

# Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



MAIO DE 2023

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	<b>5</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>6</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>7</b>
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	<b>8</b>
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	<b>9</b>
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	<b>10</b>
INDICADORES OPERACIONAIS	<b>11</b>
DOCUMENTOS	<b>12</b>



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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 81,85</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Março de 2011
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 68,01</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 119 mi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>1.751.141</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>277</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> Não há
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> ATSA11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII Desenvolvimento para Renda Gestão - Passiva – Shopping Centers
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio, os mercados consolidaram a virada positiva que se iniciou em abril. O IBOVESPA subiu 3,74% e atingiu 108.335,07 pontos, acumulando uma queda de 1,28% no ano. Ainda na renda variável, o IFIX subiu 5,23% e agora marca 5,10% de valorização no ano. O dólar valorizou-se no mês 1,72% em relação ao real, cotado a R\$5,073 por dólar. Mas, no acumulado do ano, o real apresenta uma valorização de 3,92%. Por fim os juros também tiveram forte queda com a NTN-B de 2028 batendo IPCA+ 5,49%, o que representa uma valorização de 4,69% e o DI de janeiro 2027, indicando um juro acumulado até o vencimento de 10,95% ao ano, com expressivos 7,28% de fechamento da curva em relação ao fim de abril.

Toda essa melhora materializou-se principalmente em razão da percepção de que a trajetória da taxa de juros vai mudar tanto aqui quanto no exterior. Os mercados já estimam que o início da queda dos juros começará na reunião do COPOM de 2 de agosto e a nossa expectativa é que terminaremos o ano com a SELIC próxima a 11,25%.

Mas as boas notícias não param por aí: a balança comercial brasileira apresenta resultado recorde e deve terminar 2023 com um saldo positivo superior a R\$ 66 bilhões. A safra agrícola recorde, da ordem de 310 milhões de toneladas, contribui muito para esse resultado e colabora também para controlar a inflação. Tanto o milho quanto a soja e mesmo a cadeia de proteína animal, apresentam quedas expressivas desde o começo do ano.

No campo político tivemos a aprovação na Câmara dos Deputados do novo arcabouço fiscal que ajudou a melhorar as expectativas em torno de uma perspectiva mais positiva sobre o controle da relação dívida/PIB no Brasil. Devemos ter a aprovação do novo regramento fiscal no Senado ainda em junho e existe a possibilidade de aprovação da reforma tributária antes do recesso parlamentar em julho. Nesse aspecto, o protagonismo do Poder Legislativo tem se feito notar, aprovando com celeridade as medidas econômicas importantes, que contribuem para a atração do capital estrangeiro para o Brasil e barrando medidas que possam, de certa forma representar um retrocesso em matérias já aprovadas em governos anteriores como o marco legal do saneamento, por exemplo.

Outra surpresa positiva que ajudou a consolidar essa virada nos mercados foi a divulgação dos dados do IBGE para o PIB do primeiro trimestre. O crescimento de 1,90% no primeiro trimestre de 2023, em relação ao trimestre anterior, surpreendeu positivamente o mercado e trouxe a expectativa que o PIB possa apresentar um crescimento superior a 2% em 2023.

Falando em estatísticas, outro número positivo foi mais uma queda do índice de desemprego. Mas aqui temos que ter cuidado porque, aparentemente, essa queda verificou-se mais por uma diminuição do número de pessoas que procuram emprego do que por um aumento da oferta de empregos na economia.

Ainda na última semana de junho teremos a reunião do Conselho Monetário Nacional, que pode alterar a meta de inflação para os anos de 2024 e 2025, hoje em 3%, e definir a meta para 2026. Nossa opinião continua sendo aquela manifestada neste espaço em abril, ou seja, achamos que o CMN deveria alterar a meta e postergar a busca por um patamar de inflação de 3% para 2026.

No campo externo, como falamos no início desta carta, o mercado espera que o FED, Banco Central dos Estados Unidos, faça uma pausa na alta de juros na reunião de junho, com o intuito de melhor avaliar os efeitos do aperto monetário realizado até agora que, com dez aumentos sucessivos das taxas de juros, já se tornou a maior concentração de aumentos dos juros em décadas.

