

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

DEZEMBRO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Atrium Shopping Santo André FII tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento no Atrium Shopping Santo André

COTA PATRIMONIAL**R\$ 88,56****COTA DE MERCADO****R\$ 96,01****VALOR DE MERCADO****R\$ 165 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****266****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 para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Fonte: Hedge / Itaú. Data Base: 31/12/2021.

* 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

Chegamos ao fim de 2021, e o sentimento que temos ao olhar para trás e tentar fazer um balanço desse ano que se encerra acaba sendo um misto de alívio, preocupação e esperança. Para tentar traduzir melhor essa percepção, talvez a melhor palavra seja transição. Para nós, 2021 foi um ano de transição.

Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados desde o início da pandemia em 2020 e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como, inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. Na verdade, as últimas semanas do ano nos mostraram que ainda não temos domínio sobre a COVID-19. A alta transmissibilidade da variante Ômicron assustou o mundo todo e levou as estatísticas de número de infectados ao seu ponto mais alto desde o começo da pandemia, mas pudemos verificar a grande eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes. Nesse quadro, o sucesso das campanhas de vacinação, com o aumento da imunização da população, nos levou a enfrentar esse novo surto da doença sem a necessidade de fechamento da economia em vários países, inclusive o Brasil, minimizando o impacto econômico da pandemia. Temos esperança de que uma maior atenção dos países mais desenvolvidos com relação ao fornecimento de vacinas para os países mais pobres e o surgimento de medicações que ajudem a prevenir a contaminação pelo vírus possam contribuir para a transição de uma pandemia para uma endemia, onde irá existir a convivência com a doença sem maiores impactos sociais ou econômicos.

O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, o que permitiria o começo de uma normalização da política monetária, com um aumento gradual dos juros e a retomada das reformas com a aprovação pela Câmara da Reforma Tributária e o início da discussão da Reforma Administrativa, além de uma agenda de privatizações e concessões que incluía ativos marcantes como o Porto de Santos e grandes empresas como a Eletrobras. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, com o IBOVESPA alcançando os 131.000 em junho, com ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX segurando o patamar de 2850/2900, mantendo, portanto, os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. Outra prova das expectativas positivas que se criaram foi o comportamento do câmbio, onde vimos o real se valorizar e sua cotação contra o dólar vir abaixo dos R\$ 4,90/US\$, e as previsões de aumento do PIB, que chegaram a mais de 5,50% para 2021.

A partir do segundo semestre, entretanto, o quadro virou totalmente, com o aumento da inflação, devido tanto a fatores externos como secas e geadas, que afetaram o custo da energia e o preço das commodities, como também a fatores internos como a taxa de câmbio e globais como o aumento dos combustíveis, que nos mostraram que o BACEN foi um pouco tímido na sua reação e consequente enfrentamento da inflação e trouxe uma percepção para o mercado de que a autoridade monetária havia ficado “atrás da curva” e, a partir desse momento, tivemos um expressivo aumento de juros que levou ao término de 2021 a uma taxa SELIC de 9,25% e um discurso do Banco Central de que na próxima reunião do COPOM teremos mais uma aumento de 1,50%, indicando que o fim do ciclo de aperto monetário pode nos levar a uma taxa de 11,50% na mediana das expectativas do mercado medida pela pesquisa FOCUS. No campo político, houve um acirramento do enfrentamento entre os Poderes Constituídos da República, especialmente entre o Supremo Tribunal Federal e o Executivo, causando uma crise política que teve seu ponto mais agudo no dia 07/09, data em que comemoramos a independência do Brasil, no que talvez tenha sido a pior crise institucional que o país enfrentou desde a redemocratização. Também no Congresso houve uma certa discordância entre Câmara e Senado em diversos aspectos, o que dificultou o seguimento das reformas, culminando com o adiamento da aprovação pelo Senado da Reforma Tributária. A agenda do Legislativo fez a transição de reformas e privatizações para substituição de Bolsa Família para Auxílio Brasil e discussão da PEC dos Precatórios, aumento do Fundo Eleitoral e aumento salarial de certos segmentos do funcionalismo público, todas questões que passam pelo Orçamento e impactam o teto de gastos do Governo Federal. Como pano de fundo dessas movimentações, não temos dúvida que estão as eleições de 2022. Na medida em que as candidaturas foram se definindo e houve a constatação da dificuldade que existe para o surgimento de uma candidatura de terceira via, fora do eixo Bolsonaro/Lula, com as pesquisas indicando o favoritismo do petista, os holofotes se voltaram para o forte cunho populista que tanto Bolsonaro como Lula carregam em suas convicções e o risco

que isso pode representar, no campo fiscal, para a economia brasileira, tendo como consequência, ao final do ano, uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar.

Dessa forma terminamos o ano com o seguinte quadro:

	Var. % Dez	Var. % 2021
IFIX	8,78%	-2,28%
IBOV	2,85%	-11,93%
IMOB	6,43%	-31,14%
IMA-B	0,22%	-1,26%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,77%	4,40%

Fonte: Economatica. Dados atualizados até 31/12/2021.

Falando agora das nossas expectativas para 2022, acreditamos que a inflação deve se acomodar, tanto pela diluição do impacto dos choques climáticos, como também pela forte retração que uma política monetária extremamente contracionista vai produzir. As previsões dos analistas de mercado para o PIB já indicam uma possível queda, e o indicador deve ficar ao redor de zero. Temos uma diminuição do desemprego, houve inclusive recuperação de empregos em 2021, mas o nível atual, 12,9%, ainda é muito alto, e sem crescimento provavelmente veremos esse quadro de recuperação desacelerar ou estagnar. Nesse quadro não teremos inflação de demanda e, portanto, como indica a própria pesquisa FOCUS nesse começo de ano, a previsão de inflação para 2022 está na casa dos 5,00%. Caso esse quadro de baixo crescimento no emprego e inflação voltando para perto da meta se confirme, o Banco Central vai ter que rever o nível de juro que marcará o encerramento desse ciclo de aperto monetário que está promovendo, talvez para algo ao redor de 10,50/11,00%, e provavelmente pensar em reduzir juros no final do ano ou no começo de 2023. Esse quadro nos traz alívio e nos faz pensar que assistiremos em 2022 a uma recuperação de mercado tanto para as ações como para os fundos imobiliários.

Mas o que nos traz preocupação, sem qualquer dúvida, é o quadro da disputa eleitoral, com os candidatos que estão à frente das pesquisas se furtando a apresentar, de forma assertiva, quais são seus projetos e planos para o futuro do Brasil, ou mesmo quem serão os quadros profissionais que formarão suas equipes nas questões econômicas e sociais. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento que vai nos permitir melhorar as condições das populações mais carentes.

Enfim, temos esperança que, em 2022, terminaremos essa transição e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

SHOPPING CENTERS

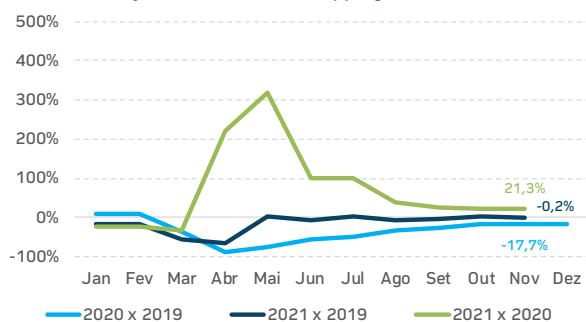
Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de novembro, que impactaram os resultados dos shoppings centers em dezembro.

Em novembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 21,3% em relação a novembro de 2020. Quando comparamos as vendas de novembro de 2021 versus novembro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 0,2% neste indicador.

