

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



OUTUBRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	5
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	6
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	7
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	8
INDICADORES OPERACIONAIS	9
DOCUMENTOS	10



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\$ 77,06	INÍCIO DAS ATIVIDADES Março de 2011
COTA DE MERCADO R\$ 51,00	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 89 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 1.751.141	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,50% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo
QUANTIDADE DE COTISTAS 298	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.



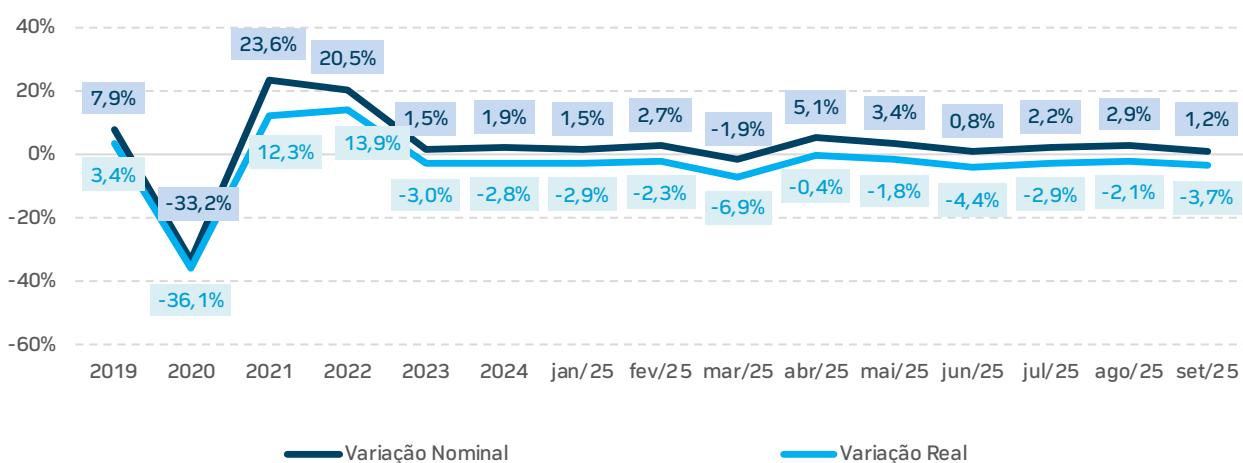
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 1,2% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,7%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,0% vs. o mesmo período de 2024.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

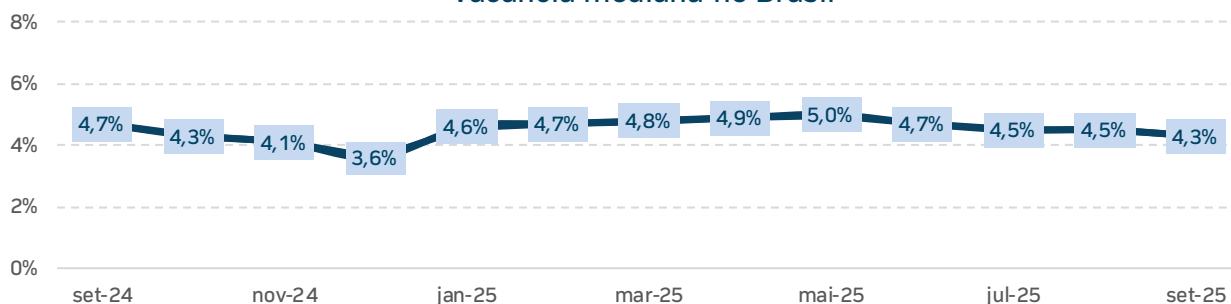


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%
ago/25	4,5%	5,3%	5,7%	4,1%	5,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de outubro de 2025, que reflete o resultado de setembro de 2025 (regime caixa) do Atrium Shopping.

A vacância saiu de 18,9% em agosto para 16,8% em setembro, após reclassificação para “área locada” das áreas que anteriormente eram consideradas como “locações temporárias” das operações Ortobom (350 m²), Pokoloco (163 m²), Galpão dos Games (109 m²) e Rock’n Boutique (50 m²), devido ao tempo de permanência destas operações superar o período de 6 meses.

As vendas totais apresentaram em setembro resultado 16,2% superior ao realizado em setembro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 7,8% em relação ao mesmo período de 2024.

O resultado operacional do mês foi de R\$ 468 mil, um valor 246% superior a setembro de 2024. No acumulado do ano, o resultado operacional cresce 32% em relação ao mesmo período de 2024. Destacamos que em setembro/24 tivemos uma base reduzida do resultado do estacionamento, colaborando para o forte crescimento do resultado operacional na comparação de set/25 vs set/24.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,15 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2025, considerando as 1.751.141 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de novembro de 2025, aos detentores de cota em 31 de outubro de 2025.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente. 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.

