

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11

AGOSTO 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\$ 98,43****COTA DE MERCADO****R\$ 101,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 175 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.715.200****QUANTIDADE DE COTISTAS****251****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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Caros investidores, vamos abrir essa carta com uma comparação que para nós define bem a nossa situação atual. Em agosto o Ibovespa caiu 2,48% em reais e 2,89% em dólares. Aliás, entre os mercados emergentes, fomos os únicos a apresentar variação negativa em dólares: Turquia, México, Rússia, Chile, entre outros tiveram variação positiva em seus respectivos mercados acionários. Saindo dos emergentes e olhando para as economias desenvolvidas, pegando o S&P 500 como exemplo, verificamos que este apresentou em agosto uma variação positiva de 2,90%. Por sinal, cabe lembrar que os principais índices acionários nos EUA bateram sucessivos recordes durante o mês. Por que será que os rumos da nossa bolsa de valores se descolaram de forma tão acentuada do restante do mercado?

Tivemos algumas notícias positivas, como a balança comercial de agosto, de R\$ 7,66 bi, levando o acumulado do ano para R\$ 52,03 bi; são números expressivos que apontam para um desempenho recorde nesse quesito em 2021. Outra estatística positiva que saiu em agosto foi a PNAD Contínua, que mostrou que ao fim de junho tínhamos 14,1% da força de trabalho desempregada contra 14,7% ao fim do primeiro trimestre. São números ainda ruins, afinal estamos falando de 14,44 milhões de desempregados, mas vieram melhor que o esperado e apontam para uma recuperação do emprego em 2021. Também não podemos deixar de mencionar a arrecadação federal em julho, que foi de R\$ 171,27 bi, portanto 35,47% acima de julho de 2020 e 23,67% acima de junho de 2021.

Por fim, ao final do mês, tivemos a aprovação pela Câmara da Reforma do Imposto de Renda. Muito se discute se isso foi bom ou ruim para o país, porque alguns cálculos apontam que a Reforma reduzirá a arrecadação em um momento em que existe uma preocupação com o resultado fiscal, mas foi uma vitória do governo, afinal, a Reforma, embora modificada em seu texto original pelo relator Celso Sabino, foi encaminhada à Câmara pelo Ministro da Economia e traz avanços que o governo considera importantes, como, por exemplo, a volta da taxa dos dividendos das empresas, que não vinham sendo taxados desde 1996, o fim do JCP, o aumento da faixa de isenção da tabela do IR de R\$ 1.903,00 para R\$ 2.500,00, a tributação de fundos fechados, além da redução do IRPJ de 15% para 8% e da CSLL de 9% para 8%, entre outras medidas de um extenso rol de mudanças.

O ponto que queremos fazer aqui é que esse resultado negativo no desempenho do principal índice acionário brasileiro que experimentamos em agosto se deve principalmente ao ambiente político e ao prêmio de risco que essa incerteza política e fiscal começa a cobrar dos mercados. Não podemos esquecer que sim, a política pode muito bem causar grandes estragos ao desempenho econômico do país, como vimos recentemente nos últimos anos da presidente Dilma. Hoje já notamos a queda nos índices de confiança de consumidores e empresários e muito disso se deve aos constantes atritos entre o Poder Executivo e o Poder Judiciário, causando grande apreensão de uma ruptura institucional e contaminando o ambiente de negócios no Brasil. Por essa razão, em agosto, nosso mercado andou na contramão dos mercados de fora do Brasil, desenvolvidos e emergentes.

Como mencionado, no campo externo as Bolsas tiveram mais um mês de desempenho muito positivo, causado em grande parte pelas declarações do presidente do FED, o Banco Central americano, que adiou mais uma vez o anúncio do *tapering*, ou redução das aquisições de títulos pela autoridade monetária americana, e o início de uma mudança na condução de sua política monetária. As ameaças continuam sendo a variante delta da COVID-19, que pode frear a recuperação das economias do mundo através de uma maior cautela da população pelo risco de nova onda de contaminações que já podemos perceber em alguns países, além da recente desaceleração do crescimento chinês, e, principalmente, a recente pressão regulatória das autoridades chinesas sobre diversos setores econômicos do país, como o educacional e o de tecnologia financeira.

