

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Masterplan Parque Dom Pedro

AGOSTO DE 2026

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
SHOPPING JARDIM SUL	14
SHOPPING PENHA	16
BOULEVARD SHOPPING BAURU	18
PARKSHOPPING SÃO CAETANO	20
CAPIM DOURADO SHOPPING	22
MOOCA PLAZA SHOPPING	24
SHOPPING WEST PLAZA	26
TIVOLI SHOPPING CENTER	28
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	30
SHOPPING VILLALOBOS	32
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	34
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	36
PARTAGE SANTANA SHOPPING	38
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	40
FRANCA SHOPPING	42
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	44
FLORIPA SHOPPING	45
GRAND PLAZA SHOPPING	46
VIA PARQUE SHOPPING	47
GLOSSÁRIO	48
DOCUMENTOS	49



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\$ 20,18

COTA DE MERCADO

R\$ 18,69

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,7 bi

QUANTIDADE DE COTAS

144.355.726

QUANTIDADE DE COTISTAS

202.530

ABL PRÓPRIA ¹

272,5 mil m²

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

Onze emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

RATING

brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil ([link](#))

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 31/08/2026.

PRINCIPAIS DESTAQUES

AQUISIÇÃO DE 75% DO SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA

No dia 5 de agosto de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunicou aos Cotistas via [Fato Relevante](#) que foi assinado um Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de 75% do Shopping Jaraguá Araraquara, por um valor de R\$ 216.295.028,50, a ser pago na data de fechamento, contra a lavratura da escritura. O cap rate de aquisição é de 9,0%, considerando o resultado operacional do Shopping projetado para os 12 (doze) meses seguintes à data estimada para a conclusão da Transação.

A Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização dos documentos da Transação e da obtenção da aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE). Considerando que o Fundo é atual proprietário de 25% do Imóvel, com a concretização da Operação, o Fundo passará a deter uma participação de 100% do Shopping Jaraguá Araraquara. Com a evolução da Transação, novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral.

ALIENAÇÃO DE 19% DO SHOPPING JARDIM SUL

Destacamos que foram superadas as condições precedentes para a alienação de participação no Shopping Jardim Sul. Novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral na data de fechamento da Operação.

12ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE BRASIL SHOPPING FII

No dia 20 de julho de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [anunciou](#) o início da 12ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. O montante total da Oferta é inicialmente estimado em até R\$ 246.000.000,00, considerando os custos de emissão, podendo ser aumentado em até 20% pelo Lote Adicional. O preço de emissão é de R\$ 20,30 / cota, equivalente ao valor patrimonial do fechamento de junho de 2026 somado ao Custo Unitário de Distribuição de 1%. A Oferta é destinada a investidores profissionais. Maiores detalhes podem ser encontrados nos demais Documentos da Oferta.

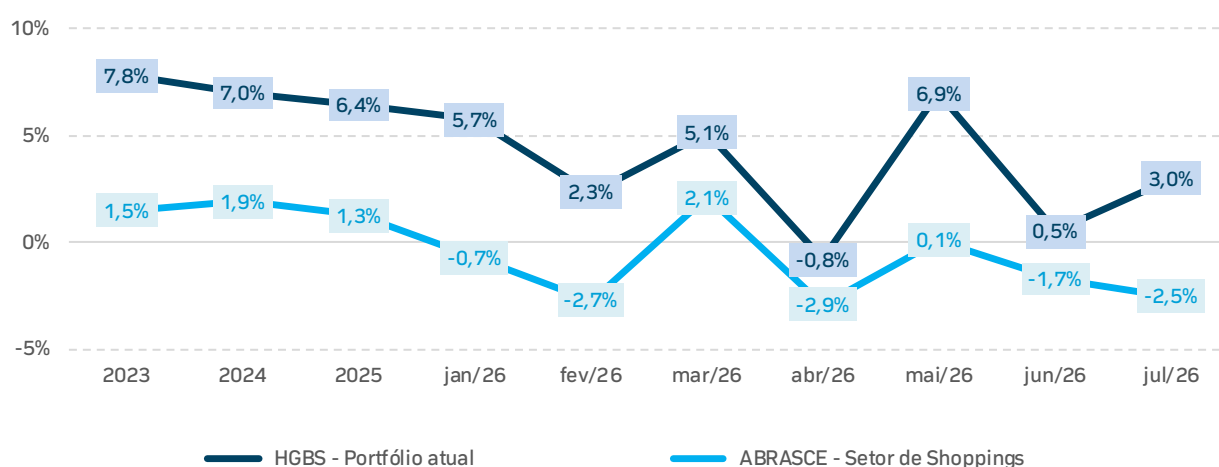
Durante a fase de Direito de Preferência foram subscritas 19.407 novas cotas, equivalente a R\$ 397.843,50 considerando o Preço por Cota, restando, portanto, 11.980.593 novas cotas, equivalente a R\$ 243.206.037,90, que poderão ser subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta

MERCADO DE SHOPPING CENTERS - MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 2,5% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 6,9%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 1,2% vs. o mesmo período de 2025.

