

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



AGOSTO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	9
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	10
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	11
INDICADORES OPERACIONAIS	12
DOCUMENTOS	13



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\$ 81,76

COTA DE MERCADO

R\$ 57,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 101 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

281

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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Agosto foi um mês muito intenso. Tivemos diversos cenários alternando-se e trazendo grande volatilidade ao mercado durante o mês, que começou com a boa notícia do primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil desde agosto de 2020, quando caiu de 2,25% para 2,00%. A queda de 0,50%, trazendo a SELIC de 13,75% para 13,25% e a comunicação assertiva, sinalizando que novas quedas da mesma magnitude virão, fez com que tivéssemos um começo de mês bastante positivo. Ao longo do mês, entretanto, os desencontros entre o ministro Fernando Haddad e o Congresso trouxeram alguma preocupação, porque o governo não tem uma base sólida no legislativo e precisa sempre fazer composições no Congresso para aprovar as medidas que propõe. Chegando ao final de agosto, os números do déficit primário de julho, de R\$ 35,9 bilhões, o segundo maior da série histórica, perdendo apenas para o déficit de julho de 2020, impactado pelas medidas de enfrentamento da pandemia, da ordem de R\$109,6 bilhões, com crescimento real de despesas da ordem de 31,30% e queda real da receita de 5,30% aumentaram a preocupação dos agentes de mercado com relação à viabilidade e execução do orçamento federal para 2024. O Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) para 2024 foi apresentado no fim de agosto e prevê um aumento de arrecadação da ordem de R\$ 168,5 bilhões para que possamos alcançar o objetivo proposto de déficit fiscal zero ao fim do próximo ano. Aliás, no campo do Congresso também tivemos algumas medidas positivas para o Governo, como a aprovação do arcabouço fiscal e a aprovação da volta do voto de qualidade no CARF que pode contribuir com R\$ 54,7 bilhões para a arrecadação federal em 2024.

Com esse ambiente volátil, a B3 teve a maior saída de investidores estrangeiros no ano, de R\$ 13,20 bilhões e terminou o mês em queda de 5,09%, mas ainda acumula uma alta de 5,47% em 2023. O IFIX foi mais resiliente e fechou o mês com alta de 0,49%, entregando 12,06% de alta ao longo do ano. O dólar apresentou alta de 3,80% em agosto, mas perde 5,67% em relação ao real em 2023, usando a métrica do Ptax. Os juros medidos pelo IMA-B caíram 0,38% no mês e têm uma valorização de 11,84% no ano.

No campo externo, o sentimento que ficou ao fim de agosto é que o banco central americano vai encerrar o ciclo de alta dos juros. O relatório JOLTS (Job Openings and Labor Turnover Survey), indicador do mercado de trabalho americano veio com 8,8 milhões de vagas em agosto, mais fraco do que as esperadas 9,5 milhões de vagas. Também tivemos uma maior criação de empregos nos Estados Unidos indicada pelo Payroll de 187 mil contra a expectativa de 170 mil, e um relatório de gerentes de compras (PMI) mais fraco tanto nos EUA como na Europa. Isso fez com que as taxas de 10 anos dos títulos do tesouro americano recuassem dos níveis mais altos dos últimos 15 anos e iniciassem uma acomodação com tendência de baixa. Sabemos que o FED vai deixar a taxa de juros em um patamar bastante elevado por um bom tempo, mas a percepção que o ciclo de aperto monetário na maior economia do mundo vai se encerrar é bastante positiva para os mercados.

Trouxeram preocupação também, ao longo do mês de agosto, os dados de crescimento da China, com previsões do Morgan Stanley de aumento de 4,70% do PIB em 2023 e apenas 4,20% em 2024. Crescimento abaixo de 5,00% na China pode prejudicar as exportações brasileiras para este país e impactar nossa balança comercial, reduzindo o nosso crescimento.

Aqui no Brasil tivemos uma pequena euforia no começo do mês com a queda de 0,50% da SELIC, para o patamar de 13,25%, surpreendendo positivamente o mercado que esperava uma redução de 0,25%. Com isso alguns analistas chegaram a prever uma queda maior para a reunião de setembro. No entanto, o aumento da gasolina e derivados e a realidade trazida pelos números do déficit primário de julho fizeram com que o mercado voltasse rapidamente a projetar cortes de 0,50% na SELIC para as próximas reuniões, projetando uma taxa para o encerramento de ano ao redor de 11,75 %, com previsão para algo entre 9,00 e 9,50% para o fim de 2024.

