

# Hedge Brasil Shopping FII

## HGBS11



Foto: Shopping VillaLobos

FEVEREIRO DE 2025

# Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	<b>4</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>5</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>7</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>11</b>
SHOPPING JARDIM SUL	<b>13</b>
SHOPPING PENHA	<b>15</b>
SHOPPING WEST PLAZA	<b>17</b>
MOOCA PLAZA SHOPPING	<b>19</b>
CAPIM DOURADO SHOPPING	<b>21</b>
TIVOLI SHOPPING CENTER	<b>23</b>
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	<b>25</b>
BOULEVARD SHOPPING BAURU	<b>27</b>
SHOPPING VILLALOBOS	<b>29</b>
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	<b>31</b>
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	<b>33</b>
I FASHION OUTLET	<b>35</b>
SUZANO SHOPPING	<b>37</b>
SANTANA PARQUE SHOPPING	<b>39</b>
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	<b>41</b>
FRANCA SHOPPING	<b>43</b>
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	<b>45</b>
FLORIPA SHOPPING	<b>46</b>
GRAND PLAZA SHOPPING	<b>47</b>
VIA PARQUE SHOPPING	<b>48</b>
GLOSSÁRIO	<b>49</b>
DOCUMENTOS	<b>50</b>



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 m<sup>2</sup> 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\$ 215,33**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 179,60**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 2,3 bi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**12.913.301**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**126.197**

### ABL PRÓPRIA <sup>1</sup>

**245,0 mil m<sup>2</sup>**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



<sup>1</sup> 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: 28/02/2025.

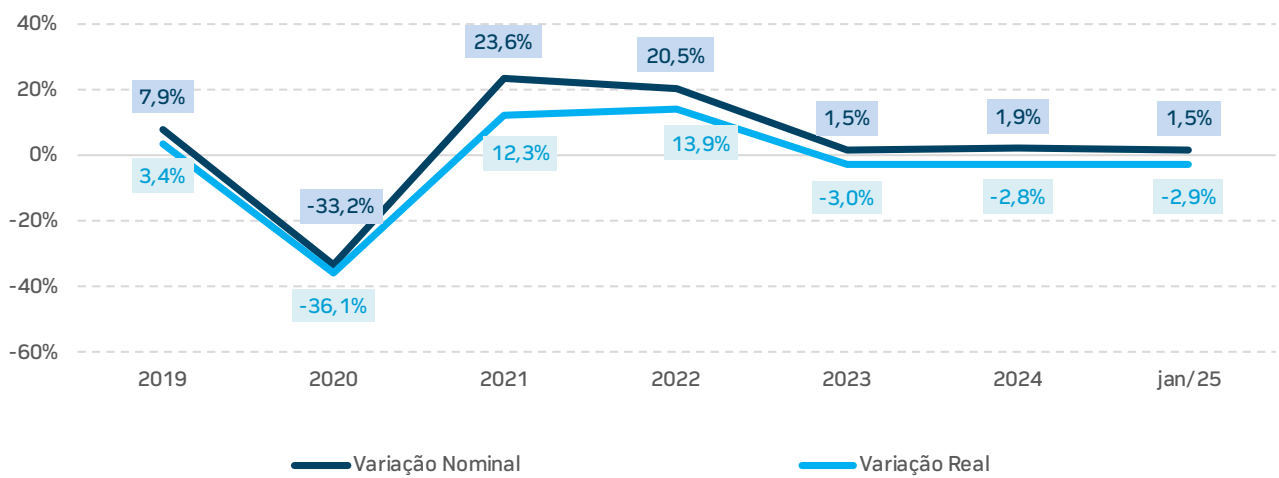
## MERCADO DE SHOPPING CENTERS

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 1,5% quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 2,9%.

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

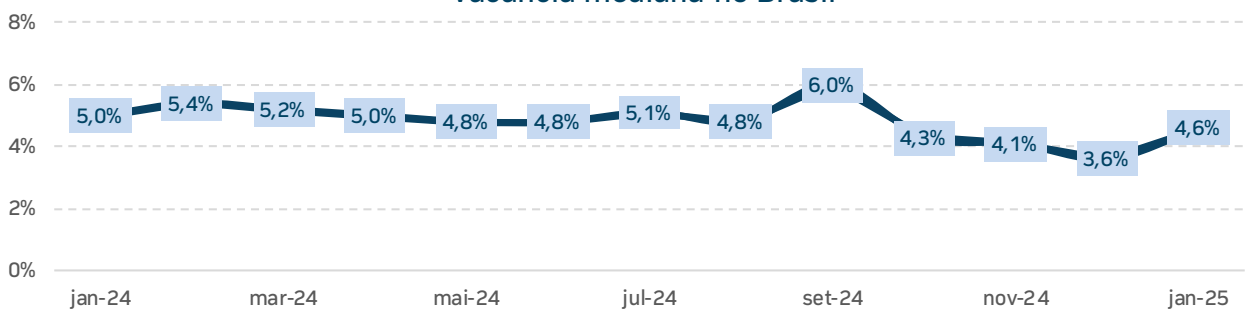


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
jan/25	4,6%	5,0%	3,7%	4,2%	6,0%
dez/24	3,6%	3,8%	3,5%	3,5%	4,1%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de janeiro, 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 Shopping Jaraguá Araraquara está refletida nos indicadores de janeiro de 2025.

**VENDAS/M<sup>2</sup>:** O portfólio do Fundo apresentou vendas/m<sup>2</sup> de R\$ 1.256 em janeiro, o que representa um crescimento de 9,3% vs. janeiro de 2024. Vale destacar a ótima performance apresentada pelo Floripa em janeiro, com um crescimento de vendas de 84,3%, fortemente influenciado pelo crescimento do turismo estrangeiro em Florianópolis.

**VACÂNCIA:** O Fundo encerrou janeiro com 4,9% da ABL vaga vs. 4,7% em dezembro e 6,5% em janeiro de 2024.

**NOI/M<sup>2</sup>:** Em janeiro, o NOI/m<sup>2</sup> do Fundo foi de R\$ 126,5/m<sup>2</sup>, um crescimento de 7,0% vs. janeiro de 2024.

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

Janeiro - 2025					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio <sup>1</sup>	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> vs. jan/24	YTD vs. 2024.	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> vs. jan/24	YTD vs. 2024
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	3,1%	1.810	6,6%	6,6%	210,8	-7,2% <sup>5</sup>	-7,2% <sup>5</sup>
Penha	12%	87,6%	29.779	4,1%	1.504	2,4%	2,4%	135,9	8,9%	8,9%
West Plaza <sup>2</sup>	7%	89,3%	35.816	9,6%	673	10,9%	10,9%	66,8	1,2%	1,2%
Pq D. Pedro <sup>2</sup>	7%	7,7%	126.262	1,6%	1.379	3,9%	3,9%	142,0	40,2%	40,2%
Mooca	7%	20,0%	42.067	0,9%	1.884	4,0%	4,0%	259,1	9,0%	9,0%
Capim Dourado	7%	60,0%	38.731	3,2%	1.141	6,3%	6,3%	114,0	20,4%	20,4%
Tivoli	6%	59,0%	25.779	1,2%	1.318	5,2%	5,2%	136,3	6,8%	6,8%
São Bernardo	6%	35,0%	42.943	3,3%	1.020	4,0%	4,0%	136,9	12,3%	12,3%
Bauru	6%	65,0%	34.550	4,1%	882	12,5%	12,5%	90,8	12,2%	12,2%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.114	3,1%	2.292	3,5%	3,5%	394,6	1,0%	1,0%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	3,9%	1.085	1,5%	1,5%	145,4	2,0%	2,0%
Floripa <sup>2</sup>	3%	25,6%	50.469	1,1%	2.320	84,3%	84,3%	91,8	16,9%	16,9%
Jaraguá Araraquara	2%	25,0%	21.099	4,0%	1.047	8,4%	8,4%	126,7	25,1%	25,1%
IFONH	2%	18,4%	20.048	1,5%	1.223	0,0%	0,0%	133,5	21,0%	21,0%
Suzano	2%	15,0%	24.893	9,4%	1.195	4,5%	4,5%	111,0	-6,6%	-6,6%
Santana	2%	15,0%	25.887	5,8%	1.054	8,4%	8,4%	158,8	23,9%	23,9%
Goiabeiras	1%	54,0%	25.831	18,5%	410	11,9%	11,9%	-9,7	na	na
Franca	0,03%	0,4%	19.125	7,1%	1.452	10,1%	10,1%	142,3	5,5%	5,5%
<b>HGBS<sup>1 3</sup></b>	-	-	<b>232.675</b>	<b>4,9%</b>	<b>1.256</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>126,5</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>

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

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

<sup>3</sup> Indicadores próprios, considerando a participação atual do Fundo em cada ativo.

<sup>4</sup> Não considera ABL de lajes corporativas.

<sup>5</sup> Ressaltamos que, desconsiderando o recebimento em jan/24 de garantia anual de aluguel mínimo de âncoras do Jardim Sul, temos uma retração de 2,8% do NOI vs. jan/24. Em 2025, estes recebimentos ocorrerão apenas entre julho e agosto.

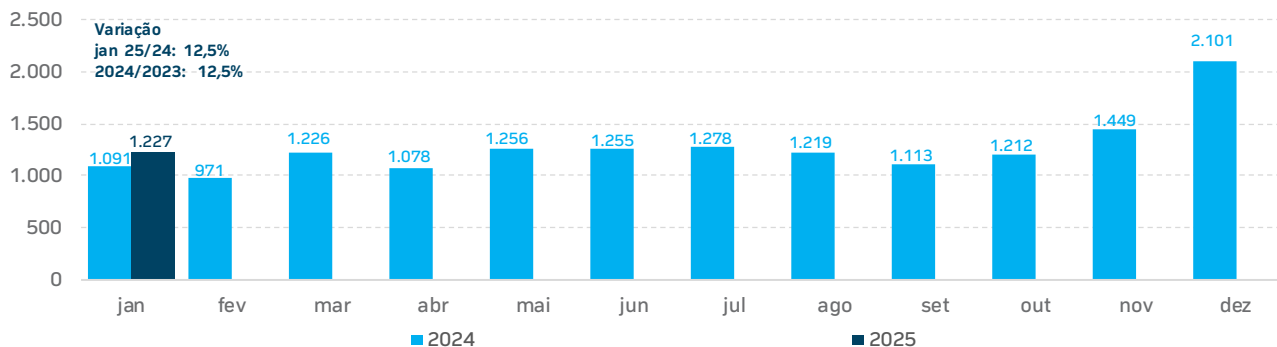
Fonte: Hedge, Administradoras.



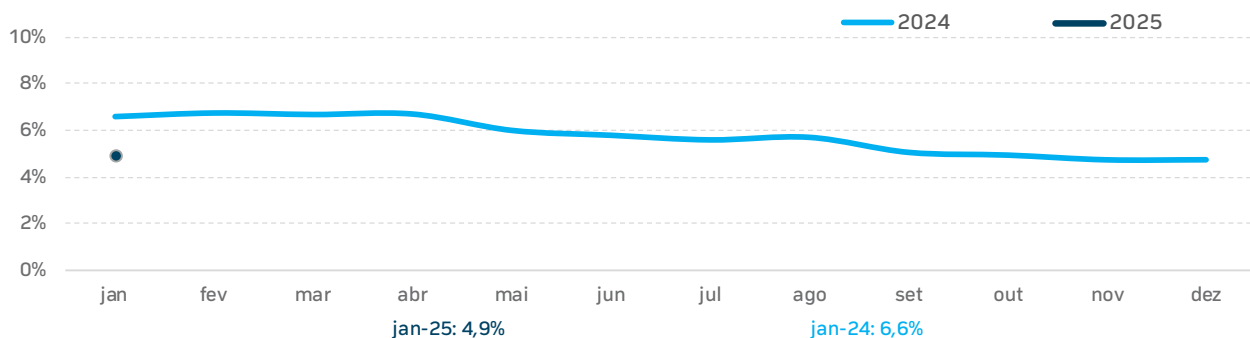
## INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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.

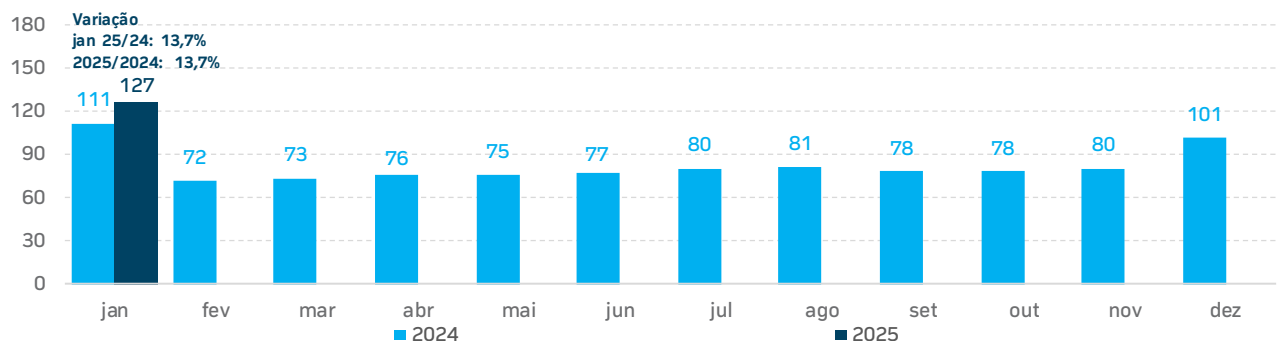
### VENDAS TOTAIS / M<sup>2</sup> (R\$)



### VACÂNCIA (% ABL)



### EVOLUÇÃO DO NOI/M<sup>2</sup> (R\$/M<sup>2</sup>, SOB REGIME DE CAIXA)



Fonte: Hedge, Administradores

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 2,24 / cota. Destacamos que a maior parte da receita imobiliária recebida contempla o resultado operacional de janeiro/25 dos shoppings, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro/24. Adicionalmente, destacamos que ocorreu o recebimento da última parcela de duas das três vendas de participação no IFONH realizadas, perfazendo um lucro de R\$ 0,58 / cota.

Adiantamos que a última parcela devida já foi recebida em março e, será refletida no resultado do próximo relatório gerencial.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2025, considerando as 12.913.301 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 18 de março de 2025, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro 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	fev-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>23.855.990</b>	<b>1,85</b>	<b>49.268.089</b>	<b>1,91</b>
Imóveis	20.907.695	1,62	43.413.094	1,68
FIs Estratégicos - Rendimento	2.948.296	0,23	5.854.995	0,23
<b>Outras Receitas</b>	<b>1.924.912</b>	<b>0,15</b>	<b>4.081.093</b>	<b>0,16</b>
FIs Líquidos - Rendimento	632.627	0,05	1.222.972	0,05
CRI	862.139	0,07	1.704.099	0,07
LCI	-	-	161.491	0,01
Renda Fixa	430.146	0,03	992.530	0,04
<b>Total de Despesas</b>	<b>(4.352.569)</b>	<b>(0,34)</b>	<b>(8.507.703)</b>	<b>(0,33)</b>
Despesas operacionais	(1.433.964)	(0,11)	(2.817.071)	(0,11)
Despesas financeiras	(2.918.605)	(0,23)	(5.690.632)	(0,22)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>21.428.333</b>	<b>1,66</b>	<b>44.841.479</b>	<b>1,74</b>
<b>Lucro Operações</b>	<b>7.524.311</b>	<b>0,58</b>	<b>7.530.263</b>	<b>0,29</b>
Imóveis	7.527.037	0,58	7.527.037	0,29
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	1.506	0,00	33.134	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	(4.233)	(0,00)	(29.908)	(0,00)
<b>Resultado HGBS11</b>	<b>28.952.644</b>	<b>2,24</b>	<b>52.371.742</b>	<b>2,03</b>
<b>Rendimento HGBS11</b>	<b>20.661.282</b>	<b>1,60</b>	<b>41.322.563</b>	<b>1,60</b>

**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 foi realizado em três parcelas, sendo que as terceiras parcelas foram recebidas entre fevereiro e março de 2025.

