

Hedge Atrium Shopping Santo André

ATSA11



NOVEMBRO 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	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	7
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	8
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	9
INDICADORES OPERACIONAIS	10
DOCUMENTOS	11



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\$ 77,32

COTA DE MERCADO

R\$ 53,39

VALOR DE MERCADO

R\$ 93 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.751.141

QUANTIDADE DE COTISTAS

287

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.



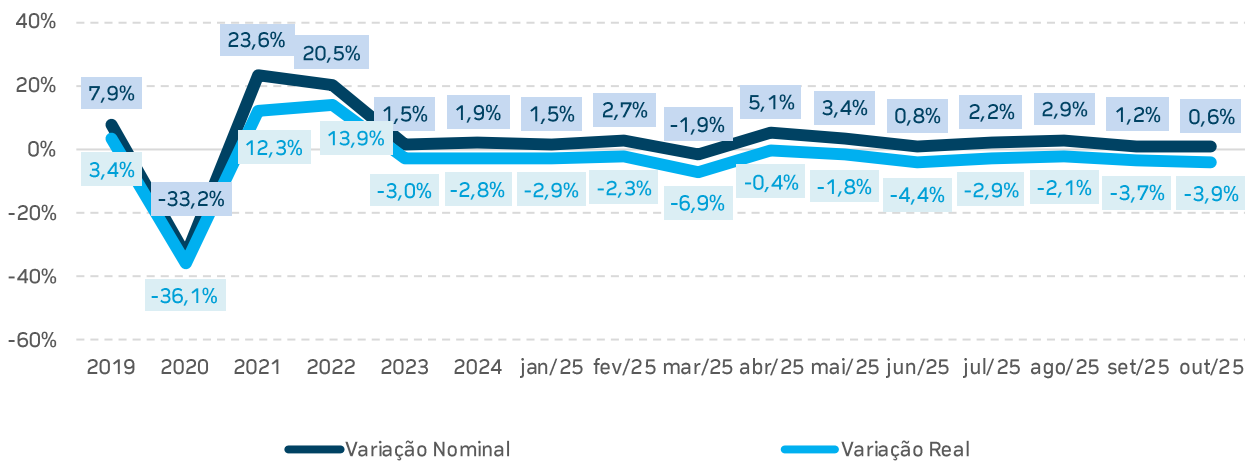
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 0,6% 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 3,9%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,8% 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

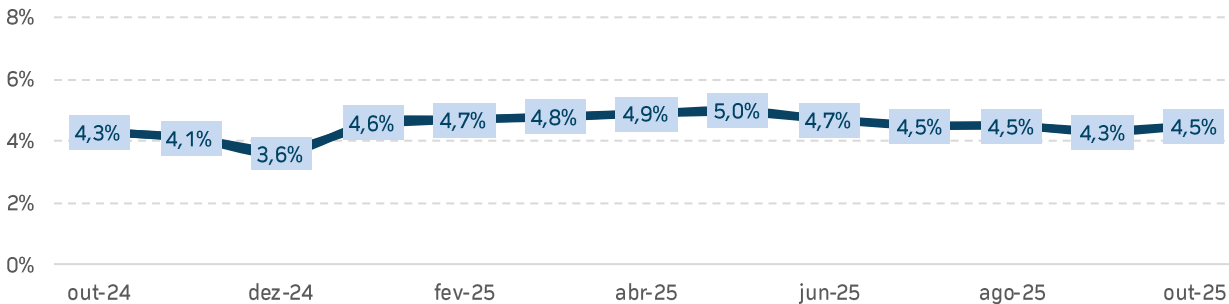


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

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

A vacância saiu de 16,8% em setembro para 18,0% em outubro, após saídas da Ortobom (350 m²) e Fratts (50 m²).

As vendas totais apresentaram em outubro resultado 2,6% superior ao realizado em outubro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 7,2% em relação ao mesmo período de 2024.