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

Variação nominal das vendas vs. ano anterior

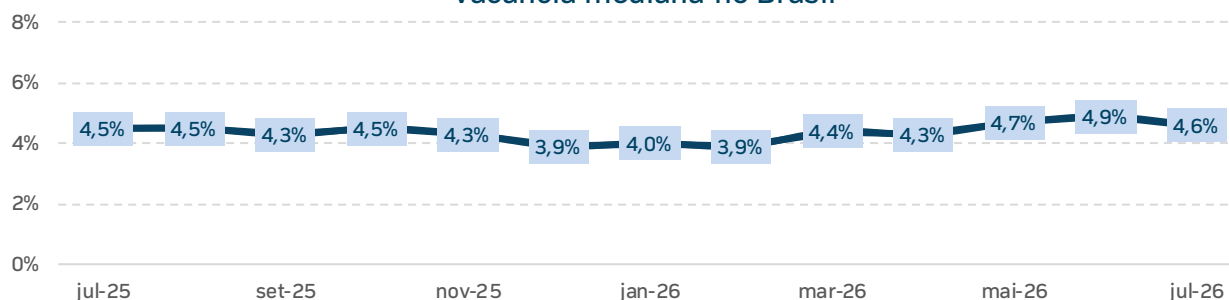


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce); Hedge; Administradoras.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
jul/26	4,6%	5,1%	6,6%	3,8%	7,4%
jun/26	4,9%	5,1%	5,7%	4,5%	7,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de julho 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\$ 1.327 em julho, o que representa um crescimento de 3,2% vs. julho de 2025. Levando em conta o acumulado de 2026, as vendas apresentam crescimento de 3,5% em comparação ao mesmo período de 2025.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou jul/26 com 4,4% da ABL vaga vs. 4,4% em jun/26 e 5,0% em jun/25.

NOI/M²: Em julho, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 87,2/m², uma retração de 4,1% vs. julho de 2025. No acumulado do ano de 2026, o indicador apresenta crescimento de 4,9% em comparação ao mesmo período de 2025. Destacamos que o principal detrator do NOI em julho foi o Shopping Parque Dom Pedro, após o impacto de uma despesa não recorrente de recompra de ponto de um lojista, necessária para viabilizar a entrada do Savegnago, que inicia o movimento de transformação comercial da ligação entre os corredores de Pedras e Colinas. Adicionalmente, o Parque Dom Pedro apresentou uma base elevada de recebimentos em jul/25 devido a efeitos não recorrentes gerados pela migração de sistemas realizada pela Allos naquele mês.

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

Julho - 2026					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jul/25	YTD vs. 2025	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jul/25	YTD vs. 2025
Pq D. Pedro ²	18%	22,0%	126.323	1,7%	1.530	0,4%	2,6%	135,8	-15,3%	4,7%
Jardim Sul	14%	80,0%	28.741	2,0%	1.934	1,0%	1,9%	137,4	-2,0%	9,2%
Penha	9%	87,6%	29.779	3,2%	1.644	2,3%	6,1%	86,1	-7,9%	3,5%
Bauru	8%	100,0%	34.550	2,3%	1.094	4,6%	6,1%	69,1	8,9%	16,7%
São Caetano	7%	20,0%	39.252	4,3%	2.328	8,1%	7,9%	195,4	2,6%	10,7%
Capim Dourado	6%	60,0%	39.002	2,1%	1.312	5,3%	0,4%	74,4	-7,3%	-3,7%
Mooca	6%	20,0%	42.067	0,9%	2.325	10,9%	9,7%	166,2	-5,0%	4,9%
West Plaza ²	5%	89,9%	35.059	9,0%	809	12,5%	11,7%	41,7	22,0%	13,8%
Tivoli	5%	59,0%	25.779	1,3%	1.374	-2,0%	0,7%	91,9	-2,4%	2,1%
São Bernardo	5%	35,0%	42.954	5,5%	1.090	-2,5%	0,4%	80,5	-13,3%	-2,1%
Villa Lobos	4%	15,0%	28.374	3,6%	2.502	-0,9%	2,0%	222,7	4,3%	2,4%
Floripa ^{2 4}	3%	25,6%	50.866	2,5%	1.118 ³	2,4%	-16,4%	65,5	6,5%	-2,7%
Pr. da Moça	3%	23,1%	31.368	1,4%	1.226	3,5%	3,8%	93,8	-7,9%	-0,3%
Araraquara	2%	25,0%	21.146	4,1%	1.290	2,7%	4,9%	96,0	10,9%	7,9%
Santana	2%	15,0%	24.627	7,7%	1.343	10,5%	10,8%	118,7	13,0%	8,2%
Via Parque ²	1%	12,4%	56.417	13,2%	439	-11,2%	-4,4%	16,7	-65,5%	-31,0%
Goiabeiras	0,6%	54,0%	25.831	17,4%	414	-4,7%	-4,8%	-29,9	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.955	2,0%	1.790	7,6%	13,0%	127,1	10,1%	16,8%
HGBS¹	-	-	267.379	4,4%	1.327	3,2%	3,5%	87,2	-4,1%	4,9%

¹ Não considera Grand Plaza visto que não temos acesso aos números. Indicadores consideram a participação atual em cada ativo.

² Participação no West Plaza via imóvel e WPLZ11, no Parque D. Pedro via HPDP11 (ainda não considera a subscrição de cotas na emissão nem o aumento de participação no shopping), no Floripa via FLRP11 e no Via Parque via FVPQ11.

³ Não considera ABL de lajes corporativas.

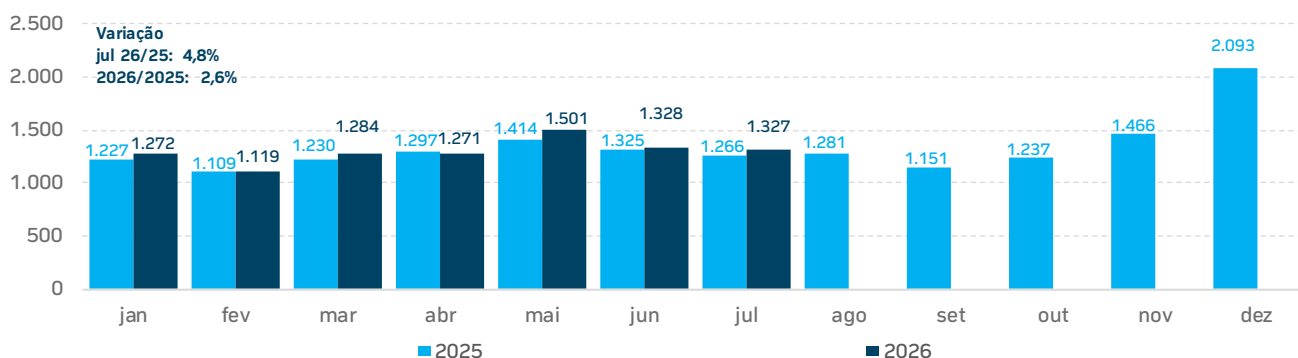
⁴ Destacamos que a variação negativa dos indicadores de Vendas e NOI do Floripa é influenciada por uma base elevada de resultados em 2025, com forte impacto do crescimento do turismo estrangeiro em Florianópolis no período.

Fonte: Hedge, Administradoras.

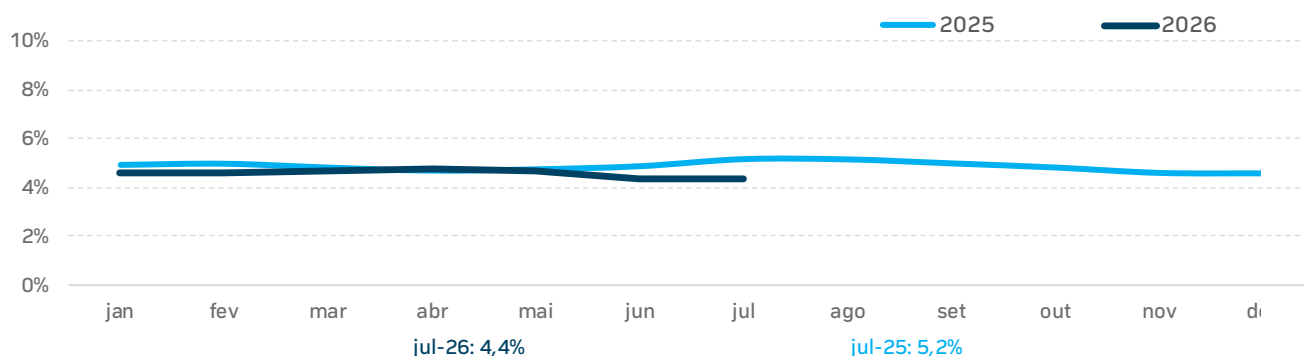
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

