

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



DEZEMBRO 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	7
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	9
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS	11
DOCUMENTOS	12



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\$ 81,44

COTA DE MERCADO

R\$ 78,87

VALOR DE MERCADO

R\$ 138 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

282

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: 30/12/2022.

* 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

Iniciamos nossa carta desse mês desejando aos nossos amigos e investidores um 2023 com muita prosperidade e sucesso em seus investimentos e estratégias.

O ano de 2022, que em diversos momentos se mostrou promissor, acabou de forma melancólica, com a grande maioria das classes de ativos tendo uma performance ruim em dezembro. O mês terminou com o IBOVESPA caindo 2,45% e o IFIX inalterado. O real se valorizou 1,44% e as taxas de juro embutidas nos contratos futuros de DI tiveram na média uma pequena queda entre 0,10% e 0,50%. No acumulado do ano de 2022, tivemos o IFIX se valorizando 2,22%, o IBOVESPA subindo 4,69% e o real alcançando um ganho de 6,50%. O grande destaque do ano de 2022 foi o expressivo aumento dos juros: o DI de Jan-2024, que havia fechado 2021 marcando 9,25%, encerrou o ano a 13,75%. Da mesma forma, analisando o DI de Jan-2027, tivemos uma oscilação de 10,57% para 12,61%. Esses resultados nos mostram que realmente 2022 foi o ano de consagração da renda fixa, como reforçam os números positivos em relação à captação de recursos para essa classe de ativos que terminou o ano com a entrada de mais de R\$ 300 bilhões nas mais diversas categorias e produtos que a ela pertencem ou mesmo correlatos como CRA, CRI, LCA, LCI, etc.

A verdade é que, desde o resultado das eleições, o mercado vem enfrentando uma realidade muito diferente do que se esperava inicialmente. Cabe lembrar que o governo Lula foi eleito por uma diferença inferior a 1% dos votos válidos e não existe dúvida alguma sobre o fato de que essa diferença só foi alcançada pelo apoio que teve de partidos de centro, além das diversas lideranças do mercado financeiro e expoentes de peso do setor de serviços e indústria que acreditaram que o terceiro mandato de Lula seria parecido com o seu primeiro mandato. Mais importante ainda, acreditavam que seria quase como uma frente ampla, com espaço para políticas que trouxessem a manutenção de práticas já consolidadas de gestão econômica alinhadas com uma maior atenção aos programas sociais, principalmente o já esperado aumento dos valores destinados ao Auxílio Brasil, além de um destaque importante para as políticas ambientais.

Ao longo de novembro, o mercado foi percebendo pelos discursos de Lula, que ele estava longe de ser aquele presidente que tomou posse em 2003 e que o protagonismo nesse início de governo será inegavelmente do PT. A partir do anúncio dos ministros escolhidos para comandar as pastas mais importantes do novo governo, a ficha dos investidores caiu: o Lula de 2023 poderá ser mais parecido com a Dilma de 2011 ou pior ainda, com a Dilma de 2015. Infelizmente, esse começo de governo nos faz acreditar que o PT e Lula não aprenderam nada com a experiência fracassada do governo Dilma no campo econômico e isso faz com que o mercado apresente um grande aumento de volatilidade desde o fim de 2022, crescendo ainda mais no começo de 2023. Será trágico para a nossa economia se a razão no campo de políticas econômicas não prevalecer. Não existe espaço para aventuras como a chamada “nova matriz econômica” de Dilma e Mantega. Digamos que já se esperava uma paralisação em algumas diretrizes que prevaleceram nos últimos anos, nas privatizações, por exemplo. Mas retrocessos como mexer nas leis trabalhistas ou nas questões relativas à previdência é muita estupidez. A manutenção da desoneração dos combustíveis indo contra o anúncio da volta da tributação feito por Haddad no dia anterior, só mostra o nível de politização que as decisões econômicas podem enfrentar. O Brasil precisa de continuidade nas políticas públicas que deram certo e de humildade para copiar políticas públicas de outros países que se mostraram vitoriosas, onde as nossas não tem funcionado. Enfim, cabe lembrar que não nos cabe fazer julgamentos políticos, mas não podemos deixar de manifestar nossa opinião nas questões econômicas que afetam o resultado dos diversos produtos que fazemos gestão.

