

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Shopping Capim Dourado

JANEIRO DE 2025

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
SHOPPING JARDIM SUL	18
SHOPPING PENHA	20
SHOPPING WEST PLAZA	22
MOOCA PLAZA SHOPPING	24
CAPIM DOURADO SHOPPING	26
TIVOLI SHOPPING CENTER	28
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	30
BOULEVARD SHOPPING BAURU	32
SHOPPING VILLALOBOS	34
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	36
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	38
I FASHION OUTLET	39
SUZANO SHOPPING	41
SANTANA PARQUE SHOPPING	43
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	45
FRANCA SHOPPING	47
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	49
FLORIPA SHOPPING	50
GRAND PLAZA SHOPPING	51
VIA PARQUE SHOPPING	52
GLOSSÁRIO	53
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	54
DOCUMENTOS	55



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\$ 215,12	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 177,02	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 2,3 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 12.913.301	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 125.240	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA ¹ 245,7 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, Via Parque, West Plaza, Floripa e Grand Plaza por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11 e ABCP11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 31/01/2025.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O ano de 2025 se iniciou com um viés bastante negativo dos analistas em relação aos principais preços de mercado. Depois de um dezembro extremamente nervoso e volátil, em que assistimos aos juros prefixados negociar a mais de 15% ao ano e as NTN-B, em alguns vértices baterem níveis ao redor de IPCA + 8%, como por exemplo a NTN-B 2029, o mercado tentou procurar um ponto para acomodação. Cabe lembrar que o Banco Central do Brasil teve que injetar U\$ 32,5 bilhões no mercado em 2024, sendo U\$ 21,5 bilhões em venda de moeda à vista, o maior volume desde a adoção do regime de câmbio flutuante em 1999 e U\$ 11 bilhões em leilões com compromisso de recompra. Mesmo assim, a desvalorização do real ficou em 27,34% em 2024, a maior alta desde 2020, ficando atrás apenas da desvalorização do peso argentino que foi 27,53%.

O fluxo cambial de 2024 ficou negativo em U\$ 15,9 bilhões, o terceiro maior da história, perdendo apenas para os U\$ 44,7 bilhões de 2019 e os U\$ 27,92 bilhões de 2020. Assistimos ao fluxo financeiro (investimentos estrangeiros diretos e em carteira, remessas de lucros e juros) ficar negativo em U\$ 84,39 bilhões. Só na B3, a saída de recursos foi de R\$ 32,1 bilhões no mercado secundário, o maior valor desde 2020. As nossas reservas caíram 8,49%, saindo de U\$ 363 bilhões para U\$ 332,3 bilhões. O saldo da balança comercial caiu 24,6% em relação a 2023, para U\$ 74,6 bilhões, ainda assim, o segundo melhor resultado da história.

No início de janeiro, o quadro ainda era preocupante no campo externo, com as ameaças de Trump de aumentar tarifas, que foram confirmadas em 31/01, embora só entrem em vigor daqui a alguns meses. Com tudo isso, as expectativas no mercado eram de que o dólar ficaria acima de R\$ 6,00 e os juros teriam que subir muito além dos 14,25% já contratados para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) em março, após a confirmação da alta de 100 bps na Selic pela reunião do COPOM de 29/01.

Os primeiros dias de janeiro trouxeram de volta ao noticiário a utilização do termo “dominância fiscal”, quando as contas públicas ficam insustentáveis, limitando a capacidade do Banco Central de controlar a inflação, e passa a existir desconfiança sobre a capacidade do governo de honrar seus compromissos. Qualquer semelhança com a situação pré-impeachment da ex-presidente Dilma Roussef não é mera coincidência. No entanto, a esperada acomodação veio, e o mercado corrigiu ao longo do mês alguns dos exageros de 2024. Até porque alguns analistas já começaram, na última semana de janeiro, a apontar o risco de forte desaceleração econômica para o final de 2025.

No campo do resultado fiscal do governo, finalizamos o ano dentro da meta. Na verdade, o déficit fiscal em 2024 foi de R\$ 43 bilhões, ou 0,36% do PIB. Porém, ao excluir os gastos com o socorro ao Rio Grande do Sul e outras despesas extraordinárias, o déficit cai para 0,09% do PIB, ou R\$ 11 bilhões, portanto, dentro da meta que era entre queda de 0,25% e 0% do PIB, ou até R\$ 28,8 bilhões. Com esses malabarismos fiscais, conseguiu-se que a despesa total do governo terminasse o ano em R\$ 2,089 trilhões, que era o compromisso do Ministério da Fazenda. Para contextualizar, o déficit primário em 2023 havia sido de R\$ 230,5 bilhões, ou 2,12% do PIB.

A arrecadação terminou o ano de 2024 em R\$ 2,65 trilhões, alta de 9,62%, números muito bons, apesar de outros números terem se mostrado totalmente equivocados, como por exemplo a arrecadação de receitas oriundas de julgamentos do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) que foi de R\$ 307 milhões, apenas 0,50% da previsão de R\$ 55,6 bilhões. Outro ponto que temos que destacar é que o governo, no orçamento de 2024, subestimou as despesas com a Previdência Social em R\$ 29,9 bilhões, saindo de projetados R\$ 908,7 bilhões para R\$ 938,5 bilhões. Esse montante acabou representando uma alta real de 0,1%. Mas, se tirarmos os pagamentos de precatórios que foram antecipados em 2023 (R\$ 32,2 bilhões), e que deveriam ter sido pagos em 2024, a alta real seria de 3,8%. Em 2023, a alta acabou sendo de 4,30% de acordo com a Instituição Fiscal Independente (IFI), órgão de monitoramento das contas públicas ligado ao Senado Federal. O Benefício de Prestação Continuada (BPC) também estourou a previsão de despesas, saindo de uma projeção no orçamento de 2024 de R\$ 103,5 bilhões para um número final de R\$ 111,1 bilhões, alta de R\$ 7,6 bilhões. A despesa com o BPC, auxílio mensal de um salário-mínimo pago a idosos carentes e a pessoas com deficiência de qualquer idade cresceu 14,9% acima da inflação em 2024. Se pegarmos a peça orçamentária submetida ao Congresso no fim de 2024, e que deve ser votada até o mês de março de 2025, a mesma subestimativa para as despesas com Previdência Social (R\$ 20 milhões) e BPC (R\$ 7 bilhões) está presente.

No campo do emprego a perda de 536.000 postos de trabalho em dezembro já acende uma luz amarela com relação aos índices muito positivos de 2024, que terminou com a criação de 1,7 milhão de empregos com carteira



assinada, um crescimento de 16,5% em relação a 2023, melhor resultado desde 2022 quando foram criados 2 milhões de empregos formais.

Por fim, em 30/01, o presidente Lula declarou que não haverá novas medidas de cunho fiscal e confirmou que, em março, enviará ao Congresso o Projeto de Lei que amplia a taxa de isenção do imposto de renda para R\$ 5 mil. A dívida bruta do governo geral ficou em R\$ 8,98 trilhões, ou 76,1% do PIB, abaixo do esperado, devido principalmente ao desmonte de operações compromissadas que acabaram não renovadas pela venda de reservas internacionais para conter a alta do câmbio. Desculpem trazer tantos números, mas são importantes para nos mostrar que, embora a foto ao final de 2024 não seja tão ruim do ponto de vista fiscal, quando analisamos o filme inteiro com projeções equivocadas e malabarismos de todo o lado, percebemos que o quadro é ruim.

Analisando os números da indústria de fundos em 2024 vemos que o grande destaque foram os fundos de infraestrutura, que captaram R\$ 109,5 bilhões no ano, mais do que o dobro dos FIIs, que captaram R\$ 44 bilhões. Os fundos multimercado tiveram resgates de R\$ 356,7 bilhões, mas recuperaram a rentabilidade durante o segundo semestre de 2024 e devem captar recursos em 2025, depois de três anos de resgates líquidos.

Outro ponto de atenção foi o veto do presidente a pontos da reforma tributária que afetam a indústria de fundos imobiliários e FIAGROs. Hoje o estoque de investimentos em FIIs chega perto de R\$ 286 bilhões e os de FIAGROs apresentam um patrimônio líquido de R\$ 41 bilhões. Depois de meses de negociação com o Congresso e um acordo que deixava os FIIs e FIAGROs como não contribuintes, o presidente Lula vetou o inciso V do art. 26 justamente que tratava dessa questão, alegando através da procuradoria geral da Fazenda Nacional que manter os fundos na posição de não contribuintes seria inconstitucional. O fato é que tanto FIIs como FIAGROs nunca foram contribuintes e, por isso mesmo, não existe nenhuma inconstitucionalidade em mantê-los assim. Depois de muita discussão, e a união de diversas entidades, acreditamos que esses vetos serão derrubados no Congresso no início de março.

Para 2025, temos uma grande inclinação a acreditar que a alta da Selic se encerra na reunião de março, com o COPOM consagrando a alta de 100bps prevista ainda em dezembro de 2024 e referendada na reunião de janeiro de 2025 e, provavelmente, não deve dar *forward guidance* para as próximas reuniões, alegando que deve analisar o impacto das altas recentes de juros e o comportamento da política fiscal do Governo Federal. A inflação deve continuar acima da meta, mas os preços de alimentos tendem a cair devido à safra recorde e a desvalorização do dólar, que já iniciou 2025 com queda de 5,85% em janeiro, e deve seguir se desvalorizando em relação ao real. Adicionalmente, o bom regime de chuvas nos leva a crer que não haverá pressão adicional nos preços da energia, um dos subitens com maior peso no indicador de inflação.

Nesse cenário acreditamos que o IFIX recuperará terreno em breve, e as cotações atuais representam um excelente ponto de compra para essa classe de ativos, com carregamento positivo de dividendos ao redor de 11% na média e potencial de valorização real em virtude de vários fundos estarem negociando com forte desconto em relação ao seu valor patrimonial.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em dezembro e janeiro, além do acumulado para o ano:

Varição dos Indicadores	dez/24	jan/25	2025
Ibovespa	-4,28%	4,86%	4,86%
IFIX	-0,67%	-3,07%	-3,07%
DI Fut - Jan/25	+148 bps	-43 bps	-43 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments



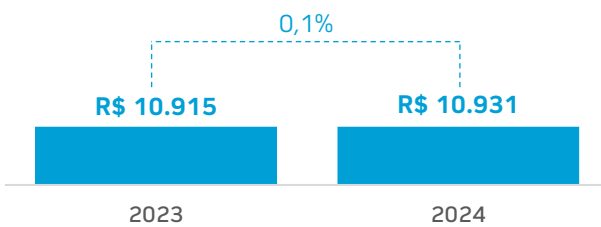
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2024/2025 (ABRASCE)

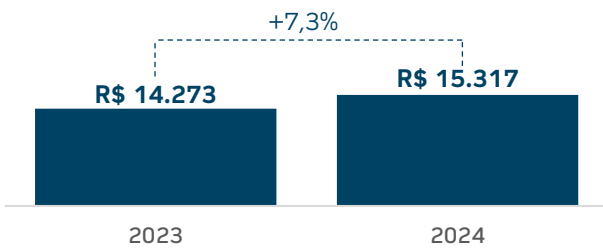
Trazemos nesta edição o faturamento por metro quadrado do setor divulgado no Censo Brasileiro de Shopping Centers, publicação anual da Abrasce, comparado com o indicador de vendas por metro quadrado do Fundo. Para esta análise, será levado em conta o portfólio atual do Fundo, ou seja, como se o HGBS já detivesse a atual carteira de shoppings nos anos anteriores.

Segundo o estudo, em 2024, o setor de shopping centers no Brasil apresentou faturamento de R\$ 198,4 bilhões, um crescimento, em termos nominais, de 1,9% vs. 2023. Levando-se em conta o faturamento por m², em 2024 o setor apresentou crescimento, em termos nominais, de 0,1% quando comparado ao valor apresentado em 2023. Já as vendas por m² do HGBS apresentaram crescimento de 7,3% vs. 2023.

Faturamento / m² ABRASCE



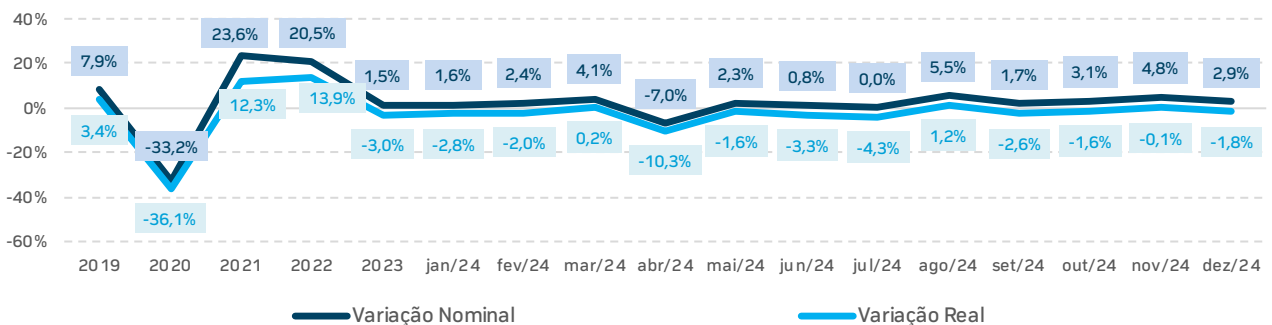
Vendas / m² HGBS



MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em dezembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 2,9% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 1,8%. 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

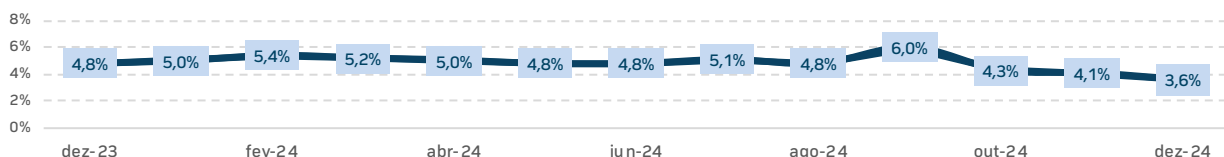


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
dez/24	3,6%	3,8%	3,5%	3,5%	4,1%
nov/24	4,1%	5,1%	3,5%	3,5%	4,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de dezembro, considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior. Destacamos que a aquisição do Jaraguá Araraquara será refletida nos indicadores de janeiro de 2025, que serão apresentados no próximo relatório gerencial.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 2.101 em dezembro, o que representa um crescimento de 7,1% vs. dezembro de 2023. Levando em conta o acumulado de 2024, as vendas apresentaram crescimento de 7,3% em comparação a 2023.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou dezembro com 4,7% da ABL vaga vs. 4,7% em novembro e 6,4% em dezembro de 2023. Destacamos que esta é a menor vacância do HGBS desde janeiro de 2016.

NOI/M²: Em dezembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 101,4/m², um crescimento de 8,9% vs. dezembro de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresentou crescimento de 4,9% em comparação a 2023.

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

Dezembro - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. dez/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. dez/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	2,7%	3.423	5,6%	5,1%	159,2	1,8%	6,2%
Penha	12%	87,6%	29.779	4,0%	2.509	2,9%	7,8%	97,3	9,8%	7,4%
West Plaza ²	9%	89,2%	35.816	8,3%	1.033	6,4%	1,0%	55,5	-8,1%	-20,1%
Pq. D. Pedro ²	7%	7,7%	126.262	1,0%	2.277	4,9%	7,7%	158,3	10,5%	4,6%
Mooca	7%	20,0%	42.067	0,6%	3.788	7,6%	7,6%	178,2	4,9%	6,6%
São Bernardo	7%	35,0%	42.943	3,3%	1.951	7,2%	6,5%	105,0	2,9%	8,1%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.731	3,2%	1.821	3,8%	10,3%	90,7	32,6%	12,3% ⁶
Tivoli	6%	59,0%	25.890	1,3%	2.292	12,2%	10,3%	110,8	6,2%	12,4% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.550	4,1%	1.679	15,3%	10,7%	78,6	13,0%	6,8%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.114	3,0%	4.339	3,3%	5,8%	254,3	-6,3%	6,5%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	3,8%	2.245	7,7%	5,4%	115,6	8,7%	5,2%
Floripa ²	3%	25,5%	50.469	1,1%	1.895 ⁴	16,4%	7,7%	82,0	17,7%	-1,1%
Santana	2%	15,0%	25.887	4,8%	2.166	8,4%	10,8%	111,7	35,0%	8,6%
Suzano	2%	15,0%	24.949	10,3%	2.162	8,8%	12,0%	116,2	4,2%	3,1%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,5%	2.510	1,4%	0,8%	121,4	19,9%	10,5%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	18,9%	564	11,2%	15,4%	15,0	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.667	6,9%	2.466	8,6%	4,1%	132,3	9,0%	8,1%
HGBS^{1 3}	-	-	227.736	4,7%	2.101	7,1%	7,3%	101,4	8,9%	4,9%

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

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

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

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2024 e 2023, o crescimento seria de 17,6% vs. dez/23 e 16,2% no acumulado do ano.

⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 15,0% vs. YTD-23.

