

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Retrofit - Praça de alimentação do Shopping West Plaza

MAIO DE 2025

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
SHOPPING JARDIM SUL	16
SHOPPING PENHA	18
SHOPPING WEST PLAZA	20
MOOCA PLAZA SHOPPING	22
CAPIM DOURADO SHOPPING	24
TIVOLI SHOPPING CENTER	26
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	28
BOULEVARD SHOPPING BAURU	30
SHOPPING VILLALOBOS	32
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	34
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	36
I FASHION OUTLET	38
SUZANO SHOPPING	40
PARTAGE SANTANA SHOPPING	42
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	44
FRANCA SHOPPING	46
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	48
FLORIPA SHOPPING	49
GRAND PLAZA SHOPPING	50
VIA PARQUE SHOPPING	51
GLOSSÁRIO	52
DOCUMENTOS	53



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 21,59	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 20,02	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 2,6 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 129.133.010	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 129.384	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA ¹ 245,0 mil m²	OFERTAS CONCLUÍDAS Dez emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO HGBS11
	TIPO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO-ALVO Investidores em geral
	RATING brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil (link)

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Econômica; Data base das informações: 30/05/2025.

ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING

Em continuação aos relatórios anteriores e reiterando o comprometimento com os pilares do ESG, trazemos uma atualização das principais ações realizadas recentemente sobre o tema, tanto em relação aos ativos quanto em relação à gestora e ao Fundo.



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)



G

Governance (Governança)

Práticas sustentáveis

O Boulevard Shopping Bauru atingiu uma taxa de reciclagem e compostagem, de 81% dos resíduos gerados no acumulado dos meses de 2025 até abril, superando em 7 pontos percentuais o mesmo período do ano anterior.

Para consolidar esse avanço, o empreendimento se prepara para implementar novas frentes de reciclagem, como a de bitucas de cigarro e a de óleo de cozinha, usado nas operações de alimentação, reforçando seu compromisso com a gestão ambiental responsável.



Doação de sangue

O Shopping Penha, em parceria com a ONG Amor se Doa, o Hemocentro São Lucas e a 94ª Subseção Penha da França da OAB, promoveu uma campanha de doação de sangue nos dias 27 e 28 de janeiro. A ação contou com a participação de mais de 140 clientes, resultando na coleta de mais de 130 bolsas de sangue. Uma iniciativa simples, mas de enorme impacto, que contribui diretamente para salvar vidas e reforça o compromisso do empreendimento com a responsabilidade social.

Meia Maratona Tivoli

No dia 27 de abril, o Tivoli Shopping realizou a 10ª edição da Meia Maratona Tivoli, em parceria com diversos agentes locais de Santa Bárbara d'Oeste e com ativações promovidas por lojistas do empreendimento. O evento reuniu 2.262 participantes — um crescimento de 11% em relação a 2024 e de 48% em comparação a 2023 — consolidando-se como uma das maiores iniciativas esportivas da região.

Mais do que uma competição, a Meia Maratona já se firmou como um evento que promove saúde, bem-estar e aproximação com a comunidade local, reforçando o papel do shopping como agente de conexão social e incentivo à qualidade de vida.



Praça da Moça em ação por refugiados

Entre dezembro de 2024 e março de 2025, o Shopping Praça da Moça promoveu uma ação social em parceria com a [AIRE - Acolhimento e Integração ao Refugiado](#), ONG que atua em Diadema e oferece moradia, alimentação, aulas de português e apoio à inclusão social para famílias refugiadas.

A iniciativa envolveu colaboradores, lojistas e parceiros do shopping na reforma de espaços comuns da casa onde a ONG funciona. Foram realizadas ações como pintura, melhorias na iluminação, mobiliário, jardinagem e sinalização. Confira o vídeo da ação e veja como o projeto fez a diferença na vida dos refugiados atendidos pela AIRE [aqui](#).



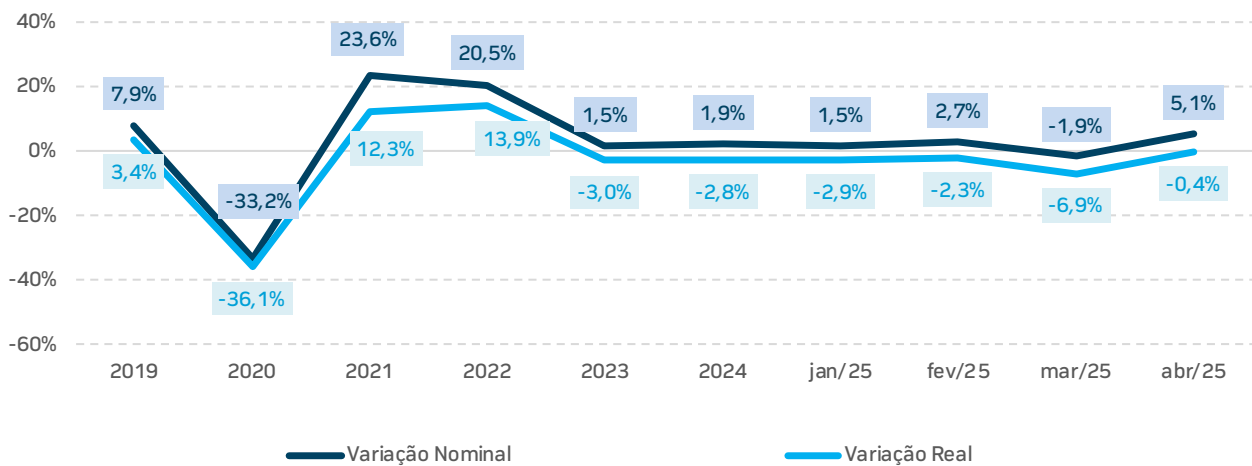
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 5,1% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 0,4%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,8% vs. o mesmo período de 2024.

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

Varição das vendas do setor vs. ano anterior

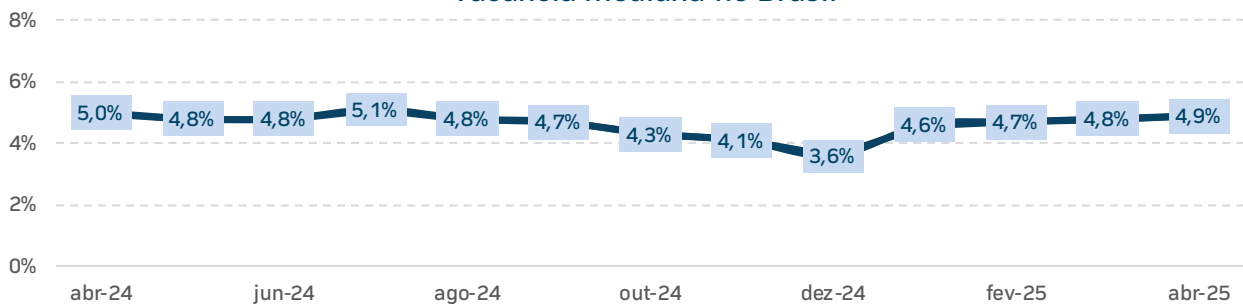


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
abr/25	4,9%	5,4%	3,6%	4,0%	5,4%
mar/25	4,8%	5,4%	4,2%	4,1%	5,0%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de abril, considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.297 em abril, o que representa um crescimento de 20,7% vs. abril de 2024. Levando em conta o acumulado de 2025, as vendas apresentam crescimento de 11,1% em comparação ao mesmo período de 2024. Vale destacar que o mês de abril possui o impacto de descasamento de calendário, visto que a Páscoa, uma das datas comemorativas que mais geram vendas no ano, ocorreu no ano passado em março, enquanto em 2025 ocorreu em abril. Considerando as vendas acumuladas do bimestre mar-abr/25, temos um crescimento de 10,1% vs. mar-abr/24. Desconsiderando apenas as operações afetadas diretamente pela Páscoa, como as chocolaterias, as vendas totais do portfólio crescem 14,1% vs. abr/24.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou abril com 4,7% da ABL vaga vs. 4,8% em março e 7,0% em abril de 2024.

NOI/M²: Em abril, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 73,3/m², uma retração de 2,9% vs. abril de 2024. No acumulado do ano de 2025, o indicador apresenta crescimento de 3,4% em comparação ao mesmo período de 2024. Destacamos que o resultado de abril de alguns ativos do Fundo foi impactado negativamente em decorrência da migração de sistemas realizada pela Allos, ocasionando o atraso no reconhecimento de receitas originalmente previstas para abril, as quais foram efetivamente recebidas somente em maio.

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

Abril - 2025					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. abr/24	YTD vs. 2024	R\$/m ²	R\$/m ² vs. abr/24	YTD vs. 2024
Jardim Sul	19%	90,0%	28.721	2,9%	2.142	21,0%	8,2%	116,7	-7,3%	-4,5% ⁵
Penha	12%	87,6%	29.779	4,3%	1.641	20,3%	3,9%	85,3	-2,5%	4,1%
West Plaza ²	7%	89,6%	35.804	8,2%	767	28,8%	12,4%	33,7	-15,1%	-4,5%
Pq D. Pedro ²	7%	7,7%	126.137	2,9%	1.381	14,2%	5,8%	98,2	-15,8%	9,7%
Mooca	7%	20,0%	42.067	1,2%	2.020	20,0%	9,6%	128,9	-11,0%	0,8%
Capim Dourado	7%	60,0%	38.731	3,4%	1.093	17,5%	5,4%	65,7	0,8%	16,9%
Tivoli	6%	59,0%	25.779	0,9%	1.366	12,5%	6,8%	89,4	-2,6%	2,1%
São Bernardo	6%	35,0%	42.974	4,3%	1.100	18,1%	4,9%	68,3	-13,5%	-1,9%
Bauru	6%	65,0%	34.550	4,0%	957	23,3%	13,0%	48,9	10,1%	7,6%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.394	2,3%	2.546	15,1%	5,5%	206,3	-5,0%	-2,9%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	5,5%	1.249	17,3%	4,3%	106,7	8,0%	2,2%
Floripa ²	3%	25,6%	50.469	1,2%	1.283	38,0%	72,3%	66,3	17,6%	24,6%
Jaraguá Araraquara	2%	25,0%	21.099	3,7%	1.322	39,5%	16,1%	76,9	30,4%	20,5%
IFONH	2%	18,4%	20.048	0,8%	1.721	22,7%	6,9%	84,5	-2,7%	14,9%
Suzano	2%	15,0%	24.953	2,0%	1.313	22,8%	8,9%	87,1	-5,2%	-4,2%
Santana	2%	15,0%	25.882	5,1%	1.190	19,0%	5,8%	93,3	8,5%	25,8%
Goiabeiras	1%	54,0%	25.831	18,1%	400	12,2%	3,4%	-14,2	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.789	1,0%	1.451	20,3%	11,6%	95,1	1,7%	14,3%
HGBS^{1 3}	-	-	232.749	4,7%	1.297	20,7%	11,1%	73,3	-2,9%	3,4%

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 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 acumulado de 2025 vs. o mesmo período de 2024. Em 2025, estes recebimentos ocorrerão apenas entre julho e agosto.

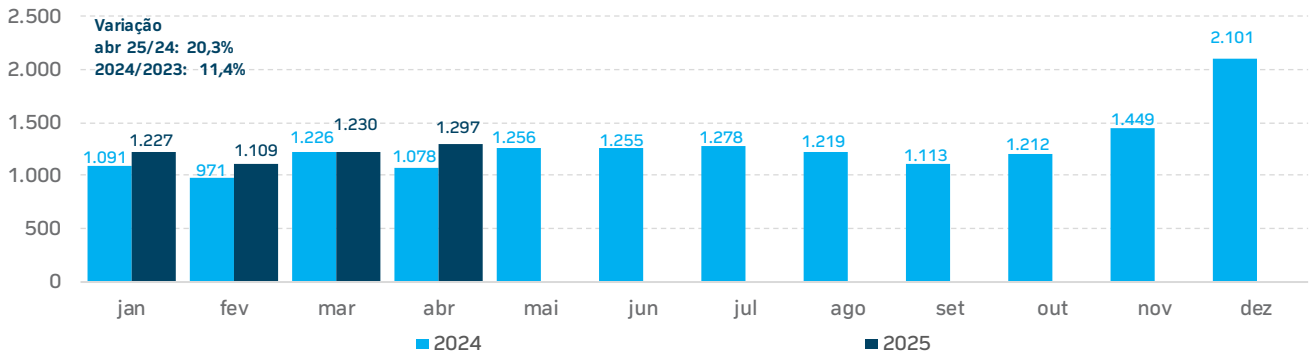
Fonte: Hedge, Administradoras.



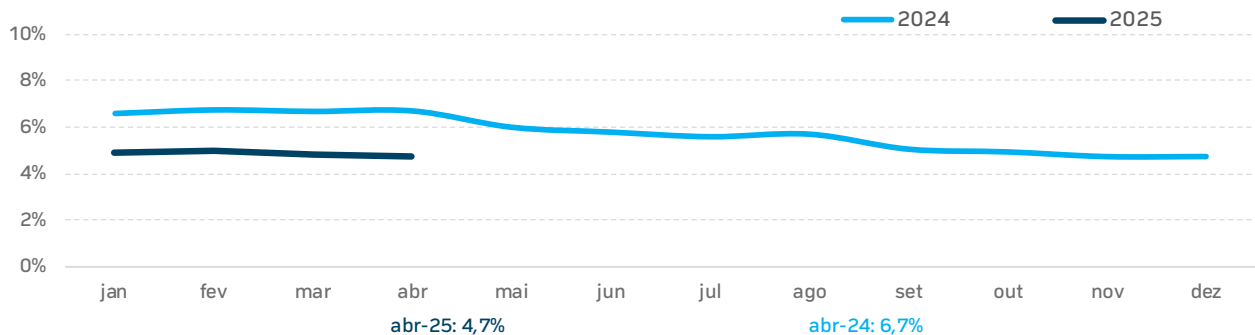
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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.

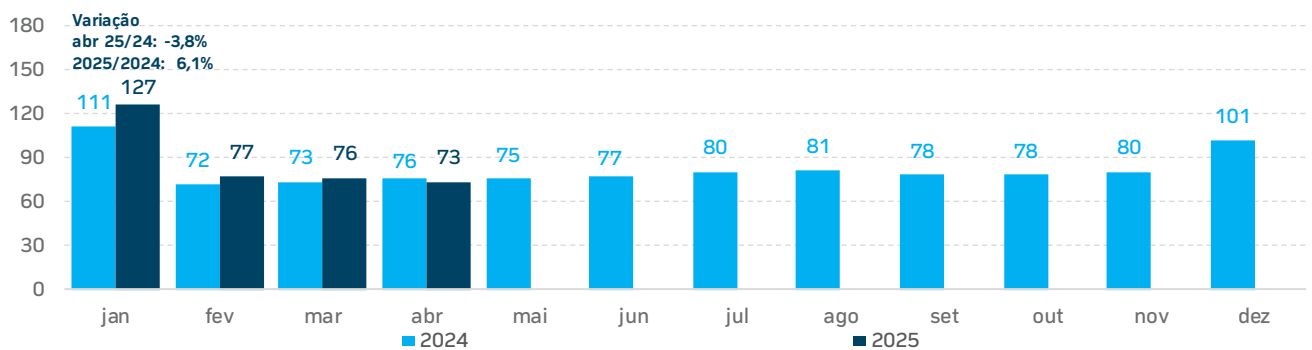
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores



FATO RELEVANTE – ALIENAÇÃO DE 10% DO SHOPPING JARDIM SUL

No dia 13 de junho a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [informou](#) aos cotistas que foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para a alienação da fração ideal de 10% do Shopping Jardim Sul, por um valor de R\$ 63.000.000,00, que será pago à vista na data de celebração da Escritura Definitiva de transferência do imóvel.

Desta forma, caso a Transação seja efetivada, o ganho de capital gerado pela venda representará um lucro não recorrente de R\$ 0,03 por cota, que será reconhecido no resultado base caixa do Fundo quando do recebimento do pagamento. O cap rate da Transação, considerando o resultado operacional do Shopping nos últimos 12 meses findos em maio de 2025, é de 7,7%.