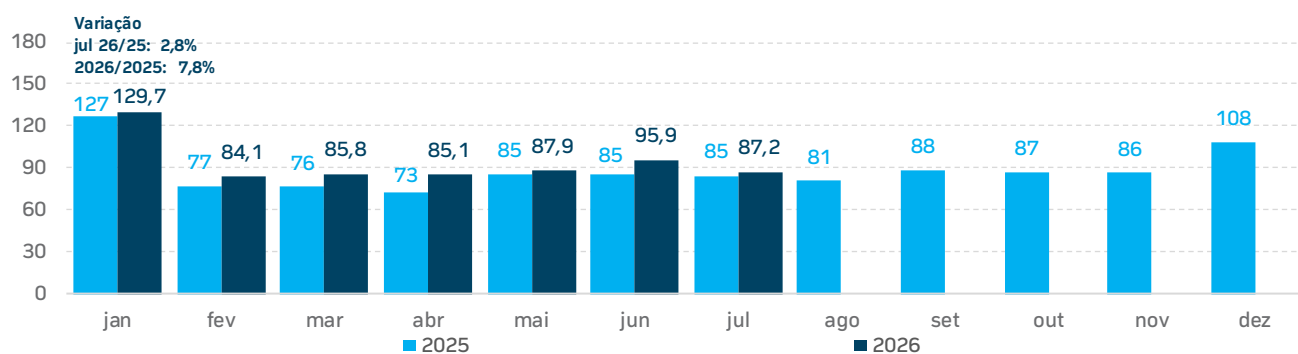
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,233 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,170 / cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2026, considerando as 144.355.726 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de setembro de 2026, aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2026.

No mês, o fundo realizou o lucro com o recebimento de uma parcela da venda do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, perfazendo um ganho de R\$ 0,108 / cota.

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

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

HGBS 11	ago-26	R\$ / Cota	2026	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	24.403.852	0,169	196.750.254	0,181
Imóveis	18.471.047	0,128	156.995.851	0,144
FIs Estratégicos - Rendimento	5.932.805	0,041	39.754.403	0,036
Outras Receitas	712.148	0,005	8.746.149	0,008
FIs Líquidos - Rendimento	370.758	0,003	2.913.030	0,003
CRI	140.555	0,001	2.476.880	0,002
LCI	-	-	163.007	0,000
Renda Fixa	200.834	0,001	3.193.231	0,003
Total de Despesas	(6.381.181)	(0,044)	(47.291.144)	(0,043)
Despesas operacionais	(1.896.079)	(0,013)	(13.707.783)	(0,013)
Despesas financeiras	(4.485.102)	(0,031)	(33.583.361)	(0,031)
Resultado Operacional	18.734.818	0,130	158.205.258	0,145
Lucro Operações	14.967.775	0,104	35.648.897	0,032
Imóveis	15.584.101	0,108	26.207.148	0,023
FIs Estrat. - Ganho de Capital	-	-	21.659.060	0,021
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	(9.582.854)	(0,009)
IR Ganho FIs	(616.327)	(0,004)	(2.634.457)	(0,002)
Resultado HGBS11	33.702.593	0,233	193.854.156	0,177
Rendimento HGBS11	24.540.473	0,170	184.681.010	0,169
Rendimento Recibos*	-	-	253.031	-

