

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



JUNHO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	9
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	10
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	11
INDICADORES OPERACIONAIS	12
DOCUMENTOS	13



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\$ 81,58

COTA DE MERCADO

R\$ 66,02

VALOR DE MERCADO

R\$ 116 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

279

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

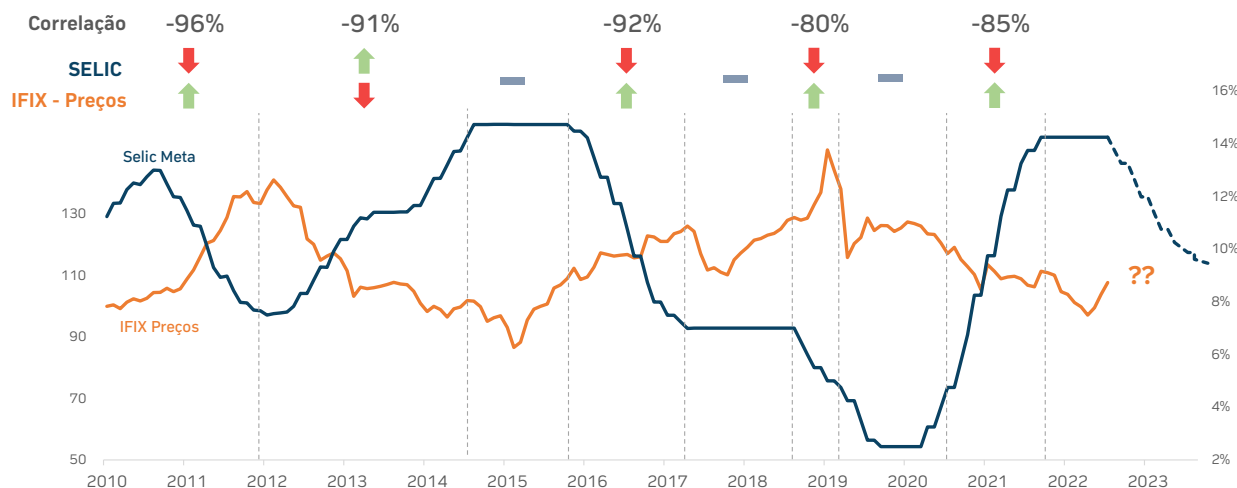
Em junho tivemos a consolidação da melhora que o mercado já vinha apresentando desde abril. O mês transcorreu sem grandes incidentes do ponto de vista político, marcado pelo avanço da concertação em torno dos três temas econômicos que devem ser votados ainda esse mês ou no máximo na volta do recesso do Congresso Nacional que deve ocorrer na primeira semana de agosto. No momento em que escrevemos essa carta, o mais provável é a aprovação da reforma tributária ainda em julho, com a volta do voto de qualidade no CARF e a nova votação do arcabouço fiscal pela Câmara, após as alterações promovidas no Senado, só em agosto. Cabe ressaltar que todas essas negociações em torno da agenda econômica contaram com a participação dos setores organizados da sociedade, governadores e prefeitos e, muito embora o desenho final não contemple o desejo de todos, o espírito republicano das discussões contribuiu para a melhora do ambiente econômico.

No campo econômico tivemos boas notícias. Destacamos a última reunião do COPOM, em que o Banco Central do Brasil (BACEN) sinalizou pela primeira vez que o início do afrouxamento da política monetária deve começar já na próxima reunião, em agosto. As expectativas agora recaem sobre a magnitude desse primeiro corte, com o mercado dividido entre uma queda de 0,25% ou de 0,50%. Espaço para uma queda maior existe, porque as pressões inflacionárias parecem ter se acalmado e a expectativa do mercado, capturada pela pesquisa Focus do BACEN, já aponta para uma inflação ao redor de 5% para 2023 e abaixo de 4% para 2024. Acreditamos que essas previsões ainda sofrerão ajustes para baixo e vemos grande possibilidade de terminarmos 2023 e 2024 dentro da meta, respectivamente 3,25% e 3,00%, acrescida da banda de 1,50%. Outro ponto importante em junho foi a reunião do Conselho Monetário Nacional que confirmou a meta de inflação de 2024 e 2025 em 3,00% e estabeleceu esse mesmo nível como meta para 2026. Embora nós acreditássemos que havia espaço para um aumento da meta de inflação, por motivos aqui já apresentados nas nossas duas últimas cartas, a decisão veio de encontro com a ampla maioria das expectativas do mercado financeiro e contribuíram para uma forte queda das taxas de juros futuras e para a forte melhora que o mercado apresentou em junho.