A Transação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização, em termos satisfatórios para todas as partes, dos documentos da Transação e da obtenção de todas as aprovações necessárias de terceiros. Com a evolução da Transação, novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral.

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

FATO RELEVANTE – FVPQ11

No dia 11 de junho, foi publicada a convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do FVPQ11 ([link](#)), solicitada pelo HGBS11 em conjunto com o HFOF11 — ambos fundos sob administração e gestão da Hedge. A pauta submetida à deliberação propõe a destituição da atual administradora fiduciária do fundo e a consequente nomeação da Hedge DTVM e da Hedge Real Estate como nova administradora e gestora, respectivamente. A proposta mantém o valor atual da taxa de administração e introduz uma taxa de performance de 1,00% sobre o valor bruto recebido em caso de venda, parcial ou total, do imóvel.

Comunicamos aos nossos cotistas que esta medida decorre da avaliação de que são necessárias melhorias na governança do ativo, com vistas a fortalecer a estrutura do fundo, ampliar o alinhamento entre gestão e cotistas e incorporar maior especialização em gestão de shopping centers por parte da equipe gestora.

Atualmente, os fundos de shopping centers sob gestão e administração da Hedge detêm participação em 23 empreendimentos, sendo 8 posições majoritárias. Essa escala nos permite contar com uma equipe dedicada, com atuação abrangente em todas as frentes — da engenharia e arquitetura à gestão comercial e financeira. É importante destacar que a equipe da Hedge acompanha de perto o Via Parque Shopping desde 2009.

Ressaltamos que, na qualidade de gestora do HGBS11 e HFOF11, a Hedge se encontra em situação de conflito de interesses no que se refere à orientação de voto por parte destes fundos em relação à proposta de substituição da administradora e nomeação da própria Hedge como gestora do FVPQ11. Assim, a decisão sobre o tema caberá exclusivamente aos demais cotistas do fundo Via Parque.

Em relação à taxa de performance proposta, seu objetivo é reforçar o alinhamento estratégico entre os interesses da gestão e dos cotistas, estimulando a maximização do valor do ativo. Essa remuneração somente será devida em caso de desinvestimento (parcial ou total), condicionado à aprovação em Assembleia Geral de cotistas, e representa o reconhecimento pelo esforço da equipe nas etapas de estruturação, negociação e execução da venda — atividades que vão além da gestão rotineira de um fundo passivo.

Por fim, informamos que não temos conhecimento de qualquer proposta, formal ou informal, envolvendo a aquisição ou negociação do Via Parque Shopping.

NAREIT – REITWEEK 2025 INVESTOR CONFERENCE

Destacamos que em junho a gestora participou do evento REITweek: 2025 Investor Conference, o principal evento global voltado aos REITs, promovido pela Nareit em Nova York. A Hedge foi painelistas no evento, com participação focada no Hedge Brasil Shopping. A apresentação pode ser acessada no seguinte [link](#).

Durante o evento, foram apresentadas as perspectivas para o setor de shopping centers brasileiro e para o fundo HGBS11, reforçando o posicionamento estratégico e os diferenciais da gestão diante de investidores institucionais.

A REITweek reúne anualmente mais de 2.000 profissionais do mercado, incluindo investidores institucionais, gestores e analistas do setor, promovendo uma oportunidade valiosa de troca de visões sobre planos de negócio, tendências do setor e estratégias para os ciclos de mercado.



INCLUSÃO NO ÍNDICE FTSE HEDGE BRAZIL ALL EQUITY REITS – HERT11

Destacamos que o Fundo foi [incluído](#) no índice FTSE Hedge Brazil All Equity REITs, desenvolvido pela Hedge em parceria com a FTSE Russel, uma das maiores e mais renomadas provedoras de índices de mercado no mundo. O índice será replicado pelo recém-lançado HERT11, primeiro ETF do Brasil formado exclusivamente por fundos imobiliários de tijolo.

FATO RELEVANTE – DESDOBRAMENTO DE COTAS DO FUNDO

No dia 9 de maio a Hedge DTVM [informou](#) aos cotistas que conforme deliberado em AGOE, foi aprovado o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de maio de 2025, na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 12 de maio de 2025 e são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Dessa forma, o Fundo, que naquela data tinha seu patrimônio líquido representado por 12.913.301 cotas, passou a ter 129.133.010 cotas, cujo novo valor unitário é equivalente ao valor da cota dividido por 10, sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

Destacamos que para uma melhor análise da performance do Fundo, todos os dados históricos presentes neste relatório e na planilha de fundamentos foram ajustados para a base atual de cotas (base 10).

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em maio, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,14 / cota. Destacamos que no mês ocorreu o recebimento da parcela de *earnout* sobre a [3ª tranche](#) de venda de participação no IFONH, perfazendo um lucro de R\$ 0,01 / cota.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,16 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2025, considerando as 129.133.010 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de junho de 2025, aos detentores de cotas em 30 de maio 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	mai-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	19.192.402	0,15	105.433.558	0,16
Imóveis	16.140.755	0,12	90.616.887	0,14
FIs Estratégicos - Rendimento	3.051.646	0,02	14.816.671	0,02
Outras Receitas	1.378.423	0,01	7.232.322	0,01
FIs Líquidos - Rendimento	642.324	0,00	3.141.554	0,00
CRI	413.728	0,00	2.013.285	0,00
LCI	-	-	161.491	0,00
Renda Fixa	322.370	0,00	1.915.991	0,00
Total de Despesas	(4.273.043)	(0,03)	(21.113.829)	(0,03)
Despesas operacionais	(1.569.375)	(0,01)	(7.328.170)	(0,01)
Despesas financeiras	(2.703.668)	(0,02)	(13.785.659)	(0,02)
Resultado Operacional	16.297.782	0,13	91.552.051	0,14
Lucro Operações	1.734.312	0,01	12.905.156	0,02
Imóveis	1.734.312	0,01	12.902.232	0,02
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	33.134	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	(30.209)	(0,00)
Resultado HGBS11	18.032.094	0,14	104.457.207	0,16
Rendimento HGBS11	20.661.282	0,16	103.306.408	0,16

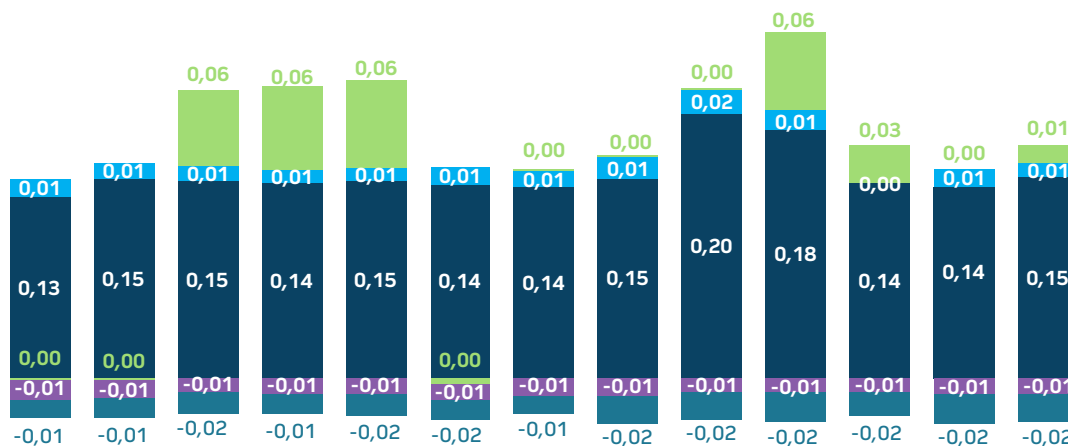
Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégicos – Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11 e ABCP11. **Outras Receitas:** FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos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

Fonte: Hedge



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

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



	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	Média 12m
Resultado Total	0,12	0,13	0,19	0,19	0,19	0,12	0,13	0,13	0,18	0,22	0,14	0,12	0,14	0,16
Rendimento	0,18	0,18	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
Resultado Acumulado	0,10	0,06	0,08	0,11	0,15	0,11	0,08	0,05	0,07	0,13	0,11	0,07	0,05	-

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\$ 0,16 / 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\$ 20,02**.

Hedge Brasil Shopping FII	mai/25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	19,74	18,61	21,85	10,00
Renda Acumulada	0,8%	4,3%	8,9%	269,7%
Ganho de Capital Líquido	1,1%	6,1%	-8,4%	80,2%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	2,0%	10,6%	0,6%	1302,4%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	26,1%	28,2%	0,6%	15,4%
% CDI Líquido	202,3%	238,0%	5,8%	328,6%
Retorno Total Bruto	2,2%	11,9%	0,5%	369,9%
IFIX	1,4%	11,1%	2,4%	246,2%¹
% IFIX	154,5%	107,2%	23,3%	125,9%²

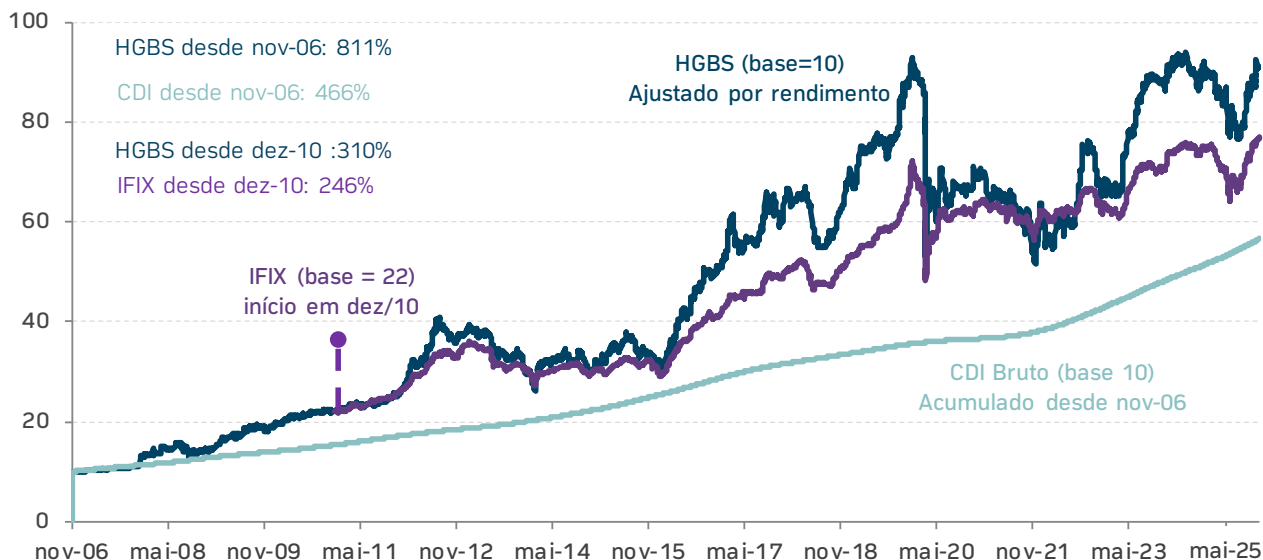
¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



RENTABILIDADE ACUMULADA

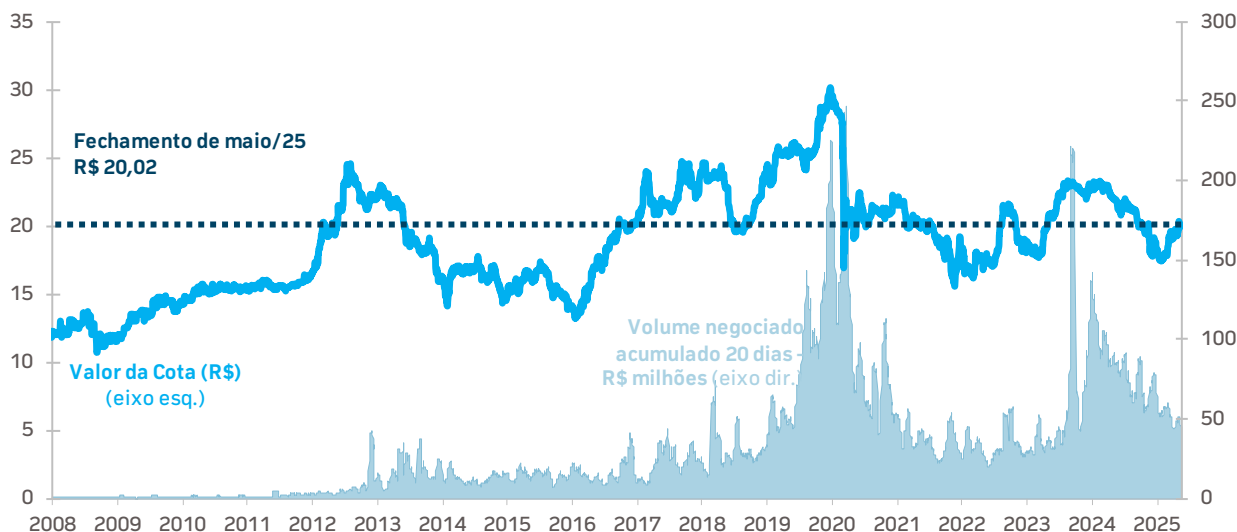
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 10, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mai/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	10,7%	31,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	44,4	255,9	788,8
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,1	2,5	3,2

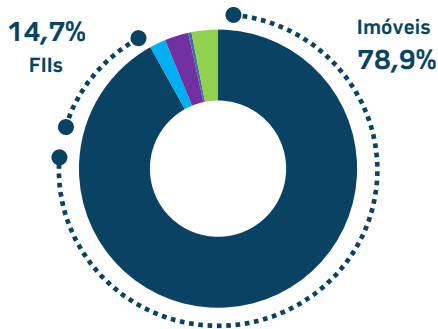


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

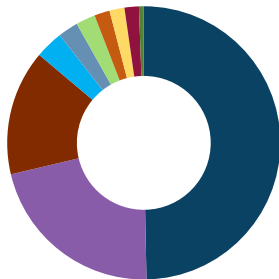
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 93,6% 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	93,6%	FIIs Líquidos	2,0%
CRIs e LCIs	3,1%	Fundos RF	1,3%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



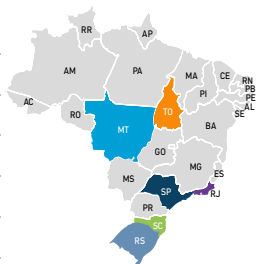
ALLOS	50%
AD Shopping	22%
Soul Malls	15%
Plena Malls	3%
SYN	2%
WE9	2%
Iguatemi	2%
HBR	2%
Partage	2%
Alqia	1%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

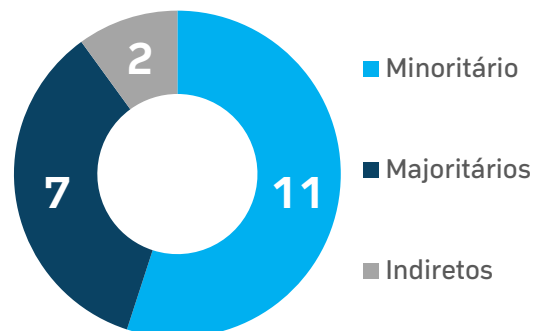


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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

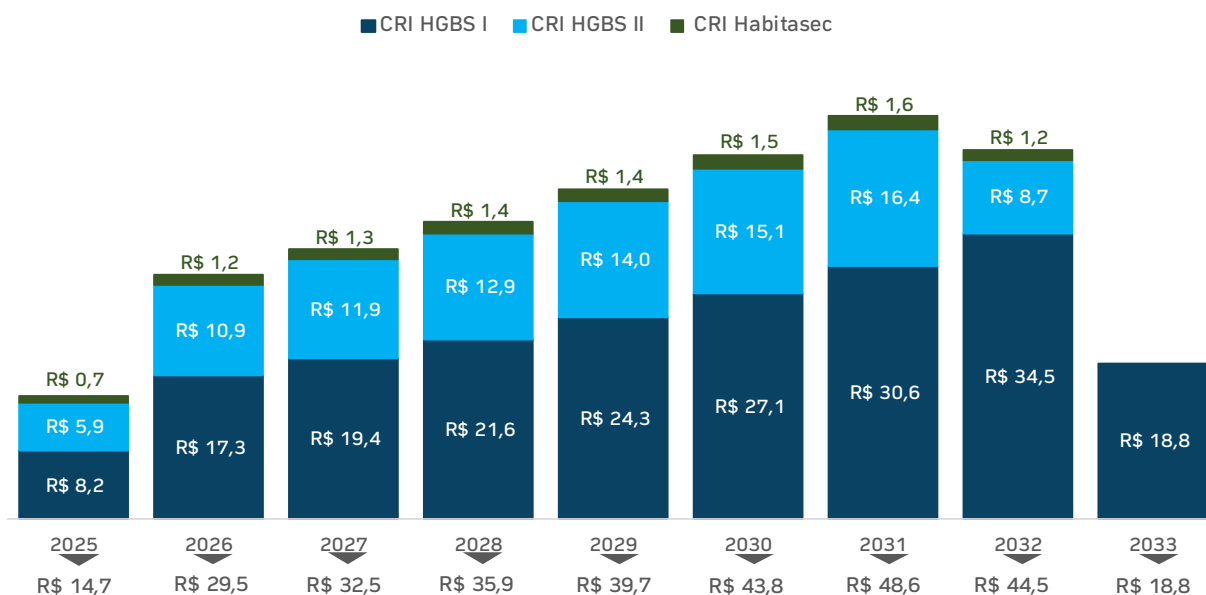


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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.

