

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



JANEIRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
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\$ 75,20

COTA DE MERCADO

R\$ 56,48

VALOR DE MERCADO

R\$ 99 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

293

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

Pode se dizer que janeiro foi um mês sem grandes surpresas, uma vez que a maioria dos ativos se comportou de acordo com as expectativas. Há um alinhamento grande entre o comportamento do mercado e as expectativas dos analistas e especialistas em investimentos. Alguns podem afirmar que a queda do Ibovespa foi exagerada ou ainda uma surpresa, mas o fato é que após as altas de novembro e dezembro, seria natural esperarmos uma correção. Afinal, tivemos um rali de alta bem forte no fim de 2023, mais de 18% em dois meses. Falando em números, em janeiro tivemos uma queda de 4,79% do Ibovespa, com uma saída de recursos dos investidores estrangeiros de R\$ 7,9 bilhões, depois de uma entrada de R\$ 44,85 bilhões no ano de 2023. Tivemos reuniões das autoridades monetárias tanto aqui, quanto nos EUA e o resultado foi o esperado, com o COPOM cortando 0,50% e sinalizando que nas próximas duas reuniões deve seguir no mesmo ritmo e o FED mantendo as taxas e dando sinais de que só vai se movimentar quando a inflação der sinais de se aproximar ou atingir a meta estabelecida pelo FOMC de 2% ao ano, reduzindo qualquer esperança de quedas dos juros americanos já em março. Nesse contexto, o dólar teve uma valorização de 2,32% e o IRIX de 0,67%.

As questões do momento são a exportação da queda da inflação na China para o resto do mundo, o que contribui para a queda da inflação em outros países, e o mantra dos bancos centrais, tanto aqui quanto no mundo desenvolvido, de que, a partir de agora, os movimentos da política monetária serão “*data dependent*”, ou seja, dependerão de dados e do comportamento de variáveis, como a criação de empregos, as questões geopolíticas com sua influência nos preços das commodities e a evolução das questões pertinentes ao equilíbrio fiscal, sendo estes os fatores determinantes para a definição da velocidade e da intensidade dos eventuais cortes de juros que o mercado espera.

Cabe destacar a forte alta da bolsa americana em janeiro, que subiu 1,60% quando olhamos para o SP500, renovando as máximas históricas, principalmente em função dos resultados das empresas de tecnologia nos últimos três meses de 2023, divulgados no começo de 2024.

Por aqui, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Tivemos o anúncio da nova política industrial do governo federal que, de certa forma, tem que ser acompanhada de perto para que nos certifiquemos que não agravará a questão fiscal e assistimos à continuidade da discussão sobre a meta de déficit primário zero que o ministro da Fazenda Fernando Haddad tem defendido. O desafio dos próximos 90 dias será a regulamentação da reforma tributária aprovada no fim de 2023.

Por fim, ainda sobre a questão fiscal, saiu o anúncio oficial do déficit primário de 2023 de 2,12% do PIB ou R\$ 230,5 bilhões. O pior desde 2020, e que ainda pode chegar a R\$ 256 bilhões, pela métrica do Banco Central que deve desconsiderar uma receita do PIS/PASP de R\$ 24 bilhões como primária, esse número é o segundo pior da história, perdendo apenas para o déficit primário de 2020, no auge da pandemia. Pode se dizer que o déficit foi inflado pela antecipação do pagamento de precatórios vencidos em 2022 (R\$ 92,4 bilhões) que poderiam ser quitados no futuro, bem como por desonerações como PERSE que chegaram a tirar R\$ 17 bilhões dos cofres públicos, segundo o Ministério da Fazenda. Aliás, no campo do relacionamento do congresso com o governo, podemos dizer que ele começou tenso, da mesma forma como terminou antes do recesso parlamentar, com as disputas em relação à desoneração de setores da economia que havia sido aprovada pelo congresso e que o governo federal vetou, da mesma forma que as emendas de comissão.

Um destaque de última hora foi a revisão feita pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) nos ativos que podem servir de lastro para alguns dos ativos financeiros que são incentivados com isenção de Imposto de Renda, a saber CRI, CRA, LCI, LCA e LIG. Essas mudanças valem a partir de julho. Na prática, o CMN alterou as regras e prazos da LCA, LCI e LIG. O vencimento mínimo das LCA e das LCI foi de 90 dias para 9 e 12 meses, respectivamente. Foram também especificadas as modalidades de crédito imobiliário usado como lastro no caso das LCI e foram estabelecidas novas vedações e restrições para as emissões de LCA. Além disso no caso das LCI foi retirada a possibilidade de utilização de operações sem conexão com o mercado imobiliário, mesmo se garantido por imóvel.