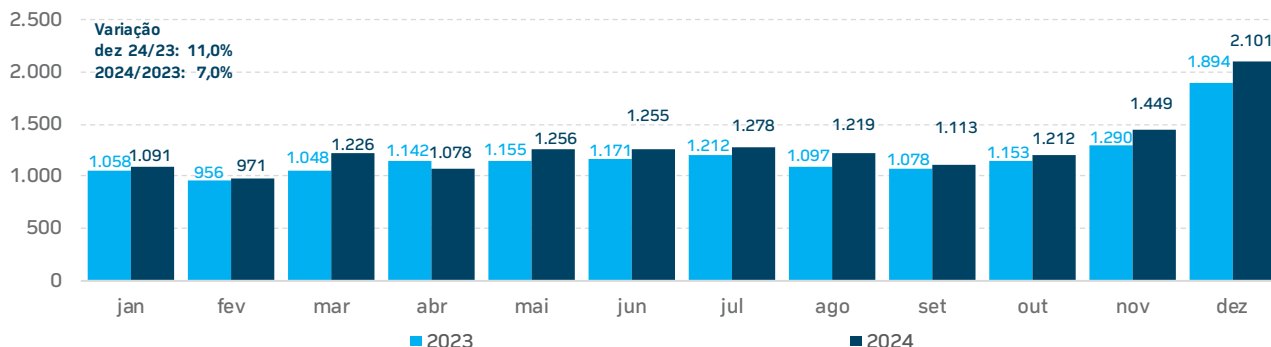
Fonte: Hedge, Administradoras.



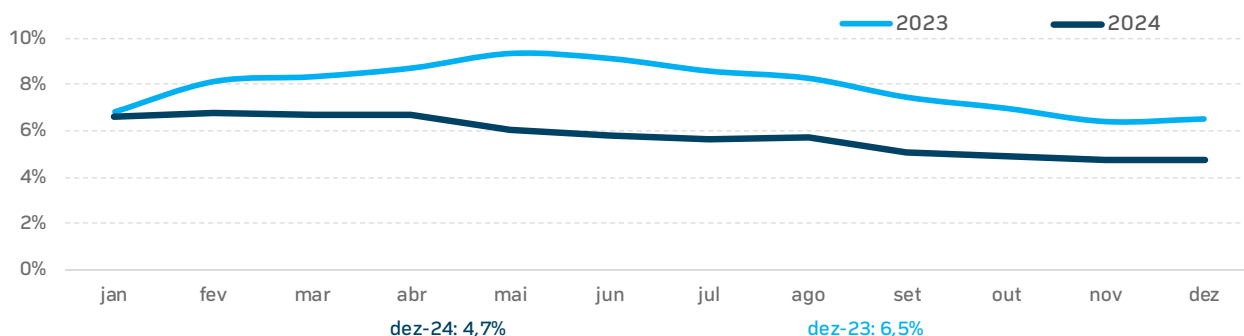
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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 na página anterior 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.

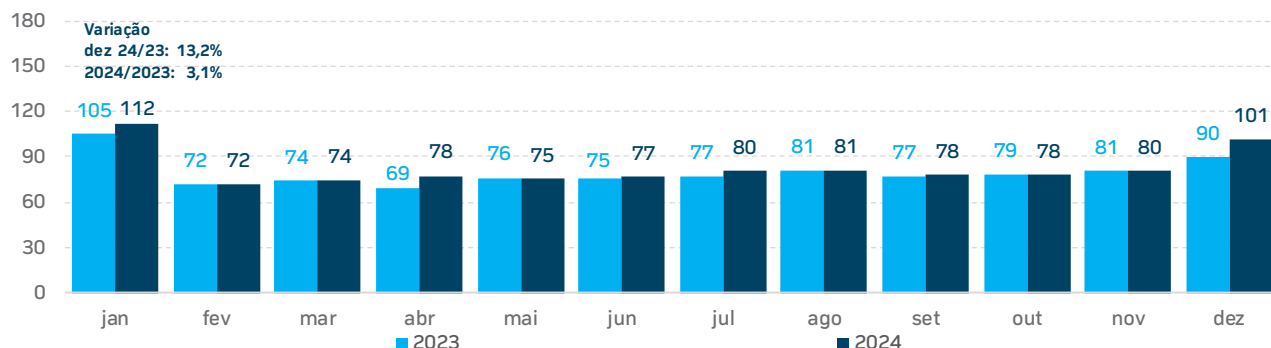
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

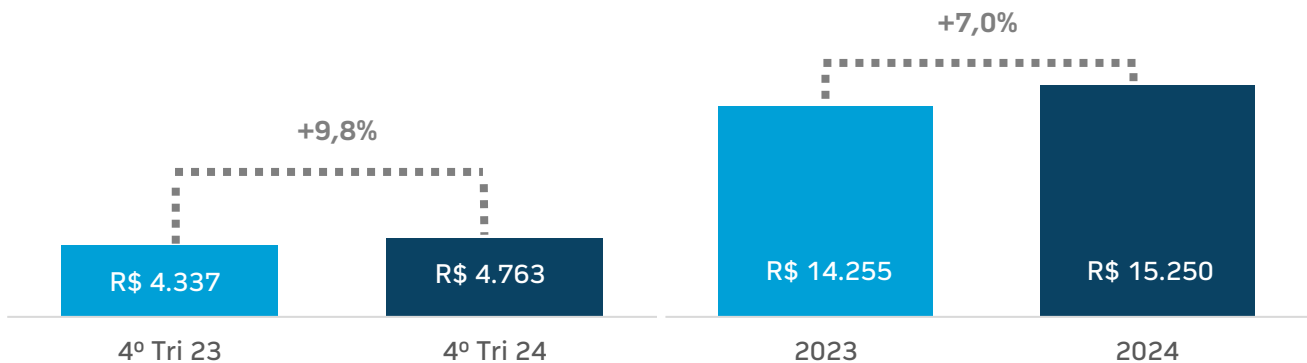


INDICADORES TRIMESTRAIS E ANUAIS

Neste mês, trazemos os indicadores do portfólio referentes ao quarto trimestre de 2024 e ao ano completo de 2024, considerando o portfólio atual vs. portfólio de cada período.

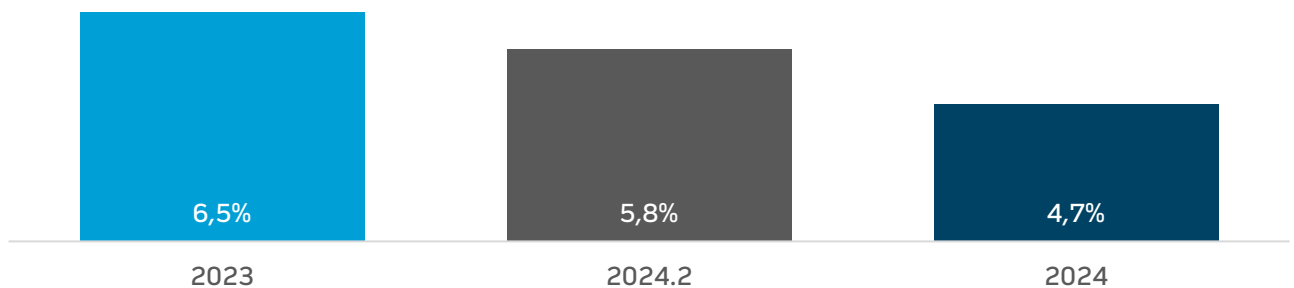
VENDAS / M²

Os destaques do portfólio, com crescimento positivo de dois dígitos em 2024, ficam para: Goiabeiras (15,4%), Suzano (12,0%), Santana (10,8%), Bauru (+10,7%), Capim Dourado (+10,3%) e Tivoli (10,3%).



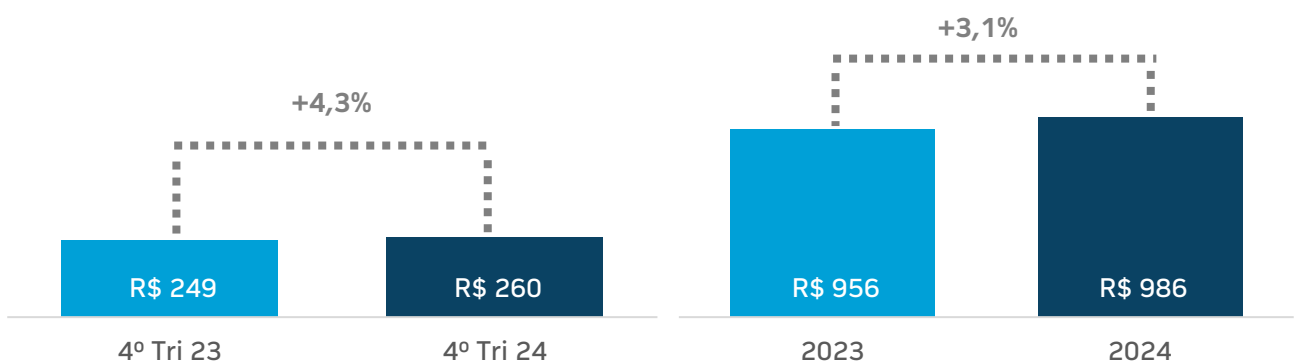
Vacância (% ABL)

Tivemos como grande destaque no ano a ocupação de ABL vaga nos shoppings West Plaza (ocupação de 2,9 mil m²) e Goiabeiras (ocupação de 2,4 mil m²).



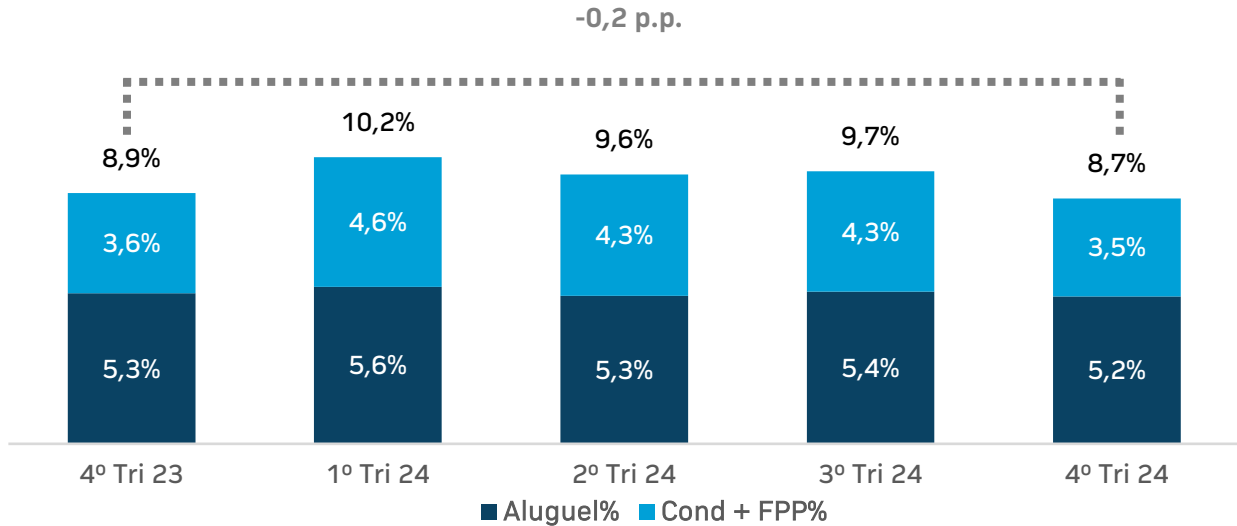
NOI / M²

Como destaques do NOI em 2024, temos Tivoli (+12,4%), Capim (12,3%) e IFONH (+10,5%) com crescimento acima dos dois dígitos.



Custo de Ocupação

No quarto trimestre de 2024, o custo de ocupação médio do portfólio foi de 8,7%, 19 bps abaixo do registrado no quarto trimestre de 2023. As despesas de aluguel representaram 5,2%, enquanto os encargos comuns e despesas com fundo de promoção (FPP) representaram 3,5% do custo total. A manutenção deste indicador em um patamar reduzido, combinado ao crescimento de vendas/m² de 9,8%, reflete a sólida saúde financeira dos lojistas de nosso portfólio, criando um cenário favorável para geração de aluguel complementar e renovações com leasing spreads positivos.



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

No quarto trimestre de 2024 o portfólio do HGBS atingiu a marca de R\$1,1 bilhão em vendas totais. O indicador de SSS, por sua vez, teve um aumento de 5,8% no mesmo período. Os segmentos de destaque no trimestre foram: operações de saúde (+19,9%) e academias de ginástica (+19,7%) dentro do macrosssegmento de Conveniência & Serviços, lojas de departamento (+11,8%) no macrosssegmento de Roupas e Calçados, e, cinema, teatro e shows (+46,0%), dentro de “Outros”.

Em relação aos ativos, os destaques de SSS do trimestre são Floripa (+11,0%), Bauru (+8,0%) e Parque Dom Pedro (+7,8%).

SSS por Macrosssegmento	4º Tri 24	2024
Roupas e Calçados	6,5%	4,8%
Alimentação	2,9%	4,0%
Conveniência & Serviços	7,7%	6,7%
Artigos do Lar	4,8%	-1,3%
Outros	6,2%	6,8%
HGBS	5,8%	4,9%

EARN-OUT CAPIM DOURADO

Destacamos que em janeiro foi realizado o pagamento do ajuste de preço da aquisição do Shopping Capim Dourado, no valor de R\$ 24.930.372,19. Conforme condições divulgadas no [Fato Relevante](#) da aquisição, o preço foi ajustado baseado no NOI Caixa recorrente do Shopping nos 12 meses findos em 30 de novembro de 2024 e o cap rate de 9,25%.

O NOI Caixa recorrente (100% do shopping) apurado no período de 12 meses entre dez/23 e nov/24 foi de R\$ 31,8 milhões, portanto, considerando o preço de aquisição de R\$ 181.273.301,00, o **cap rate efetivo da operação para o 1º ano foi de 10,5%**. Adicionalmente, considerando o preço final de aquisição e, o NOI orçado para o ano de 2025, o **cap rate estimado da operação é de 10,9%**.

MANÉ MERCADO – ASSINATURA DE CONTRATO WEST PLAZA

Destacamos que foi assinado contrato de locação para o que será a primeira operação do Mané Mercado no estado de São Paulo. Inspirado nos mercados gastronômicos de grandes cidades ao redor do mundo, o [Mané Mercado](#) foi inaugurado em 2022 na cidade de Brasília-DF, nos arredores do Estádio Nacional Mané Garrincha.

No West Plaza, o complexo gastronômico reunirá diversas operações culinárias em um ambiente agradável e acolhedor, oferecendo uma experiência única e diversificada aos visitantes, com completa sinergia ao boulevard do empreendimento, que em breve será revitalizado. Adicionalmente à proposta gastronômica, o Mané Mercado tem em sua essência a proposta de servir como uma opção de lazer e entretenimento, promovendo eventos musicais e culturais que se integram à gastronomia e ao público local. Além disso, a operação conta com uma curadoria de alta qualidade, processos operacionais inovadores e sistema de cobrança único, que elevam a experiência dos clientes a um patamar diferenciado, sem comparação aos demais players nacionais.

Ainda, em sua unidade inaugural, é possível identificar uma grande sinergia entre a operação e os eventos sediados pelo Estádio Mané Garrincha, atendendo o público em dias de shows e jogos. A expectativa é de que isso se repita no West Plaza, em dias de eventos sediados pelo Allianz Parque, arena mais dinâmica e que mais recebe eventos na cidade de São Paulo.

A inauguração no West Plaza deverá ocorrer no último trimestre de 2025, em uma área com cerca de 3 mil m².

Por fim, destacamos que também foram assinados contratos para as entradas dos restaurantes GUA.CO e L'Entrecôte de Paris. Estas entradas somadas ao Madero, com previsão de inauguração em abril, aos restaurantes recém-inaugurados Calle 54 e Nagairô Sushi, e às diversas outras operações já existentes como Outback e Pecorino, farão do Shopping West Plaza a melhor e mais completa opção gastronômica da região.



Fotos: Mané Mercado – Unidade Brasília

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em janeiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,81 / cota. Destacamos que a maior parte dos aluguéis recebidos ainda contemplam o resultado operacional de dezembro, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2024. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2025, considerando as 12.913.301 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de fevereiro de 2025, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2025.

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	jan-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	25.412.099	1,97	25.412.099	1,97
Imóveis	22.505.400	1,74	22.505.400	1,74
FIs Estratégicos - Rendimento	2.906.699	0,23	2.906.699	0,23
Outras Receitas	2.156.182	0,17	2.156.182	0,17
FIs Líquidos - Rendimento	590.345	0,05	590.345	0,05
CRI	841.961	0,07	841.961	0,07
LCI	161.491	0,01	161.491	0,01
Renda Fixa	562.384	0,04	562.384	0,04
Total de Despesas	(4.155.135)	(0,32)	(4.155.135)	(0,32)
Despesas operacionais	(1.383.107)	(0,11)	(1.383.107)	(0,11)
Despesas financeiras	(2.772.028)	(0,21)	(2.772.028)	(0,21)
Resultado Operacional	23.413.146	1,81	23.413.146	1,81
Lucro Operações	5.952	0,00	5.952	0,00
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	31.627	0,00	31.627	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	(25.675)	(0,00)	(25.675)	(0,00)
Resultado HGBS11	23.419.097	1,81	23.419.097	1,81
Rendimento HGBS11	20.661.282	1,60	20.661.282	1,60

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



GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

Em julho de 2023, anunciamos o desinvestimento parcial no Parque Dom Pedro (HPDP11) e I Fashion Novo Hamburgo. A venda do montante pretendido de HPDP11 foi finalizada em setembro de 2024.

Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, foram concluídas ao total três vendas, perfazendo a fração ideal de 30,625%. O pagamento de cada venda será feito em três parcelas, já tendo sido recebidas a primeira e segunda parcela de cada venda, enquanto as terceiras parcelas serão recebidas entre fevereiro e março de 2025.

Abaixo, destacamos o lucro não recorrente / cota realizado pelo Fundo com as transações citadas acima. Adicionalmente, na última linha trazemos a projeção de lucro a ser realizado no 1º semestre de 2025.

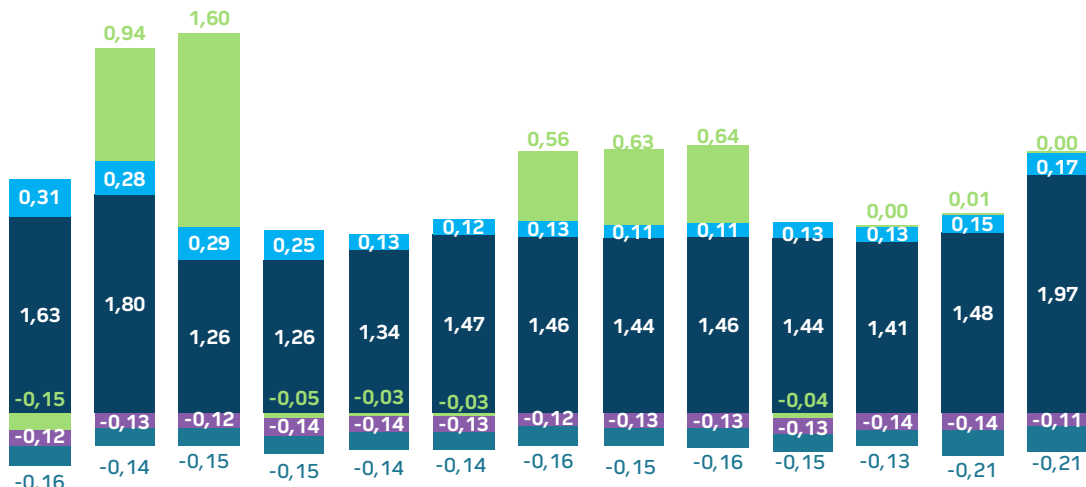
Lucro não recorrente / cota*	IFONH	HPDP11	Total
2º semestre de 2023	-	R\$ 1,68	R\$ 1,68
1º semestre de 2024	R\$ 2,54	-	R\$ 2,54
2º semestre de 2024	R\$ 0,84	R\$ 1,35	R\$ 2,20
1º semestre de 2025	R\$ 0,86	-	R\$ 0,86

Fonte: Hedge. Valor de IFONH para 2025 considera apenas a variação do IPCA até o momento. Valores de HPDP11 consideram o lucro bruto. Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

* Considera a quantidade de cotas ao final de cada período.

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

■ Renda Imobiliária ■ Resultado Financeiro ■ Resultado de Operações ■ Despesas Operacionais ■ Despesas Financeiras



	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	Média 12m
Resultado Total	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,93	1,24	1,26	1,29	1,81	1,71
Rendimento	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,66
Resultado Acumulado	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	1,47	1,11	0,78	0,46	0,67	-

* Em janeiro-24 ocorreu a integralização das cotas da 10ª Emissão, levando o total de cotas do fundo para 12.913.301.

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o resultado não recorrente de vendas de ativos já contratadas, indicamos o patamar de distribuição de R\$ 1,60 / cota até o fim do 1º semestre de 2025.

A gestora segue avaliando oportunidades 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\$ 177,02**.

Hedge Brasil Shopping FII	jan/25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	186,08	186,08	228,50	100,00
Renda Acumulada	0,9%	0,9%	8,8%	263,3%
Ganho de Capital Líquido	-4,9%	-4,9%	-22,5%	61,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,0%	-4,0%	-14,4%	1200,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-37,6%	-37,6%	-14,4%	15,2%
% CDI Líquido	-	-	-	318,5%
Retorno Total Bruto	-4,0%	-4,0%	-13,7%	340,3%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,4%	202,1%¹
% IFIX	-	-	-	119,8%²

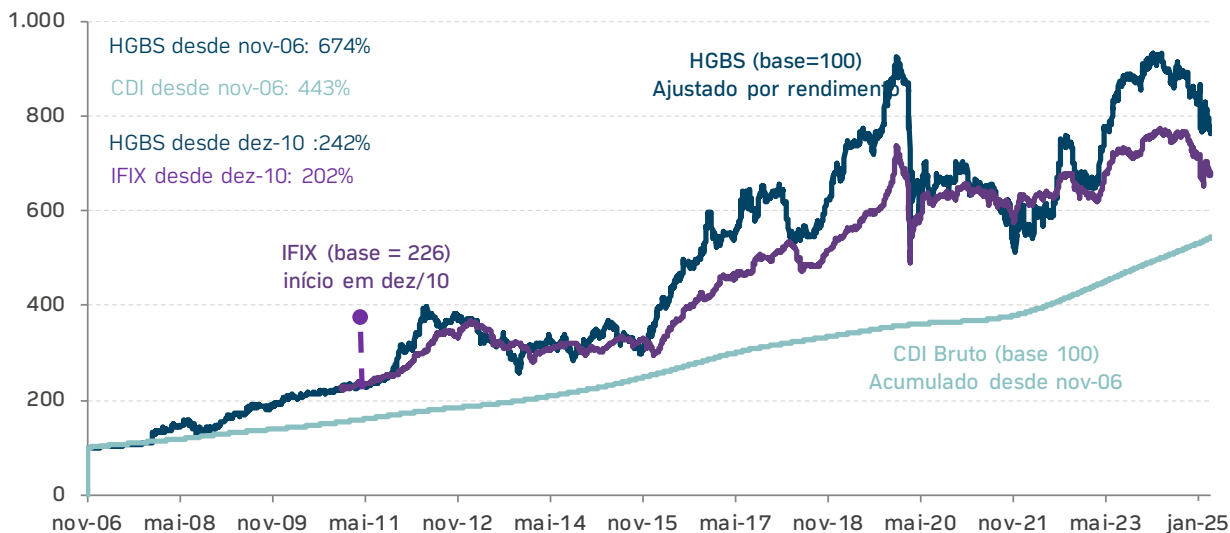
¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



RENTABILIDADE ACUMULADA

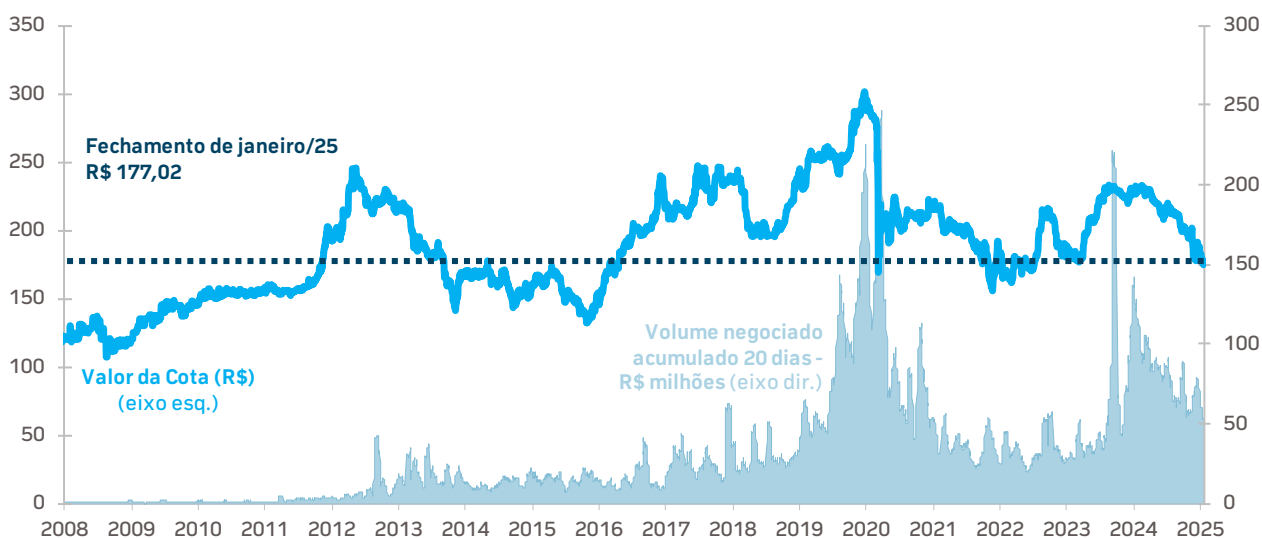
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jan/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	2,5%	35,8%
Volume negociado (R\$ milhões)	58,2	58,2	960,9
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,6	2,6	3,8

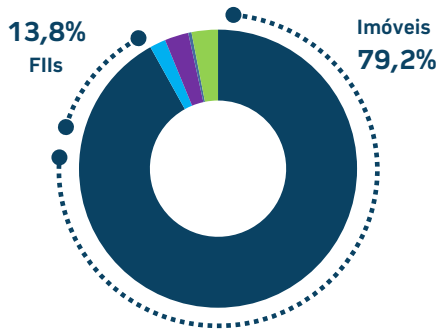


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

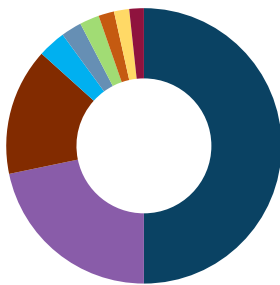
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 93,0% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 57% do valor investido em ativos estratégicos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	93,0%	FIIs Líquidos	1,7%
CRIs e LCIs	3,1%	Fundos RF	2,2%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	50%
AD Shopping	22%
Soul Malls	15%
Plena Malls	3%
SYN	2%
WE9	2%
Iguatemi	2%
HBR	2%
Partage	2%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

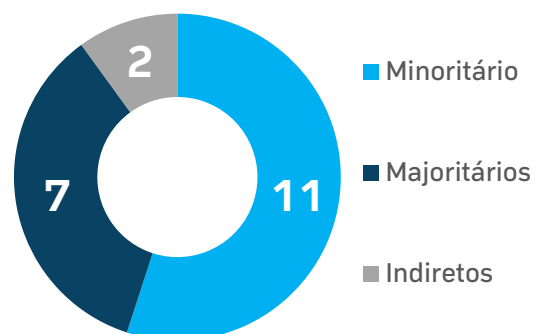


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

São Paulo	86%
Tocantins	7%
Santa Catarina	3%
Rio Grande do Sul	2%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge

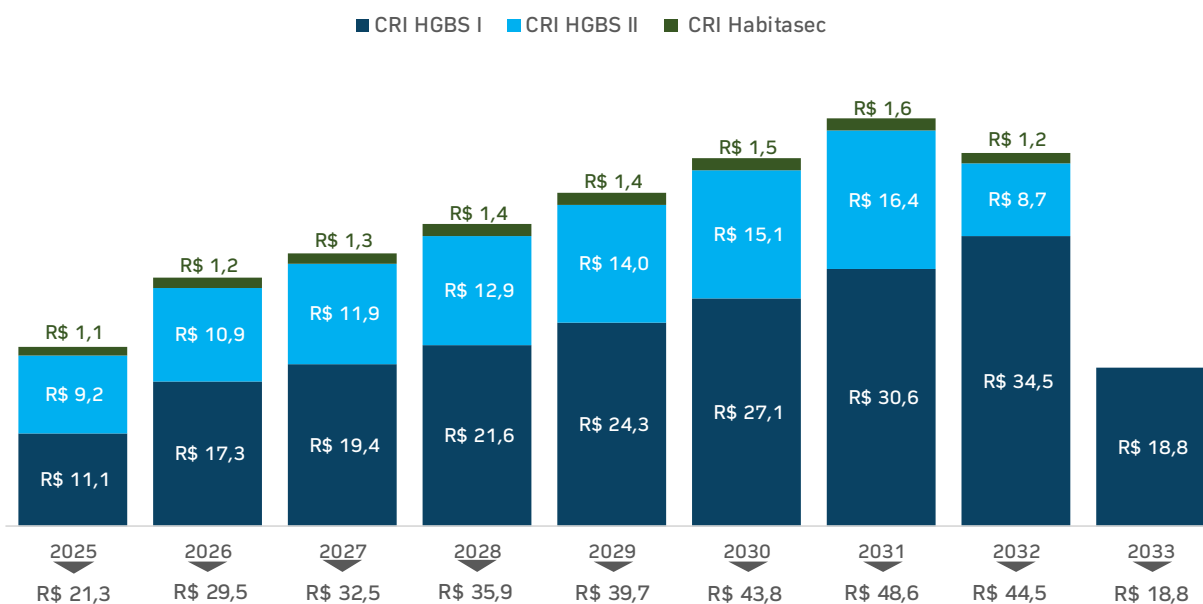


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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	11,8%			
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\$ 103.364.728	R\$ 107.736.390	R\$ 100.094.896	R\$ 10.734.337
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, Virgo e Habitasec.

SHOPPING JARDIM SUL (19% 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.

Movimentações comerciais: entrada da Beauty Glam (73 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
90,0%	28,7 mil m ²	172	1990	ALLOS

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

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

www.shoppingjardimsul.com.br



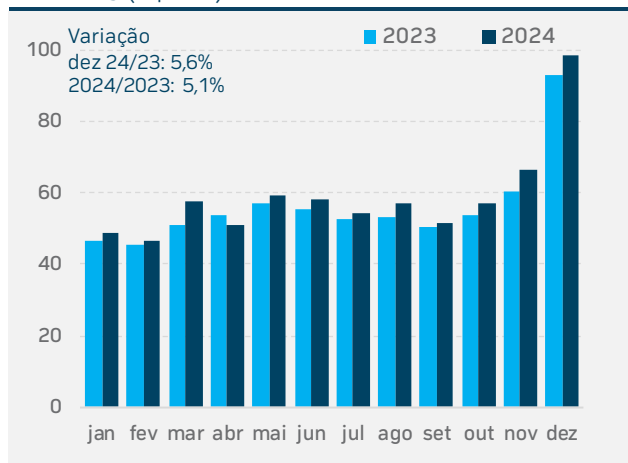
Fotos: Maurício Moreno



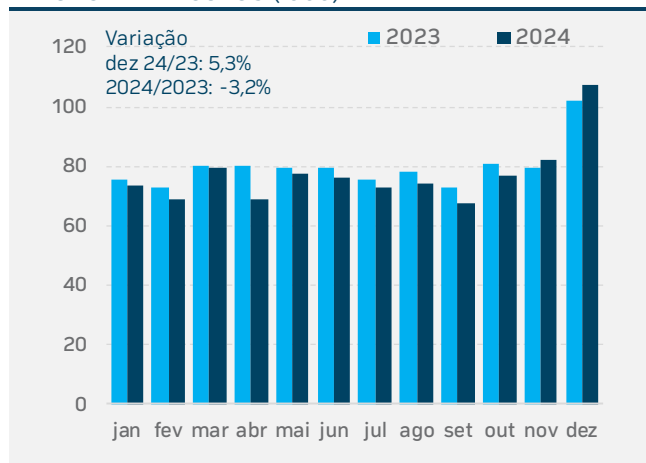
SHOPPING JARDIM SUL (19% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.839.186	2.753.777	3%	33.448.763	33.638.182	-1%
Aluguel complementar	321.061	212.977	51%	2.431.106	1.983.119	23%
Aluguel quiosques/stands	724.267	904.017	-20%	6.867.342	7.225.236	-5%
Outras receitas	73.419	32.242	128%	1.029.432	921.240	12%
Receitas totais	3.957.933	3.903.013	1%	43.776.644	43.767.778	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(45.290)	(68.832)	-34%	(1.064.319)	(1.176.500)	-10%
Outras despesas	(509.189)	(369.990)	38%	(4.932.827)	(6.055.594)	-19%
Despesas totais	(554.479)	(438.821)	26%	(5.997.146)	(7.232.094)	-17%
Resultado operacional (NOI)	3.403.454	3.464.191	-2%	37.779.498	36.535.684	3%
Resultado estacionamento	1.170.504	1.027.879	14%	12.139.545	10.460.682	16%
NOI + estacionamento	4.573.957	4.492.070	2%	49.919.043	46.996.366	6%
Benfeitorias	(4.093)	(294.754)	-99%	(1.094.650)	(4.823.324)	-77%
Resultado não operacional	8.871	(77.312)	-	31.584	(316.078)	-
Fluxo de caixa total	4.578.735	4.120.004	11%	48.855.977	41.856.965	17%