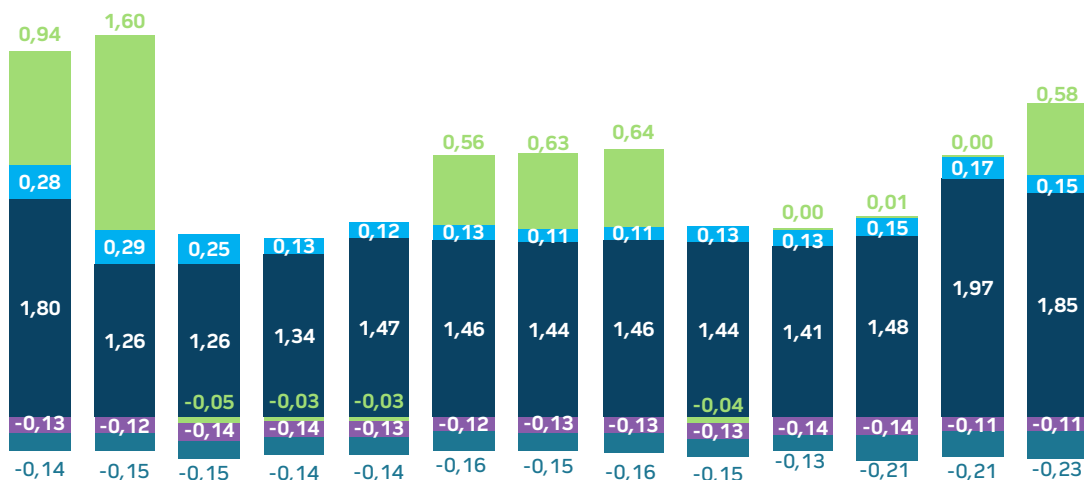
Abaixo, destacamos o lucro não recorrente / cota realizado pelo Fundo com as transações citadas acima. Adicionalmente, na última linha trazemos a projeção de lucro a ser realizado no 1º semestre de 2025.

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. Valores de HPDP11 consideram o lucro bruto. Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

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

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



	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	Média 12m
Resultado Total	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,93	1,24	1,26	1,29	1,81	2,24	1,67
Rendimento	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,65
Resultado Acumulado	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	1,47	1,11	0,78	0,46	0,67	1,31	-

## 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\$ 179,60**.

Hedge Brasil Shopping FII	fev/25	2025	12 meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>177,02</b>	<b>186,08</b>	<b>229,60</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,9%	1,7%	8,7%	264,9%
Ganho de Capital Líquido	1,2%	-3,5%	-21,8%	63,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,1%	-1,8%	-13,7%	1219,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	29,6%	-10,2%	-13,7%	15,2%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>248,4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>319,7%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>2,4%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-13,1%</b>	<b>344,5%</b>
<b>IFIX</b>	<b>3,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>212,1%</b> <sup>1</sup>
<b>% IFIX</b>	<b>70,7%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118,0%</b> <sup>2</sup>

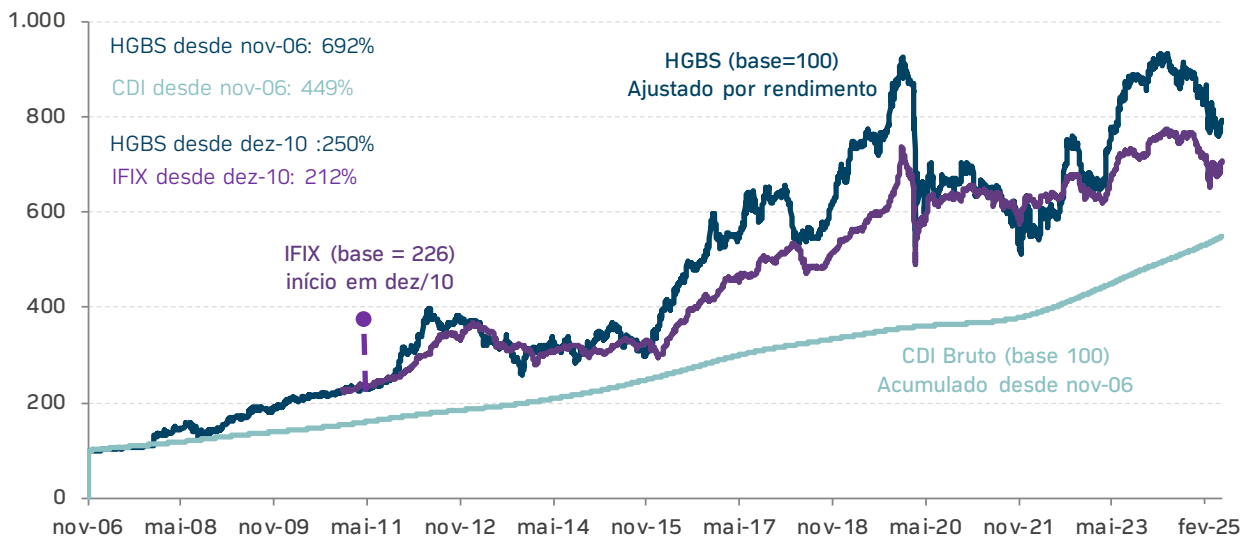
<sup>1</sup> Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



## RENTABILIDADE ACUMULADA

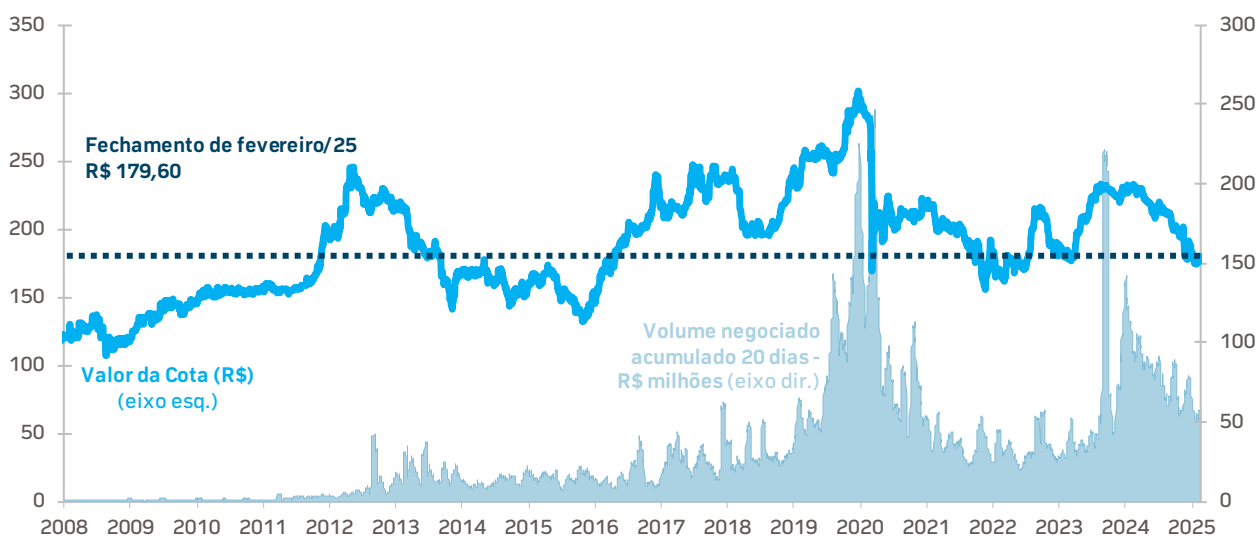
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	fev/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	5,0%	35,4%
Volume negociado (R\$ milhões)	57,1	115,3	930,9
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,9	2,7	3,7

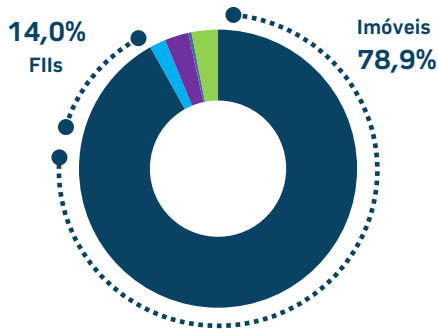


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

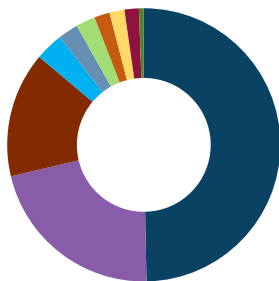
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 92,8% 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	92,8%	FIIs Líquidos	1,9%
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%
Alqia	1%

### DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

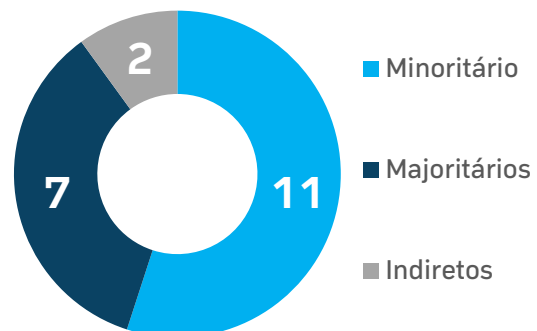


### DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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

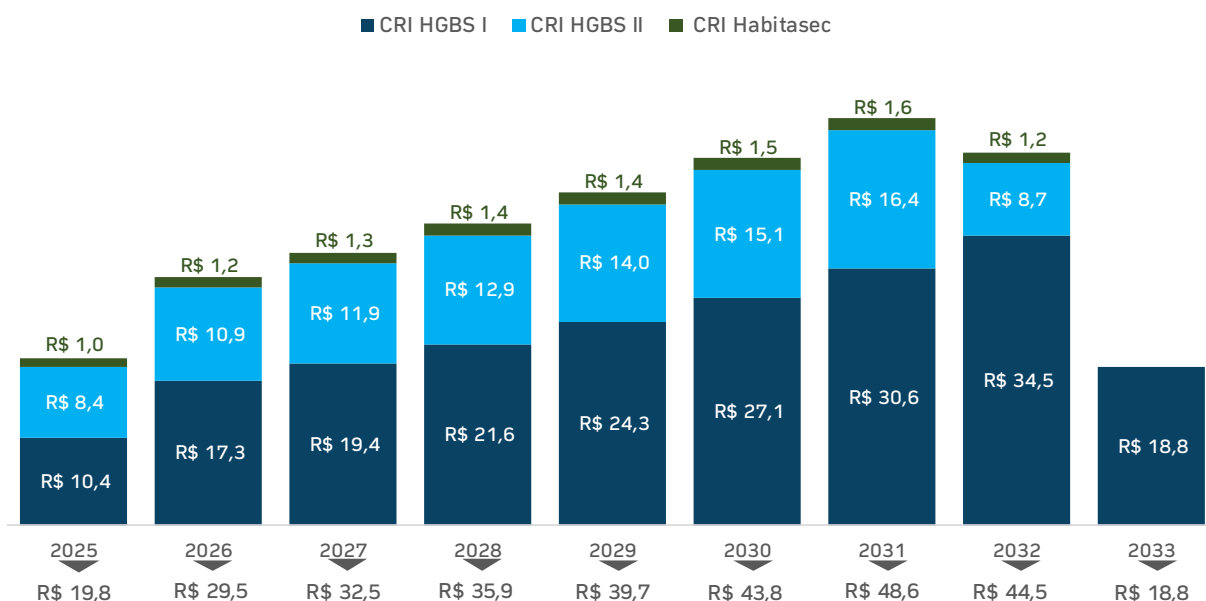


## ALAVANCAGEM DO FUNDO

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.

<b>Relação Dívida / PL</b>	11,5%			
<b>Identificação</b>	CRI HGBS I	CRI HGBS I	CRI HGBS II	CRI Habitasec
<b>Séries</b>	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec	242ª da Virgo	205ª e 348ª da Habitasec
<b>Código IF</b>	<a href="#">23F2356215</a> / <a href="#">23F2354249</a>	<a href="#">23F2356518</a> / <a href="#">23F2356527</a>	<a href="#">24L1967186</a>	<a href="#">20J0030144</a> / <a href="#">20J0947707</a>
<b>Saldo devedor</b>	R\$ 103.060.392	R\$ 107.625.713	R\$ 99.591.089	R\$ 10.683.270
<b>Garantia</b>	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)
<b>Rating</b>	AA.br (Moody's)	AA.br (Moody's)	brA+ (Austin)	-
<b>Taxa de emissão</b>	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.	IPCA + 8,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
<b>Data de emissão</b>	06/2023	06/2023	12/2024	12/2024
<b>Vencimento</b>	06/2033	06/2033	06/2032	09/2032

## FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

## 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.

Destacamos que foi realizada uma alteração em relação à classificação de despesas e créditos tributários, que antes impactavam a linha de “Outras despesas” e passaram a integrar a linha de “Resultado não operacional”. Para melhor análise, fizemos um ajuste na base da Planilha de Fundamentos, retroagindo este conceito até janeiro de 2022, sendo que estes ajustes em nada impactam o fluxo de caixa final do ativo nos períodos.

Ressaltamos que, desconsiderando o recebimento em jan/24 de garantia anual de aluguel mínimo de âncoras do Jardim Sul, temos uma retração de 2,8% do NOI vs. jan/24. Em 2025, estes recebimentos ocorrerão apenas entre julho e agosto.