Relação Dívida / PL	11,5%			
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\$ 102.860.794	R\$ 107.774.099	R\$ 99.178.761	R\$ 10.606.299
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	AF de 20% do Mooca Plaza Shopping	Não há (por parte do HGBS)
Rating	AA.br (Moody's)	AA.br (Moody's)	brA+ (Austin)	-
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.	IPCA + 8,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
Data de emissão	06/2023	06/2023	12/2024	12/2024
Vencimento	06/2033	06/2033	06/2032	09/2032

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (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 o resultado operacional de abril foi impactado negativamente em decorrência da migração de sistemas em sua administração, ocasionando o atraso no reconhecimento de receitas originalmente previstas para abril, as quais foram efetivamente recebidas somente em maio.

Movimentações comerciais: entrada da Avatim (23 m²) e saída da Pizza Hut (89 m²).

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



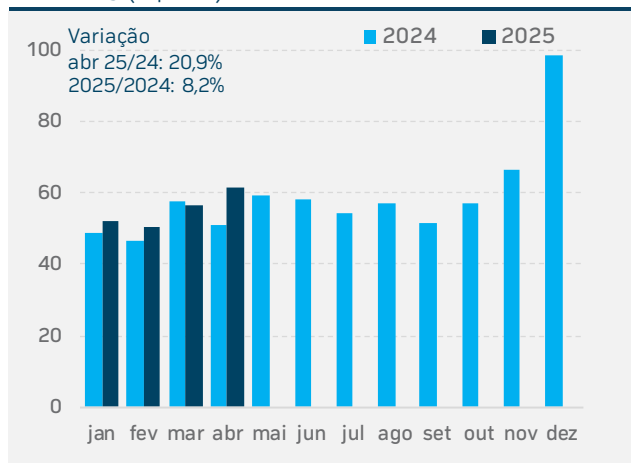
Fotos: Maurício Moreno



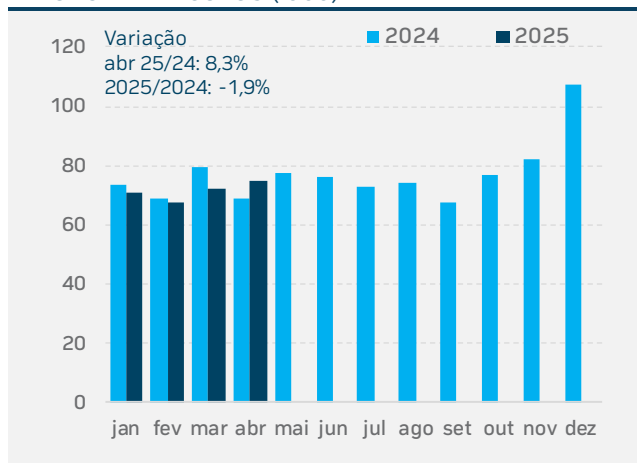
SHOPPING JARDIM SUL (19% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.557.116	2.618.938	-2%	11.986.547	12.101.489	-1%
Aluguel complementar	147.502	243.441	-39%	1.079.146	1.040.890	4%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	425.612	480.688	-11%	2.319.493	2.292.324	1%
Outras receitas	16.684	5.431	207%	156.954	457.727	-66%
Receitas totais	3.146.913	3.348.498	-6%	15.542.141	15.892.429	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(88.929)	(166.006)	-46%	(314.761)	(439.814)	-28%
Outras despesas	(631.531)	(552.579)	14%	(2.701.126)	(1.970.413)	37%
Despesas totais	(720.460)	(718.586)	0%	(3.015.887)	(2.410.227)	25%
Resultado sem estacionamento	2.426.454	2.629.912	-8%	12.526.253	13.482.202	-7%
Resultado estacionamento	924.602	986.005	-6%	4.282.648	4.122.429	4%
Resultado operacional (NOI)	3.351.056	3.615.917	-7%	16.808.901	17.604.632	-5%
Benfeitorias	(905)	(47.300)	-98%	(52.608)	(56.141)	-6%
Resultado não operacional	(144.235)	343.614	-	(147.497)	906.878	-
Fluxo de caixa total	3.205.916	3.912.231	-18%	16.608.796	18.455.368	-10%

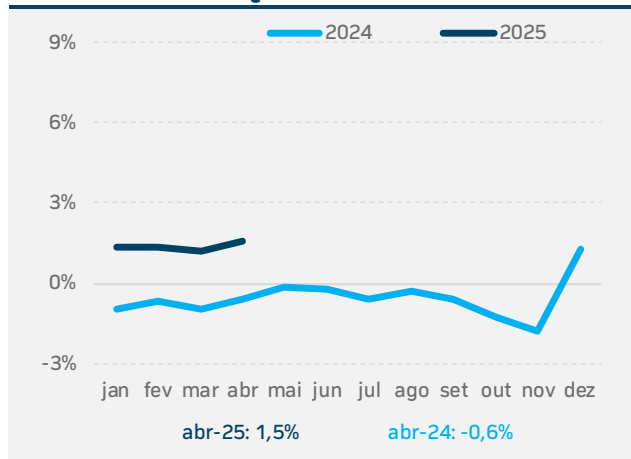
VENDAS (R\$ MM)



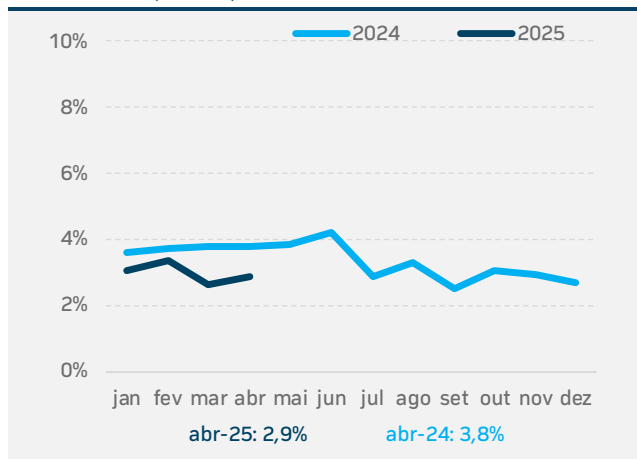
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

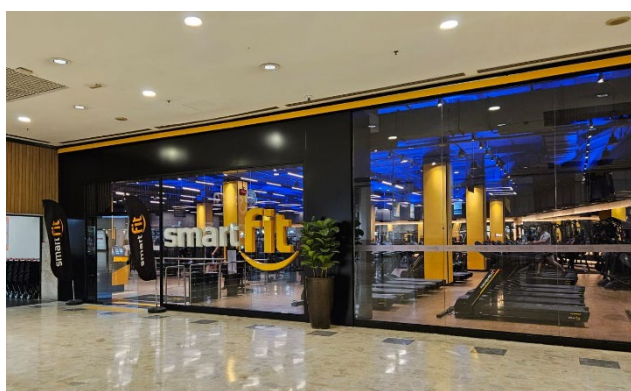
Destacamos que no mês de março ocorreu a inauguração da Smart Fit, concluindo a movimentação comercial estratégica detalhada nos relatórios anteriores, que também possibilitou a entrada da Dafyne Presentes.

Movimentações comerciais: entradas da Sua Hora Unha & Escova (66 m²) e Ape Lord (47 m²), troca de unidade da Óticas Carol, com redução de 16 m² na área locada.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87,6%	29,8 mil m ²	167	1992	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by Vivara, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom, Sonda, Dafyne Presentes e Smart Fit.

Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP www.shoppingpenha.com.br



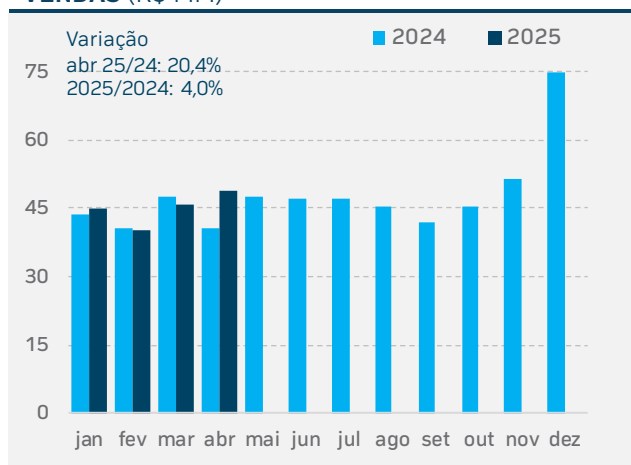
Fotos: Maurício Moreno



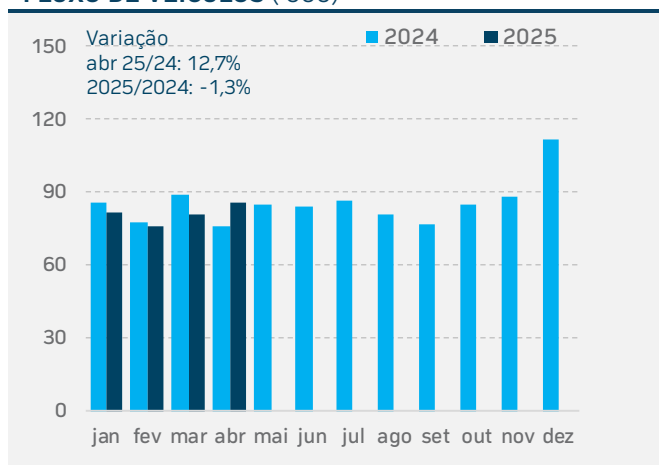
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Variação vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.988.586	1.909.075	4%	8.959.464	8.114.373	10%
Aluguel complementar	99.534	191.467	-48%	867.851	1.050.343	-17%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	437.807	502.353	-13%	1.887.000	2.060.791	-8%
Outras receitas	12.931	95.422	-86%	52.763	153.170	-66%
Receitas totais	2.538.857	2.698.317	-6%	11.767.078	11.378.677	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(266.519)	(298.441)	-11%	(1.042.850)	(1.127.122)	-7%
Outras despesas	(215.970)	(329.476)	-34%	(1.015.704)	(1.072.556)	-5%
Despesas totais	(482.489)	(627.917)	-23%	(2.058.555)	(2.199.678)	-6%
Resultado sem estacionamento	2.056.369	2.070.400	-1%	9.708.523	9.178.999	6%
Resultado estacionamento	482.512	533.881	-10%	2.238.967	2.299.251	-3%
Resultado operacional (NOI)	2.538.880	2.604.281	-3%	11.947.490	11.478.250	4%
Benfeitorias	(657.763)	(160.735)	309%	(3.316.687)	(331.574)	900%
Resultado não operacional	(2.200)	(4.400)	-50%	(8.800)	225.214	-
Fluxo de caixa total	1.878.917	2.439.146	-23%	8.622.003	11.371.891	-24%

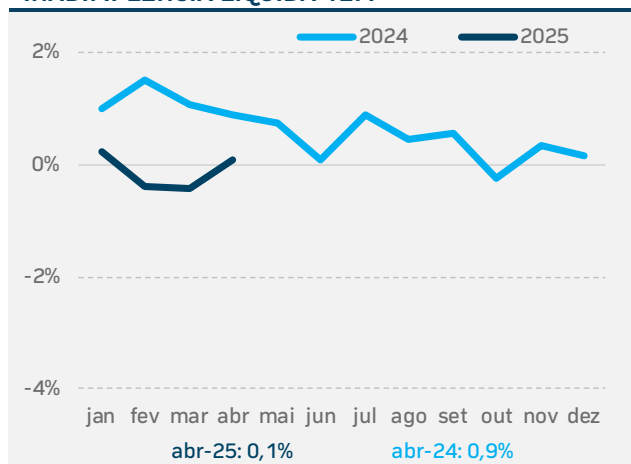
VENDAS (R\$ MM)



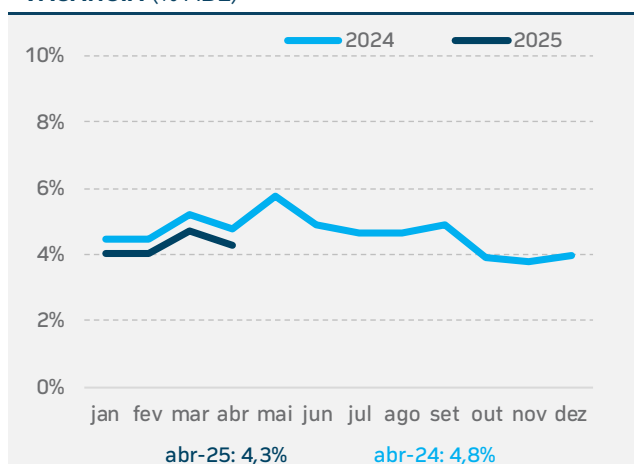
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que a obra da praça de alimentação foi completamente finalizada. O projeto trouxe como principal novidade a abertura de uma grande janela que traz iluminação natural para o ambiente e uma ampla vista da região onde o Shopping está inserido. Esta área contempla um mobiliário mais descontraído e confortável, além do novo acesso do cinema. Adicionalmente, o projeto ampliou a área de seating em cerca de 200 assentos, preparo de shells para novas operações, troca de revestimento, mobiliário, iluminação, paisagismo e melhoria do conforto térmico e acústico do ambiente, oferecendo aos clientes uma nova experiência de bem-estar e lazer. Adicionalmente, vale destacar que o shopping está em fase de planejamento e organização das próximas etapas de retrofit e em breve serão divulgadas novidades.