Nossa expectativa é que a maior restrição aos ativos que podem ser utilizados como lastro para a emissão de CRI e LCI deve diminuir o número de ofertas desses títulos no mercado e com isso o spread em relação aos títulos públicos pós fixados (NTN-B) também deve diminuir. O que acreditamos que irá aumentar muito a demanda por FII e debêntures incentivadas.

Enfim, estamos bastante otimistas com o comportamento dos mercados em 2024. Acreditamos que os FII devem ter destaque nesse cenário, tanto pela redução dos juros quanto pelas restrições impostas pelo CMN aos ativos que podem lastrear os títulos incentivados e isso deve gerar demanda para o mercado de FII.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

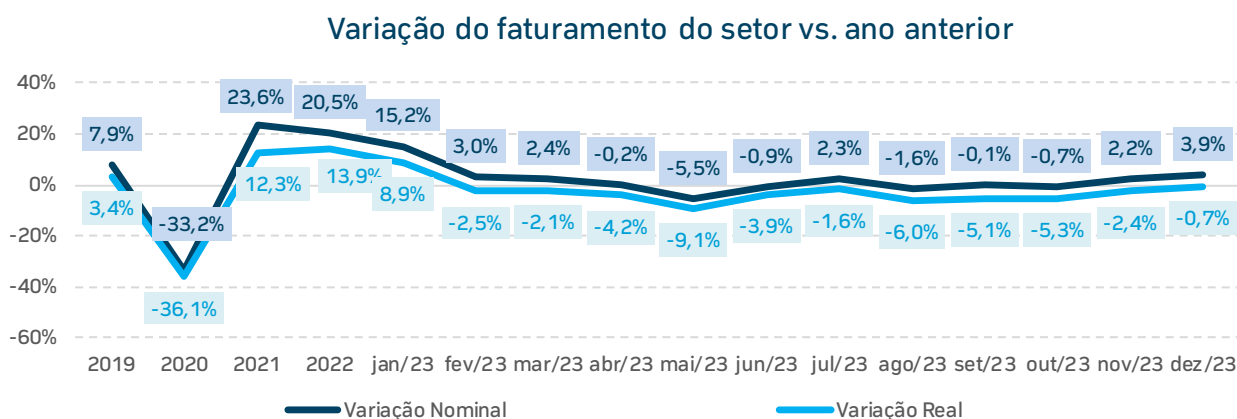
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em dezembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 3,9% 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 0,7%. Com isso, o faturamento do setor encerrou o ano com um crescimento acumulado nominal de 1,5% e, em termos reais, uma retração acumulada de 3,0%.

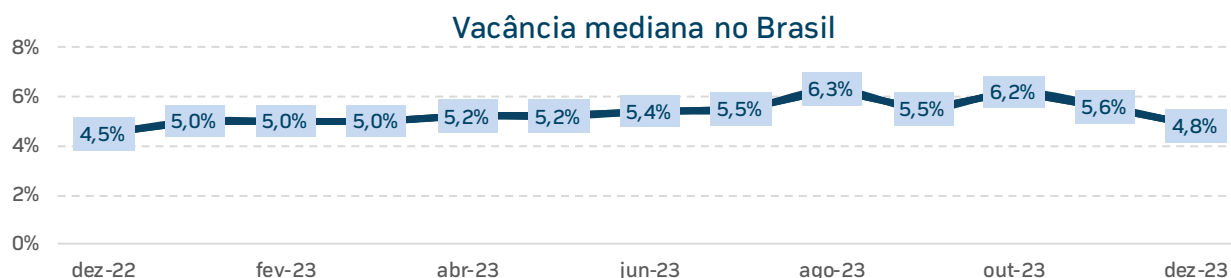
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Dez/23	4,8%	6,2%	3,7%	4,1%	5,7%
Nov/23	5,6%	6,7%	5,1%	4,7%	5,6%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de janeiro de 2024, que reflete o resultado de dezembro de 2023 (regime caixa) do Atrium Shopping.