**Movimentações comerciais:** entrada da Kapris (60 m<sup>2</sup>), saídas do Divino Fogão, Clube Morena Rosa (74 m<sup>2</sup>) e Subway (37 m<sup>2</sup>). Destacamos que a saída do Divino Fogão se trata de uma troca de operador, sendo que o novo contrato já foi assinado e a área sairá da vacância nos próximos meses.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
90,0%	28,7 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingjardimsul.com.br)



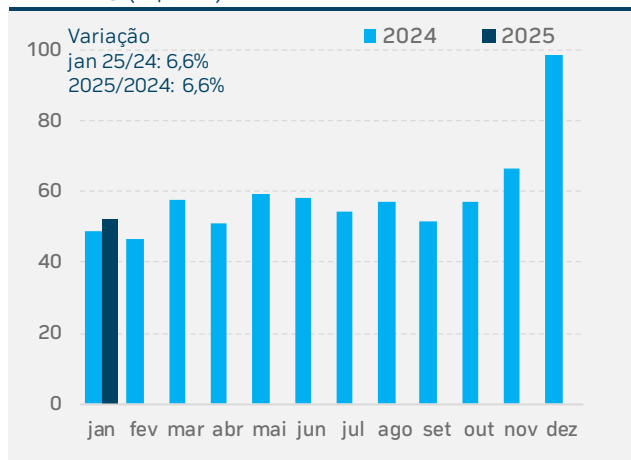
Fotos: Maurício Moreno



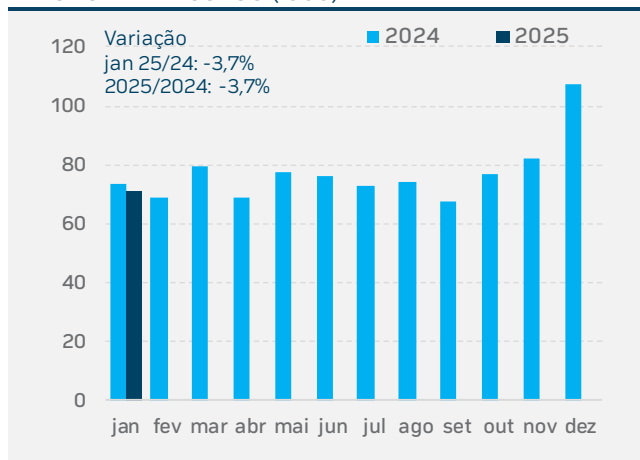
## SHOPPING JARDIM SUL (19% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	3.990.812	4.263.425	-6%	3.990.812	4.263.425	-6%
Aluguel complementar	690.518	648.896	6%	690.518	648.896	6%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	616.302	696.341	-11%	616.302	696.341	-11%
Outras receitas	54.467	79.553	-32%	54.467	79.553	-32%
<b>Receitas totais</b>	<b>5.352.100</b>	<b>5.688.216</b>	<b>-6%</b>	<b>5.352.100</b>	<b>5.688.216</b>	<b>-6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(50.554)	(77.976)	-35%	(50.554)	(77.976)	-35%
Outras despesas	(811.376)	(452.133)	79%	(811.376)	(452.133)	79%
<b>Despesas totais</b>	<b>(861.930)</b>	<b>(530.110)</b>	<b>63%</b>	<b>(861.930)</b>	<b>(530.110)</b>	<b>63%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>4.490.171</b>	<b>5.158.106</b>	<b>-13%</b>	<b>4.490.171</b>	<b>5.158.106</b>	<b>-13%</b>
Resultado estacionamento	1.569.431	1.373.317	14%	1.569.431	1.373.317	14%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>6.059.602</b>	<b>6.531.423</b>	<b>-7%</b>	<b>6.059.602</b>	<b>6.531.423</b>	<b>-7%</b>
Benfeitorias	-	(8.841)	-100%	-	(8.841)	-
Resultado não operacional	35.457	253.744	-86%	35.457	253.744	-86%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>6.095.059</b>	<b>6.776.325</b>	<b>-10%</b>	<b>6.095.059</b>	<b>6.776.325</b>	<b>-10%</b>

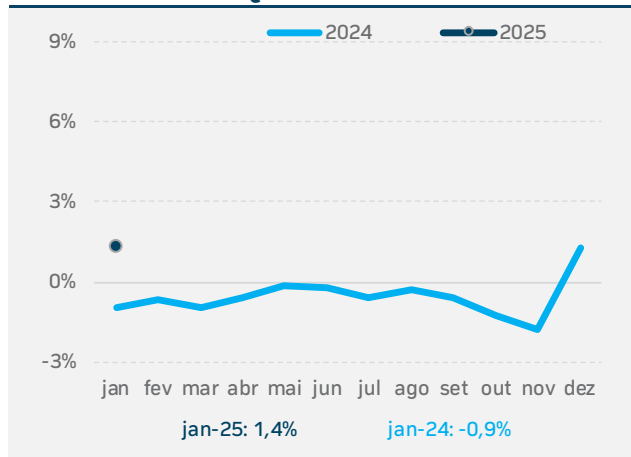
### VENDAS (R\$ MM)



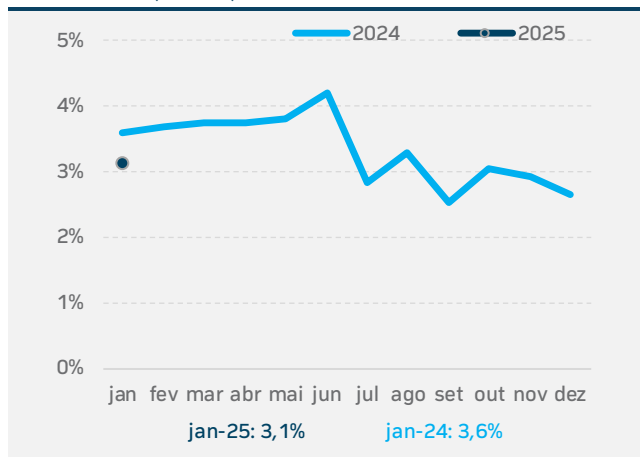
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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 início de 2025.

**Movimentações comerciais:** saída da Jóias 4Ever & CO (24 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO 87,6%	ABL TOTAL 29,8 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingpenha.com.br)



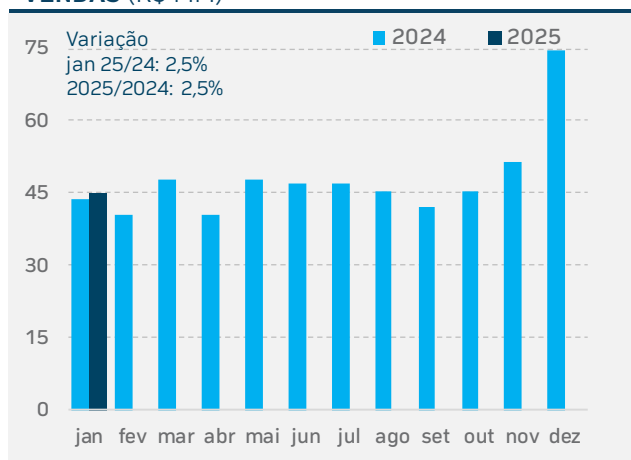
Fotos: Maurício Moreno



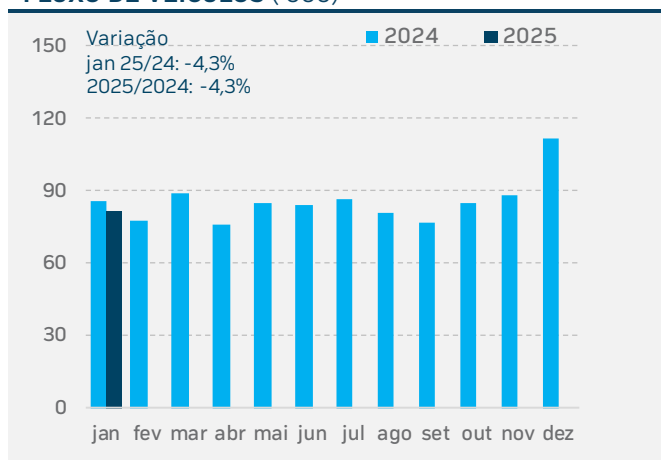
## SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.658.221	2.405.872	10%	2.658.221	2.405.872	10%
Aluguel complementar	536.278	574.486	-7%	536.278	574.486	-7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	526.370	499.843	5%	526.370	499.843	5%
Outras receitas	20.194	34.151	-41%	20.194	34.151	-41%
<b>Receitas totais</b>	<b>3.741.063</b>	<b>3.514.351</b>	<b>6%</b>	<b>3.741.063</b>	<b>3.514.351</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(225.292)	(220.999)	2%	(225.292)	(220.999)	2%
Outras despesas	(245.811)	(280.424)	-12%	(245.811)	(280.424)	-12%
<b>Despesas totais</b>	<b>(471.102)</b>	<b>(501.423)</b>	<b>-6%</b>	<b>(471.102)</b>	<b>(501.423)</b>	<b>-6%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>3.269.960</b>	<b>3.012.928</b>	<b>9%</b>	<b>3.269.960</b>	<b>3.012.928</b>	<b>9%</b>
Resultado estacionamento	778.114	703.854	11%	778.114	703.854	11%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>4.048.075</b>	<b>3.716.781</b>	<b>9%</b>	<b>4.048.075</b>	<b>3.716.781</b>	<b>9%</b>
Benfeitorias	(885.379)	(65.970)	1242%	(885.379)	(65.970)	1242%
Resultado não operacional	(2.200)	(2.200)	0%	(2.200)	(2.200)	0%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.160.496</b>	<b>3.648.612</b>	<b>-13%</b>	<b>3.160.496</b>	<b>3.648.612</b>	<b>-13%</b>

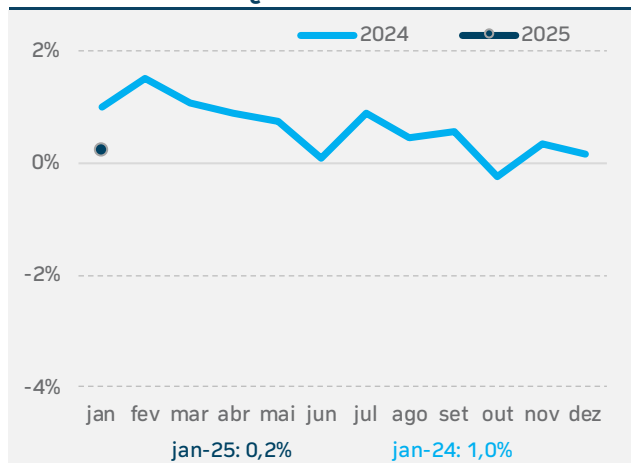
### VENDAS (R\$ MM)



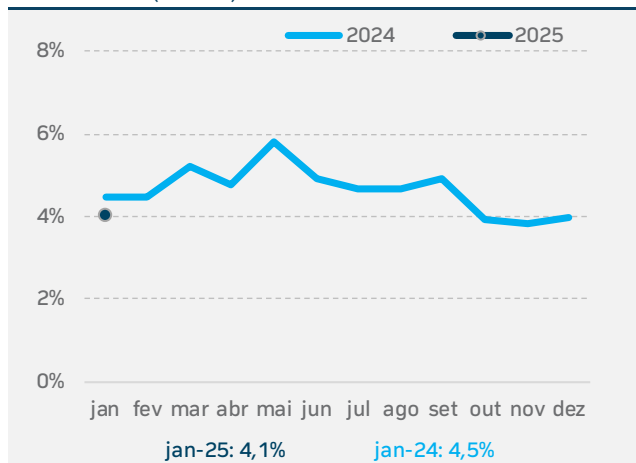
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** saídas da Missão Marte (423 m<sup>2</sup>) e My Blog Store (29 m<sup>2</sup>).

Destacamos que foi assinado contrato para a realocação da Lojas Americanas para uma área de 782 m<sup>2</sup> localizada no 2º piso do Bloco A. Na antiga área da Lasa, localizada no 1º piso do Bloco C, será estabelecida a operação do Mané Mercado, conectada ao Boulevard do empreendimento. Portanto, após efetivadas as transferências, teremos uma vacância do empreendimento em torno de 7,4% da ABL vaga.

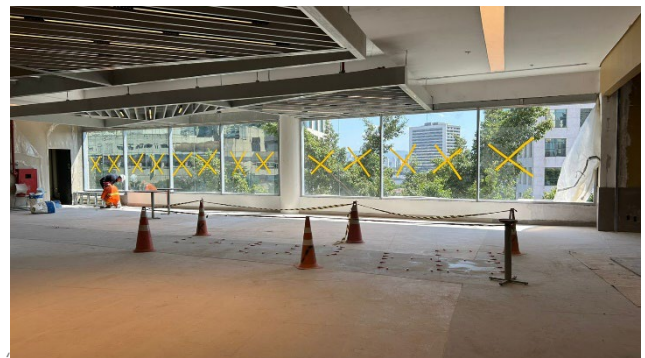
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,1%	36,5 mil m <sup>2</sup>	165	1991	Soul Malls

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

**Endereço:** Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP [westplaza.com.br](http://westplaza.com.br)



Fotos: Maurício Moreno.



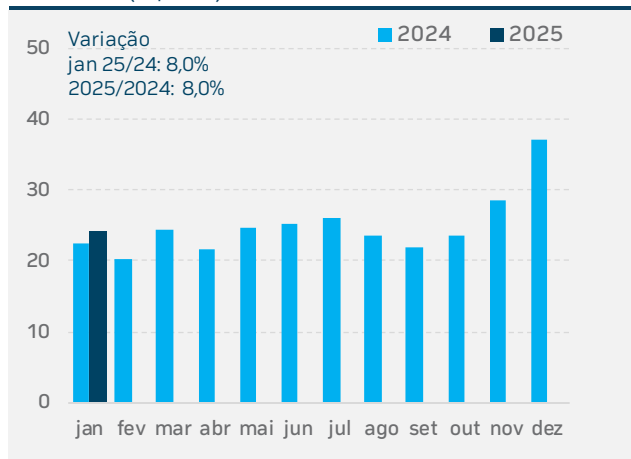
Fotos: Projeto da praça (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



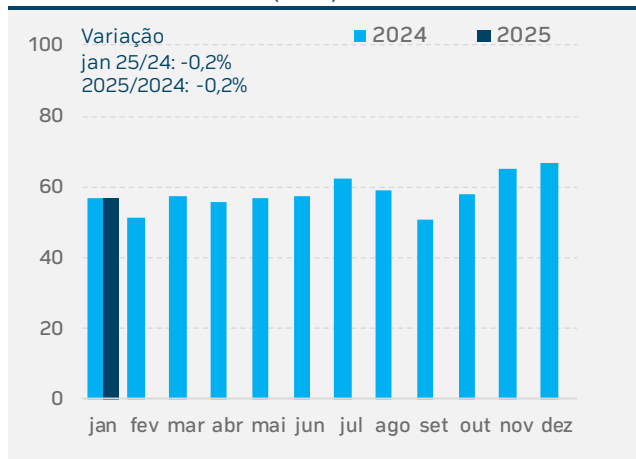
## SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.988.037	2.044.238	-3%	1.988.037	2.044.238	-3%
Aluguel complementar	287.535	381.467	-25%	287.535	381.467	-25%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	447.922	235.402	90%	447.922	235.402	90%
Outras receitas	8.456	5.993	-	8.456	5.993	41%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.731.950</b>	<b>2.667.100</b>	<b>2%</b>	<b>2.731.950</b>	<b>2.667.100</b>	<b>2%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(589.498)	(394.971)	49%	(589.498)	(394.971)	49%
Outras despesas	(340.911)	(402.114)	-15%	(340.911)	(402.114)	-15%
<b>Despesas totais</b>	<b>(930.409)</b>	<b>(797.085)</b>	<b>17%</b>	<b>(930.409)</b>	<b>(797.085)</b>	<b>17%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>1.801.541</b>	<b>1.870.015</b>	<b>-4%</b>	<b>1.801.541</b>	<b>1.870.015</b>	<b>-4%</b>
Resultado estacionamento	592.119	559.088	6%	592.119	559.088	6%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.393.660</b>	<b>2.429.104</b>	<b>-1%</b>	<b>2.393.660</b>	<b>2.429.104</b>	<b>-1%</b>
Benfeitorias	(1.589.825)	(291.652)	445%	(1.589.825)	(291.652)	445%
Resultado não operacional	-	(53.288)	-100%	-	(53.288)	-100%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>803.835</b>	<b>2.084.164</b>	<b>-61%</b>	<b>803.835</b>	<b>2.084.164</b>	<b>-61%</b>

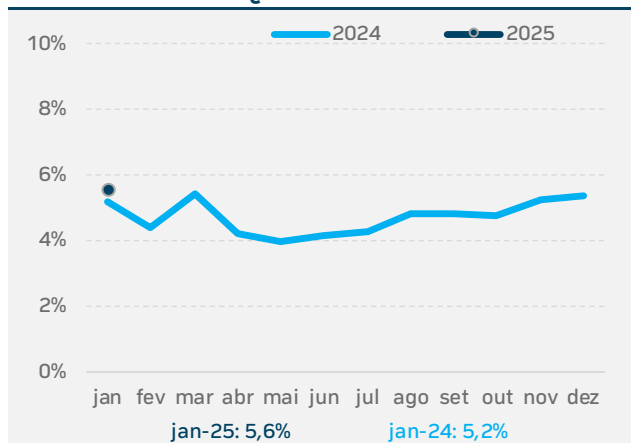
### VENDAS (R\$ MM)



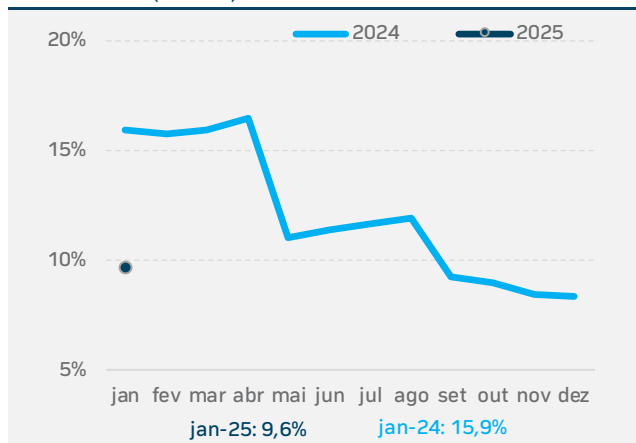
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** entrada da Anime Toys (54 m<sup>2</sup>) e saídas da Hering Kids (67 m<sup>2</sup>), The Body Shop (42 m<sup>2</sup>), Mania Brasil (42 m<sup>2</sup>) e Balone (35 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
20,0%	42,1 mil m <sup>2</sup>	220	2011	ALLOS

**Principais Operações:** C&A, Centauro, Cinemark, Companhia Atlético, Renner, Pecorino, Outback, Riachuelo, Zara.

**Endereço:** R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP [www.moocaplaza.com.br](http://www.moocaplaza.com.br)



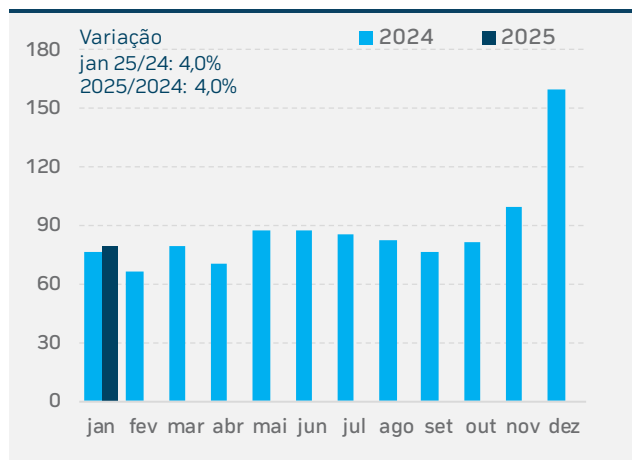
Fotos: Maurício Moreno.



