hedge.
INVESTMENTS

# Hedge Atrium Shopping Santo André

## ATSA11




OUTUBRO DE 2026

## 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$ 74,88**

COTA DE MERCADO
**R$ 60,00**

VALOR DE MERCADO
**R$ 105 mi**

QUANTIDADE DE COTAS
**1.751.141**

QUANTIDADE DE COTISTAS
**302**

**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.

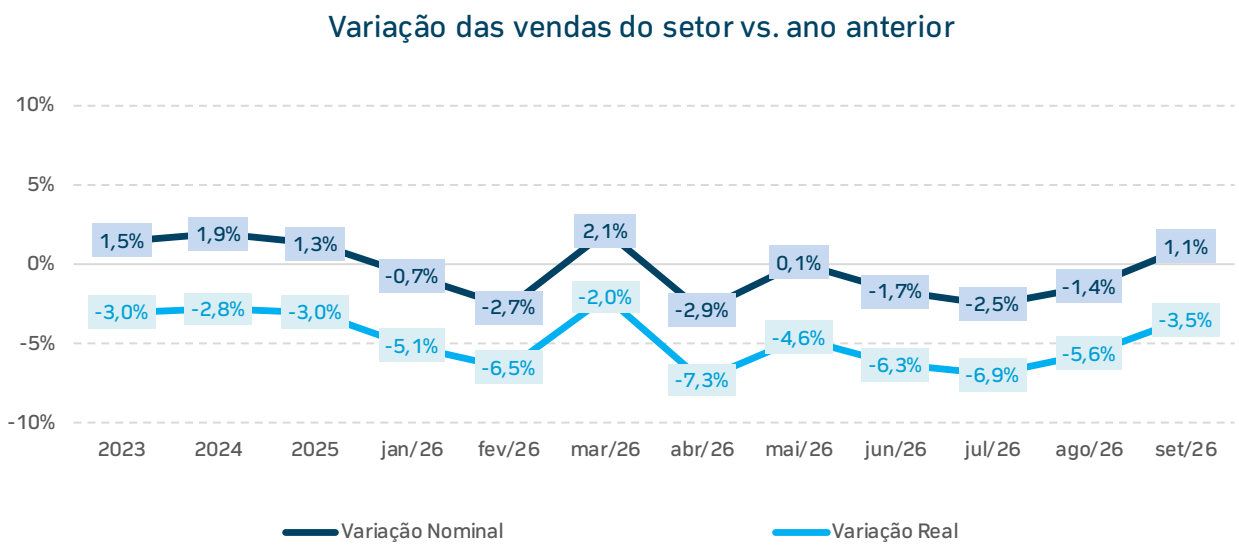
Fonte: Hedge. Data Base: 30/10/2026.

# 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 1,1% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,5%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 0,9% vs. o mesmo período de 2025.

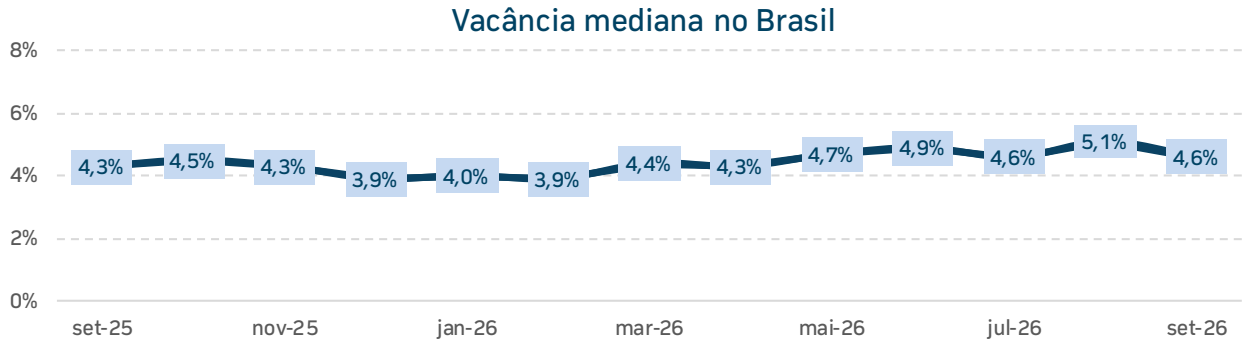
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.