Enfim, continuamos otimistas e acreditamos que vamos assistir ao longo do ano uma contínua melhora dos mercados de renda variável com o IFIX e o IBOVESPA atingindo novas máximas e a SELIC caminhando para uma acomodação, podendo já em 2024 voltar para a marca de um dígito.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

### Equipe de Gestão da Hedge Investments

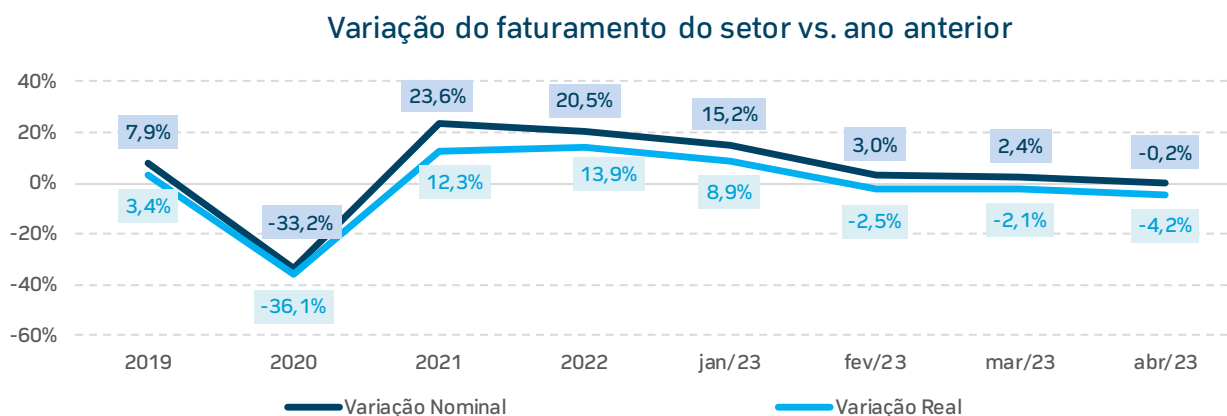


## MERCADO DE SHOPPING CENTERS

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 4,2%.

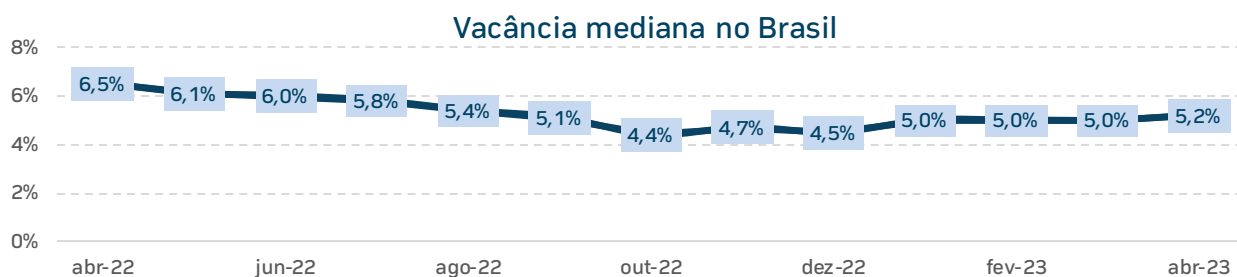
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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/23	5,2%	5,6%	3,9%	4,6%	5,4%
Mar/23	5,0%	4,9%	3,1%	4,9%	5,4%



Fonte: Abrasce, Hedge

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de maio de 2023, que reflete o resultado de abril de 2023 (regime caixa) do Atrium Shopping.

Em abril, as vendas totais do Atrium apresentaram resultado 1,1% superior ao realizado em abril de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 3,8% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional do mês apresentou crescimento de 45,9% vs. abril de 2022. No ano, o resultado acumulado até abril está 1,5% abaixo do realizado no mesmo período de 2022. Destacamos que em abril o Atrium obteve recebimentos não recorrentes a partir da rescisão contratual da Riachuelo, colaborando para o nível de crescimento do resultado operacional vs. abr-22. No total, foram recebidos R\$ 409 mil, sendo R\$ 326 mil em devolução de custos condominiais, reduzindo os encargos de lojas vagas e contratuais, e, R\$ 83 mil reais em multa rescisória, juros e correções, impactando a linha de outras receitas.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 29,4% da ABL vaga vs. 25,4% no mês anterior, em decorrência das saídas da Marisa (1.178 m<sup>2</sup>) e Calçados NO's (144 m<sup>2</sup>). Destacamos que a área deixada pela Marisa já foi comercializada para a Caedu em maio, que, junto às saídas da Vialaser e Sian, levará a vacância do próximo mês para 26,2% da ABL vaga.