Falando dos números do mês, tivemos expressiva alta do Ibovespa que fechou junho com alta de 9,00%, fechando o semestre com 7,61%. O IFIX teve alta de 4,71% e com isso encerrou o primeiro semestre em 10,05% de alta, liderado pelos fundos de tijolo, em especial o segmento de shoppings centers, que subiu 18,32%, após ter terminado 2022 também na liderança entre os diversos segmentos que compõe o IFIX, subindo 9,20%. Muito tem contribuído para essa melhora as expectativas mais positivas para o crescimento do PIB brasileiro em 2023, com alguns analistas já acreditando que podemos terminar o ano com um crescimento da economia ao redor de 2,50%. Tivemos também uma continuidade do movimento de valorização do real em relação ao dólar com a nossa moeda se valorizando 5,59% no mês e terminando o semestre com apreciação de 9,29%, a maior valorização semestral em sete anos. Os juros, como comentamos acima, apresentaram forte queda no mês de junho com os DI de janeiro 2025 e janeiro /2027 fechando o mês respectivamente em 10,77% e 10,14%, mais de 70 pontos base abaixo dos 11,48% e 10,91% de maio e bem abaixo dos fechamentos de 2022, em 12,66% e 12,61%.

Gostaríamos de destacar a excelente oportunidade de investimento para os mercados de renda variável, em especial o mercado de fundos de investimento imobiliário, que o início do ciclo de afrouxamento monetário que começara a ser promovido pelo BACEN a partir de agosto nos apresenta. No último ciclo de redução das taxas de juros, iniciado em 2016 e que levou os juros de 14,25% para 6,50% entre setembro de 2016 e março de 2018, e depois para 4,50% ao final de 2019, o IFIX apresentou uma valorização acumulada de 127%, muito superior aos 41% do CDI.

O gráfico abaixo apresenta o comportamento da variação de preço, sem considerar dividendos, dos fundos que compuseram o IFIX em relação à taxa de juros desde 2010. Destaca ainda, na linha azul pontilhada, a trajetória esperada pelo mercado para as taxas de juros nos próximos meses, indicada pelos contratos futuros de DI.



Fonte: Hedge, Economatica. Data Base: 30/06/2022

Nossa expectativa é que teremos um segundo semestre muito positivo, com várias ofertas, tanto de ações como de fundos imobiliários, em um movimento de retomada da procura pelos investidores por uma maior exposição à renda variável, principalmente em virtude de um movimento expressivo de queda das taxas de juros que se avizinha. A verdade é que temos muitos desafios pela frente nesse começo de governo, mas até agora o cenário tem se mostrado mais favorável do que aquele previsto no começo de 2023 e os mercados vem reagindo de forma bastante positiva. Acreditamos que a pauta econômica deve estar resolvida ainda em agosto e com isso os mercados devem continuar apresentando uma performance bastante consistente. Como dizem os grafistas, estamos embarcados em um ciclo onde *the trend is a friend*, e, definitivamente, para a renda variável a tendência é de alta.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

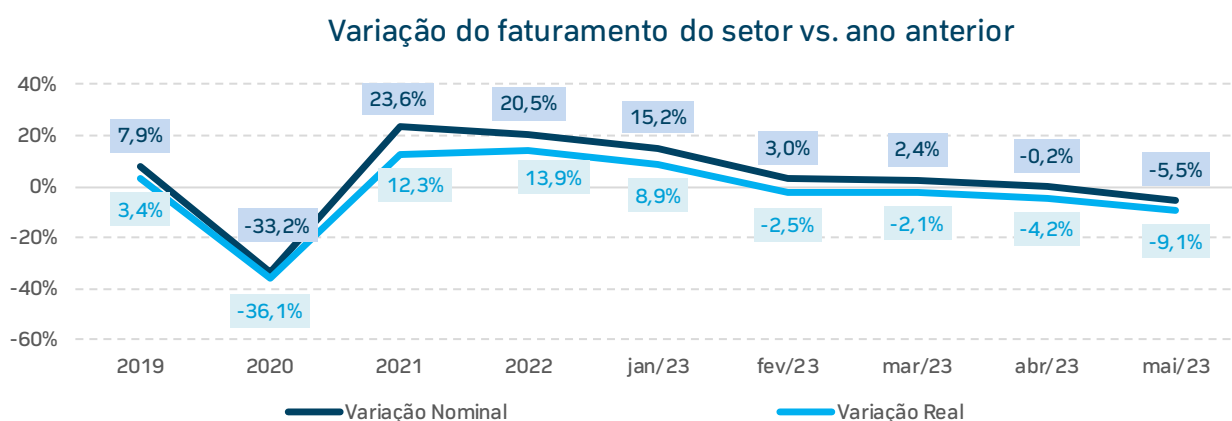
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em maio, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 5,5% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 9,1%.