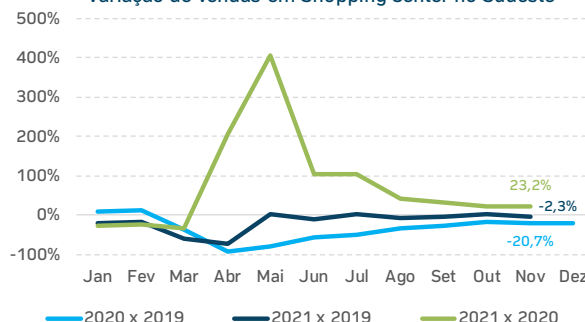
Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 23,2% em relação a novembro de 2020. Em relação a novembro de 2019, observamos uma variação negativa de 2,3%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil



Variação de Vendas em Shopping Center no Sudeste



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. Houve uma melhora de 0,2 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Nov/21	5,9%	7,1%	6,6%	5,3%	8,9%
Out/21	6,1%	8,3%	3,7%	4,8%	15,6%

Fonte: Abrasce

Atrium Shopping Santo André

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de dezembro de 2021, que reflete o resultado de novembro de 2021 do Atrium Shopping Santo André.

Em novembro, o shopping apresentou crescimento nas vendas totais de 12,9% em relação a novembro de 2020. Quando comparado com novembro de 2019, observamos uma queda no faturamento dos lojistas de 25%.

Em relação ao fluxo de veículos, no mês, o crescimento foi de 35% comparado a novembro de 2020. Em relação a novembro de 2019, este indicador apresenta queda de 34%.

Em dezembro, o resultado do Fundo foi negativo em R\$0,04 / cota. No ano, o Fundo acumula resultado negativo de R\$ 0,93 / cota, portanto não houve lucro a ser distribuído aos cotistas referente ao período.

A Planilha de Fundamentos do Fundo pode ser acessada através do seguinte [link](#), para melhor análise.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de dezembro de 2021. 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	dez-21	2021	12 Meses
Receitas totais	9.239	(557.992)	(557.992)
Resultado imobiliário	-	(621.588)	(621.588)
Receita financeira	9.239	63.596	63.596
Despesas totais	(73.868)	(1.076.597)	(1.076.597)
Resultado	(64.629)	(1.634.589)	(1.634.589)
Rendimento	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,04)	(0,08)	(0,08)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

ATSA11	dez-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	81%	70%	70%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,34	2,48	2,48
Giro (em % do total de cotas)	0,21%	1,40%	1,40%
Valor de mercado			R\$ 164,7 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

RENTABILIDADE

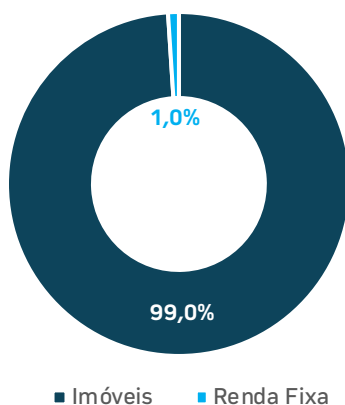
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 88,56** e o valor patrimonial foi de **R\$ 96,01**.

ATSA11	dez-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	99,34	114,00	114,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	-3,4%	-15,8%	-15,8%	-4,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,4%	-15,8%	-15,8%	6,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-31,2%	-15,8%	-15,8%	0,6%
% CDI Líquido	-	-	-	6%
Retorno Total Bruto	-3,4%	-15,8%	-15,8%	5,9%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	177,5%
% do IFIX	-	-	-	3%

*Considera a integralização da cota da 1ª emissão em 15 parcelas

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge / Itaú

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Participação 100%	ABL Total 32.559 m ²	Lojas 234	Inauguração Out-2013	Operador AD Shopping
----------------------	------------------------------------	--------------	-------------------------	-------------------------

Principais Operações: Poupatempo, Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Besni, Lojas Americanas, Di Gaspi, Preçolândia, 1 a 99, Casas Bahia, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark e Fantasy Park.

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

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



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

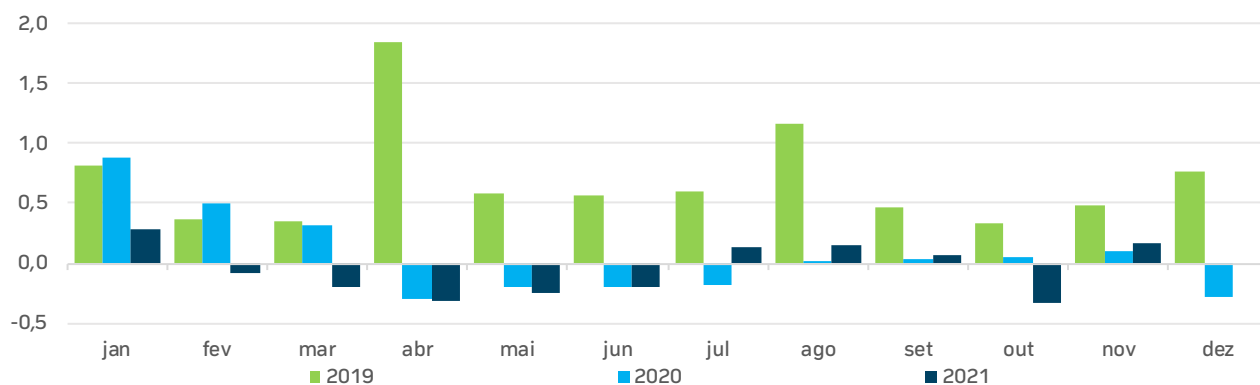
Mês 3

Caixa do Fundo
Repasse do resultado do shopping,
líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de novembro de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro de 2021. No mês de novembro, o resultado operacional foi positivo em R\$ 164 mil. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional negativo em R\$ 606 mil.

Atrium Shopping Santo André	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acumulado nov-21	Acumulado nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	543.381	441.435	23%	5.939.907	5.198.230	14%
Aluguel complementar faturado	80.129	30.090	166%	513.309	705.930	-27%
Aluguel quiosques/stands	121.696	118.910	2%	1.147.582	843.508	36%
Descontos / carências / cancelamentos	(50.069)	(87.987)	-43%	(1.182.267)	(2.221.382)	-47%
Inadimplência	(227.670)	(231.716)	-2%	(2.737.651)	(1.512.436)	81%
Outras receitas	10.343	98.932	-90%	837.987	532.335	57%
Receitas totais	477.809	369.664	29%	4.518.867	3.546.185	27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(461.937)	(342.343)	35%	(5.020.125)	(3.282.951)	53%
Outras despesas	(174.834)	(136.204)	28%	(1.779.624)	(1.245.049)	43%
Despesas totais	(636.771)	(478.547)	33%	(6.799.749)	(4.528.000)	50%
Resultado operacional (NOI)	(158.962)	(108.883)	46%	(2.280.882)	(981.815)	132%
Resultado estacionamento	323.132	215.742	50%	1.674.960	1.999.274	-16%
NOI + estacionamento	164.170	106.859	54%	(605.922)	1.017.459	-
Benfeitorias	-	-	-	-	(105.000)	-100%
Resultado não operacional	3.113	52	5920%	312.596	(147.487)	-
Fluxo de caixa total	167.283	106.910	56%	(293.327)	764.972	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: AD Shopping

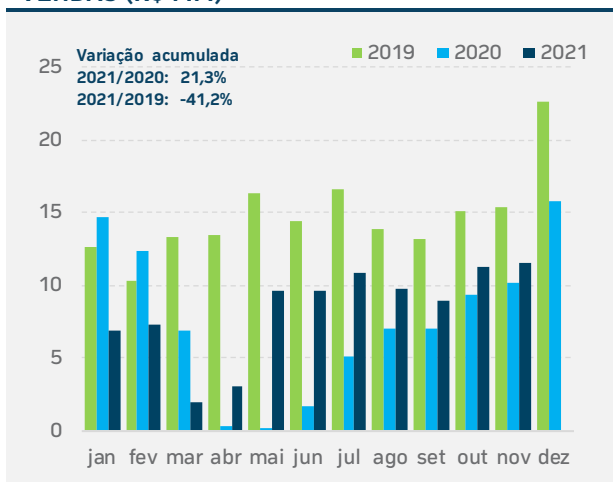
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 13% superiores ao observado em novembro de 2020. Em relação a novembro de 2019, houve uma queda de 25% no faturamento total.

