

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: São Bernardo Plaza Shopping

SETEMBRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
SHOPPING JARDIM SUL	14
SHOPPING PENHA	16
SHOPPING WEST PLAZA	18
MOOCA PLAZA SHOPPING	20
CAPIM DOURADO SHOPPING	22
TIVOLI SHOPPING CENTER	24
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	26
BOULEVARD SHOPPING BAURU	28
SHOPPING VILLALOBOS	30
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	32
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	34
I FASHION OUTLET	36
SUZANO SHOPPING	38
PARTAGE SANTANA SHOPPING	40
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	42
FRANCA SHOPPING	44
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	46
FLORIPA SHOPPING	47
GRAND PLAZA SHOPPING	48
VIA PARQUE SHOPPING	49
GLOSSÁRIO	50
DOCUMENTOS	51



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Brasil Shopping FII** tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m² de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de, no mínimo, 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 21,76	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 20,45	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 2,6 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 129.133.010	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 136.729	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA ¹ 245,4 mil m²	OFERTAS CONCLUÍDAS Dez emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO HGBS11
	TIPO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO-ALVO Investidores em geral
	RATING brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil (link)

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.



¹ Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Via Parque por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e FVPQ11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 30/09/2025.



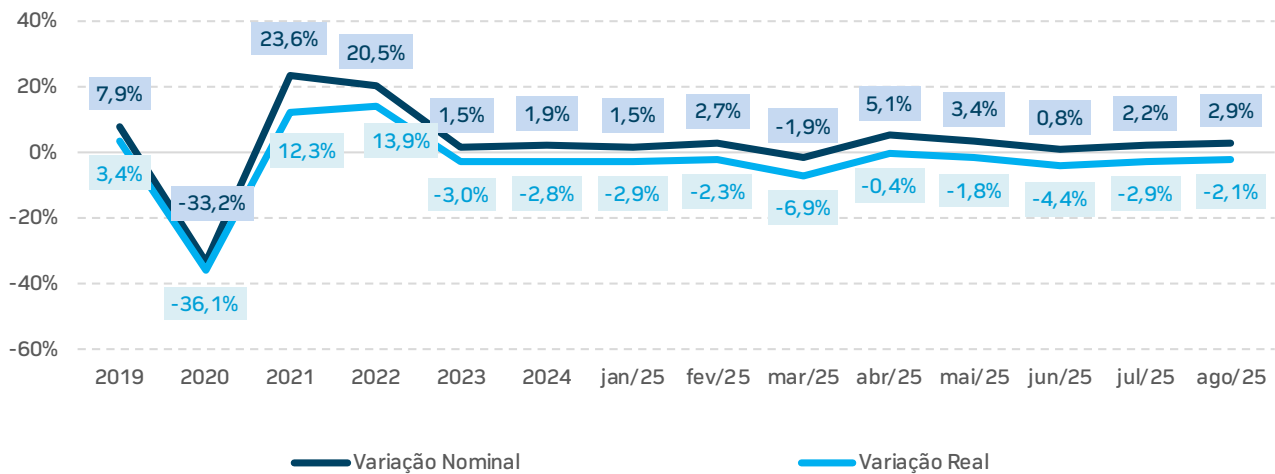
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 2,9% 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 2,1%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,1% 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

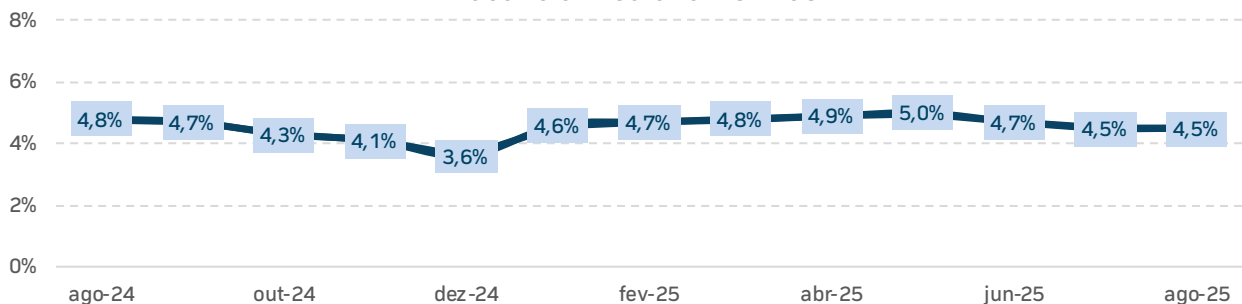


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
ago/25	4,5%	5,3%	5,7%	4,1%	5,4%
jul/25	4,5%	4,9%	3,7%	4,5%	4,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de agosto, considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior. Destacamos que a venda da fração de 10% do Shopping Jardim Sul apenas será refletida nos indicadores operacionais de outubro, que serão apresentados no relatório gerencial de novembro.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.281 em agosto, o que representa um crescimento de 7,4% vs. agosto de 2024. Levando em conta o acumulado de 2025, as vendas apresentam crescimento de 8,7% em comparação ao mesmo período de 2024.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou agosto com 5,1% da ABL vaga vs. 5,2% em julho e 6,2% em agosto de 2024.

NOI/M²: Em agosto, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 80,5/m², um crescimento de 2,1% vs. agosto de 2024. No acumulado do ano de 2025, o indicador apresenta crescimento de 6,0% em comparação ao mesmo período de 2024. Destacamos que em agosto/24 tivemos uma base de recebimentos de estacionamento e aluguel complementar elevada em razão do sucesso dos blockbusters lançados nos cinemas em junho e julho de 2024, enquanto no mesmo período de 2025 os lançamentos do cinema não tiveram o mesmo sucesso de bilheteria e atração de público.

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

Agosto - 2025					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. ago/24	YTD vs. 2024	R\$/m ²	R\$/m ² vs. ago/24	YTD vs. 2024
Jardim Sul	17%	90,0%	28.721	2,3%	2.098	5,7%	6,2%	120,7	-1,9%	-0,7%
Penha	12%	87,6%	29.779	4,5%	1.643	7,5%	5,3%	91,7	-4,7%	5,8%
West Plaza ²	7%	89,6%	35.804	8,6%	747	13,5%	10,1%	41,1	11,8%	-2,2%
Pq D. Pedro ²	7%	7,7%	126.137	3,3%	1.452	7,7%	7,1%	145,4	7,2%	8,2%
Mooca	7%	20,0%	42.173	1,2%	2.130	8,5%	8,4%	167,7	5,0%	6,8%
Capim Dourado	7%	60,0%	38.731	4,6%	1.186	1,0%	4,1%	78,7	0,5%	14,5%
Tivoli	6%	59,0%	25.779	1,0%	1.410	5,7%	5,8%	95,6	1,2%	3,6%
São Bernardo	6%	35,0%	42.943	4,4%	1.083	4,1%	4,7%	85,1	-2,7%	2,5%
Bauru	5%	65,0%	34.550	4,4%	1.004	20,4%	15,6%	54,5	12,5%	13,3%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.394	2,8%	2.679	7,1%	6,2%	215,7	-13,9%	1,0%
Pr. da Moça	4%	23,1%	31.368	4,1%	1.200	-0,6%	2,5%	93,5	7,7%	3,5%
Floripa ²	4%	25,6%	50.469	1,5%	1.043 ⁴	5,3%	38,5%	55,0	-3,0%	17,2%
Jaraguá Araraquara	2%	25,0%	21.099	5,1%	1.299	24,9%	19,0%	88,6	20,0%	23,4%
IFONH	2%	18,4%	20.048	0,8%	1.765	2,7%	13,3%	98,6	0,4%	25,7%
Suzano	2%	15,0%	25.036	2,9%	1.300	5,9%	7,2%	102,2	4,0%	-0,8%
Santana	2%	15,0%	25.884	6,2%	1.177	1,4%	3,2%	97,8	21,8%	23,4%
Goiabeiras	1%	54,0%	25.831	17,6%	420	9,6%	4,0%	-19,4	na	na
Via Parque	1%	12,4%	56.485	11,0%	462	2,1%	0,8%	36,3	106,7%	8,1%
Franca	0,03%	0,4%	18.955	1,4%	1.674	25,4%	17,8%	119,0	12,0%	13,9%
HGBS^{1,3}	-	-	240.168	5,1%	1.281	7,4%	8,7%	80,5	2,1%	6,0%

¹ Não considera Grand Plaza visto que não temos acesso aos números.

² Participação no West Plaza via imóvel e WPLZ11, no Parque D. Pedro via HPDP11, no Floripa via FLRP11 e no Via Parque via FVPQ11.

³ Indicadores próprios, considerando a participação atual do Fundo em cada ativo.

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

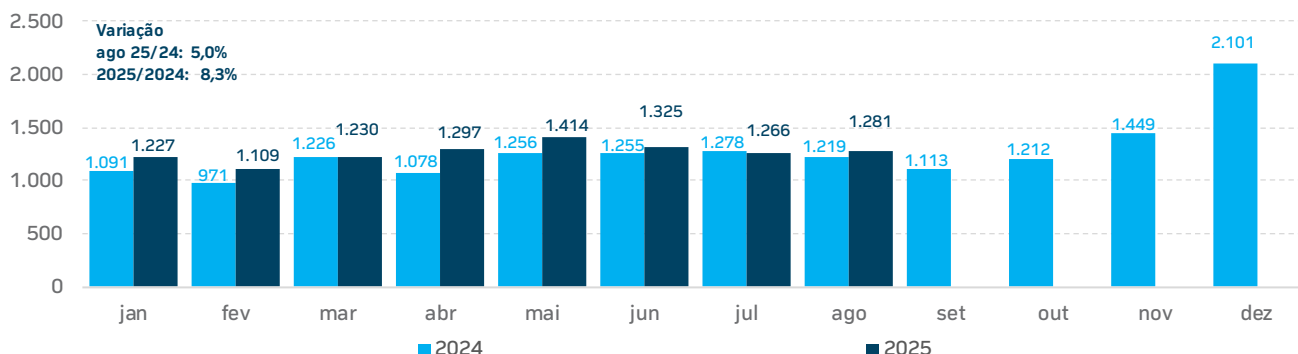
Fonte: Hedge, Administradoras.



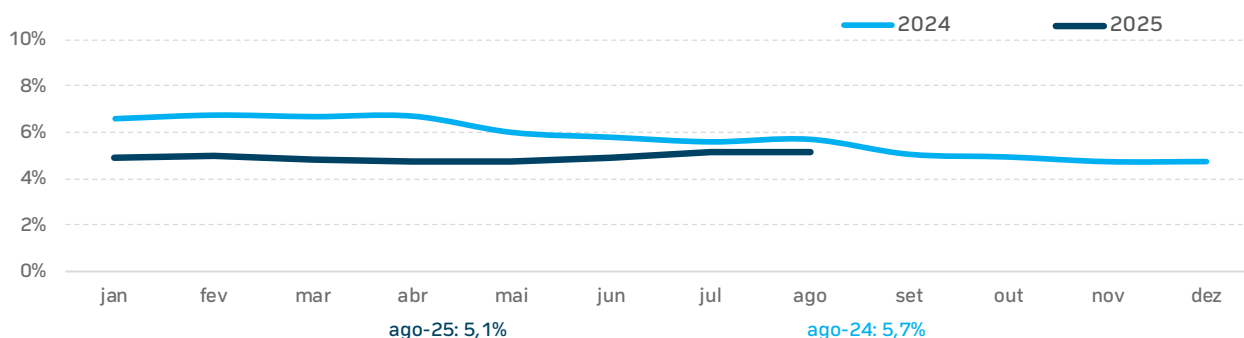
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo. Destacamos que os indicadores desta seção podem diferir do apresentado acima uma vez que nas páginas anteriores é apresentado uma comparação teórica que considera a atual carteira do Fundo no ano anterior ao passo que abaixo é demonstrado o histórico realizado do Fundo.

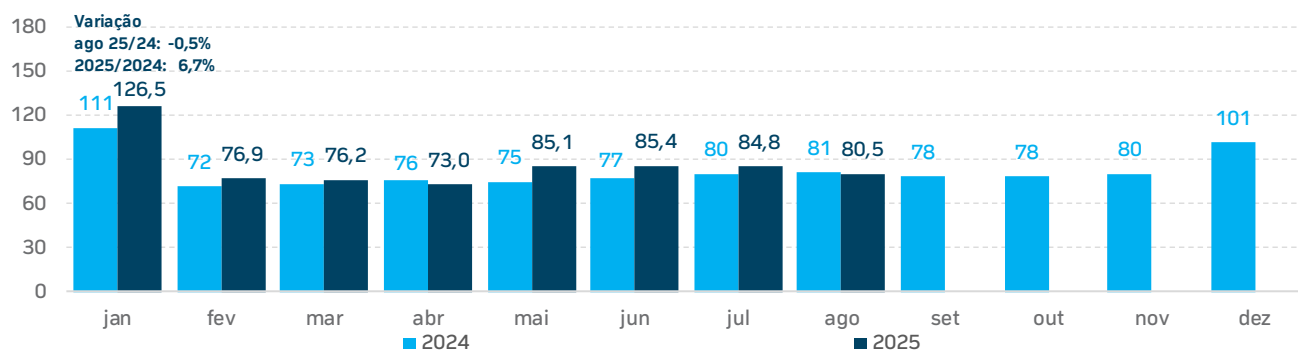
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



EVOLUÇÃO DO NOI/M² (R\$/M², SOB REGIME DE CAIXA)



Fonte: Hedge, Administradores



FATO RELEVANTE – CONCLUSÃO DA ALIENAÇÃO DE 10% DO SHOPPING JARDIM SUL

No dia 16 de setembro a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [informou](#) aos cotistas que foi concluída a alienação da fração ideal de 10% do Shopping Jardim Sul, por um valor de R\$ 63.000.000,00, recebidos naquela data.

O cap rate da Transação, considerando o resultado operacional dos últimos doze meses, foi de 7,7%. Adicionalmente, o preço da transação representou um valor 5,9% superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo.

O ganho de capital gerado pela venda representou um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 3,6 milhões, ou o equivalente a R\$ 0,03 / cota, impactando positivamente o resultado caixa do Fundo em setembro. O lucro gerado pela Transação compõe o resultado base caixa do Fundo que será, no mínimo, 95% distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente e não deve alterar o *guidance* de rendimentos anunciado.

Shopping Jardim Sul

Desde a assunção da gestão pela Hedge, em outubro de 2018, o Fundo veio ampliando gradualmente sua exposição ao Shopping Jardim Sul, inicialmente por meio de participação indireta, via fundo imobiliário JRDM11. Em julho de 2023, em movimento estratégico de consolidação, o Fundo adquiriu fração ideal de 40% no empreendimento, passando a atuar de forma direta na gestão do imóvel, conforme divulgado em Fato Relevante à época ([link](#)). Dando continuidade a essa trajetória e em linha com sua estratégia de investimento de longo prazo, em abril de 2024, o Fundo realizou a aquisição de participação adicional de 50%, passando a deter posição de controle no empreendimento e fortalecendo seu portfólio com um ativo de relevância no segmento ([link](#)).

A partir dessa posição, a Hedge iniciou um processo criterioso de busca por um novo parceiro que, além de assumir a gestão do empreendimento, também se tornasse coproprietário do imóvel, garantindo maior alinhamento de interesses. Após processo competitivo, a empresa escolhida foi a [Ancar Ivanhoe](#), uma das maiores companhias do setor de shopping centers no Brasil, com mais de 50 anos de experiência e presença em mais de 20 empreendimentos.

A chegada de um player da relevância da Ancar Ivanhoe, com forte capacidade comercial e gestão profissional, reforçada por sua participação direta no imóvel, representa um marco estratégico para o ativo. Essa parceria, pautada no alinhamento de interesses e na busca por eficiência operacional e competitividade, visa a valorização sustentável do empreendimento no longo prazo. A atuação conjunta de Ancar e Hedge como coadministradoras do empreendimento combina a força comercial e a experiência da Ancar ao histórico da Hedge, que acompanha o Shopping Jardim Sul há mais de 7 anos e possui presença em mais de 20 shopping centers, boa parte destes na capital paulistana. Esse modelo de gestão se traduz em ganhos operacionais e comerciais, além de gerar resultados imediatos em eficiência de custos nas taxas de administração da ordem de até 20%.

Impactos no Portfólio

Além do ganho qualitativo mencionado anteriormente, a Transação provocou um aumento de 1,0% na cota patrimonial do Fundo, após a remarcação da participação remanescente pelo *valuation* da Transação.

A Transação ocorreu em linha com a estratégia e atendeu integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em setembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,166 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,150 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2025, considerando as 129.133.010 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de outubro de 2025, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2025.

Vale destacar que em setembro o Fundo obteve ganho de capital com a venda de 10% do Shopping Jardim Sul, representando um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 0,03 / cota.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos resultados recebidos dos shopping centers investidos, receitas financeiras, resultado com operações e despesas operacionais do Fundo.