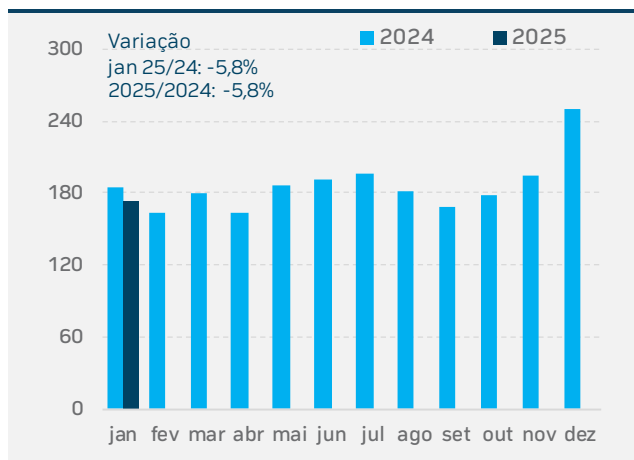
## MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	7.848.427	7.599.737	3%	7.848.427	7.599.737	3%
Aluguel complementar	1.337.982	1.132.516	18%	1.337.982	1.132.516	18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	920.923	864.890	6%	920.923	864.890	6%
Outras receitas	184.249	165.748	11%	184.249	165.748	11%
<b>Receitas totais</b>	<b>10.291.580</b>	<b>9.762.891</b>	<b>5%</b>	<b>10.291.580</b>	<b>9.762.891</b>	<b>5%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(46.152)	(251.274)	-82%	(46.152)	(251.274)	-82%
Outras despesas	(1.831.354)	(2.038.792)	-10%	(1.831.354)	(2.038.792)	-10%
<b>Despesas totais</b>	<b>(1.877.506)</b>	<b>(2.290.066)</b>	<b>-18%</b>	<b>(1.877.506)</b>	<b>(2.290.066)</b>	<b>-18%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>8.414.074</b>	<b>7.472.825</b>	<b>13%</b>	<b>8.414.074</b>	<b>7.472.825</b>	<b>13%</b>
Resultado estacionamento	2.485.883	2.529.316	-2%	2.485.883	2.529.316	-2%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>10.899.957</b>	<b>10.002.141</b>	<b>9%</b>	<b>10.899.957</b>	<b>10.002.141</b>	<b>9%</b>
Benfeitorias	(653.713)	(34.029)	1821%	(653.713)	(34.029)	1821%
Resultado não operacional	22.435	34.985	-36%	22.435	34.985	-36%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>10.268.679</b>	<b>10.003.096</b>	<b>3%</b>	<b>10.268.679</b>	<b>10.003.096</b>	<b>3%</b>

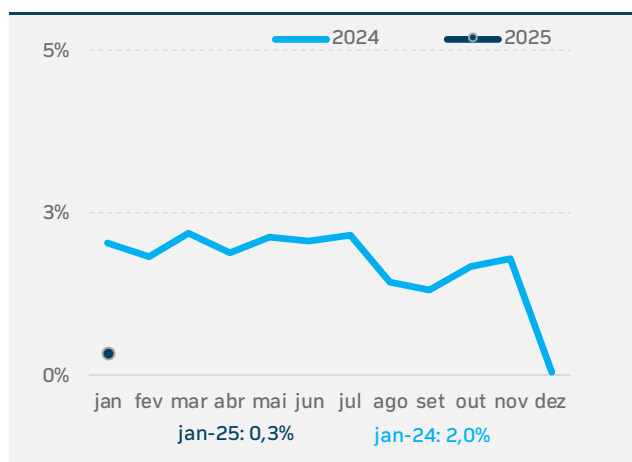
### VENDAS (R\$ MM)



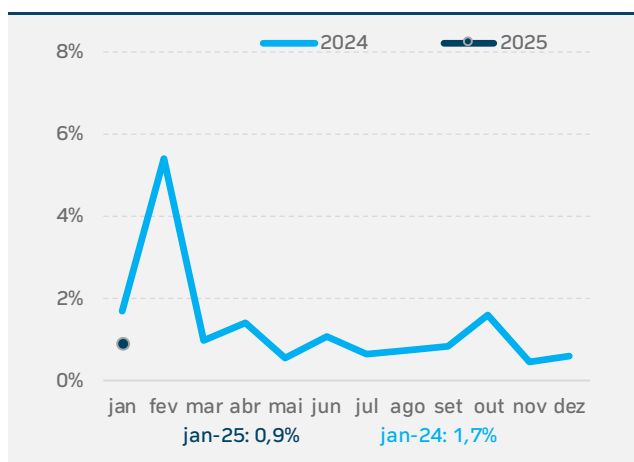
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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.

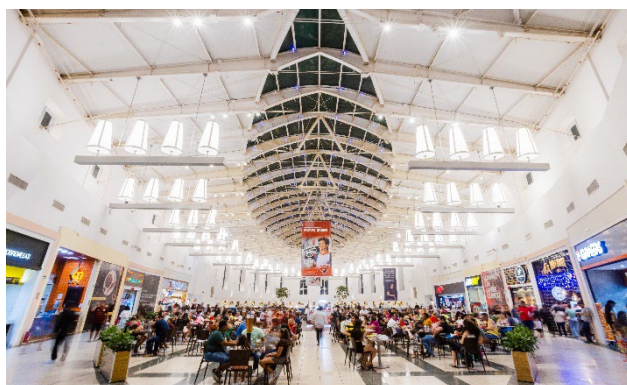
Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
60,0%	38,8 mil m <sup>2</sup>	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](http://capimdouradosc.com.br)

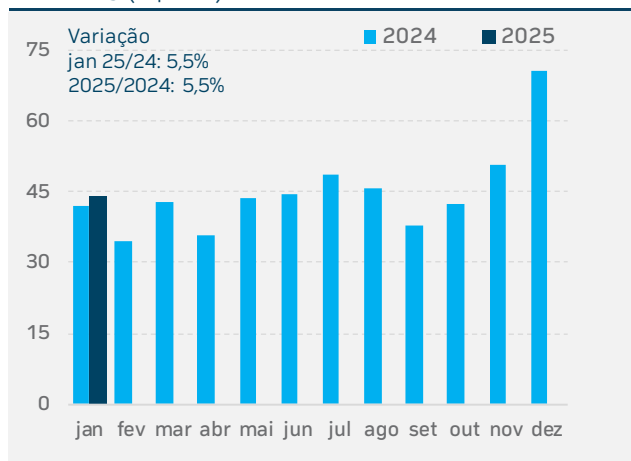




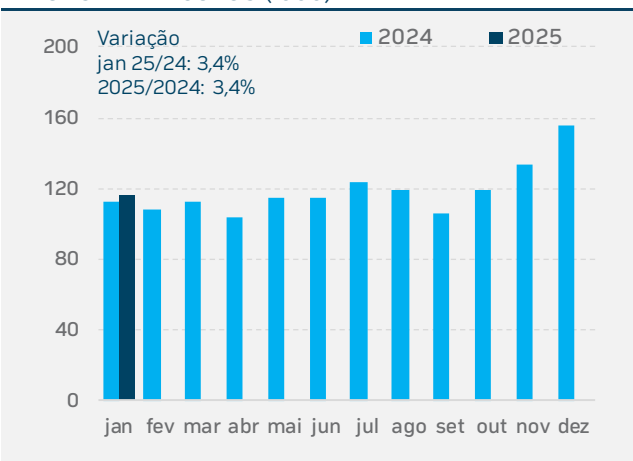
## CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.485.124	2.274.489	9%	2.485.124	2.274.489	9%
Aluguel complementar	902.649	847.029	7%	902.649	847.029	7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	579.561	371.157	56%	579.561	371.157	56%
Outras receitas	38.468	22.850	68%	38.468	22.850	68%
<b>Receitas totais</b>	<b>4.005.802</b>	<b>3.515.525</b>	<b>14%</b>	<b>4.005.802</b>	<b>3.515.525</b>	<b>14%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.511)	(33.564)	12%	(37.511)	(33.564)	12%
Outras despesas	(263.931)	(339.027)	-22%	(263.931)	(339.027)	-22%
<b>Despesas totais</b>	<b>(301.442)</b>	<b>(372.591)</b>	<b>-19%</b>	<b>(301.442)</b>	<b>(372.591)</b>	<b>-19%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>3.704.360</b>	<b>3.142.934</b>	<b>18%</b>	<b>3.704.360</b>	<b>3.142.934</b>	<b>18%</b>
Resultado estacionamento	709.922	553.152	28%	709.922	553.152	28%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>4.414.282</b>	<b>3.696.086</b>	<b>19%</b>	<b>4.414.282</b>	<b>3.696.086</b>	<b>19%</b>
Benefitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>4.414.282</b>	<b>3.696.086</b>	<b>19%</b>	<b>4.414.282</b>	<b>3.696.086</b>	<b>19%</b>

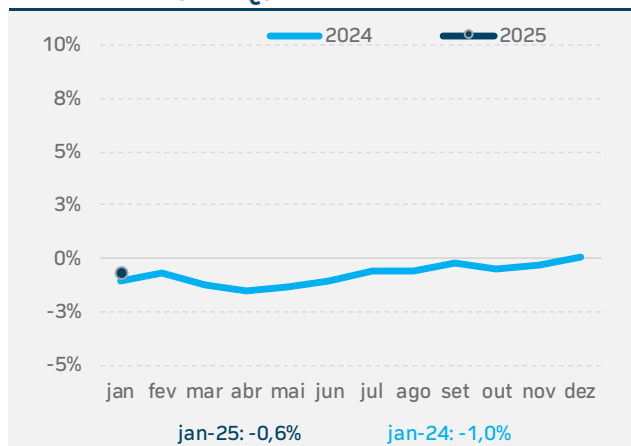
### VENDAS (R\$ MM)



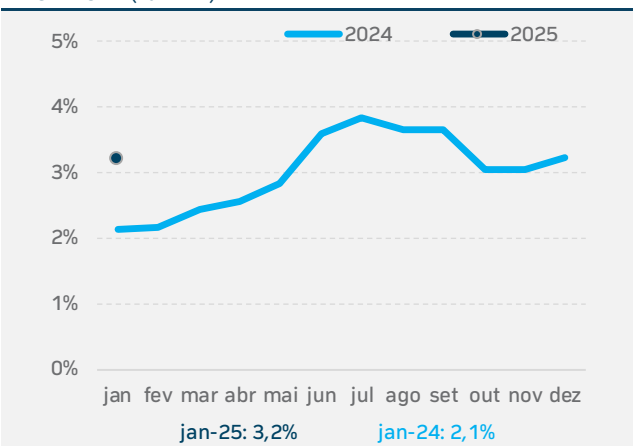
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VCÂNCIA (% ABL)



## TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Avatim (37 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59,0%	25,8 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.tivolishopping.com.br)



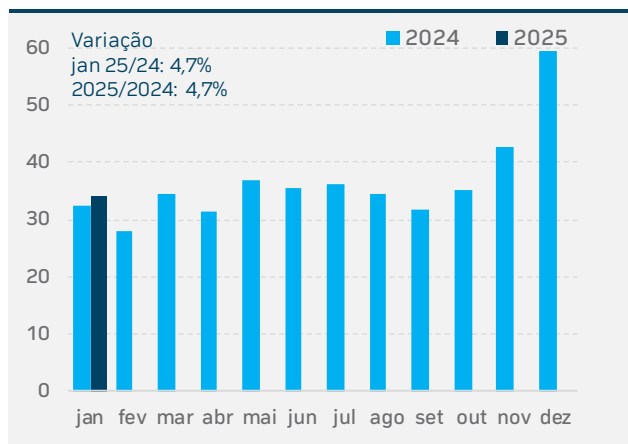
Fotos: Maurício Moreno



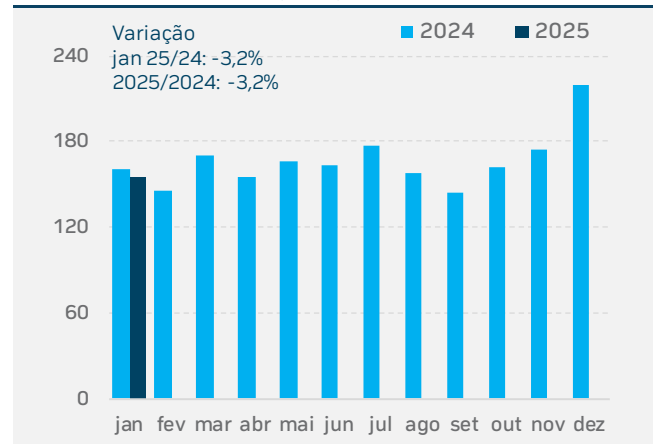
## TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.962.511	1.839.347	7%	1.962.511	1.839.347	7%
Aluguel complementar	615.491	566.451	9%	615.491	566.451	9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	214.217	232.703	-8%	214.217	232.703	-8%
Outras receitas	39.220	164.533	-76%	39.220	164.533	-76%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.831.439</b>	<b>2.803.035</b>	<b>1%</b>	<b>2.831.439</b>	<b>2.803.035</b>	<b>1%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.224)	(57.378)	-47%	(30.224)	(57.378)	-47%
Outras despesas	(255.164)	(246.492)	4%	(255.164)	(246.492)	4%
<b>Despesas totais</b>	<b>(285.388)</b>	<b>(303.869)</b>	<b>-6%</b>	<b>(285.388)</b>	<b>(303.869)</b>	<b>-6%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.546.051</b>	<b>2.499.165</b>	<b>2%</b>	<b>2.546.051</b>	<b>2.499.165</b>	<b>2%</b>
Resultado estacionamento	967.231	803.860	20%	967.231	803.860	20%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>3.513.282</b>	<b>3.303.025</b>	<b>6%</b>	<b>3.513.282</b>	<b>3.303.025</b>	<b>6%</b>
Benfeitorias	-	(303.817)	-100%	-	(303.817)	-100%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.513.282</b>	<b>2.999.209</b>	<b>17%</b>	<b>3.513.282</b>	<b>2.999.209</b>	<b>17%</b>

