

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



ABRIL DE 2024

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	14



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\$ 76,21

COTA DE MERCADO

R\$ 56,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 99 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

286

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 abril tivemos a confirmação do que os últimos dias de março já antecipavam: experimentamos um grande aumento da volatilidade dos mercados, especialmente na terceira semana do mês, quando assistimos, em vários ativos, principalmente no dólar e nos juros, a um movimento de liquidação forçada de posições. O nervosismo instalou-se desde o começo do mês, com a divulgação de dados do mercado de trabalho americano, além de uma maior resiliência da inflação e com a atividade econômica aquecida, consolidando a percepção de que o Banco Central americano, o FED, manteria o discurso de não mexer na taxa de juros em sua reunião de 1º de maio, percepção mais tarde confirmada.

Além disso tivemos a questão do aumento dos riscos geopolíticos com a escalada de tensões entre Israel e Irã, inclusive com ataques com mísseis de ambos os lados contribuindo de forma decisiva para o aumento dos preços do petróleo e exigindo mais cautela dos investidores.

Para além desses fatores, tivemos um aumento do prêmio de risco e do juro de longo prazo, devido às incertezas em relação ao compromisso do governo no que tange a uma política fiscal responsável que estabilize a relação dívida/PIB do Brasil, uma das maiores do mundo emergente. As discussões sobre a prorrogação do PERSE e a disputa pela continuidade da desoneração da contribuição sobre a folha de pagamento dos funcionários dos dezessete setores da economia que mais empregam e também de municípios são exemplos claros de sinais ruins emitidos pelo Congresso e pelo governo federal.

A cereja do bolo foi a alteração feita pelo Ministério da Fazenda da previsão de superávit primário para 2025 de 0,50% do PIB para zero e de 1% para 0,25% em 2026 no Projeto de lei de Diretrizes Orçamentárias (PLDO) apresentado no dia quinze de abril, e, tão grave quanto isso, uma mudança na lei do arcabouço fiscal que permite ao governo antecipar despesas neste ano de mais de R\$ 15,7 bilhões. Essa escalada das tensões culminou com o pronunciamento do presidente do Banco Central do Brasil, Roberto Campos Neto, em dezoito de abril, durante reunião do Fundo Monetário Internacional (FMI) em Washington, nos Estados Unidos, onde ele deixou em aberto qual seria o resultado da próxima reunião do COPOM que aconteceria em oito de maio. Em seu discurso, o presidente do BACEN disse que poderia haver o corte de 0,50%, antecipado na reunião anterior, ou um corte da ordem de 0,25%, ou ainda nenhum corte e, por mais improvável que fosse, até um aumento das taxas de juros (em oito de maio o COPOM baixou em 0,25% a Selic).

Para se ter uma ideia do nível de nervosismo do mercado nessa terceira semana de abril, temos alguns dados dos movimentos dos mercados entre os dias nove e dezoito do mês: o mercado futuro de juros para o fim de 2024, o DI Jan/2025, saiu de uma previsão de juros em 9,75% para um nível de 10,61% em 18/04, algo próximo de 10% de alta. O dólar avançou de R\$ 5,00/dólar em 09/04 para R\$ 5,2911/dólar em 17/04, um movimento de quase 6%, a bolsa caiu 3,45% entre 09/04 e 18/04, movimentos tão expressivos que denotam uma liquidação muito grande de posições, o chamado movimento de "stop loss". Não podemos deixar de mencionar a forte retirada de recursos dos investidores estrangeiros da B3, chegando a um número próximo de R\$ 40 bilhões no acumulado do ano até abril.

Mesmo com a volta a uma maior serenidade que verificamos nos dias seguintes a esses movimentos, terminamos o mês com indicadores negativos nos principais mercados. O dólar terminou abril a R\$ 5,19/dólar, com valorização de 3,55% no mês e 7,01% no ano. O IBOVESPA caiu 1,70% no mês e acumula uma queda de 6,16% em 2024 e o IFIX teve o seu primeiro mês de rentabilidade negativa no ano, desvalorizando 0,77% em abril, porém ainda permanecendo no campo positivo em 2024, com rentabilidade acumulada de 2,12%. Podemos dizer que houve uma mudança importante nas expectativas dos agentes financeiros em relação ao comportamento dos mercados nos próximos meses. Acreditamos que teremos uma redução dos juros para um patamar de 9,75% ou 10% até o fim de 2024 e não mais do que isso. Não conseguimos ver o dólar abaixo de R\$5,00/dólar até o fim desse ano e esperamos que não surjam novas bombas fiscais para ameaçar a nossa frágil situação nesse quesito.