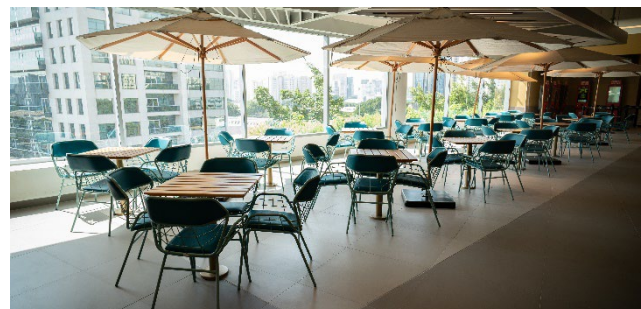
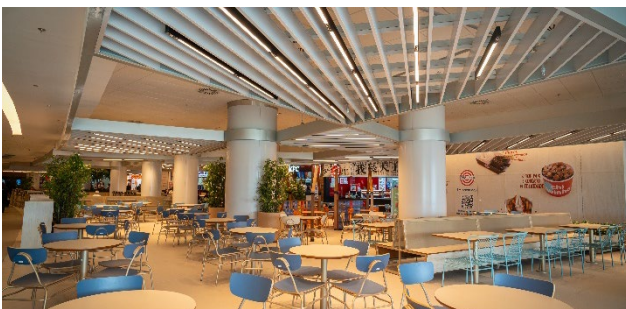
Movimentações comerciais: entrada da Atelier Tsuru (115 m²), saída da Palmipé (41 m²), adição de 99 m² na ABL vaga após reclassificação de reservas técnicas.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br



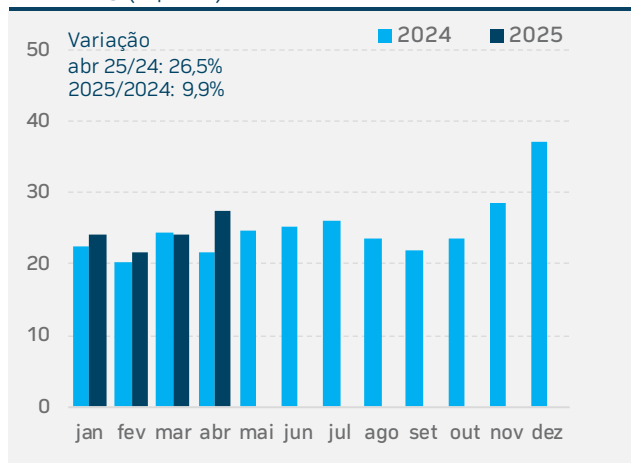
Fotos: Retrofit da praça finalizado (última fileira).



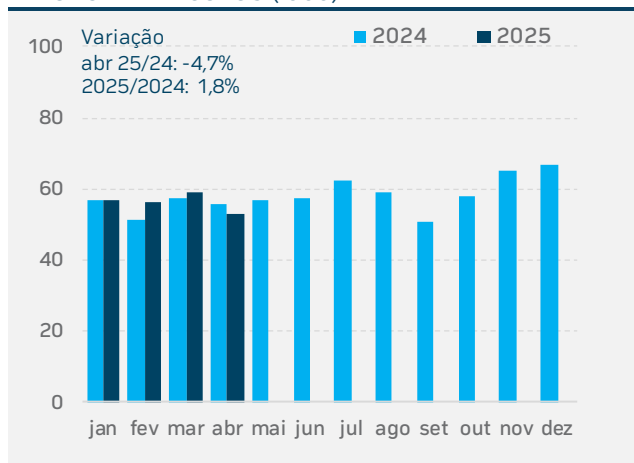
SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Variação vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.390.814	1.469.575	-5%	6.336.818	5.886.194	8%
Aluguel complementar	123.224	179.840	-31%	661.780	864.288	-23%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	249.212	228.286	9%	1.258.225	993.050	27%
Outras receitas	4.148	10.717	-	26.460	54.652	-52%
Receitas totais	1.767.398	1.888.418	-6%	8.283.283	7.798.184	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(971.201)	(712.900)	36%	(3.470.141)	(2.506.119)	38%
Outras despesas	(226.439)	(279.407)	-19%	(1.522.149)	(1.241.159)	23%
Despesas totais	(1.197.640)	(992.307)	21%	(4.992.290)	(3.747.278)	33%
Resultado sem estacionamento	569.758	896.111	-36%	3.290.993	4.050.905	-19%
Resultado estacionamento	637.973	552.898	15%	2.435.629	2.085.571	17%
Resultado operacional (NOI)	1.207.731	1.449.009	-17%	5.726.622	6.136.477	-7%
Benfeitorias	(2.743.501)	(699.592)	292%	(9.031.765)	(1.371.349)	559%
Resultado não operacional	-	(4.257)	-100%	-	(62.979)	-100%
Fluxo de caixa total	(1.535.770)	745.160	-	(3.305.143)	4.702.148	-

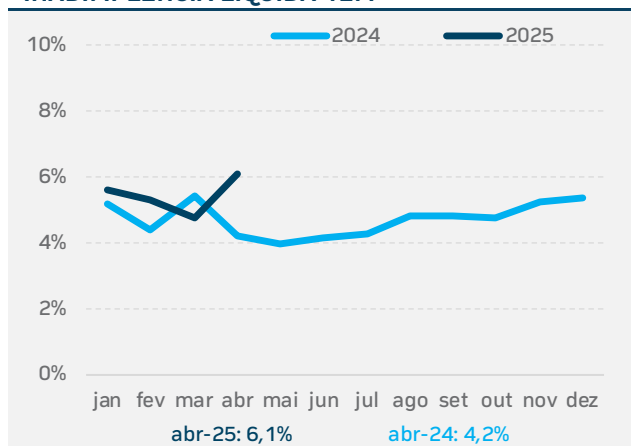
VENDAS (R\$ MM)



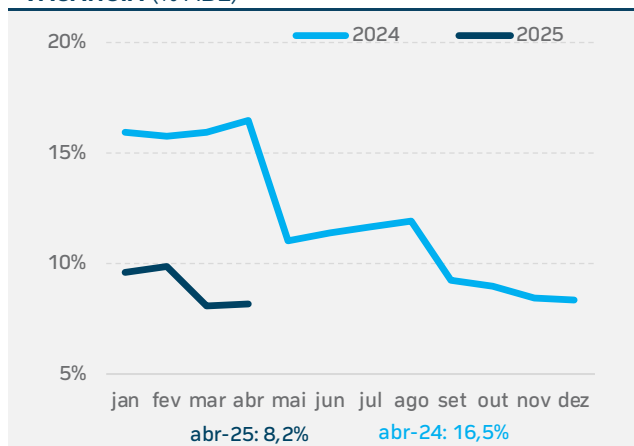
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que o resultado operacional de abril foi impactado negativamente em decorrência da migração de sistemas em sua administração, ocasionando o atraso no reconhecimento de receitas originalmente previstas para abril, as quais foram efetivamente recebidas somente em maio.

Movimentações comerciais: entrada da Opticalia (35 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



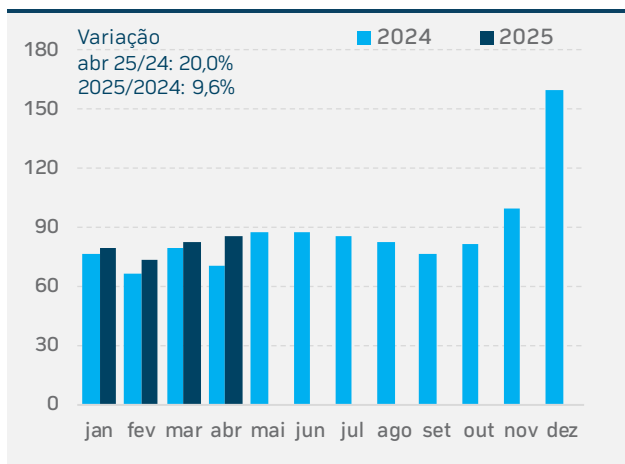
Fotos: Maurício Moreno.



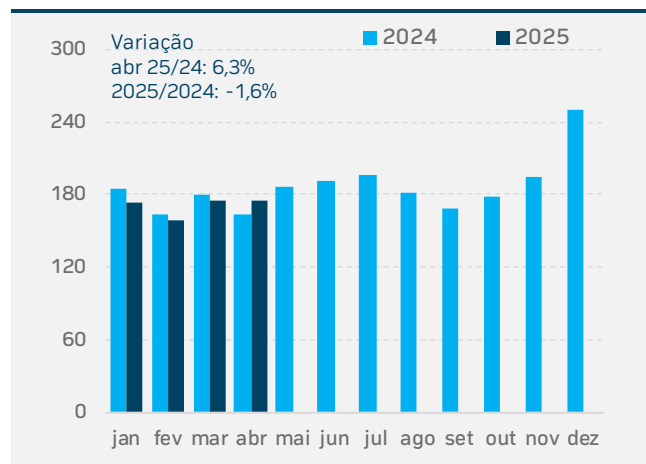
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.466.405	4.459.325	0%	21.895.747	21.171.176	3%
Aluguel complementar	253.040	383.326	-34%	2.201.378	2.138.568	3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	700.540	821.525	-15%	3.438.400	3.348.848	3%
Outras receitas	230.469	227.164	1%	766.060	950.228	-19%
Receitas totais	5.650.455	5.891.340	-4%	28.301.585	27.608.820	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(146.834)	(119.749)	23%	(351.718)	(561.419)	-37%
Outras despesas	(1.817.484)	(1.343.466)	35%	(6.465.707)	(6.004.581)	8%
Despesas totais	(1.964.318)	(1.463.215)	34%	(6.817.426)	(6.566.000)	4%
Resultado sem estacionamento	3.686.136	4.428.125	-17%	21.484.160	21.042.820	2%
Resultado estacionamento	1.735.424	1.664.045	4%	7.342.196	7.552.428	-3%
Resultado operacional (NOI)	5.421.560	6.092.170	-11%	28.826.356	28.595.248	1%
Benfeitorias	(84.884)	(286.595)	-70%	(2.395.527)	(327.845)	631%
Resultado não operacional	(8.560)	10.031	-	16.810	59.724	-72%
Fluxo de caixa total	5.328.116	5.815.606	-8%	26.447.639	28.327.127	-7%

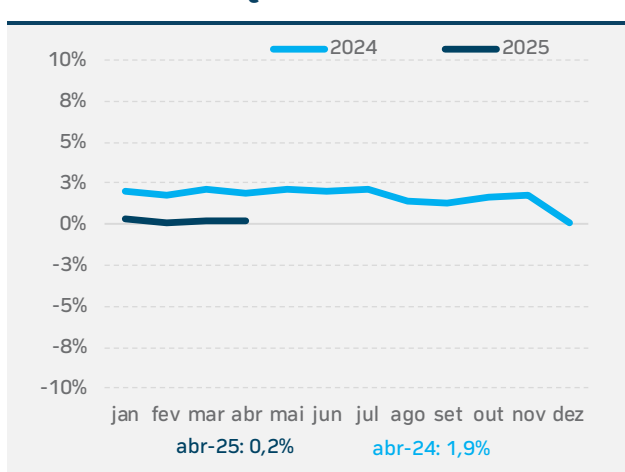
VENDAS (R\$ MM)



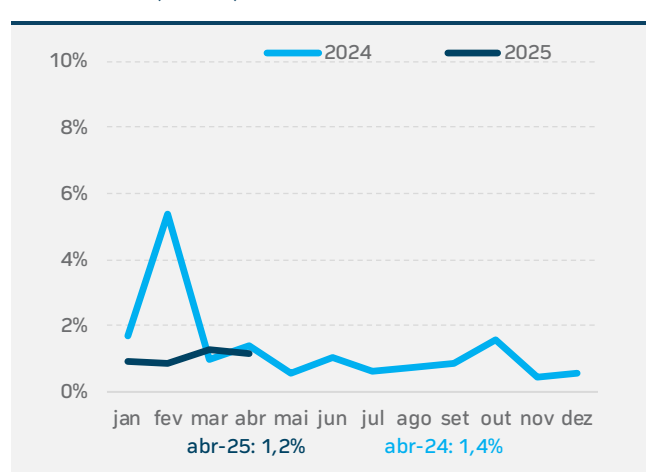
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

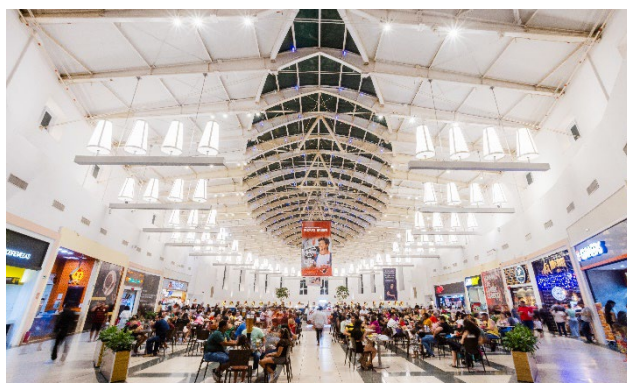
Movimentações comerciais: entrada da Resolv Vistos (24 m²).

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

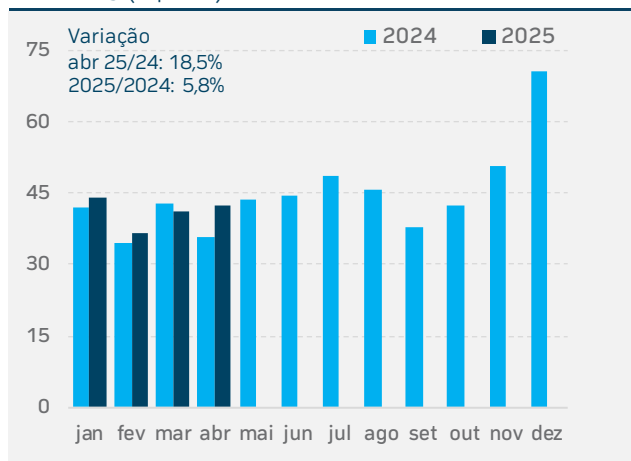




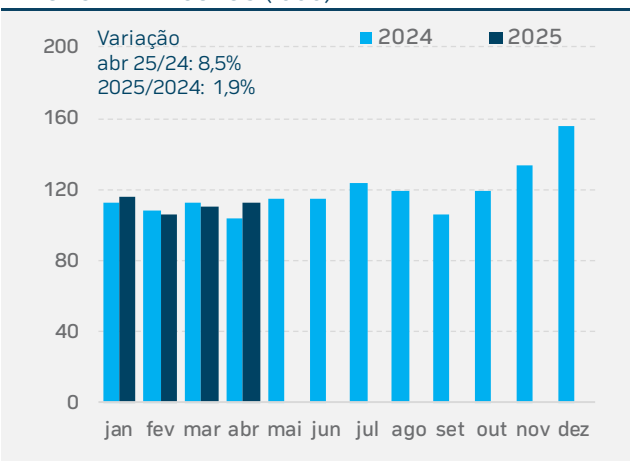
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.484.649	1.388.718	7%	7.087.712	6.452.390	10%
Aluguel complementar	388.049	376.051	3%	2.111.922	1.796.489	18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	429.112	511.891	-16%	1.998.543	1.735.879	15%
Outras receitas	27.501	60.386	-54%	160.056	199.907	-20%
Receitas totais	2.329.311	2.337.046	0%	11.358.233	10.184.665	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.858)	(42.890)	0%	(146.613)	(153.905)	-5%
Outras despesas	(237.013)	(195.726)	21%	(1.082.551)	(1.315.062)	-18%
Despesas totais	(279.871)	(238.616)	17%	(1.229.164)	(1.468.967)	-16%
Resultado sem estacionamento	2.049.440	2.098.430	-2%	10.129.069	8.715.698	16%
Resultado estacionamento	496.140	406.028	22%	2.235.152	1.828.515	22%
Resultado operacional (NOI)	2.545.580	2.504.458	2%	12.364.221	10.544.213	17%
Benfeitorias	(250.000)	-	-	(250.000)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.295.580	2.504.458	-8%	12.114.221	10.544.213	15%

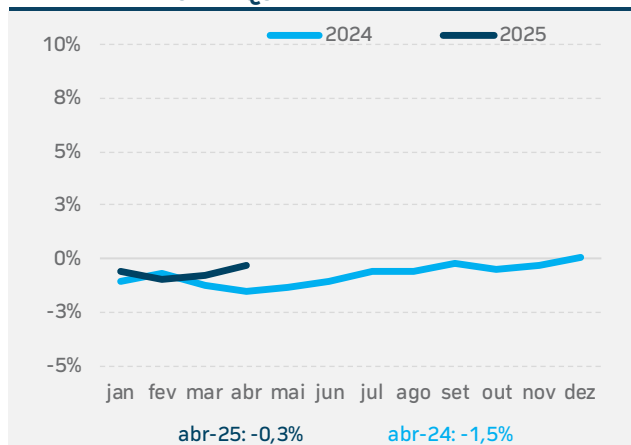
VENDAS (R\$ MM)



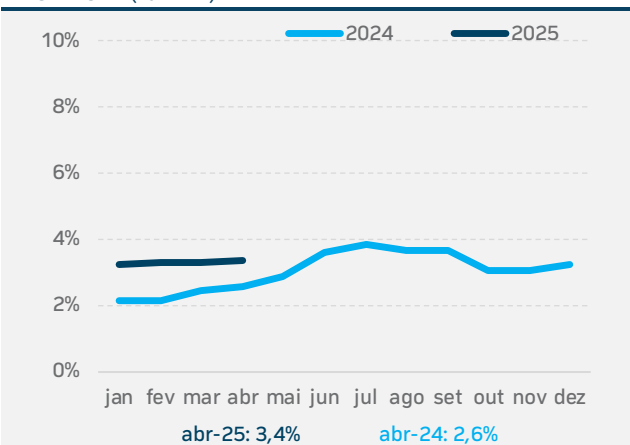
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

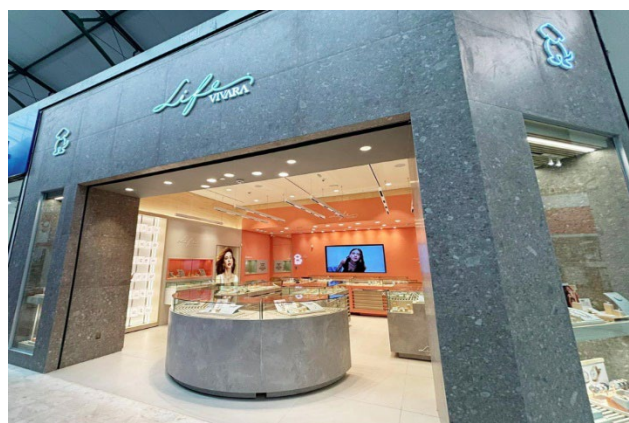
Movimentações comerciais: sem alterações.