Informamos que a estimativa de rendimentos para o segundo semestre de 2025 é de uma distribuição mensal no valor de R\$ 0,15 / cota para os meses de julho a novembro, considerando a projeção de distribuição de 60% do resultado no período, com ajuste na distribuição de dezembro, visando atingir a distribuição semestral de 95% do resultado auferido. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

ATSA11	out-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	449.442	0,26	6.350.948	0,36
Resultado imobiliário	413.019	0,24	6.119.882	0,35
Receita financeira	36.424	0,02	231.066	0,01
Despesas totais	(44.914)	(0,03)	(514.286)	(0,03)
Resultado ATSA11	404.529	0,23	5.836.662	0,33
Rendimento ATSA11	262.671	0,15	2.609.200	0,15

Fonte: Hedge



LIQUIDEZ

ATSA11	out-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	65%	66%	67%
Volume negociado (R\$ mil)	410,11	612,08	928,02
Giro (em % do total de cotas)	0,46%	0,69%	1,05%

Fonte: Hedge / Economática / B3

RENTABILIDADE

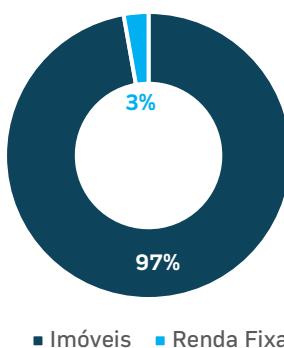
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 51,00**.

ATSA11	out-25	2025	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	50,99	53,01	52,97	100,00
Renda Acumulada	0,3%	4,5%	4,5%	13,8%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-3,8%	-3,7%	-49,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,3%	0,7%	0,8%	-38,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,5%	0,8%	0,8%	-3,3%
Retorno % CDI Líquido	29%	7%	7%	-
Retorno Total Bruto	0,3%	0,7%	0,8%	-35,2%
IFIX	0,1%	15,3%	12,1%	255,6%
% IFIX	272%	4%	6%	-

*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: 1 a 99, Caedu, Carrefour Express, Besni, Di Gaspi, Estrela do Lar, Pernambucanas.

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

Serviços: Poupatempo da Saúde – Centro Médico de Especialidades, Poupatempo, Unicesumar, Inova Academia.

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

www.atriumshoppingsantoandre.com.br



Fotos: Mauricio Moreno.



RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

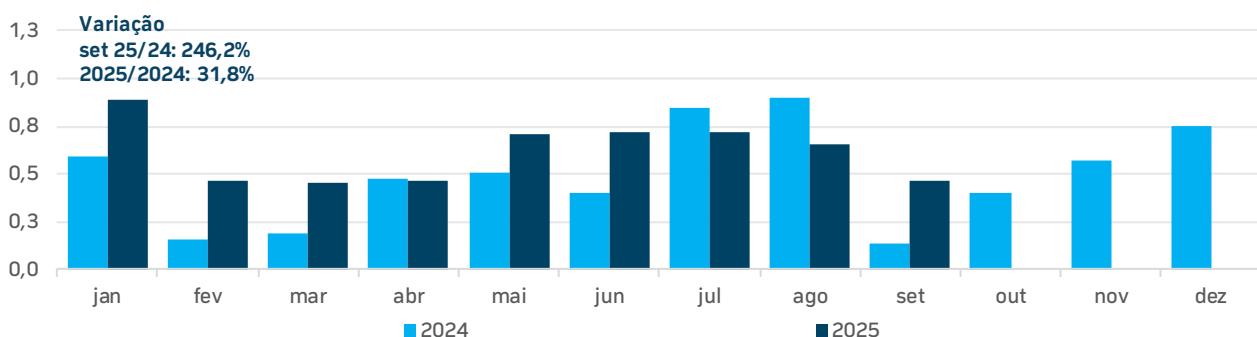
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	
	Caixa do Fundo Repasso do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII	

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2025, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que em setembro/24 tivemos uma base reduzida do resultado do estacionamento, colaborando para o forte crescimento do resultado operacional na comparação de set/25 vs set/24.

Atrium Shopping Santo André	Realizado set-25	Realizado set-24	Variação vs. set-24	Acumulado set-25	Acumulado set-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	409.652	380.758	8%	4.107.942	4.027.405	2%
Aluguel complementar	160.646	188.345	-15%	2.010.664	1.917.258	5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	179.190	168.051	7%	1.452.970	1.204.527	21%
Outras receitas	71.374	6.493	999%	537.427	53.092	912%
Receitas totais	820.862	743.646	10%	8.109.004	7.202.283	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(658.849)	(614.250)	7%	(6.113.994)	(5.696.097)	7%
Outras despesas	(304.269)	(261.355)	16%	(2.008.507)	(1.766.857)	14%
Despesas totais	(963.118)	(875.605)	10%	(8.122.501)	(7.462.954)	9%
Resultado sem estacionamento	(142.256)	(131.959)	8%	(13.497)	(260.672)	-95%
Resultado estacionamento	610.049	267.071	128%	5.552.533	4.461.867	24%
Resultado operacional (NOI)	467.793	135.113	246%	5.539.036	4.201.195	32%
Benfeitorias	-	(4.000)	-100%	(454.075)	(730.188)	-38%
Resultado não operacional	(57.840)	(23.852)	142%	(672.900)	(531.137)	27%
Fluxo de caixa total	409.953	107.261	282%	4.412.061	2.939.870	50%