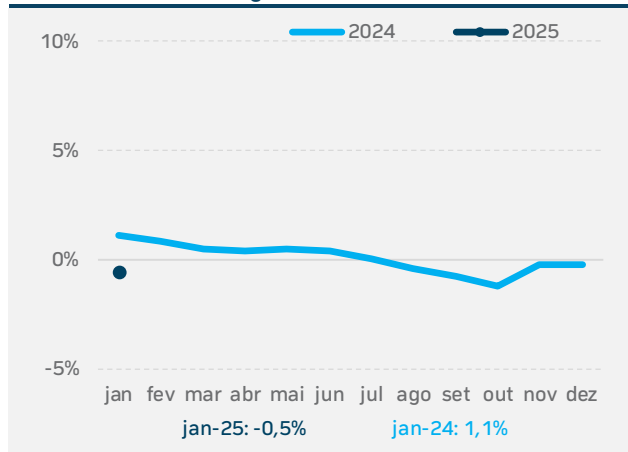
### VENDAS (R\$ MM)



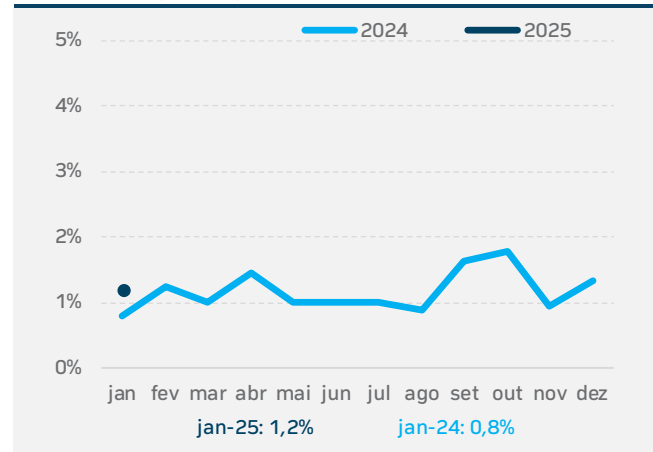
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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 Movida (48 m<sup>2</sup>) e saída da Jadevine Beach Wear (47 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,0%	42,9 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingsaobernardoplaza.com.br)



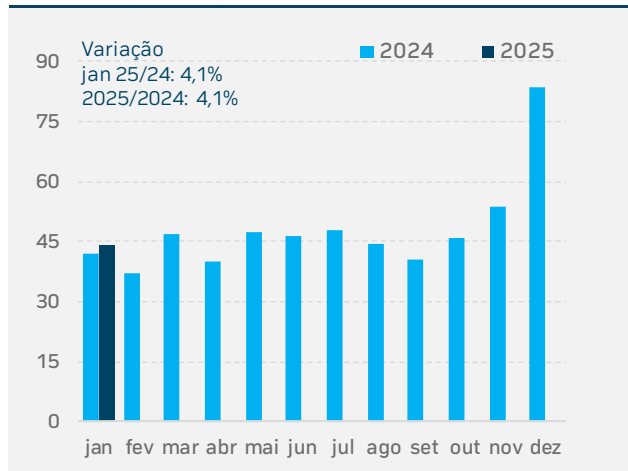
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



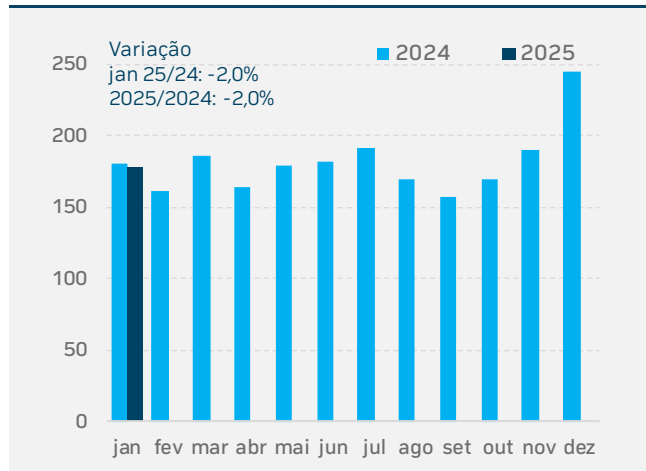
## SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	3.533.824	3.379.088	5%	3.533.824	3.379.088	5%
Aluguel complementar	532.200	578.182	-8%	532.200	578.182	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	542.775	472.908	15%	542.775	472.908	15%
Outras receitas	201.029	113.446	77%	201.029	113.446	77%
<b>Receitas totais</b>	<b>4.809.829</b>	<b>4.543.624</b>	<b>6%</b>	<b>4.809.829</b>	<b>4.543.624</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(99.254)	(52.614)	89%	(99.254)	(52.614)	89%
Outras despesas	(642.424)	(790.170)	-19%	(642.424)	(790.170)	-19%
<b>Despesas totais</b>	<b>(741.678)</b>	<b>(842.784)</b>	<b>-12%</b>	<b>(741.678)</b>	<b>(842.784)</b>	<b>-12%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>4.068.150</b>	<b>3.700.840</b>	<b>10%</b>	<b>4.068.150</b>	<b>3.700.840</b>	<b>10%</b>
Resultado estacionamento	1.809.793	1.527.142	19%	1.809.793	1.527.142	19%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>5.877.944</b>	<b>5.227.982</b>	<b>12%</b>	<b>5.877.944</b>	<b>5.227.982</b>	<b>12%</b>
Benefitorias	(75.620)	-	-	(75.620)	-	-
Resultado não operacional	24.548	22.442	9%	24.548	22.442	9%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>5.826.872</b>	<b>5.250.423</b>	<b>11%</b>	<b>5.826.872</b>	<b>5.250.423</b>	<b>11%</b>

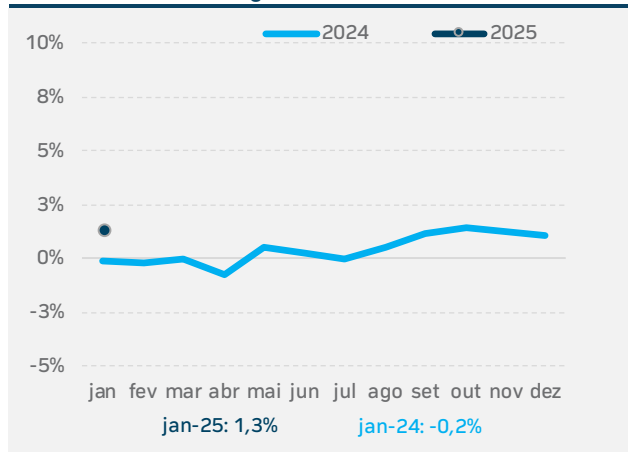
### VENDAS (R\$ MM)



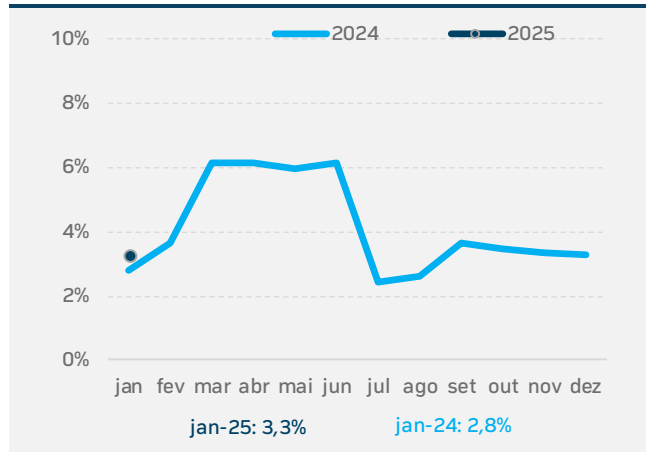
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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.

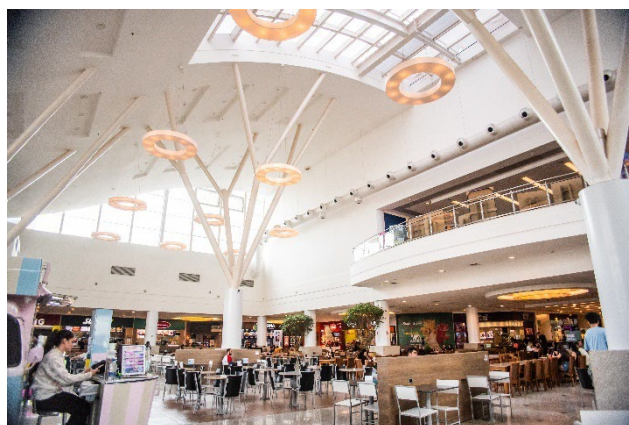
Movimentações comerciais: sem alterações.

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 65,0%	<b>ABL TOTAL</b> 34,7 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 163	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2012	<b>OPERADOR</b> ALLOS
------------------------------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------

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

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

[boulevardshoppingbauru.com.br](http://boulevardshoppingbauru.com.br)

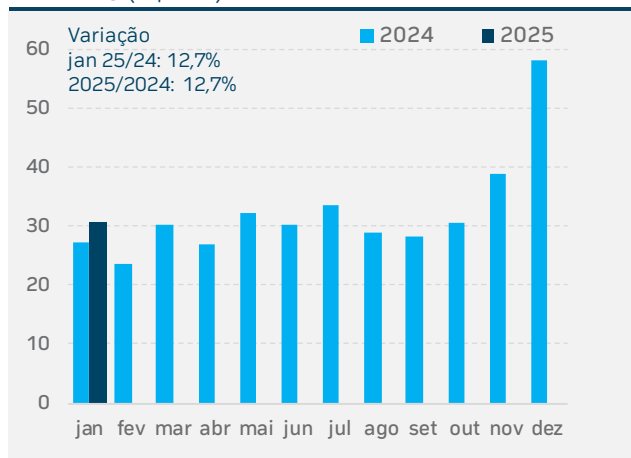




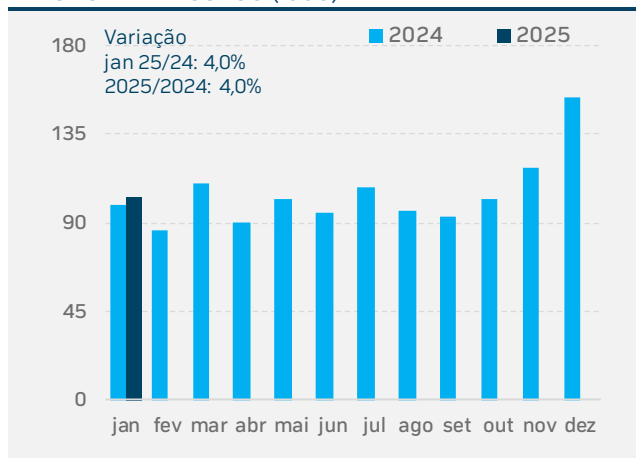
## BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.340.385	1.947.816	20%	2.340.385	1.947.816	20%
Aluguel complementar	592.431	488.134	21%	592.431	488.134	21%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	345.960	360.020	-4%	345.960	360.020	-4%
Outras receitas	(109.838)	16.968	-	(109.838)	16.968	-
<b>Receitas totais</b>	<b>3.168.938</b>	<b>2.812.938</b>	<b>13%</b>	<b>3.168.938</b>	<b>2.812.938</b>	<b>13%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(229.055)	(228.963)	0%	(229.055)	(228.963)	0%
Outras despesas	(222.128)	(155.511)	43%	(222.128)	(155.511)	43%
<b>Despesas totais</b>	<b>(451.183)</b>	<b>(384.473)</b>	<b>17%</b>	<b>(451.183)</b>	<b>(384.473)</b>	<b>17%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.717.755</b>	<b>2.428.464</b>	<b>12%</b>	<b>2.717.755</b>	<b>2.428.464</b>	<b>12%</b>
Resultado estacionamento	419.874	363.831	15%	419.874	363.831	15%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>3.137.629</b>	<b>2.792.296</b>	<b>12%</b>	<b>3.137.629</b>	<b>2.792.296</b>	<b>12%</b>
Benfeitorias	(2.649)	-	-	(2.649)	-	-
Resultado não operacional	(6.110)	(55.320)	-89%	(6.110)	(55.320)	-89%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.128.869</b>	<b>2.736.976</b>	<b>14%</b>	<b>3.128.869</b>	<b>2.736.976</b>	<b>14%</b>

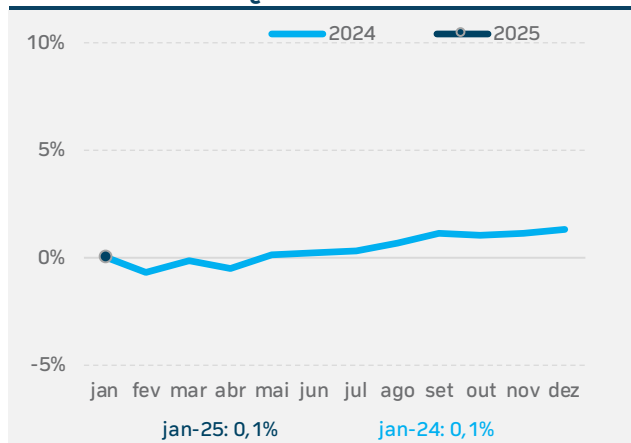
### VENDAS (R\$ MM)



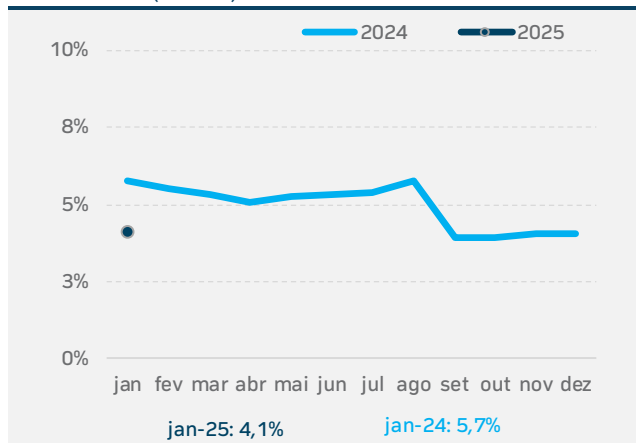
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

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

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:** entrada da Cacau Show (150 m<sup>2</sup>) e saídas da Ateen (81 m<sup>2</sup>), All Side (58 m<sup>2</sup>) e Natura (52 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	28,2 mil m <sup>2</sup>	217	2000	ALLOS

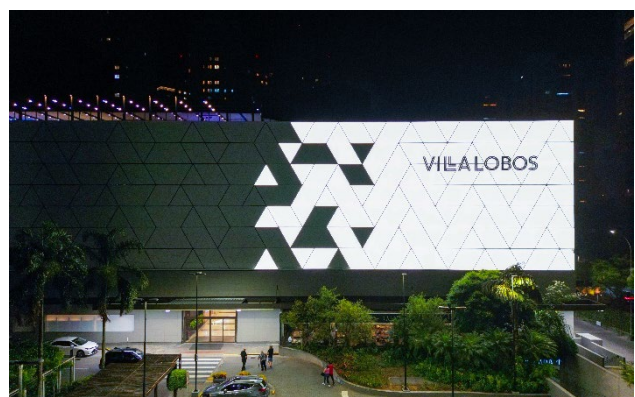
**Principais Operações:** St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

[www.shoppingvillalobos.com.br](http://www.shoppingvillalobos.com.br)



Fotos: Maurício Moreno.