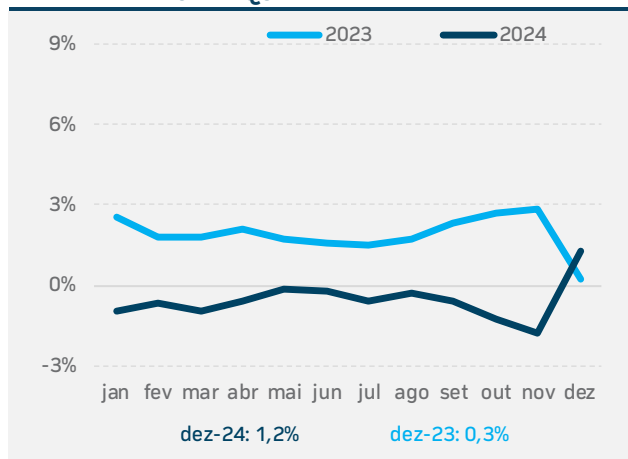
VENDAS (R\$ MM)



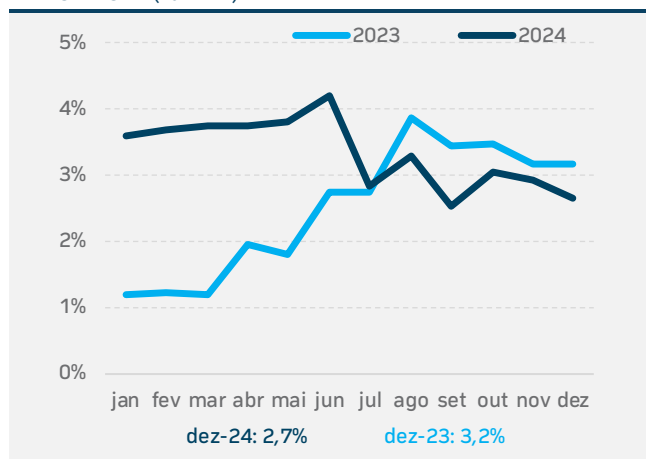
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos uma movimentação comercial estratégica elaborada para viabilizar a entrada de 2 novas operações relevantes no shopping Penha: a Smart Fit, maior rede de academias da América Latina, e a Dafyne Presentes, uma varejista que cresce muito no mercado de shopping center brasileiro. Para a assinatura destes contratos, foi necessária negociação com alguns lojistas no shopping. Tivemos a redução da ABL ocupada pelas Lojas Americanas e Marisa, além do remanejamento da loja Kalunga. Este movimento é um desejo antigo da gestão e visa suprir uma carência do *tenant mix* do Penha. A inauguração destas lojas irá proporcionar uma maior ancoragem para o shopping, trazendo mais serviços para seus consumidores, além de trazer uma maior rentabilidade da ABL atual. Também vale destacar a entrada da operação Gelato Borelli.

As operações da Dafyne e da Kalunga já inauguraram, enquanto a Smart Fit deve inaugurar no próximo mês.

Movimentações comerciais: entrada da SuaHora Unha (22 m²) e saída da Perfil Colchões (71 m²).

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 (a inaugurar).

Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP

www.shoppingpenha.com.br



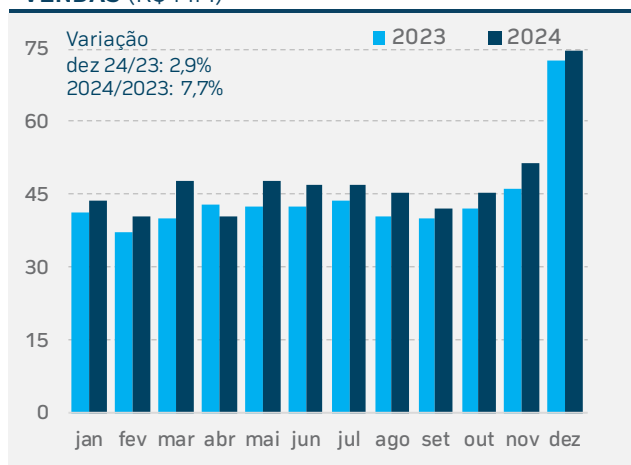
Fotos: Maurício Moreno



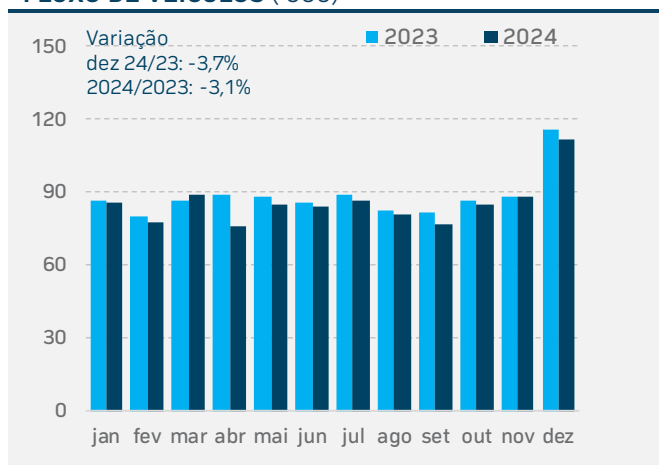
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Variação vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.044.643	1.847.470	11%	23.649.278	23.529.493	1%
Aluguel complementar	208.859	186.892	12%	2.393.817	1.958.261	22%
Aluguel quiosques/stands	657.874	670.792	-2%	6.153.491	5.373.259	15%
Outras receitas	12.589	19.245	-35%	390.248	478.493	-18%
Receitas totais	2.923.966	2.724.399	7%	32.586.834	31.339.505	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(255.164)	(226.671)	13%	(3.425.423)	(2.749.110)	25%
Outras despesas	(262.739)	(312.189)	-16%	(3.202.256)	(2.692.801)	19%
Despesas totais	(517.903)	(538.861)	-4%	(6.627.679)	(5.441.911)	22%
Resultado operacional (NOI)	2.406.063	2.185.538	10%	25.959.155	25.897.594	0%
Resultado estacionamento	492.834	453.160	9%	6.163.814	4.038.753	53%
NOI + estacionamento	2.898.898	2.638.699	10%	32.122.969	29.936.347	7,3%
Benfeitorias	(1.399.848)	(97.469)	1336%	(6.344.391)	(1.936.451)	228%
Resultado não operacional	(2.200)	(19.000)	-88%	(318.666)	(474.431)	-33%
Fluxo de caixa total	1.496.850	2.522.229	-41%	25.459.912	27.525.464	-8%

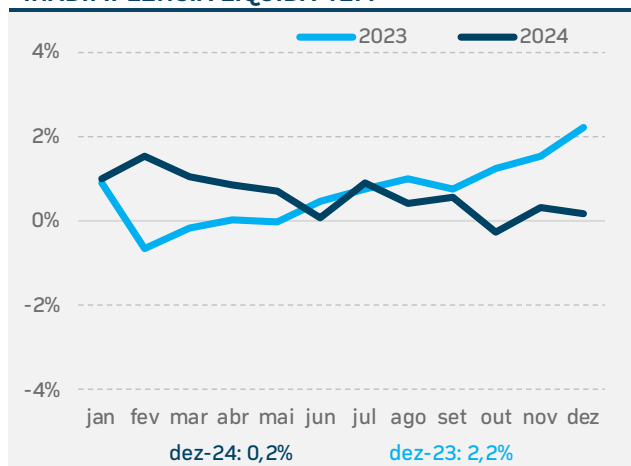
VENDAS (R\$ MM)



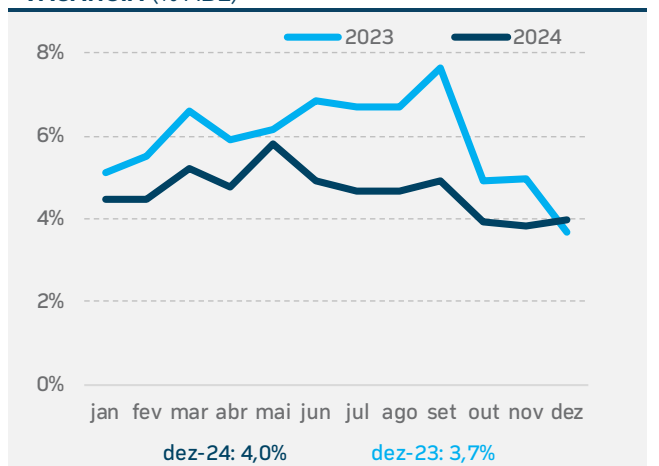
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Shopping West Plaza está passando por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, conseqüentemente, a rentabilidade.

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 (a inaugurar), Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Johny Rockets, Dickey's, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



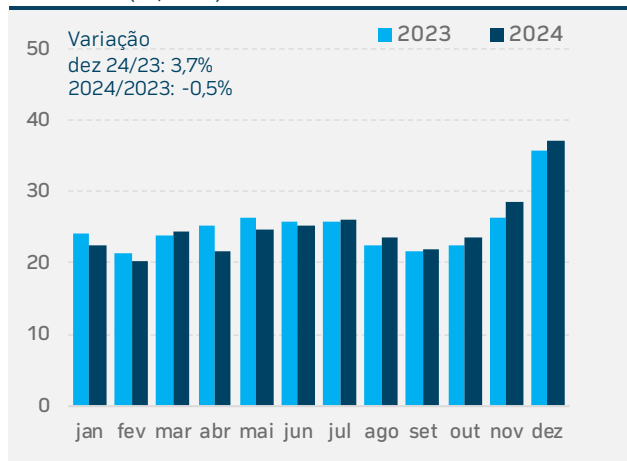
Fotos: Projeto da praça (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



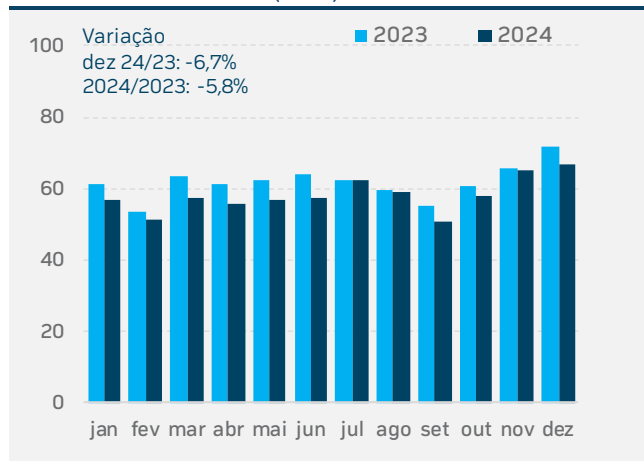
SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Variação vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.300.715	1.327.829	-2%	15.829.873	17.289.685	-8%
Aluguel complementar	186.960	213.397	-12%	2.156.240	2.364.434	-9%
Aluguel quiosques/stands	416.146	316.720	31%	3.425.662	3.013.764	14%
Outras receitas	26.532	34.325	-	765.986	381.181	101%
Receitas totais	1.930.353	1.892.270	2%	22.177.760	23.049.064	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(553.975)	(222.195)	149%	(8.392.164)	(5.404.420)	55%
Outras despesas	(237.007)	(282.309)	-16%	(3.955.220)	(3.173.374)	25%
Despesas totais	(790.982)	(504.504)	57%	(12.347.384)	(8.577.794)	44%
Resultado operacional (NOI)	1.139.371	1.387.766	-18%	9.830.376	14.471.270	-32%
Resultado estacionamento	847.287	832.588	2%	7.119.154	7.027.095	1%
NOI + estacionamento	1.986.659	2.220.354	-11%	16.949.530	21.498.365	-21%
Benfeitorias	(2.100.334)	(686.646)	206%	(10.434.561)	(8.100.033)	29%
Resultado não operacional	-	(4.370)	-100%	(82.580)	(2.228.607)	-96%
Fluxo de caixa total	(113.675)	1.529.339	-	6.432.389	11.169.725	-42%

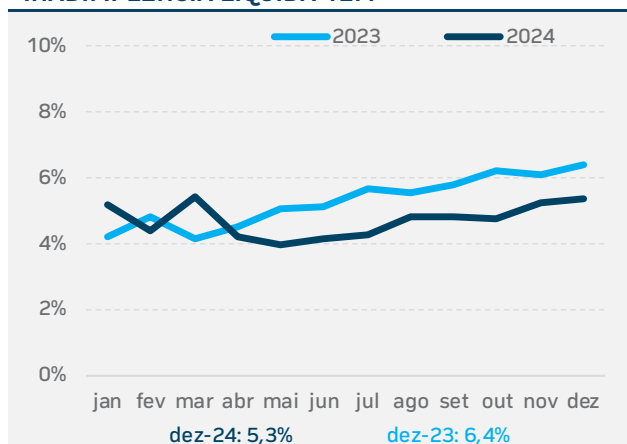
VENDAS (R\$ MM)



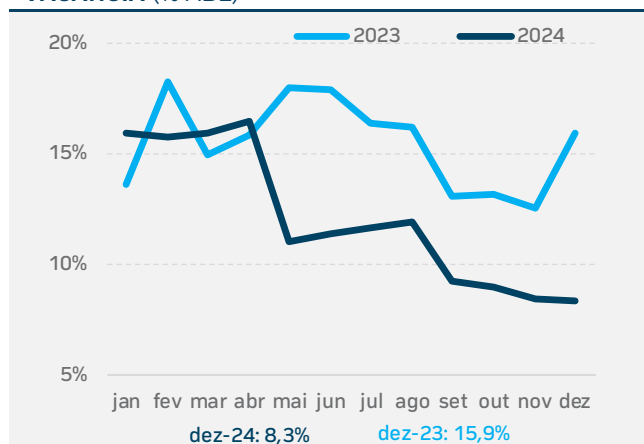
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: saída da Ofner (48 m²).

PARTICIPAÇÃO 20,0%	ABL TOTAL 42,1 mil m ²	OPERAÇÕES 220	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Companhia Atlética, Renner, Pecorino, Outback, Riachuelo, Zara.				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



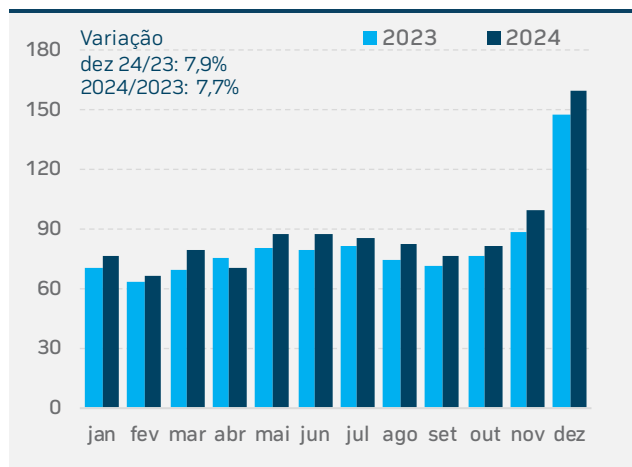
Fotos: Maurício Moreno.



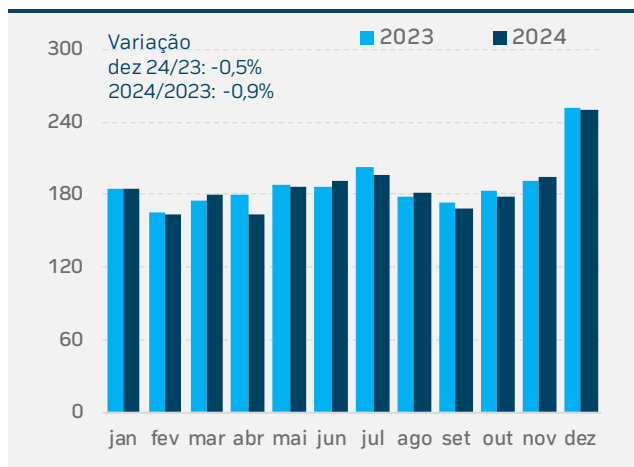
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.857.448	4.998.541	-3%	58.274.555	58.617.366	-1%
Aluguel complementar	736.301	457.524	61%	5.655.825	4.907.749	15%
Aluguel quiosques/stands	1.263.314	987.722	28%	10.992.723	8.698.208	26%
Outras receitas	316.710	251.591	26%	3.228.111	2.426.839	33%
Receitas totais	7.173.773	6.695.378	7%	78.151.213	74.650.162	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(56.662)	4.206	-	(1.122.636)	(613.782)	83%
Outras despesas	(1.508.847)	(1.492.113)	1%	(17.636.191)	(16.872.590)	5%
Despesas totais	(1.565.509)	(1.487.906)	5%	(18.758.828)	(17.486.372)	7%
Resultado operacional (NOI)	5.608.265	5.207.471	8%	59.392.385	57.163.789	4%
Resultado estacionamento	1.887.945	1.923.510	-2%	21.939.996	19.039.600	15%
NOI + estacionamento	7.496.210	7.130.981	5%	81.332.381	76.203.389	7%
Benfeitorias	(442.383)	(296.281)	49%	(4.824.822)	(1.659.234)	191%
Resultado não operacional	(79.868)	9.374	-	46.379	(168.570)	-
Fluxo de caixa total	6.973.958	6.844.074	2%	76.553.938	74.375.585	3%

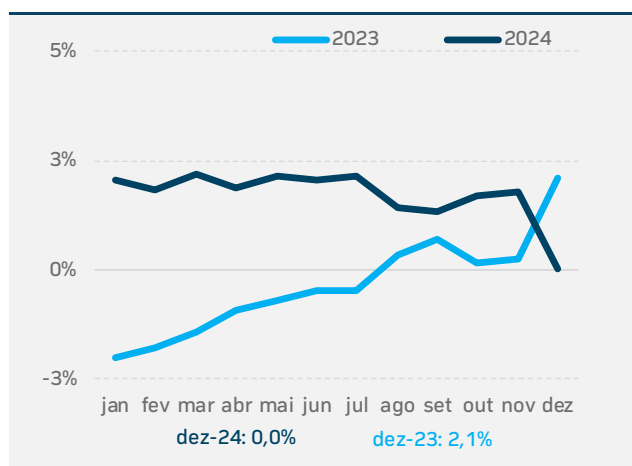
VENDAS (R\$ MM)



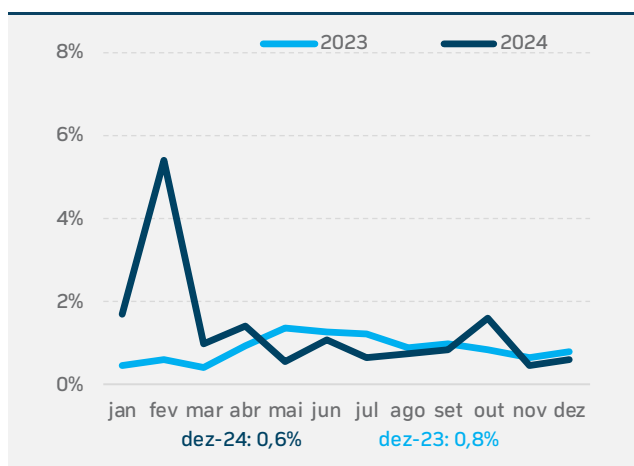
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Localizado em Palmas, no estado do Tocantins, o Capim Dourado Shopping 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.