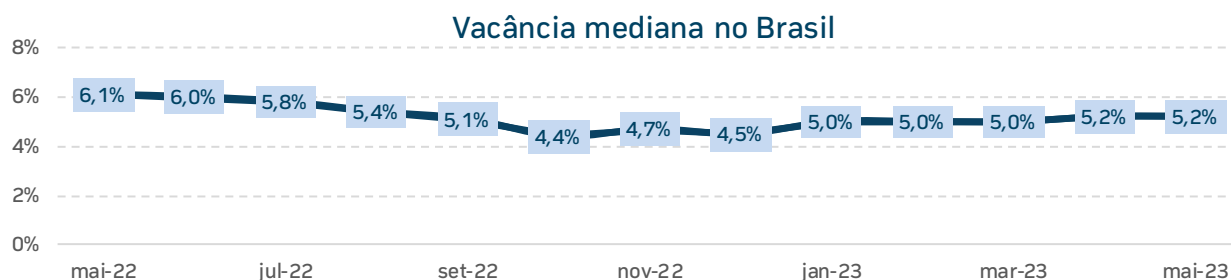
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Mai/23	5,2%	5,0%	3,6%	4,8%	5,4%
Abr/23	5,2%	5,6%	3,9%	4,6%	5,4%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de junho de 2023, que reflete o resultado de maio de 2023 (regime caixa) do Atrium Shopping.

Em maio, as vendas totais do Atrium apresentaram resultado 11,3% inferior ao realizado em maio de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 0,2% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional do mês apresentou queda de 55,4% vs. maio de 2022. No ano, o resultado acumulado até maio está 15,6% abaixo do realizado no mesmo período de 2022. Destacamos que em maio o Atrium presenciou um aumento dos encargos de lojas vagas e contratuais, quando comparado a mai-22, colaborando para a queda do resultado mensal na comparação vs. o mesmo mês de 2022.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 26,2% da ABL vaga vs. 29,4% no mês anterior, em decorrência da entrada da Caedu (1.178 m²) e saídas da Vialaser (54 m²) e Sian (57 m²).

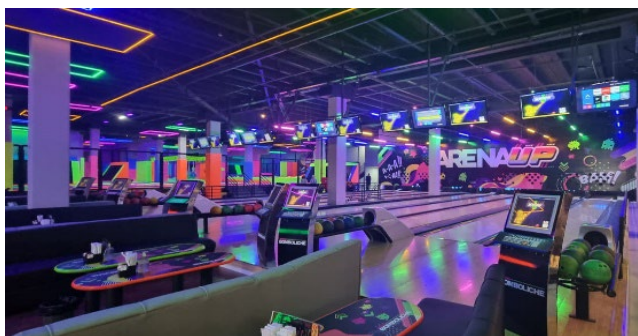
Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Novas operações

Ao longo dos últimos anos, o mercado de shopping centers vem passando por uma tendência de transformação, em que os empreendimentos deixam de ser apenas centros de compras e vêm cada vez mais se tornando centros de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia.

Nos últimos meses, o Atrium Shopping presenciou quatro entradas relevantes no seu mix de lojistas: a operação da Arena Bomboliche (1.367 m²), Vassoura Quebrada (782 m²), Unicesumar (214 m²) e uma hamburgueria (311 m²). Além disso, o Atrium contou com alguns eventos e exposições temporárias, sendo a mais recente a exposição do Museu do Videogame Itinerante, que retornou ao shopping em março deste ano. Das operações citadas, a Unicesumar deve inaugurar ainda no primeiro semestre, enquanto o Vassoura Quebrada e a hamburgueria devem inaugurar no terceiro trimestre de 2023. O Bomboliche, com sua nova operação denominada "Arena Up" inaugurou no fim de abril, contando com suas tradicionais pistas de boliche combinadas a mesas e serviço de restaurante, além de trampolins e camas elásticas em uma área de cerca de 650 m².

Estas movimentações reforçam o compromisso da gestão com a constante modernização do Atrium, buscando desenvolver um movimento de identificação do Shopping com o mundo do entretenimento e serviços.



Fotos: Administradora do shopping.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de junho de 2023.

