Fluxo de caixa total	214.959	200.233	7%	1.867.352	(278.583)	-

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

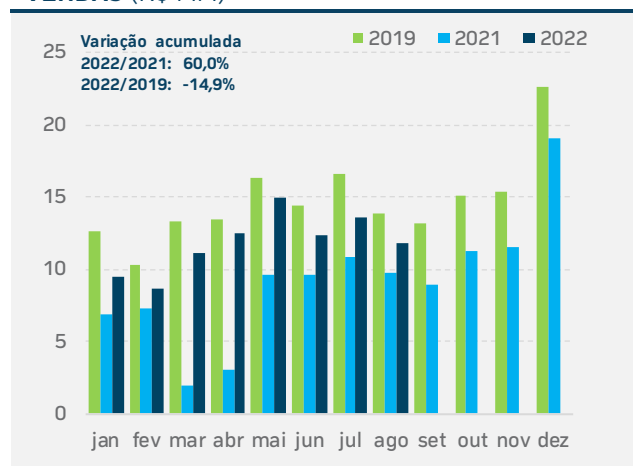
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 21% em agosto comparado ao mesmo mês de 2021. Em relação a agosto de 2019, as vendas apresentaram queda de 16%.

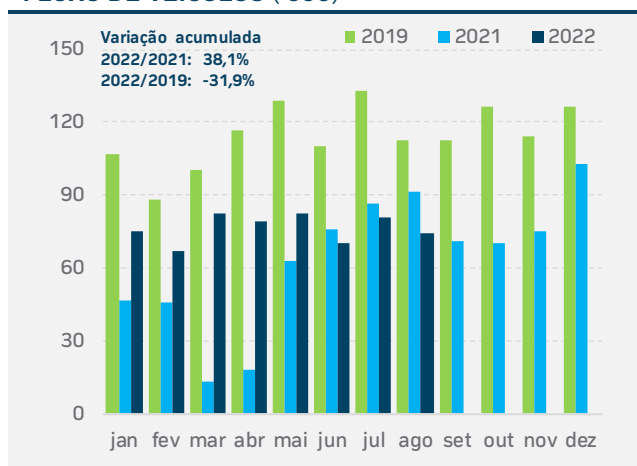
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em agosto, o indicador apresentou queda de 19% vs. agosto de 2021. Quando comparado a agosto de 2019 foi observado uma queda de 34% no fluxo de veículos.

Em agosto, tivemos uma redução na ABL vaga em 52m² em função das entradas da Pra Lá de Bom e Trip Gastro, parcialmente compensadas pela saída da Negreska. Assim, a vacância do shopping encerrou o mês em 21,5% da ABL vs. 21,7% no mês anterior.

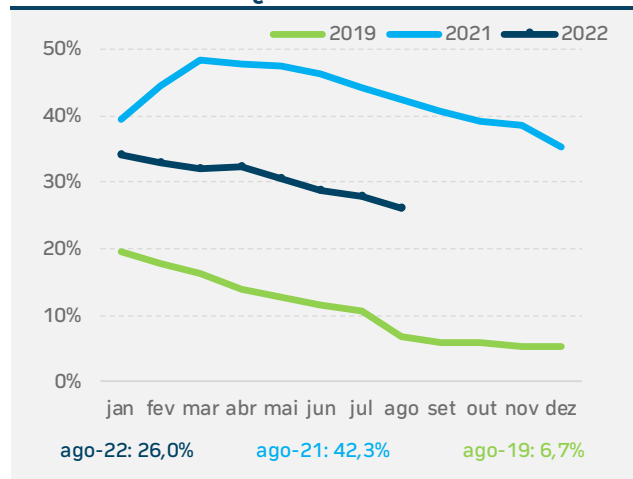
VENDAS (R\$ MM)



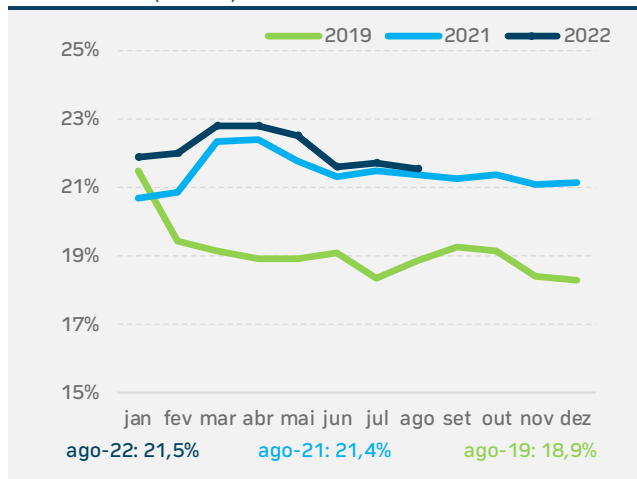
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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