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

HGBS 11	set-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	20.118.273	0,156	189.604.973	0,163
Imóveis	17.256.418	0,134	160.181.859	0,138
FIs Estratégicos - Rendimento	2.861.856	0,022	29.423.114	0,025
Outras Receitas	2.483.264	0,019	13.421.489	0,012
FIs Líquidos - Rendimento	696.285	0,005	5.835.544	0,005
CRI	515.322	0,004	3.618.400	0,003
LCI	990.982	0,008	1.152.473	0,001
Renda Fixa	280.675	0,002	2.815.072	0,002
Total de Despesas	(4.792.566)	(0,037)	(39.927.880)	(0,034)
Despesas operacionais	(1.474.883)	(0,011)	(13.475.164)	(0,012)
Despesas financeiras	(3.317.683)	(0,026)	(26.452.716)	(0,023)
Resultado Operacional	17.808.971	0,138	163.098.582	0,140
Lucro Operações	3.605.249	0,028	16.510.796	0,014
Imóveis	3.595.248	0,028	16.497.480	0,014
FIs Estrat. - Ganho de Capital	10.003	0,000	43.628	0,000
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	(3)	(0,000)	(30.312)	(0,000)
Resultado HGBS11	21.414.220	0,166	179.609.378	0,155
Rendimento HGBS11	19.369.952	0,150	182.077.544	0,157

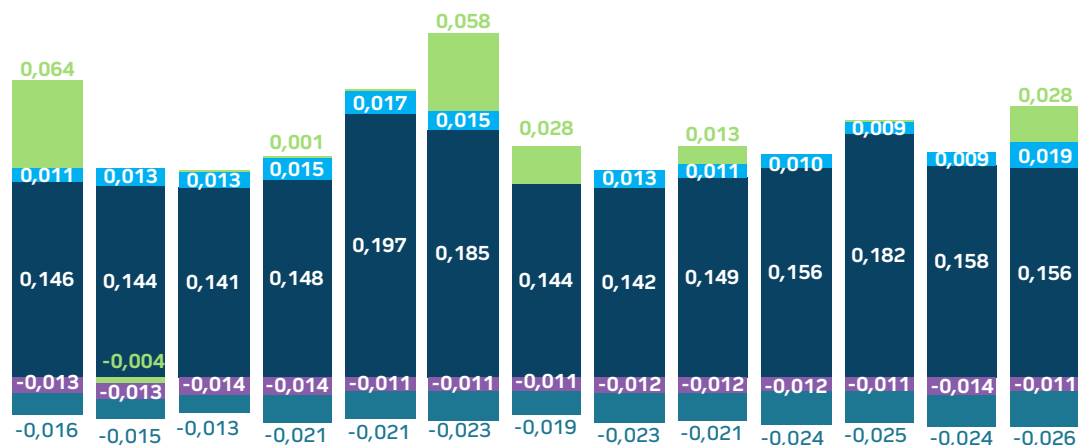
Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégicos - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11 e ABCP11. **Outras Receitas:** FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FIs não estratégicos. CRI: recebimento de juros e correção monetária dos CRIs detidos pelo Fundo. LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Despesas:** Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Financeiras: pagamento de juros e demais despesas financeiras relacionadas ao CRI HGBS. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge



RESULTADOS GERADOS E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS (R\$ / COTA)

■ Renda Imobiliária ■ Outras Receitas ■ Resultado de Operações ■ Despesas Operacionais ■ Despesas Financeiras



	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	Média 12m
Resultado Total	0,193	0,124	0,126	0,129	0,181	0,224	0,143	0,120	0,140	0,130	0,155	0,130	0,166	0,148
Rendimento	0,160	0,160	0,160	0,160	0,160	0,160	0,160	0,160	0,160	0,160	0,150	0,150	0,150	0,158
Resultado Acumulado	0,147	0,111	0,078	0,046	0,067	0,131	0,114	0,074	0,054	0,024	0,030	0,010	0,026	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, indicamos o patamar de distribuição de R\$ 0,150 / cota até o fim do 2º semestre de 2025. Destacamos que até o 1º semestre de 2025, a distribuição do Fundo vinha sendo impactada positivamente pelo lucro imobiliário auferido quando do recebimento das parcelas referentes às vendas de frações ideias do I Fashion Outlet Novo Hamburgo

A gestora segue avaliando a performance dos ativos, bem como eventuais movimentos na reciclagem de portfólio para aumentar a rentabilidade da carteira, que podem gerar ganhos não recorrentes a serem distribuídos aos cotistas.

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.



RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

A **Taxa Interna de Retorno** (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, semestre anterior, ano anterior e 12 meses atrás, bem como o valor da cota inicial do Fundo, em 21/11/2006 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota.

O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto sobre o ganho de capital em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 20,45**.

Hedge Brasil Shopping FII	set/25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	19,12	18,61	20,34	10,00
Renda Acumulada	0,8%	7,6%	9,3%	275,9%
Ganho de Capital Líquido	5,6%	7,9%	0,4%	83,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,4%	16,2%	10,3%	1374,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	103,0%	22,3%	10,3%	15,4%
% CDI Líquido	615,4%	185,1%	91,6%	327,5%
Retorno Total Bruto	7,7%	17,5%	9,9%	380,4%
IFIX	3,3%	15,2%	8,6%	258,9%¹
% IFIX	238,0%	115,5%	115,3%	128,4%²

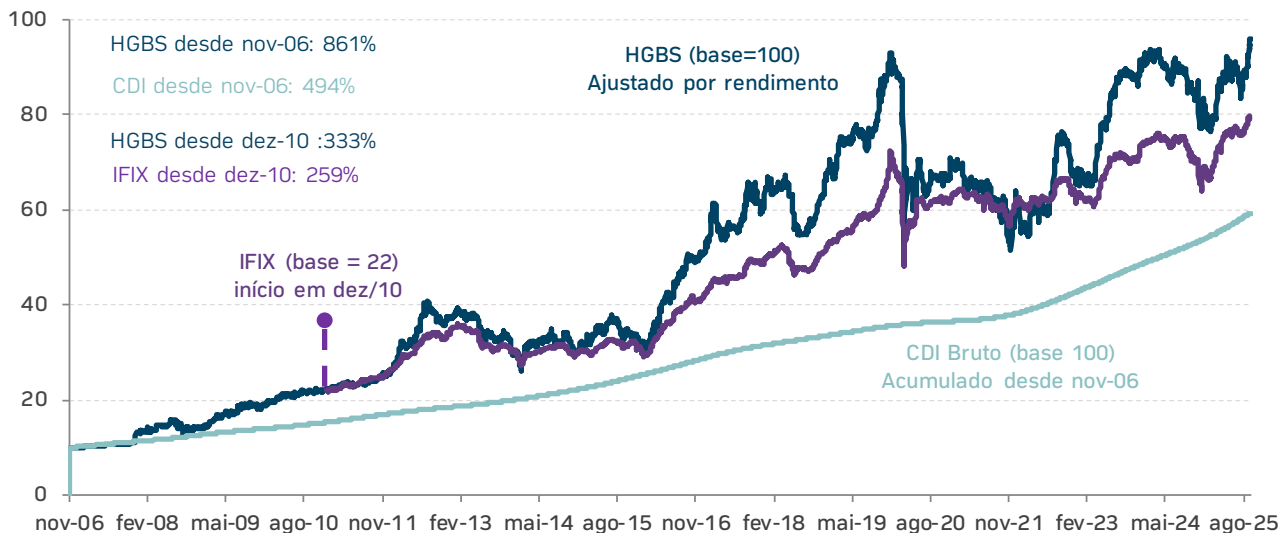
¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

² Performance do Fundo em relação ao IFIX desde dez-2010, data da criação do IFIX.



RENTABILIDADE ACUMULADA

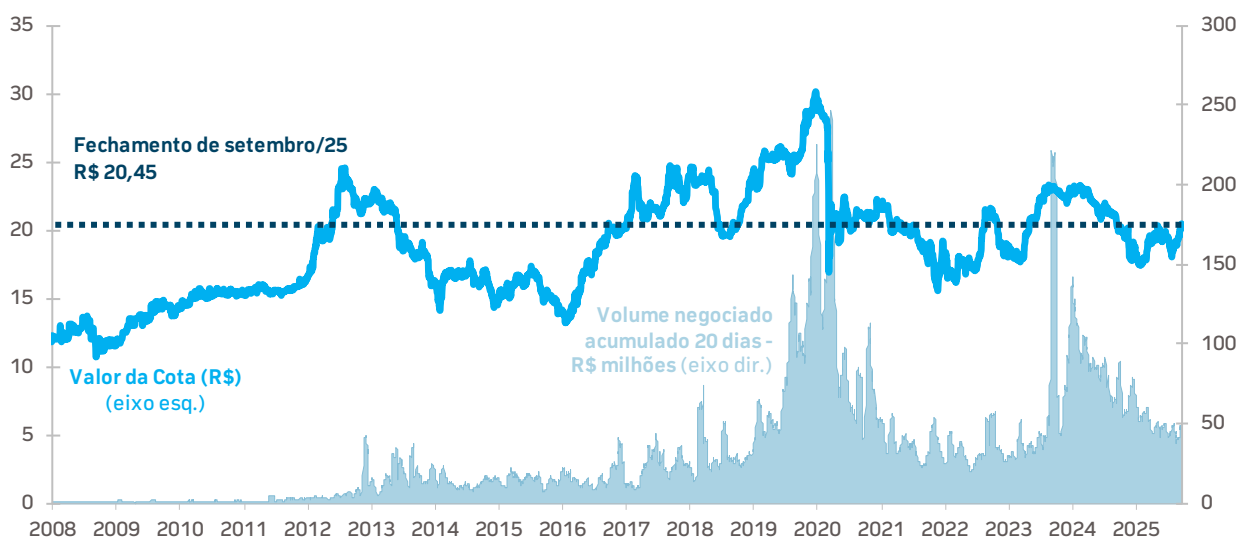
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	set/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,1%	18,8%	27,1%
Volume negociado (R\$ milhões)	54,0	456,2	661,8
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,5	2,4	2,7

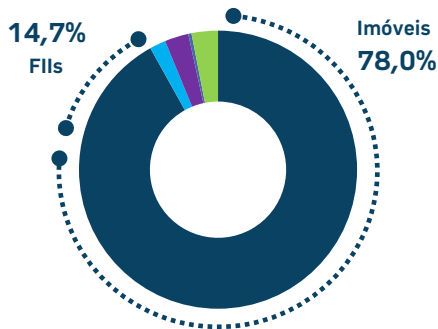


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

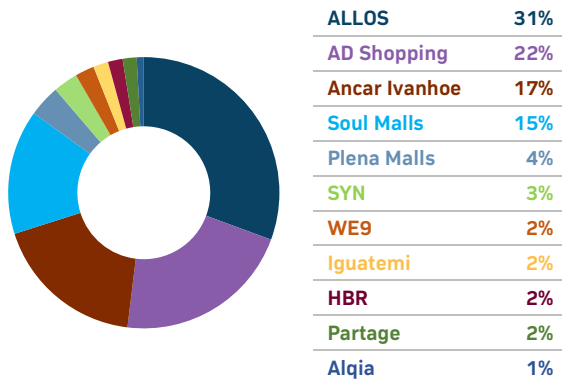
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 92,7% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 56% do valor investido em ativos estratégicos. Destacamos que a carteira já reflete a venda da fração de 10% do Shopping Jardim Sul, enquanto os indicadores operacionais refletirão a partir dos dados de outubro.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	92,7%	FIIs Líquidos	2,0%
CRIs e LCIs	3,0%	Fundos RF	2,3%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)

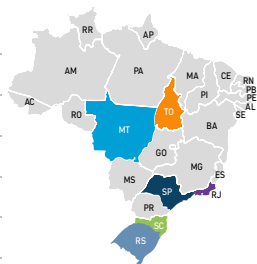


DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

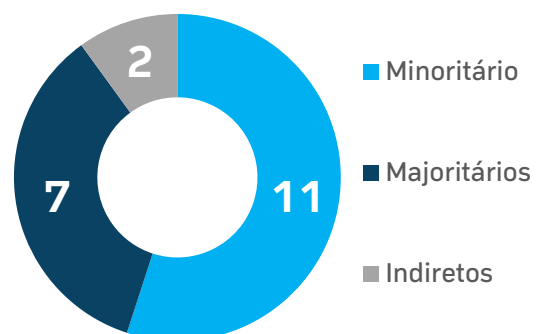


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

São Paulo	85%
Tocantins	7%
Santa Catarina	4%
Rio Grande do Sul	2%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge

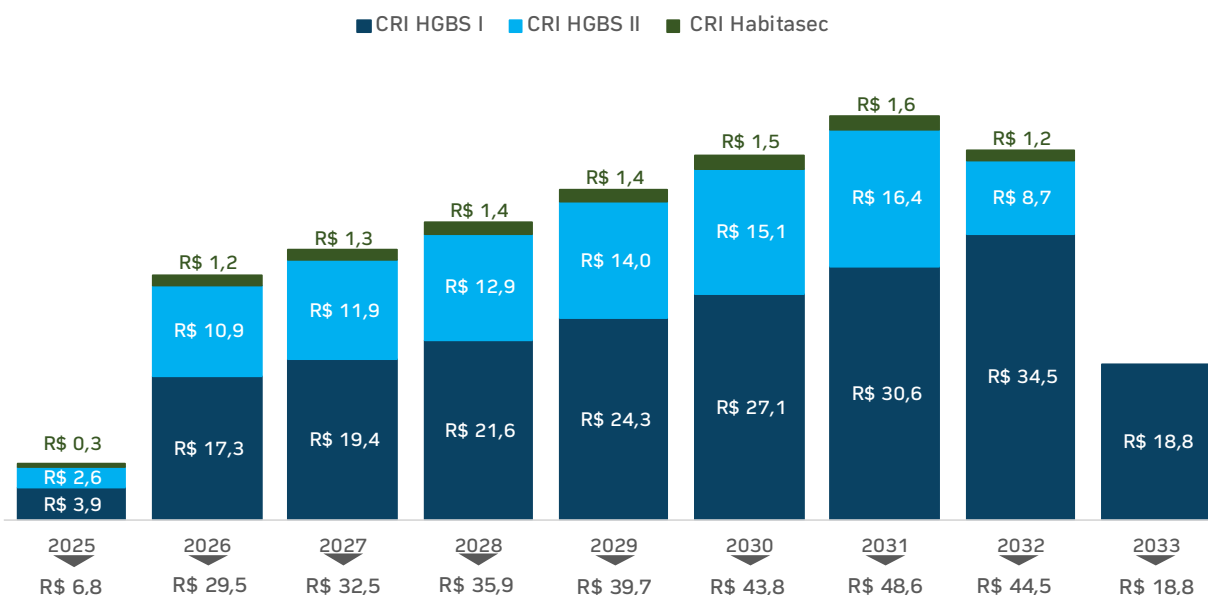


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a primeira aquisição de participação no Shopping Jardim Sul (40%), identificado abaixo como "CRI HGBS I", enquanto em dezembro de 2024 o Fundo adquiriu 25% do Shopping Jaraguá Araraquara com recursos levantados via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), identificado abaixo como "CRI HGBS II", e pela assunção de dívida já existente, identificada abaixo como "CRI Habitasec". As características e fluxo de pagamentos estão apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL		11,2%		
Identificação	CRI HGBS I	CRI HGBS I	CRI HGBS II	CRI Habitasec
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec	242ª da Virgo	205ª e 348ª da Habitasec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527	24L1967186	20J0030144 / 20J0947707
Saldo devedor	R\$ 100.932.397	R\$ 106.080.335	R\$ 96.629.067	R\$ 10.326.966
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	AF de 20% do Mooca Plaza Shopping	Não há (por parte do HGBS)
Rating	AA.br (Moody's)	AA.br (Moody's)	brA+ (Austin)	-
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.	IPCA + 8,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
Data de emissão	06/2023	06/2023	12/2024	12/2024
Vencimento	06/2033	06/2033	06/2032	09/2032

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (17% DA CARTEIRA)

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores.

Destacamos que no final de setembro ocorreu o lançamento do novo programa de fidelidade do shopping: o [Living Jardim Sul](#). Após meses de curadoria e planejamento, a administração do shopping criou um programa que visa fortalecer o ecossistema do shopping, proporcionando não só benefícios ao consumidor e um estreitamento da relação cliente-shopping, mas também gerar um maior fluxo e engajamento para o mix de lojas do shopping.

Movimentações comerciais: troca do Espaço Prana para Buddha Spa.

PARTICIPAÇÃO*	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
80,0%	28,7 mil m ²	171	1990	Ancar + Hedge

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara, Madero, América e UCI Cinemas.

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.

www.shoppingjardimsul.com.br



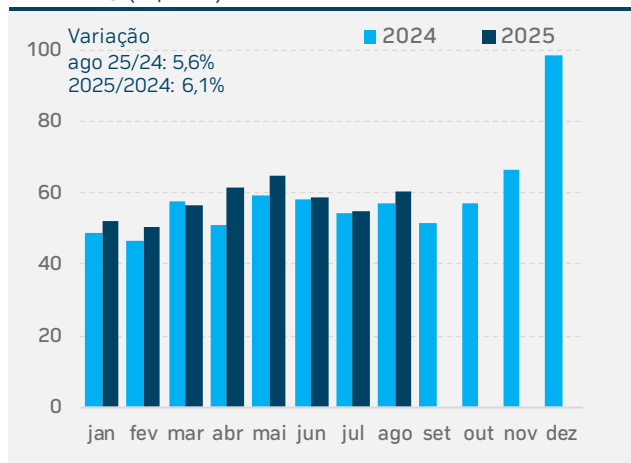
Fotos: Maurício Moreno. * Para os indicadores operacionais de agosto e setembro de 2025, a participação foi de 90% do imóvel.