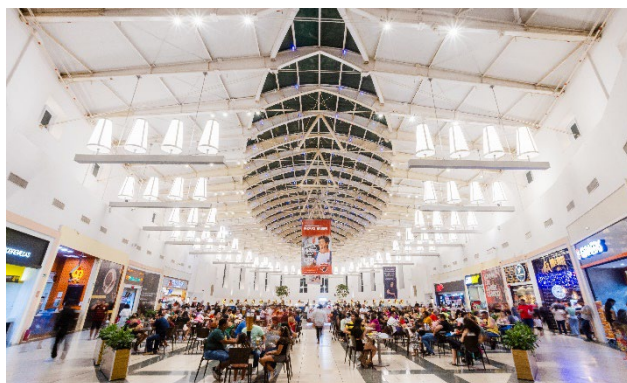
Movimentações comerciais: entrada da loja da Volvo (143 m²) e saída da loja da BYD (156 m²) e Uni Duni (50 m²).

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, Cinemark, Zig Zag Play.

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

capimdouradosc.com.br

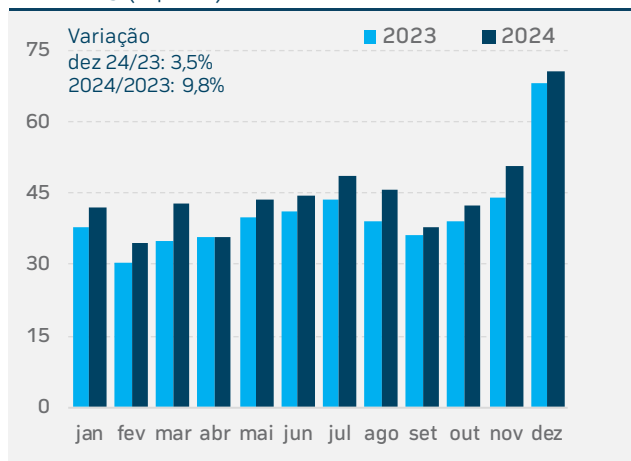




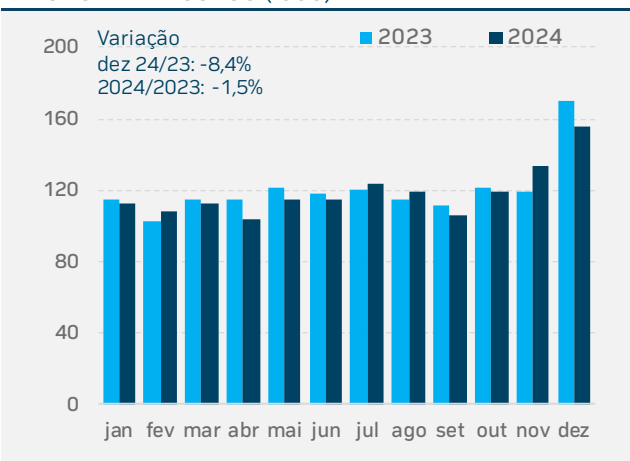
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.568.338	1.382.243	13%	17.948.034	16.712.192	7%
Aluguel complementar	785.815	476.801	65%	6.058.738	5.108.567	19%
Aluguel quiosques/stands	682.664	602.586	13%	5.965.534	5.339.766	12%
Outras receitas	75.509	20.623	266%	943.430	525.159	80%
Receitas totais	3.112.326	2.482.253	25%	30.915.737	27.685.684	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(47.716)	(33.189)	44%	(507.814)	(501.177)	1%
Outras despesas	(258.329)	(213.389)	21%	(3.490.015)	(3.407.172)	2%
Despesas totais	(306.045)	(246.578)	24%	(3.997.830)	(3.908.350)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.806.281	2.235.674	26%	26.917.908	23.777.335	13%
Resultado estacionamento	705.223	418.360	69%	5.729.297	5.419.220	6%
NOI + estacionamento	3.511.504	2.654.034	32%	32.647.205	29.196.554	12%
Benfeitorias	(107.955)	-	-	(148.195)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.403.549	2.654.034	28%	32.499.010	29.196.554	11%

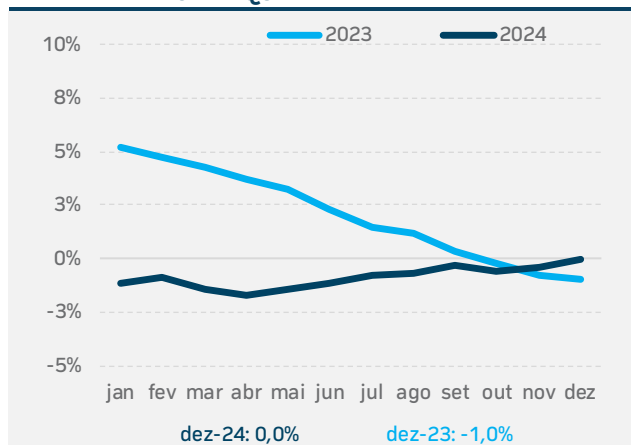
VENDAS (R\$ MM)



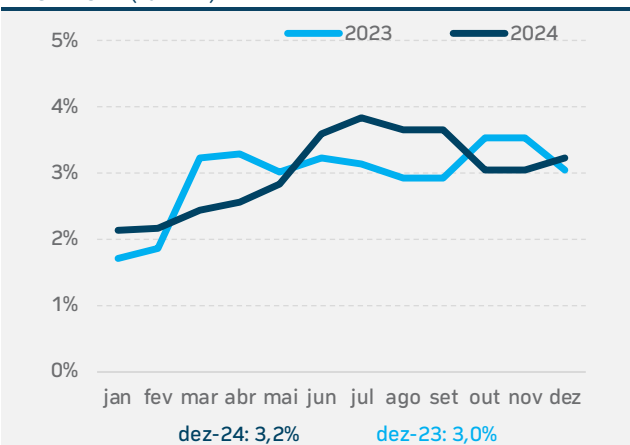
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saídas da World Tennis (73 m²) e Ice Cream Roll (25 m²).

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



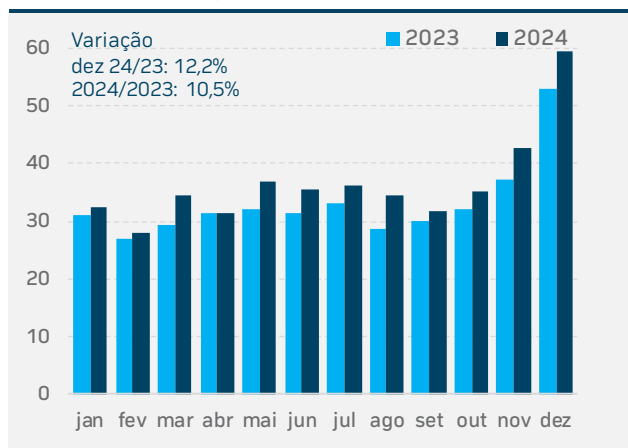
Fotos: Maurício Moreno



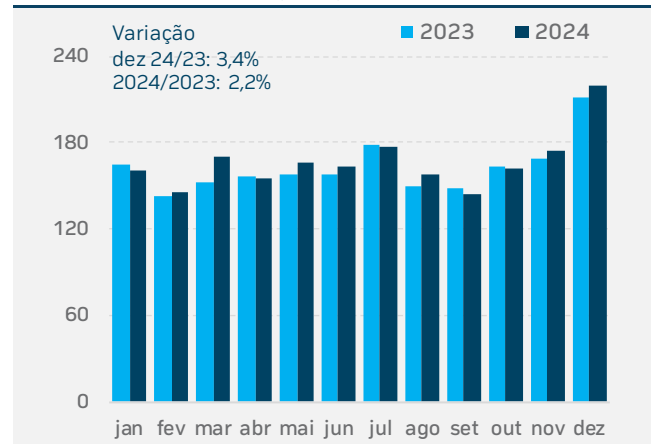
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.807.952	1.729.800	5%	19.407.957	17.713.271	10%
Aluguel complementar	229.709	187.610	22%	2.410.323	1.999.322	21%
Aluguel quiosques/stands	351.288	358.481	-2%	3.002.213	2.912.660	3%
Outras receitas	91.395	283.203	-68%	1.150.735	1.902.807	-40%
Receitas totais	2.480.344	2.559.094	-3%	25.971.228	24.528.060	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(54.192)	(40.309)	34%	(625.847)	(518.592)	21%
Outras despesas	(228.082)	(341.579)	-33%	(2.352.044)	(2.954.720)	-20%
Despesas totais	(282.273)	(381.888)	-26%	(2.977.891)	(3.473.312)	-14%
Resultado operacional (NOI)	2.198.071	2.177.205	1%	22.993.337	21.054.748	9%
Resultado estacionamento	671.399	523.523	28%	7.071.118	5.624.326	26%
NOI + estacionamento	2.869.470	2.700.728	6%	30.064.455	26.679.075	13%
Benfeitorias	(216.661)	(393.840)	-45%	(3.347.690)	(2.253.932)	49%
Resultado não operacional	-	-	-	(160.551)	-	-
Fluxo de caixa total	2.652.809	2.306.888	15%	26.556.214	24.425.143	9%

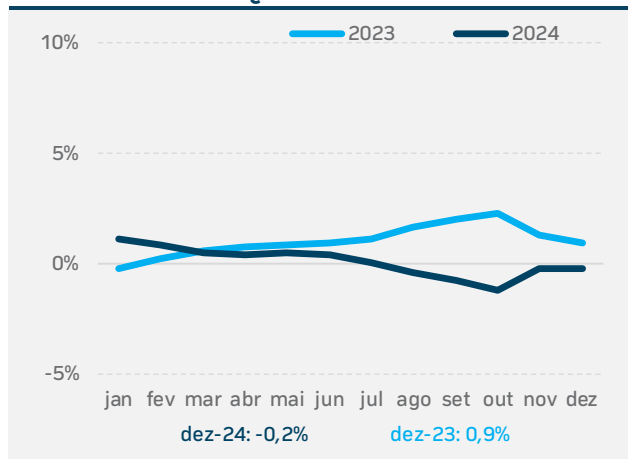
VENDAS (R\$ MM)



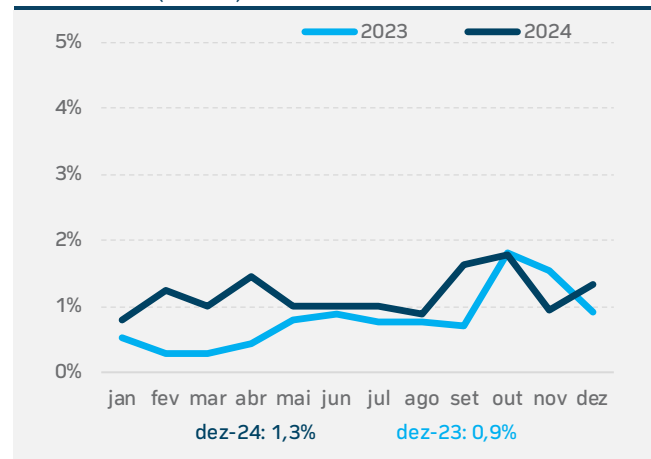
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da Unidas (48 m²) e saída da Unhas Cariocas (29 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



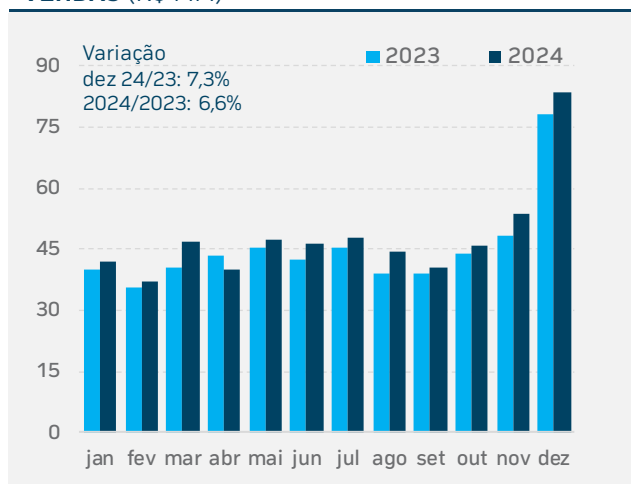
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



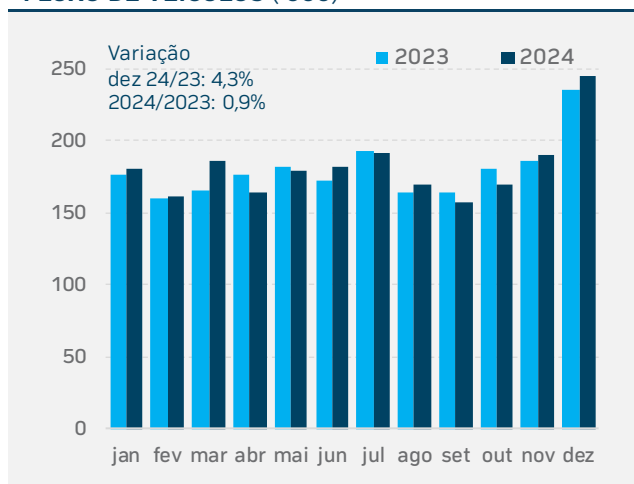
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Variação vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.712.607	2.741.814	-1%	28.685.506	28.007.299	2%
Aluguel complementar	265.368	214.132	24%	2.424.375	2.208.862	10%
Aluguel quiosques/stands	586.102	623.573	-6%	5.766.054	5.299.125	9%
Outras receitas	82.347	82.320	0%	1.509.931	777.140	94%
Receitas totais	3.646.424	3.661.838	0%	38.385.866	36.292.426	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(12.204)	132.731	-	(1.215.589)	(1.230.234)	-1%
Outras despesas	(401.880)	(473.626)	-15%	(5.247.162)	(4.970.214)	6%
Despesas totais	(414.084)	(340.895)	21%	(6.462.751)	(6.200.448)	4%
Resultado operacional (NOI)	3.232.340	3.320.943	-3%	31.923.115	30.091.978	6%
Resultado estacionamento	1.275.996	1.057.972	21%	13.188.435	11.601.507	14%
NOI + estacionamento	4.508.336	4.378.915	3%	45.111.550	41.693.485	8%
Benefitorias	(188.396)	-	-	(2.259.318)	(48.933)	4517%
Resultado não operacional	14.282	93.258	-85%	80.766	341.130	-76%
Fluxo de caixa total	4.334.222	4.472.173	-3%	42.932.998	41.985.682	2%

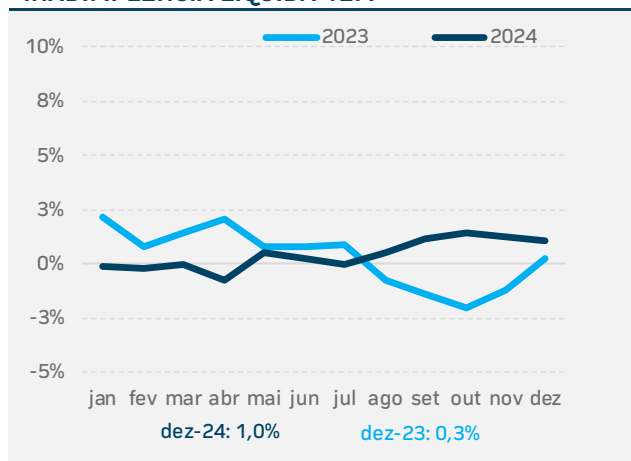
VENDAS (R\$ MM)



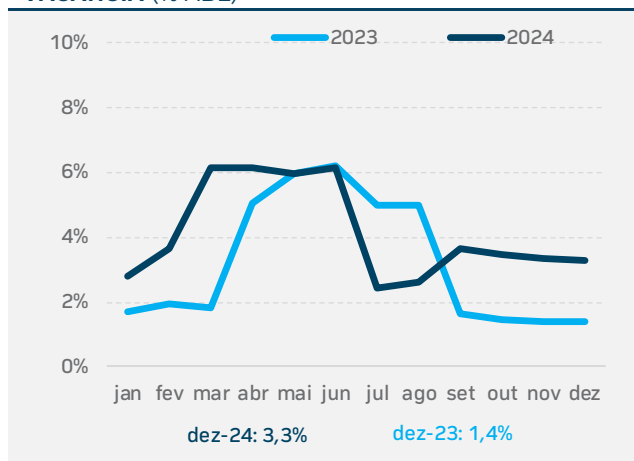
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% 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.