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

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/26 | 4,6% | 5,3% | 7,5% | 4,6% | 3,9% |
| ago/26 | 5,1% | 5,3% | 5,5% | 4,5% | 5,2% |




Fonte: Abrasce, Hedge

# PRINCIPAIS DESTAQUES

## ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de outubro de 2026, que reflete o resultado de setembro de 2026 (regime caixa) do Atrium Shopping.

A vacância passou de 15,7% em agosto para 15,6% em setembro, após a entrada da Up Sports (216 m²) na área deixada pela Polo Club (216 m²) e aumento da ABL total do shopping com aumento de 116 m² da 3D Brozz, em uma área de reserva técnica.

As vendas totais apresentaram em setembro um resultado 21,5% superior ao realizado em setembro de 2025, impactado pelo sucesso de bilheteria do cinema no mês. No acumulado do ano, as vendas crescem 13,5% em relação ao mesmo período de 2025.

**O resultado operacional do mês foi de R$ 977 mil, um valor 109% superior a setembro de 2025**, impactado positivamente pelo sucesso de bilheteria e fluxo cinema em agosto, impulsionando o recebimento de aluguel complementar e receita de estacionamento em setembro. No acumulado do ano, o resultado operacional cresce 30,2% em relação ao mesmo período de 2025.

**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$ 0,20 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 1.751.141 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cota em 30 de outubro de 2026.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente. A tabela apresentada abaixo 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 2026 é de uma distribuição mensal no valor de R$ 0,20 / cota para os meses de julho a novembro, considerando a projeção de distribuição de 50%-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-26 | R$ / Cota | 2026 | R$ / Cota Médio mensal |
|---|---|---|---|---|
| **Receitas totais** | **772.394** | **0,44** | **7.162.977** | **0,41** |
| Resultado imobiliário | 738.330 | 0,42 | 6.838.733 | 0,39 |
| Receita financeira | 34.064 | 0,02 | 324.245 | 0,02 |
| **Despesas totais** | **(49.724)** | **(0,03)** | **(593.602)** | **(0,03)** |
| **Resultado ATSA11** | **722.670** | **0,41** | **6.569.376** | **0,38** |
| **Rendimento ATSA11** | **350.228** | **0,20** | **4.815.638** | **0,28** |

Fonte: Hedge

## LIQUIDEZ

| ATSA11 | out-26 | 2026 | 12 Meses |
|---|---|---|---|
| Presença em pregões | 43% | 58% | 58% |
| Volume negociado (R$ mil) | 1.262,57 | 1.795,09 | 1.801,33 |
| Giro (em % do total de cotas) | 1,31% | 1,85% | 1,85% |

Fonte: Hedge / Economática / B3

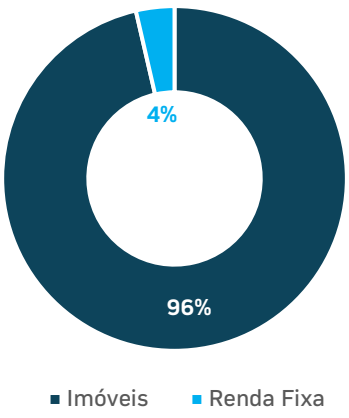
## RENTABILIDADE

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$ 60,00**.

| ATSA11 | out-26 | 2026 | 12 meses | Início* |
|---|---|---|---|---|
| **Cota Aquisição (R$)** | **58,10** | **58,46** | **51,00** | **100,00** |
| Renda Acumulada | 0,3% | 5,7% | 7,1% | 17,4% |
| Ganho de Capital Líq. | 2,6% | 2,1% | 14,1% | -40,0% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) | 3,0% | 8,0% | 21,9% | -25,1% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 42,0% | 9,8% | 21,9% | -1,8% |
| **Retorno % CDI Líquido** | **326%** | **81%** | **183%** | **-** |
| **Retorno Total Bruto** | **3,6%** | **8,3%** | **24,7%** | **-22,6%** |
| **IFIX** | **-2,9%** | **-3,4%** | **1,5%** | **260,8%** |
| **% IFIX** | **-** | **-** | **1677%** | **-** |

*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% | 33,5 mil m² | 226 | Out-2013 | AD Shopping |

**Principais Operações:** 1 a 99, Caedu, Besni, Di Gaspi, Estrela do Lar, Ri Happy, Passaletti (a inaugurar), Pernambucanas e Up Sports (a inaugurar).

