

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



NOVEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
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\$ 90,48

COTA DE MERCADO

R\$ 77,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 137 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.

Fonte: Hedge. Data Base: 30/11/2022.

* 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

Novembro foi um mês marcado por muita volatilidade. Os mercados começaram o mês reagindo com otimismo ao resultado das eleições e, à medida que o governo eleito não apresentou os nomes indicados para ocupar os principais ministérios, especialmente aqueles da equipe econômica, e começou a discussão da chamada PEC da Transição com um pedido de autorização para gastos extra teto de quase R\$ 200 bilhões, a percepção de aumento do risco fiscal cresceu, com os mercados reagindo muito mal, a bolsa devolvendo muito além dos ganhos do começo do mês, chegando a cair mais de 7,50% em relação ao fechamento de outubro, antes de encerrar o mês com uma queda de 3,06%. O dólar reagiu, chegando a alcançar a cotação de R\$ 5,5297 por dólar em 17 de novembro, vindo de R\$ 5,0180 em 4 de novembro e terminando o mês em R\$ 5,1851. Mas o mercado que mais sofreu impacto com a falta de posicionamento concreto do presidente Lula em relação à qual será a política econômica de seu governo foi o mercado de juros. Quando analisamos o DI para Jan/2024, vemos que o que estava precificado antes da eleição era o começo do corte da Selic ao fim do segundo trimestre, inclusive nós estávamos mais otimistas e acreditávamos que o BACEN poderia começar a cortar os juros já em março de 2023, mas, com tanta insegurança sobre quais serão os rumos da política fiscal do novo governo, o mercado chegou a precificar um aumento de 0,50% na Selic em 2023 e encerrou novembro apontando para uma expectativa de manutenção da taxa de juros em 13,75% ao longo do próximo ano. O IFIX, benchmark do mercado de fundos imobiliários, foi muito impactado pelo comportamento do mercado de juros e encerrou o mês em expressiva queda de 4,15%, com um retorno acumulado de 2,23% em 2022.

Escrevemos essa carta ainda sem saber qual foi o texto final da PEC da Transição. O que parece mais provável é a autorização para despesas além do teto de gastos de, no máximo, R\$150 bilhões por um período de dois anos, com um compromisso do governo Lula de apresentar um novo desenho para o quadro fiscal das contas públicas ainda em 2023. A expectativa é que dessa forma o Congresso aprove a PEC. Com esses números será possível para o novo governo pagar o novo Bolsa Família de R\$ 600,00, o valor extra de R\$ 150,00 por criança abaixo de seis anos, dar um pequeno aumento real para o salário-mínimo e recompor a dotação orçamentária de alguns programas de cunho social que estavam esvaziados de recursos, como a merenda escolar e a farmácia popular, entre outros. O aspecto negativo dessa solução é a falta de compromisso com uma ancoragem fiscal realista para o Brasil, ou seja, mais uma vez a preocupação com viabilização de receitas que suportem as despesas prometidas ou necessárias fica em segundo plano, como vimos em várias ocasiões em governos passados do PT. Por outro lado, o fato de se estabelecer um prazo para os gastos extra teto, a definição de um valor limitado e previamente estabelecido e a obrigação de apresentação de um plano de ancoragem para substituir o atual teto de gastos do governo federal, nos parece ser positivo e um passo importante para que o novo governo possa se organizar em seu início.

Esperamos que após a diplomação do presidente Lula, marcada para o dia 12 de dezembro, ele anuncie o seu ministério e fique mais claro para todos nós quais serão as políticas públicas nas diversas áreas de governo que a nova administração pretende desenhar para os próximos quatro anos. Pelo que se conversou ao longo de novembro teremos um governo de coalizão, com alguns dos partidos que apoiaram o presidente Lula no segundo turno sendo convidados a participar do governo com a indicação de ministros e uma tentativa do presidente eleito de fazer uma base no Congresso que lhe permita aprovar as medidas que tem interesse em propor. Com a eleição de um Congresso mais conservador, nos parece que vai ser difícil para o governo eleito se desviar de uma pauta mais liberal que prevaleceu no campo econômico no atual governo.