Apesar da alta volatilidade do mercado, acreditamos que os novos patamares esperados para os principais indicadores do nosso mercado ainda podem favorecer o investimento em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 2024. Temos ativos de muita qualidade dentro dos chamados fundos de tijolo que devem apresentar variação positiva ao longo dos próximos anos, com provável ganho de capital, além de um carregamento muito favorável, ao redor de 9,50%, em vários FII. Além disso os FII que investem em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) tem tido rentabilidade muito interessante e vem entregando dividendos próximos a 11,50% ou até mesmo 12% na base anualizada. Temos visto uma corrida muito grande para outros fundos incentivados que muitas vezes apresentam risco de crédito e mesmo liquidez inferior ao que verificamos no mercado de FII e esperamos que a classe de ativos dos FII venha a atrair parte dos recursos que estavam em LCI, LCA, LIG e mesmo CRI e CRA com as restrições de lastro que tivemos no início de 2024.

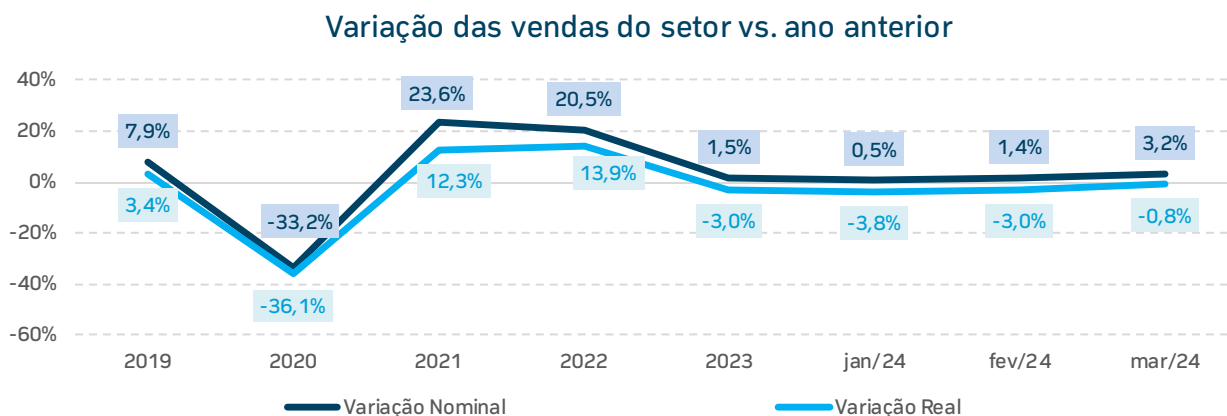
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

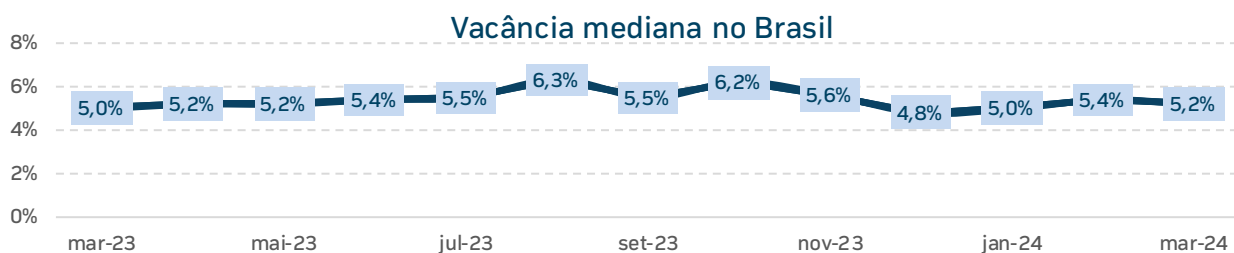
Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em março, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 3,2% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 0,8%. 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
Mar/24	5,2%	6,2%	4,7%	4,5%	5,8%
Fev/24	5,4%	5,8%	5,2%	4,8%	5,7%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