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



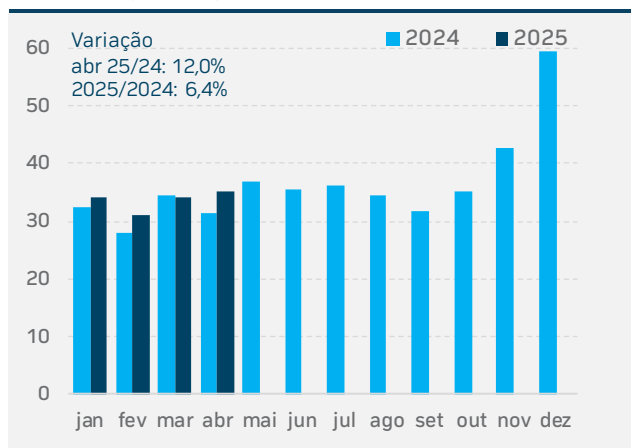
Fotos: Maurício Moreno



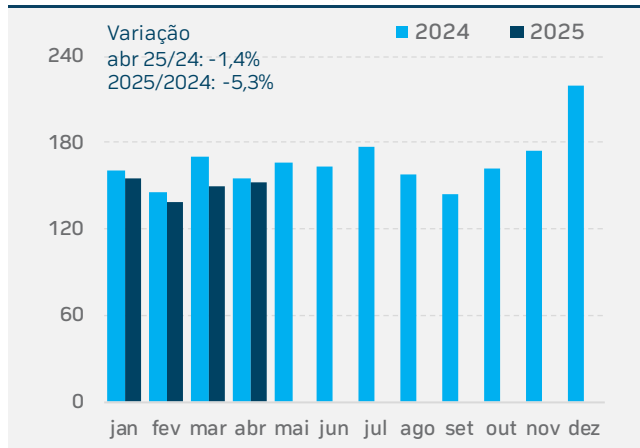
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.610.195	1.548.892	4%	6.760.324	6.393.235	6%
Aluguel complementar	123.161	174.343	-29%	943.635	959.542	-2%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	208.326	247.367	-16%	881.534	973.931	-9%
Outras receitas	86.744	175.090	-50%	281.478	654.542	-57%
Receitas totais	2.028.426	2.145.692	-5%	8.866.971	8.981.249	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.766)	(45.507)	-6%	(174.739)	(213.432)	-18%
Outras despesas	(260.372)	(287.675)	-9%	(972.514)	(901.186)	8%
Despesas totais	(303.138)	(333.182)	-9%	(1.147.253)	(1.114.618)	3%
Resultado sem estacionamento	1.725.288	1.812.510	-5%	7.719.718	7.866.632	-2%
Resultado estacionamento	580.627	566.269	3%	2.695.558	2.378.494	13%
Resultado operacional (NOI)	2.305.915	2.378.780	-3%	10.415.277	10.245.125	2%
Benfeitorias	(66.000)	(642.573)	-90%	(66.000)	(2.175.062)	-97%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.239.915	1.736.207	29%	10.349.277	8.070.064	28%

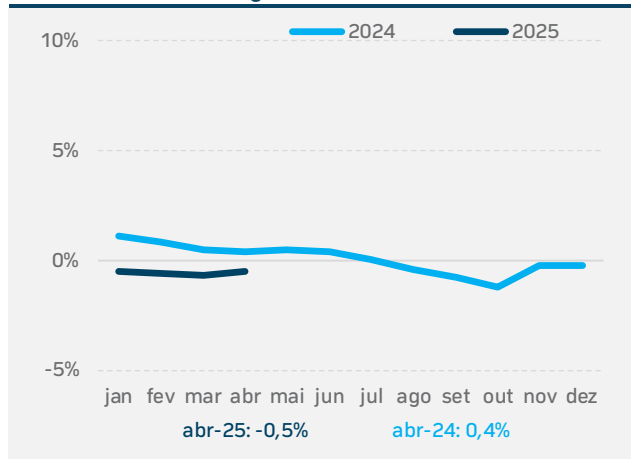
VENDAS (R\$ MM)



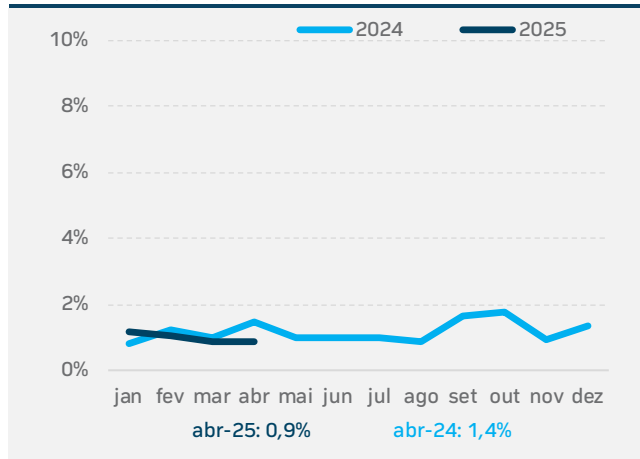
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que o resultado operacional de abril foi impactado negativamente em decorrência da migração de sistemas em sua administração, ocasionando o atraso no reconhecimento de receitas originalmente previstas para abril, as quais foram efetivamente recebidas somente em maio.

Movimentações comerciais: entradas da TNG (80 m²), Smartcase (49 m²), Rahra Semijoias (37 m²) e Bestlaser (34 m²), saídas da Arena Xtreme.CX (280 m²), Samsung (61 m²) e Los Mex (42 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



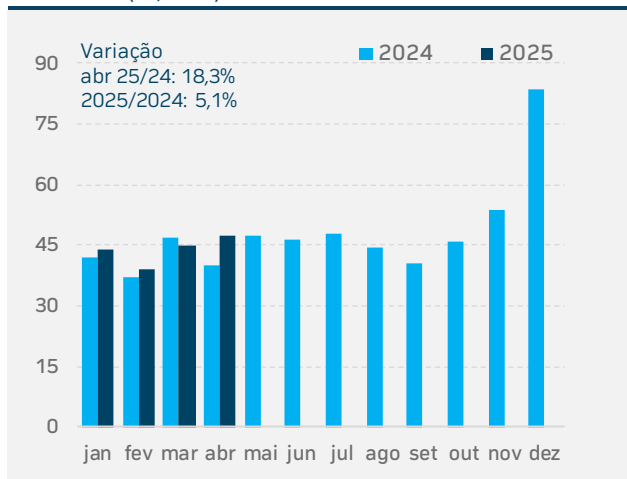
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



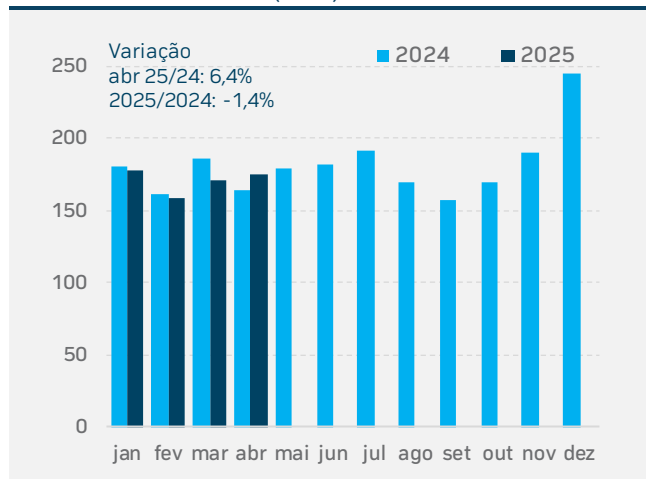
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.165.481	2.196.661	-1%	10.369.736	10.111.768	3%
Aluguel complementar	50.647	259.339	-80%	774.501	1.051.957	-26%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	320.194	451.663	-29%	1.750.657	1.676.107	4%
Outras receitas	59.811	77.276	-23%	382.791	439.702	-13%
Receitas totais	2.596.133	2.984.939	-13%	13.277.685	13.279.535	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(147.921)	(180.302)	-18%	(437.201)	(427.743)	2%
Outras despesas	(626.381)	(484.003)	29%	(2.767.188)	(2.052.068)	35%
Despesas totais	(774.302)	(664.304)	17%	(3.204.389)	(2.479.810)	29%
Resultado sem estacionamento	1.821.831	2.320.635	-21%	10.073.295	10.799.724	-7%
Resultado estacionamento	1.111.885	1.066.992	4%	4.993.615	4.533.892	10%
Resultado operacional (NOI)	2.933.716	3.387.627	-13%	15.066.910	15.333.616	-2%
Benfeitorias	(1.877)	1.846	-	(493.134)	(138.154)	257%
Resultado não operacional	7.527	10.656	-29%	528	56.382	-99%
Fluxo de caixa total	2.939.366	3.400.128	-14%	14.574.305	15.251.843	-4%

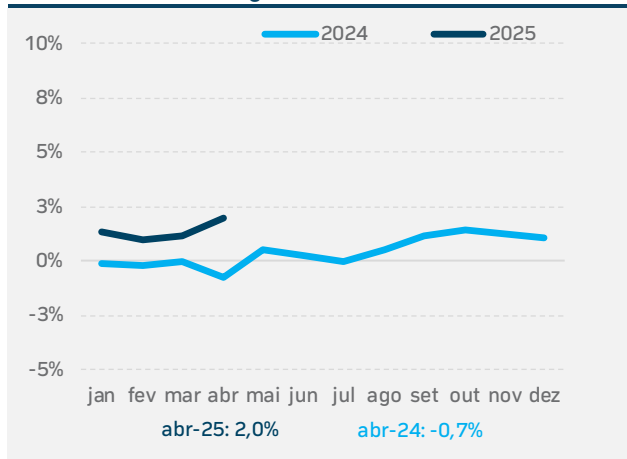
VENDAS (R\$ MM)



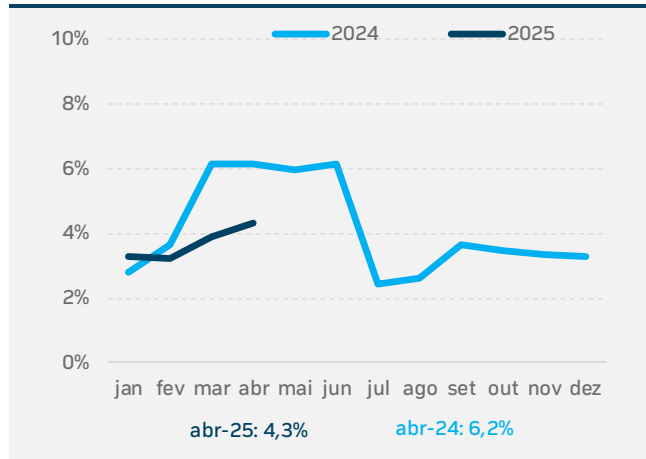
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que em maio ocorreu a **inauguração** das lojas Soneda e Daiso em um evento com cerca de 500 pessoas entre clientes e influenciadores e personalidades da região. Os conteúdos da inauguração publicados em redes sociais acumulam cerca de 1,1 milhão de visualizações, e no sábado seguinte à inauguração, o shopping registrou o seu recorde de fluxo de veículos, demonstrando que estas entradas não só colaboram para a qualificação do mix de lojistas do shopping, mas também agregam muito para a atração de fluxo de visitantes.

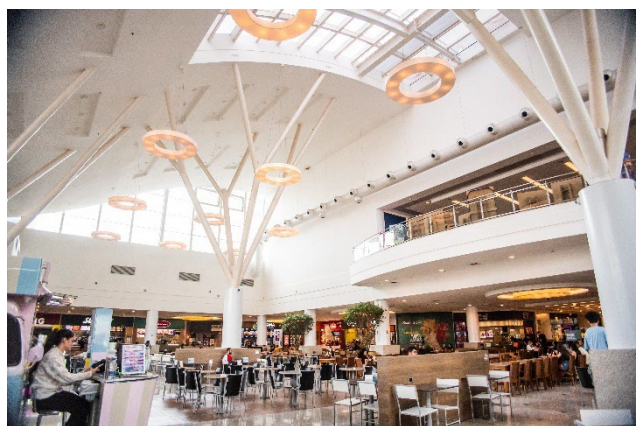
Movimentações comerciais: saída da Mr Cat (62 m²).