Com relação aos mercados, acreditamos que o atual patamar de juros no Brasil em 13,75% vai desacelerar muito a economia e podemos ver números negativos de crescimento do PIB ao longo do primeiro semestre de 2023. O Brasil tem os juros reais mais altos do mundo e essa situação não será sustentável por muito tempo, por essa razão acreditamos que o processo de redução da taxa Selic deve ser iniciado pelo BACEN ainda no primeiro semestre do próximo ano. A redução dos juros deve provocar uma alta tanto da bolsa de valores quanto dos fundos imobiliários. Com relação aos fundos imobiliários, após a queda de novembro vários fundos apresentam grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial, o que representa uma oportunidade única de investimento pois, além de uma rentabilidade superior a 10% ao ano em dividendos, isenta de impostos para investidores individuais, espera-se que os produtos recuperem o valor patrimonial, o que pode representar ganhos de capital entre 5% e 15% dependendo do desconto atual do fundo investido. Lembramos que a grande maioria dos fundos imobiliários tem entregado os dividendos previstos nas emissões que foram realizadas e também nos relatórios de gestão. A queda generalizada dessa classe de ativos se deve muito mais à mudança

de expectativa de retorno dos produtos de renda fixa em virtude da alta da Selic que acreditamos que deva ser revertida nos próximos meses.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

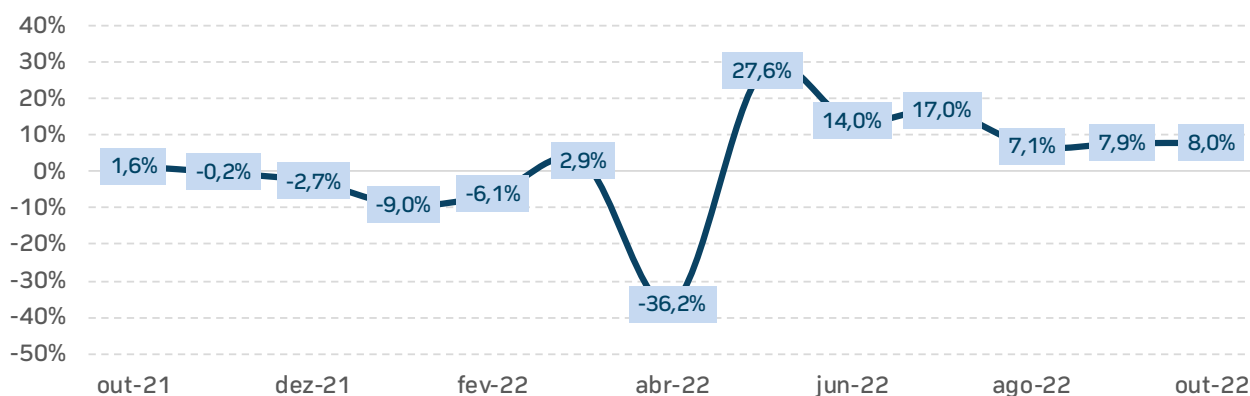
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 8,0% quando comparado ao mesmo mês de 2 019.

Abaixo, trazemos os dados dos últimos 13 meses, comparados com os mesmos meses de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)