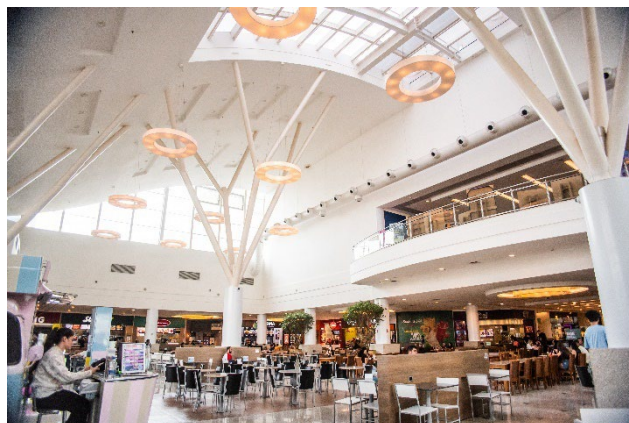
Movimentações comerciais: sem alterações.

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

Principais Operações: Renner, Riachuelo, Centauro, Farm, Outback e Cinépolis.

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

boulevardshoppingbauru.com.br

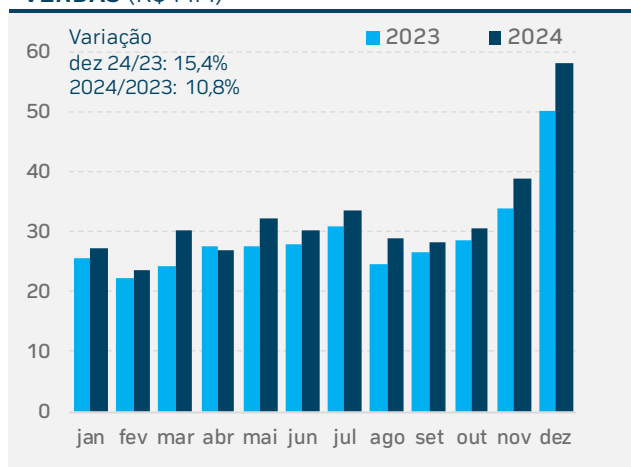




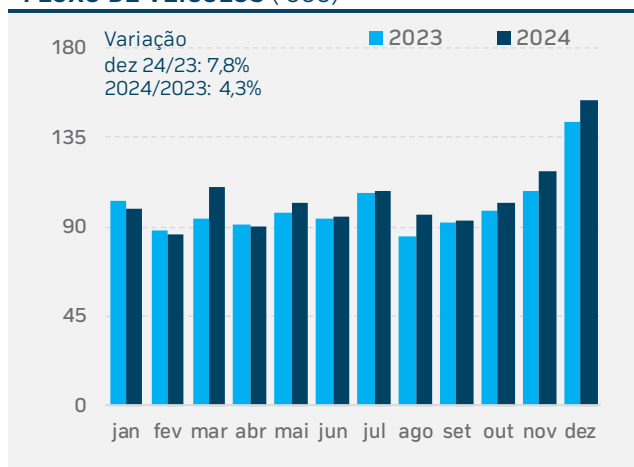
BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Variação vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.390.234	1.204.082	15%	15.097.974	14.772.905	2%
Aluguel complementar	362.905	284.273	28%	2.399.656	2.201.011	9%
Aluguel quiosques/stands	616.577	593.023	4%	4.135.106	3.994.946	4%
Outras receitas	27.042	27.618	-	250.124	299.970	-
Receitas totais	2.396.759	2.108.996	14%	21.882.860	21.268.832	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(226.969)	(246.790)	-8%	(2.629.734)	(2.615.228)	1%
Outras despesas	(162.375)	(83.568)	94%	(2.488.940)	(3.129.807)	-20%
Despesas totais	(389.344)	(330.358)	18%	(5.118.674)	(5.745.035)	-11%
Resultado operacional (NOI)	2.007.415	1.778.638	13%	16.764.186	15.523.796	8%
Resultado estacionamento	707.886	619.995	14%	4.832.551	4.688.037	3%
NOI + estacionamento	2.715.301	2.398.633	13%	21.596.737	20.211.834	7%
Benefitorias	(60.727)	-	-	(743.208)	(254.640)	192%
Resultado não operacional	49.929	(285.167)	-	48.153	(469.865)	-
Fluxo de caixa total	2.704.503	2.113.466	28%	20.901.681	19.487.329	7%

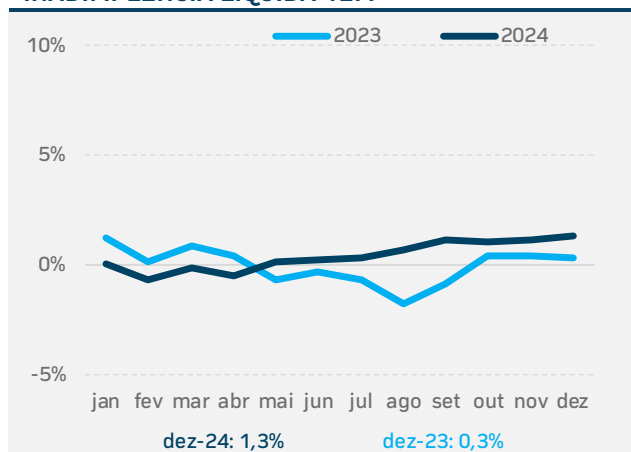
VENDAS (R\$ MM)



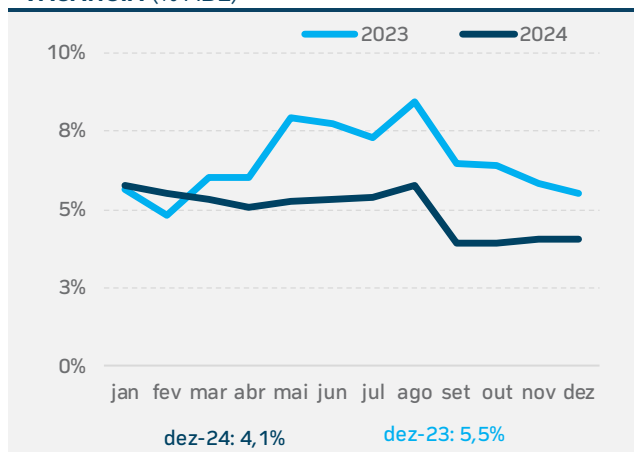
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 passa atualmente por uma revitalização da fachada, iniciada em abril de 2024. Abaixo, na última fileira de fotos, trazemos as fotos do projeto da fachada (última foto a esquerda) e do andamento das obras (última foto a direita).

Em continuidade ao processo de revitalização do ativo, destacamos o movimento de *rebranding* anunciado recentemente, com uma transformação completa da identidade visual e do posicionamento do empreendimento. O vídeo de divulgação do *rebranding* pode ser acessado no seguinte [link](#).

Movimentações comerciais: saídas da Cacau Show (150 m²) e Track & Field (170 m², LUC antiga), além da entrada da Oriba (100 m²) na LUC antiga da Shoulder.

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



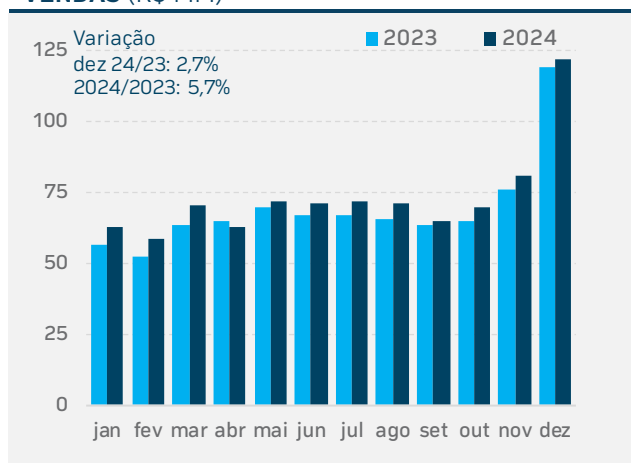
Fotos: Projeto da fachada (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



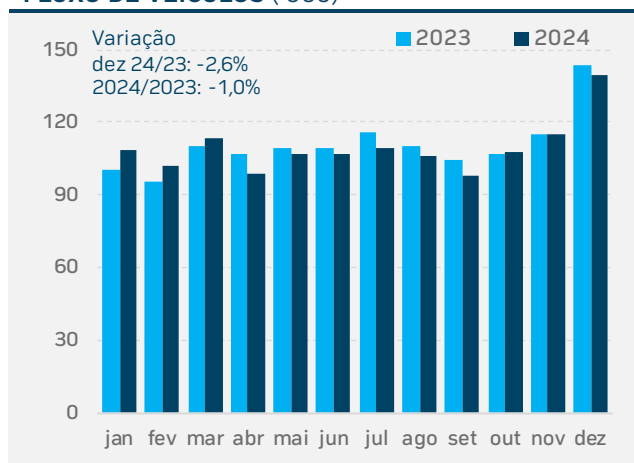
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.373.050	4.670.615	-6%	52.583.488	52.188.873	1%
Aluguel complementar	655.170	485.310	35%	5.864.645	4.939.820	19%
Aluguel quiosques/stands	1.021.624	1.353.537	-25%	11.313.862	10.654.791	6%
Outras receitas	183.861	152.656	20%	2.410.487	1.655.894	46%
Receitas totais	6.233.706	6.662.117	-6%	72.172.481	69.439.379	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	59.465	30.480	95%	(1.713.524)	(1.574.380)	9%
Outras despesas	(813.680)	(590.666)	38%	(8.217.358)	(8.234.277)	0%
Despesas totais	(754.215)	(560.186)	35%	(9.930.882)	(9.808.657)	1%
Resultado operacional (NOI)	5.479.491	6.101.930	-10%	62.241.599	59.630.722	4%
Resultado estacionamento	1.668.913	1.570.436	6%	17.485.774	15.274.992	14%
NOI + estacionamento	7.148.404	7.672.366	-7%	79.727.373	74.905.714	6%
Benfeitorias	(3.765.894)	(1.538.926)	145%	(30.514.747)	(15.410.380)	98%
Resultado não operacional	16.030	94.310	-83%	269.846	352.143	-23%
Fluxo de caixa total	3.398.541	6.227.750	-45%	49.482.472	59.847.477	-17%

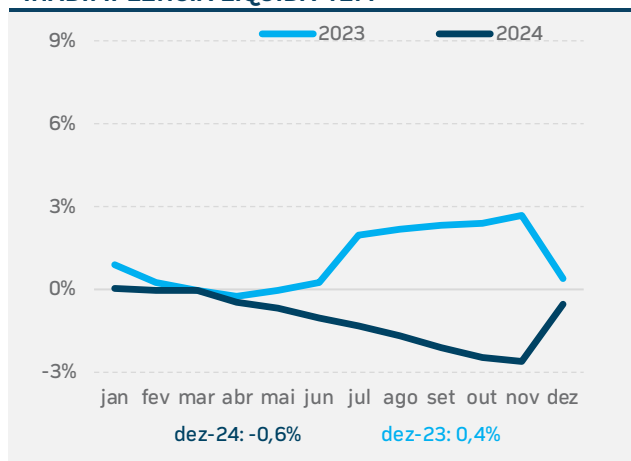
VENDAS (R\$ MM)



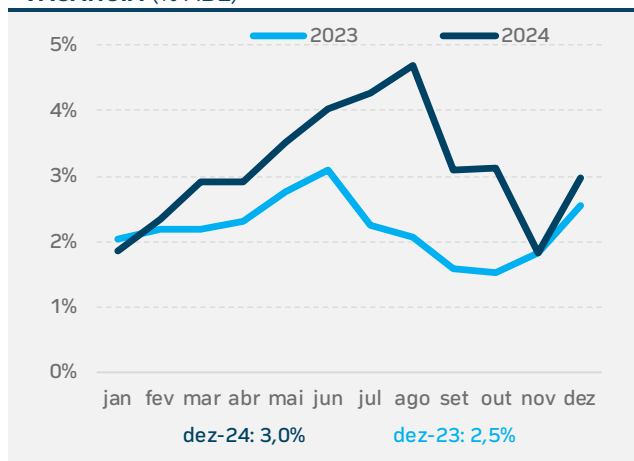
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entrada da Morana (41 m²) e saída da Kalunga (670 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m ²	137	2009	AD Shopping

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Mania de Churrasco e Outback.

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoça.com.br



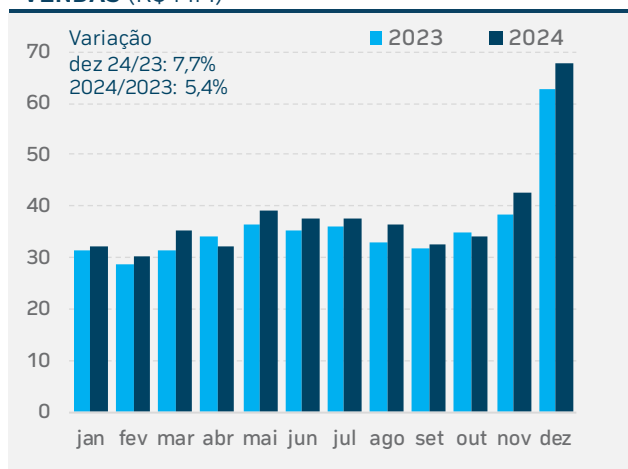
Fotos: Maurício Moreno.



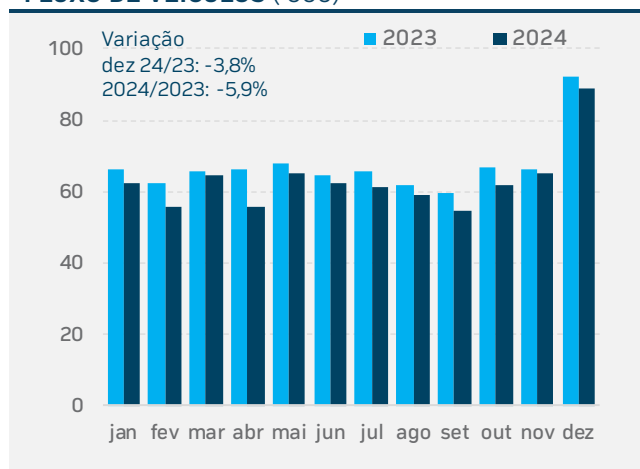
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.159.505	2.144.773	1%	27.379.814	26.305.255	4%
Aluguel complementar	158.307	99.670	59%	1.344.501	1.088.340	24%
Aluguel quiosques/stands	630.679	528.645	19%	5.136.138	4.555.862	13%
Outras receitas	42.257	32.357	31%	723.635	608.747	19%
Receitas totais	2.990.748	2.805.444	7%	34.584.087	32.558.205	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(63.030)	(37.550)	68%	(955.893)	(589.184)	62%
Outras despesas	(153.972)	(250.812)	-39%	(2.541.927)	(2.433.879)	4%
Despesas totais	(217.002)	(288.361)	-25%	(3.497.819)	(3.023.063)	16%
Resultado operacional (NOI)	2.773.746	2.517.083	10%	31.086.268	29.535.142	5%
Resultado estacionamento	709.510	686.897	3%	5.339.300	5.081.744	5%
NOI + estacionamento	3.483.256	3.203.980	9%	36.425.569	34.616.887	5%
Benefitorias	(175.000)	(200.000)	-13%	(500.000)	(1.000.000)	-50%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.308.256	3.003.980	10%	35.925.569	33.616.887	7%

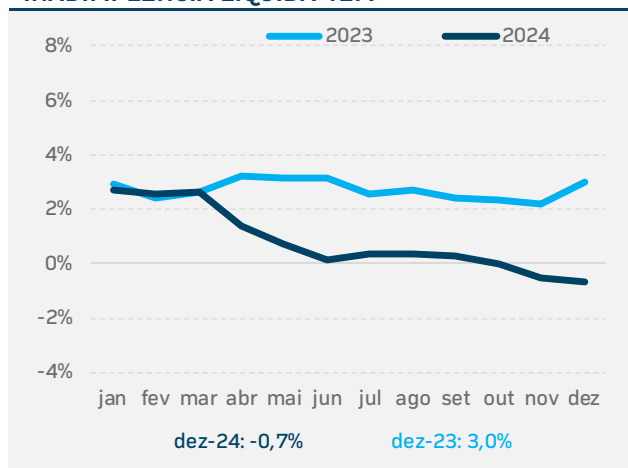
VENDAS (R\$ MM)



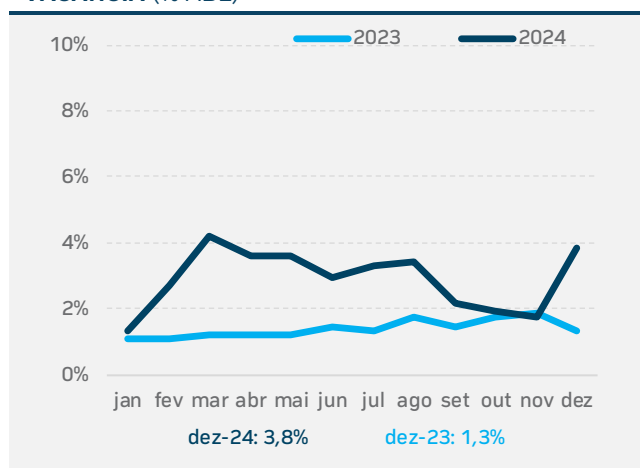
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 18 de novembro, foi concluída a aquisição da fração ideal de 25% do Shopping Jaraguá Araraquara.