Por aqui, além das preocupações manifestadas no começo dessa carta, não podemos deixar de mencionar que o outro ponto de grande atenção passa a ser a crise hídrica, a maior dos últimos 91 anos, em um país cuja matriz energética tem forte dependência da geração das hidrelétricas. Os reservatórios de nossas hidrelétricas podem chegar a 15,4% de sua capacidade, segundo os cálculos de alguns analistas, volume menor do que aquele registrado na crise hídrica de 2001. Esse é o principal motivo para os números de inflação não cederem, e fez com que o governo criasse uma bandeira de escassez hídrica que aumentou o valor da tarifa de energia elétrica mais uma vez, contribuindo para sustentar os índices inflacionários que já começavam a apontar para

baixo, com a queda dos preços do minério de ferro, do milho, da arroba do boi, da soja e do trigo. Outro ponto de atenção é a questão dos precatórios, mas aparentemente o Judiciário e o Legislativo estão trabalhando em uma solução que elimine os riscos legais de um parcelamento dessas despesas que o governo tem obrigação de honrar.

Outro ponto que gostaríamos de destacar é a grande oportunidade de investimento que estamos visualizando no mercado de FII listados. Desde que a inflação intensificou sua escalada, forçando a resposta do Banco Central via aumento de juros, temos observado uma perda de valor de grande parte dos FII. Quando analisamos o IFIX, em agosto, ele apresentou uma queda de 2,63% e desde o começo do ano essa queda já chega a 4,19%. Na verdade, esses números mascaram o fato de que os fundos de tijolo apresentam expressiva queda desde o ano passado e o que tem colaborado para o desempenho do IFIX não ser catastrófico tem sido a significativa parcela de FII de CRI na sua composição, visto que esse segmento da indústria de FII tem sido o responsável por 48% das captações em 2021. Acreditamos que a inflação ainda não estabeleceu seu pico para esse movimento única e exclusivamente em razão da crise hídrica. Com vários FII de tijolo negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial, alguns com o valor de seus portfólios imobiliários representando valores abaixo do seu custo de reposição, a indexação contratual vinculada à inflação e, por fim, a diminuição da vacância que virá da reabertura plena da economia após o grande aumento da população vacinada, temos o combustível perfeito para promover a virada nesse quadro e começar uma recuperação importante nessa classe de ativos.

Enfim, estamos um pouco mais preocupados com os riscos internos, mas acreditamos que não entraremos em uma crise institucional, que os mercados retomarão o caminho da recuperação das perdas recentes que tivemos no Ibovespa e que a inflação será controlada pela guinada na política monetária promovida pelo Banco Central do Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

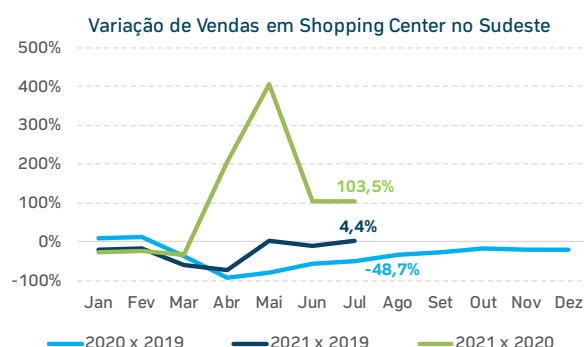
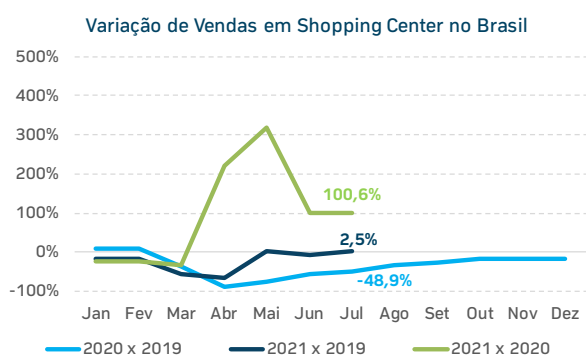
SHOPPING CENTERS

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

Em julho, ainda com alguns shoppings no país operando com poucas restrições de horários e limitação de capacidade, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 101% em relação a julho de 2020. Quando comparamos as vendas de julho de 2021 versus julho de 2019, observamos um crescimento de 2,5%.

Já na região Sudeste, onde se localiza o ativo do Fundo, as vendas dos shoppings avançaram 103,5% em relação a julho de 2020. Em relação a julho de 2019, observamos um crescimento de 4,4%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portando, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



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

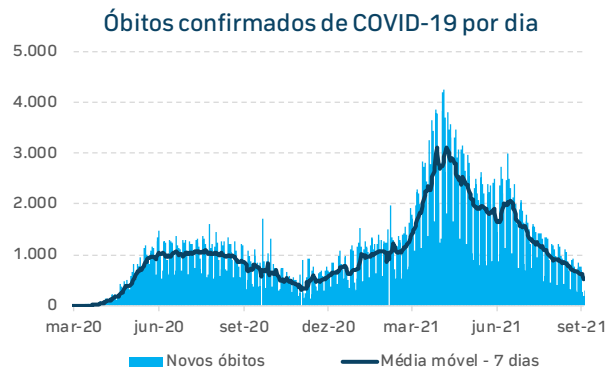
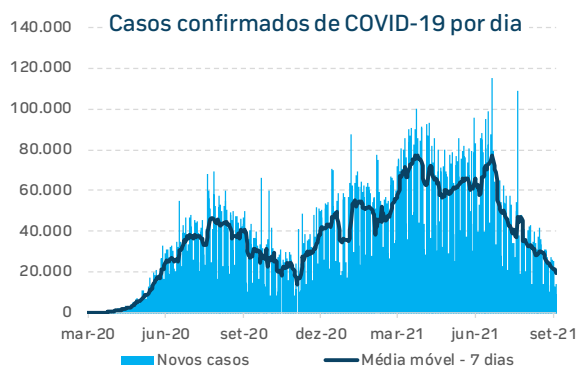
Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jul/21	7,2%	6,8%	4,7%	6,2%	9,9%

Fonte: Abrasce

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ao longo das últimas semanas vemos uma tendência de melhora nos indicadores tanto de número de casos quanto de óbitos. Assim, acreditamos que a tendência deverá continuar, uma vez que o programa de vacinação segue avançando.



Fonte: Our World in Data

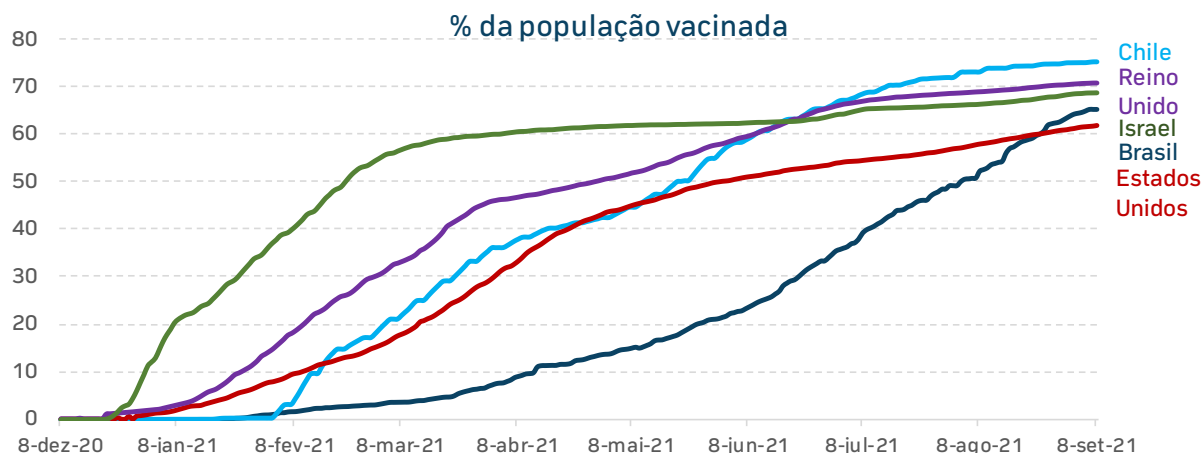
Em função do avanço do calendário de vacinação e a consequente melhora nos indicadores da pandemia, o Governo do Estado de São Paulo, determinou a partir de 1º de agosto, os shoppings no estado passassem a funcionar com limitação de 80% da capacidade instalada e com atendimento permitido até a meia-noite. Estas restrições ficaram vigentes até o dia 17 de agosto, e desde então não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento.

Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, um dos países com maior percentual de habitantes vacinados, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Nº de pessoas que receberam a 1ª dose, ou dose única até 8/9	139.358.218	14.450.762	206.908.710	48.292.811	6.018.993
% da população vacinada com 1ª dose, ou dose única	65,1%	75,3%	61,7%	70,8%	68,5%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	1.537.738	104.340	810.715	141.331	85.709



Fonte: Our World in Data até 08/09/2021.

Como demonstrado acima, o programa de vacinação no país segue avançando e, em agosto, superamos os Estados Unidos no percentual da população vacinada com a primeira dose ou dose única. De toda forma, seguimos observando atentamente a evolução de novos casos no país, em especial da variante Delta, responsável pelo maior número de novos casos em países como Estados Unidos e Israel. No entanto, conforme amplamente divulgado pela mídia e autoridades locais, mais de 90% dos casos se concentram em pessoas que não foram vacinadas. Mais uma vez, reforçando a importância das vacinas no controle do avanço do vírus.

Atrium Shopping Santo André

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

Em julho, o shopping apresentou crescimento nas vendas totais de 112% em relação a julho de 2020, justificado pela base fraca de comparação do ano anterior. Quando comparado com julho de 2019, observamos uma queda no faturamento dos lojistas de 35%.

Em relação ao fluxo de veículos, no mês, o crescimento foi de 380% comparado a julho de 2020. Em relação a julho de 2019, este indicador apresenta queda de 35%.

Em agosto, o resultado do Fundo foi de -R\$0,05 / cota, impactado ainda pela redução de fluxo e faturamento do setor decorrentes dos impactos da Covid-19 no setor de shopping centers. No ano, o Fundo acumula resultado negativo de R\$ 0,78 / cota, portanto não houve lucro a ser distribuído aos cotistas referente ao período.

A partir deste mês, para melhor análise, passamos a disponibilizar a Planilha de Fundamentos do Fundo, que pode ser acessada através do seguinte [link](#).

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de julho 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	ago-21	2021	12 Meses
Receitas totais	6.017	(586.974)	(974.571)
Resultado imobiliário	-	(621.588)	(1.011.588)
Receita financeira	6.017	34.614	37.017
Despesas totais	(85.848)	(747.750)	(1.273.488)
Resultado	(79.831)	(1.334.724)	(2.248.060)
Rendimento	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,05)	(0,10)	(0,11)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Fonte: Hedge / Itaú

LIQUIDEZ

ATSA11	ago-21	2021	12 Meses
Presença em pregões	59%	69%	73%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,03	1,76	5,98
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,97%	3,19%
Valor de mercado			R\$ 174,9 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			1.715.200 cotas

Fonte: Hedge / Economática / Itaú / B3

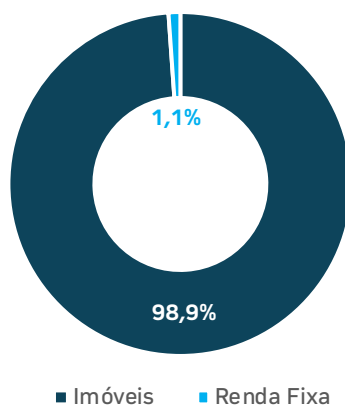
RENTABILIDADE

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\$ 101,99** e o valor patrimonial foi de **R\$ 98,43**.

ATSA11	ago-21	2021	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	101,97	114,00	116,00	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,0%	9,9%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-10,5%	-12,1%	1,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	-10,5%	-12,1%	12,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,2%	-15,5%	-12,1%	1,1%
% CDI Líquido	4%	-	-	12%
Retorno Total Bruto	0,0%	-10,5%	-12,1%	11,8%
IFIX	-2,6%	-4,2%	-1,2%	172,1%
% do IFIX	-	-	-	7%

*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



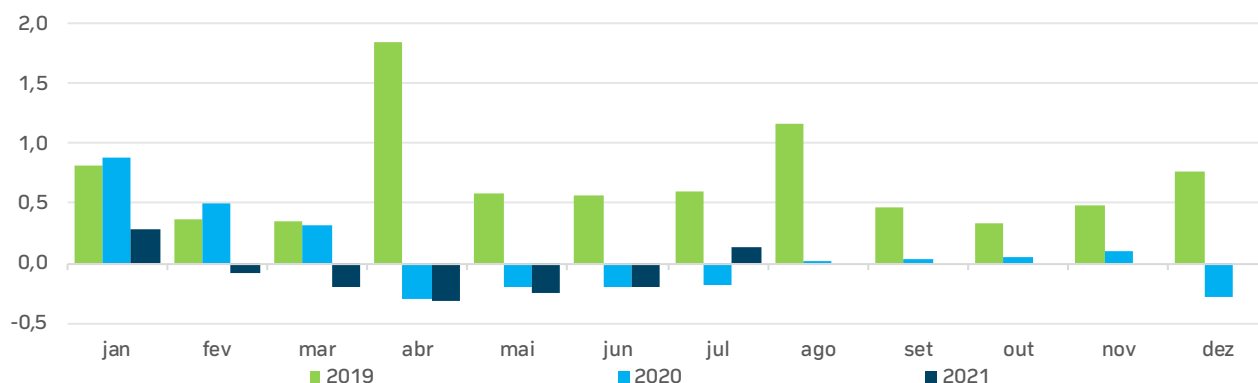
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

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

Segue abaixo o resultado caixa de julho de 2021, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de junho de 2021. No mês de julho, o resultado operacional foi positivo em R\$ 132 mil. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional negativo em R\$ 649 mil.

Atrium Shopping Santo André	Realizado jul-21	Realizado jul-20	Varição vs. jul-20	Acumulado jul-21	Acumulado jul-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	478.580	492.696	-3%	3.862.857	3.393.218	14%
Aluguel complementar faturado	46.023	3.905	1079%	273.810	614.210	-55%
Aluguel quiosques/stands	98.162	86.765	13%	682.485	426.064	60%
Descontos / carências / cancelamentos	(91.904)	(428.660)	-79%	(890.913)	(1.642.417)	-46%
Inadimplência	(162.007)	(110.945)	46%	(1.995.995)	(566.781)	252%
Outras receitas	108.666	22.898	375%	753.847	216.373	248%
Receitas totais	477.521	66.659	616%	2.686.091	2.440.667	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(467.131)	(250.622)	86%	(3.146.300)	(2.088.218)	51%
Outras despesas	(182.248)	(35.235)	417%	(837.376)	(805.742)	4%
Despesas totais	(649.379)	(285.857)	127%	(3.983.676)	(2.893.960)	38%
Resultado operacional (NOI)	(171.858)	(219.198)	-22%	(1.297.585)	(453.293)	186%
Resultado estacionamento	304.288	33.159	818%	649.028	1.260.501	-49%
NOI + estacionamento	132.430	(186.039)	-	(648.557)	807.208	-
Benfeitorias	-	-	-	-	(105.000)	-100%
Resultado não operacional	43.129	(2.754)	-	169.741	(106.490)	-
Fluxo de caixa total	175.559	(188.793)	-	(478.816)	595.717	-

HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES)



