

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



MAIO 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	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\$ 76,56

COTA DE MERCADO

R\$ 56,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 99 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

285

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

Após um mês de abril conturbado com um aumento da volatilidade dos mercados, cujo gatilho foi a revisão, pelo Ministério da Fazenda, da meta fiscal do governo federal de 2025, passando de um superávit de 0,50% para um déficit fiscal zero, em maio, assistimos a continuidade da piora do cenário interno com o aumento da percepção de risco e nova elevação das expectativas futuras de inflação, assim como das taxas de juros futuros, precificadas pelos contratos de DI na B3, e também do dólar em relação ao real.

Como não podia deixar de ser, esse movimento derrubou o IBOVESPA e trouxe perdas para o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário. O início de maio ainda repercutia as falas do presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, ditas em Washington em eventos do Fundo Monetário Internacional, onde manifestou a preocupação com os rumos da economia e mudou os termos do forward guidance que o BACEN vinha passando para os mercados com relação à sua política monetária, em especial na magnitude do corte de juros para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada nos dias 7 e 8 de maio. A verdade é que a decisão do COPOM em maio de fazer mais um corte nas taxas de juro, porém de 0,25%, depois de seis cortes seguidos de 0,50%, com um placar dividido com quatro dos nove diretores votando por um corte de 0,50% deixou o mercado nervoso, não apenas pela divergência, afinal em agosto de 2023 também houve dissenso e uma votação de 5X4 para definir a magnitude do início da política de afrouxamento monetário que se encerrará em junho/2024. O preocupante foi a hipótese de politização dos votos pelo fato de os quatro diretores indicados pelo atual governo terem votado pelo corte de 0,50%. Essa divergência causou desconfiância entre analistas e investidores já que o mandato de Campos Neto se encerrará ao fim de 2024 e o presidente Lula indicará mais dois diretores com mandato a partir de 2025, além de fazer a indica  o de quem será o próximo presidente da institui  o. O receio    que seja indicado alguém mais suscetível às pressões do governo federal e mais tolerante com a infla  o. Cabe ressaltar que na divulga  o da ata da reunião já p  de-se perceber que a divergência foi mais relacionada a não altera  o do guidance do que ao tamanho do corte. A recente decisão consensual, já em junho, de interromper os cortes de juros trouxe um pouco mais tranquilidade aos mercados.

Em resumo, no mês de maio, o dólar se valorizou 1,12% e encerrou o mês a R\$ 5,366/USD, com isso acumula uma varia  o positiva de 8,20% no ano. O   ndice Bovespa caiu 3,04% em maio e tem uma perda de 9,01% em 2024. O IFIX manteve-se praticamente inalterado, com alta de 0,02% no mês e um ganho de 2,14% no ano. Os juros seguiram em alta, passando a indicar uma alta na SELIC já para 2025, com o v  rtice de janeiro 2025 indicando um juro terminal para 2024 de 10,39% e o janeiro 2026 indicando um final de 2025 com juros a 10,80%. Houve também retirada de recursos estrangeiros da bolsa de valores brasileira de U\$ 1.633.800.000, acumulando uma saída no ano de U\$ 33.585.600.000.

Vamos tentar elencar as principais razões para a mudança radical nos humores do mercado. No campo interno, tivemos a tragédia no estado do Rio Grande do Sul que além de ceifar várias vidas trouxe desespero e desorganiza  o, além de prejuízos para milhares de pessoas e negócios, o que deve atrapalhar o crescimento do PIB e trazer algum aumento para a infla  o. Além disso tivemos a reunião do COPOM de 08 de maio que trouxe rea  o  es negativas dos analistas e investidores em fun  o da comunica  o ter sido um pouco mais confusa e do aparecimento da divergência que já nos ocupamos no parágrafo anterior. Não podemos esquecer que a interrup  o dos cortes dos juros em um patamar ainda alto (10,50%), terá impactos no crescimento do país. A demissão do presidente da Petrobrás Jean Paul Prates em meados de maio trouxe muito ruído e uma sensa  o de interferência do governo federal na gestão da empresa. Com a indica  o de Magda Chambiard que    vista pelo mercado como mais alinhada com o governo federal, as a  o  es da petroleira desabaram na B3, chegando a representar uma queda de quase R\$ 50 bilhões no valor de mercado da companhia.

Já no campo externo, a aten  o está toda na condu  o da política monetária pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido. Apesar de assistirmos quedas das taxas de juros promovidas pelo Bank of England (BOE) e pelo Banco Central Europeu (BCE), o FED ainda reluta em iniciar um ciclo de redu  o de juros e agora a expectativa dos mercados    que a taxa de juros americana terá algo entre uma e duas redu  o  es em 2024 com seu início em setembro. Os números de infla  o seguem em nível considerado elevado nos Estados Unidos, ainda que com pequena redu  o em rela  o ao mês anterior, além disso os níveis de emprego e crescimento econ  mico também seguem fortes, corroborando para que o FED demore a tomar a decisão de iniciar um ciclo de redu  o dos juros.



Sem dúvida esse não era o nosso cenário para 2024, esperávamos que os cortes de juros fossem levar a uma taxa de 9,75% ao ano ao final do ano corrente. Ao interromper os cortes em um nível de 10,50%, acreditamos que pode haver uma redução do crescimento para o segundo semestre. Sem dúvida existe espaço para uma retomada dos cortes na medida em que os juros no mercado americano comecem a cair. Ainda achamos que o atual nível de remuneração oferecido pelos FII é bastante interessante e deve trazer resultados muito positivos no médio prazo. A falta de liquidez em alguns FII traz quedas de preço muitas vezes exagerada para esses ativos o que representa uma boa oportunidade para comprar bons ativos com grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

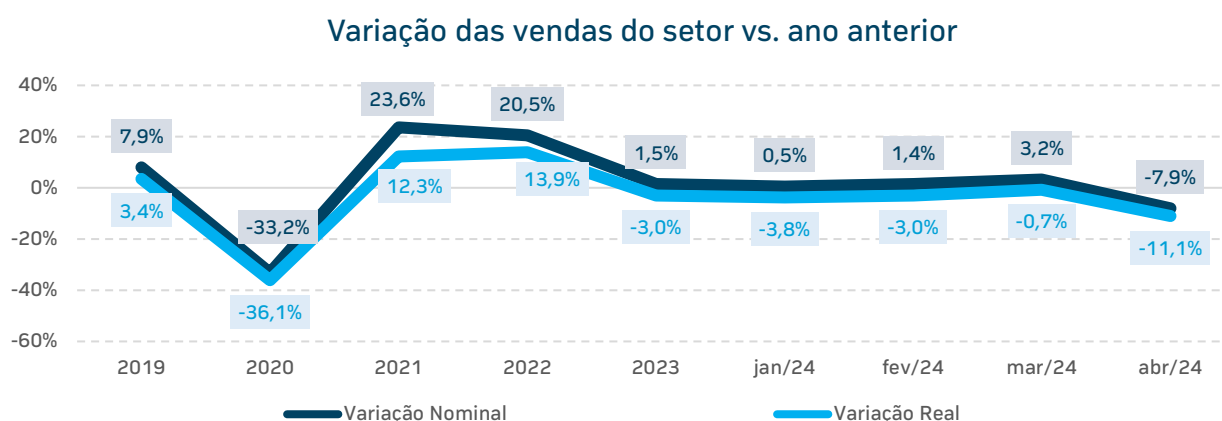
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 7,9% 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 11,1%. Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.