Em junho foi realizado um aporte para cobrir a necessidade de caixa do empreendimento, colaborando para o resultado imobiliário negativo do mês. O valor foi destinado ao pagamento de despesas operacionais do ativo.

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	jun-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	(111.597)	(0,06)	583.828	0,06
Resultado imobiliário	(130.926)	(0,07)	457.613	0,04
Receita financeira	19.329	0,01	126.215	0,01
Despesas totais	(59.731)	(0,03)	(409.185)	(0,04)
Resultado ATSA11	(171.328)	(0,10)	174.643	0,02
Rendimento ATSA11	-	-	175.114	0,02

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	jun-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	62%	55%	64%
Volume negociado (R\$ mil)	11,01	50,76	142,10
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,04%	0,10%
Valor de mercado	R\$ 116 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Econômica / B3

RENTABILIDADE

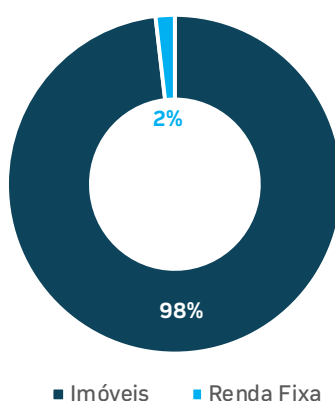
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 66,02**.

ATSA11	jun-23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	68,01	78,87	88,70	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,2%	0,4%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	-2,9%	-16,3%	-25,6%	-34,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,9%	-16,1%	-25,2%	-26,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-30,0%	-30,0%	-25,2%	-2,4%
Retorno % CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,9%	-16,1%	-25,2%	-23,8%
IFIX**	4,7%	10,1%	12,9%	212,2%
% 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, Pernambucanas, Besni, 1 a 99, Di Gaspi, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark, Bomboliche Arena Up, 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)

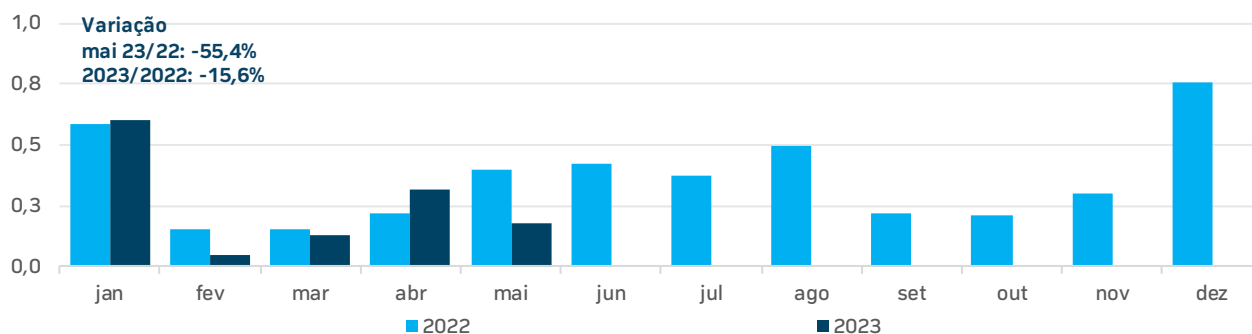
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Atrium Shopping Santo André	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Variação vs. mai-22	Acumulado mai-23	Acumulado mai-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	645.214	579.453	11%	3.406.063	3.438.856	-1%
Aluguel complementar faturado	169.822	109.472	55%	615.333	559.363	10%
Aluguel quiosques/stands	107.923	160.943	-33%	591.239	937.997	-37%
Descontos / carências / cancelamentos	(50.128)	(2.346)	2037%	(137.793)	(164.128)	-16%
Inadimplência	(208.926)	(155.697)	34%	(1.388.451)	(1.683.021)	-18%
Outras receitas	35.570	17.908	99%	440.947	141.776	211%
Receitas totais	699.476	709.735	-1%	3.527.338	3.230.843	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(715.364)	(502.386)	42%	(2.931.882)	(2.399.282)	22%
Outras despesas	(125.702)	(119.403)	5%	(845.972)	(715.417)	18%
Despesas totais	(841.066)	(621.790)	35%	(3.777.854)	(3.114.698)	21%
Resultado operacional (NOI)	(141.590)	87.945	-	(250.517)	116.145	-
Resultado estacionamento	317.451	306.636	4%	1.526.152	1.395.450	9%
NOI + estacionamento	175.862	394.581	-55%	1.275.635	1.511.595	-16%
Benfeitorias	(39.074)	(3.057)	1178%	(359.425)	(535.357)	-33%
Resultado não operacional	(510.000)	(27.076)	1784%	(1.100.000)	(27.076)	3963%
Fluxo de caixa total	(373.212)	364.448	-	(183.789)	949.162	-

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, disponível na [página](#) do Fundo.