As vendas totais apresentaram, em dezembro, resultado 6,6% superior ao realizado em dezembro de 2022, com destaque para as vendas das operações inauguradas recentemente. No acumulado do ano, as vendas apresentam crescimento de 3,3% em relação ao mesmo período de 2022.

A vacância encerrou o ano em 16,7%. Apesar do patamar ainda elevado, destacamos que no último trimestre de 2023 atingimos o menor nível de vacância desde a inauguração do empreendimento. O trabalho de comercialização observado nos últimos meses não só aumentou a ocupação do ativo, como também qualificou o mix de lojistas, ao oferecer novas opções de lazer, serviços, entretenimento e gastronomia aos visitantes. Destacamos que este movimento é o principal responsável pelo crescimento dos indicadores de vendas e fluxo de veículos, conforme detalhado a frente.

O resultado operacional do mês foi de R\$ 300 mil, uma queda de 60% quando comparamos com o mesmo mês do ano anterior, reflexo ainda do aumento de encargos de lojas vagas e contratuais observado nos últimos meses. Vale mencionar que alguns contratos assinados recentemente previram carência inicial de aluguéis e/ou condomínio, como forma de viabilizar as operações no shopping.

Por fim, como pode ser observado no fluxo de caixa, o resultado não operacional foi negativo em R\$ 33 mil em dezembro. Destacamos que o principal impacto nesta linha é referente a benfeitorias necessárias para viabilizar a comercialização de determinadas lojas.

Movimentações comerciais: entrada da operação Chakra Tatoo (42 m²) e saídas da Lavô (35 m²) e Costuraria Ateliê (30 m²).

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

INAUGURAÇÃO - POUPATEMPO DA SAÚDE E TERMINAL ATRIUM SHOPPING

No início de fevereiro foi inaugurado no shopping o Poupatempo da Saúde – Centro Médico de Especialidades. O evento de inauguração contou com a presença do Prefeito de Santo André, Paulo Serra, e do Secretário da Saúde, Gilvan Ferreira de Souza Junior. Segundo dados da Prefeitura, foram realizados cerca de 7 mil atendimentos durante a primeira semana de funcionamento do Poupatempo da Saúde.

A operação de um Poupatempo da Saúde consiste no agendamento e atendimento de consultas médicas, acompanhamento, diagnóstico, realização de exames, vacinação e farmácia. Oferecendo mais de 30 especialidades e 150 médicos especialistas que dão suporte à rede de atenção básica de saúde, buscando solucionar com rapidez e praticidade as demandas dos pacientes. Vale destacar que não há atendimento de emergência, como é feito nas UPA's (Unidade de Pronto Atendimento). A estimativa é de que o incremento no fluxo de pessoas seja por volta de 30 mil pessoas por mês, conforme informação do fluxo de atendimento das unidades de saúde da Prefeitura de Santo André.

Para facilitar o deslocamento da população até o novo Poupatempo da Saúde, a Prefeitura de Santo André inaugurou um novo terminal de ônibus, com a nomenclatura “Atrium Shopping”, que ajudará na irrigação do empreendimento, tanto para o acesso de pacientes, quanto por parte dos lojistas e demais consumidores do shopping. As obras foram finalizadas em fevereiro e, as linhas de ônibus já estão operando.

Vale destacar que, ao total, oito linhas de ônibus municipais passam pelo novo terminal, sendo que as linhas B31 – Cidade São Jorge – Atrium e a linha T28 – Jardim Mirante – Atrium mudaram de nome e possuem seu ponto final no Terminal Atrium Shopping.



Fonte: Prefeitura de Santo André; Administradora do shopping, Fundação do ABC ([link](#)); Rede Globo – G1 ([link](#))

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de janeiro de 2024.

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	jan-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	280.499	0,16	280.499	0,16
Resultado imobiliário	270.606	0,15	270.606	0,15
Receita financeira	9.893	0,01	9.893	0,01
Despesas totais	(41.429)	(0,02)	(41.429)	(0,02)
Resultado ATSA11	239.071	0,14	239.071	0,14
Rendimento ATSA11	-	-	-	-

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	jan-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	82%	82%	63%
Volume negociado (R\$ mil)	38,41	38,41	187,33
Giro (em % do total de cotas)	0,04%	0,04%	0,18%

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

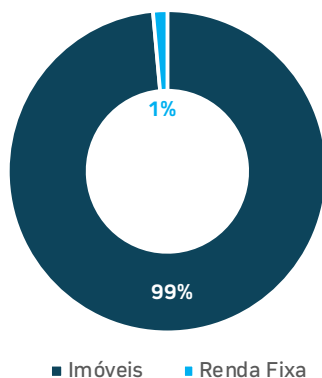
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 56,48**.