HISTÓRICO DE RESULTADO OPERACIONAL (NOI) - 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 2024. O histórico completo, a partir de 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: AD Shopping

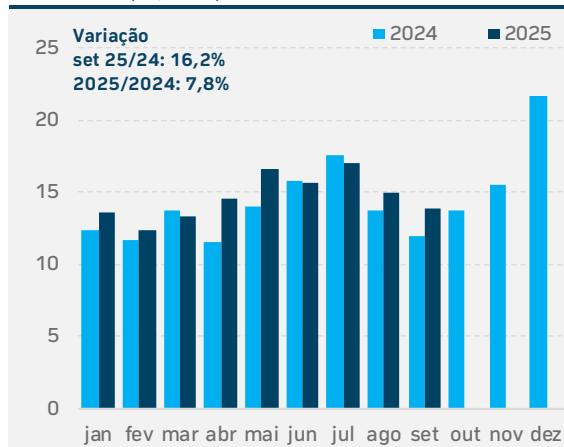


INDICADORES OPERACIONAIS

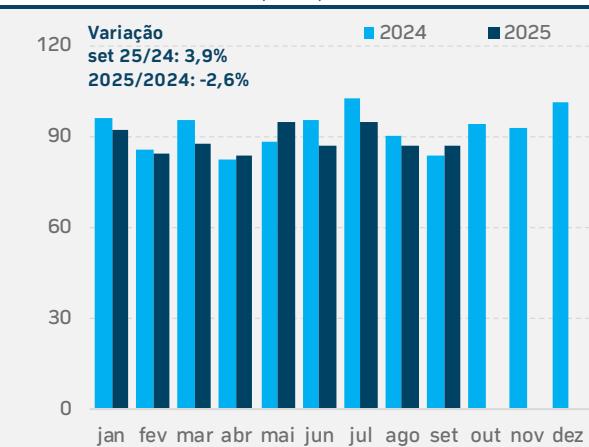
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância saiu de 18,9% em agosto para 16,8% em setembro, após reclassificação para “área locada” das áreas que anteriormente eram consideradas como “locações temporárias” das operações Ortobom (350 m²), Pokoloco (163 m²), Galpão dos Games (109 m²) e Rock'n Boutique (50 m²), devido ao tempo de permanência destas operações superar o período de 6 meses.

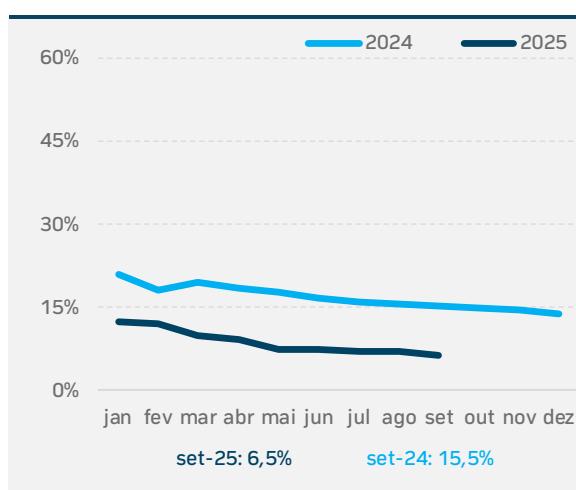
VENDAS (R\$ MM)



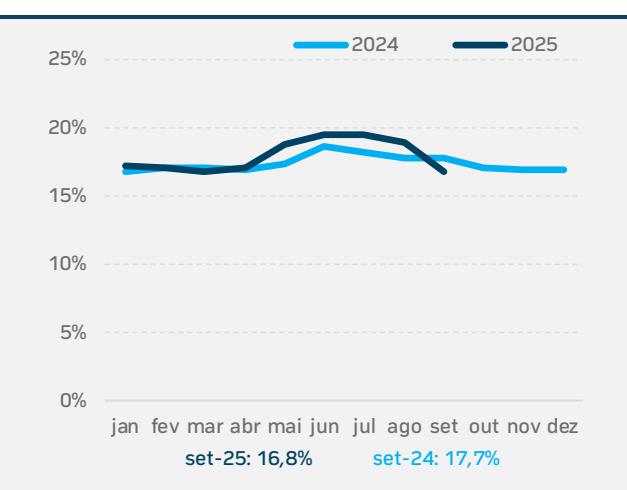
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

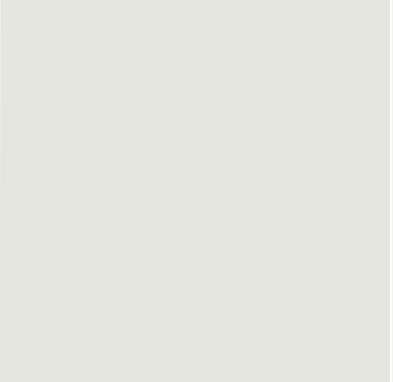


DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2024](#)[Informe Mensal](#)

Autorregulação
ANBIMA

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

hedgeinvest.com.br