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

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

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

boulevardshoppingbauru.com.br

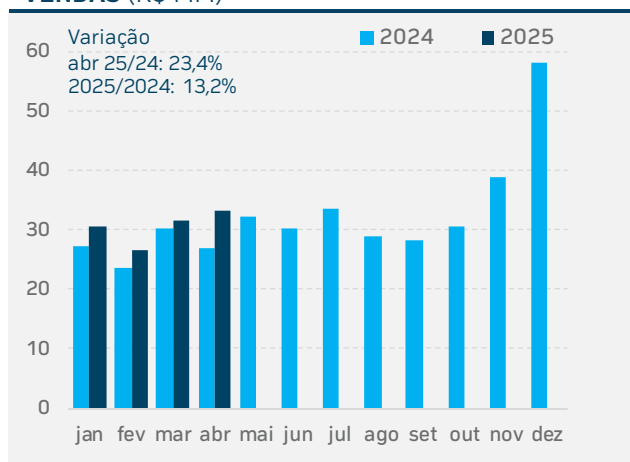




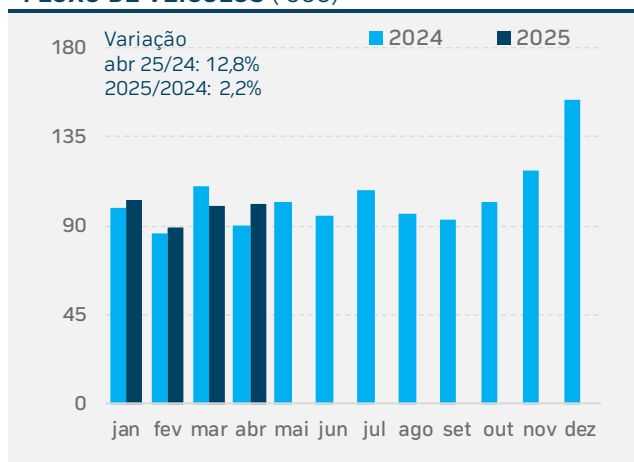
BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.233.875	1.208.027	2%	5.971.946	5.587.366	7%
Aluguel complementar	160.567	197.916	-19%	1.008.641	897.155	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	287.432	299.099	-4%	1.267.660	1.232.327	3%
Outras receitas	122.896	24.139	-	26.863	63.880	-
Receitas totais	1.804.771	1.729.182	4%	8.275.110	7.780.728	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(245.732)	(229.627)	7%	(874.610)	(978.731)	-11%
Outras despesas	(302.350)	(258.658)	17%	(1.066.171)	(779.657)	37%
Despesas totais	(548.082)	(488.285)	12%	(1.940.781)	(1.758.388)	10%
Resultado sem estacionamento	1.256.688	1.240.897	1%	6.334.329	6.022.341	5%
Resultado estacionamento	434.316	293.208	48%	1.625.906	1.363.044	19%
Resultado operacional (NOI)	1.691.004	1.534.105	10%	7.960.236	7.385.384	8%
Benefitorias	-	-	-	(2.649)	-	-
Resultado não operacional	8.657	16.250	-47%	26.579	(105.043)	-
Fluxo de caixa total	1.699.661	1.550.355	10%	7.984.165	7.280.342	10%

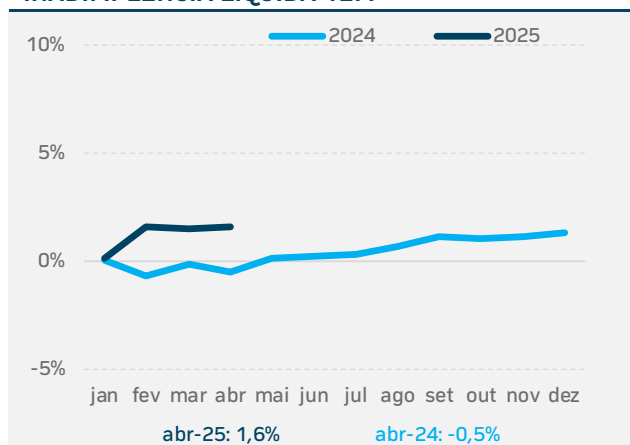
VENDAS (R\$ MM)



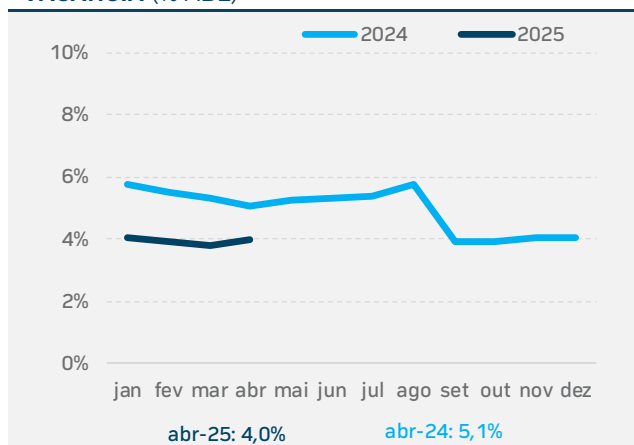
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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](#).

Destacamos que o resultado operacional de abril foi impactado negativamente em decorrência da migração de sistemas em sua administração, ocasionando o atraso no reconhecimento de receitas originalmente previstas para abril, as quais foram efetivamente recebidas somente em maio.

Movimentações comerciais: entradas da Intimissimi (52 m²) e Use JAB (39 m²), saída da Schutz (81 m²).

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

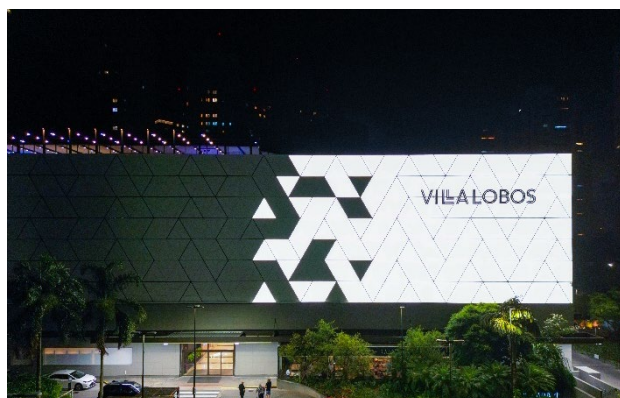
Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



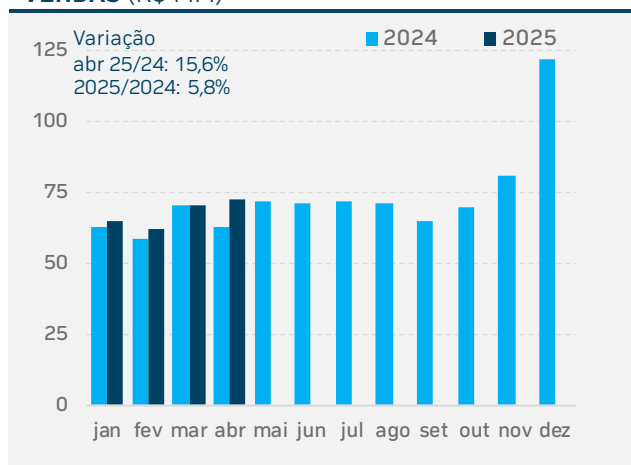
Fotos: Fachada revitalizada.



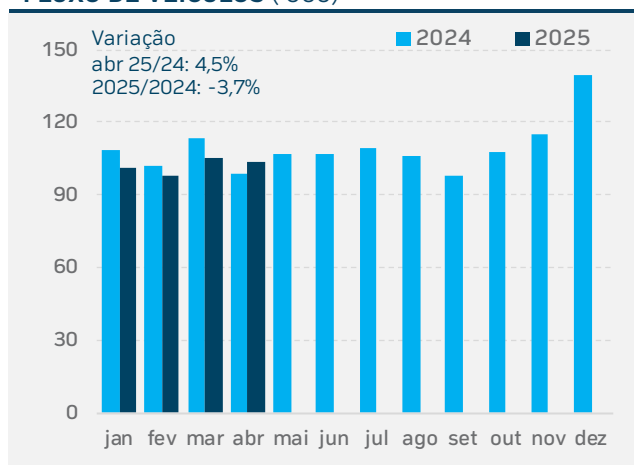
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.033.037	4.083.446	-1%	19.645.434	19.668.363	0%
Aluguel complementar	215.597	473.425	-54%	2.102.039	2.447.287	-14%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	441.902	772.275	-43%	2.579.323	3.541.109	-27%
Outras receitas	212.841	144.810	47%	603.175	571.289	6%
Receitas totais	4.903.378	5.473.956	-10%	24.929.971	26.228.048	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(201.686)	(133.886)	51%	(572.683)	(661.365)	-13%
Outras despesas	(386.618)	(650.057)	-41%	(2.555.812)	(2.813.992)	-9%
Despesas totais	(588.304)	(783.943)	-25%	(3.128.495)	(3.475.357)	-10%
Resultado sem estacionamento	4.315.074	4.690.013	-8%	21.801.476	22.752.691	-4%
Resultado estacionamento	1.543.543	1.446.250	7%	6.253.723	6.104.856	2%
Resultado operacional (NOI)	5.858.616	6.136.263	-5%	28.055.199	28.857.547	-3%
Benfeitorias	(414.484)	(603.971)	-31%	(2.718.515)	(2.902.407)	-6%
Resultado não operacional	43.365	64.971	-33%	94.688	64.178	48%
Fluxo de caixa total	5.487.497	5.597.263	-2%	25.431.371	26.019.317	-2%

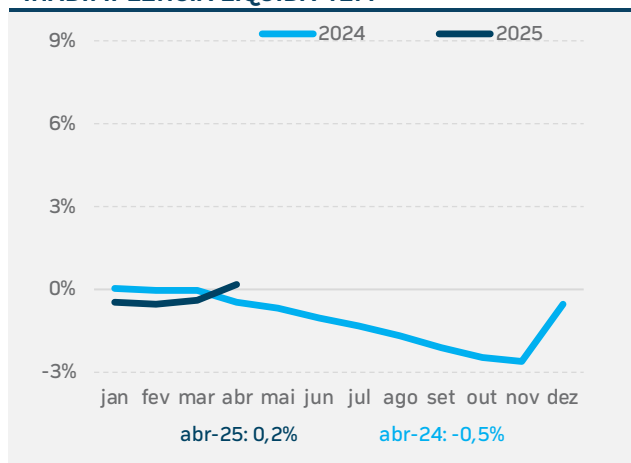
VENDAS (R\$ MM)



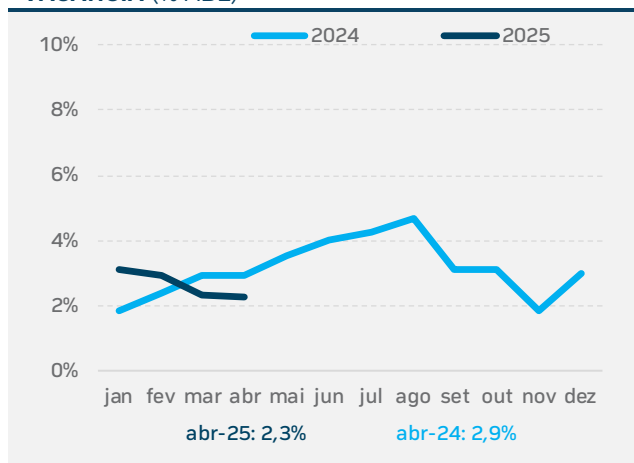
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 MobileCo (33 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, Mania de Churrasco e Outback.

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoça.com.br



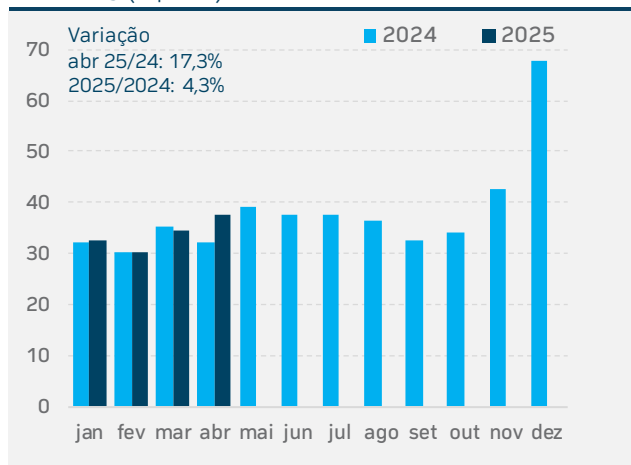
Fotos: Maurício Moreno.



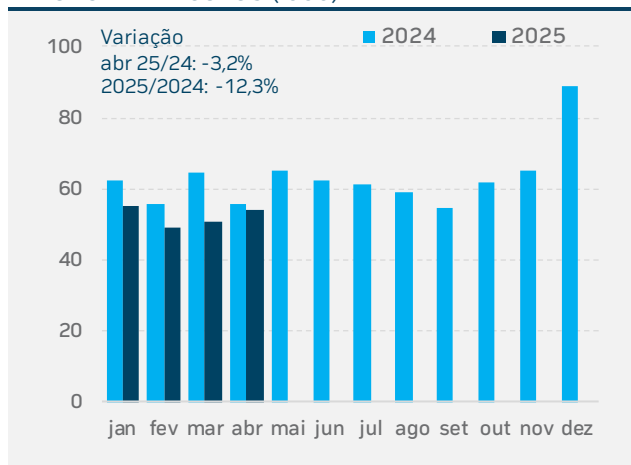
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.507.716	2.329.425	8%	10.613.717	10.145.145	5%
Aluguel complementar	98.733	105.283	-6%	529.313	476.794	11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	407.561	398.407	2%	1.513.010	1.624.721	-7%
Outras receitas	48.436	32.917	47%	228.447	277.835	-18%
Receitas totais	3.062.446	2.866.032	7%	12.884.488	12.524.495	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(96.268)	(106.495)	-10%	(368.120)	(326.899)	13%
Outras despesas	(200.632)	(177.785)	13%	(882.073)	(862.321)	2%
Despesas totais	(296.900)	(284.280)	4%	(1.250.193)	(1.189.220)	5%
Resultado sem estacionamento	2.765.546	2.581.752	7%	11.634.295	11.335.275	3%
Resultado estacionamento	449.103	393.599	14%	1.653.379	1.671.374	-1%
Resultado operacional (NOI)	3.214.649	2.975.350	8%	13.287.674	13.006.649	2%
Benefitorias	-	-	-	368.103	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.214.649	2.975.350	8%	13.655.777	13.006.649	5%

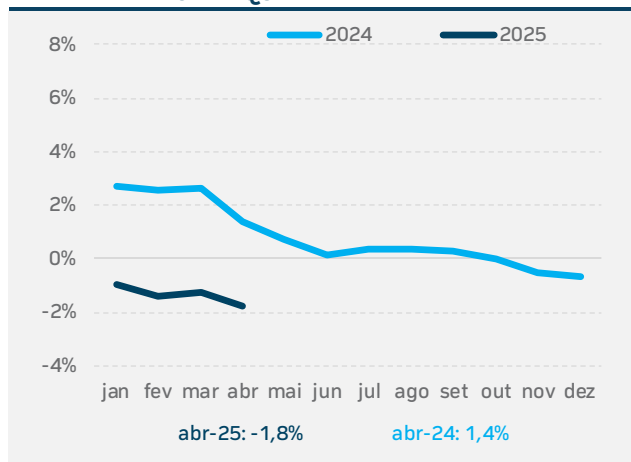
VENDAS (R\$ MM)



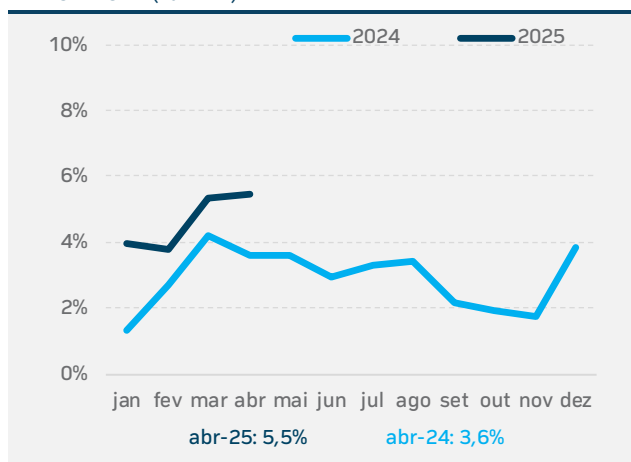
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que em abril foram inaugurados os restaurantes [Coco Bambu](#) e [Outback](#), contribuindo para a qualificação do mix gastronômico do shopping e reforçando o Jaraguá Araraquara como a melhor e mais completa opção gastronômica da região.

Movimentações comerciais: entrada da Miss Acessórios (38 m²).