ATSA11	jan-24	2024	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	55,00	55,00	75,01	100,00
Renda Acumulada	0,0%	0,0%	0,1%	10,2%
Ganho de Capital Líq.	2,2%	2,2%	-24,7%	-43,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,2%	2,2%	-24,6%	-36,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	27,6%	27,6%	-24,6%	-3,5%
Retorno % CDI Líquido	262%	262%	-	-
Retorno Total Bruto	2,7%	2,7%	-24,6%	-33,3%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%	229,8%
% IFIX	404%	404%	-	-

*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 da Saúde, 1 a 99, Carrefour Express, Besni, Di Gaspi, Estrela do Lar, Inova Academia, Pernambucanas e Poupatempo.

Gastronomia e Lazer: Cinemark, Bomboliche Arena Up, Fantasy Park, Fliper Burger, Mania de Churrasco e Vassoura Quebrada.

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

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



Fotos: Mauricio Moreno.

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

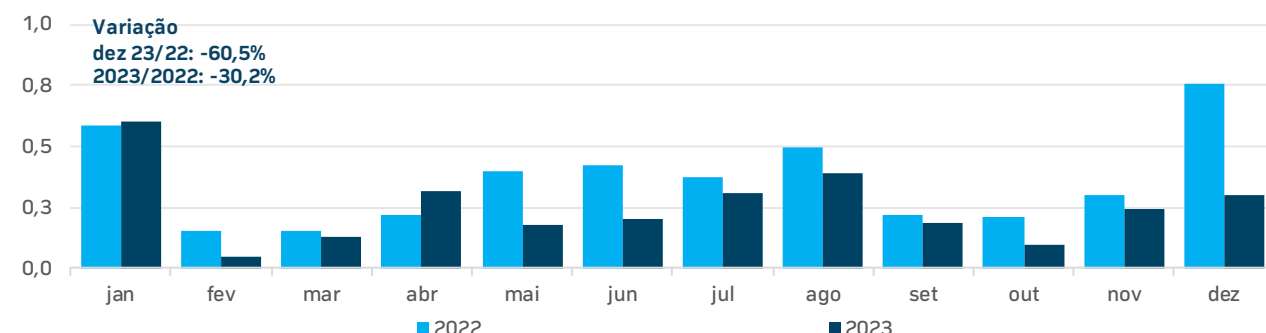
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL
---	--	--

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

Atrium Shopping Santo André	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acumulado dez-23	Acumulado dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo faturado	515.848	973.486	-47%	7.000.838	8.007.138	-13%
Aluguel complementar faturado	136.684	103.720	32%	1.922.311	1.342.674	43%
Aluguel quiosques/stands	188.941	209.218	-10%	1.616.079	2.109.429	-23%
Descontos / carências / cancelamentos	(22.379)	(25.097)	-11%	(330.607)	(509.611)	-35%
Inadimplência	(127.814)	(158.755)	-19%	(2.337.211)	(2.636.806)	-11%
Outras receitas	11.379	38.778	-71%	606.060	360.236	68%
Receitas totais	702.659	1.141.349	-38%	8.477.470	8.673.059	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(610.914)	(467.338)	31%	(7.481.161)	(5.941.687)	26%
Outras despesas	(172.587)	(222.488)	-22%	(1.988.053)	(1.906.186)	4%
Despesas totais	(783.501)	(689.826)	14%	(9.469.214)	(7.847.873)	21%
Resultado operacional (NOI)	(80.842)	451.522	-	(991.744)	825.186	-
Resultado estacionamento	380.879	307.693	24%	3.994.602	3.474.624	15%
NOI + estacionamento	300.037	759.215	-60%	3.002.858	4.299.810	-30%
Benfeitorias	(270.606)	(268.188)	1%	(1.143.890)	(1.555.644)	-26%
Resultado não operacional	(63.265)	-	-	(3.101.123)	(290.209)	969%
Fluxo de caixa total	(33.835)	491.027	-	(1.242.155)	2.453.957	-