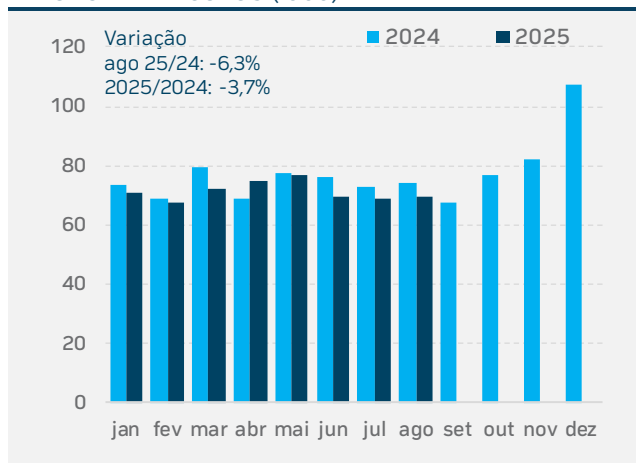
SHOPPING JARDIM SUL (17% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.678.216	2.527.968	6%	22.176.540	22.388.510	-1%
Aluguel complementar	144.148	121.734	18%	1.932.050	1.671.146	16%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	483.550	523.800	-8%	4.217.566	4.282.029	-2%
Outras receitas	68.054	23.230	193%	480.315	816.347	-41%
Receitas totais	3.373.969	3.196.731	6%	28.806.471	29.158.033	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(49.012)	(104.390)	-53%	(514.543)	(745.366)	-31%
Outras despesas	(995.847)	(521.120)	91%	(4.903.294)	(4.007.590)	22%
Despesas totais	(1.044.859)	(625.509)	67%	(5.417.836)	(4.752.957)	14%
Resultado sem estacionamento	2.329.110	2.571.222	-9%	23.388.634	24.405.076	-4%
Resultado estacionamento	1.138.821	966.557	18%	8.668.089	7.896.387	10%
Resultado operacional (NOI)	3.467.931	3.537.779	-2%	32.056.723	32.301.463	-1%
Benfeitorias	(1.886)	(238.725)	-99%	(254.494)	(693.466)	-63%
Resultado não operacional	(47.117)	1.589	-	(233.850)	904.722	-
Fluxo de caixa total	3.418.928	3.300.643	4%	31.568.379	32.512.719	-3%

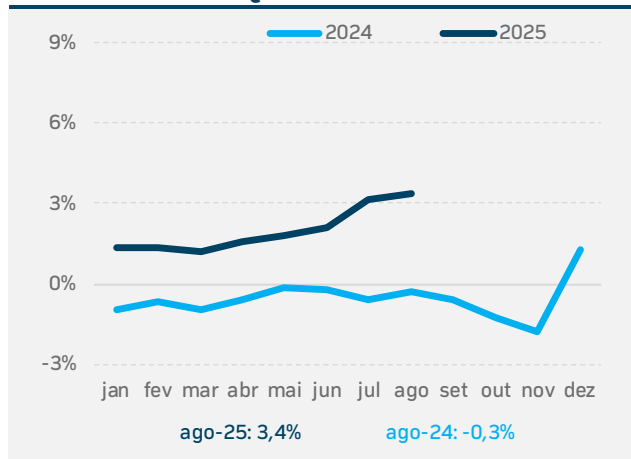
VENDAS (R\$ MM)



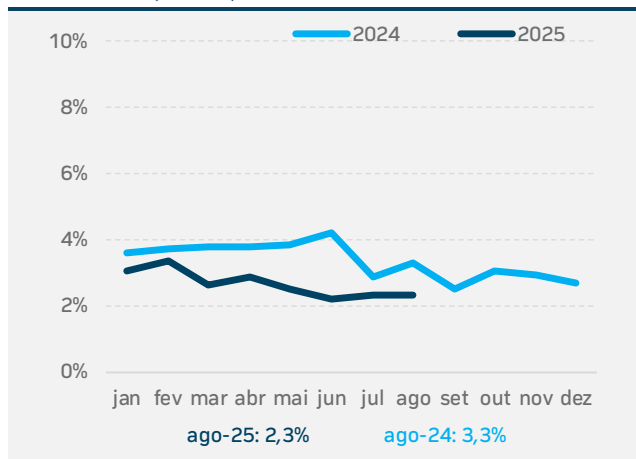
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região.

Movimentações comerciais: saída da Laser Fast (56 m²), diminuição de 33 m² locados pela Grandvision e aumento de 13 m² locados pela Turquesa Esmalteria.

PARTICIPAÇÃO 87,6%	ABL TOTAL 29,8 mil m ²	OPERAÇÕES 167	INAUGURAÇÃO 1992	OPERADOR AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by Vivara, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom, Sonda, Dafyne Presentes e Smart Fit.				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



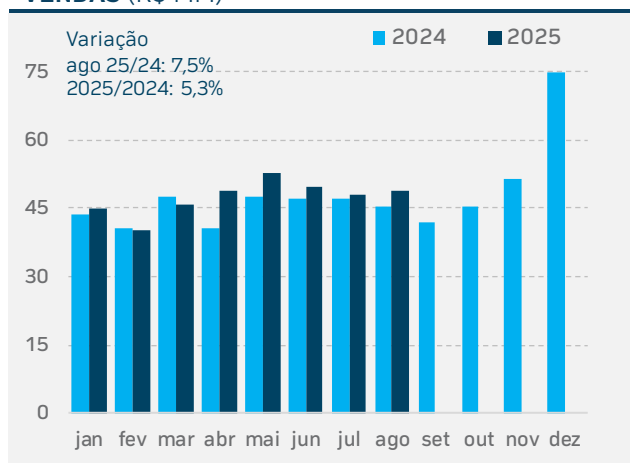
Fotos: Maurício Moreno



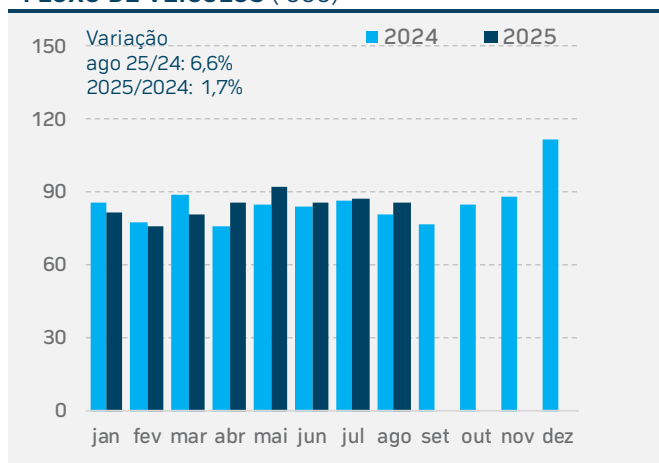
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.017.720	1.929.031	5%	17.220.388	15.687.786	10%
Aluguel complementar	163.500	282.453	-42%	1.622.789	1.828.162	-11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	518.550	545.427	-5%	3.909.608	4.008.364	-2%
Outras receitas	18.790	58.095	-68%	107.905	295.984	-64%
Receitas totais	2.718.560	2.815.006	-3%	22.860.690	21.820.296	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(265.081)	(292.190)	-9%	(2.141.940)	(2.302.979)	-7%
Outras despesas	(246.102)	(222.805)	10%	(1.959.456)	(2.003.590)	-2%
Despesas totais	(511.183)	(514.995)	-1%	(4.101.396)	(4.306.569)	-5%
Resultado sem estacionamento	2.207.378	2.300.011	-4%	18.759.294	17.513.727	7%
Resultado estacionamento	522.525	563.696	-7%	4.344.660	4.313.864	1%
Resultado operacional (NOI)	2.729.902	2.863.707	-5%	23.103.954	21.827.591	6%
Benfeitorias	(1.043.600)	(753.596)	38%	(6.324.141)	(2.109.598)	200%
Resultado não operacional	(2.200)	(3.070)	-28%	(17.600)	214.276	-
Fluxo de caixa total	1.684.102	2.107.041	-20%	16.762.213	19.932.268	-16%

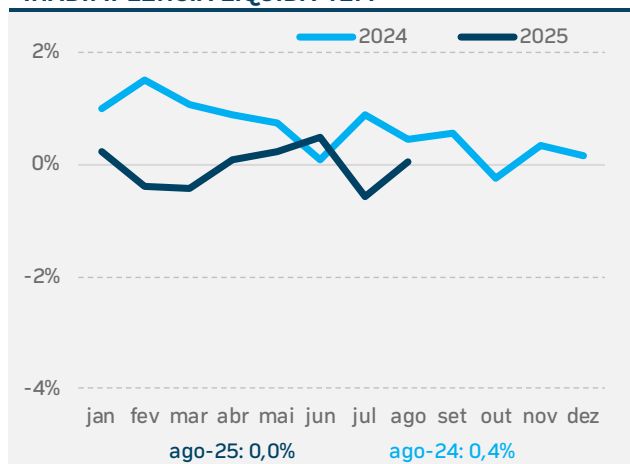
VENDAS (R\$ MM)



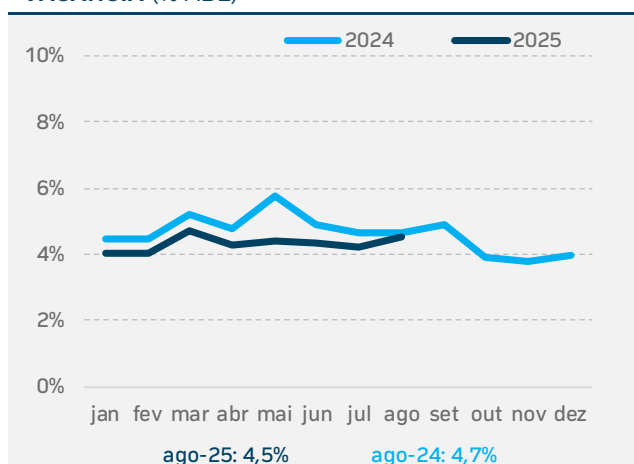
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento.

O *retrofit* da praça de alimentação foi finalizado no primeiro semestre de 2025. O projeto trouxe como principal novidade a abertura de uma grande janela que traz iluminação natural para o ambiente e uma ampla vista da região onde o Shopping está inserido. Esta área contempla um mobiliário mais descontraído e confortável, bem como o novo acesso do cinema e 200 novos assentos.

Além de diversas outras melhorias que estão sendo realizadas no empreendimento, como troca de escadas rolantes, *retrofit* de elevadores, o próximo projeto está relacionado à fachada e a área externa do empreendimento, área arborizada ao ar livre de domínio público que engloba o shopping.

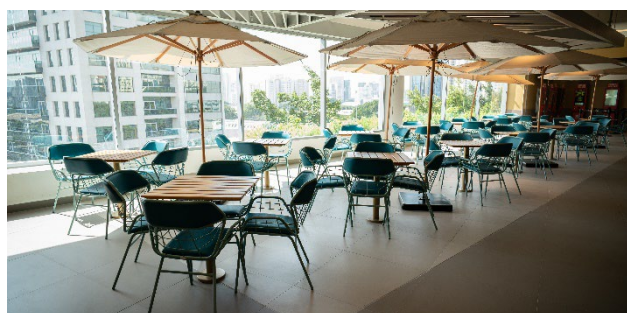
Adicionalmente, destacamos que as obras do Mané Mercado estão em fase avançada e a inauguração deverá ocorrer na segunda quinzena de novembro, em uma área com mais de 3 mil m². Cerca de 80% do espaço que será disponibilizado para operações gastronômicas já foi comercializado, e a divulgação dos restaurantes começará em breve.

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,1%	36,5 mil m ²	165	1991	Soul Malls

Principais Operações: Dafyne, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Bio Ritmo, Madero, Mané Mercado (a inaugurar), Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Johnny Rockets, Dickey's, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP westplaza.com.br



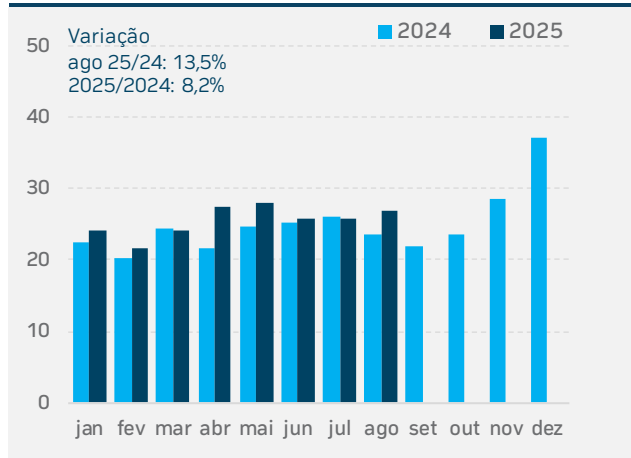
Fotos: Retrofit da praça de alimentação finalizado (última fileira).



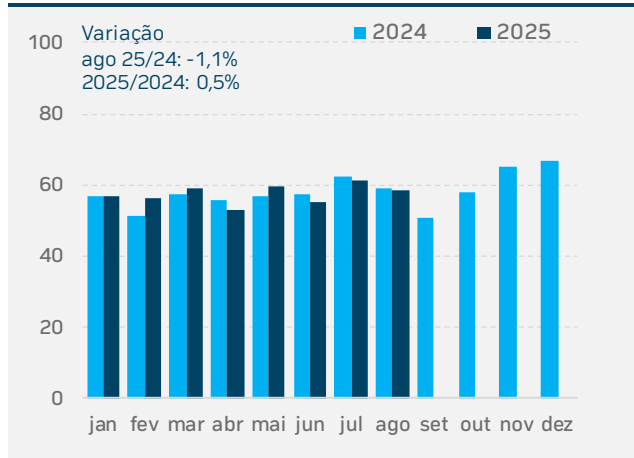
SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.348.688	1.153.338	17%	12.063.773	10.703.053	13%
Aluguel complementar	154.517	237.659	-35%	1.298.900	1.583.157	-18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	260.347	272.296	-4%	2.320.061	2.066.883	12%
Outras receitas	12.964	273	-	73.255	718.543	-90%
Receitas totais	1.776.516	1.663.566	7%	15.755.989	15.071.635	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(748.690)	(715.466)	5%	(6.643.121)	(5.413.896)	23%
Outras despesas	(349.219)	(257.336)	36%	(3.113.768)	(2.306.655)	35%
Despesas totais	(1.097.909)	(972.801)	13%	(9.756.890)	(7.720.551)	26%
Resultado sem estacionamento	678.607	690.765	-2%	5.999.099	7.351.084	-18%
Resultado estacionamento	792.951	626.560	27%	5.445.745	4.569.916	19%
Resultado operacional (NOI)	1.471.558	1.317.325	12%	11.444.844	11.921.000	-4%
Benefitorias	(1.055.225)	(359.997)	193%	(13.113.206)	(5.283.651)	148%
Resultado não operacional	-	(3.172)	-100%	-	(79.407)	-100%
Fluxo de caixa total	416.333	954.156	-56%	(1.668.362)	6.557.943	-

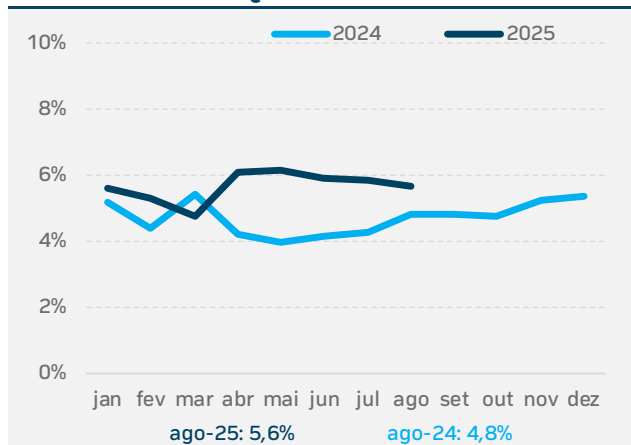
VENDAS (R\$ MM)



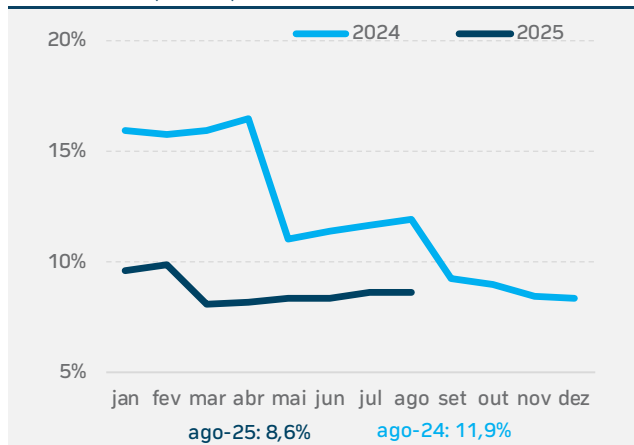
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Localizado em um dos mais tradicionais bairros de São Paulo, o empreendimento é um dos principais centros de compras da zona leste da cidade e conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes e lazer.

Destacamos que em setembro ocorreu a [inauguração](#) da Sephora em uma área de mais de 300 m², reforçando a qualificação do mix de lojistas do Mooca, e colaborando para a atração de clientes e destacamento do Mooca na posição de dominância na região.

Movimentações comerciais: entrada da Zinzane em novo ponto de 156 m².