O resultado operacional do mês foi de R\$ 527 mil, um valor 31,8% superior a outubro de 2024. No acumulado do ano, o resultado operacional cresce 32% em relação ao mesmo período de 2024. Destacamos que neste mês tivemos uma base elevada de recebimentos de aluguel complementar, impulsionada principalmente pelo elevado nível de vendas do cinema.

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

REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborar um laudo de avaliação.

Em 9 de dezembro, foi [comunicado](#) ao mercado via Fato Relevante que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 4,00% inferior ao valor contábil do referido imóvel, o que representou uma variação negativa de 3,85% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data. A seguir detalhamos melhor os principais pontos que, em conjunto, levaram a esta desvalorização.

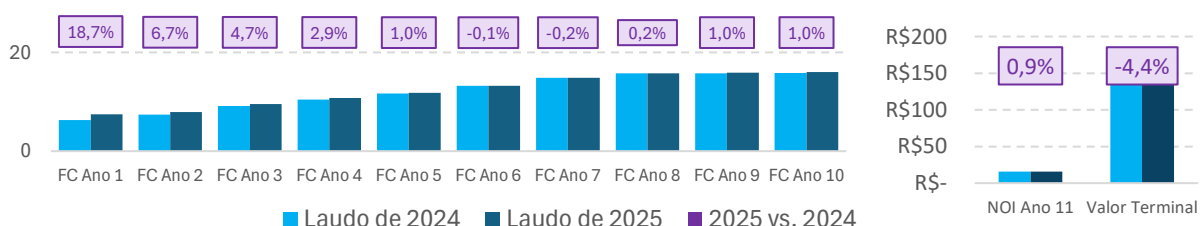
Aumento de 50 pontos base nas taxas de desconto e capitalização: O valor de mercado é obtido através da metodologia de fluxo de caixa descontado, que consiste em projetar o fluxo de caixa do ativo para os próximos 10 anos bem como um valor terminal para ativo no ano 10, representado pela razão entre o resultado operacional (NOI) do ano 11 e a Taxa de Capitalização. Este fluxo é então trazido a valor presente utilizando determinada Taxa de Desconto.

Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento.

No gráfico abaixo, trazemos um comparativo do fluxo de caixa projetado para o ativo entre os laudos de 2025 e 2024, bem como NOI projetado para o ano 11 o valor terminal, considerando as respectivas taxas de capitalização.

Fluxo de Caixa Projetado e Valor Terminal (em R\$ MM)



Como é possível observar, apesar da melhora no resultado projetado pelos avaliadores no laudo de 2025, este aumento é compensado pelo aumento nas taxas de desconto e de capitalização em 50 pontos base, de forma que o valor de mercado calculado ficou 3,8% inferior ao calculado em 2024.

Por fim, informamos que o laudo de avaliação será disponibilizado em breve para consulta na [página](#) do Fundo.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,15 / cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025, considerando as 1.751.141 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cota em 28 de novembro 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	nov-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio mensal
Receitas totais	345.923	0,20	6.696.871	0,35
Resultado imobiliário	314.966	0,18	6.434.849	0,33
Receita financeira	30.956	0,02	262.022	0,01
Despesas totais	(52.739)	(0,03)	(567.026)	(0,03)
Resultado ATSA11	293.184	0,17	6.129.845	0,32
Rendimento ATSA11	262.671	0,15	2.871.871	0,15

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

ATSA11	nov-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	58%	65%	67%
Volume negociado (R\$ mil)	1,92	614,00	871,95
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,70%	0,99%

Fonte: Hedge / Economática / B3

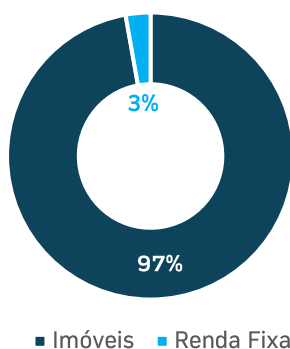
RENTABILIDADE

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\$ 53,39**.