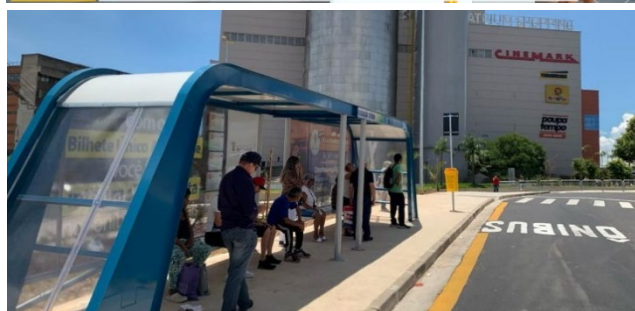
INAUGURAÇÃO - POUPATEMPO DA SAÚDE E TERMINAL ATRIUM SHOPPING

No início de fevereiro foi inaugurado no shopping o Poupatempo da Saúde – Centro Médico de Especialidades. O evento de inauguração contou com a presença do Prefeito de Santo André, Paulo Serra, e do Secretário da Saúde, Gilvan Ferreira de Souza Junior. **Nos meses de fevereiro, março e abril de 2024, o início do funcionamento da operação, o Poupatempo da Saúde atraiu cerca de 167 mil pessoas.**

A operação do Poupatempo da Saúde consiste no agendamento e atendimento de consultas médicas, acompanhamento, diagnóstico, realização de exames, vacinação e farmácia. Oferecendo mais de 30 especialidades e 150 médicos especialistas que dão suporte à rede de atenção básica de saúde, buscando solucionar com rapidez e praticidade as demandas dos pacientes. Vale destacar que não há atendimento de emergência, como é feito nas UPA's (Unidade de Pronto Atendimento).

Para facilitar o deslocamento da população até o novo Poupatempo da Saúde, a Prefeitura de Santo André inaugurou um novo terminal de ônibus, com a nomenclatura "Atrium Shopping", que ajudará na irrigação do empreendimento, tanto para o acesso de pacientes, quanto por parte dos lojistas e demais consumidores do shopping. As obras foram finalizadas em fevereiro e, as linhas de ônibus já estão operando.

Vale destacar que, ao total, oito linhas de ônibus municipais passam pelo novo terminal, sendo que as linhas B31 – Cidade São Jorge – Atrium e a linha T28 – Jardim Mirante – Atrium mudaram de nome e possuem seu ponto final no Terminal Atrium Shopping.



Fonte: Prefeitura de Santo André; Administradora do shopping, Fundação do ABC ([link](#)); Rede Globo – G1 ([link](#))

ESTAÇÃO ABC – ANTIGA PARADA PIRELLI

Destacamos que em abril foi anunciado pelo Governo do Estado um projeto para a construção da nova Estação ABC, que fará parte da Linha 10-Turquesa da CPTM. A estação deverá ser implementada no mesmo local da antiga parada Pirelli, desativada em 2006, e localizada a cerca de 650 metros do Atrium Shopping Santo André. O anúncio foi feito pelo Governador de São Paulo, Tarcísio de Freitas, durante a solenidade de 471 anos da cidade de Santo André, que contava também com a presença do Prefeito de Santo André, Paulo Serra.

Fonte: [link](#)

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de abril de 2024, que reflete o resultado de março de 2024 (regime caixa) do Atrium Shopping.

A vacância permaneceu em 17,1% no mês de março, após a entrada da operação Mr. Fritz (48 m²) e saída da Trip Gastro (41 m²).

O trabalho de comercialização observado nos últimos meses não só aumentou a ocupação do ativo, como também qualificou o mix de lojistas, ao oferecer novas opções de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia aos visitantes. Destacamos que este movimento é o principal responsável pelo crescimento dos indicadores de vendas e fluxo de veículos, conforme detalhado a frente.

As vendas totais apresentaram em março resultado 37,2% superior ao realizado em março de 2023, com destaque para as vendas das operações inauguradas recentemente. No acumulado do ano, as vendas crescem 23,1% em relação ao mesmo período de 2023.

O resultado operacional do mês foi de R\$ 196 mil, um valor 47,3% acima de março de 2023.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de abril de 2024.

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	abr-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	52.454	0,03	603.891	0,09
Resultado imobiliário	44.146	0,03	570.005	0,08
Receita financeira	8.308	0,00	33.887	0,00
Despesas totais	(45.989)	(0,03)	(226.175)	(0,03)
Resultado ATSA11	6.465	0,00	377.716	0,05
Rendimento ATSA11	-	-	-	-

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	abr-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	45%	69%	66%
Volume negociado (R\$ mil)	1,48	88,72	216,46
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,09%	0,21%

Fonte: Hedge / Economática / B3

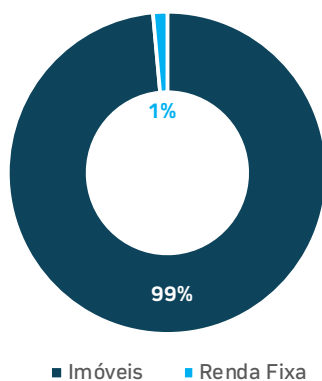
RENTABILIDADE

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\$ 56,50**.

ATSA11	abr-24	2024	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	57,85	55,00	67,52	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	-2,3%	2,2%	-16,3%	-43,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,3%	2,2%	-16,3%	-36,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-23,7%	6,8%	-16,3%	-3,4%
Retorno % CDI Líquido	-	73%	-	-
Retorno Total Bruto	-2,3%	2,7%	-16,3%	-33,3%
IFIX	-0,8%	2,1%	18,3%	234,6%
% IFIX	-	128%	-	-

*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: 1 a 99, Carrefour Express, Besni, Di Gaspi, Estrela do Lar, Pernambucanas.

Gastronomia e Lazer: Cinemark, Bomboliche Arena Up, Fantasy Park, Fliper Burger, Mania de Churrasco e Vassoura Quebrada.

Serviços: Poupatempo da Saúde – Centro Médico de Especialidades, Poupatempo, Detran, Wise Up, Unicesumar, Inova Academia.

Endereço: Rua Giovanni B. Pirelli, 155. Santo André – SP

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



Fotos: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

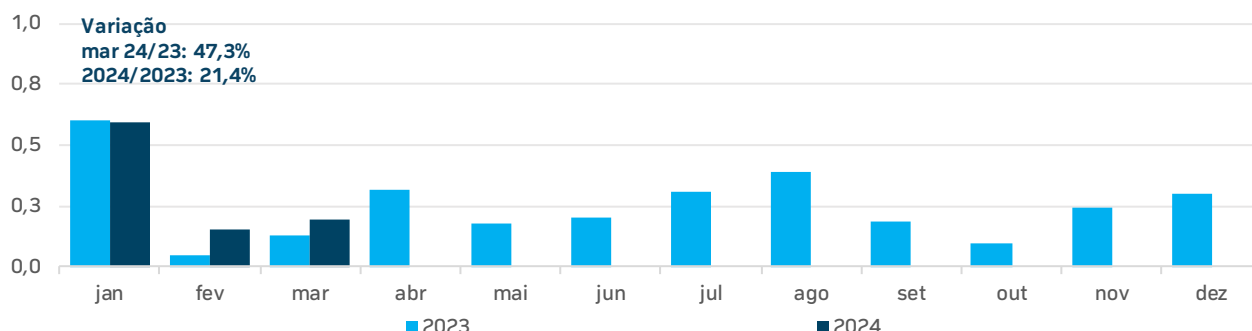
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de março de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de fevereiro de 2024, na participação do Fundo no imóvel.

Atrium Shopping Santo André	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acumulado mar-24	Acumulado mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	508.599	567.603	-10%	2.001.054	2.220.135	-10%
Aluguel complementar faturado	119.802	72.231	66%	523.202	396.420	32%
Aluguel quiosques/stands	117.133	101.730	15%	371.423	377.138	-2%
Descontos / carências / cancelamentos	(13.317)	(36.664)	-64%	(62.146)	(74.847)	-17%
Inadimplência	(248.701)	(131.260)	89%	(719.425)	(1.021.923)	-30%
Outras receitas	42.342	144.973	-71%	64.780	292.410	-78%
Receitas totais	525.859	718.613	-27%	2.178.888	2.189.334	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(640.904)	(731.428)	-12%	(1.941.172)	(1.860.601)	4%
Outras despesas	(148.948)	(104.625)	42%	(613.815)	(476.585)	29%
Despesas totais	(789.852)	(836.053)	-6%	(2.554.987)	(2.337.186)	9%
Resultado operacional (NOI)	(263.993)	(117.440)	125%	(376.099)	(147.852)	154%
Resultado estacionamento	460.419	250.749	84%	1.327.847	931.713	43%
NOI + estacionamento	196.426	133.309	47%	951.748	783.861	21%
Benfeitorias	(44.146)	(47.450)	-7%	(299.398)	(238.615)	25%
Resultado não operacional	-	(294.000)	-100%	(140.849)	(474.000)	-70%
Fluxo de caixa total	152.280	(208.141)	-	511.501	71.246	618%

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 2023. O histórico completo, a partir de 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



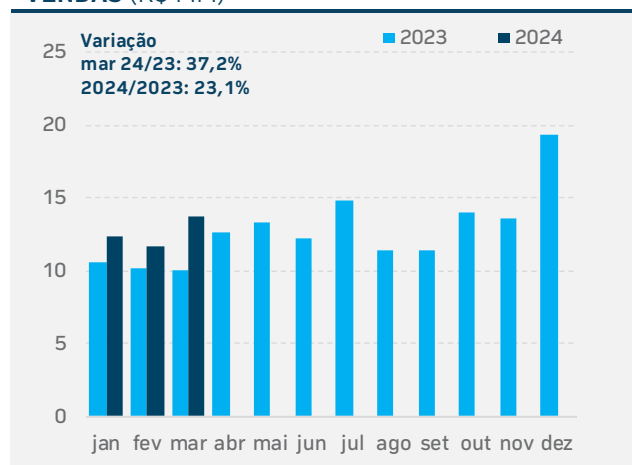
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

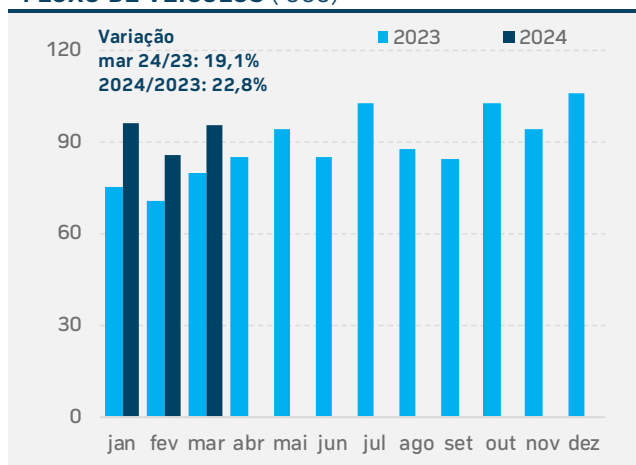
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2023. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância permaneceu em 17,1% no mês de março, após a entrada da operação Mr. Fritz (48 m²) e saída da Trip Gastro (41 m²).

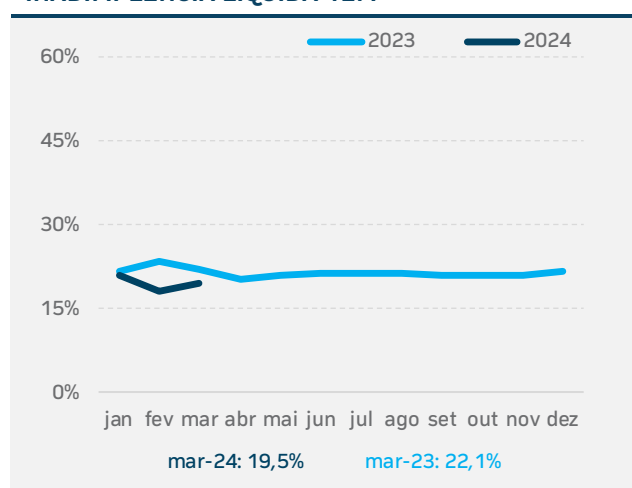
VENDAS (R\$ MM)



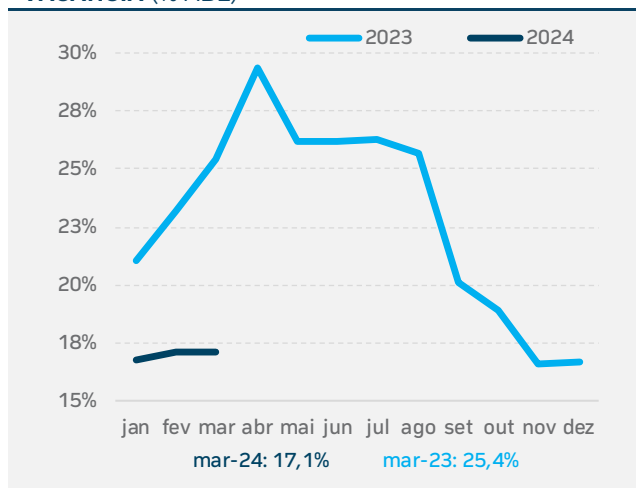
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGO – APROVAÇÃO DE CONTAS

No dia 29 de abril a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) os cotistas e o mercado em geral acerca da aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

A Convocação, a Ata e demais documentos podem ser encontrados na [página](#) do Fundo.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[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