PARTICIPAÇÃO 20,0%	ABL TOTAL 42,1 mil m ²	OPERAÇÕES 220	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR ALLOS
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

Principais Operações: Camarada Camarão, C&A, Centauro, Cinemark, Companhia Atlética, Hocca Bar, Kalunga, Lacoste, Le Lis Blanc, Madero, Nagairô Sushi, Outback, Pecorino, Petz, PEP da Polícia Federal, Riachuelo, Renner, Sephora, Vivara, Zara.

Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP

www.moocaplaza.com.br



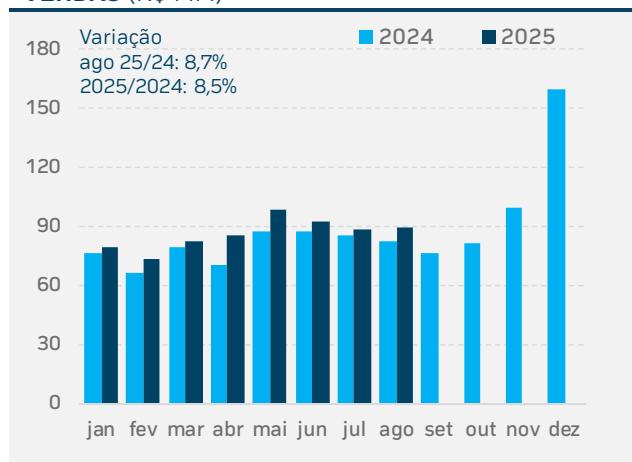
Fotos: Maurício Moreno.



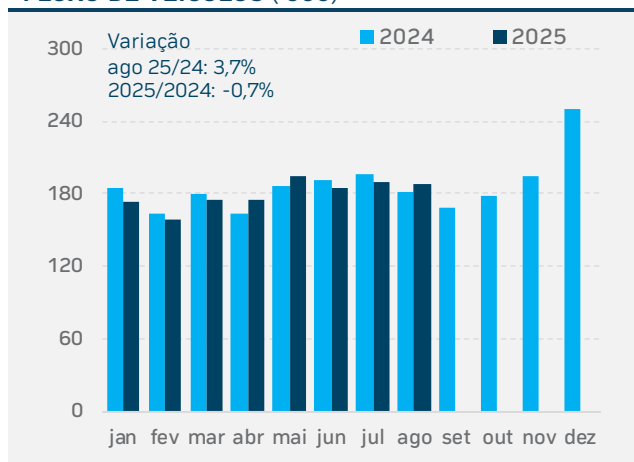
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.741.222	4.835.614	-2%	40.977.232	39.520.201	4%
Aluguel complementar	467.874	608.575	-23%	4.441.561	3.956.282	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	1.163.834	816.453	43%	7.689.885	6.740.647	14%
Outras receitas	220.735	231.184	-5%	1.830.864	1.816.798	1%
Receitas totais	6.593.665	6.491.825	2%	54.939.542	52.033.928	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(87.854)	(177.423)	-50%	(665.568)	(1.176.171)	-43%
Outras despesas	(1.532.125)	(1.433.958)	7%	(12.358.490)	(11.777.554)	5%
Despesas totais	(1.619.979)	(1.611.380)	1%	(13.024.058)	(12.953.725)	1%
Resultado sem estacionamento	4.973.686	4.880.445	2%	41.915.484	39.080.203	7%
Resultado estacionamento	2.096.638	1.837.679	14%	15.313.872	14.469.828	6%
Resultado operacional (NOI)	7.070.324	6.718.124	5%	57.229.356	53.550.031	7%
Benfeitorias	(796.059)	(1.015.591)	-22%	(6.347.299)	(2.828.930)	124%
Resultado não operacional	17.580	(42.229)	-	89.282	35.498	152%
Fluxo de caixa total	6.291.845	5.660.303	11%	50.971.339	50.756.599	0%

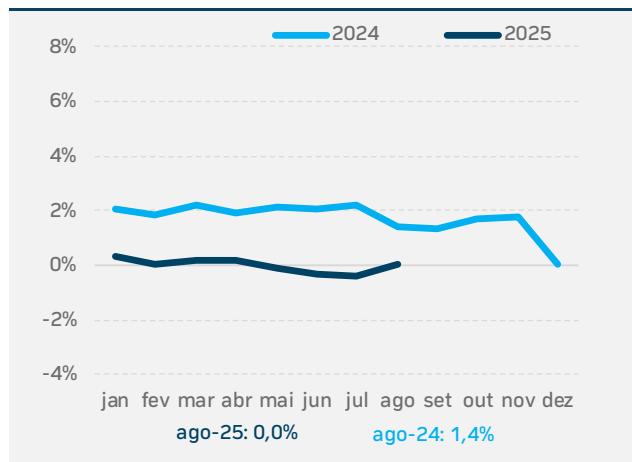
VENDAS (R\$ MM)



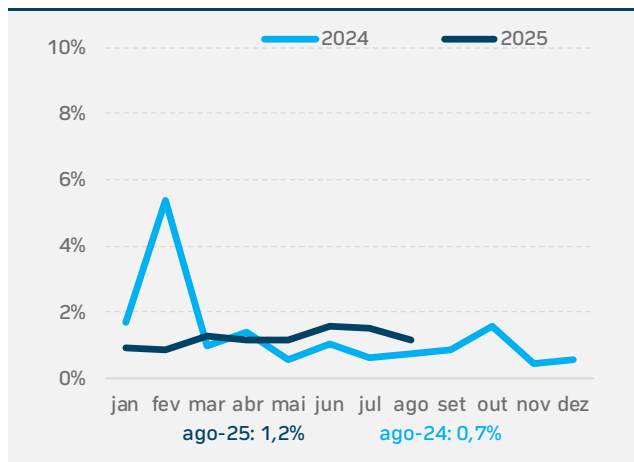
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Localizado em Palmas, no estado do Tocantins, o Capim Dourado é o maior centro de compras da cidade, a capital com o segundo maior crescimento populacional entre 2010 e 2022, conforme medido pelo IBGE. Adicionalmente, o estado do Tocantins vem se destacando nos últimos anos como uma nova fronteira agrícola do país.

Destacamos que no início de setembro ocorreu o show do grupo Menos é Mais no evento de comemoração do aniversário de 15 anos do Capim Dourado, com um público de mais de 8 mil pessoas, colaborando para um crescimento de 18% no fluxo de veículos em relação ao mesmo final de semana do ano anterior.

Adicionalmente, destacamos que em setembro ocorreu a reinauguração do mercado Super Big, ocupando uma área de mais de 1.000 m². O mercado estava presente no shopping em uma área maior, porém, foi realizado um movimento de realocação, permitindo também a entrada das operações MoroFit e Wow Park na área restante, provocando um aumento da rentabilização da ABL do ativo e uma maior qualificação do mix de lojistas.

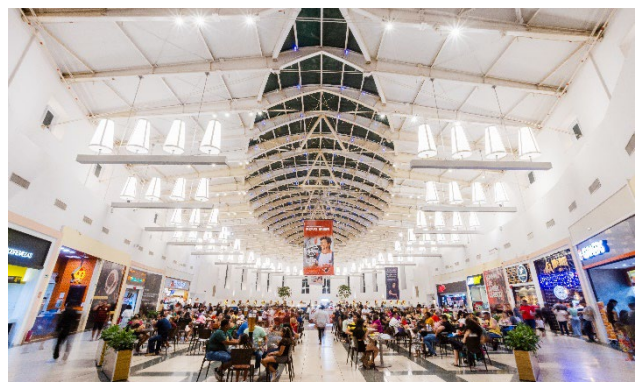
Movimentações comerciais: entrada do Express Grill (39 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
60,0%	38,8 mil m ²	153	2010	Soul Malls

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Madero, MoroFit, Cinemark, Super Big, ZigZag Play e Wow Park.

Endereço: Q. 107 Norte Avenida NS 5, s/n - Plano Diretor Norte, Palmas - TO

capimdouradosc.com.br

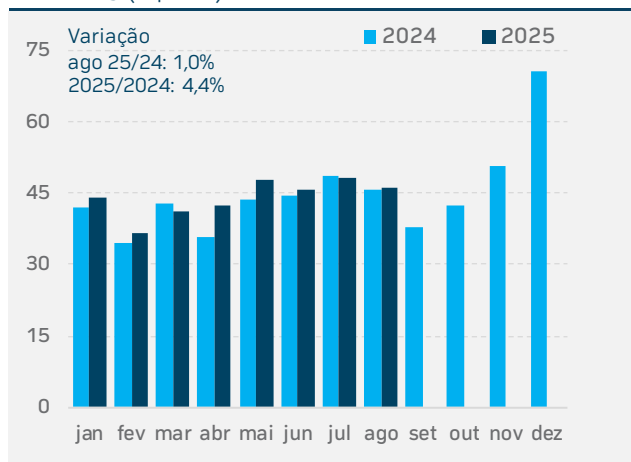




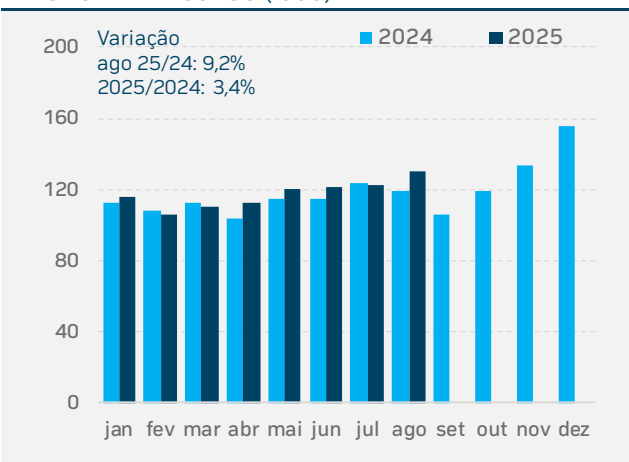
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.493.460	1.379.229	8%	13.408.314	12.062.779	11%
Aluguel complementar	630.425	756.479	-17%	4.395.718	3.920.243	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	642.743	482.121	33%	4.250.597	3.647.637	17%
Outras receitas	30.761	277.371	-89%	579.161	714.129	-19%
Receitas totais	2.797.389	2.895.200	-3%	22.633.790	20.344.788	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(71.677)	(36.557)	96%	(364.786)	(335.310)	9%
Outras despesas	(346.889)	(355.483)	-2%	(2.310.870)	(2.362.128)	-2%
Despesas totais	(418.565)	(392.040)	7%	(2.675.656)	(2.697.438)	-1%
Resultado sem estacionamento	2.378.824	2.503.160	-5%	19.958.134	17.647.350	13%
Resultado estacionamento	669.438	529.122	27%	4.481.918	3.640.650	23%
Resultado operacional (NOI)	3.048.261	3.032.282	1%	24.440.051	21.288.000	15%
Benefitorias	(152.721)	-	-	(833.044)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.895.540	3.032.282	-5%	23.607.007	21.288.000	11%

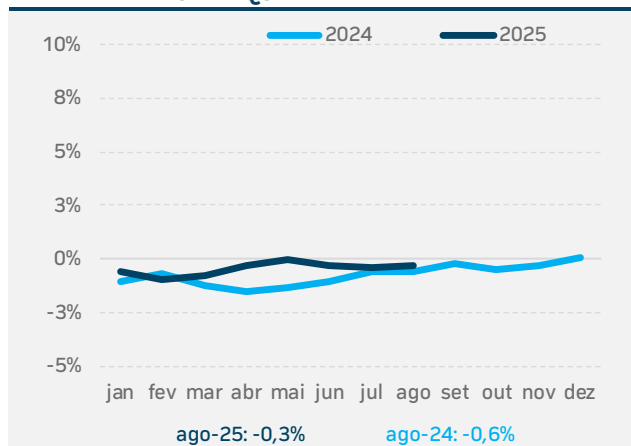
VENDAS (R\$ MM)



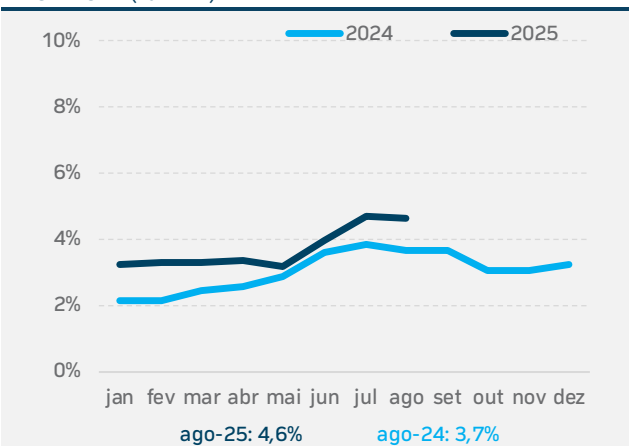
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VCÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

O Tivoli Shopping é um dos principais destaques do portfólio, apresentando ótimos resultados que reforçam a resiliência e força do ativo. É referência para os habitantes das cidades de Santa Bárbara d'Oeste e Americana, cidades da região metropolitana de Campinas.

Movimentações comerciais: entrada da Mahogany (29m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59,0%	25,8 mil m ²	145	1998	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by Vivara, Magazine Luiza, Centauro, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas, Cobasi, Coco Bambu e Outback.

Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP

www.tivolishopping.com.br



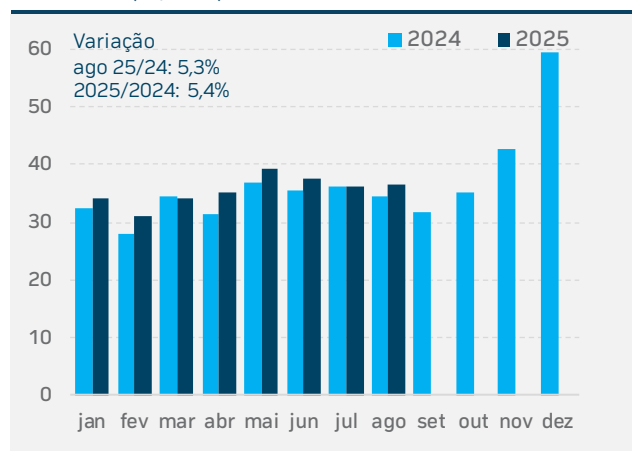
Fotos: Maurício Moreno



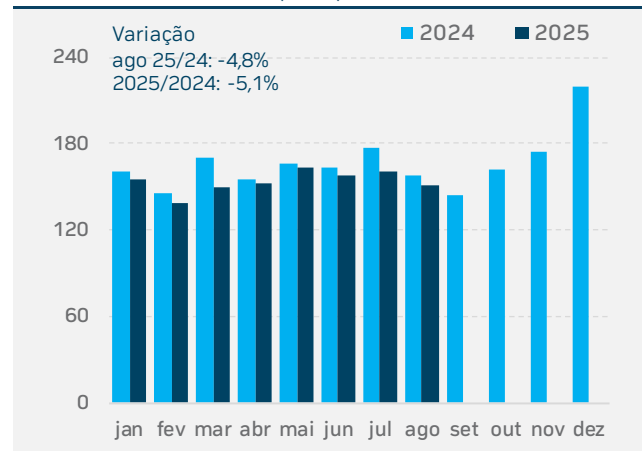
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.625.080	1.636.271	-1%	13.175.300	12.588.088	5%
Aluguel complementar	122.709	143.500	-14%	1.621.877	1.611.117	1%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	280.761	249.374	13%	1.960.649	1.953.821	0%
Outras receitas	49.385	43.221	14%	527.912	928.555	-43%
Receitas totais	2.077.934	2.072.367	0%	17.285.737	17.081.582	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.006)	(50.233)	4%	(377.165)	(394.040)	-4%
Outras despesas	(194.912)	(187.340)	4%	(1.858.518)	(1.659.171)	12%
Despesas totais	(246.918)	(237.574)	4%	(2.235.683)	(2.053.211)	9%
Resultado sem estacionamento	1.831.016	1.834.793	0%	15.050.054	15.028.371	0%
Resultado estacionamento	634.499	612.389	4%	5.205.773	4.596.625	13%
Resultado operacional (NOI)	2.465.515	2.447.182	1%	20.255.827	19.624.995	3%
Benfeitorias	(133.981)	(107.850)	24%	(702.349)	(2.500.086)	-72%
Resultado não operacional	-	19.449	-	-	(160.551)	-100%
Fluxo de caixa total	2.331.534	2.358.781	-1%	19.553.478	16.964.358	15%

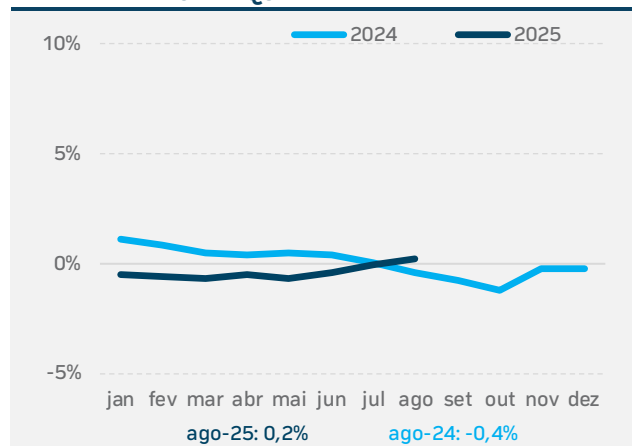
VENDAS (R\$ MM)



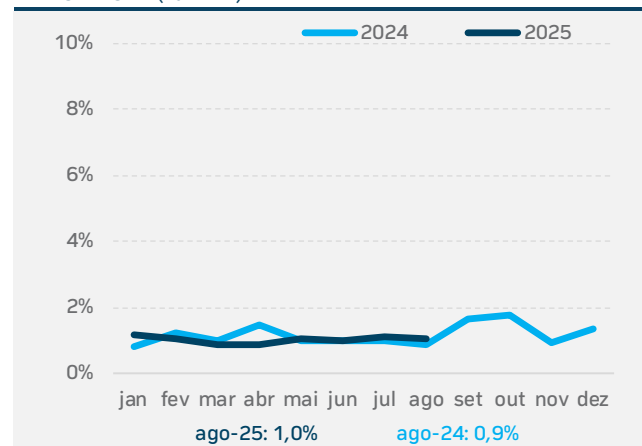
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região.