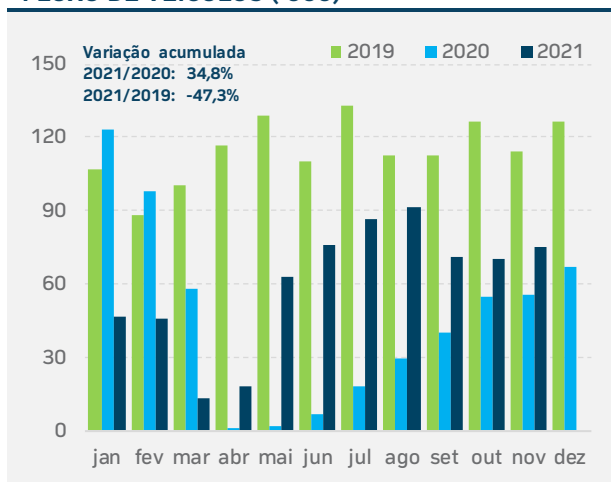
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em novembro, o indicador apresentou crescimento de 35%. Quando comparado a novembro de 2019 foi observado uma queda de 34% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 21,1% da ABL vaga, vs. 18,3% em novembro de 2020.

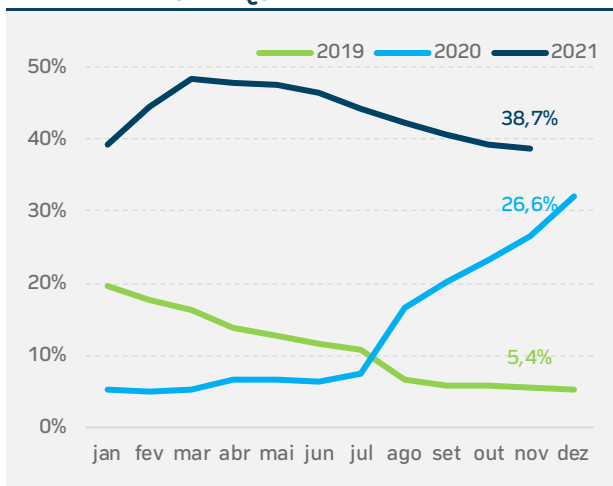
VENDAS (R\$ MM)



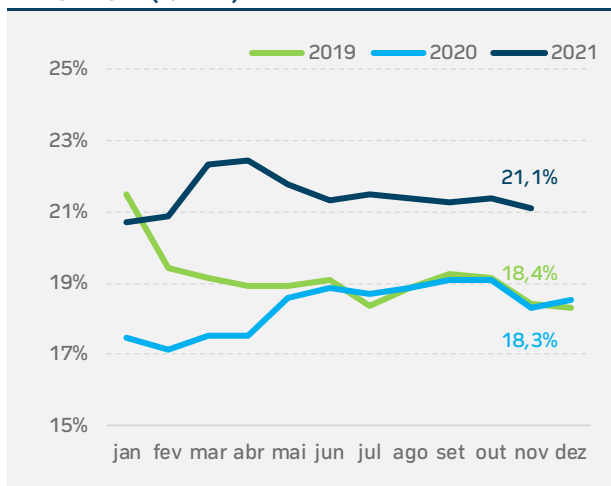
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 11 de janeiro de 2022, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição administradora do HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que deliberou, por meio de ato particular, pela redução da taxa de administração do Fundo em 40% (quarenta por cento) 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% (trinta centésimos por cento) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações Financeiras 2020](#)[Informe Mensal](#)

Autorregulação
ANBIMA

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br