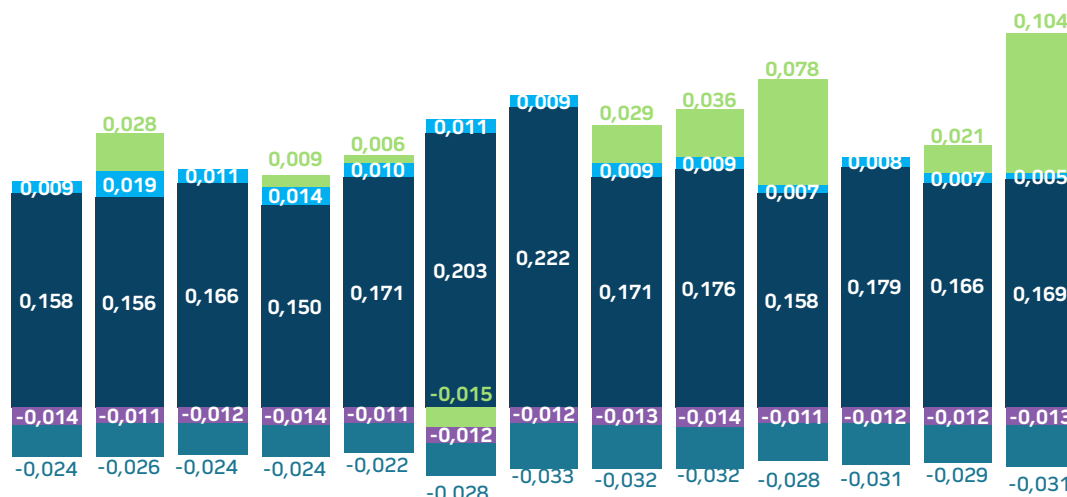
Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégicos - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11 e ABCP11. **Outras Receitas:** FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos 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.

* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 11ª Emissão de cotas do Fundo.

Fonte: Hedge

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

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



	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	Média 12m
Resultado Total	0,130	0,166	0,141	0,136	0,153	0,159	0,186	0,164	0,174	0,203	0,143	0,153	0,233	0,168
Rendimento	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,160	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,163
Resultado Acumulado	0,010	0,026	0,017	0,003	0,006	0,005	0,021	0,015	0,017	0,048	0,021	0,004	0,068	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, o lucro realizado com a conclusão da venda do I Fashion Outlet Novo Hamburgo e a projeção de lucro a ser realizado caso seja concluída a venda do Jardim Sul, indicamos o patamar de distribuição de R\$ 0,170 / cota para o ano de 2026.

Conforme mencionado nos últimos relatórios, a gestora segue avaliando a performance dos ativos, bem como eventuais movimentos na reciclagem de portfólio para aumentar a rentabilidade da carteira.

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\$ 18,69**.

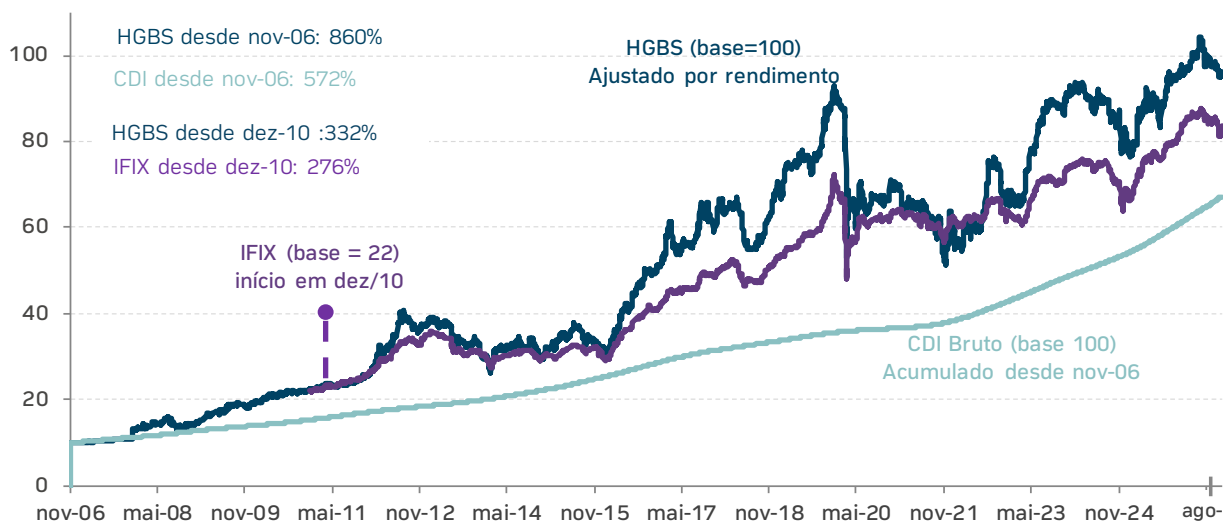
Hedge Brasil Shopping FII	ago/26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	19,14	20,00	19,12	10,00
Renda Acumulada	0,9%	6,7%	10,1%	293,7%
Ganho de Capital Líquido	-2,4%	-6,5%	-2,2%	69,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,5%	0,1%	8,2%	1528,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-16,3%	0,2%	8,2%	15,2%
% CDI Líquido	-	1,3%	67,0%	314,1%
Retorno Total Bruto	-1,5%	0,1%	7,8%	380,6%
IFIX	-1,5%	-0,3%	8,2%	258,9%¹
% IFIX	-	-	95,2%	120,2%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