O valor de referência da transação foi de R\$ 63.027.676,70, que representa um cap rate de 9,1%, considerando o NOI Caixa orçado para o ano de 2025.

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.

Adicionalmente, é estimado um crescimento de 31,6% no resultado operacional do ativo até o ano de 2028, ou seja, é projetado um cap rate de 12,0% considerando o ano 4 e o preço de aquisição.

Destacamos que os indicadores do Jaraguá serão apresentados no próximo relatório gerencial.

PARTICIPAÇÃO 25%	ABL TOTAL 21,1 mil m ²	OPERAÇÕES 118	INAUGURAÇÃO 2001	OPERADOR WE9
<p>Principais Operações: Coco Bambu (a inaugurar), Outback (a inaugurar), Rock & Ribs, Renner, Riachuelo, C&A, Caedu, Inova Academia, 1 a 99, Moviecom Cinemas, Cobasi, Polo Wear.</p> <p>Endereço: Av. Alberto Benassi, 2270 - Araraquara - SP shoppingjaragua.com.br/araraquara/</p>				



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: sem alterações.

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, La Martina e Tommy Hilfiger

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

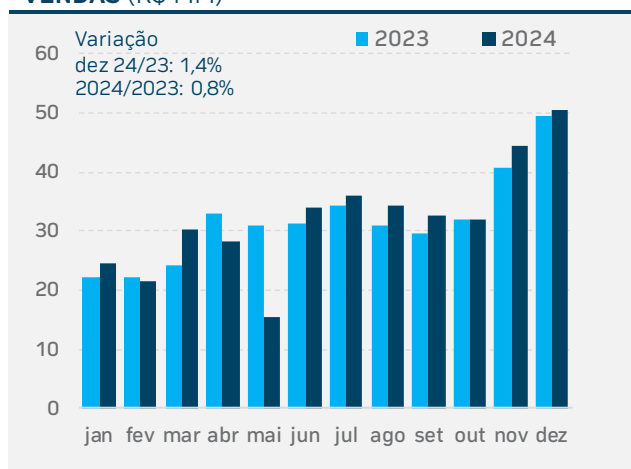




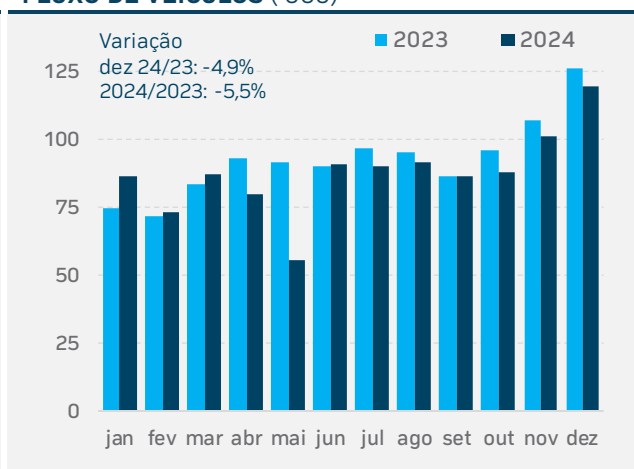
I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.380.315	1.253.299	10%	13.979.048	14.049.182	0%
Aluguel complementar	851.900	759.037	12%	5.513.088	5.721.314	-4%
Aluguel quiosques/stands	211.160	137.614	53%	1.527.752	1.587.133	-4%
Outras receitas	23.317	65.922	-65%	442.236	244.912	81%
Receitas totais	2.466.692	2.215.872	11%	21.462.125	21.602.542	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(87.928)	(33.796)	160%	(708.613)	(1.055.118)	-33%
Outras despesas	(272.944)	(151.679)	80%	(1.956.023)	(1.721.597)	14%
Despesas totais	(360.872)	(185.475)	95%	(2.664.637)	(2.776.716)	-4%
Resultado operacional (NOI)	2.105.820	2.030.397	4%	18.797.488	18.825.826	0%
Resultado estacionamento	328.327	-	-	2.002.912	-	-
NOI + estacionamento	2.434.147	2.030.397	20%	20.800.400	18.825.826	10%
Benfeitorias	(349.715)	(406.791)	-14%	(2.206.812)	(1.918.946)	15%
Resultado não operacional	149.944	3.468	4224%	(273.352)	43.371	-
Fluxo de caixa total	2.234.377	1.627.074	37%	18.320.236	16.950.252	8%

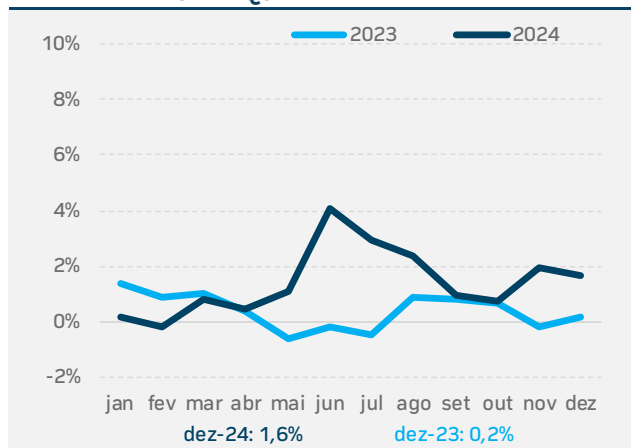
VENDAS (R\$ MM)



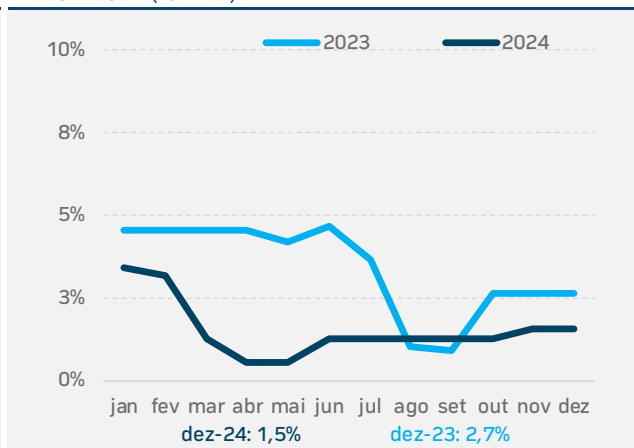
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 o aumento da vacância observado em julho se refere a realocação do Poupatempo para o terreno ao lado do shopping, sendo um movimento benéfico ao Suzano, já que a operação se deslocou para um terreno interligado ao ativo, garantindo ainda o fluxo de visitantes gerado pela operação e possibilitando uma maior rentabilização da ABL após a locação da área que ficou vaga. Adicionalmente, destacamos que já existem negociações avançadas para a ocupação da área deixada pelo Poupatempo, o que deverá reduzir a vacância após a conclusão das assinaturas.

Movimentações comerciais: entradas da Morana (34 m²) e CVC (32 m²), saída da Fatto a Mano (50 m²).

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



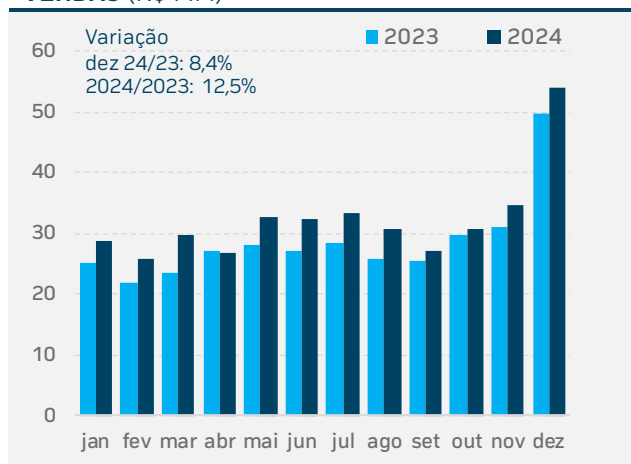
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



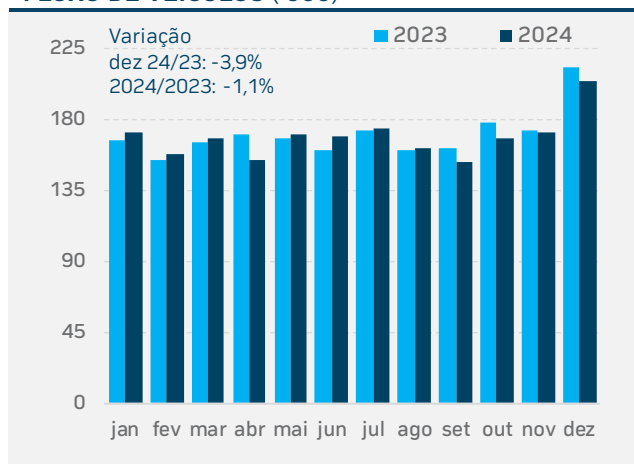
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.433.626	1.553.846	-8%	18.109.932	18.398.724	-2%
Aluguel complementar	197.703	138.903	42%	2.247.998	1.813.641	24%
Aluguel quiosques/stands	501.661	456.355	10%	4.266.248	4.037.354	6%
Outras receitas	136.903	97.937	40%	1.718.005	1.038.731	65%
Receitas totais	2.269.892	2.247.040	1%	26.342.183	25.288.451	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(34.984)	(9.011)	288%	(965.175)	55.728	-
Outras despesas	(143.141)	(194.176)	-26%	(2.558.738)	(2.636.060)	-3%
Despesas totais	(178.125)	(203.187)	-12%	(3.523.912)	(2.580.332)	37%
Resultado operacional (NOI)	2.091.767	2.043.854	2%	22.818.271	22.708.119	0%
Resultado estacionamento	808.310	747.595	8%	6.451.379	5.532.703	17%
NOI + estacionamento	2.900.077	2.791.449	4%	29.269.649	28.240.822	4%
Benfeitorias	(1.827.708)	(177.186)	932%	(5.278.804)	(10.375.208)	-49%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.072.370	2.614.263	-59%	23.990.845	17.865.614	34%

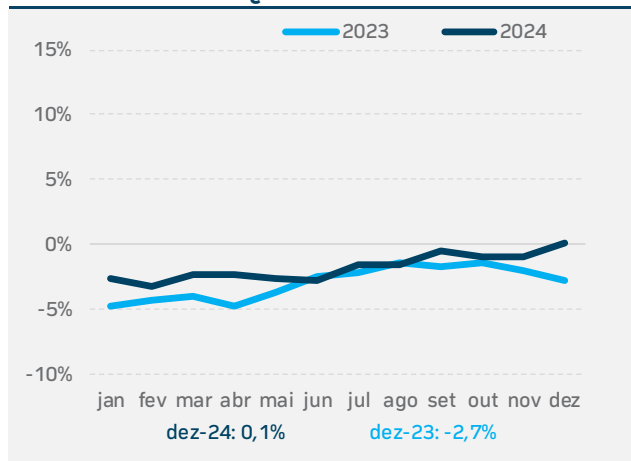
VENDAS (R\$ MM)



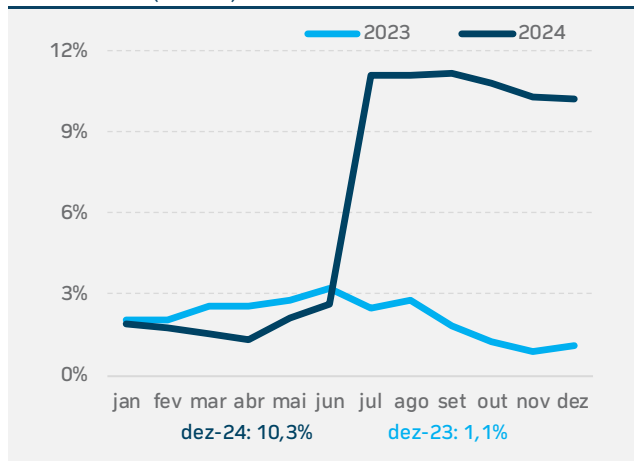
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Surftrip (122 m²) e Kopenhagen (63 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

www.santanaparqueshopping.com.br



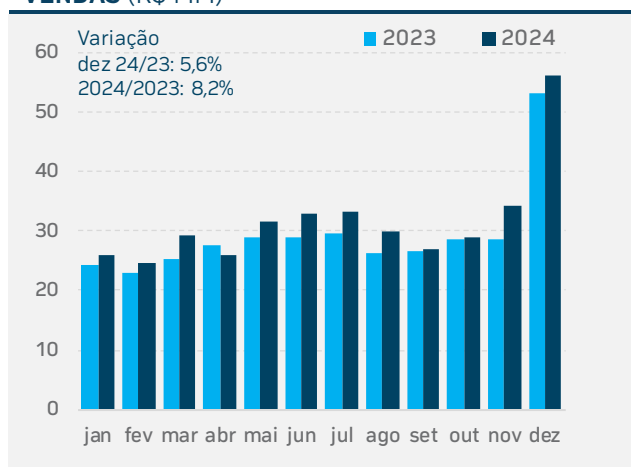
Fotos: Maurício Moreno.



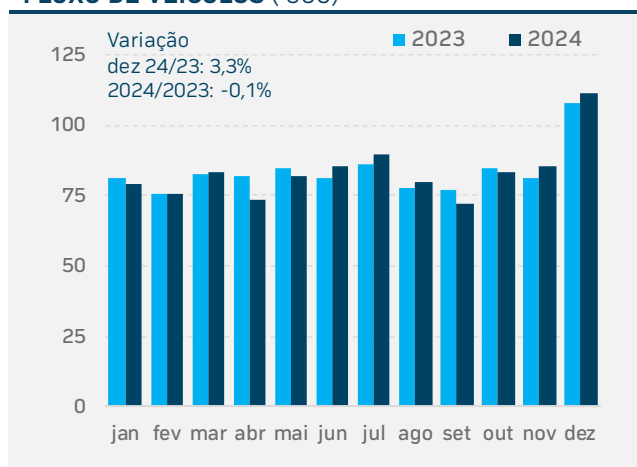
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.757.485	1.617.399	9%	18.561.899	19.296.979	-4%
Aluguel complementar	305.754	178.143	72%	2.884.923	2.064.127	40%
Aluguel quiosques/stands	793.137	535.533	48%	4.510.852	4.238.080	6%
Outras receitas	147.957	35.889	312%	496.655	95.656	419%
Receitas totais	3.004.333	2.366.964	27%	26.454.329	25.694.841	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(163.864)	(453.804)	-64%	(2.658.901)	(4.498.697)	-41%
Outras despesas	(512.247)	(319.837)	60%	(3.943.914)	(3.883.029)	2%
Despesas totais	(676.111)	(773.641)	-13%	(6.602.815)	(8.381.726)	-21%
Resultado operacional (NOI)	2.328.222	1.593.323	46%	19.851.513	17.313.115	15%
Resultado estacionamento	562.933	605.211	-7%	7.111.292	8.078.690	-12%
NOI + estacionamento	2.891.156	2.198.534	32%	26.962.806	25.391.805	6%
Benfeitorias	(506.750)	(263.552)	92%	(3.060.632)	(1.679.946)	82%
Resultado não operacional	-	593	-	(144.800)	(321.022)	-55%
Fluxo de caixa total	2.384.405	1.935.575	23%	23.757.374	23.390.838	2%

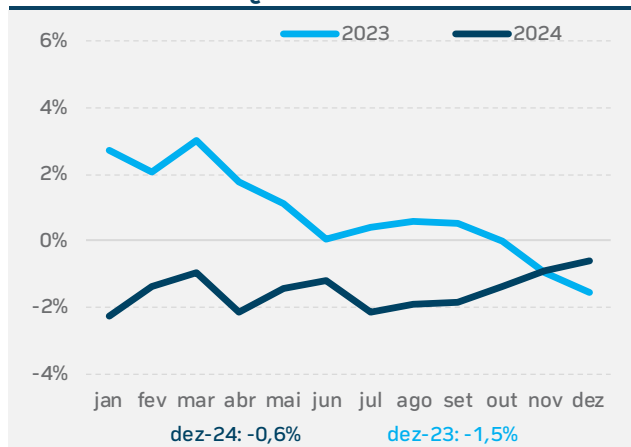
VENDAS (R\$ MM)



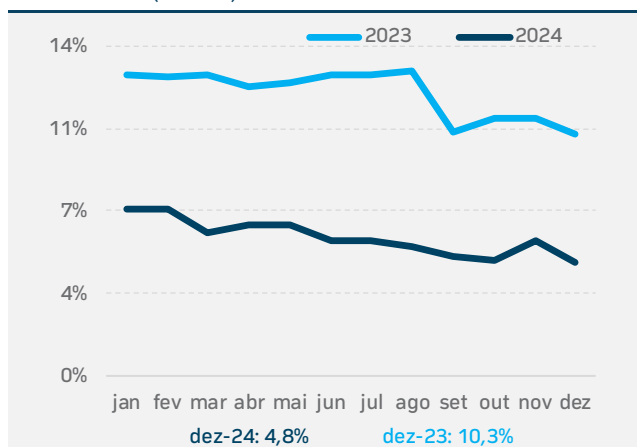
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 com o Cine Laser, que será o novo operador de cinema do Goiabeiras. As salas de exibição atuais serão revitalizadas pelo novo operador e equipadas com tecnologia de última geração, buscando oferecer mais conforto e uma experiência diferenciada aos clientes, ampliando as opções de entretenimento para os visitantes do shopping. As obras já foram iniciadas, e a inauguração deve ocorrer no início de 2025.