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

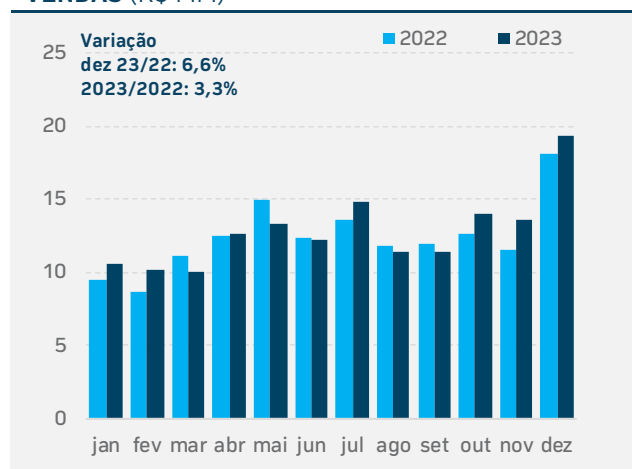
INDICADORES OPERACIONAIS

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.

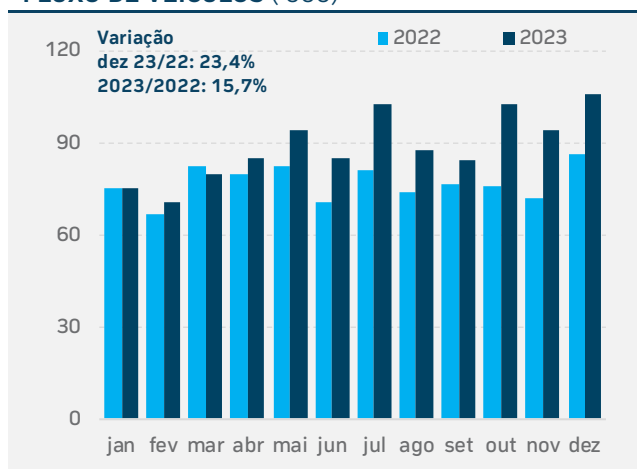
Do lado da comercialização, encerramos dezembro com 16,7% da ABL vaga vs. 16,6% no mês anterior.

Movimentações comerciais: Chakra Tatoo (42 m²) e saídas da Lavô (35 m²) e Costuraria Ateliê (30 m²).

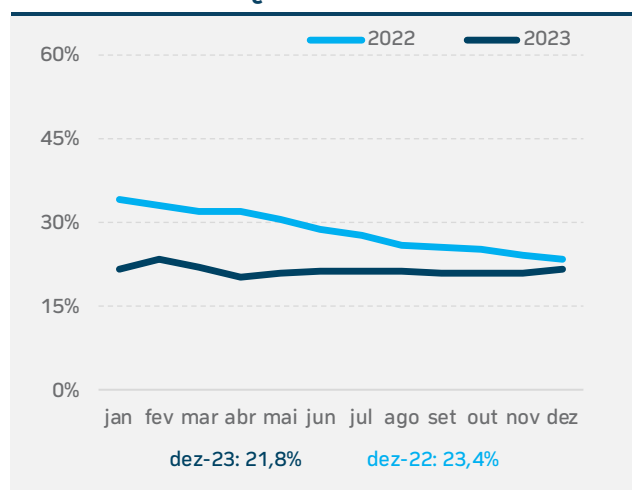
VENDAS (R\$ MM)



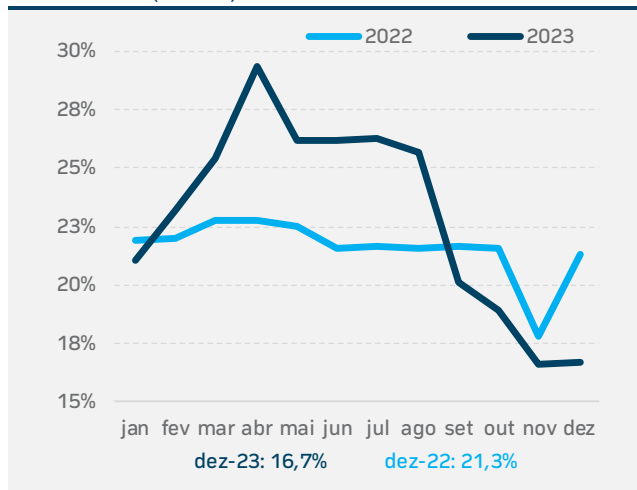
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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