ATSA11	nov-25	2025	12 meses	Início*
Cota Aquisição (R\$)	51,00	53,01	54,00	100,00
Renda Acumulada	0,3%	4,8%	4,7%	13,9%
Ganho de Capital Líq.	3,7%	0,6%	-1,1%	-46,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,0%	5,5%	3,6%	-36,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	69,3%	6,0%	3,6%	-3,0%
Retorno % CDI Líquido	453%	50%	31%	-
Retorno Total Bruto	5,0%	5,5%	3,5%	-32,7%
IFIX	1,9%	17,5%	16,7%	262,2%
% IFIX	268%	31%	21%	-

*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 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)

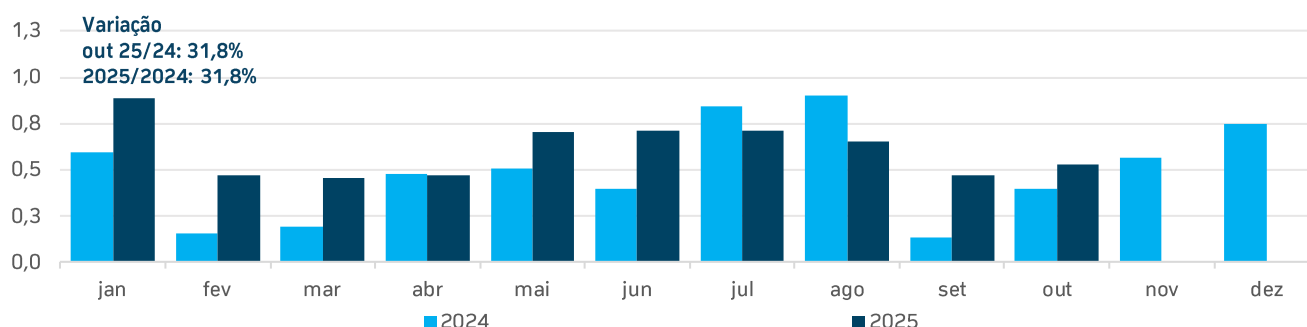
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Mês 3 Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de outubro de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2025, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que neste mês tivemos uma base elevada de recebimentos de aluguel complementar, impulsionada principalmente pelo elevado nível de vendas do cinema.

Atrium Shopping Santo André	Realizado out-25	Realizado out-24	Variação vs. out-24	Acumulado out-25	Acumulado out-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	420.861	427.728	-2%	4.528.802	4.455.133	2%
Aluguel complementar	166.711	94.093	77%	2.177.375	2.011.351	8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	154.395	146.577	5%	1.607.365	1.351.104	19%
Outras receitas	56.361	6.510	766%	593.788	59.602	896%
Receitas totais	798.328	674.908	18%	8.907.331	7.877.191	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(647.690)	(644.182)	1%	(6.761.684)	(6.340.279)	7%
Outras despesas	(185.917)	(183.356)	1%	(2.194.424)	(1.950.213)	13%
Despesas totais	(833.607)	(827.537)	1%	(8.956.108)	(8.290.492)	8%
Resultado sem estacionamento	(35.280)	(152.630)	-77%	(48.777)	(413.301)	-88%
Resultado estacionamento	562.165	552.438	2%	6.114.697	5.014.305	22%
Resultado operacional (NOI)	526.885	399.808	32%	6.065.921	4.601.003	32%
Benfeitorias	-	-	-	(454.075)	(730.188)	-38%
Resultado não operacional	(214.987)	(33.127)	549%	(887.887)	(564.263)	57%
Fluxo de caixa total	311.898	366.681	-15%	4.723.959	3.306.552	43%

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.