Fonte: AD Shopping

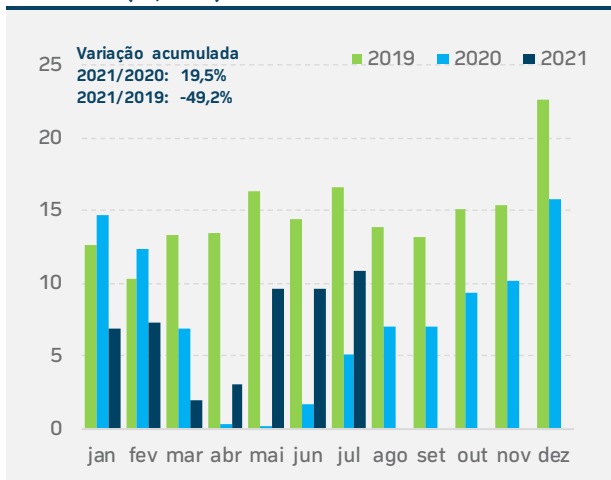
INDICADORES OPERACIONAIS

O gráfico abaixo à esquerda apresenta o histórico de vendas do shopping desde 2019. As vendas do mês foram 112% superiores ao observado em julho de 2020. Em relação a julho de 2019, houve uma queda de 35% no faturamento total.

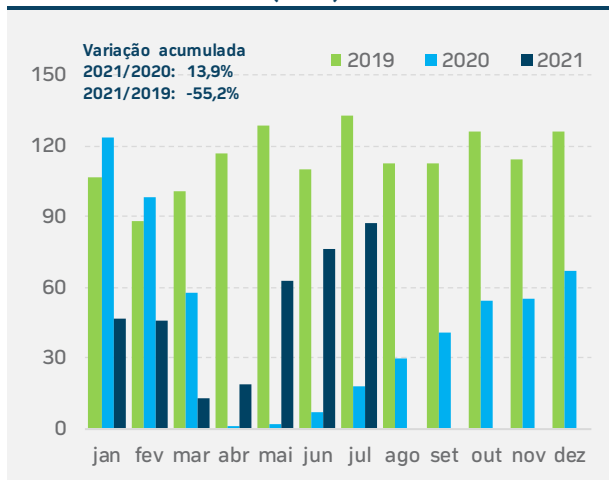
Ao lado, apresentamos o histórico do fluxo de veículos do shopping no mesmo período. Em julho, o indicador apresentou crescimento de 380%, em função de uma base fraca de comparação no ano anterior. Quando comparado a julho de 2019 foi observado uma queda de 35% no fluxo de veículos.

Em relação à vacância, o shopping encerrou o mês com 21,5% da ABL vaga, vs. 18,7% em julho de 2020.

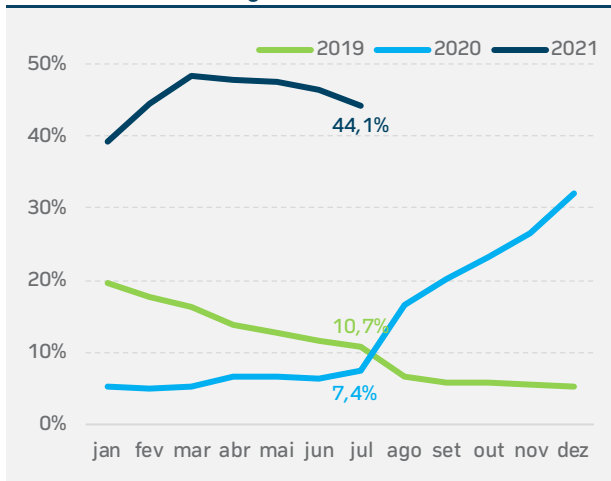
VENDAS (R\$ MM)



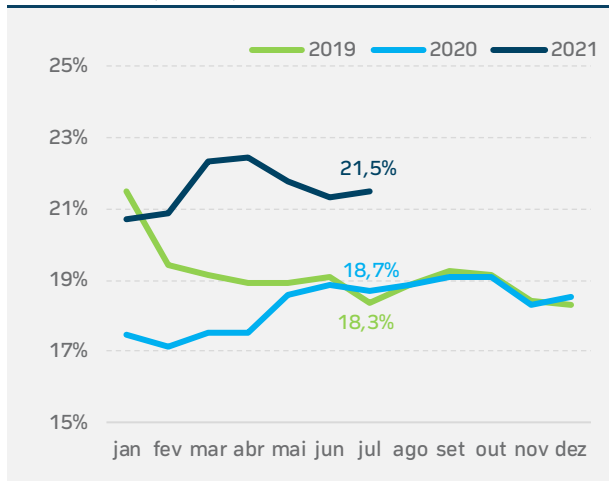
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

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.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br