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

Principais Operações: Coco Bambu, Outback, 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/

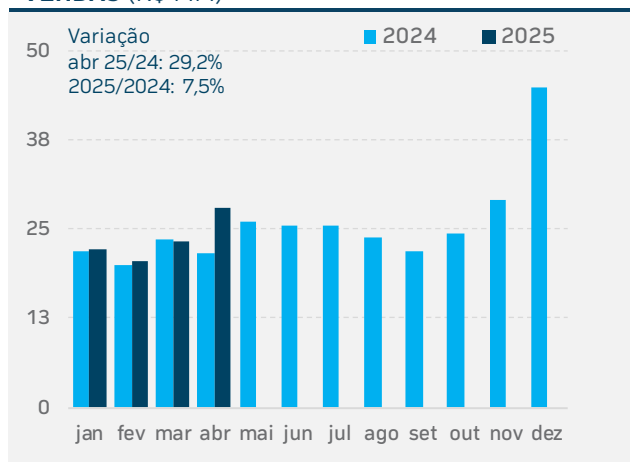




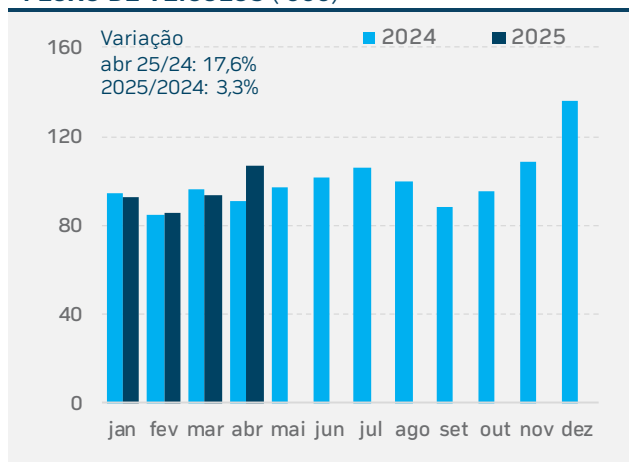
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	791.568	762.056	4%	3.916.523	3.805.200	3%
Aluguel complementar	152.185	192.938	-21%	907.577	928.589	-2%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	460.713	395.474	16%	1.814.204	1.474.182	23%
Outras receitas	14.288	17.099	-16%	122.667	167.846	-27%
Receitas totais	1.418.754	1.367.566	4%	6.760.971	6.375.818	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(71.629)	(107.676)	-33%	(299.123)	(353.974)	-15%
Outras despesas	(109.922)	(220.966)	-50%	(458.726)	(490.128)	-6%
Despesas totais	(181.551)	(328.642)	-45%	(757.849)	(844.102)	-10%
Resultado sem estacionamento	1.237.203	1.038.924	19%	6.003.123	5.531.715	9%
Resultado estacionamento	384.620	304.012	27%	1.654.455	1.331.766	24%
Resultado operacional (NOI)	1.621.823	1.342.936	21%	7.657.578	6.863.481	12%
Benefitorias	(993.180)	(108.950)	812%	(3.167.267)	(310.550)	920%
Resultado não operacional	(7.175)	-	-	(19.675)	-	-
Fluxo de caixa total	621.468	1.233.986	-50%	4.470.636	6.552.931	-32%

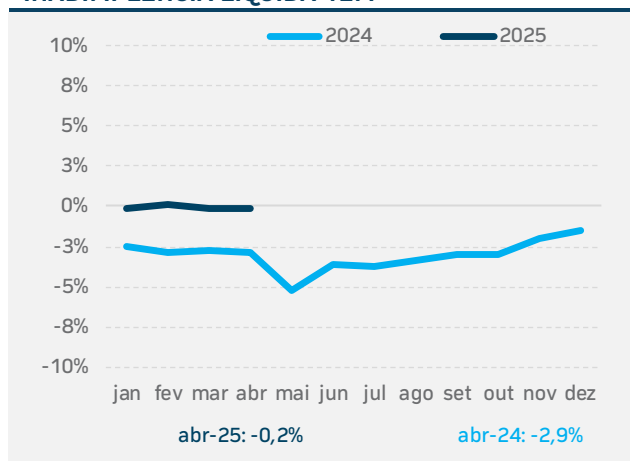
VENDAS (R\$ MM)



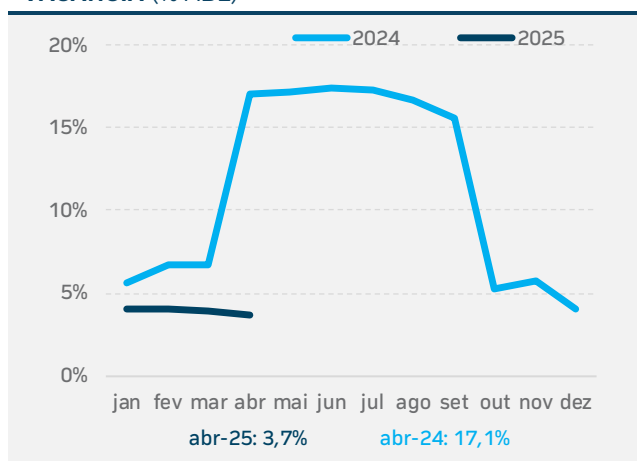
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Quicksilver (204 m²).

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

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutleth

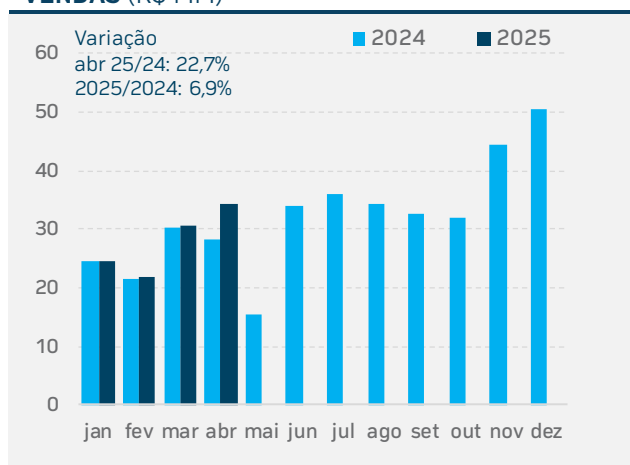




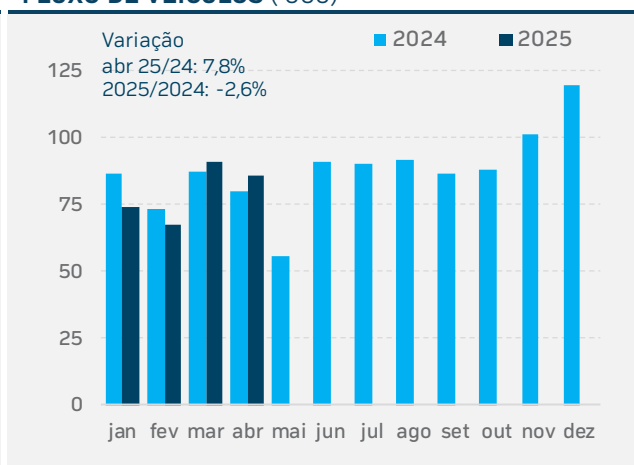
I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.121.603	1.187.230	-6%	5.222.740	4.935.850	6%
Aluguel complementar	370.365	399.309	-7%	1.616.813	1.706.368	-5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	112.528	113.506	-1%	470.281	455.029	3%
Outras receitas	6.228	14.471	-57%	27.528	51.942	-47%
Receitas totais	1.610.724	1.714.516	-6%	7.337.363	7.149.189	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(79.175)	(42.318)	87%	(308.709)	(206.843)	49%
Outras despesas	(171.669)	(139.591)	23%	(627.597)	(616.017)	2%
Despesas totais	(250.844)	(181.909)	38%	(936.306)	(822.860)	14%
Resultado sem estacionamento	1.359.880	1.532.607	-11%	6.401.057	6.326.329	1%
Resultado estacionamento	334.495	209.326	60%	1.294.059	373.627	246%
Resultado operacional (NOI)	1.694.374	1.741.933	-3%	7.695.116	6.699.956	15%
Benfeitorias	(3.664)	(27.341)	-87%	(40.092)	(599.382)	-93%
Resultado não operacional	3.585	(8.911)	-	(426.357)	(406.728)	5%
Fluxo de caixa total	1.694.295	1.705.681	-1%	7.228.667	5.693.846	27%

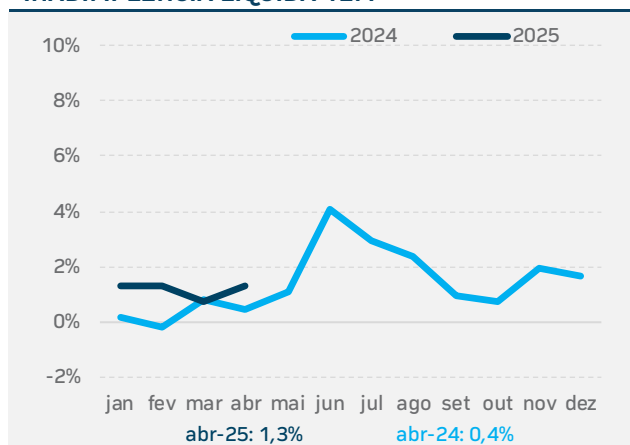
VENDAS (R\$ MM)



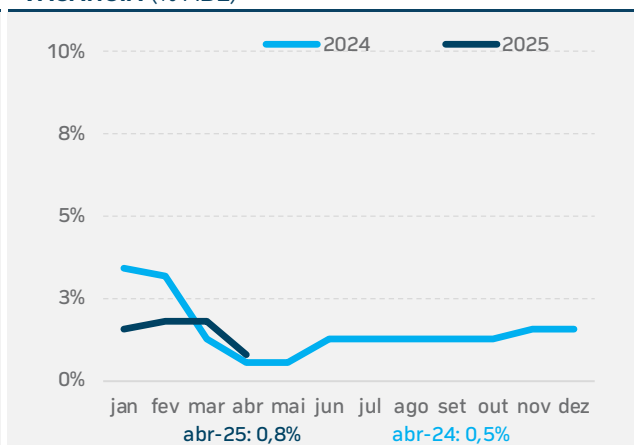
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 a entrada da Riachuelo representa um importante passo na qualificação do mix comercial do Suzano, sendo também uma marca com alto poder de atração de público.

Movimentações comerciais: entrada da Riachuelo (1.763 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 (a inaugurar), Magazine Luiza, Smart Fit e Outback.

Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP

www.suzanoshopping.com.br



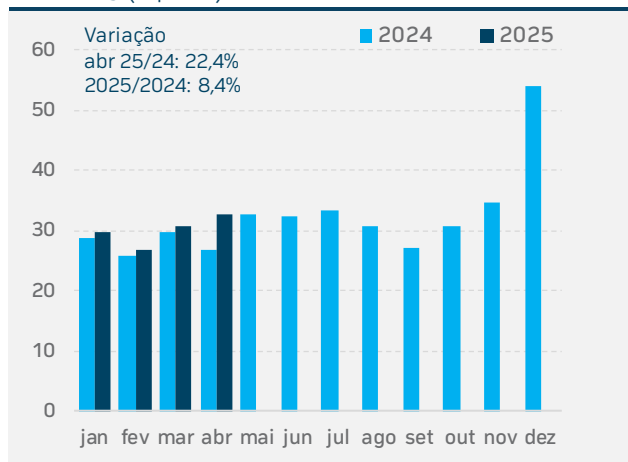
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



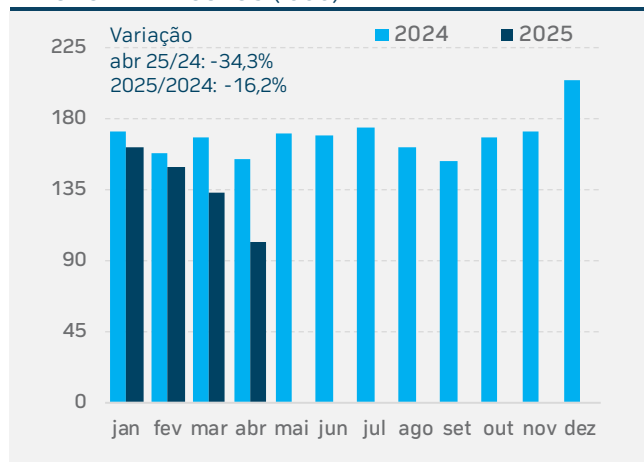
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.411.370	1.453.835	-3%	6.280.180	6.593.019	-5%
Aluguel complementar	157.715	171.614	-8%	872.132	778.484	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	335.666	339.020	-1%	1.228.328	1.300.630	-6%
Outras receitas	106.044	133.997	-21%	377.141	483.090	-22%
Receitas totais	2.010.795	2.098.467	-4%	8.757.782	9.155.222	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(130.720)	(131.764)	-1%	(438.425)	(457.454)	-4%
Outras despesas	(218.990)	(76.496)	186%	(1.288.968)	(902.000)	43%
Despesas totais	(349.710)	(208.261)	68%	(1.727.393)	(1.359.454)	27%
Resultado sem estacionamento	1.661.085	1.890.206	-12%	7.030.389	7.795.768	-10%
Resultado estacionamento	511.618	408.865	25%	2.033.442	1.708.287	19%
Resultado operacional (NOI)	2.172.703	2.299.071	-5%	9.063.831	9.504.054	-5%
Benfeitorias	(743.475)	(235.989)	215%	(1.620.402)	(1.379.200)	17%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.429.228	2.063.083	-31%	7.443.429	8.124.854	-8%

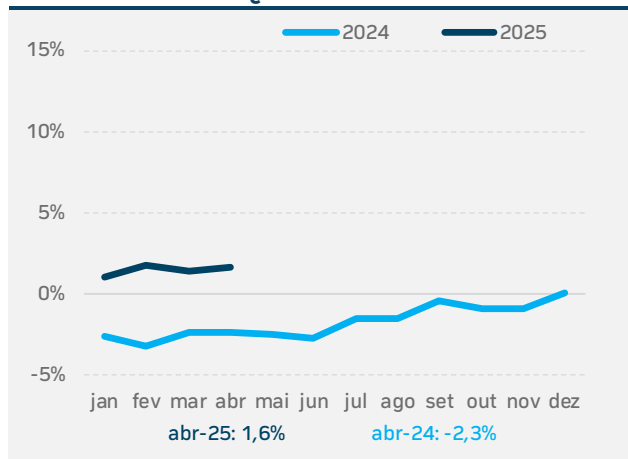
VENDAS (R\$ MM)



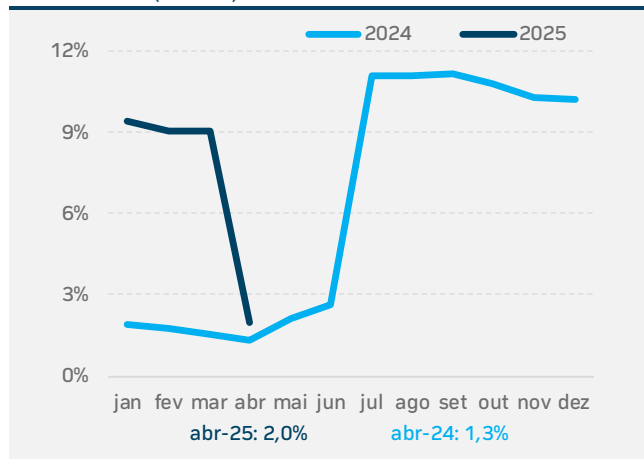
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Vistavie (91 m²), Montana (48 m²) e All Magras (36 m²), saída da Ice Mellow (22 m²).

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

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

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

partagesantana.com.br/



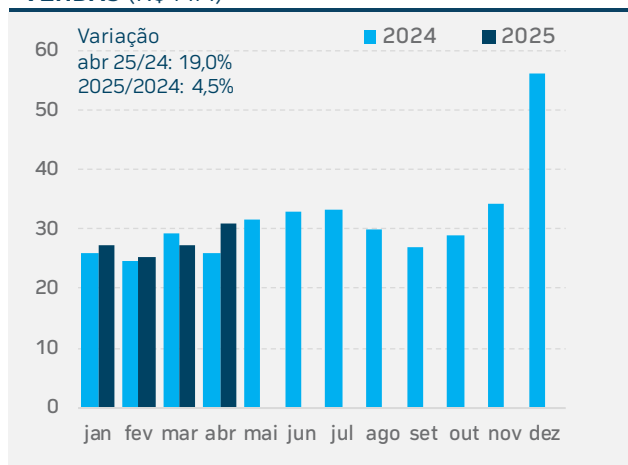
Fotos: Maurício Moreno.