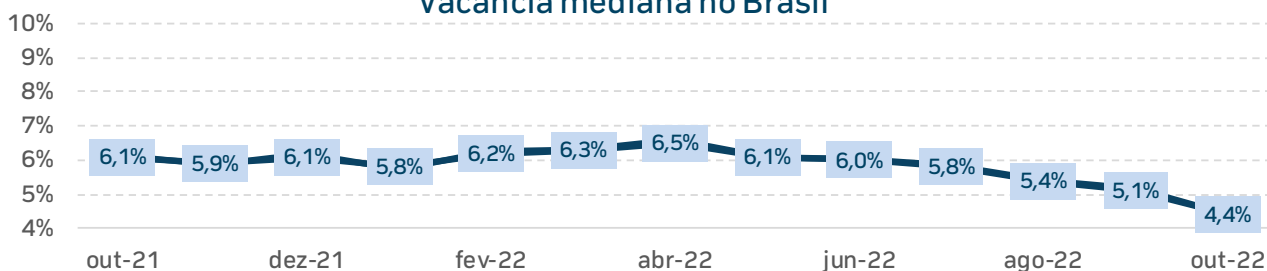


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Out/22	4,4%	4,9%	4,4%	3,8%	4,6%
Set/22	5,1%	8,3%	5,1%	5,0%	4,8%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de novembro de 2022, que reflete o resultado de outubro de 2022 do Atrium Shopping.

Em outubro, as vendas totais do shopping apresentaram variação positiva de 11,7% em relação a outubro de 2021. Quando comparamos as vendas de outubro de 2022 versus outubro de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 15,8%.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 21,5% da ABL vaga vs. 21,6% no mês anterior. Uma diminuição de 30m² na ABL vaga devido à entrada da operação 4Ever & Co.

Em novembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,13 / cota. Conforme vimos falando nos últimos relatórios gerenciais, parte do resultado do shopping estava sendo redito para realizar benfeitorias. Neste mês, parte deste resultado retido foi consumido, restando ainda um saldo retido equivalente a R\$ 0,09 / 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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,05 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,23 / cota.

O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2022, aos detentores de cota em 30 de novembro de 2022. 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	nov-22	2022	12 Meses
Receitas totais	271.742	3.925.308	3.934.548
Resultado imobiliário	245.168	3.711.391	3.711.391
Receita financeira	26.574	213.917	223.156
Despesas totais	(36.789)	(632.953)	(706.821)
Resultado	234.953	3.292.355	3.227.727
Rendimento	87.557	350.228	350.228
Resultado Médio / Cota	0,13	0,17	0,15
Rendimento Médio / Cota	0,05	0,02	0,02

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	nov-22	2022	12 Meses
Presença em pregões	75%	65%	66%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,31	0,65
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,20%	0,40%
Valor de mercado	R\$ 137 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

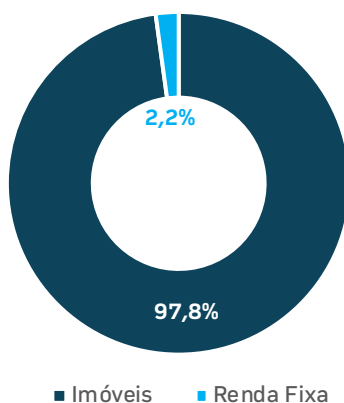
RENTABILIDADE

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\$ 77,99**.

ATSA11	nov-22	2022	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	76,00	96,01	99,34	100,00
Renda Acumulada	0,1%	0,2%	0,2%	10,0%
Ganho de Capital Líq.	2,1%	-18,8%	-21,5%	-22,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,2%	-18,6%	-21,3%	-13,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	30,9%	-20,3%	-21,3%	-1,2%
Retorno % CDI Líquido	249%	-	-	-
Retorno Total Bruto	2,7%	-18,6%	-21,3%	-12,0%
IFIX**	-4,2%	2,2%	11,2%	183,7%
% 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%	32,9 mil m ²	235	Out-2013	AD Shopping

Principais Operações: Poupatempo, Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Besni, Lojas Americanas, 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)

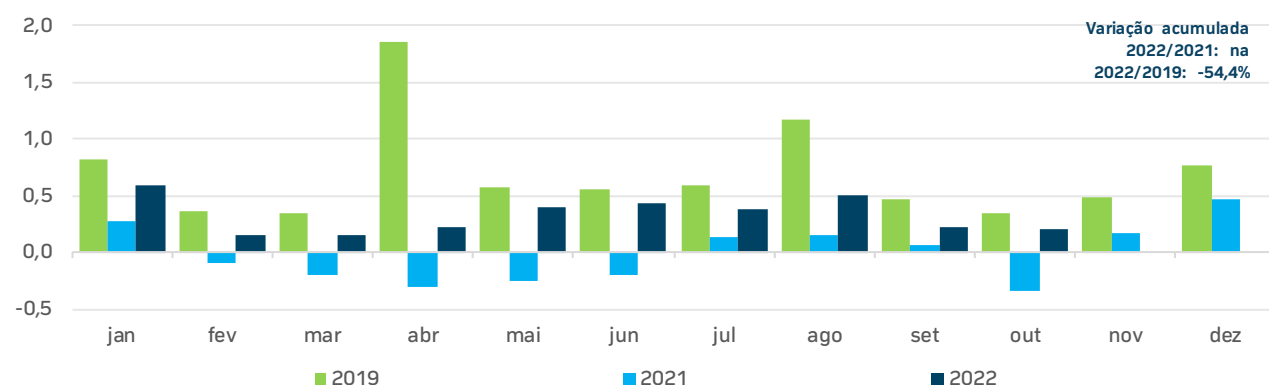
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL

Segue abaixo o resultado caixa de outubro de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2022. No mês de outubro, o resultado operacional foi positivo em R\$ 208 mil, contra um prejuízo de R\$ 334 mil realizado em outubro de 2021. Em relação a outubro de 2019, observamos uma queda de 39%.

Atrium Shopping Santo André	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acumulado out-22	Acumulado out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	581.996	511.508	14%	6.402.493	5.396.527	19%
Aluguel complementar faturado	95.024	31.999	197%	1.131.202	433.180	161%
Aluguel quiosques/stands	158.139	108.005	46%	1.723.439	1.025.886	68%
Descontos / carências / cancelamentos	(72.359)	(68.417)	6%	(396.388)	(1.132.197)	-65%
Inadimplência	(176.728)	(164.384)	8%	(2.317.054)	(2.509.982)	-8%
Outras receitas	12.272	12.281	0%	293.480	833.065	-65%
Receitas totais	598.344	430.992	39%	6.837.172	4.046.479	69%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(532.238)	(527.803)	1%	(4.955.492)	(4.968.237)	0%
Outras despesas	(155.105)	(475.153)	-67%	(1.508.247)	(1.194.741)	26%
Despesas totais	(687.343)	(1.002.957)	-31%	(6.463.739)	(6.162.978)	5%
Resultado operacional (NOI)	(88.999)	(571.965)	-84%	373.433	(2.116.499)	-
Resultado estacionamento	296.875	238.059	25%	2.863.971	1.351.827	112%
NOI + estacionamento	207.876	(333.906)	-	3.237.404	(764.671)	-
Benfeitorias	(295.418)	-	-	(1.128.875)	-	-
Resultado não operacional	(62.133)	36.654	-	(290.209)	304.062	-
Fluxo de caixa total	(149.675)	(297.252)	-50%	1.818.320	(460.610)	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. O histórico completo, incluindo o ano de 2020, está presente na planilha de fundamentos do Fundo.



Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

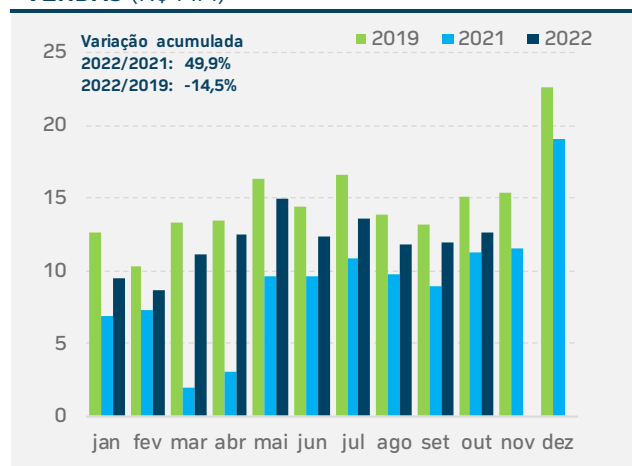
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou crescimento nas vendas de 11,7% em outubro comparado ao mesmo mês de 2021. Em relação a outubro de 2019, as vendas apresentaram queda de 15,8%.

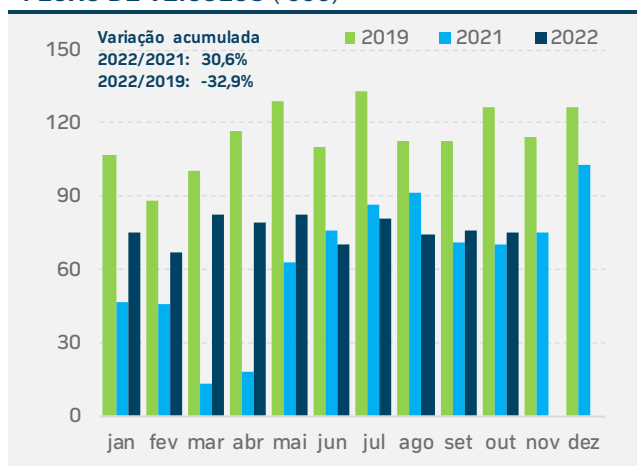
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em outubro, o indicador apresentou aumento de 7,4% vs. outubro de 2021. Quando comparado a outubro de 2019 foi observado uma queda de 40% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, tivemos em outubro a entrada da operação 4Ever & Co (36m²), levando este indicador a encerrar o mês em 21,5%. No entanto, destacamos que foi assinado contrato para entrada da Arena Bomboliche (1.320m²) no Atrium Shopping, o que impactará o indicador de vacância em novembro.

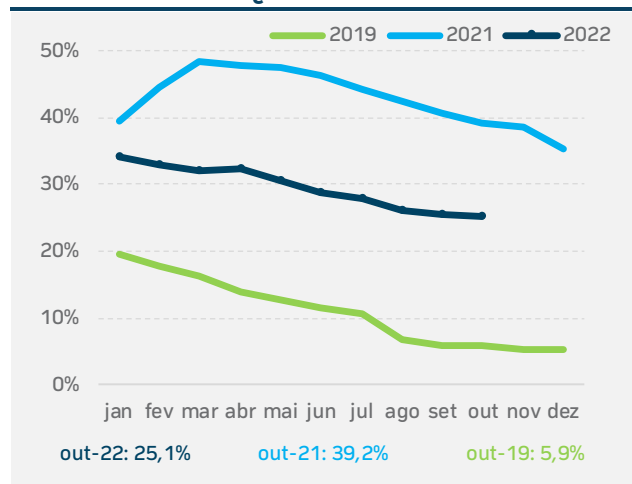
VENDAS (R\$ MM)



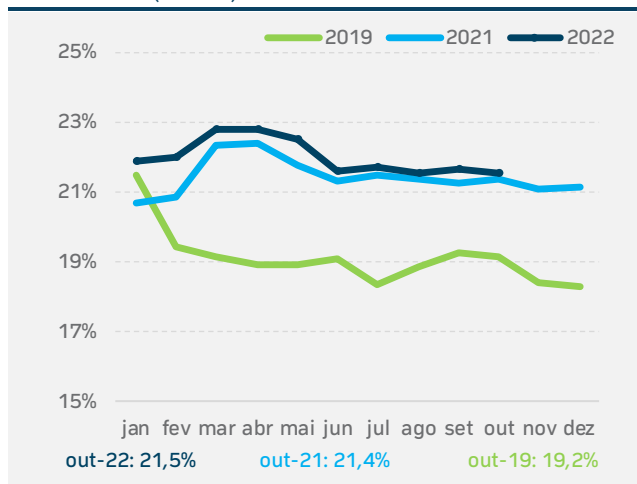
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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