**Gastronomia e Lazer:** Cinemark, Bomboliche Arena Up, Fantasy Park, Kopenhagen (a inaugurar), Mania de Churrasco, Cacau Show Super Store 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)

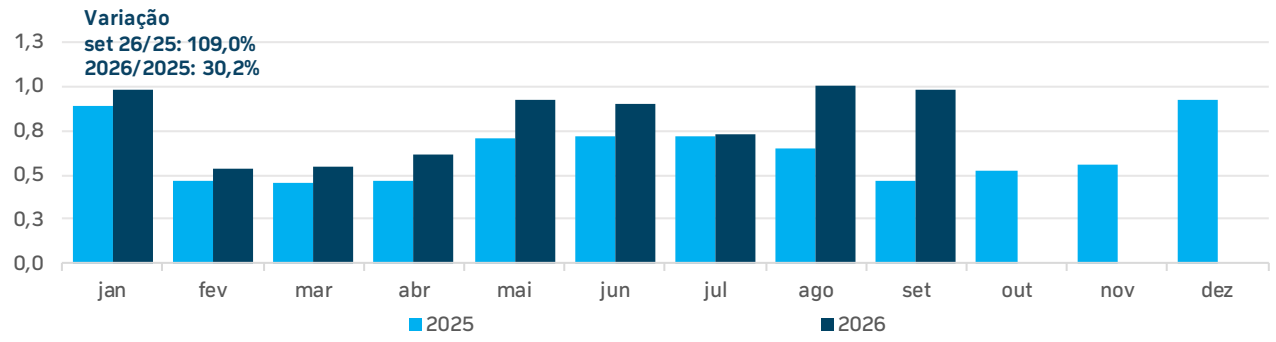
| Mês 1 | Mês 2 | Mês 3 |
|---|---|---|
| Competência do shopping | Caixa do shopping | Caixa do Fundo |
| Período de venda do lojista com contratos vigentes | Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 | Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FII |

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2026, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2026, na participação do Fundo no imóvel. Destacamos que o resultado foi impactado positivamente pelo sucesso de bilheteria e fluxo cinema em agosto, impulsionando o recebimento de aluguel complementar e receita de estacionamento em setembro.

| Atrium Shopping Santo André | Realizado set-26 | Realizado set-25 | Variação vs. set-25 | Acumulado set-26 | Acumulado set-25 | Variação acum. a/a |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aluguel mínimo | 485.421 | 409.652 | 18% | 4.168.221 | 4.107.942 | 1% |
| Aluguel complementar | 375.446 | 160.646 | 134% | 2.609.406 | 2.010.664 | 30% |
| Aluguel quiosques/mídia/eventos | 207.874 | 179.190 | 16% | 1.804.433 | 1.452.970 | 24% |
| Outras receitas | 21.600 | 71.374 | -70% | 296.406 | 537.427 | -45% |
| **Receitas totais** | **1.090.341** | **820.862** | **33%** | **8.878.466** | **8.109.004** | **9%** |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (682.854) | (658.849) | 4% | (6.334.812) | (6.113.994) | 4% |
| Outras despesas | (225.894) | (304.269) | -26% | (2.233.347) | (2.008.507) | 11% |
| **Despesas totais** | **(908.748)** | **(963.118)** | **-6%** | **(8.568.159)** | **(8.122.501)** | **5%** |
| **Resultado sem estacionamento** | **181.593** | **(142.256)** | **-** | **310.307** | **(13.497)** | **-** |
| Resultado estacionamento | 795.945 | 610.049 | 30% | 6.903.002 | 5.552.533 | 24% |
| **Resultado operacional (NOI)** | **977.539** | **467.793** | **109%** | **7.213.310** | **5.539.036** | **30%** |
| Benfeitorias | - | - | - | (85.000) | (454.075) | -81% |
| Resultado não operacional | (242.422) | (57.840) | 319% | (1.175.693) | (672.900) | 75% |
| **Fluxo de caixa total** | **735.116** | **409.953** | **79%** | **5.952.617** | **4.412.061** | **35%** |