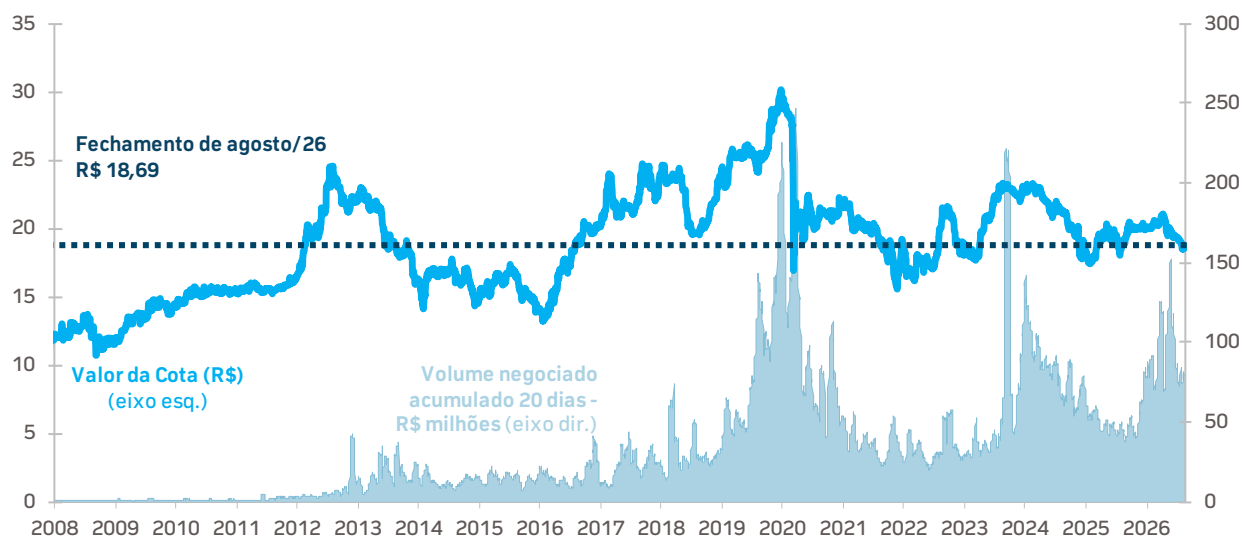
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	ago/26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	3,1%	28,4%	37,6%
Volume negociado (R\$ milhões)	84,0	772,2	1.010,5
Volume médio diário (R\$ milhões)	4,0	4,7	4,0

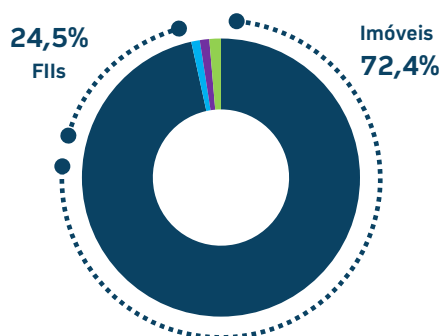


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

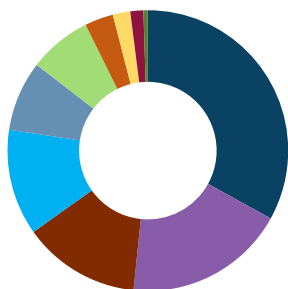
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em catorze cidades e cinco estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 96,6% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 48% do valor investido em ativos estratégicos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	96,9%	FIs Líquidos	0,9%
CRIs e LCIs	1,6%	Fundos RF	0,6%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	33%
WE9	19%
Ancar	14%
Soul Malls	12%
AD Shopping	8%
Multiplan	7%
Plena Malls	3%
SYN	2%
Partage	2%
Alqia	1%

DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

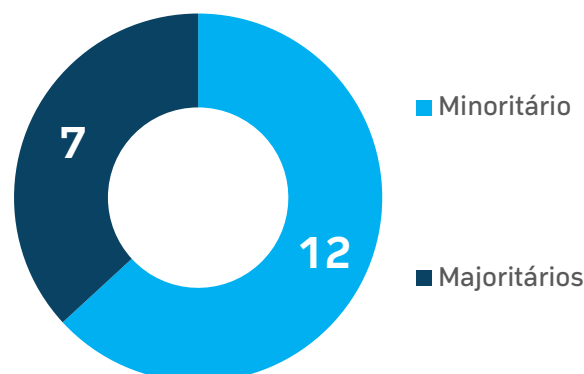
São Paulo	89%
Tocantins	6%
Santa Catarina	3%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge.

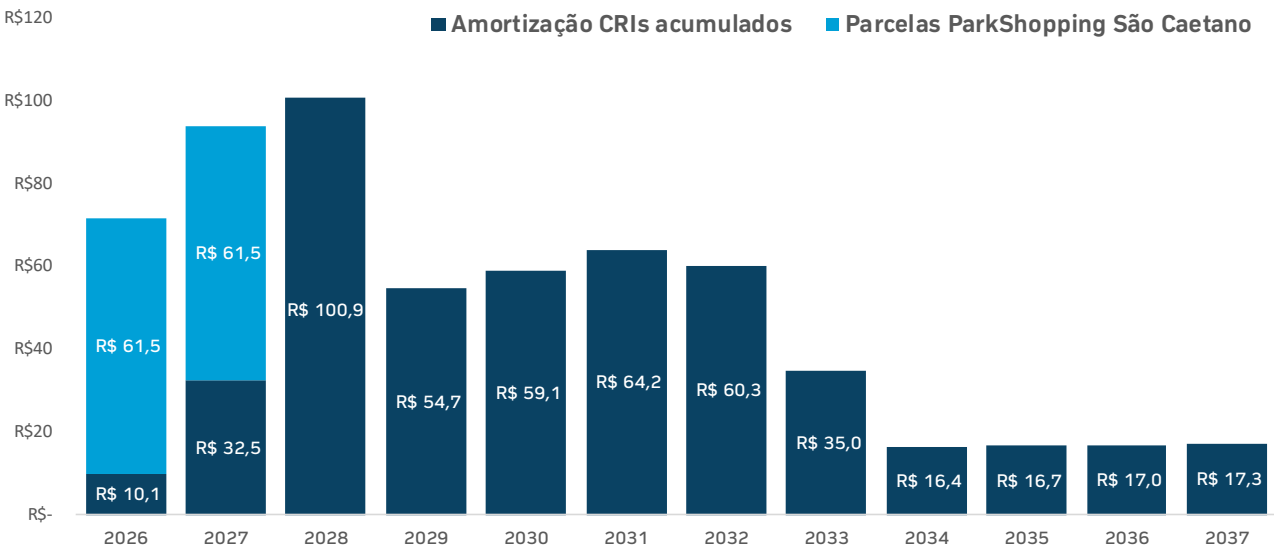


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um 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 CRI, identificado abaixo como “CRI HGBS II”, e pela assunção de dívida já existente, identificada abaixo como “CRI Habitasec”. Em dezembro de 2025 foram levantados recursos via CRI para a aquisição de 20% do ParkShopping São Caetano, identificado abaixo como “CRI PSC”. As características e fluxo de pagamentos estão apresentados abaixo. Em janeiro de 2026 foram levantados recursos via CRI para a aquisição de 35% do Boulevard Shopping Bauru, identificado abaixo como “CRI Bauru I” e “CRI Bauru II”. As características e fluxo de pagamentos estão apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL	17,7%						
Identificação	CRI HGBS I	CRI HGBS I	CRI HGBS II	CRI PSC	CRI Bauru I	CRI Bauru II	CRI Habitasec
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec	242ª da Virgo	135ª da Província	138ª da Província	138ª da Província	205ª e 348ª da Habitasec
Código IF	23F2356215 23F2354249	23F2356518 23F2356527	24L1967186	25L3091365	25L3673856	25L3678075	20J0030144 20J0947707
Saldo devedor (R\$ milhões)	R\$ 95,9	R\$ 99,1	R\$ 90,3	R\$ 125,3	R\$ 27,8	R\$ 68,5	R\$ 9,6
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	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 65% do Bauru	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 35% do Bauru	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 35% do Bauru	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.	CDI + 1,75% a.a.	CDI + 1,75% a.a.	CDI + 1,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
Data de emissão	06/2023	06/2023	12/2024	12/2025	12/2025	12/2025	12/2024
Vencimento	06/2033	06/2033	06/2032	12/2037	12/2037	12/2028	09/2032

FLUXO DE PAGAMENTOS DO FUNDO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (14% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída da Mondo Pane (89 m²).