Acreditamos que o bom senso vai prevalecer e, após um começo de ano bastante conturbado, as questões de cunho fiscal não venham a atrapalhar a política monetária conduzida pelo Banco Central do Brasil. Na nossa opinião, ainda veremos o início do ciclo de suavização da política monetária em 2023 e com isso, a reação dos ativos de renda variável como fundos de investimento imobiliário e ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

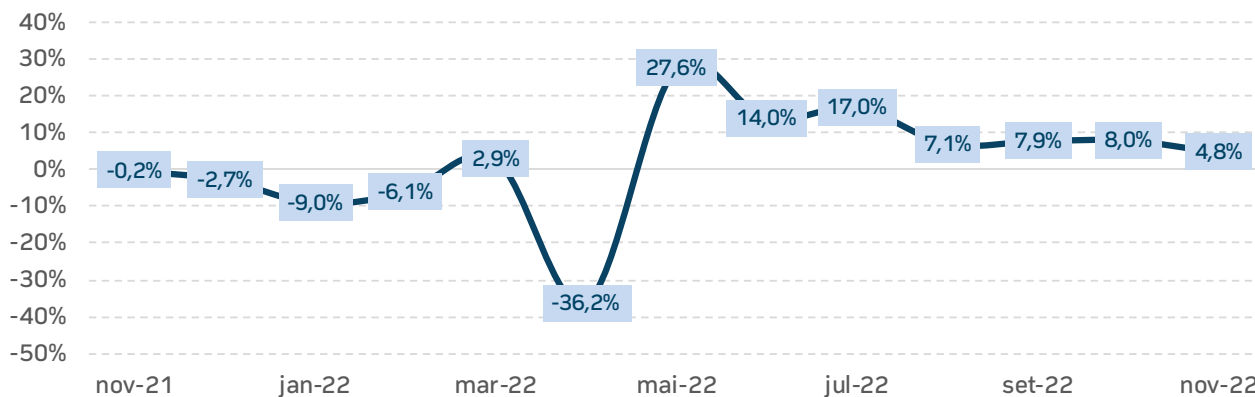
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 4,8% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

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)

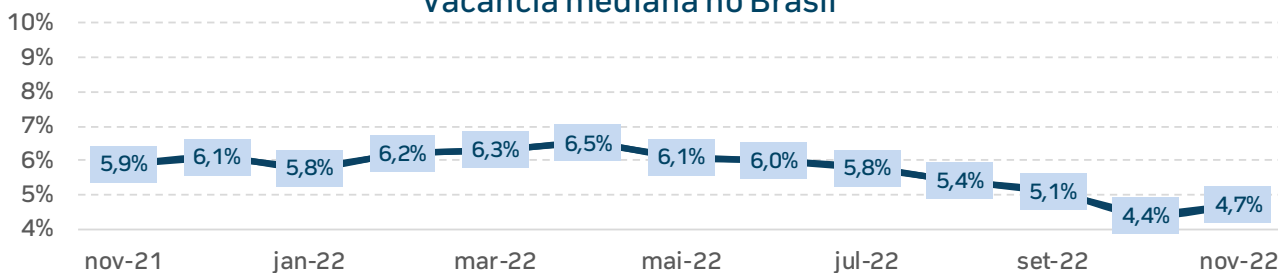


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Nov/22	4,7%	5,2%	4,0%	4,4%	4,7%
Out/22	4,4%	4,9%	4,4%	3,8%	4,6%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

Em novembro, as vendas totais do shopping apresentaram variação negativa de 0,3% em relação a novembro de 2021. Quando comparamos as vendas de novembro de 2022 versus novembro de 2019, temos uma variação negativa neste indicador de 25,6%.