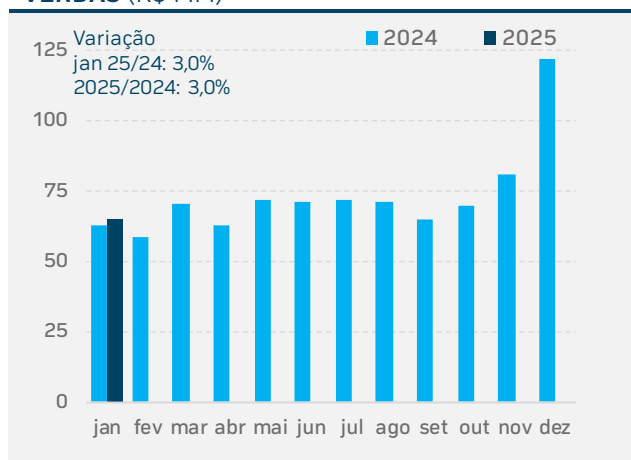
Fotos: Fachada revitalizada.



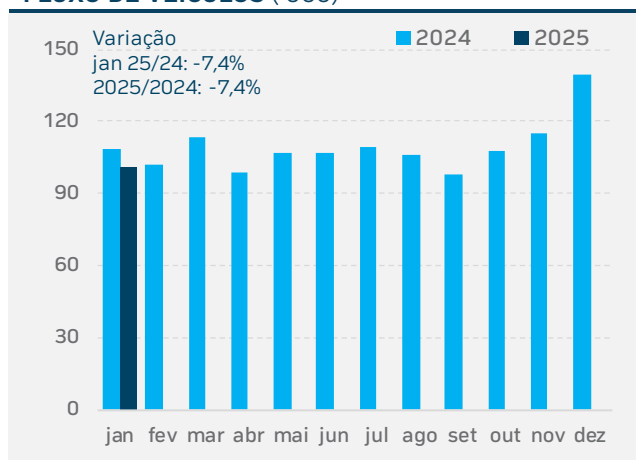
## SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	7.389.725	7.218.670	2%	7.389.725	7.218.670	2%
Aluguel complementar	1.348.727	1.414.642	-5%	1.348.727	1.414.642	-5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	771.109	943.258	-18%	771.109	943.258	-18%
Outras receitas	242.118	116.564	108%	242.118	116.564	108%
<b>Receitas totais</b>	<b>9.751.679</b>	<b>9.693.134</b>	<b>1%</b>	<b>9.751.679</b>	<b>9.693.134</b>	<b>1%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.257)	(22.845)	63%	(37.257)	(22.845)	63%
Outras despesas	(740.520)	(622.131)	19%	(740.520)	(622.131)	19%
<b>Despesas totais</b>	<b>(777.777)</b>	<b>(644.976)</b>	<b>21%</b>	<b>(777.777)</b>	<b>(644.976)</b>	<b>21%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>8.973.903</b>	<b>9.048.158</b>	<b>-1%</b>	<b>8.973.903</b>	<b>9.048.158</b>	<b>-1%</b>
Resultado estacionamento	2.120.767	1.991.548	6%	2.120.767	1.991.548	6%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>11.094.670</b>	<b>11.039.706</b>	<b>0%</b>	<b>11.094.670</b>	<b>11.039.706</b>	<b>0%</b>
Benfeitorias	(490.575)	(268.502)	83%	(490.575)	(268.502)	83%
Resultado não operacional	81.245	(37.298)	-	81.245	(37.298)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>10.685.340</b>	<b>10.733.906</b>	<b>0%</b>	<b>10.685.340</b>	<b>10.733.906</b>	<b>0%</b>

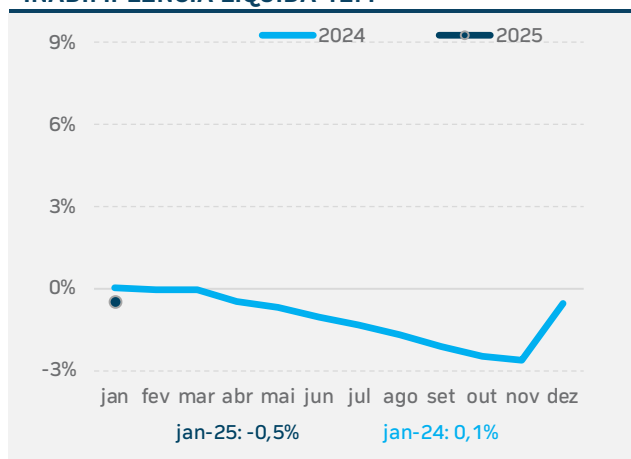
### VENDAS (R\$ MM)



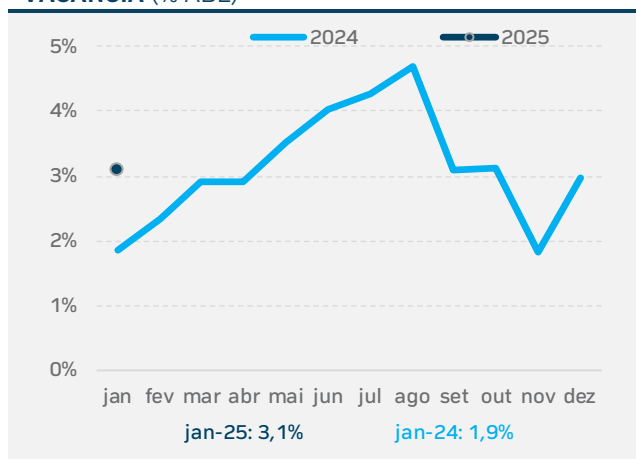
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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: saída da XPS Sports (33 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingpracadamoça.com.br)



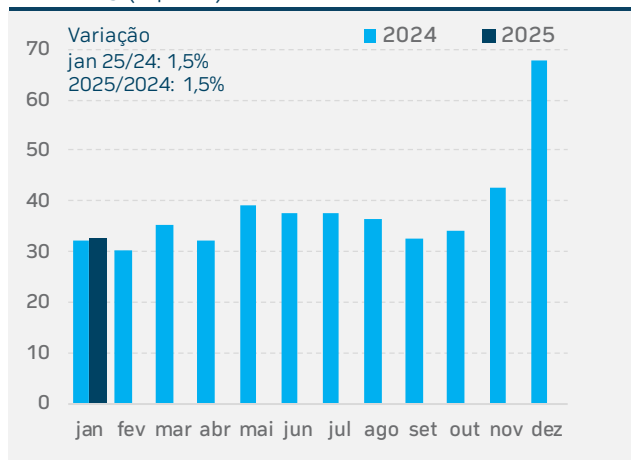
Fotos: Maurício Moreno.



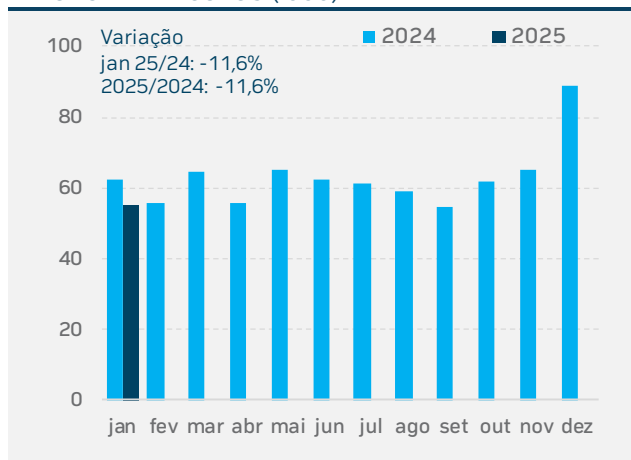
## SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	3.617.777	3.535.491	2%	3.617.777	3.535.491	2%
Aluguel complementar	246.323	260.665	-6%	246.323	260.665	-6%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	370.554	387.146	-4%	370.554	387.146	-4%
Outras receitas	54.587	37.096	47%	54.587	37.096	47%
<b>Receitas totais</b>	<b>4.289.242</b>	<b>4.220.398</b>	<b>2%</b>	<b>4.289.242</b>	<b>4.220.398</b>	<b>2%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(80.884)	(56.445)	43%	(80.884)	(56.445)	43%
Outras despesas	(268.012)	(330.454)	-19%	(268.012)	(330.454)	-19%
<b>Despesas totais</b>	<b>(348.896)</b>	<b>(386.898)</b>	<b>-10%</b>	<b>(348.896)</b>	<b>(386.898)</b>	<b>-10%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>3.940.346</b>	<b>3.833.500</b>	<b>3%</b>	<b>3.940.346</b>	<b>3.833.500</b>	<b>3%</b>
Resultado estacionamento	439.667	461.804	-5%	439.667	461.804	-5%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>4.380.013</b>	<b>4.295.304</b>	<b>2%</b>	<b>4.380.013</b>	<b>4.295.304</b>	<b>2%</b>
Benefitorias	(1.000.000)	-	-	(1.000.000)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.380.013</b>	<b>4.295.304</b>	<b>-21%</b>	<b>3.380.013</b>	<b>4.295.304</b>	<b>-21%</b>

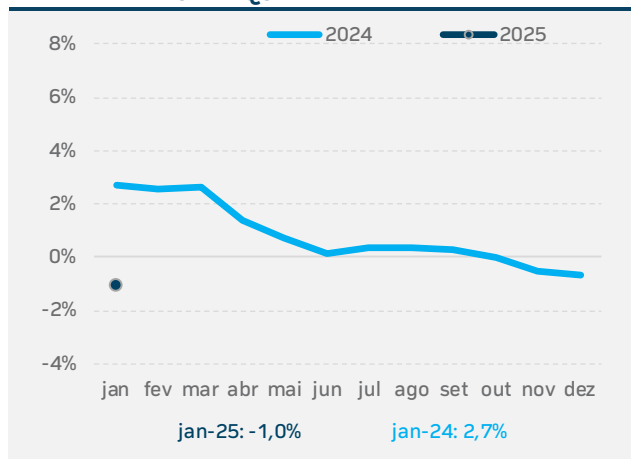
### VENDAS (R\$ MM)



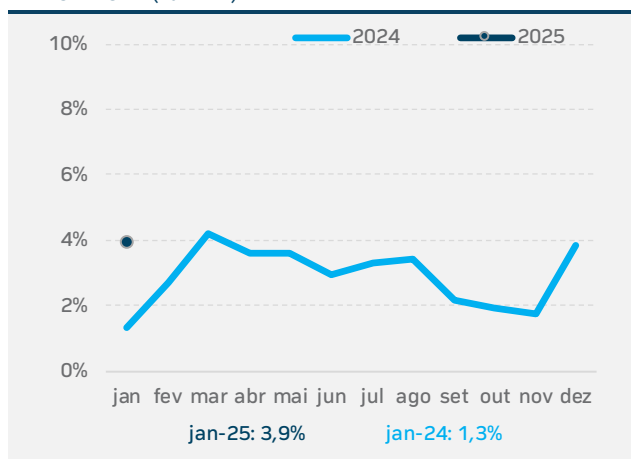
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

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

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.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

**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.

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

[shoppingjaragua.com.br/araraquara/](http://shoppingjaragua.com.br/araraquara/)

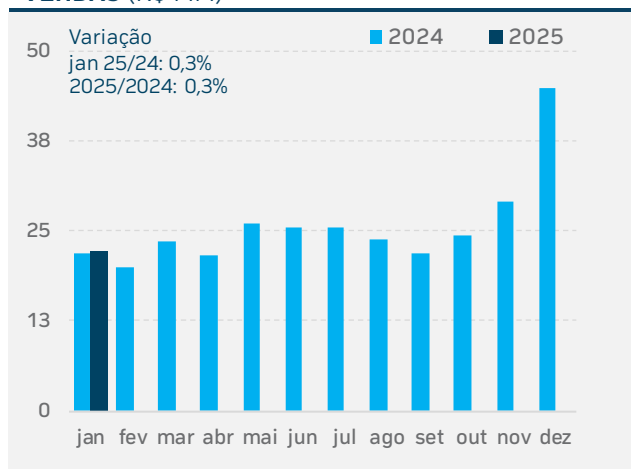




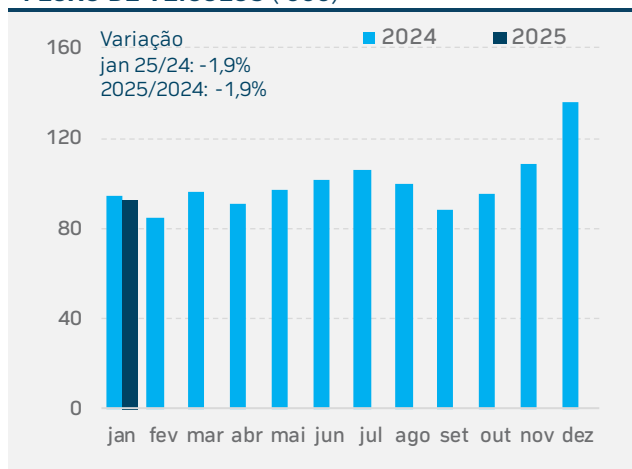
## SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.310.014	1.254.671	4%	1.310.014	1.254.671	4%
Aluguel complementar	481.325	417.530	15%	481.325	417.530	15%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	491.672	324.205	52%	491.672	324.205	52%
Outras receitas	14.503	13.391	8%	14.503	13.391	8%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.297.514</b>	<b>2.009.797</b>	<b>14%</b>	<b>2.297.514</b>	<b>2.009.797</b>	<b>14%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(63.421)	(78.894)	-20%	(63.421)	(78.894)	-20%
Outras despesas	(131.925)	(93.789)	41%	(131.925)	(93.789)	41%
<b>Despesas totais</b>	<b>(195.346)</b>	<b>(172.683)</b>	<b>13%</b>	<b>(195.346)</b>	<b>(172.683)</b>	<b>13%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.102.168</b>	<b>1.837.114</b>	<b>14%</b>	<b>2.102.168</b>	<b>1.837.114</b>	<b>14%</b>
Resultado estacionamento	570.988	470.948	21%	570.988	470.948	21%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.673.155</b>	<b>2.308.061</b>	<b>16%</b>	<b>2.673.155</b>	<b>2.308.061</b>	<b>16%</b>
Benefitorias	(482.117)	(100.000)	382%	(482.117)	(100.000)	382%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.191.038</b>	<b>2.208.061</b>	<b>-1%</b>	<b>2.191.038</b>	<b>2.208.061</b>	<b>-1%</b>

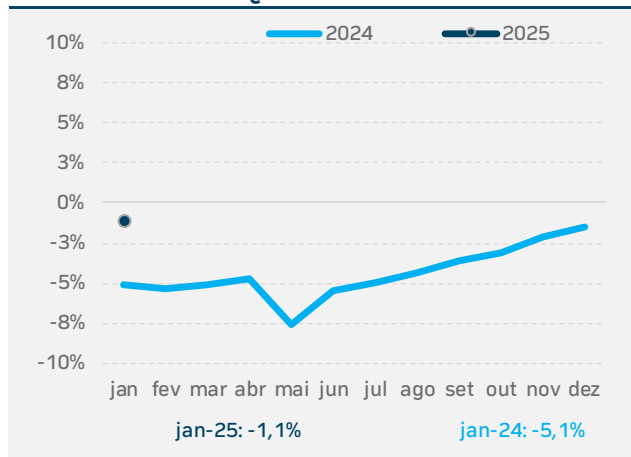
### VENDAS (R\$ MM)