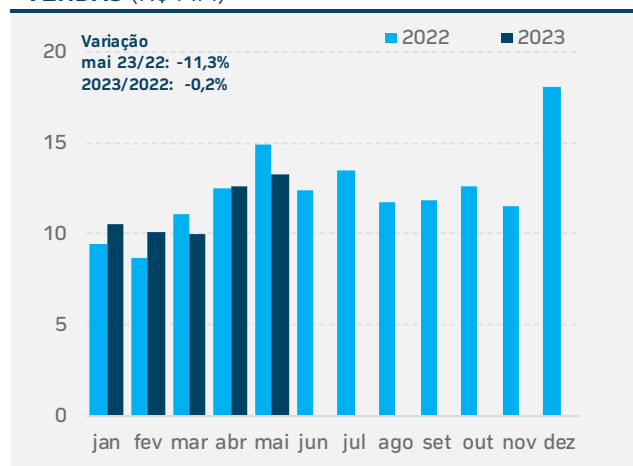
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

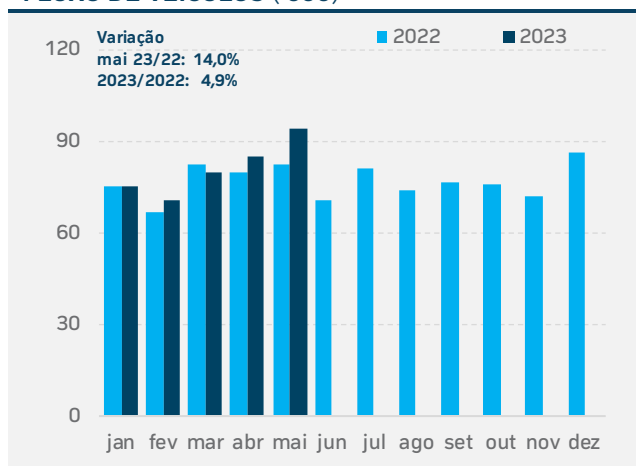
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Em relação à vacância, encerramos o mês com 26,2% da ABL vaga vs. 29,4% no mês anterior, em decorrência da entrada da Caedu (1.178 m²) e saídas da Vialaser (54 m²) e Sian (57 m²).

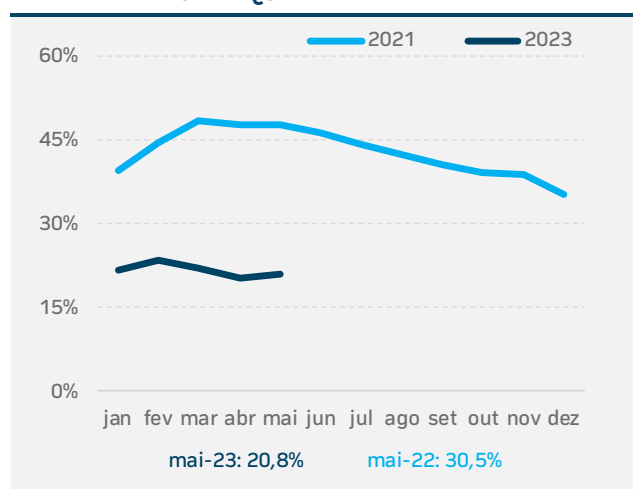
VENDAS (R\$ MM)



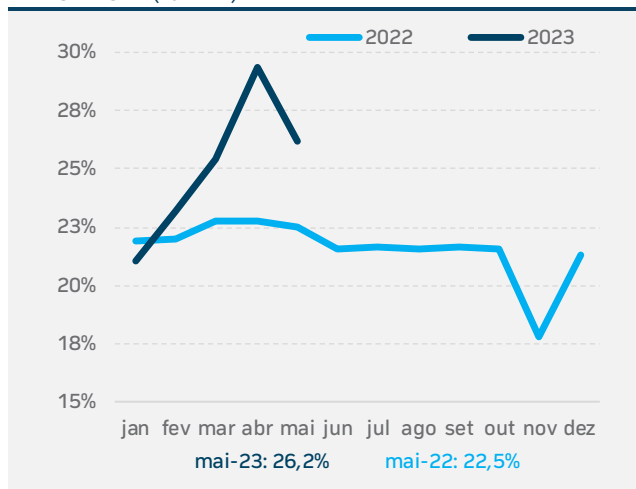
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[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