Movimentações comerciais: saída do Chute a Gol (30 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,0%	42,9 mil m ²	186	2012	ALLOS

Principais Operações: Cinépolis, Estrela do Lar, Outback, Kalunga, Magazine Luiza e Smart Fit.

Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



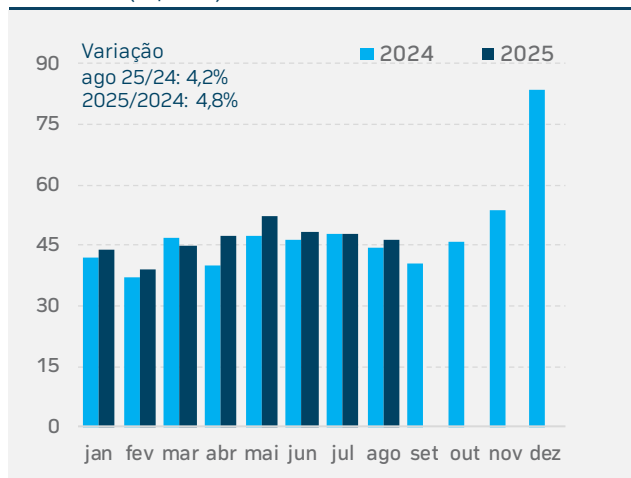
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



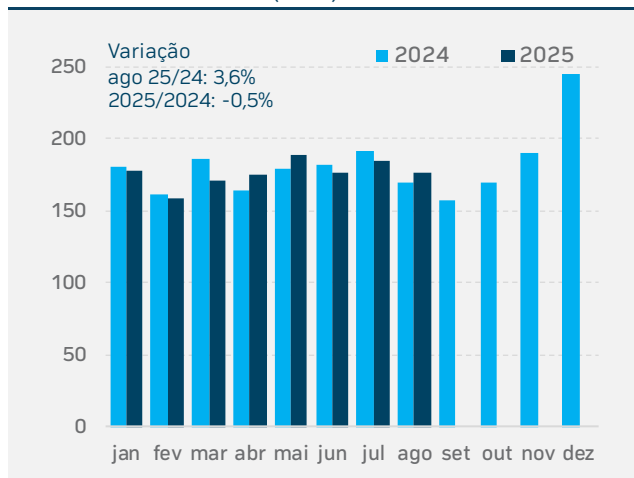
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Variação vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.165.608	2.223.378	-3%	19.406.744	19.153.918	1%
Aluguel complementar	130.386	275.878	-53%	1.469.905	1.787.932	-18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	451.984	400.608	13%	3.652.448	3.293.367	11%
Outras receitas	173.733	193.980	-10%	1.344.824	1.131.975	19%
Receitas totais	2.921.711	3.093.844	-6%	25.873.920	25.367.193	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(123.959)	(95.391)	30%	(988.361)	(937.245)	5%
Outras despesas	(366.722)	(458.032)	-20%	(4.338.305)	(3.627.109)	20%
Despesas totais	(490.681)	(553.422)	-11%	(5.326.666)	(4.564.354)	17%
Resultado sem estacionamento	2.431.030	2.540.422	-4%	20.547.255	20.802.839	-1%
Resultado estacionamento	1.223.134	1.210.574	1%	9.814.470	8.795.714	12%
Resultado operacional (NOI)	3.654.165	3.750.996	-3%	30.361.724	29.598.553	3%
Benefitorias	(385.657)	(227.179)	70%	(1.642.132)	(1.157.027)	42%
Resultado não operacional	(60.061)	72.753	-	(17.365)	77.600	-
Fluxo de caixa total	3.208.447	3.596.570	-11%	28.702.227	28.519.125	1%

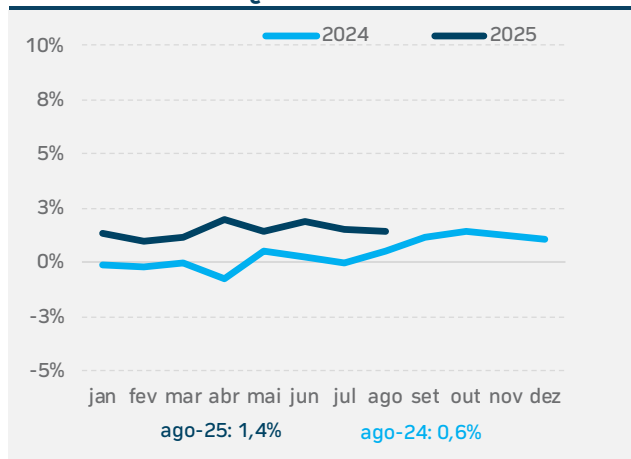
VENDAS (R\$ MM)



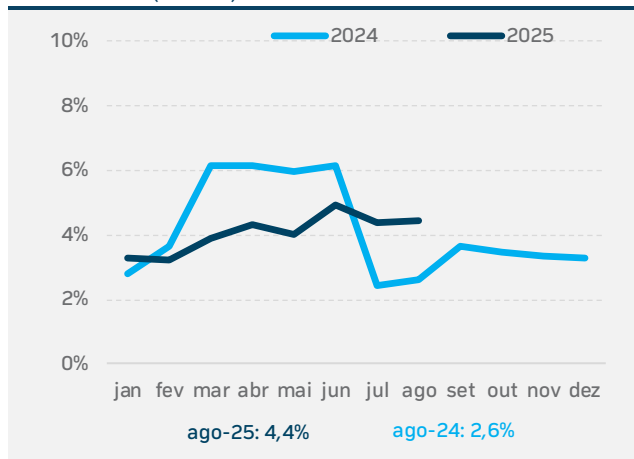
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

O Boulevard Shopping Bauru é o maior centro de compras de Bauru, cidade que é sede da região administrativa que engloba 39 outros municípios vizinhos, abrangendo uma área de influência com população de aproximadamente 1,1 milhão de pessoas.

Destacamos que no início de agosto a dupla sertaneja Chitãozinho & Xororó [realizou](#) no Boulevard Bauru o show da nova turnê “ChX | Uma História de Sucesso”. O evento, que reuniu mais de 5 mil pessoas e alcançou um engajamento de mais de 1,5 milhão de acessos nas redes sociais, consolida o Bauru não apenas como o maior centro de compras da região, mas também como um dos destinos mais atrativos para lazer e entretenimento.

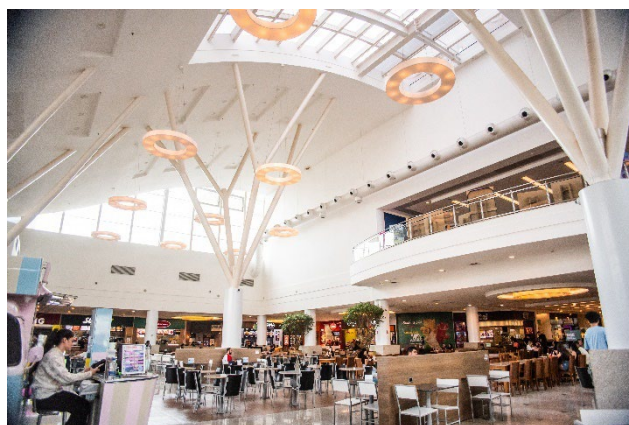
Movimentações comerciais: entrada da Vans (112 m²), saídas da Piticas (55 m²) e Intimissimi (46 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
65,0%	34,7 mil m ²	163	2012	ALLOS

Principais Operações: Adidas, Alessandro Eletro, Renner, Riachuelo, Centauro, Daiso + Soneda, Farm, Levi's, Maravilhas do Lar, Outback, PEP da Polícia Federal, Vans (a inaugurar), Vivara, Tommy Hilfiger (a inaugurar) e Cinépolis.

Endereço: Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Bauru – SP

boulevardshoppingbauru.com.br

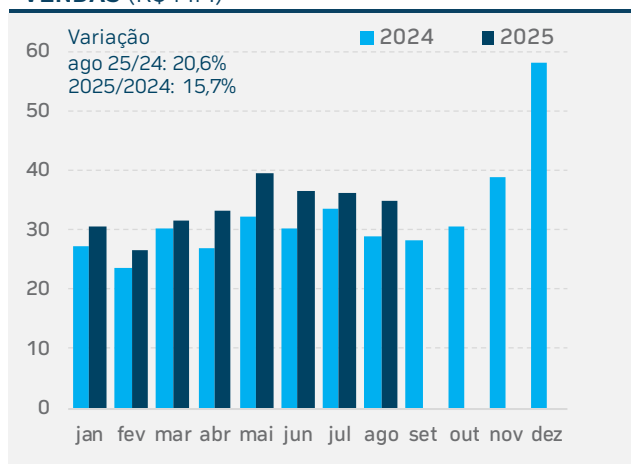




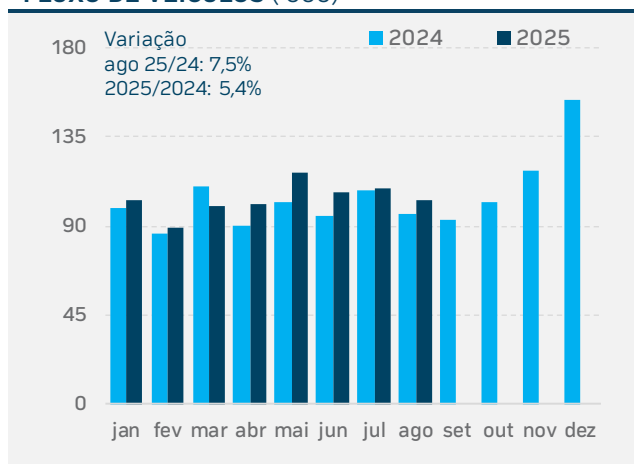
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Variação vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.251.184	1.169.926	7%	11.033.005	10.330.901	7%
Aluguel complementar	220.985	214.948	3%	1.984.607	1.573.222	26%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	375.026	323.276	16%	2.902.851	2.484.002	17%
Outras receitas	36.680	22.907	-	144.026	151.096	-
Receitas totais	1.883.875	1.731.057	9%	16.064.489	14.539.220	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(190.168)	(197.820)	-4%	(1.635.664)	(1.757.564)	-7%
Outras despesas	(266.307)	(237.174)	12%	(2.063.599)	(1.623.776)	27%
Despesas totais	(456.475)	(434.994)	5%	(3.699.263)	(3.381.340)	9%
Resultado sem estacionamento	1.427.399	1.296.063	10%	12.365.226	11.157.881	11%
Resultado estacionamento	455.033	374.506	22%	3.586.260	2.897.517	24%
Resultado operacional (NOI)	1.882.432	1.670.569	13%	15.951.486	14.055.398	13%
Benefeitorias	(272.169)	(37.697)	622%	(399.818)	(152.131)	163%
Resultado não operacional	12.050	18.475	-35%	108.817	(43.613)	-
Fluxo de caixa total	1.622.313	1.651.346	-2%	15.660.484	13.859.654	13%

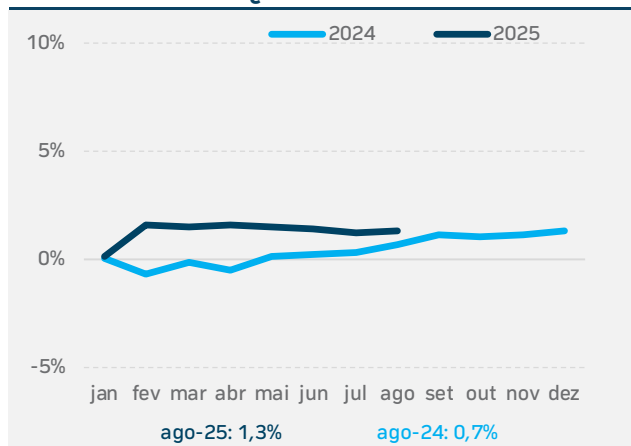
VENDAS (R\$ MM)



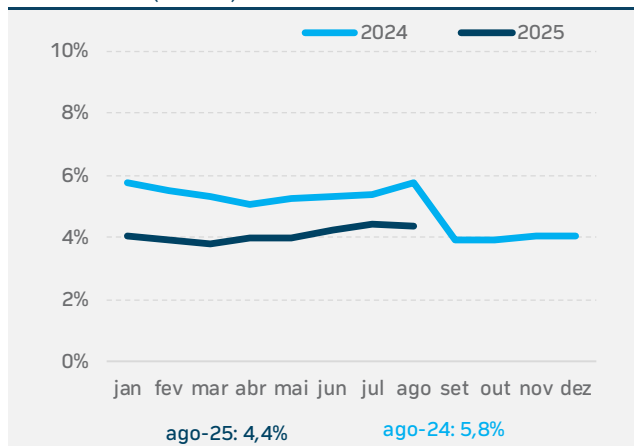
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping VillaLobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento passou recentemente por um retrofit da área interna e por uma revitalização da fachada. Abaixo, na última fileira de fotos, trazemos a foto da fachada finalizada.

Destacamos que o Shopping VillaLobos foi patrocinador oficial do [SP Open](#), torneio feminino de tênis na categoria WTA 250 que foi disputado pela primeira vez em setembro de 2025 no Parque Villa-Lobos. O SP Open marcou o retorno da WTA a São Paulo após 25 anos, quando a cidade recebeu o Brasil Open de 2000.

Dentre outras ações e [ativações](#) de marca, o VillaLobos [sorteou](#) 30 pares de ingressos do evento para os clientes e usuários do programa de benefícios do shopping.

Movimentações comerciais: entradas da Samsonite (50 m², irá desocupar a antiga loja nos próximos meses) e Spoletto/Gendai (62 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	28,4 mil m ²	217	2000	ALLOS

Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

Endereço: Av. das Nações Unidas, 4.777 – São Paulo/SP

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



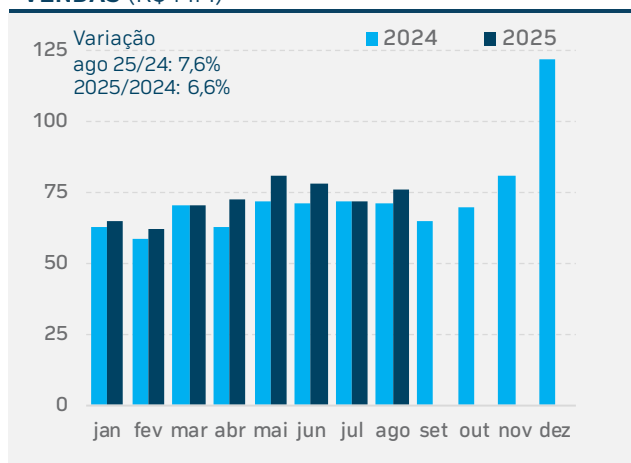
Fotos: Fachada revitalizada (esquerda); Ativação do shopping no SP Open (direita).



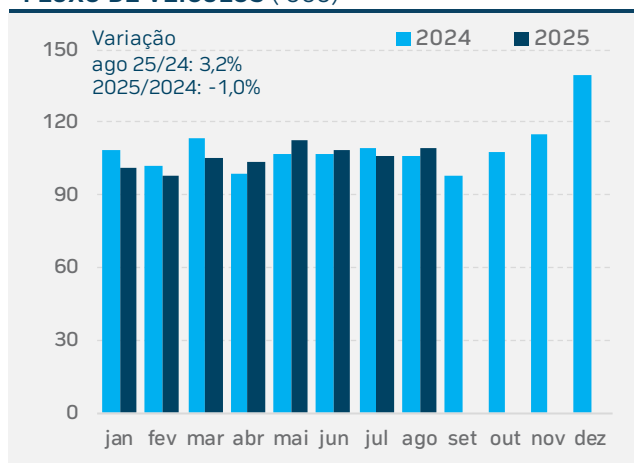
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.196.922	4.060.883	3%	36.256.144	36.135.075	0%
Aluguel complementar	369.225	459.867	-20%	3.820.573	3.955.298	-3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	754.123	895.800	-16%	6.838.509	6.520.496	5%
Outras receitas	190.426	999.857	-81%	1.659.925	2.171.235	-24%
Receitas totais	5.510.694	6.416.408	-14%	48.575.151	48.782.103	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(194.674)	(257.766)	-24%	(1.562.386)	(1.515.838)	3%
Outras despesas	(871.583)	(646.500)	35%	(5.529.250)	(5.434.108)	2%
Despesas totais	(1.066.257)	(904.266)	18%	(7.091.635)	(6.949.946)	2%
Resultado sem estacionamento	4.444.437	5.512.142	-19%	41.483.516	41.832.157	-1%
Resultado estacionamento	1.680.920	1.568.192	7%	12.681.159	11.623.580	9%
Resultado operacional (NOI)	6.125.357	7.080.334	-13%	54.164.675	53.455.737	1%
Benefitorias	(517.528)	(2.152.488)	-76%	(6.567.931)	(13.201.112)	-50%
Resultado não operacional	(5.503)	36.119	-	260.964	203.069	29%
Fluxo de caixa total	5.602.326	4.963.965	13%	47.857.708	40.457.694	18%

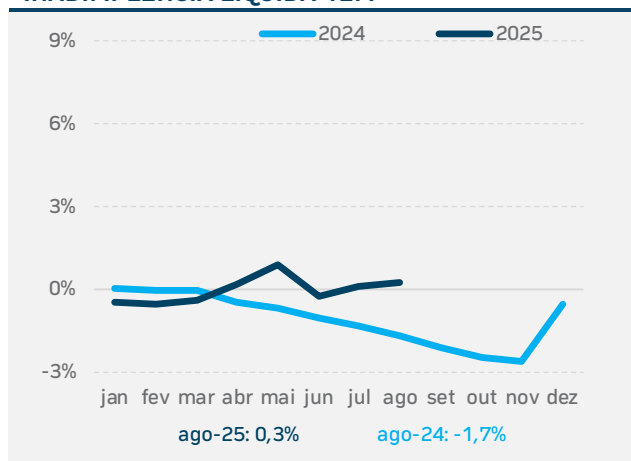
VENDAS (R\$ MM)



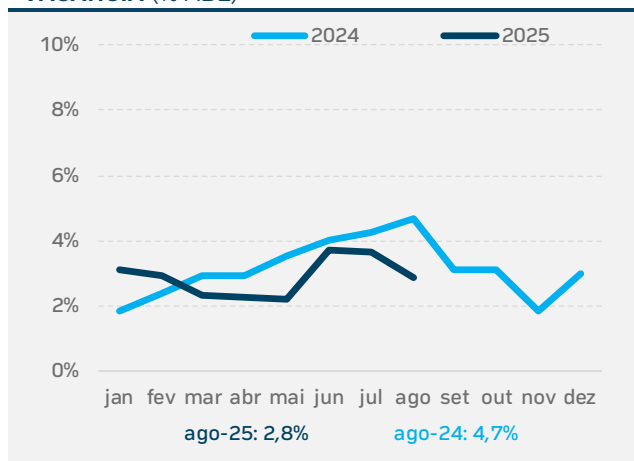
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes.

Destacamos que foi assinado contrato de locação para a entrada da Smart Fit, que ocupará uma área de 1.240 m² localizada no estacionamento, aumentando a ABL total do shopping. Esta entrada contribui muito para a qualificação do mix de serviços e lazer do empreendimento, e, espera-se que irá gerar uma forte atração de fluxo de clientes, colaborando para a reversão do quadro de queda do fluxo de veículos apresentado desde a saída da última operação de academia do shopping.

Movimentações comerciais: entradas da Pet 10 (86 m²) e Clube Melissa (73 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	31,4 mil m ²	137	2009	AD Shopping

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Dafyne, Magazine Luiza, Smart Fit (a inaugurar), Mania de Churrasco e Outback.

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoça.com.br



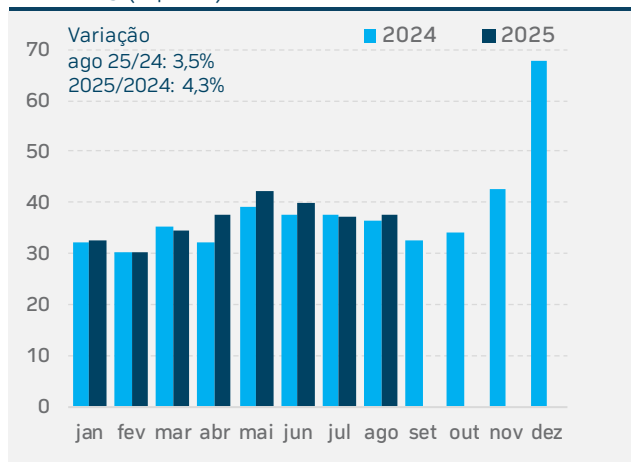
Fotos: Maurício Moreno.



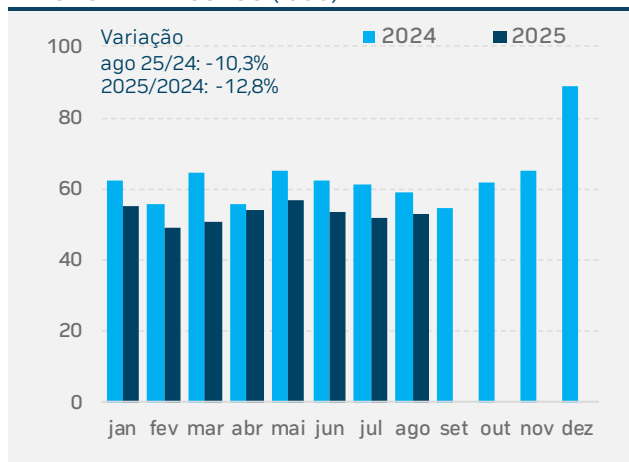
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.230.477	1.903.909	17%	20.104.327	18.723.159	7%
Aluguel complementar	92.718	100.867	-8%	991.997	925.621	7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	427.583	471.533	-9%	3.148.803	3.207.123	-2%
Outras receitas	70.950	31.170	128%	476.517	523.762	-9%
Receitas totais	2.821.729	2.507.480	13%	24.721.643	23.379.665	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(101.580)	(61.963)	64%	(732.770)	(668.111)	10%
Outras despesas	(216.588)	(242.425)	-11%	(1.701.145)	(1.692.339)	1%
Despesas totais	(318.167)	(304.387)	5%	(2.433.915)	(2.360.451)	3%
Resultado sem estacionamento	2.503.562	2.203.092	14%	22.287.728	21.019.214	6%
Resultado estacionamento	429.693	412.233	4%	3.362.099	3.381.917	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.933.254	2.615.326	12%	25.649.827	24.401.131	5%
Benefitorias	(171.510)	-	-	(103.407)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.761.744	2.615.326	6%	25.546.420	24.401.131	5%

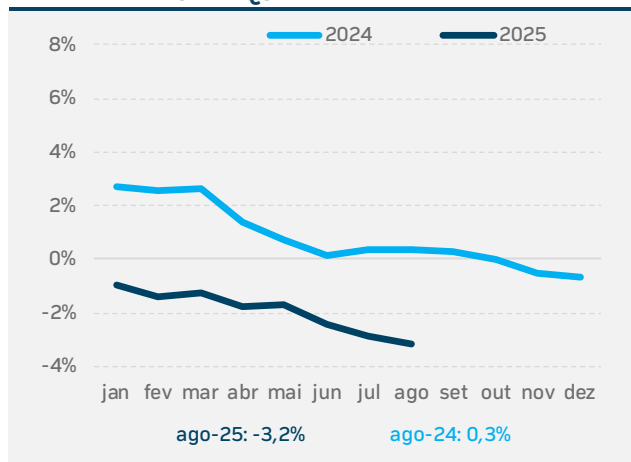
VENDAS (R\$ MM)



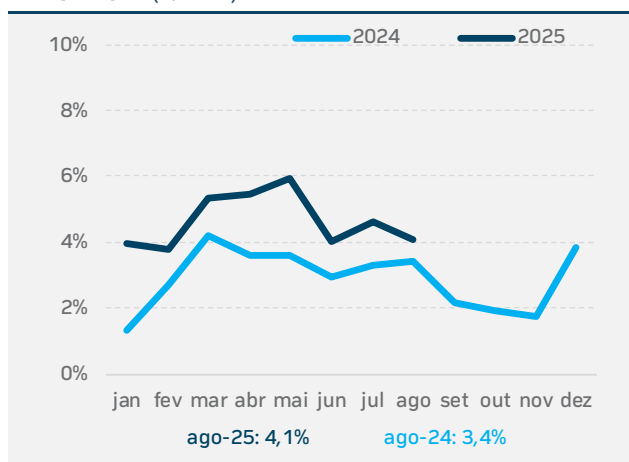
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Localizado em Araraquara - SP, cidade em intenso desenvolvimento, o Shopping Jaraguá Araraquara reúne uma arquitetura moderna a um ambiente acolhedor, sendo um dos principais destinos de compras, lazer e entretenimento da região.

Movimentações comerciais: entrada da Makezera (40 m²) e saídas da Aceland (46 m²) e Água de Cheiro (24 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
25%	21,1 mil m ²	118	2001	WE9

Principais Operações: Coco Bambu, Outback, Renner, Riachuelo, C&A, Caedu, Inova Academia, 1 a 99, Moviecom Cinemas, Cobasi, Polo Wear.

Endereço: Av. Alberto Benassi, 2270 - Araraquara - SP

shoppingjaragua.com.br/araraquara/

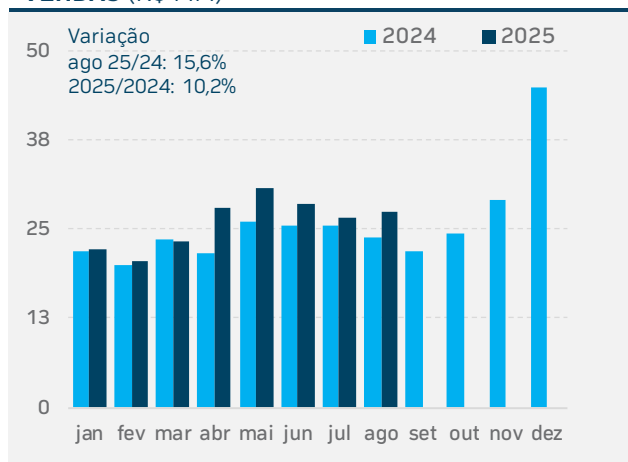




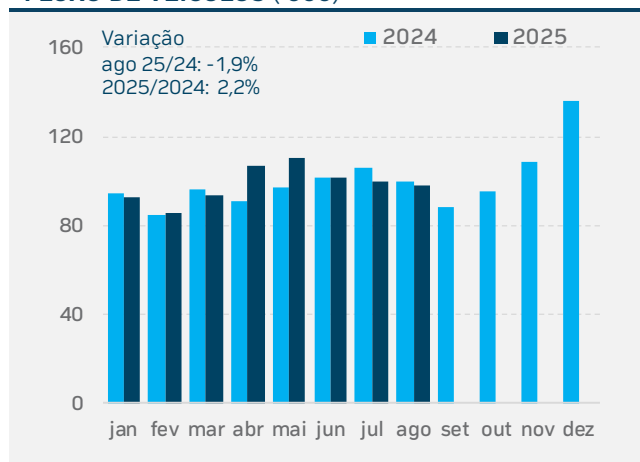
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	855.093	739.324	16%	7.352.945	6.857.626	7%
Aluguel complementar	164.847	371.763	-56%	1.730.824	1.925.162	-10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	541.512	444.112	22%	3.851.599	3.135.781	23%
Outras receitas	78.582	22.389	251%	309.726	255.391	21%
Receitas totais	1.640.034	1.577.588	4%	13.245.095	12.173.960	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(86.640)	(104.340)	-17%	(635.215)	(804.151)	-21%
Outras despesas	(156.990)	(214.538)	-27%	(1.130.598)	(974.598)	16%
Despesas totais	(243.630)	(318.878)	-24%	(1.765.813)	(1.778.749)	-1%
Resultado sem estacionamento	1.396.403	1.258.710	11%	11.479.282	10.395.210	10%
Resultado estacionamento	473.359	423.917	12%	3.621.860	2.822.017	28%
Resultado operacional (NOI)	1.869.763	1.682.626	11%	15.101.141	13.217.227	14%
Benefitorias	(158.361)	(327.554)	-52%	(3.862.118)	(689.654)	460%
Resultado não operacional	-	-	-	(26.661)	-	-
Fluxo de caixa total	1.711.401	1.355.073	26%	11.212.362	12.527.573	-10%

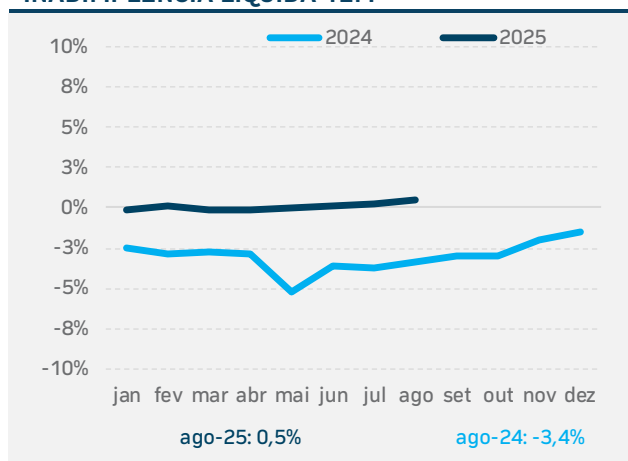
VENDAS (R\$ MM)



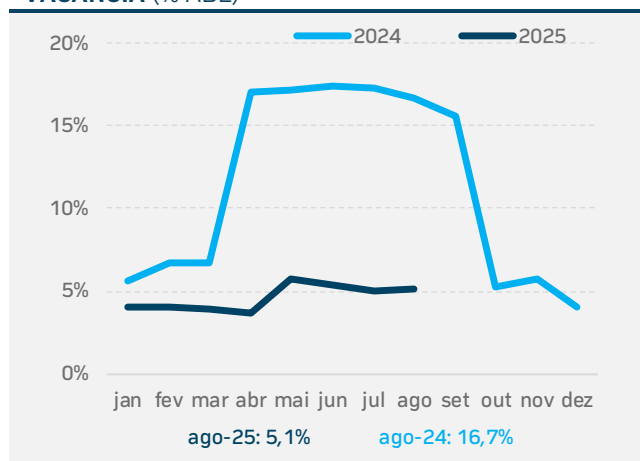
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição e vem sendo destaque desde 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos, inclusive em relação ao período pré pandemia.

Movimentações comerciais: entrada da Milky Moo (53 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
18,4%	20,1 mil m ²	92	2013	Iguatemi

Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, Dolce & Gabbana e Tommy Hilfiger

Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

iguatemi.com.br/ifashionoutlethn

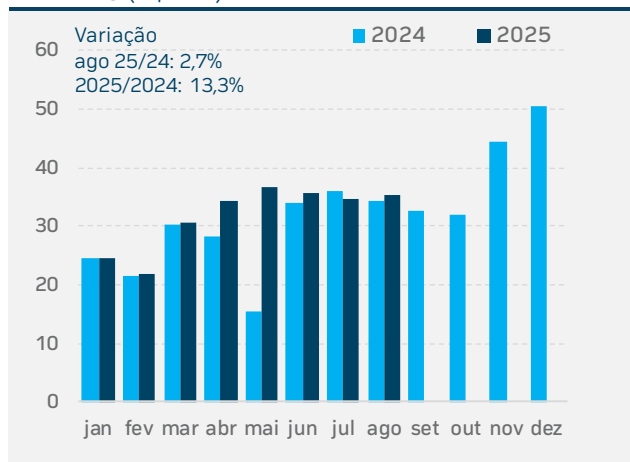




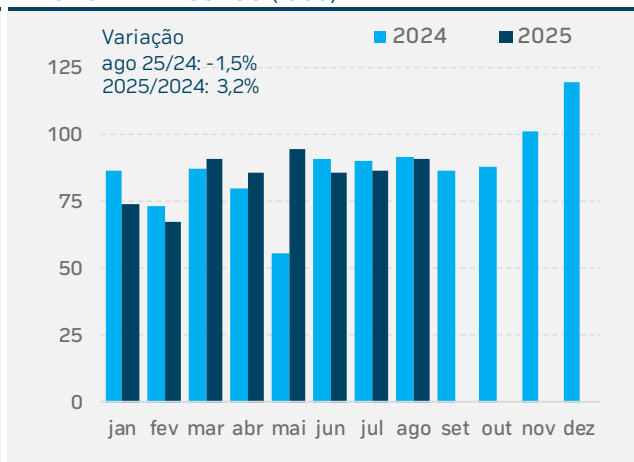
I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.189.443	1.265.215	-6%	10.043.964	8.774.993	14%
Aluguel complementar	514.528	560.893	-8%	3.727.229	3.250.215	15%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	123.402	143.903	-14%	1.117.829	841.282	33%
Outras receitas	12.126	8.411	44%	145.929	325.518	-55%
Receitas totais	1.839.499	1.978.422	-7%	15.034.950	13.192.007	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(43.103)	(40.524)	6%	(563.415)	(468.778)	20%
Outras despesas	(165.868)	(193.560)	-14%	(1.316.174)	(1.044.132)	26%
Despesas totais	(208.971)	(234.084)	-11%	(1.879.589)	(1.512.911)	24%
Resultado sem estacionamento	1.630.528	1.744.338	-7%	13.155.361	11.679.096	13%
Resultado estacionamento	346.355	224.123	55%	2.864.361	1.064.601	169%
Resultado operacional (NOI)	1.976.883	1.968.461	0%	16.019.722	12.743.697	26%
Benfeitorias	(299.004)	(198.998)	50%	(498.969)	(1.286.225)	-61%
Resultado não operacional	(20.582)	977	-	(439.596)	(396.903)	11%
Fluxo de caixa total	1.657.296	1.770.439	-6%	15.081.156	11.060.569	36%

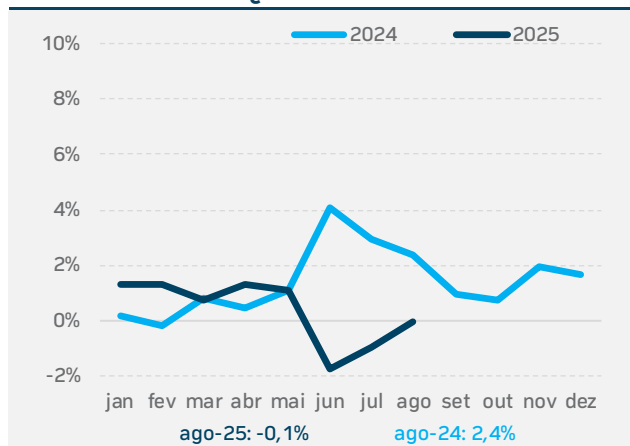
VENDAS (R\$ MM)



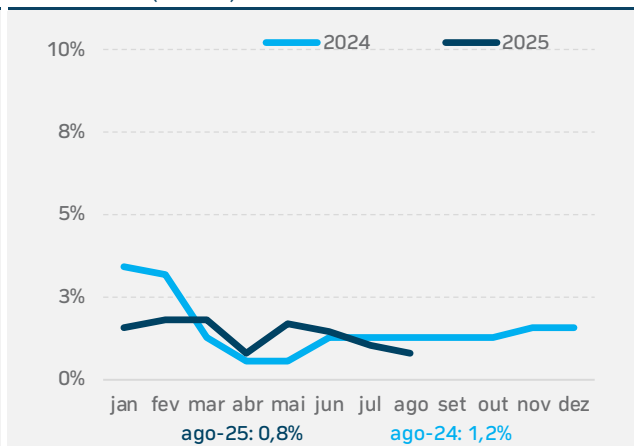
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping.