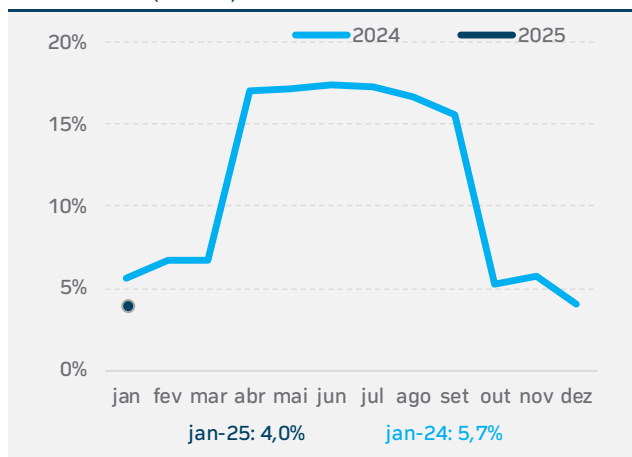
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
18,4%	20,1 mil m <sup>2</sup>	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/ifashionoutlethn](http://iguatemi.com.br/ifashionoutlethn)

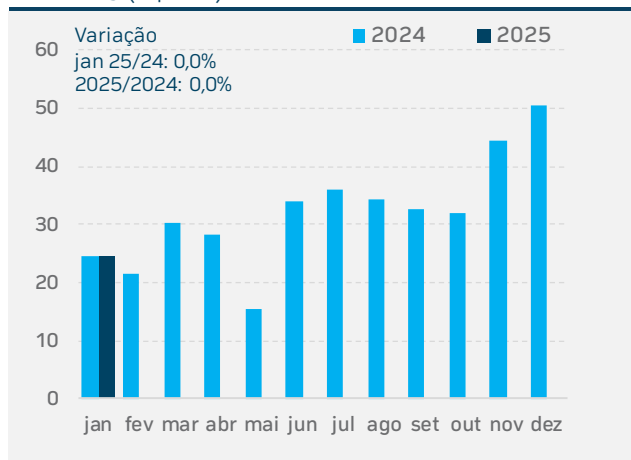




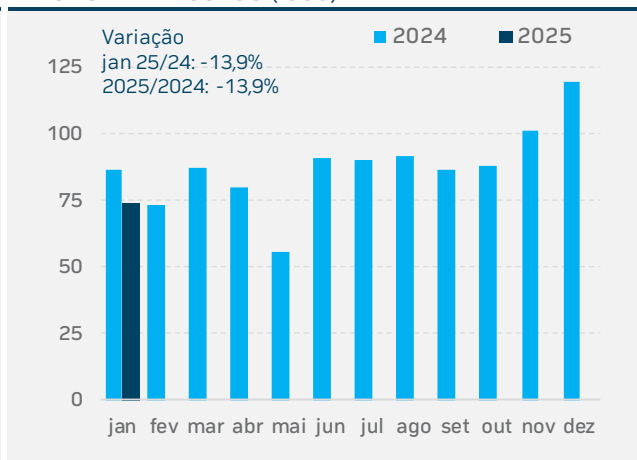
## I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.740.062	1.602.355	9%	1.740.062	1.602.355	9%
Aluguel complementar	811.922	770.525	5%	811.922	770.525	5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	138.780	144.801	-4%	138.780	144.801	-4%
Outras receitas	2.606	16.193	-84%	2.606	16.193	-84%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.693.369</b>	<b>2.533.874</b>	<b>6%</b>	<b>2.693.369</b>	<b>2.533.874</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(129.074)	(57.507)	124%	(129.074)	(57.507)	124%
Outras despesas	(191.679)	(264.137)	-27%	(191.679)	(264.137)	-27%
<b>Despesas totais</b>	<b>(320.753)</b>	<b>(321.644)</b>	<b>0%</b>	<b>(320.753)</b>	<b>(321.644)</b>	<b>0%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.372.617</b>	<b>2.212.230</b>	<b>7%</b>	<b>2.372.617</b>	<b>2.212.230</b>	<b>7%</b>
Resultado estacionamento	303.085	-	-	303.085	-	-
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.675.702</b>	<b>2.212.230</b>	<b>21%</b>	<b>2.675.702</b>	<b>2.212.230</b>	<b>21%</b>
Benfeitorias	(7.000)	(99.178)	-93%	(7.000)	(99.178)	-93%
Resultado não operacional	(2.927)	905	-	(2.927)	905	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.665.775</b>	<b>2.113.957</b>	<b>26%</b>	<b>2.665.775</b>	<b>2.113.957</b>	<b>26%</b>

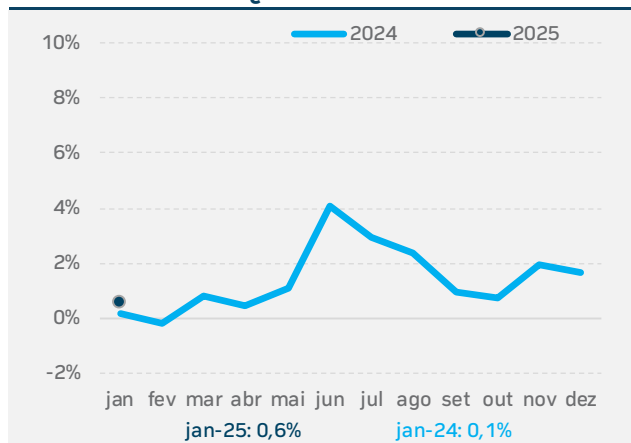
### VENDAS (R\$ MM)



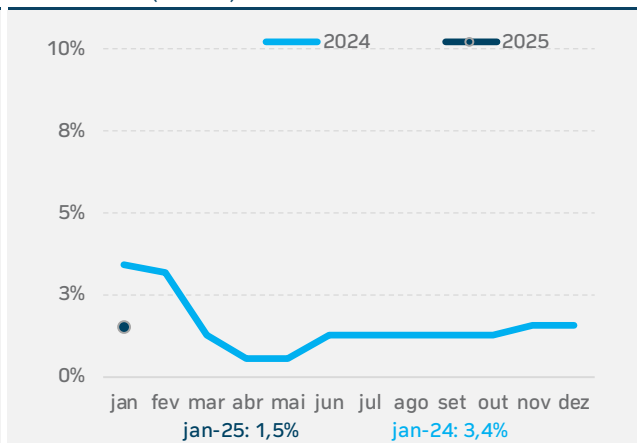
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** entrada do Ben Park (69 m<sup>2</sup>) e ampliação da área locada pela C&A em 148 m<sup>2</sup>.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	25,0 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.suzanoshopping.com.br)



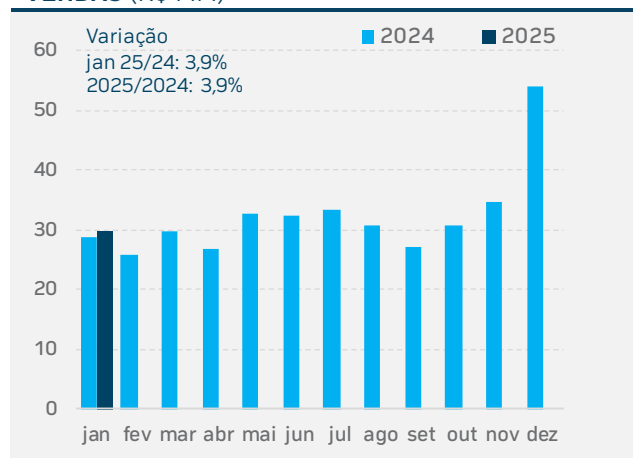
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



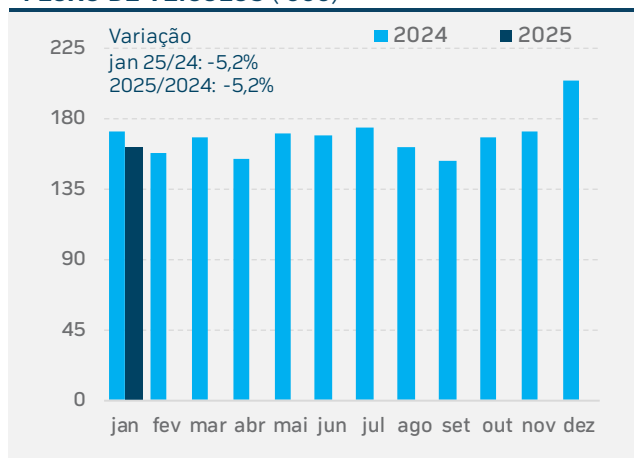
## SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.069.076	2.257.927	-8%	2.069.076	2.257.927	-8%
Aluguel complementar	399.385	342.357	17%	399.385	342.357	17%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	308.952	308.141	0%	308.952	308.141	0%
Outras receitas	93.558	88.179	6%	93.558	88.179	6%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.870.970</b>	<b>2.996.603</b>	<b>-4%</b>	<b>2.870.970</b>	<b>2.996.603</b>	<b>-4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(66.853)	(74.099)	-10%	(66.853)	(74.099)	-10%
Outras despesas	(571.658)	(387.259)	48%	(571.658)	(387.259)	48%
<b>Despesas totais</b>	<b>(638.511)</b>	<b>(461.358)</b>	<b>38%</b>	<b>(638.511)</b>	<b>(461.358)</b>	<b>38%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.232.459</b>	<b>2.535.245</b>	<b>-12%</b>	<b>2.232.459</b>	<b>2.535.245</b>	<b>-12%</b>
Resultado estacionamento	529.422	439.376	20%	529.422	439.376	20%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.761.882</b>	<b>2.974.621</b>	<b>-7%</b>	<b>2.761.882</b>	<b>2.974.621</b>	<b>-7%</b>
Benfeitorias	(73.859)	(378.274)	-80%	(73.859)	(378.274)	-80%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.688.022</b>	<b>2.596.348</b>	<b>4%</b>	<b>2.688.022</b>	<b>2.596.348</b>	<b>4%</b>

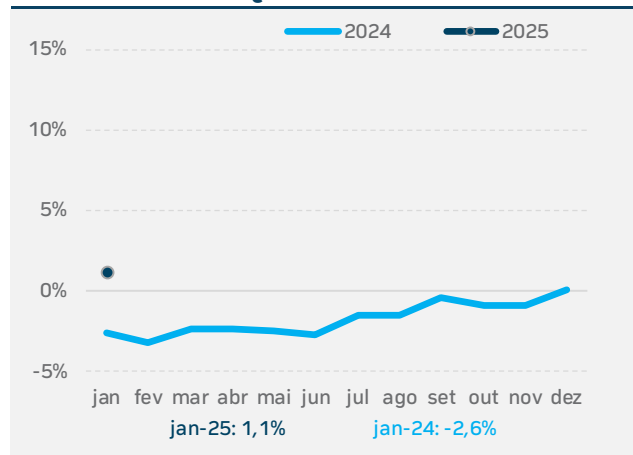
### VENDAS (R\$ MM)



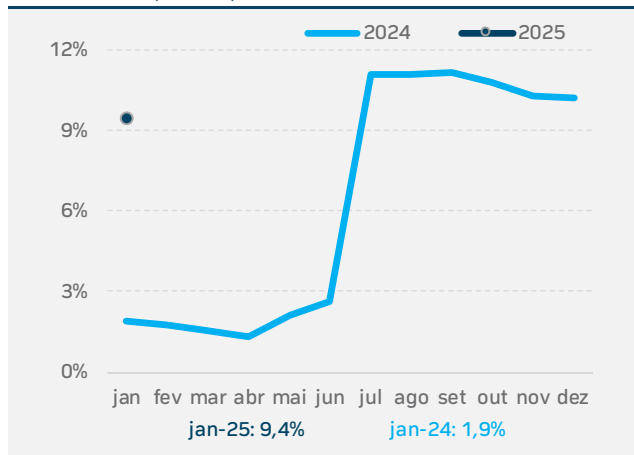
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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: saídas da Overboard (122 m<sup>2</sup>), Multicoisas (95 m<sup>2</sup>) e Wolfox (36 m<sup>2</sup>).

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 15,0%	<b>ABL TOTAL</b> 26,7 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 165	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2007	<b>OPERADOR</b> 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](http://www.santanaparqueshopping.com.br)



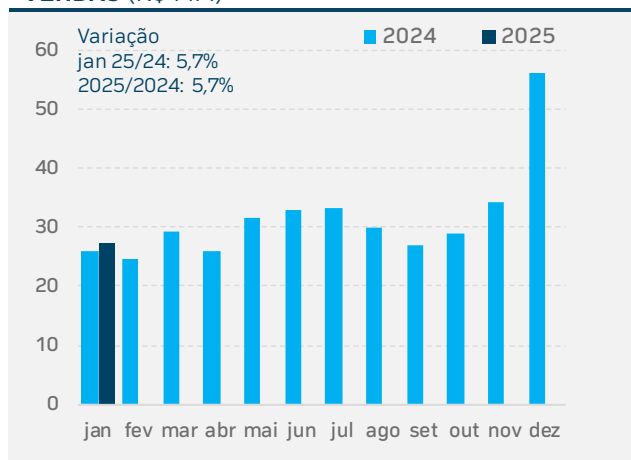
Fotos: Maurício Moreno.



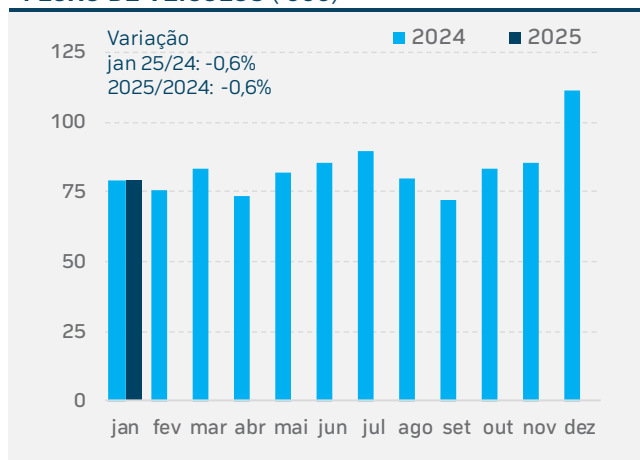
## SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.548.714	2.202.452	16%	2.548.714	2.202.452	16%
Aluguel complementar	703.680	489.964	44%	703.680	489.964	44%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	361.294	369.154	-2%	361.294	369.154	-2%
Outras receitas	49.102	14.474	239%	49.102	14.474	239%
<b>Receitas totais</b>	<b>3.662.791</b>	<b>3.076.044</b>	<b>19%</b>	<b>3.662.791</b>	<b>3.076.044</b>	<b>19%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	138.820	(138.480)	-	138.820	(138.480)	-
Outras despesas	(632.825)	(354.360)	79%	(632.825)	(354.360)	79%
<b>Despesas totais</b>	<b>(494.005)</b>	<b>(492.840)</b>	<b>0%</b>	<b>(494.005)</b>	<b>(492.840)</b>	<b>0%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>3.168.786</b>	<b>2.583.205</b>	<b>23%</b>	<b>3.168.786</b>	<b>2.583.205</b>	<b>23%</b>
Resultado estacionamento	942.725	822.422	15%	942.725	822.422	15%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>4.111.510</b>	<b>3.405.627</b>	<b>21%</b>	<b>4.111.510</b>	<b>3.405.627</b>	<b>21%</b>
Benfeitorias	(122.865)	(96.653)	27%	(122.865)	(96.653)	27%
Resultado não operacional	-	12.721	-	-	12.721	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.988.645</b>	<b>3.321.695</b>	<b>20%</b>	<b>3.988.645</b>	<b>3.321.695</b>	<b>20%</b>

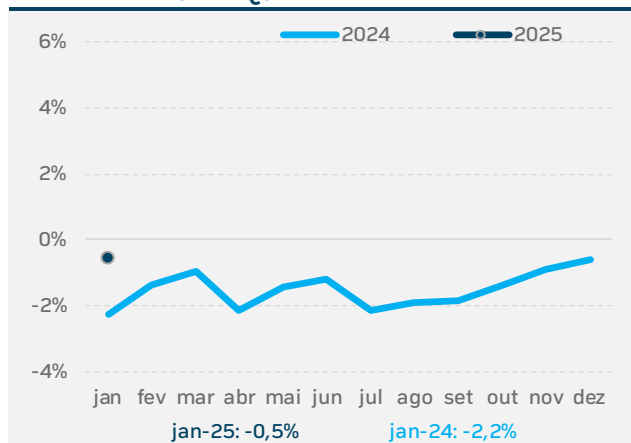
### VENDAS (R\$ MM)



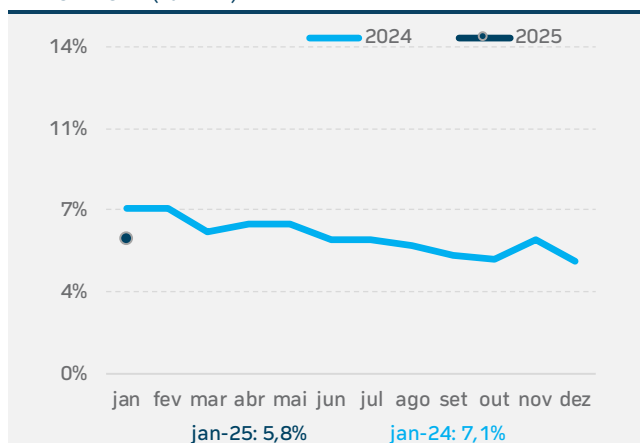
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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.