As discussões ao longo das próximas semanas vão se concentrar na viabilidade do orçamento federal para 2024 e na reforma tributária. Algumas medidas que impactam os fundos de investimento foram propostas pelo governo federal na MP 1.184 e devem dominar as discussões entre o Congresso, Governo e os agentes do mercado financeiro. Entre as medidas que afetam os fundos estruturados destacamos aquelas que impactam os fundos imobiliários e FIAGRO, principalmente aquela que discute o número mínimo de cotistas para que o fundo tenha isenção na distribuição de dividendos, que se propõe alterar de 50 para 500 cotistas. Com relação a essa previsão da MP 1.184 acreditamos que deve ser revista e qualquer que seja o número mínimo final, algo entre 50 e 200 cotistas, por exemplo, deve haver prazo para enquadramento. Esta MP também faz referência à necessidade de efetiva negociação das cotas dos fundos de investimento imobiliário em ambiente de bolsa ou



balcão organizado onde estiver a listagem do fundo, para que este possa ter direito a isentar os cotistas na distribuição de dividendos. Entendemos que isso já ocorre na grande maioria dos casos envolvendo os fundos com mais de 50 cotistas e, portanto, essa questão não precisa estar na MP 1.184. Saindo dos fundos imobiliários, medidas previstas na MP que serão discutidas com o mercado no ambiente do Congresso, destacamos o fim do diferimento da tributação nos fundos exclusivos e a questão da tributação dos investimentos offshore. O Governo tenta aumentar a arrecadação para atingir o déficit primário zero para 2024 previsto em sua peça orçamentária e a sociedade e o Congresso tentarão evitar o aumento da nossa carga tributária.

Por fim, para fechar em um tom otimista tivemos a divulgação do PIB do segundo trimestre de 2023 que apresentou um crescimento de 0,90% sobre o primeiro trimestre do ano e um ganho de 3,40% quando comparado com o segundo trimestre de 2022. Esse número surpreendeu positivamente o mercado e fez com que a maioria dos analistas subisse a previsão para o fechamento do ano para perto de 3,00% de crescimento do PIB. Sem dúvida um número mais forte do PIB para 2023 ajudará a arrecadação do governo e tornará mais fácil alcançar um número de déficit primário melhor, talvez ao redor de 0,50% do PIB, visto que não acreditamos que o Governo vá conseguir zerar o déficit primário para 2024, como está na previsão orçamentária.

Com uma estabilização nas taxas de juros americanas de curto prazo e queda nas taxas mais longas, que deve contribuir para a queda das taxas de juros no Brasil, a aprovação da reforma tributária e o início da discussão sobre a reforma administrativa acreditamos que nos próximos meses teremos a volta de um cenário mais benigno para os mercados de renda variável no Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

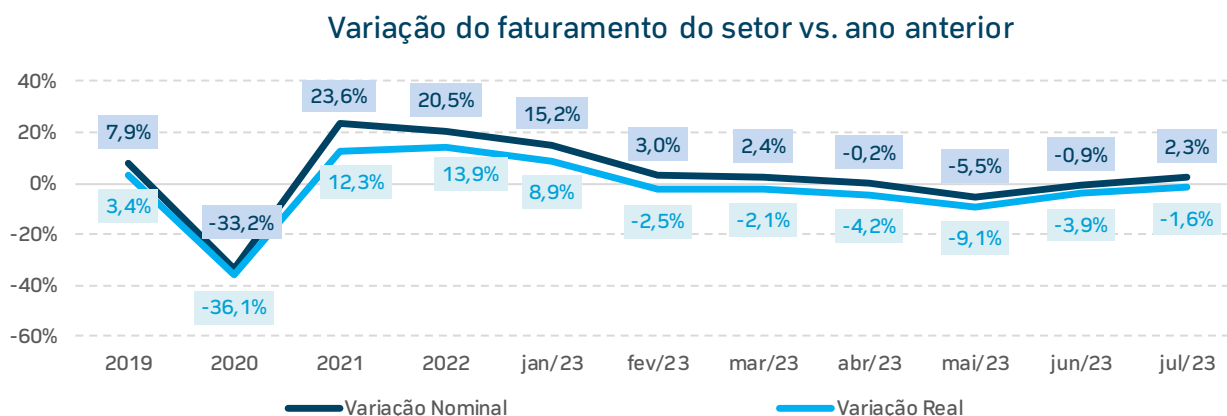
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 2,3% 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 1,6%.

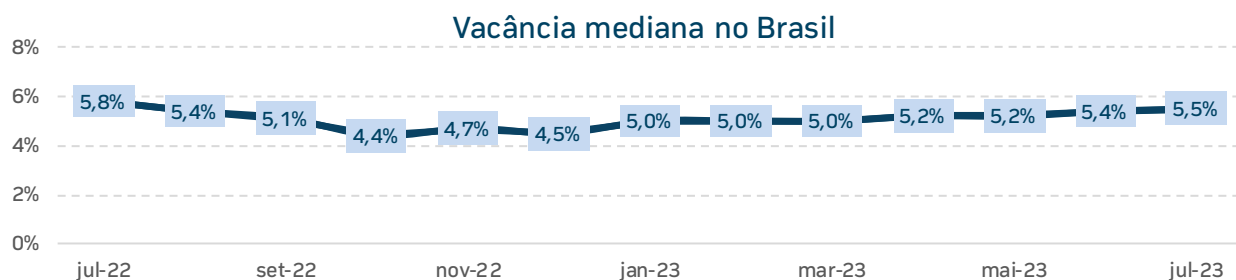
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Jul/23	5,5%	6,5%	3,8%	5,1%	9,5%
Jun/23	5,4%	6,5%	3,9%	5,4%	5,6%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

Em julho, as vendas totais do Atrium apresentaram resultado 9,9% superior ao realizado em julho de 2022. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 1,3% em relação ao mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional do mês apresentou queda de 18,2% vs. julho de 2022. No ano, o resultado acumulado até julho está 22,9% abaixo do realizado no mesmo período de 2022. Destacamos que ao longo do ano o Atrium presenciou um aumento dos encargos de lojas vagas e contratuais, quando comparados ao mesmo período do ano passado, colaborando para a queda do resultado acumulado na comparação vs. o mesmo período de 2022.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 26,23% da ABL vaga vs. 26,18% no mês anterior. Movimentações comerciais: entrada da Smart Case (30 m²) e saída da Outlet do Homem (44 m²).

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

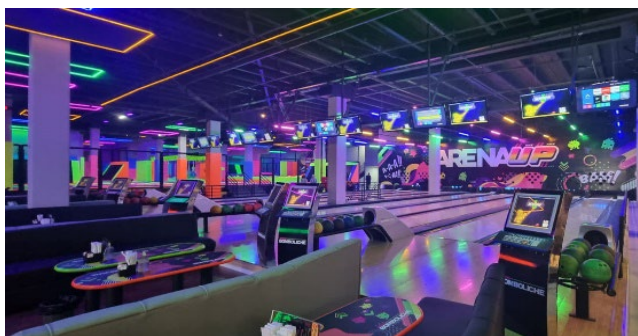
NOVAS OPERAÇÕES

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 Bomboliche (1.367 m²), Vassoura Quebrada (782 m²), Unicesumar (214 m²) e Fliper Burger (311 m²).

Das operações citadas, a Unicesumar inaugurou no início de agosto, enquanto o Vassoura Quebrada inaugurou no começo de setembro e o Fliper Burger deve inaugurar ainda no terceiro trimestre de 2023. O Bomboliche, 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 m².

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.

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de agosto 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	ago-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	18.551	0,01	904.279	0,06
Resultado imobiliário	-	-	741.813	0,05
Receita financeira	18.551	0,01	162.467	0,01
Despesas totais	(57.400)	(0,03)	(519.196)	(0,04)
Resultado ATSA11	(38.849)	(0,02)	385.083	0,03
Rendimento ATSA11	-	-	175.114	0,01

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	ago-23	2023	12 Meses
Presença em pregões	78%	58%	62%
Volume negociado (R\$ mil)	50,41	109,57	165,02
Giro (em % do total de cotas)	0,05%	0,10%	0,13%
Valor de mercado	R\$ 101 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.751.141 cotas		

Fonte: Hedge / Economática / B3

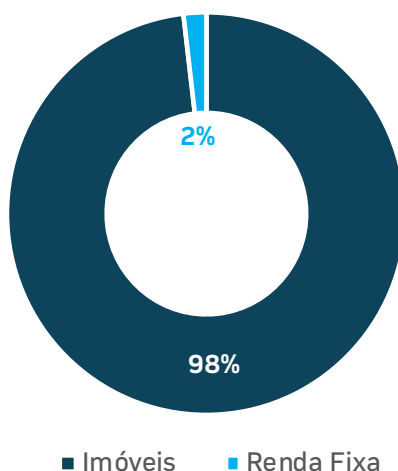
RENTABILIDADE

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\$ 57,50**.

ATSA11	ago-23	2023	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	66,00	78,87	84,84	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,2%	0,4%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	-12,9%	-27,1%	-32,2%	-42,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-12,9%	-26,9%	-31,9%	-35,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-77,9%	-37,6%	-31,9%	-3,5%
Retorno % CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-12,9%	-26,9%	-31,8%	-32,3%
IFIX**	0,5%	12,1%	7,9%	217,9%
% 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, Pernambucanas, Besni, 1 a 99, Di Gaspi, Carrefour Express, Inova Academia, Cinemark, Bomboliche Arena Up, Fantasy Park e Mania de Churrasco.

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

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



Fotos: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

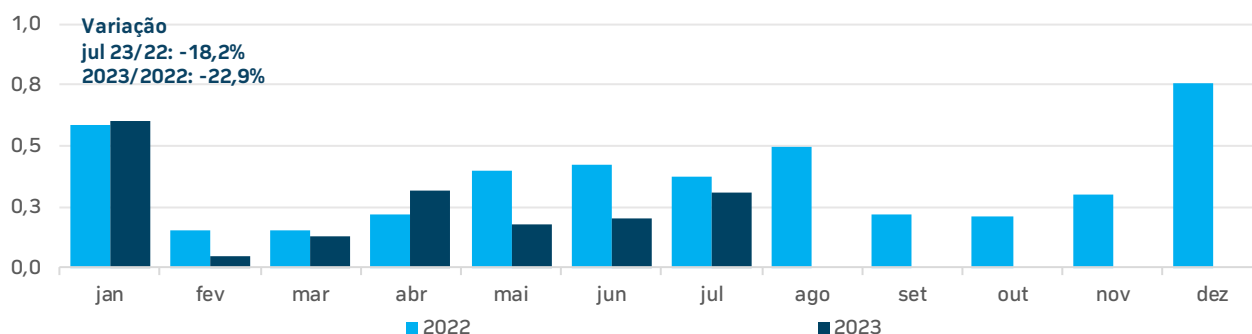
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping	Caixa do shopping	Caixa do Fundo
Período de venda do lojista com contratos vigentes	Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII

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

Atrium Shopping Santo André	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acumulado jul-23	Acumulado jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	578.477	601.697	-4%	4.497.463	4.636.180	-3%
Aluguel complementar faturado	182.468	90.219	102%	1.027.264	827.414	24%
Aluguel quiosques/stands	140.391	172.175	-18%	844.606	1.257.711	-33%
Descontos / carências / cancelamentos	(28.268)	(28.726)	-2%	(169.744)	(221.874)	-23%
Inadimplência	(126.842)	(115.551)	10%	(1.702.103)	(1.937.249)	-12%
Outras receitas	21.259	21.532	-1%	479.847	239.939	100%
Receitas totais	767.486	741.346	4%	4.977.334	4.802.121	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(628.455)	(496.326)	27%	(4.248.327)	(3.398.812)	25%
Outras despesas	(151.431)	(137.356)	10%	(1.141.349)	(1.052.594)	8%
Despesas totais	(779.886)	(633.682)	23%	(5.389.675)	(4.451.406)	21%
Resultado operacional (NOI)	(12.399)	107.665	-	(412.341)	350.715	-
Resultado estacionamento	321.068	269.751	19%	2.198.136	1.964.611	12%
NOI + estacionamento	308.669	377.416	-18%	1.785.794	2.315.327	-23%
Benfeitorias	(444.373)	-	-	(1.087.997)	(535.357)	103%
Resultado não operacional	-	(50.250)	-100%	(1.100.000)	(127.576)	762%
Fluxo de caixa total	(135.704)	327.166	-	(402.203)	1.652.393	-

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

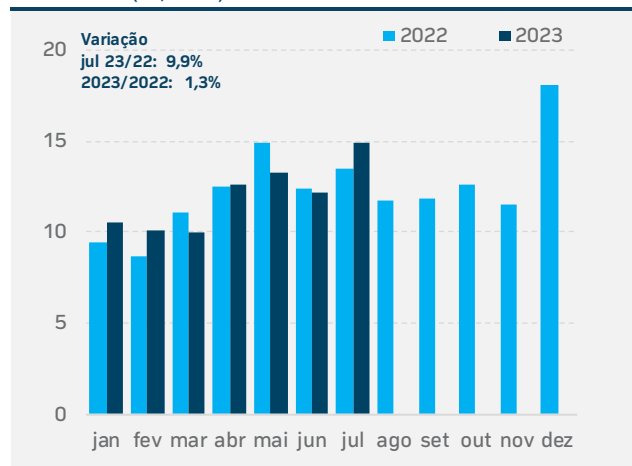
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

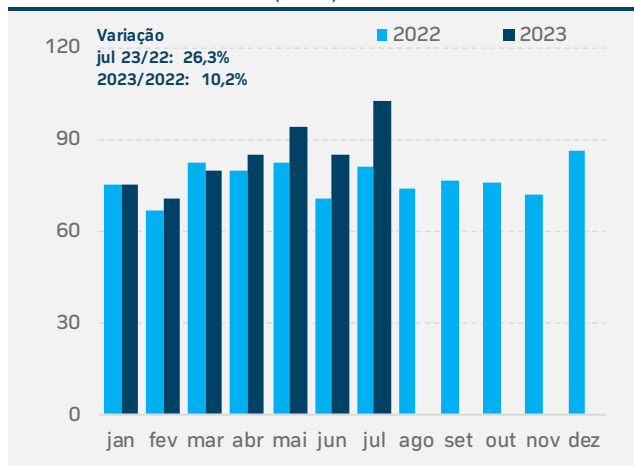
Em relação à vacância, encerramos o mês com 26,23% da ABL vaga vs. 26,18% no mês anterior.

Movimentações comerciais: entrada da Smart Case (30 m²) e saída da Outlet do Homem (44 m²).

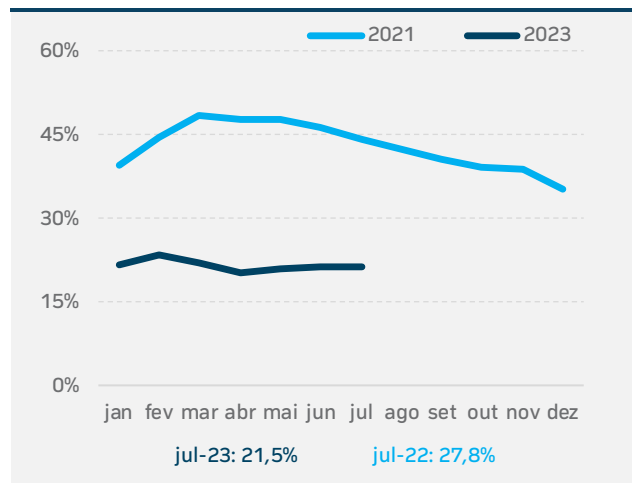
VENDAS (R\$ MM)



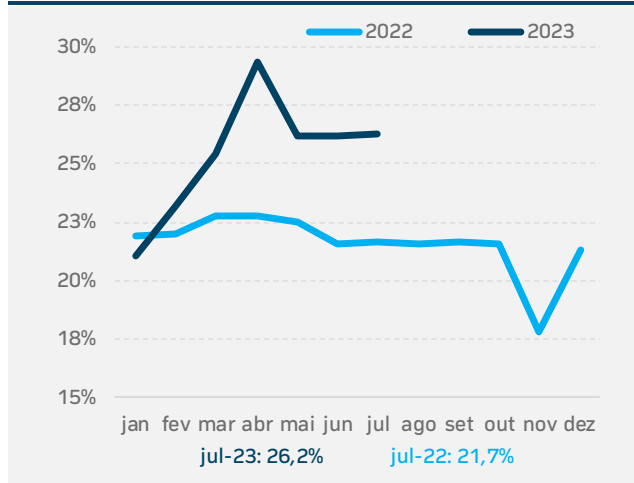
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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