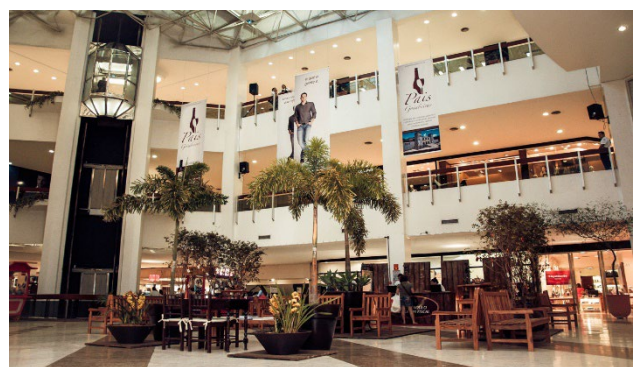
Movimentações comerciais: entradas da MiPlace (136 m²) e Life by Vivara (96 m²).

PARTICIPAÇÃO 54,0%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	------------------------

Principais Operações: Body Tech, Cine Laser, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6, Peixe ao Cubo, Sebrae.

Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT

www.goiabeirasshopping.com.br

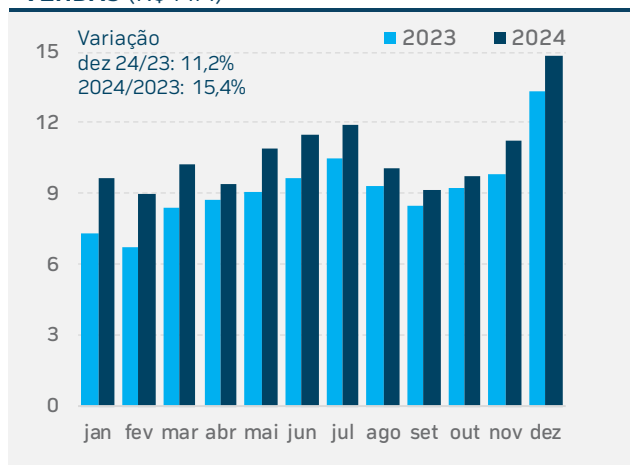




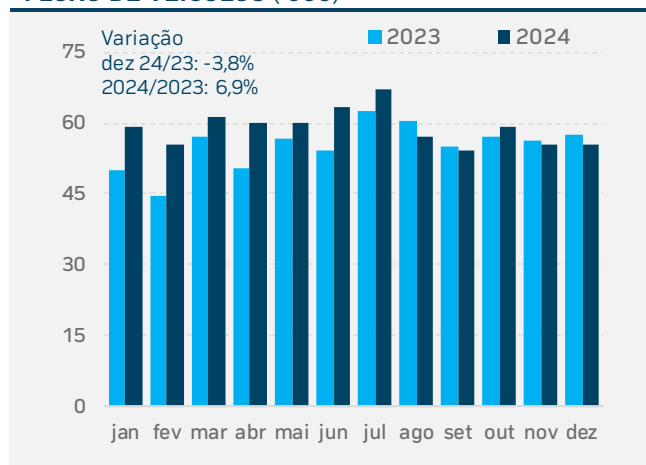
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	177.421	246.534	-28%	2.605.840	2.961.983	-12%
Aluguel complementar	76.990	133.640	-42%	1.163.551	1.261.675	-8%
Aluguel quiosques/stands	86.166	108.897	-21%	989.794	1.089.802	-9%
Outras receitas	-	1.828	-	311.518	19.643	1486%
Receitas totais	340.577	490.899	-31%	5.070.703	5.333.103	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	132.553	(588.524)	-	(7.902.105)	(8.359.735)	-5%
Outras despesas	(79.227)	(68.546)	16%	(920.553)	(595.976)	54%
Despesas totais	53.326	(657.070)	-	(8.822.658)	(8.955.711)	-1%
Resultado operacional (NOI)	393.903	(166.171)	-	(3.751.955)	(3.622.608)	4%
Resultado estacionamento	1.525	2.490	-39%	29.654	27.154	9%
NOI + estacionamento	395.428	(163.681)	-	(3.722.301)	(3.595.454)	4%
Benfeitorias	-	-	-	-	(663.648)	-100%
Resultado não operacional	(255.730)	(40.602)	530%	(1.023.325)	(1.610.568)	-36%
Fluxo de caixa total	139.698	(204.283)	-	(4.745.626)	(5.869.670)	-19%

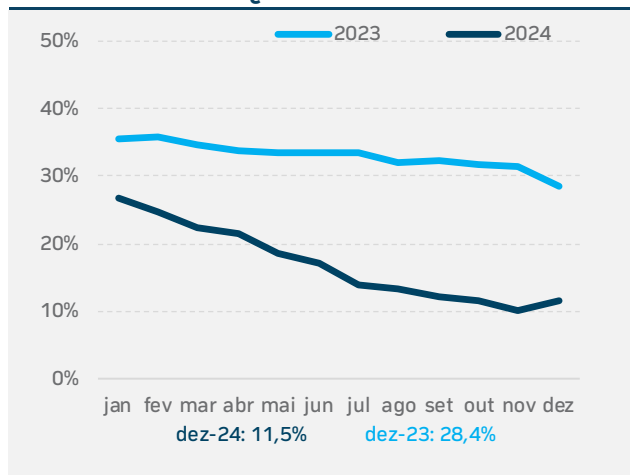
VENDAS (R\$ MM)



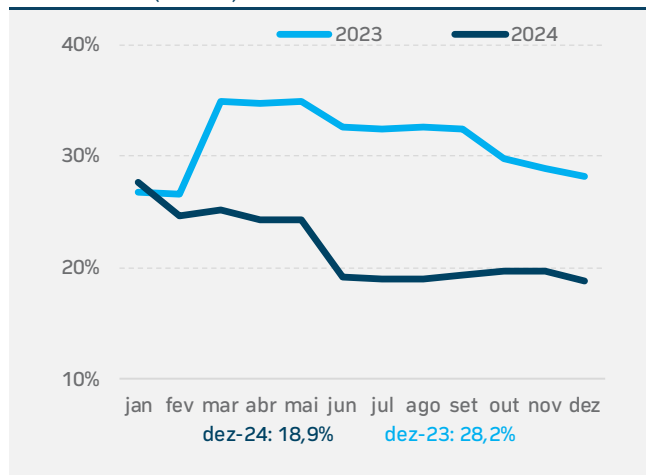
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Locomotiva Brinquedos (129 m²) e saída da Marisa (862 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.

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

www.francashopping.com.br

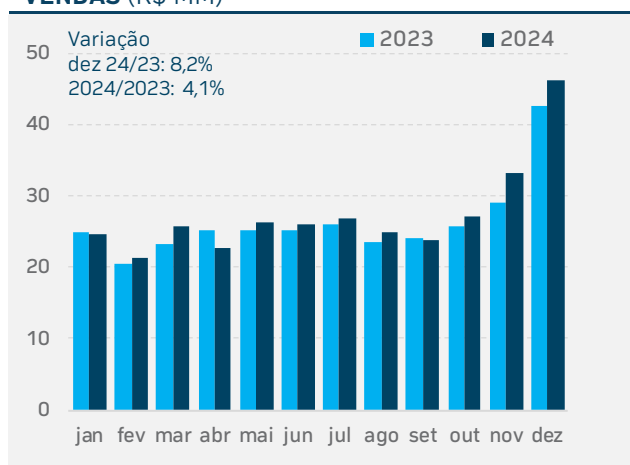




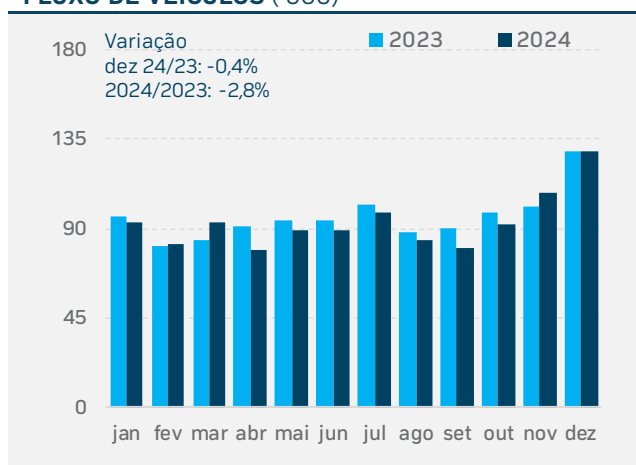
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-24	Realizado dez-23	Varição vs. dez-23	Acum. dez-24	Acum. dez-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.218.375	1.260.538	-3%	14.113.527	13.875.228	2%
Aluguel complementar	324.196	253.416	28%	2.348.050	2.238.524	5%
Aluguel quiosques/stands	541.489	476.132	14%	3.588.738	3.422.732	5%
Outras receitas	27.374	37.639	-	150.534	251.021	-
Receitas totais	2.111.435	2.027.726	4%	20.200.848	19.787.504	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.003)	(50.997)	-18%	(610.096)	(234.171)	161%
Outras despesas	(261.303)	(186.930)	40%	(2.056.778)	(2.829.853)	-27%
Despesas totais	(303.306)	(237.926)	27%	(2.666.875)	(3.064.024)	-13%
Resultado operacional (NOI)	1.808.129	1.789.799	1%	17.533.974	16.723.480	5%
Resultado estacionamento	661.217	483.948	37%	5.433.818	4.528.525	20%
NOI + estacionamento	2.469.345	2.273.748	9%	22.967.792	21.252.006	8%
Benefitorias	(33.130)	(228.827)	-86%	(1.044.411)	(4.766.503)	-78%
Resultado não operacional	20.735	16.823	23%	(104.337)	(250.593)	-58%
Fluxo de caixa total	2.456.950	2.061.744	19%	21.819.045	16.234.910	34%

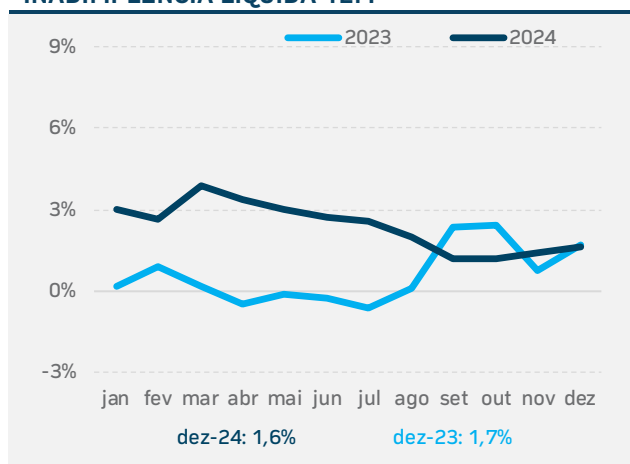
VENDAS (R\$ MM)



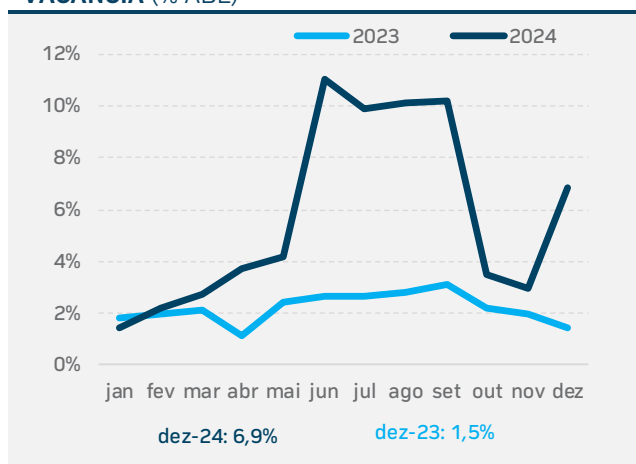
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

H&M* – ASSINATURA DE CONTRATO

Destacamos que foi assinado contrato de locação para o que será uma das primeiras lojas da H&M* no Brasil. Reconhecida como uma das maiores redes de moda do mundo, a varejista sueca inaugurará uma loja de aproximadamente 2.300 m² no Parque Dom Pedro, contando não apenas com a linha de moda da H&M*, mas também com a H&M* Home, de decoração e utilidades para casa. O impacto desta comercialização será observado no indicador de vacância do próximo mês. No entanto, vale destacar que boa parte da área ocupada era considerada vacância técnica, de forma que absorção de ABL indicada será inferior a área ocupada.

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: C&A, Centauro, Decathlon, Fast Shop, H&M* (a inaugurar), Magazine Luiza, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Camarada Camarão, Jangada Restaurante, Madero, Mamma Jamma, Outback, Pirajá, Ninetto, Boteco Rainha (a inaugurar), Irajá Redux, Nagairô (a inaugurar), Pecorino, Bodytech e Kinoplex.				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			https://parquedpedro.com.br/	



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno. * "H&M" - H&M HENNES & MAURITZ BRAZIL IMPORTAÇÕES LTDA.

FLORIPA SHOPPING (3% 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 (2% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII ABCP11)

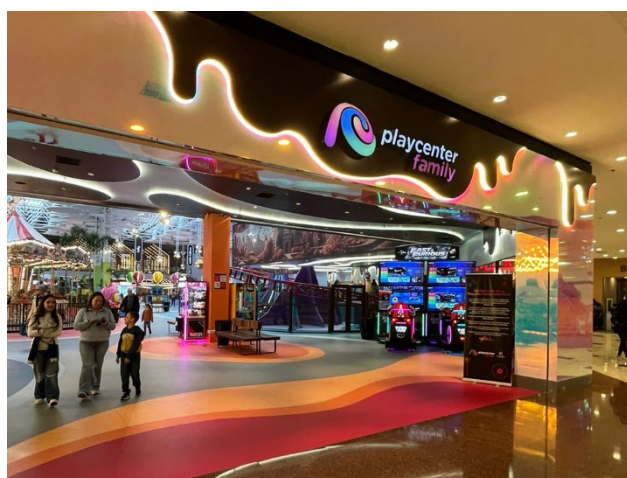
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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)

Ao longo dos anos, o Via Parque se transformou em um shopping voltado para as famílias com crianças e, por isso, busca valorizar essa relação levando para o mall eventos infantis e atrações exclusivas. Em parceria com a Qualicorp, operadora de planos de saúde, foi inaugurada no shopping a Qualistage, um hub de entretenimento, conectando o mundo do show business ao turismo, e-sports e a todos os movimentos culturais. A casa conta com capacidade para 9 mil pessoas em pé ou 3.500 sentadas, com diversas configurações possíveis, que incluem, também, palestras e eventos corporativos.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
12,4%	57,2 mil m ²	238	1993	ALLOS

Principais Operações: Renner, C&C, Qualistage, Kinoplex e Rio Decor

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.

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 alugueis 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.

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.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

DIVULGAÇÃO DOS LAUDOS DE REAVALIAÇÃO

A Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral que foram disponibilizados os laudos de avaliação dos ativos em que o Fundo detém participação direta, com datas bases de novembro de 2024. A divulgação dos laudos visa proporcionar maior grau de informação aos investidores, reforçando o compromisso da Hedge com a transparência.

Os laudos estão disponíveis na [página](#) do Fundo.



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[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