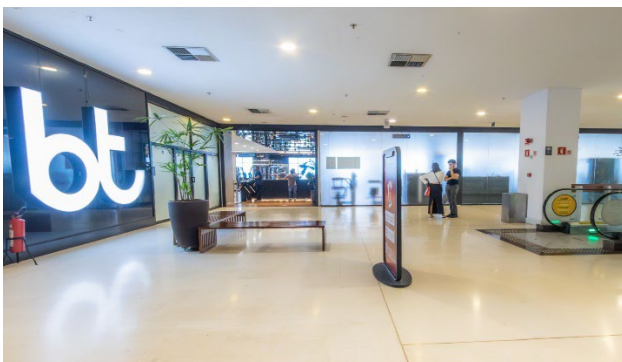
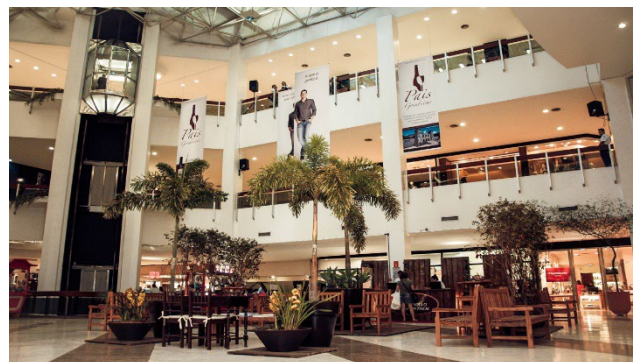
**Movimentações comerciais:** entradas da Grace One (120 m<sup>2</sup>) e Santa Lolla Outlet (74 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO 54,0%	ABL TOTAL 26,3 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.goiabeirasshopping.com.br)

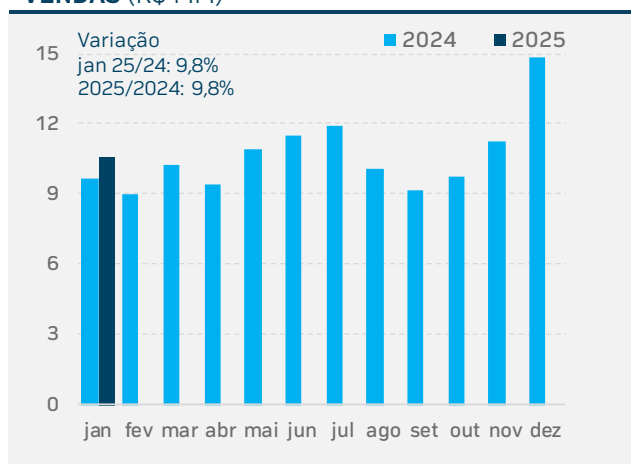




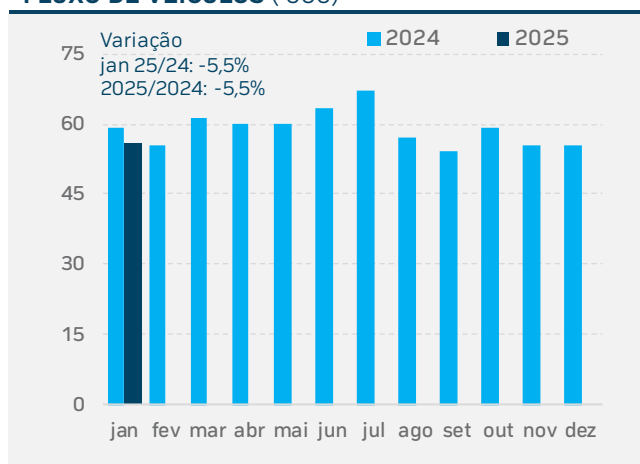
## GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	282.867	414.356	-32%	282.867	414.356	-32%
Aluguel complementar	167.196	198.165	-16%	167.196	198.165	-16%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	107.942	70.833	52%	107.942	70.833	52%
Outras receitas	821	16.153	-95%	821	16.153	-95%
<b>Receitas totais</b>	<b>558.826</b>	<b>699.508</b>	<b>-20%</b>	<b>558.826</b>	<b>699.508</b>	<b>-20%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(738.329)	(618.011)	19%	(738.329)	(618.011)	19%
Outras despesas	(73.347)	(102.406)	-28%	(73.347)	(102.406)	-28%
<b>Despesas totais</b>	<b>(811.676)</b>	<b>(720.417)</b>	<b>13%</b>	<b>(811.676)</b>	<b>(720.417)</b>	<b>13%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>(252.850)</b>	<b>(20.909)</b>	<b>1109%</b>	<b>(252.850)</b>	<b>(20.909)</b>	<b>1109%</b>
Resultado estacionamento	2.477	2.720	-9%	2.477	2.720	-9%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>(250.373)</b>	<b>(18.190)</b>	<b>1276%</b>	<b>(250.373)</b>	<b>(18.190)</b>	<b>1276%</b>
Benefitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	(15.900)	-100%	-	(15.900)	-100%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>(250.373)</b>	<b>(34.090)</b>	<b>634%</b>	<b>(250.373)</b>	<b>(34.090)</b>	<b>634%</b>

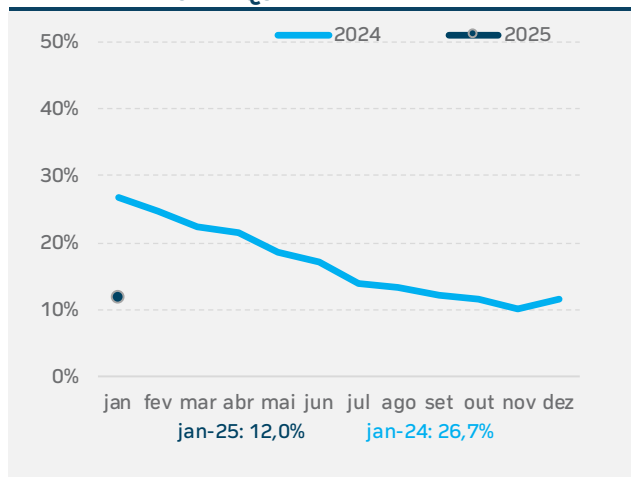
### VENDAS (R\$ MM)



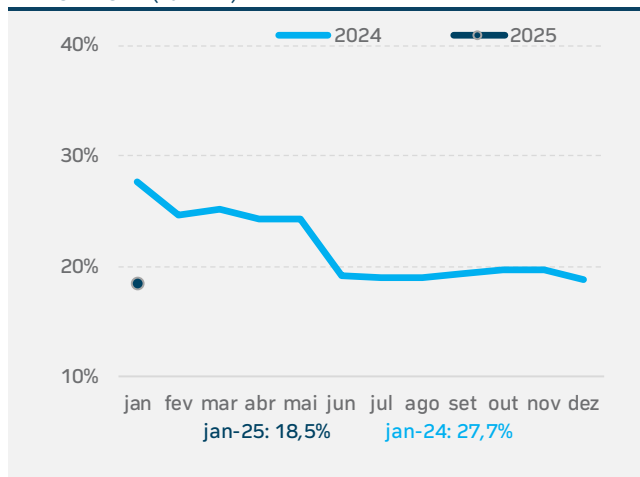
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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 do stand do Canastra Eko Resort Park (61 m<sup>2</sup>) e saída da Locomotiva Brinquedos (129 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.francashopping.com.br)

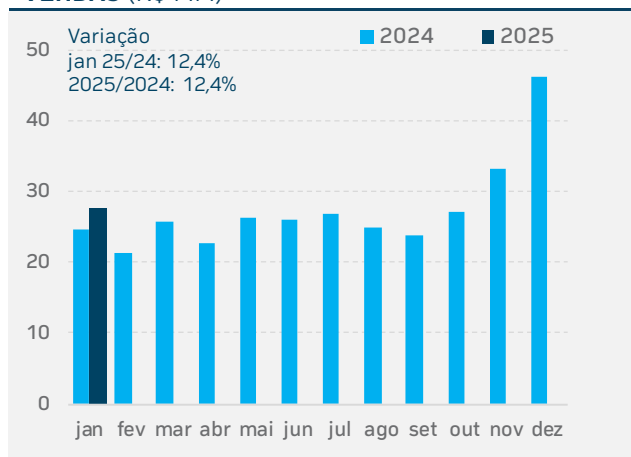




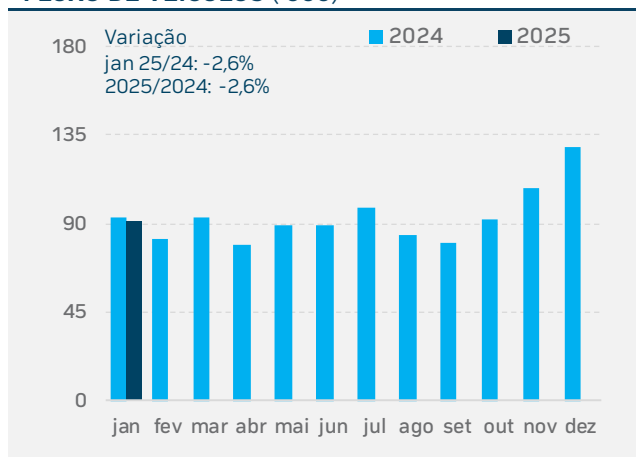
## FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-25	Realizado jan-24	Varição vs. jan-24	Acum. jan-25	Acum. jan-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.445.887	1.348.009	7%	1.445.887	1.348.009	7%
Aluguel complementar	601.681	534.011	13%	601.681	534.011	13%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	371.635	238.613	56%	371.635	238.613	56%
Outras receitas	11.003	8.953	-	11.003	8.953	-
<b>Receitas totais</b>	<b>2.430.206</b>	<b>2.129.586</b>	<b>14%</b>	<b>2.430.206</b>	<b>2.129.586</b>	<b>14%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(9.880)	(17.141)	-42%	(9.880)	(17.141)	-42%
Outras despesas	(267.587)	(132.612)	102%	(267.587)	(132.612)	102%
<b>Despesas totais</b>	<b>(277.467)</b>	<b>(149.753)</b>	<b>85%</b>	<b>(277.467)</b>	<b>(149.753)</b>	<b>85%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.152.739</b>	<b>1.979.833</b>	<b>9%</b>	<b>2.152.739</b>	<b>1.979.833</b>	<b>9%</b>
Resultado estacionamento	568.290	545.040	4%	568.290	545.040	4%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.721.028</b>	<b>2.524.873</b>	<b>8%</b>	<b>2.721.028</b>	<b>2.524.873</b>	<b>8%</b>
Benefitorias	(124.395)	(111.327)	12%	(124.395)	(111.327)	12%
Resultado não operacional	24.780	22.873	8%	24.780	22.873	8%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.621.413</b>	<b>2.436.420</b>	<b>8%</b>	<b>2.621.413</b>	<b>2.436.420</b>	<b>8%</b>

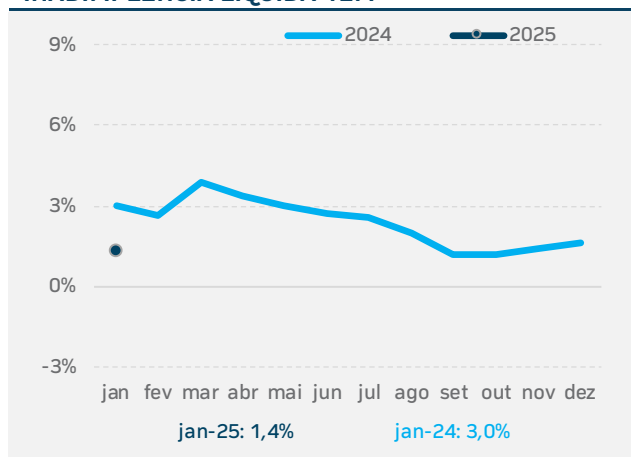
### VENDAS (R\$ MM)



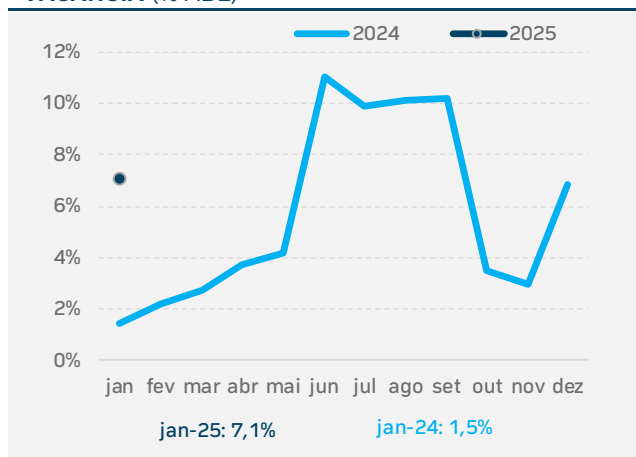
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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 m<sup>2</sup> 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.

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

PARTICIPAÇÃO 7,7%	ABL TOTAL 126,2 mil m <sup>2</sup>	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
<b>Principais Operações:</b> C&A, Centauro, Decathlon, Fast Shop, 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.				
<b>Endereço:</b> Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			<a href="https://parquedpedro.com.br/">https://parquedpedro.com.br/</a>	



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

## 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.

Foi encerrada a 6ª emissão de cotas do fundo com distribuição de 8.768 novas cotas, o equivalente a aproximadamente R\$ 18,5 milhões, possibilitando a participação do fundo no projeto que irá adicionar dois pisos de vagas, totalizando 213 vagas de garagem e 2 pisos de lajes comerciais que somam, aproximadamente, 4.500 m<sup>2</sup> de ABL.

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
25,6%	50,5 mil m <sup>2</sup>	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](http://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 <sup>2</sup>	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](http://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 <sup>2</sup>	238	1993	Alqia

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

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

[www.viaparqueshopping.com.br](http://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 999m<sup>2</sup> de ABL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações  
financeiras 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](mailto: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](mailto: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](https://hedgeinvest.com.br)