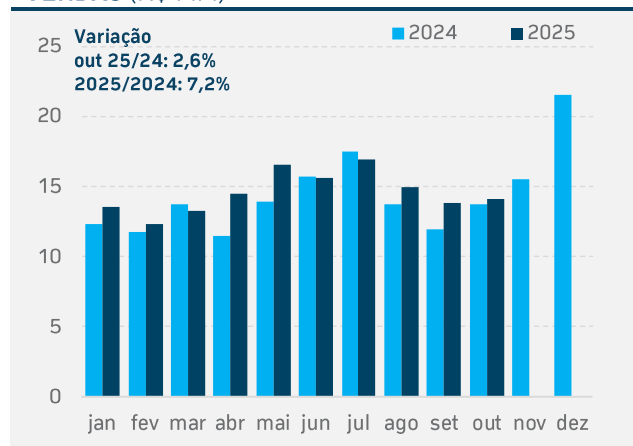
Fonte: AD Shopping

INDICADORES OPERACIONAIS

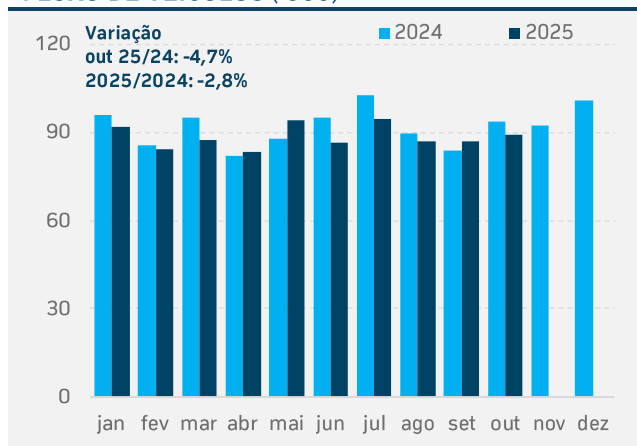
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância saiu de 16,8% em setembro para 18,0% em outubro, após saídas da Ortobom (350 m²) e Fratts (50 m²).

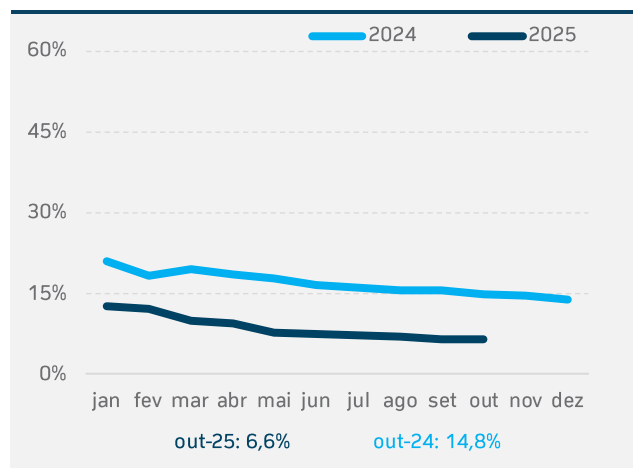
VENDAS (R\$ MM)



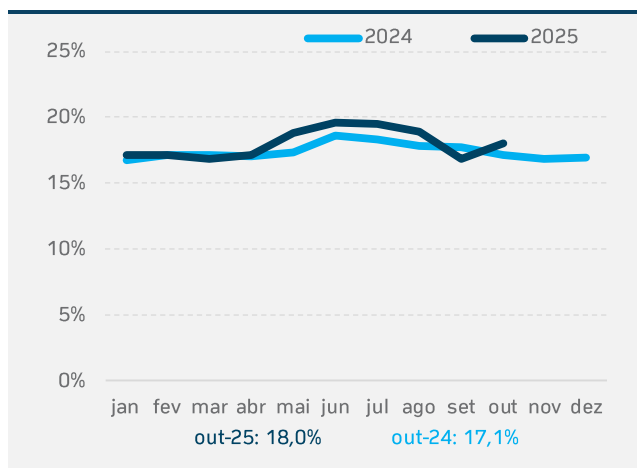
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: AD Shopping

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2024](#)[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.

hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