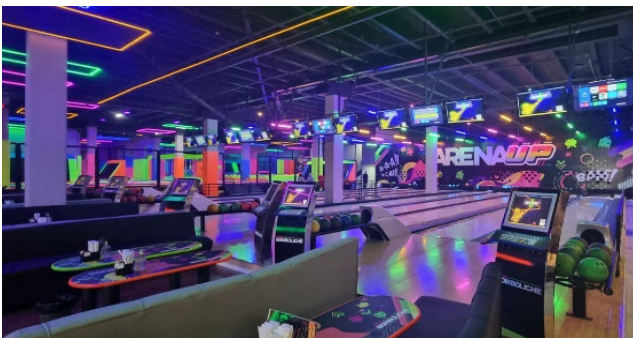
**Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página do Fundo](#).**

#### Novas operações

Ao longo dos últimos anos, o mercado de shopping centers vem passando por uma tendência de transformação, em que os empreendimentos deixam de ser apenas centros de compras e vêm cada vez mais se tornando centros de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia.

Nos últimos meses, o Atrium Shopping presenciou quatro entradas relevantes no seu mix de lojistas: a operação da Arena Bombolicho (1.367 m<sup>2</sup>), Vassoura Quebrada (782 m<sup>2</sup>), Unicesumar (214 m<sup>2</sup>) e uma hamburgueria (311 m<sup>2</sup>). Além disso, o Atrium contou com alguns eventos e exposições temporárias, sendo a mais recente a exposição do Museu do Videogame Itinerante, que retornou ao shopping em março deste ano. Das operações citadas, a Unicesumar deve inaugurar ainda no primeiro semestre, enquanto o Vassoura Quebrada e a hamburgueria devem inaugurar no terceiro trimestre de 2023. O Bombolicho, com sua nova operação denominada "Arena Up" inaugurou no fim de abril, contando com suas tradicionais pistas de boliche combinadas a mesas e serviço de restaurante, além de trampolins e camas elásticas em uma área de cerca de 650 m<sup>2</sup>.

Estas movimentações reforçam o compromisso da gestão com a constante modernização do Atrium, buscando desenvolver um movimento de identificação do Shopping com o mundo do entretenimento e serviços.



Fotos: Administradora do shopping.



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de maio de 2023.

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-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
<b>Receitas totais</b>	<b>102.667</b>	<b>0,06</b>	<b>695.425</b>	<b>0,08</b>
Resultado imobiliário	81.736	0,05	588.539	0,07
Receita financeira	20.931	0,01	106.886	0,01
<b>Despesas totais</b>	<b>(70.285)</b>	<b>(0,04)</b>	<b>(349.455)</b>	<b>(0,04)</b>
<b>Resultado ATSA11</b>	<b>32.382</b>	<b>0,02</b>	<b>345.971</b>	<b>0,04</b>
<b>Rendimento ATSA11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>175.114</b>	<b>0,02</b>

Fonte: Hedge

### LIQUIDEZ

ATSA11	mai-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	55%	53%	62%
Volume negociado (R\$ mil)	3,93	39,75	137,25
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,03%	0,10%
<b>Valor de mercado</b>			<b>R\$ 119 milhões</b>
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>			<b>1.751.141 cotas</b>

Fonte: Hedge / Economática / B3



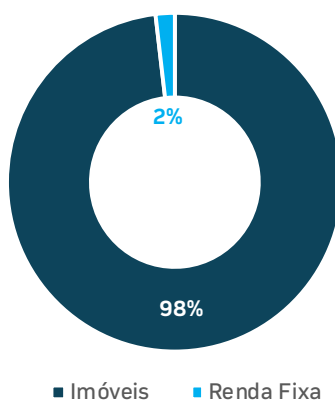
## RENTABILIDADE

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\$ 68,01**.

ATSA11	mai-23	2023	12 meses	Início*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>67,52</b>	<b>78,87</b>	<b>88,16</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,0%	0,2%	0,4%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	0,6%	-13,8%	-22,9%	-32,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,6%	-13,6%	-22,5%	-24,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,9%	-30,1%	-22,5%	-2,2%
<b>Retorno % CDI Líquido</b>	<b>61%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,7%</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-22,5%</b>	<b>-21,8%</b>
<b>IFIX**</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>6,8%</b>	<b>198,2%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>13%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*Considera a integralização da cota da 1ª emissão em 15 parcelas  
 Fonte: Hedge / Econômica / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	LOJAS	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
100%	33,2 mil m <sup>2</sup>	226	Out-2013	AD Shopping

**Principais Operações:** Poupatempo, Pernambucanas, Besni, 1 a 99, Di Gaspi, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark, Bombolicho Arena Up, Fantasy Park e Mania de Churrasco.