Destacamos que em setembro ocorreu a inauguração da Riachuelo em uma área de mais de 1.700 m², anteriormente ocupada pelo Poupatempo, que foi deslocado para um terreno interligado ao shopping. Esse movimento representa um importante passo na qualificação do mix comercial do Suzano, trazendo uma marca com alto poder de atração de público, e, também gera uma maior rentabilização da ABL com a troca de operações.

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	25,0 mil m ²	134	2000	HBR Realty

Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit e Outback.
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP www.suzanoshopping.com.br



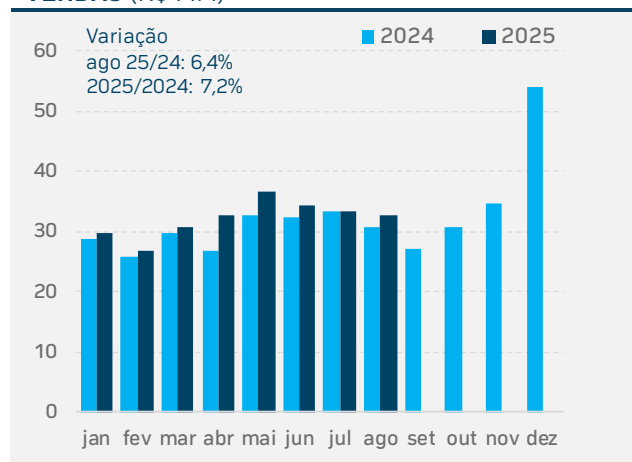
Fotos 2 a 4: Maurício Moreno; Foto 5: Fachada da Riachuelo.



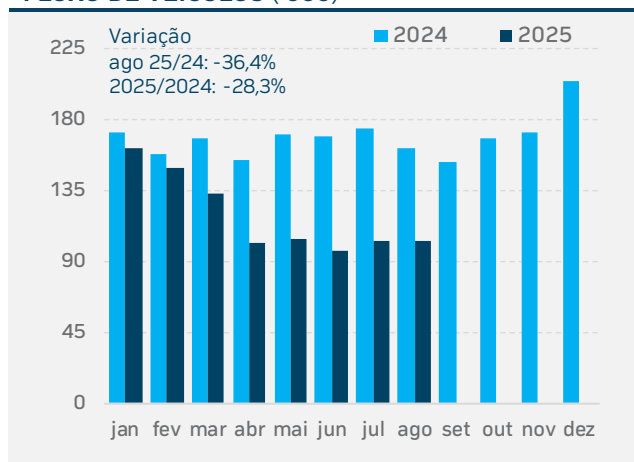
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.525.583	1.356.439	12%	12.141.401	12.357.857	-2%
Aluguel complementar	198.413	319.166	-38%	1.736.465	1.628.463	7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	357.212	286.321	25%	2.667.227	2.640.545	1%
Outras receitas	183.087	178.586	3%	878.357	1.100.634	-20%
Receitas totais	2.264.295	2.140.513	6%	17.423.451	17.727.498	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(90.655)	(55.293)	64%	(557.572)	(720.692)	-23%
Outras despesas	(227.060)	(212.889)	7%	(2.168.866)	(1.769.497)	23%
Despesas totais	(317.716)	(268.182)	18%	(2.726.438)	(2.490.189)	9%
Resultado sem estacionamento	1.946.579	1.872.331	4%	14.697.013	15.237.309	-4%
Resultado estacionamento	611.848	578.255	6%	4.396.603	4.010.146	10%
Resultado operacional (NOI)	2.558.427	2.450.586	4%	19.093.616	19.247.454	-1%
Benfeitorias	(307.738)	(60.887)	405%	(3.720.156)	(2.489.037)	49%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.250.689	2.389.699	-6%	15.373.460	16.758.418	-8%

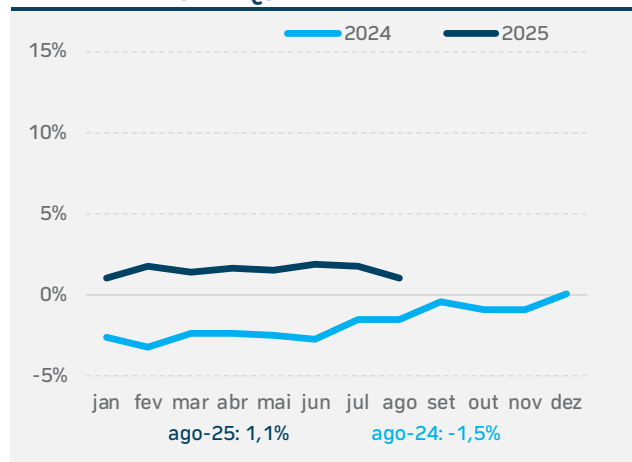
VENDAS (R\$ MM)



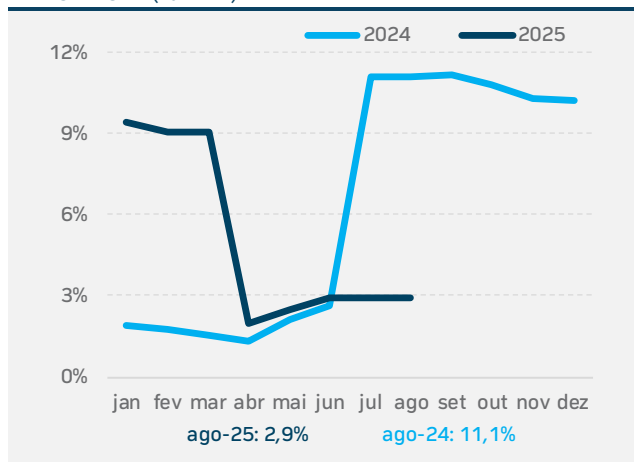
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural, o Partage Santana Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços.

Movimentações comerciais: saída da Deny Sports (192 m²).

PARTICIPAÇÃO 15,0%	ABL TOTAL 26,7 mil m ²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 2007	OPERADOR Partage
------------------------------	---	-------------------------	----------------------------	----------------------------

Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo.

Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP

partagesantana.com.br/



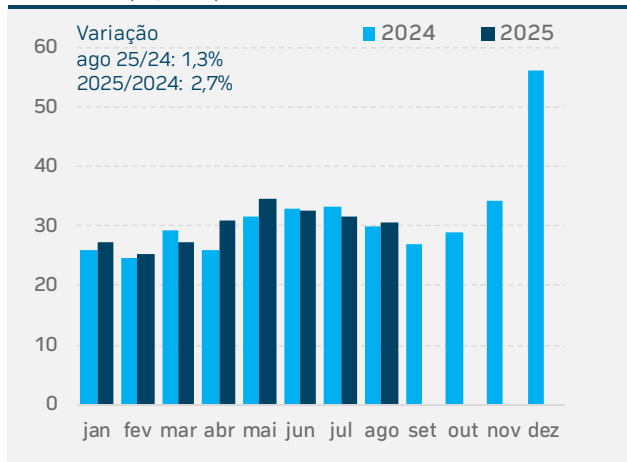
Fotos: Maurício Moreno.



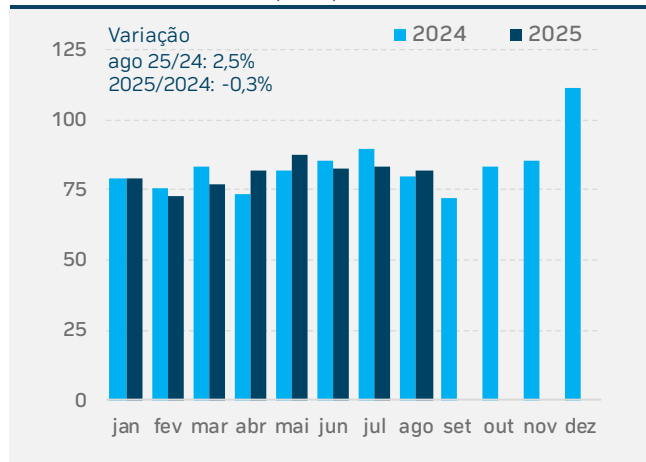
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.690.275	1.456.288	16%	13.530.574	12.351.727	10%
Aluguel complementar	245.702	288.260	-15%	2.545.657	1.884.502	35%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	315.622	267.101	18%	2.950.224	2.639.411	12%
Outras receitas	121.159	33.333	263%	582.894	88.962	555%
Receitas totais	2.372.759	2.044.982	16%	19.609.349	16.964.601	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(166.717)	(223.929)	-26%	(996.571)	(1.599.138)	-38%
Outras despesas	(267.583)	(458.921)	-42%	(2.399.431)	(2.101.906)	14%
Despesas totais	(434.300)	(682.850)	-36%	(3.396.001)	(3.701.044)	-8%
Resultado sem estacionamento	1.938.458	1.362.133	42%	16.213.347	13.263.557	22%
Resultado estacionamento	592.118	715.285	-17%	5.959.267	4.842.189	23%
Resultado operacional (NOI)	2.530.576	2.077.417	22%	22.172.615	18.105.746	22%
Benfeitorias	(204.468)	(431.616)	-53%	(1.633.344)	(1.217.211)	34%
Resultado não operacional	(95.205)	-	-	(1.228.129)	(144.800)	748%
Fluxo de caixa total	2.230.903	1.645.802	36%	19.311.142	16.743.734	15%

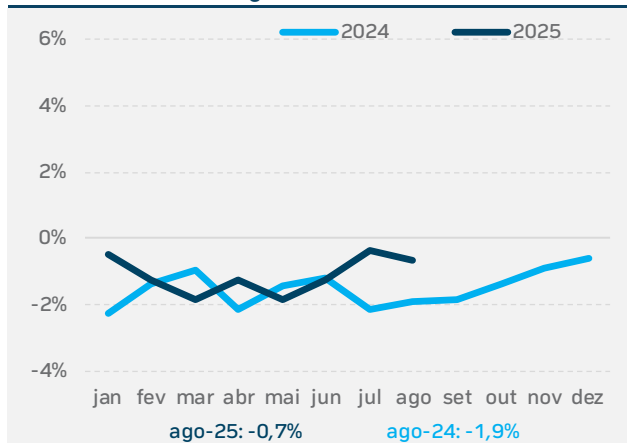
VENDAS (R\$ MM)



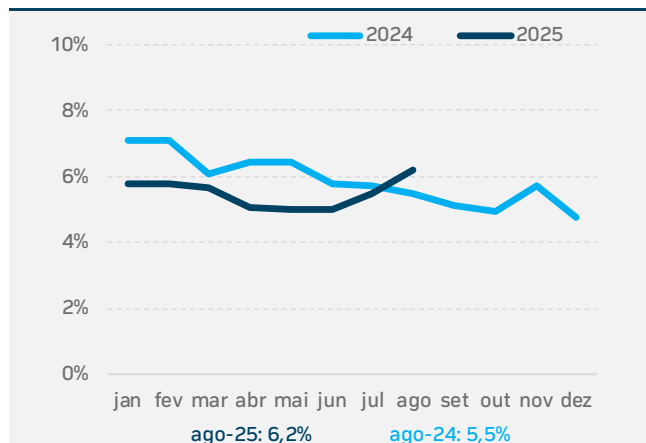
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



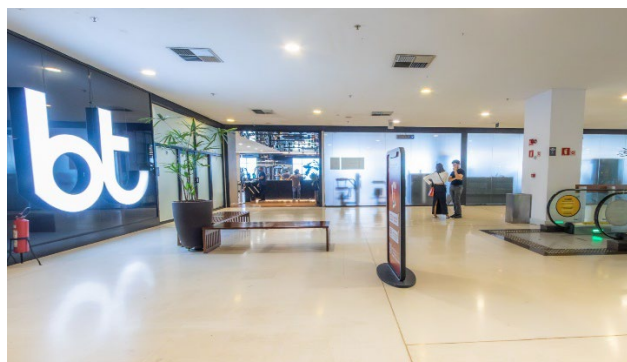
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá.

Destacamos que foi assinado contrato de locação para entrada da [Kitchens](#), marca que é pioneira e uma das mais renomadas no segmento de móveis personalizados de alto padrão, contribuindo para a qualificação do *tenant mix* do Goiabeiras.

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO 54,0%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Bodytech, Cinelaser, Vivara, Track & Field, Kitchens, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Maison Paris, Peixe ao Cubo, Sebrae.				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT			www.goiabeirasshopping.com.br	

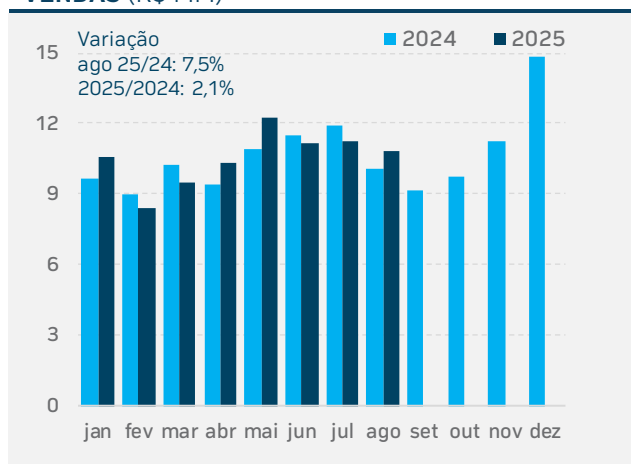




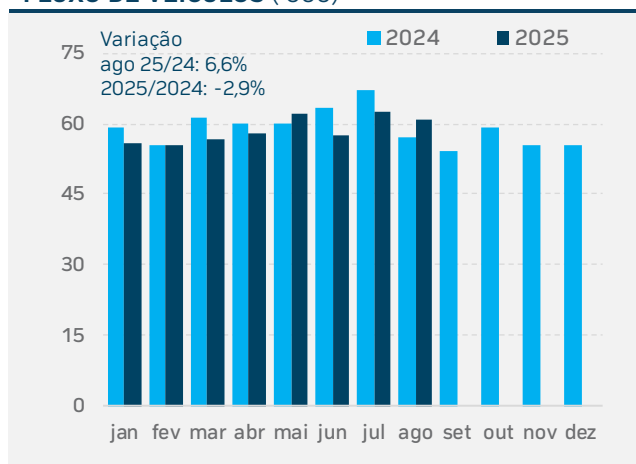
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	218.212	211.137	3%	1.509.469	1.849.823	-18%
Aluguel complementar	52.135	96.962	-46%	713.542	921.267	-23%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	70.949	61.504	15%	643.190	546.042	18%
Outras receitas	324	34.627	-99%	2.704	244.612	-99%
Receitas totais	341.620	404.230	-15%	2.868.905	3.561.744	-19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(756.195)	(629.931)	20%	(6.313.797)	(5.972.575)	6%
Outras despesas	(89.191)	(186.599)	-52%	(572.122)	(682.956)	-16%
Despesas totais	(845.387)	(816.530)	4%	(6.885.920)	(6.655.531)	3%
Resultado sem estacionamento	(503.767)	(412.300)	22%	(4.017.015)	(3.093.787)	30%
Resultado estacionamento	3.069	2.892	6%	21.249	21.399	-1%
Resultado operacional (NOI)	(500.697)	(409.408)	22%	(3.995.766)	(3.072.388)	30%
Benefitorias	(61.007)	(47.766)	28%	(533.673)	(636.721)	-16%
Resultado não operacional	(155.000)	(115.000)	35%	(1.045.000)	(1.293.946)	-19%
Fluxo de caixa total	(716.705)	(572.174)	25%	(5.574.439)	(5.003.055)	11%