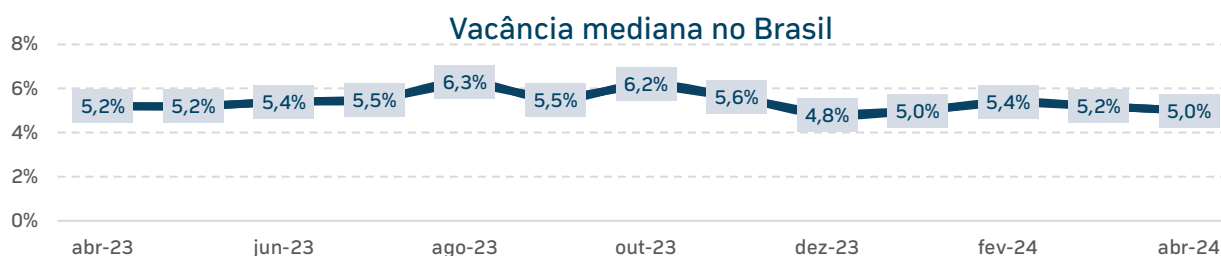
Vale destacar que o desempenho deste mês possui o impacto da Páscoa, que neste ano ocorreu em março, enquanto em 2023 ocorreu em abril, gerando um descasamento na comparação das vendas de operações que são fortemente afetadas por este feriado. Adicionalmente, o mês de abril de 2023 teve um final de semana a mais do que o mês de abril de 2024.



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
Abr/24	5,0%	6,2%	4,1%	4,5%	6,3%
Mar/24	5,2%	6,2%	4,7%	4,5%	5,8%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

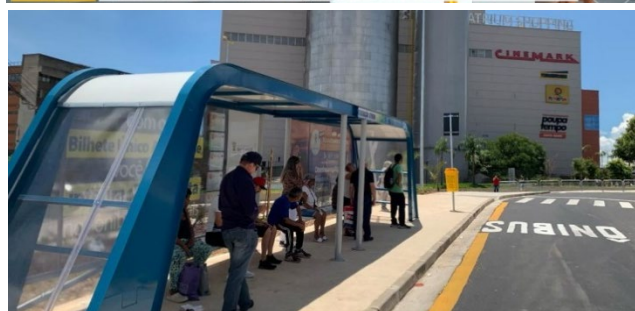
INAUGURAÇÃO - POUPATEMPO DA SAÚDE E TERMINAL ATRIUM SHOPPING

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. **Nestes quatro meses de funcionamento, o Poupatempo da Saúde atraiu cerca de 220 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 ([link](#)), 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.

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

A vacância reduziu de 17,1% no mês de março para 17,0% no mês de abril, após a entrada da operação Os 4 Porquinhos (41 m²) na praça de alimentação.

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 considerando o acumulado do ano de 2024 em comparação ao mesmo período de 2023, conforme detalhado a frente.

As vendas totais apresentaram em abril resultado 8,8% inferior ao realizado em abril de 2023. Conforme destacado anteriormente na seção de monitoramento do mercado, o desempenho das vendas neste mês foi impactado por um descasamento de calendário, que favoreceu a base de abril de 2023 na comparação com abril de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 13,8% em relação ao mesmo período de 2023.

O resultado operacional do mês foi de R\$ 443 mil, um valor 40,5% acima de abril 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 maio 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	mai-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	225.993	0,13	829.885	0,09
Resultado imobiliário	218.784	0,12	788.789	0,09
Receita financeira	7.209	0,00	41.096	0,00
Despesas totais	(70.759)	(0,04)	(296.934)	(0,03)
Resultado ATSA11	155.235	0,09	532.951	0,06
Rendimento ATSA11	-	-	-	-

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	mai-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	67%	68%	67%
Volume negociado (R\$ mil)	3,21	91,93	215,74
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,09%	0,21%

Fonte: Hedge / Economática / B3



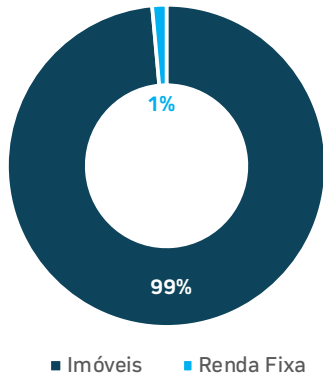
RENTABILIDADE

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	mai-24	2024	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	56,50	55,00	68,01	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	2,2%	-16,9%	-43,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	2,2%	-16,9%	-36,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,0%	5,4%	-16,9%	-3,4%
Retorno % CDI Líquido	-	59%	-	-
Retorno Total Bruto	0,0%	2,7%	-16,9%	-33,3%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%	234,7%
% IFIX	-	127%	-	-

*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)

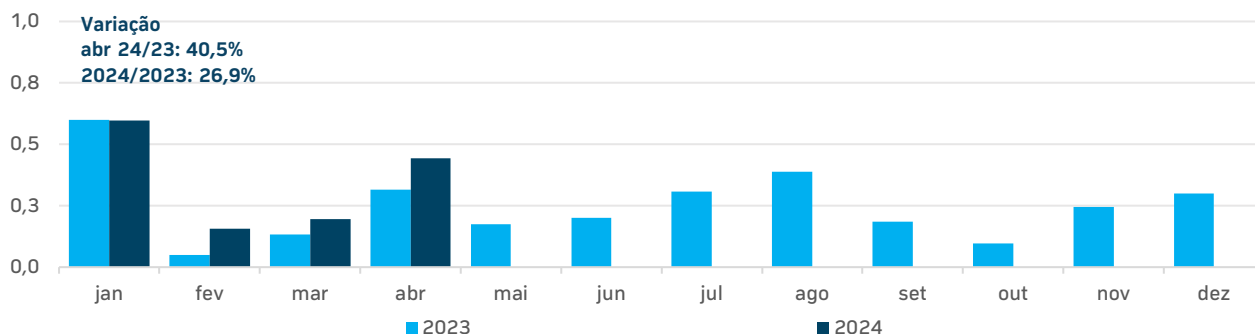
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

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

Atrium Shopping Santo André	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acumulado abr-24	Acumulado abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	500.530	540.713	-7%	2.501.583	2.760.849	-9%
Aluguel complementar faturado	170.075	49.091	246%	693.277	445.510	56%
Aluguel quiosques/stands	123.091	106.177	16%	494.513	483.315	2%
Descontos / carências / cancelamentos	(54.343)	(12.818)	324%	(116.489)	(87.665)	33%
Inadimplência	(54.095)	(157.603)	-66%	(773.519)	(1.179.526)	-34%
Outras receitas	44.762	112.967	-60%	109.542	405.377	-73%
Receitas totais	730.019	638.528	14%	2.908.908	2.827.861	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(677.002)	(355.917)	90%	(2.618.174)	(2.216.519)	18%
Outras despesas	(175.155)	(243.685)	-28%	(788.970)	(720.270)	10%
Despesas totais	(852.157)	(599.603)	42%	(3.407.144)	(2.936.789)	16%
Resultado operacional (NOI)	(122.137)	38.925	-	(498.236)	(108.927)	357%
Resultado estacionamento	565.974	276.987	104%	1.893.822	1.208.701	57%
NOI + estacionamento	443.837	315.913	40%	1.395.586	1.099.774	27%
Benfeitorias	(218.784)	(81.736)	168%	(518.182)	(320.351)	62%
Resultado não operacional	(5.079)	(116.000)	-96%	(145.928)	(590.000)	-75%
Fluxo de caixa total	219.974	118.176	86%	731.475	189.423	286%

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.



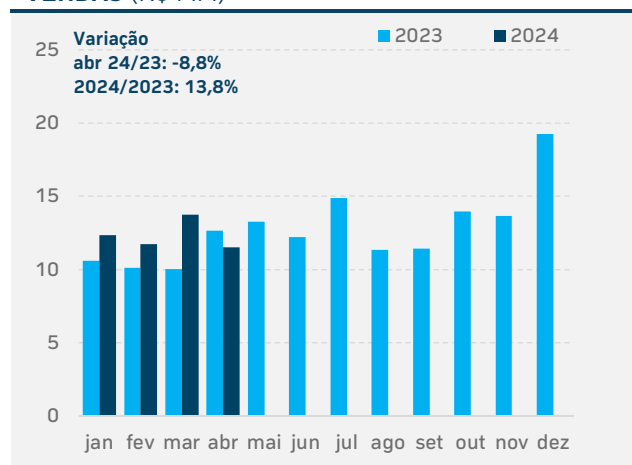
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

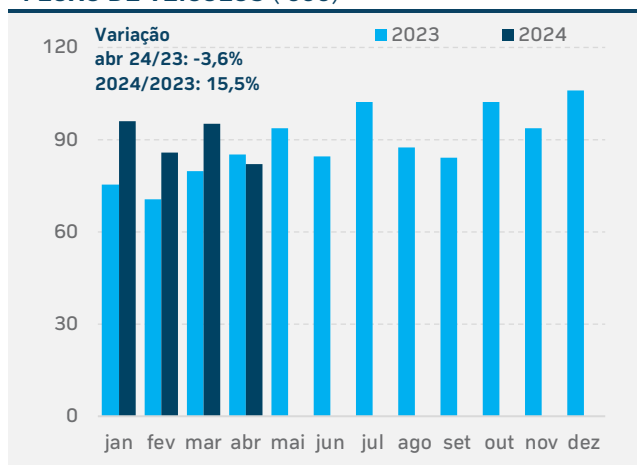
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2023. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância reduziu de 17,1% no mês de março para 17,0% no mês de abril, após a entrada da operação Os 4 Porquinhos (41 m²) na praça de alimentação.

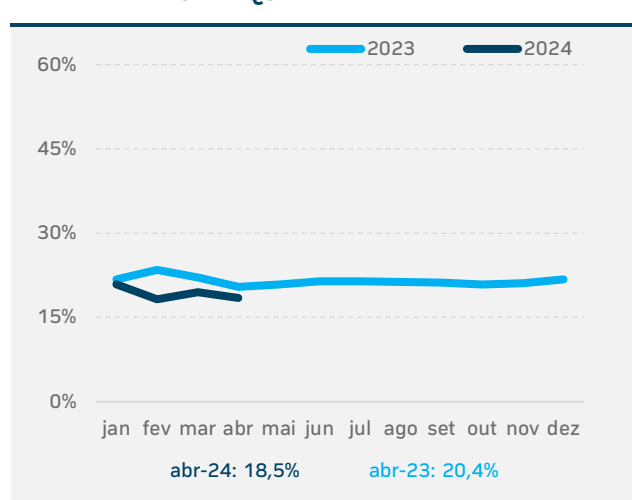
VENDAS (R\$ MM)



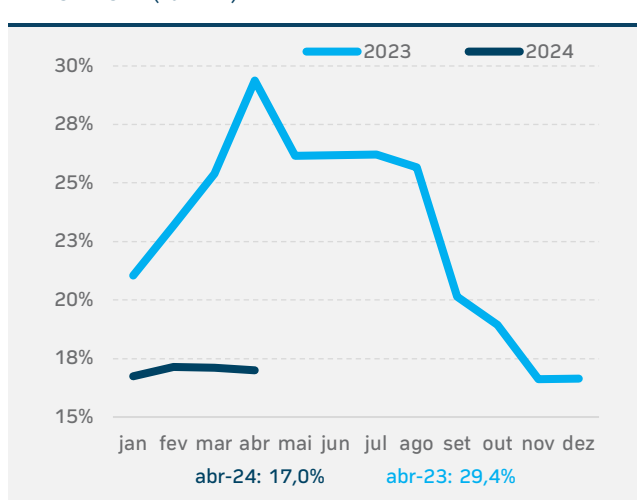
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

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 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