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

[www.atriumshoppingsantoandre.com.br](http://www.atriumshoppingsantoandre.com.br)



Imagens: Mauricio Moreno.



## RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

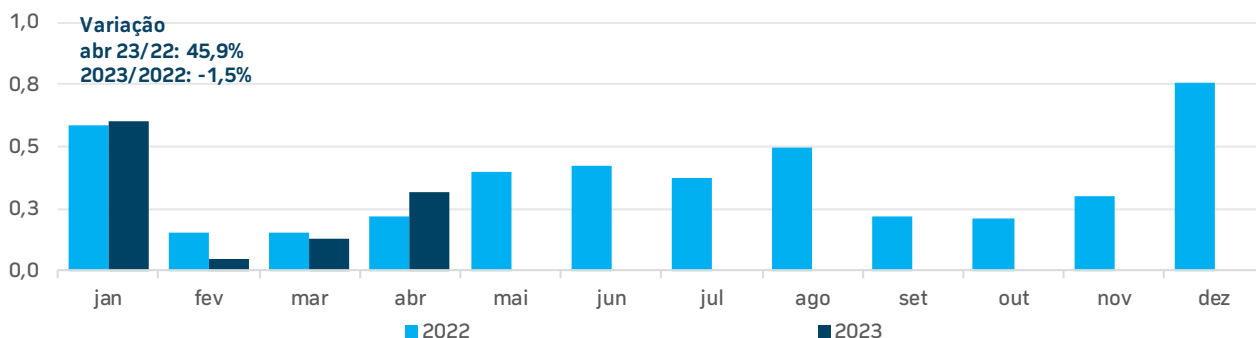
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

Segue abaixo o resultado caixa de abril de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de março de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Atrium Shopping Santo André	Realizado abr-23	Realizado abr-22	Varição vs. abr-22	Acumulado abr-23	Acumulado abr-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	540.713	639.630	-15%	2.760.849	2.859.404	-3%
Aluguel complementar faturado	49.091	80.084	-39%	445.510	449.890	-1%
Aluguel quiosques/stands	106.177	168.875	-37%	483.315	777.054	-38%
Descontos / carências / cancelamentos	(12.818)	(17.159)	-25%	(87.665)	(161.783)	-46%
Inadimplência	(157.603)	(365.359)	-57%	(1.179.526)	(1.527.324)	-23%
Outras receitas	112.967	15.543	627%	405.377	123.867	227%
<b>Receitas totais</b>	<b>638.528</b>	<b>521.614</b>	<b>22%</b>	<b>2.827.861</b>	<b>2.521.108</b>	<b>12%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(355.917)	(469.490)	-24%	(2.216.519)	(1.896.895)	17%
Outras despesas	(243.685)	(120.605)	102%	(720.270)	(596.013)	21%
<b>Despesas totais</b>	<b>(599.603)</b>	<b>(590.096)</b>	<b>2%</b>	<b>(2.936.789)</b>	<b>(2.492.908)</b>	<b>18%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>38.925</b>	<b>(68.482)</b>	<b>-</b>	<b>(108.927)</b>	<b>28.200</b>	<b>-</b>
Resultado estacionamento	276.987	284.983	-3%	1.208.701	1.088.815	11%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>315.913</b>	<b>216.501</b>	<b>46%</b>	<b>1.099.774</b>	<b>1.117.015</b>	<b>-2%</b>
Benfeitorias	(81.736)	(24.731)	230%	(320.351)	(532.301)	-40%
Resultado não operacional	(116.000)	-	-	(590.000)	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>118.176</b>	<b>191.770</b>	<b>-38%</b>	<b>189.423</b>	<b>584.714</b>	<b>-68%</b>

## 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 2022. O histórico completo, a partir de 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: AD Shopping

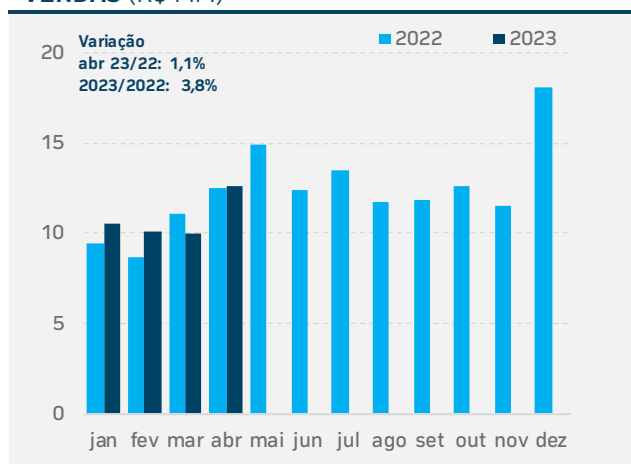


## INDICADORES OPERACIONAIS

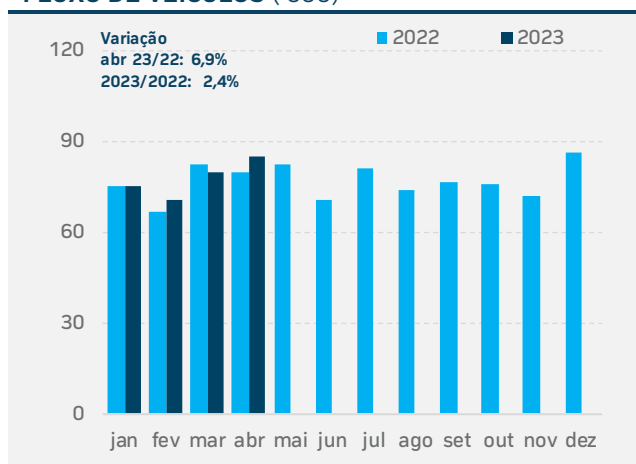
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Em relação à vacância, encerramos o mês com 29,4% da ABL vaga vs. 25,4% no mês anterior, em decorrência das saídas da Marisa (1.178 m<sup>2</sup>) e Calçados NO's (144 m<sup>2</sup>). Destacamos que a área deixada pela Marisa já foi comercializada para a Caedu em maio, que, junto às saídas da Vialaser e Sian, levará a vacância do próximo mês para 26,2% da ABL vaga.

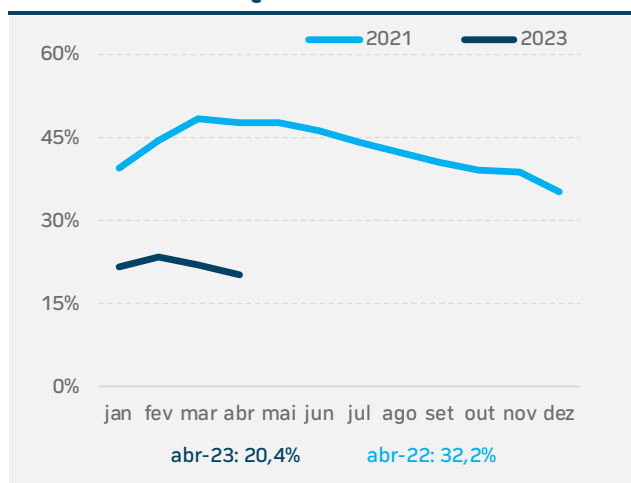
### VENDAS (R\$ MM)



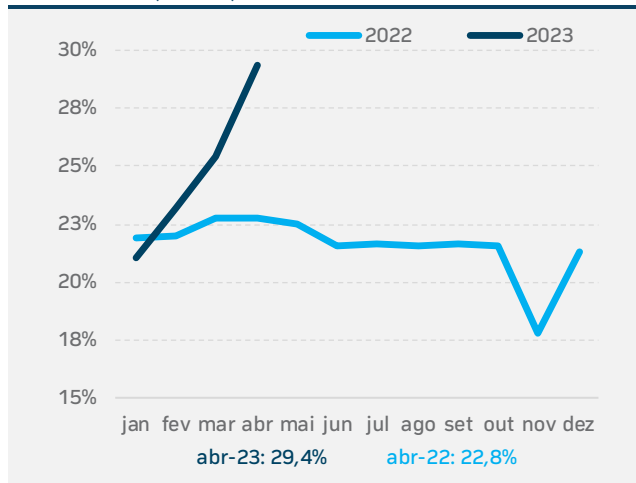
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping



## DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações  
financeiras 2022](#)[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](mailto: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](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)