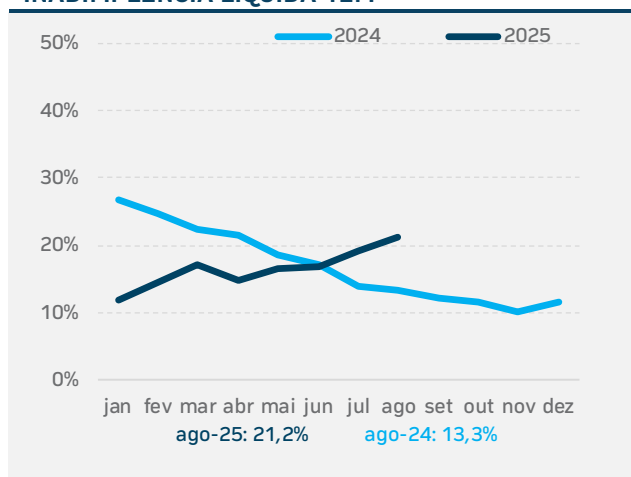
VENDAS (R\$ MM)



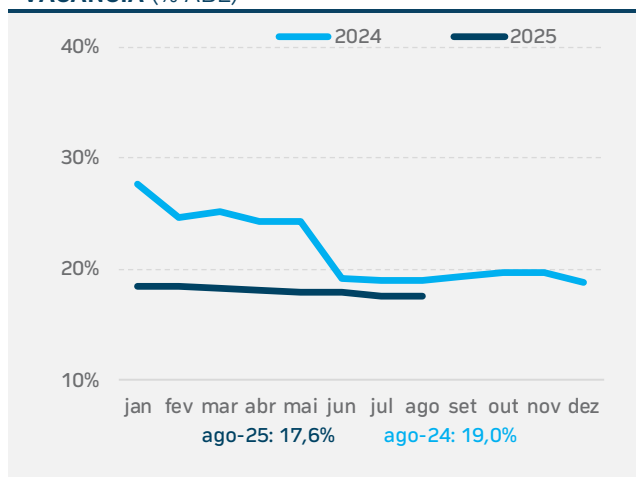
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

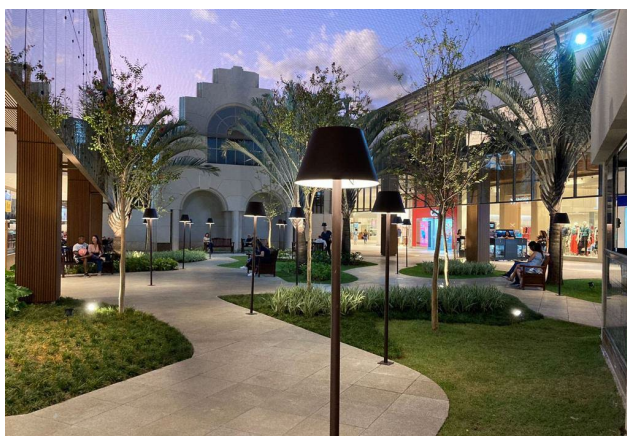
Movimentações comerciais: entrada da Davvero (42 m²) e saídas da Milky Moo (28 m²) e Mr Cheney (23 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	100	1993	ALLOS

Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Maravilhas do Lar, Magazine Luiza e Centauro, Outback, Unimed e Youcom.

Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP

www.francashopping.com.br

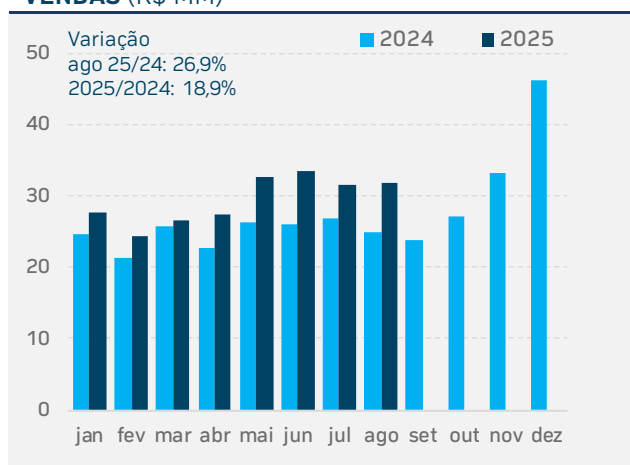




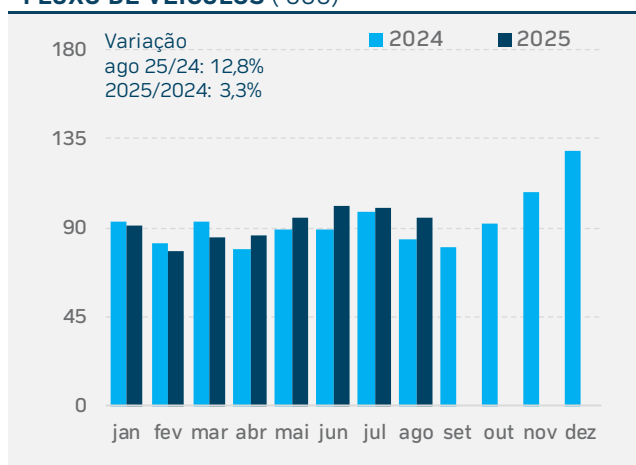
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-25	Realizado ago-24	Varição vs. ago-24	Acum. ago-25	Acum. ago-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.208.585	1.169.642	3%	10.088.424	9.440.709	7%
Aluguel complementar	258.374	276.912	-7%	2.064.375	1.577.387	31%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	285.151	267.972	6%	2.626.968	2.173.406	21%
Outras receitas	26.366	17.476	-	226.735	91.869	-
Receitas totais	1.778.476	1.732.002	3%	15.006.503	13.283.371	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.971)	(53.570)	38%	(518.734)	(409.919)	27%
Outras despesas	(2.171)	(151.922)	-99%	(1.535.914)	(1.307.595)	17%
Despesas totais	(76.142)	(205.493)	-63%	(2.054.648)	(1.717.514)	20%
Resultado sem estacionamento	1.702.334	1.526.510	12%	12.951.855	11.565.856	12%
Resultado estacionamento	554.105	463.277	20%	4.300.027	3.441.168	25%
Resultado operacional (NOI)	2.256.439	1.989.786	13%	17.251.882	15.007.024	15%
Benefitorias	(159.532)	(107.706)	48%	(1.834.883)	(456.968)	302%
Resultado não operacional	(70.128)	13.119	-	(129.722)	(68.697)	89%
Fluxo de caixa total	2.026.780	1.895.199	7%	15.287.278	14.481.359	6%

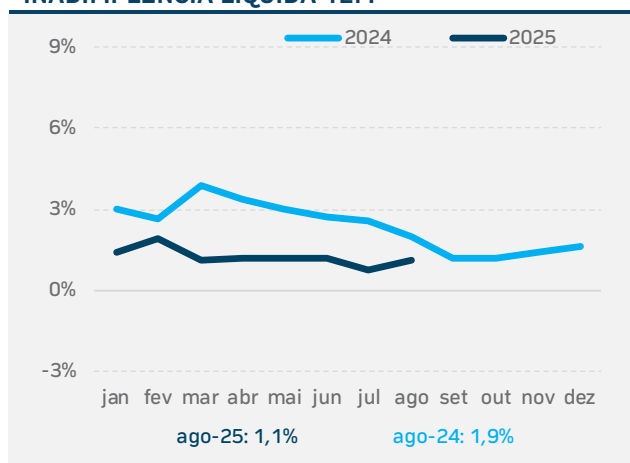
VENDAS (R\$ MM)



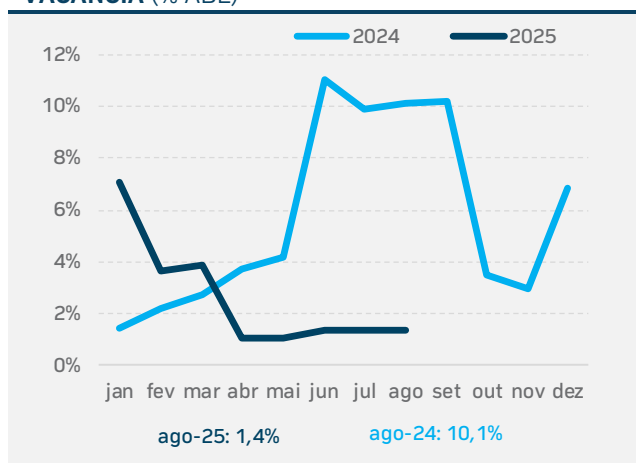
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (7% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas, e um dos maiores shoppings da América Latina. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 7,7% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

Atualmente, está em curso o projeto de revitalização completa do shopping e, expansão de cerca de 4,9 mil m² de ABL. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

Destacamos que as obras da H&M estão em fase final, e a inauguração é prevista para o final do mês de outubro.

Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO 7,7%	ABL TOTAL 126,2 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: Bodytech, C&A, Casas Bahia, Centauro, Clínica Diagmed, Daiso Japan, Decathlon, Expo Dom Pedro, H&M (a inaugurar), Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Miniso, Mobly, PEP da Polícia Federal, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Big Jack, Camarada Camarão, Empório Santa Therezinha, Giovannetti, Jangada Restaurante, Lago do Holandês, L'Entrecôte de Paris, Madero, Mamma Jamma, Nagairô, Ninetto, O Matuto, Olive Garden, Outback, Parrilla da Fazenda, Pecorino, Pirajá, Si Señor e Temakeria e Cia.				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			https://parquedpedro.com.br/	



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

FLORIPA SHOPPING (4% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FLRP11)

Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital, que liga o Centro ao Norte da Ilha.

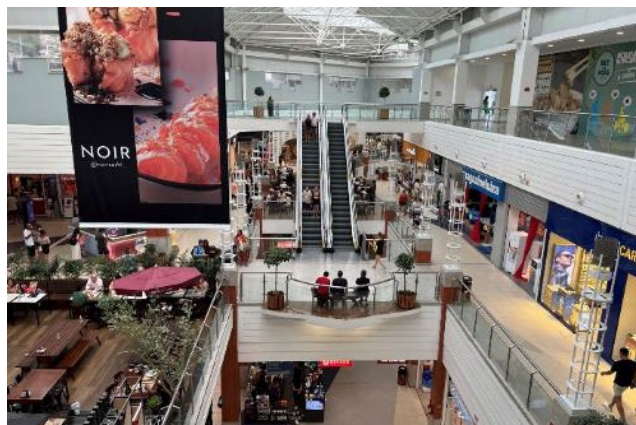
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
25,6%	50,5 mil m ²	151	2006	Plena Malls

Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark.

Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.

www.floripashopping.com.br



GRAND PLAZA SHOPPING (3% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII ABCP11)

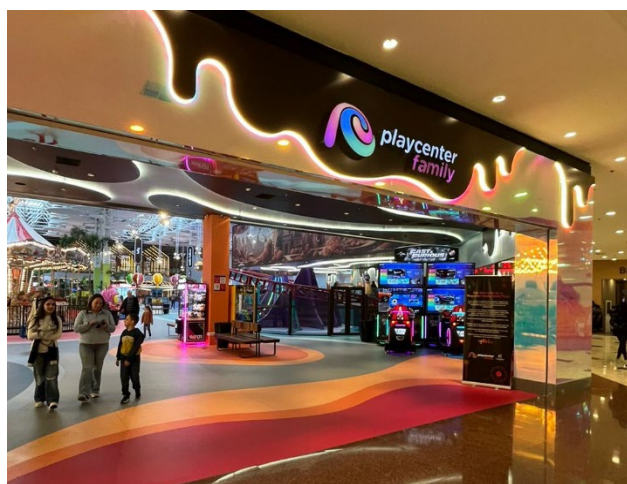
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
7,4%	69,5 mil m ²	284	1997	SYN

Principais Operações: Playcenter Family, Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark.

Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP

www.grandplazashopping.com.br



VIA PARQUE SHOPPING (1% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FVPQ11)

Inaugurado em 1993, o Via Parque Shopping está localizado na Barra da Tijuca, Zona Oeste do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 56,5 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com diversidade de operações entre lojas âncoras, megalojas, lazer, serviços e ampla praça de alimentação.

Reconhecido como um shopping voltado para a família, o Via Parque consolidou-se como um importante polo de conveniência e entretenimento na região. Apesar de a Barra da Tijuca ser uma das áreas de maior crescimento da cidade, também apresenta um dos maiores índices de ABL por habitante, o que intensifica a competição entre shoppings. Nos últimos anos, o aumento da concorrência impactou indicadores de fluxo e ocupação do empreendimento.

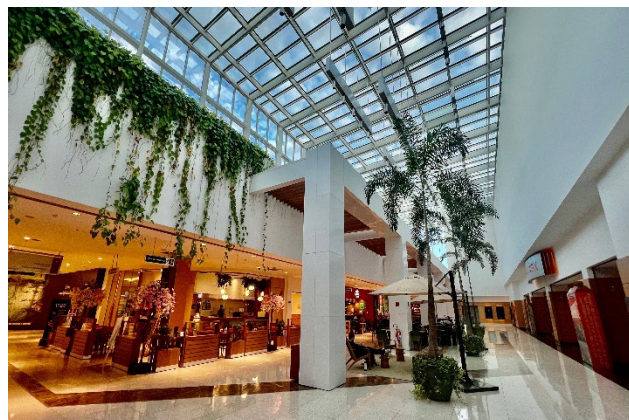
Por outro lado, movimentos recentes reforçam o reposicionamento do ativo: a inauguração de um supermercado, importante operação para agregação ao *tenant mix* do shopping, e a instalação de um hospital no terreno vizinho ampliam a atratividade do empreendimento, com potencial de incremento no fluxo de visitantes e no dinamismo da região.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
12,4%	56,5 mil m ²	200	1993	Algia

Principais Operações: Cobasi, Daiso, Kalunga, Lojas Americanas, O Amigão, Renner, Smart Fit, Supermarket, Outback, Bar do Adão, Bardana, Bartô Galático, Esquillo's, Galetteria Continental, Lorelai Cucina Mediterranea, Yuki Cozinha Japonesa, Kinoplex, Qualistage, PEP da Polícia Federal, Centro Médico Barra D'Or (a inaugurar).

Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ

www.viaparqueshopping.com.br





GLOSSÁRIO

Área Bruta Locável (ABL): Equivalente à soma de toda a área disponível para a locação nos shopping centers, exceto merchandising.

ABL Própria: ABL total ponderada pela participação do Fundo em cada shopping.

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel mínimo ou aluguel base: é o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista.

Aluguel percentual ou aluguel complementar: É a diferença (quando positiva) entre o aluguel mínimo e o aluguel com base em porcentagem de vendas paga como aluguel.

Âncoras: grandes lojas conhecidas pelo público que atraem os consumidores ao shopping, gerando fluxo destes em demais áreas do shopping center.

B3: Brasil Bolsa Balcão S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias, Futuros e Mercado Balcão.

Benfeitorias: obras realizadas nos imóveis com objetivo de melhorar a condição do ativo.

CDI: sigla para Certificado de Depósito Interbancário, é a remuneração dos empréstimos realizados entre bancos diariamente e usada como referência a diversos investimentos.

CRI: sigla para Certificado de Recebíveis Imobiliários, ativo financeiro lastreado em créditos imobiliários.

Custo de ocupação: custo que engloba aluguel, condomínio e demais encargos de ocupação de um lojista.

Encargos de lojas vagas: despesas de unidades vagas pagas pelo proprietário, englobam energia, água, condomínio e fundo de promoção.

Encargos contratuais: parte de despesas de lojas locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociações específicas com determinados locatários.

FFO: Sigla para "Funds From Operations", é o fluxo de caixa operacional gerado por ativos imobiliários.

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Inadimplência Líquida: Percentual não recebido do aluguel vencido mensalmente, considerando o recebimento de períodos anteriores.

LCI: sigla para Letra de Crédito Imobiliário, ativo financeiro lastreado em créditos imobiliários.

Megalojas: lojas especializadas com área entre 500 a 999m² de ABL.

Malls: áreas comuns dos Shoppings locadas para stands e quiosques.

NOI: sigla para "Net Operating Income" ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas.

Operador: empresa especializada responsável pela administração do dia a dia do shopping.

Outlet: tipo especializado de shoppings centers que apresentam lojas de descontos ou de ponta de estoque.

Outras Despesas: inclui despesas como taxa de administração, comercialização, despesas jurídicas, auditorias, tarifas bancárias, entre outras.

Outras Receitas: inclui receitas como cessão de direitos de uso (CDU), taxas de transferências, multas e juros com aluguéis atrasados entre outras.

PIB: sigla para Produto Interno Bruto, a soma de todos os bens e serviços produzidos em determinada região.

Satélites: lojas menores sem características especiais, destinadas ao comércio em geral.

SSS (Vendas mesmas lojas): são as vendas em lojas que já estavam operando nos períodos comparados, desconsidera entradas e saídas de lojas.

Tenant-mix: se refere ao mix de lojistas de um shopping center, caracterizado por diferentes segmentos e produtos oferecidos, de forma a tornar o empreendimento atrativo.

Vacância: percentual não locado em relação a área bruta locável.



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 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