É importante notar que novembro é tradicionalmente um mês forte para os shoppings, principalmente em função da Black Friday, que se consolidou no calendário do varejo brasileiro nos últimos anos. No entanto, em 2022, além de um cenário macroeconômico mais desafiador, a Copa do Mundo ocorreu em um período fora do habitual, entre novembro e dezembro, fator que prejudicou a Black Friday, impactando negativamente as vendas deste mês, principalmente quando comparado com o mesmo mês de 2019.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 17,8% da ABL vaga vs. 21,5% no mês anterior. Uma diminuição de 1.188 m² na ABL vaga devido à assinatura de contrato da operação do Bomboliche e da UniCesumar. Além disso, houve o aumento de 314 m² na ABL total do shopping, devido ao aumento da unidade que abriga o Bomboliche.

Em dezembro, o resultado do Fundo foi negativo em R\$ 0,15 / cota, impactado por um aporte no shopping no valor de R\$ 415 mil para fazer frente a despesas futuras do empreendimento, necessárias para a viabilizar a entrada do Boliche no shopping.

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.

Reavaliação do imóvel do Fundo

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborar um laudo de avaliação.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

Em 26 de dezembro, foi comunicado ao mercado que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE, resultando em valor 9,98% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de 9,66% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

Os principais impactos na avaliação do imóvel foram o aumento de 25 bps na taxa de desconto e cap. rate, adoção de uma premissa mais conservadora para a redução dos encargos lojas vagas e inadimplência ao longo do fluxo, além de uma redução no potencial de geração de aluguel.

Adicionalmente, informamos que o laudo de avaliação será disponibilizado para consulta na página do Fundo tão logo seja recebida a versão para publicação.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,05 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2022. Assim, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,03 / cota.

O pagamento será realizado em 13 de janeiro de 2023, aos detentores de cota em 29 de dezembro 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	dez-22	2º semestre	2022
Receitas totais	(228.609)	2.082.407	3.696.700
Resultado imobiliário	(256.419)	1.925.530	3.454.973
Receita financeira	27.810	156.877	241.727
Despesas totais	(37.575)	(255.581)	(670.528)
Resultado	(266.184)	1.826.826	3.026.172
Rendimento	87.557	437.785	437.785
Resultado mensal médio / cota	(0,15)	0,17	0,14
Rendimento mensal médio / cota	0,05	0,04	0,02

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	dez-22	2º semestre	2022
Presença em pregões	76%	72%	66%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,09	0,32
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,06%	0,21%
Valor de mercado	R\$ 138 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

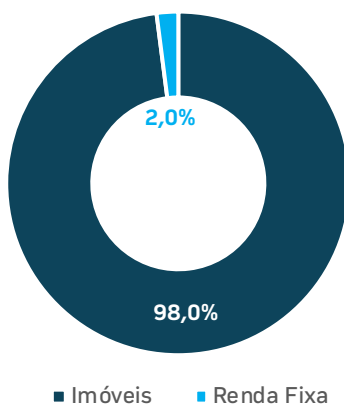
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 78,87**.

ATSA11	dez-22	2º semestre	2022	Início*
Cota Aquisição (R\$)	77,99	88,70	96,01	100,00
Renda Acumulada	0,1%	0,2%	0,2%	10,1%
Ganho de Capital Líq.	0,9%	-11,1%	-17,9%	-21,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,0%	-10,9%	-17,7%	-12,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	11,7%	-20,4%	-17,7%	-1,1%
Retorno % CDI Líquido	101%	-	-	-
Retorno Total Bruto	1,2%	-10,9%	-17,6%	-11,1%
IFIX**	0,0%	2,6%	2,2%	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%	33,2 mil m ²	226	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)