## 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 2025. O histórico completo, a partir de 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



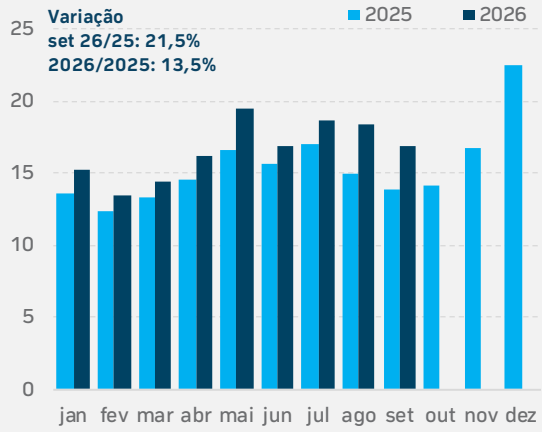

Fonte: AD Shopping

# INDICADORES OPERACIONAIS

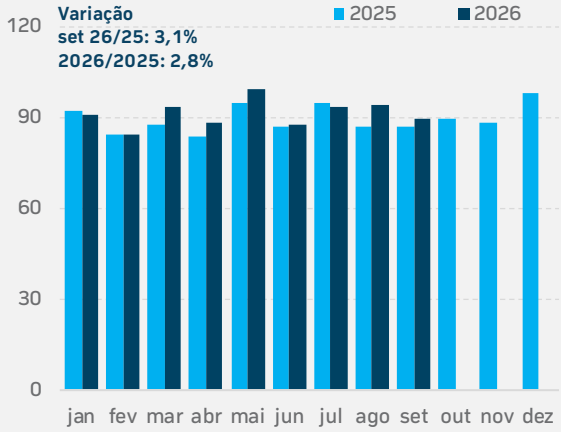
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2025. Os históricos completos, desde 2019, estão presentes na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

A vacância passou de 15,7% em agosto para 15,6% em setembro, após a entrada da Up Sports (216 m²) na área deixada pela Polo Club (216 m²) e aumento da ABL total do shopping com aumento de 116 m² da 3D Brozz, em uma área de reserva técnica.

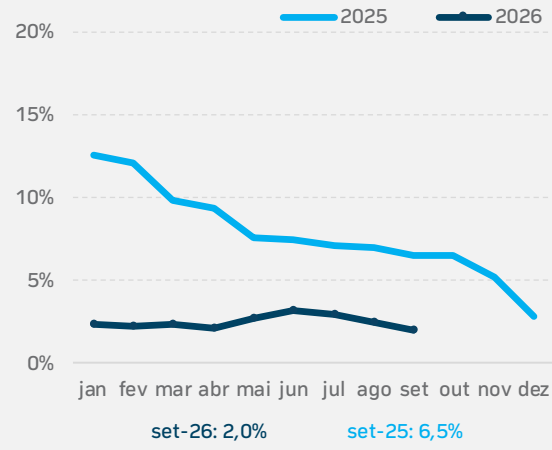
**VENDAS** (R$ MM)



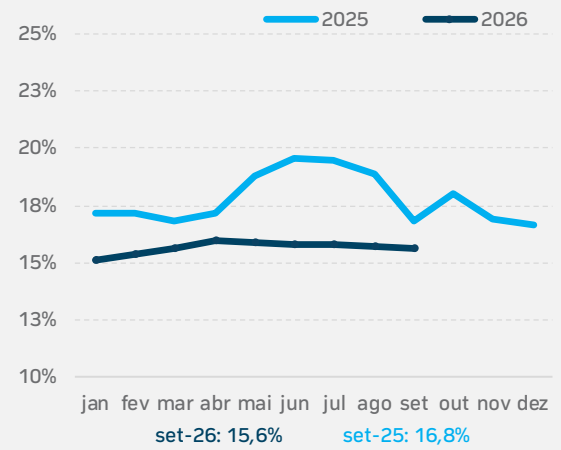

**FLUXO DE VEÍCULOS** ('000)




**INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M**




**VACÂNCIA** (% ABL)




Fonte: AD Shopping

## DOCUMENTOS

| | | |
|---|---|---|
| **Regulamento vigente** | **Demonstrações financeiras 2025** | **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**

Siga-nos nas redes sociais: