

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



FEVEREIRO DE 2023

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	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\$ 81,57

COTA DE MERCADO

R\$ 75,01

VALOR DE MERCADO

R\$ 131 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

283

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

O grande destaque do mês de fevereiro em relação à performance dos investimentos foi a renda fixa. Numa reversão do comportamento dos mercados, tivemos um desempenho inverso ao de janeiro em quase todas as classes de ativo e a potência das altas taxas da Selic, em 13,75% ao ano, asseguraram que a renda fixa fosse a grande vencedora nesse começo de ano.

Assim tivemos uma queda na Ibovespa de 7,49%, levando a uma rentabilidade acumulada negativa de 4,38% em 2023. O IFIX teve rentabilidade negativa de 0,45% em fevereiro e com isso cai 2,05% no ano, enquanto o dólar valorizou 2,13% no mês, o que nos leva a uma desvalorização de 0,29% no acumulado do ano.

Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Em fevereiro, continuamos a assistir o crescimento das críticas feitas por representantes do governo ao atual nível da taxa de juros e uma discussão grande no mercado e nos meios acadêmicos sobre como financiar o aumento de gastos que se estabeleceu desde a aprovação da chamada PEC da Transição.

Com o debate crescendo e a insegurança sobre a condução da política fiscal se instalando, assistimos, por exemplo, à saída de capital estrangeiro da B3, da ordem de R\$ 2,1 bilhões, interrompendo um ciclo de quatro meses de fortes entradas de recursos para investimentos no mercado listado brasileiro. A situação parece que começou a se definir a partir do fim de fevereiro, abrindo o que pode ser um cenário mais positivo para tentar reverter as previsões de baixo crescimento do PIB para 2023, expressas pelo mercado na pesquisa FOCUS, que estão em 0,84%. A divulgação dos números do crescimento do PIB pelo IBGE, apontando uma variação positiva de 2,90% para o ano de 2022, mas com uma queda de 0,20% para o último trimestre do ano, acendeu uma luz amarela, indicando que podemos estar na vizinhança de uma recessão. Sem dúvida, a reoneração parcial dos combustíveis que foi anunciada em 28 de fevereiro mostra um passo acertado do governo em reduzir o déficit público estimado para o ano, muito embora a taxa por quatro meses das exportações de óleo bruto sejam um precedente perigoso que exige vigilância e atenção do setor produtivo de commodities agropecuárias e minerais para que essa seja uma medida pontual e não um instrumento de governo para resolver sua eventual incapacidade de criar um arcabouço fiscal confiável para o país. O Ministério da Fazenda veio também anunciar que antes do fim de março vai apresentar o desenho do novo arcabouço fiscal, gerando expectativas de que as medidas consigam garantir uma credibilidade para a estabilização da relação dívida/PIB, embora em níveis mais altos que o atual (ao redor de 74%), mas ainda em níveis compatíveis com a nossa situação de economia emergente e sem descolamento muito grande em relação aos nossos pares no cenário internacional. Surgiram diversas especulações sobre a nova regra fiscal, com métricas que poderiam utilizar evoluções do PIB per capita, a relação dívida/PIB, fatores anticíclicos e tantas outras, mas só conheceremos a proposta do governo em alguns dias. O que se espera é que o anúncio de um novo arcabouço fiscal permita ao BACEN começar a baixar os juros, alimentando a economia e evitando uma recessão técnica. Outras questões que devem entrar no radar nos próximos dois meses e devem ter impactos nos mercados são a nova política de preços para a Petrobrás e a discussão sobre a Reforma Tributária, duas discussões muito importantes e que balizarão as expectativas do mercado para o ano de 2023.

No campo externo, o mercado tem questões de certa forma parecidas com as nossas no que tange à definição sobre qual será a taxa terminal do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano, que baliza as taxas de grande parte das outras economias desenvolvidas do mundo. Temos assistido a um movimento pendular, ora se falando que as pressões inflacionárias estão diminuindo, ora se constatando que as taxas de desemprego não estão aumentando, demonstrando que a economia continua aquecida. Sem dúvida, a questão de quando terminará o aumento de juros nas maiores economias do mundo terá bastante influência sobre a definição da política monetária conduzida pelo BACEN. De qualquer forma, a expectativa atual é que as taxas de juros americanas sejam elevadas para algo entre 5,50% e 6,00%, e esse patamar deve ser suficiente para promover um desaquecimento gradual da economia americana, o chamado pouso suave. Caso esse cenário se concretize, a nossa opinião é que com o reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN possa começar a reduzir as taxas de juros no Brasil a partir do fim do terceiro trimestre de 2023.

Continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos e devem ter presença relevante no portfólio dos investidores.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

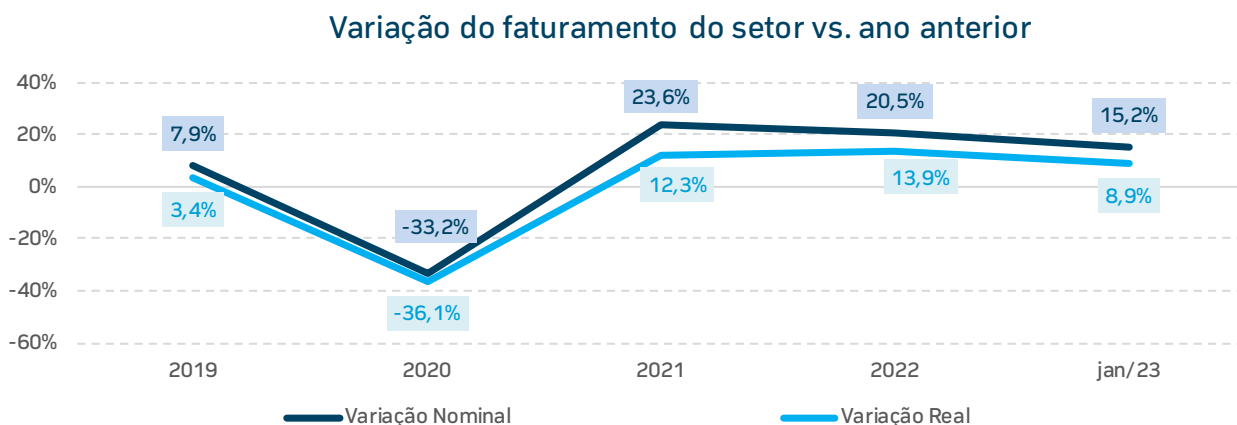
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 15,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, o crescimento foi de 8,9%.

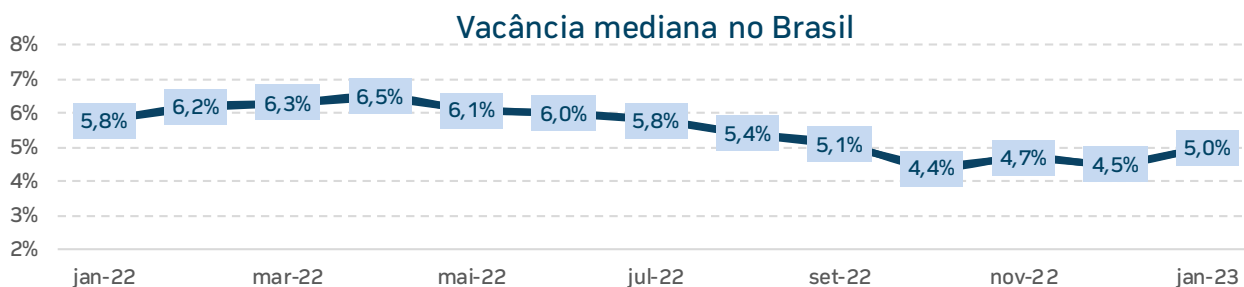
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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/23	5,0%	7,5%	2,4%	4,3%	5,6%
Dez/22	4,5%	5,5%	4,2%	4,3%	5,1%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de fevereiro de 2023, que reflete o resultado de janeiro de 2023 do Atrium Shopping.

Em janeiro, as vendas totais do shopping apresentaram variação positiva de 11,6% em relação a janeiro de 2022.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 21,0% da ABL vaga vs. 21,3% no mês anterior. Uma diminuição de 100 m² na ABL vaga devido à entrada das operações Óticas Carol e Prime Potato.

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,07 / cota. Destacamos que parte do resultado de janeiro do shopping, no valor de R\$ 413 mil, o equivalente a R\$ 0,24 / cota, foi retido para fazer frente a investimentos futuros e, portanto, não foi reconhecido no resultado do mês. Até o momento, o saldo de resultado retido para fazer frente a investimentos é de R\$ 0,93 / 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.

Substituição do administrador do imóvel

Por fim, informamos que neste mês foi assinado contrato com a [Soul Malls](#) para a prestação de serviço de administração do Atrium Shopping Santo André. O processo de transição já se iniciou e a nova administradora assumirá a gestão do empreendimento a partir de 31 de março.

A Soul Malls é uma empresa de planejamento, gestão e comercialização de empreendimentos comerciais, com atuação em todo o Brasil, e que reúne em seu portfólio, além dos shopping centers, diversos outros conceitos como centros gastronômicos e terminais de transporte.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,05 / cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2023. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,14 / cota.

O pagamento será realizado em 14 de março de 2023, aos detentores de cota em 28 de fevereiro de 2023. 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-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	208.565	0,12	501.209	0,14
Resultado imobiliário	187.618	0,11	455.806	0,13
Receita financeira	20.948	0,01	45.403	0,01
Despesas totais	(88.295)	(0,05)	(134.580)	(0,04)
Resultado ATSA11	120.271	0,07	366.630	0,10
Rendimento ATSA11	87.557	0,05	175.114	0,05

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	fev-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	67%	63%	65%
Volume negociado (R\$ mil)	4,89	19,53	261,06
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,01%	0,17%
Valor de mercado	R\$ 131 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

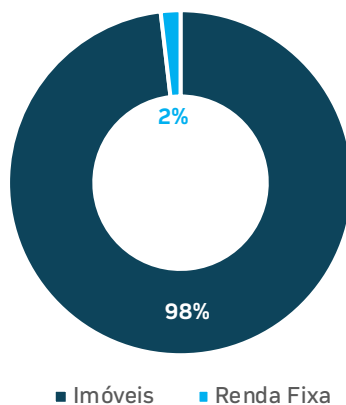
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 75,01**.

ATSA11	fev-23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	75,01	78,87	94,00	100,00
Renda Acumulada	0,1%	0,1%	0,3%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-4,9%	-20,2%	-25,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,1%	-4,8%	-19,9%	-16,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,9%	-26,5%	-19,9%	-1,5%
Retorno % CDI Líquido	9%	-	-	-
Retorno Total Bruto	0,1%	-4,8%	-19,9%	-14,8%
IFIX**	-0,5%	-2,0%	2,5%	177,9%
% 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%	33,2 mil m ²	226	Out-2013	AD Shopping

Principais Operações: Poupatempo, Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Besni, 1 a 99, Di Gaspi, 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)

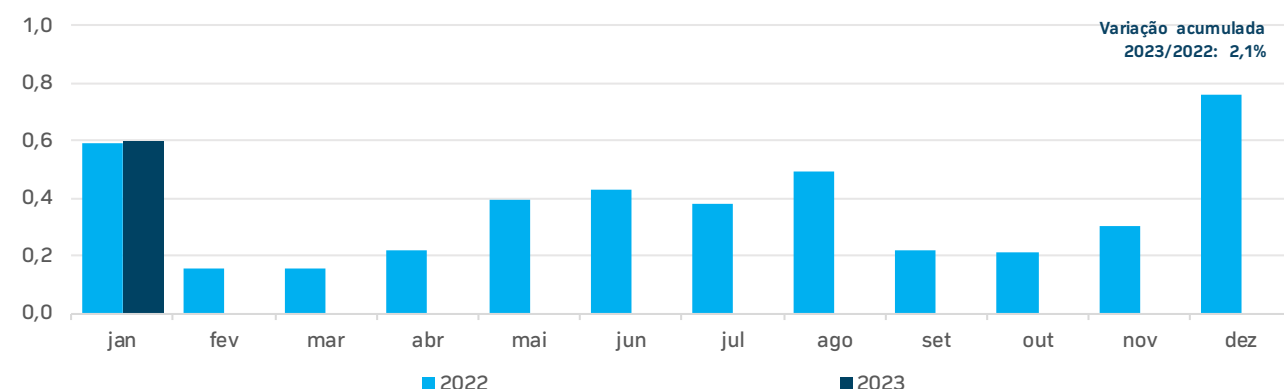
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de janeiro de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro de 2022. No mês de janeiro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, foi positivo em R\$ 600 mil, contra um valor de R\$ 588 mil realizado em janeiro de 2022, um crescimento de 2,1%

Atrium Shopping Santo André	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Varição vs. jan-22	Acumulado jan-23	Acumulado jan-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	878.677	953.491	-8%	878.677	953.491	-8%
Aluguel complementar faturado	225.654	275.887	-18%	225.654	275.887	-18%
Aluguel quiosques/stands	157.615	263.727	-40%	157.615	263.727	-40%
Descontos / carências / cancelamentos	(15.507)	(105.778)	-85%	(15.507)	(105.778)	-85%
Inadimplência	(417.982)	(627.022)	-33%	(417.982)	(627.022)	-33%
Outras receitas	121.861	72.817	67%	121.861	72.817	67%
Receitas totais	950.318	833.123	14%	950.318	833.123	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(532.080)	(399.570)	33%	(532.080)	(399.570)	33%
Outras despesas	(192.221)	(204.502)	-6%	(192.221)	(204.502)	-6%
Despesas totais	(724.300)	(604.072)	20%	(724.300)	(604.072)	20%
Resultado operacional (NOI)	226.017	229.051	-1%	226.017	229.051	-1%
Resultado estacionamento	374.651	359.381	4%	374.651	359.381	4%
NOI + estacionamento	600.669	588.431	2%	600.669	588.431	2%
Benfeitorias	(187.618)	-	-	(187.618)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	413.051	588.431	-30%	413.051	588.431	-30%

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 2022. O histórico completo, a partir de 2019, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.



Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

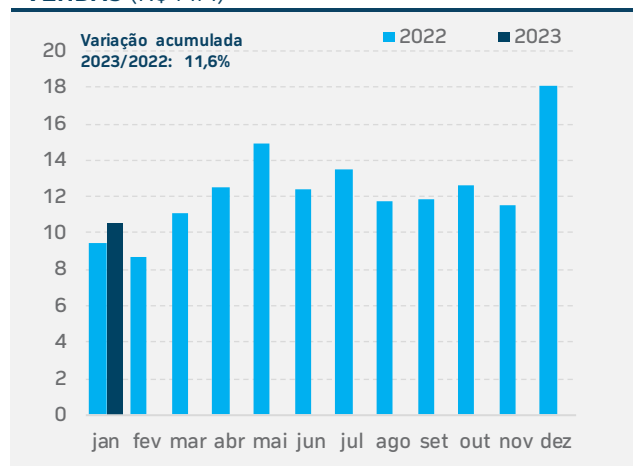
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 11,6% em janeiro comparado ao mesmo mês de 2022.

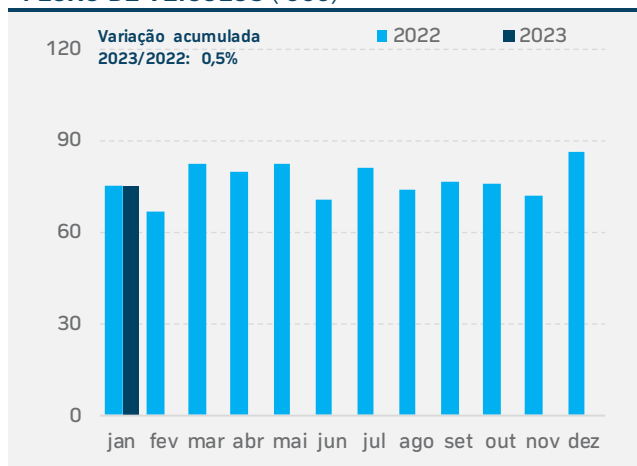
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em janeiro, o indicador apresentou leve crescimento de 0,5% vs. janeiro de 2022.

Em relação à vacância, tivemos em dezembro a entrada das operações Óticas Carol e Prime Potato, levando este indicador a encerrar o mês em 21,0% vs 21,3% do mês anterior.

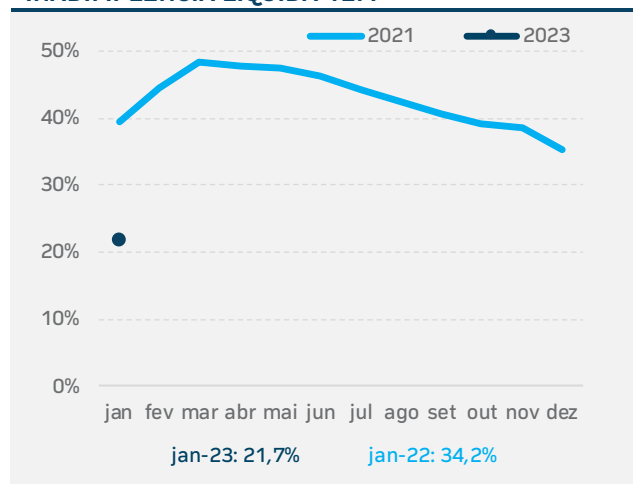
VENDAS (R\$ MM)



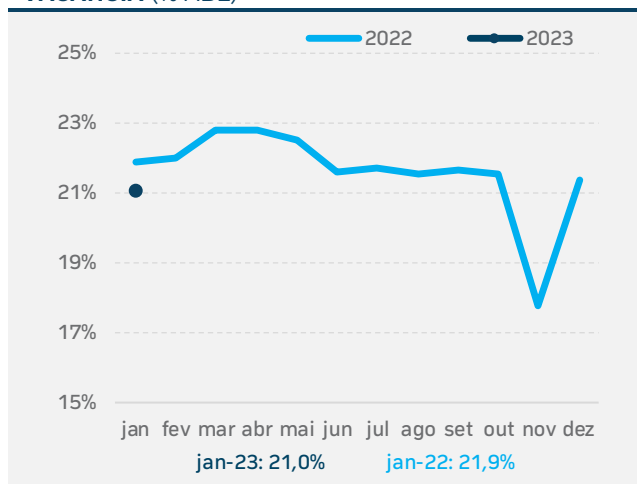
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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