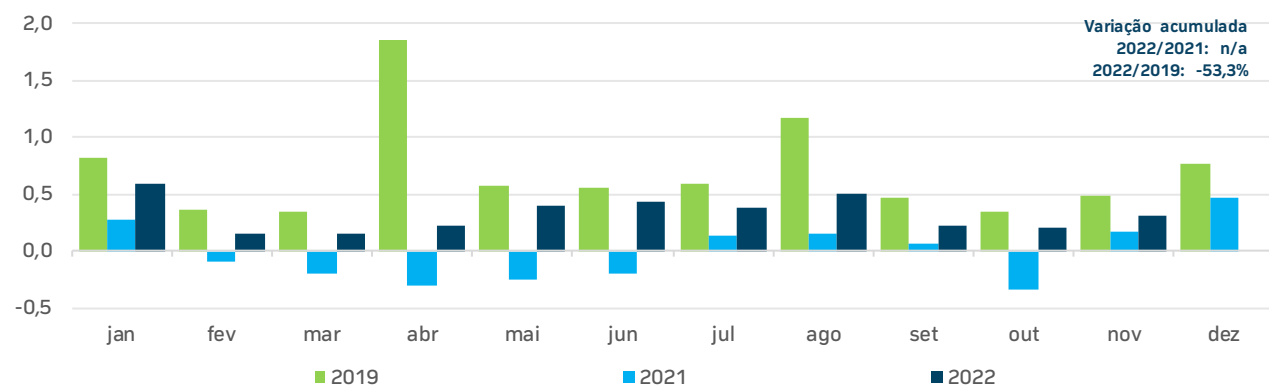
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de novembro de 2022, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de outubro de 2022. No mês de novembro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, foi positivo em R\$ 303 mil, contra um valor de R\$ 166 mil realizado em novembro de 2021. Em relação a novembro de 2019, observamos uma queda de 37,6%.

Atrium Shopping Santo André	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acumulado nov-22	Acumulado nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	631.159	543.381	16%	7.033.652	5.939.907	18%
Aluguel complementar faturado	107.751	80.129	34%	1.238.953	513.309	141%
Aluguel quiosques/stands	176.771	121.696	45%	1.900.211	1.147.582	66%
Descontos / carências / cancelamentos	(88.126)	(50.069)	76%	(484.514)	(1.182.267)	-59%
Inadimplência	(160.997)	(227.670)	-29%	(2.478.051)	(2.737.651)	-9%
Outras receitas	27.978	11.832	136%	321.459	844.897	-62%
Receitas totais	694.538	479.298	45%	7.531.710	4.525.777	66%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(518.858)	(461.937)	12%	(5.474.349)	(5.430.174)	1%
Outras despesas	(175.450)	(174.834)	0%	(1.683.698)	(1.369.575)	23%
Despesas totais	(694.308)	(636.771)	9%	(7.158.047)	(6.799.749)	5%
Resultado operacional (NOI)	230	(157.473)	-	373.664	(2.273.972)	-
Resultado estacionamento	302.960	323.132	-6%	3.166.931	1.674.960	89%
NOI + estacionamento	303.191	165.659	83%	3.540.595	(599.012)	-
Benfeitorias	(158.581)	-	-	(1.287.456)	-	-
Resultado não operacional	-	1.624	-100%	(290.209)	305.686	-
Fluxo de caixa total	144.610	167.283	-14%	1.962.930	(293.327)	-

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, 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

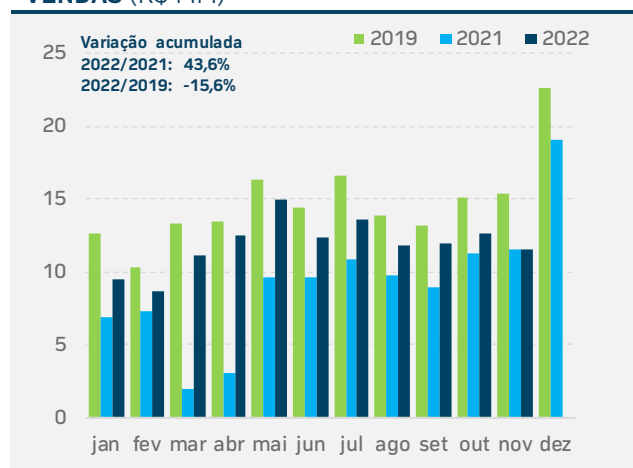
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com os anos de 2021 e 2019, último ano antes da pandemia. Os históricos completos, incluindo o ano de 2020, estão presentes na planilha de fundamentos do Fundo.

O shopping apresentou redução nas vendas de 0,3% em novembro comparado ao mesmo mês de 2021. Em relação a novembro de 2019, as vendas apresentaram queda de 25,6%.

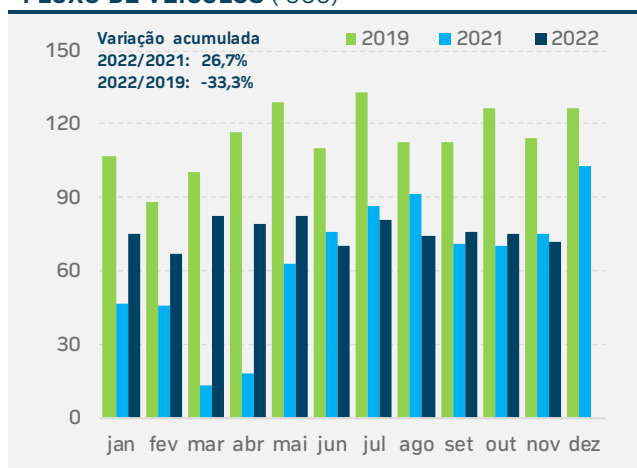
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em novembro, o indicador apresentou queda de 4,1% vs. novembro de 2021. Quando comparado a novembro de 2019 foi observado uma queda de 37,0% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, tivemos em novembro as entradas da operação da Arena Bomboliche e da UniCesumar compensando as saídas da Samsung, King Case e Chaveiro Bestkey, levando este indicador a encerrar o mês em 17,8% vs 21,5% do mês anterior.

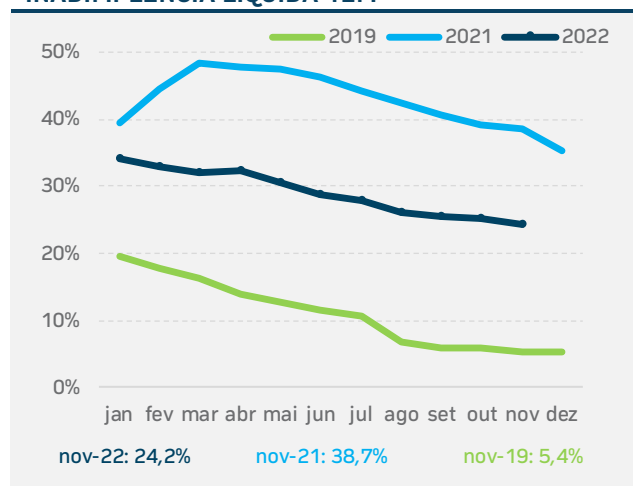
VENDAS (R\$ MM)



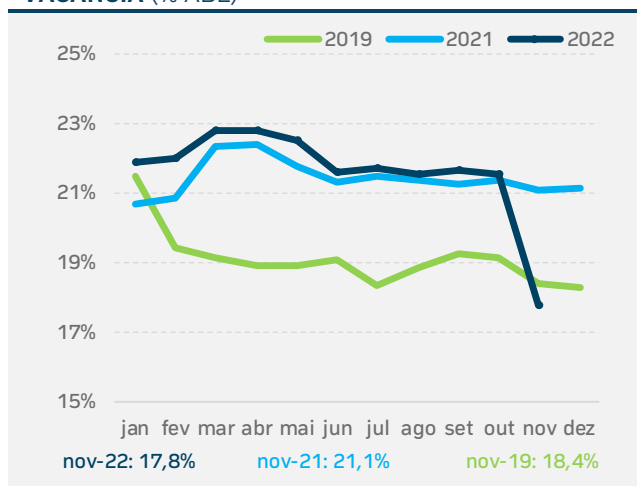
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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