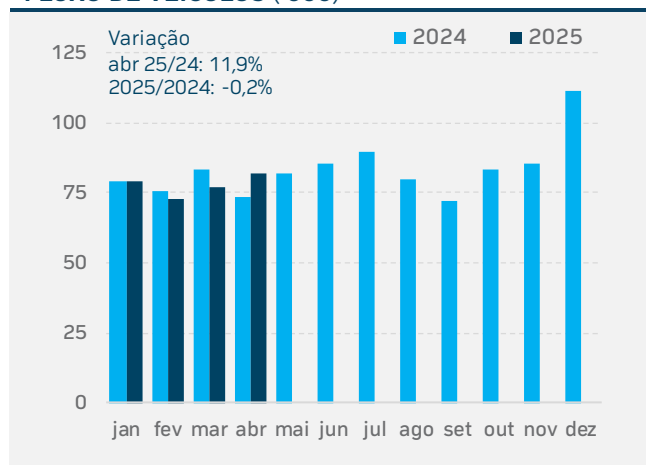
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.465.260	1.582.915	-7%	7.197.122	6.643.356	8%
Aluguel complementar	225.250	171.703	31%	1.312.873	875.097	50%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	432.629	313.681	38%	1.611.423	1.270.429	27%
Outras receitas	56.912	10.995	418%	258.300	33.652	668%
Receitas totais	2.180.051	2.079.293	5%	10.379.718	8.822.533	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(202.128)	(324.305)	-38%	(419.030)	(951.788)	-56%
Outras despesas	(260.467)	(273.033)	-5%	(1.383.236)	(1.279.160)	8%
Despesas totais	(462.595)	(597.338)	-23%	(1.802.266)	(2.230.948)	-19%
Resultado sem estacionamento	1.717.455	1.481.955	16%	8.577.452	6.591.585	30%
Resultado estacionamento	698.402	744.324	-6%	3.176.805	2.895.438	10%
Resultado operacional (NOI)	2.415.857	2.226.279	9%	11.754.257	9.487.023	24%
Benefitorias	(236.399)	(5.240)	4411%	(1.179.315)	(102.893)	1046%
Resultado não operacional	(387.091)	6.250	-	(800.364)	(61.032)	1211%
Fluxo de caixa total	1.792.366	2.227.289	-20%	9.774.578	9.323.098	5%

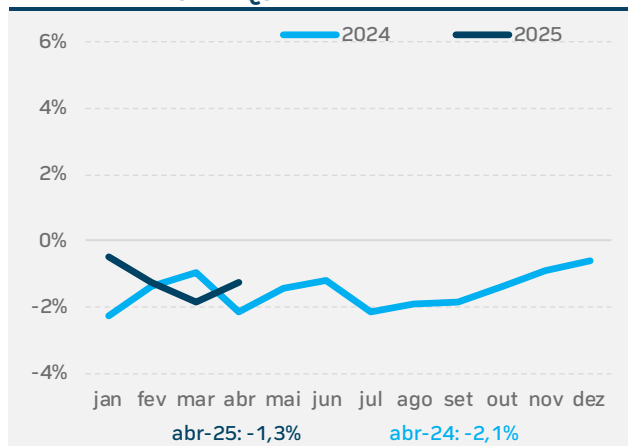
VENDAS (R\$ MM)



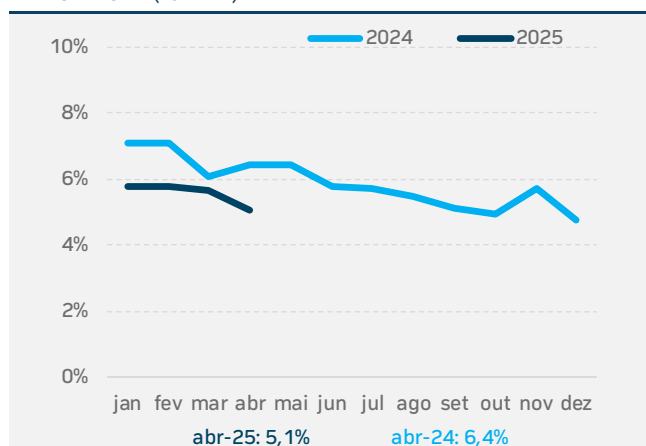
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



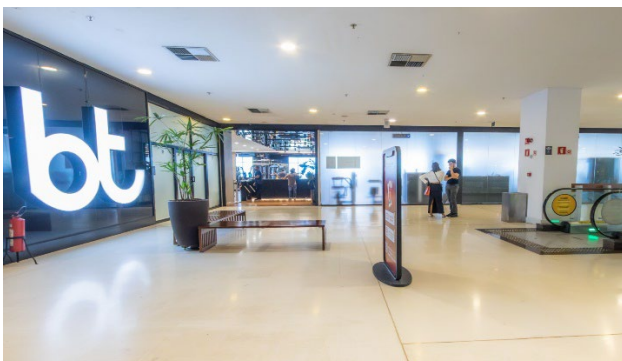
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

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 em março ocorreu a [inauguração](#) do Cine Laser, o novo operador de cinema do Goiabeiras. A operação conta com um total de 4 salas com poltronas VIP e premium equipadas com tecnologia de última geração, serviço de alimentação, e contará com a primeira sala Dolby Atmos de toda a região Centro-Oeste, que será inaugurada em breve.

Movimentações comerciais: entrada da Resolv Vistos (31 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, Maison Paris, Peixe ao Cubo, Sebrae.				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT			www.goiabeirasshopping.com.br	

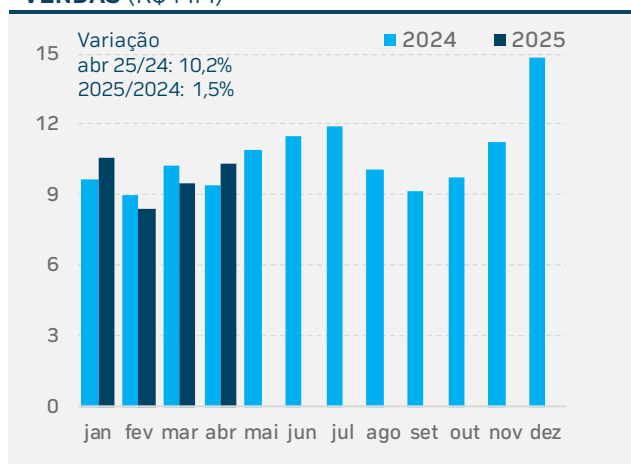




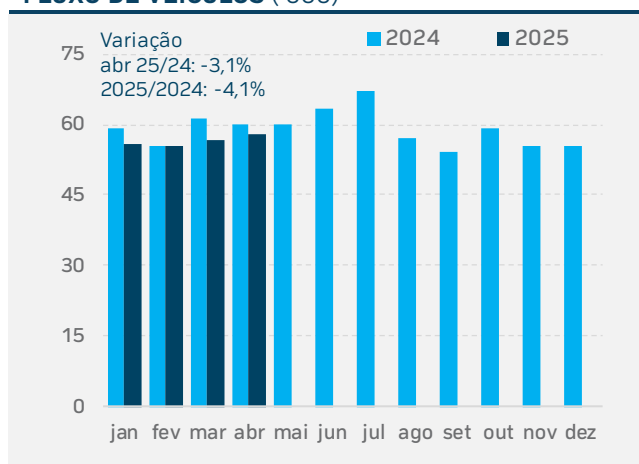
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	255.149	151.875	68%	838.223	998.215	-16%
Aluguel complementar	73.776	98.541	-25%	366.467	547.916	-33%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	75.877	100.303	-24%	324.428	283.788	14%
Outras receitas	159	29.908	-99%	1.080	105.322	-99%
Receitas totais	404.961	380.627	6%	1.530.198	1.935.241	-21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(737.051)	(898.399)	-18%	(3.229.953)	(2.813.720)	15%
Outras despesas	(38.245)	(54.375)	-30%	(286.570)	(286.073)	0%
Despesas totais	(775.296)	(952.774)	-19%	(3.516.523)	(3.099.793)	13%
Resultado sem estacionamento	(370.335)	(572.147)	-35%	(1.986.325)	(1.164.552)	71%
Resultado estacionamento	2.541	2.283	11%	9.658	9.170	5%
Resultado operacional (NOI)	(367.794)	(569.864)	-35%	(1.976.667)	(1.155.382)	71%
Benfeitorias	-	(86.714)	-100%	(352.800)	(132.866)	166%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(367.794)	(656.578)	-44%	(2.329.467)	(1.288.248)	81%

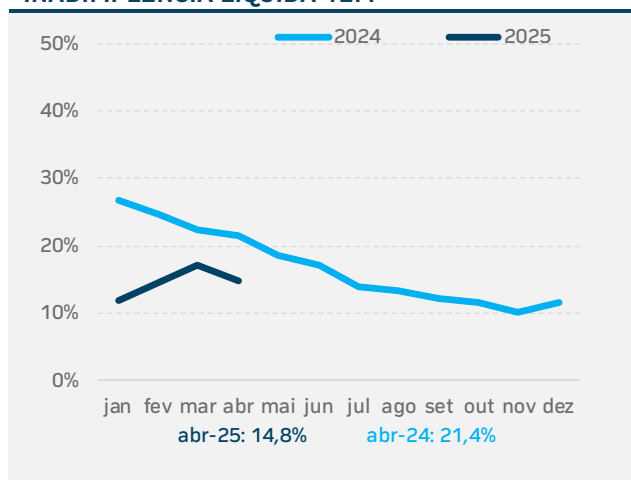
VENDAS (R\$ MM)



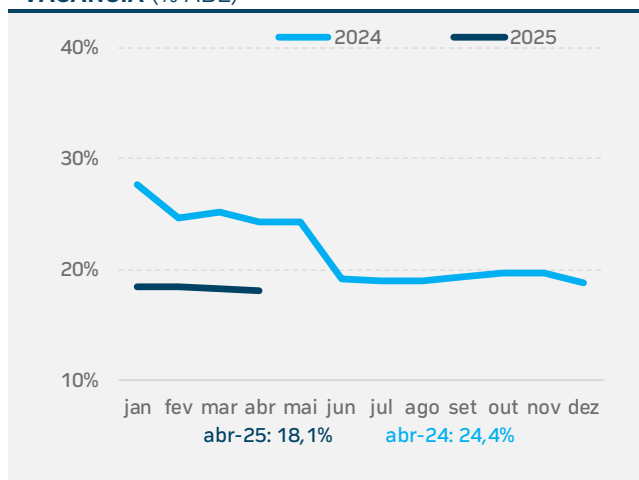
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas do Outback (484 m²) e Crocs (50 m²).

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

Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Maravilhas do Lar, Magazine Luiza e Centauro, Outback (a inaugurar).

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

www.francashopping.com.br

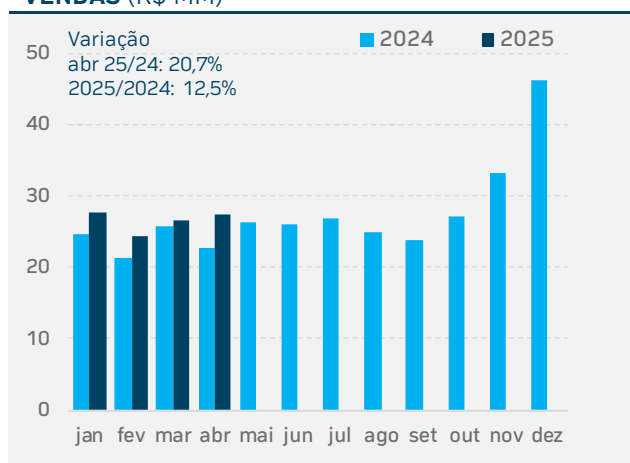




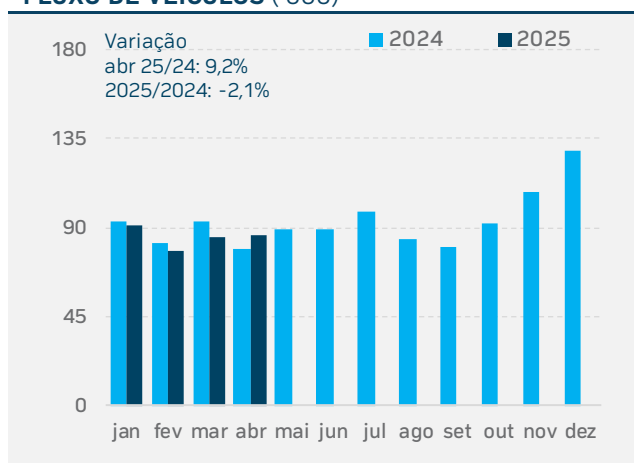
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-25	Realizado abr-24	Varição vs. abr-24	Acum. abr-25	Acum. abr-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.178.179	1.139.727	3%	5.259.170	4.539.851	16%
Aluguel complementar	143.875	161.552	-11%	1.053.017	932.685	13%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	275.010	254.508	8%	1.331.830	1.012.106	32%
Outras receitas	27.843	16.391	-	110.869	44.160	-
Receitas totais	1.624.908	1.572.177	3%	7.754.885	6.528.802	19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(74.499)	(90.049)	-17%	(193.448)	(184.810)	5%
Outras despesas	(241.754)	(177.618)	36%	(988.166)	(630.438)	57%
Despesas totais	(316.254)	(267.667)	18%	(1.181.614)	(815.248)	45%
Resultado sem estacionamento	1.308.655	1.304.511	0%	6.573.271	5.713.554	15%
Resultado estacionamento	477.642	446.485	7%	1.917.368	1.645.129	17%
Resultado operacional (NOI)	1.786.297	1.750.996	2%	8.490.639	7.358.683	15%
Benefitorias	(194.920)	(65.947)	196%	(808.443)	(177.273)	356%
Resultado não operacional	20.826	(30.818)	-	(123.954)	(129.460)	-4%
Fluxo de caixa total	1.612.202	1.654.231	-3%	7.558.242	7.051.950	7%

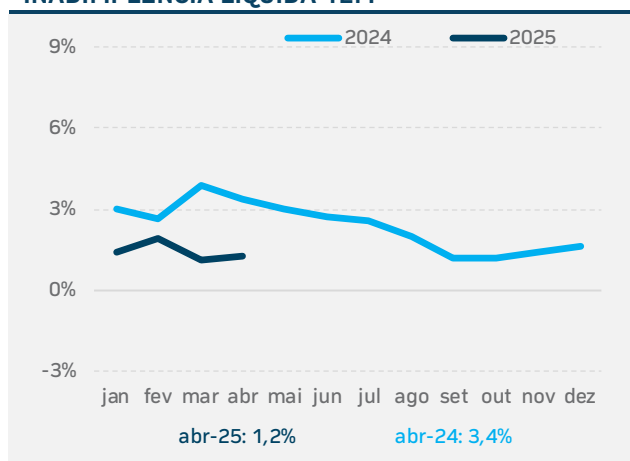
VENDAS (R\$ MM)



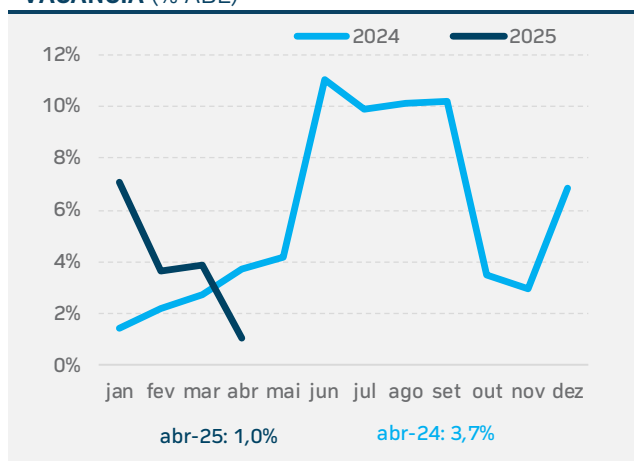
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

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, 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.

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	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





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.



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2024](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br