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

Principais Operações: Renner, C&A, CEMA Medicina Especializada (a inaugurar), Camicado, Centauro, Daiso, Fast Shop, Fleury, Le Lis Blanc, Life by Vivara, Lojas Americanas, Multicoisas, Pão de Açúcar, PB Kids, Schutz, Vivara, Almanara, América, Dengo, Lia Giornò, Madero, Outback, Urban Café Journal e UCI Cinemas.

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

www.shoppingjardimsul.com.br



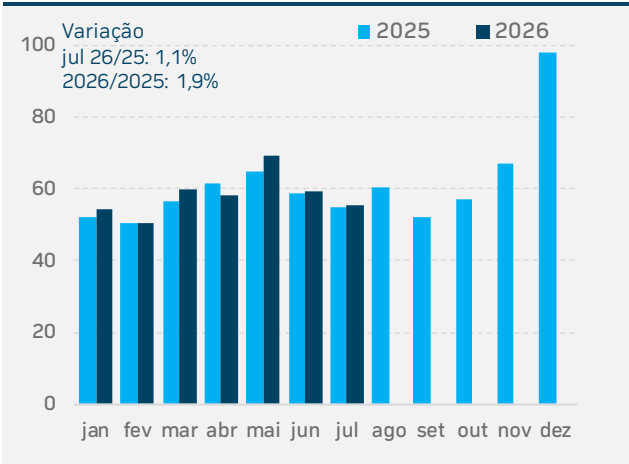
Fotos: Maurício Moreno.



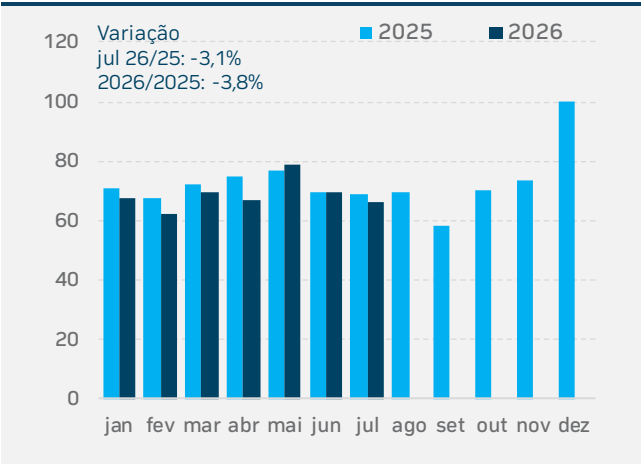
SHOPPING JARDIM SUL (14% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.634.129	2.414.495	9%	20.705.133	19.498.324	6%
Aluguel complementar	196.847	189.703	4%	1.721.120	1.787.902	-4%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	570.354	458.211	24%	3.911.874	3.734.016	5%
Outras receitas	23.747	44.359	-46%	274.625	412.261	-33%
Receitas totais	3.425.077	3.106.768	10%	26.612.752	25.432.502	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(45.517)	(50.906)	-11%	(269.680)	(465.531)	-42%
Outras despesas	(557.154)	(175.450)	218%	(3.548.684)	(3.907.447)	-9%
Despesas totais	(602.672)	(226.356)	166%	(3.818.364)	(4.372.977)	-13%
Resultado sem estacionamento	2.822.405	2.880.411	-2%	22.794.388	21.059.524	8%
Resultado estacionamento	1.127.452	1.145.957	-2%	8.427.398	7.529.268	12%
Resultado operacional (NOI)	3.949.856	4.026.368	-2%	31.221.786	28.588.793	9%
Benfeitorias	(26.688)	(200.000)	-87%	(1.268.181)	(252.608)	402%
Resultado não operacional	(12.273)	(54.375)	-77%	(189.063)	(186.733)	1%
Fluxo de caixa total	3.910.896	3.771.994	4%	29.764.542	28.149.451	6%

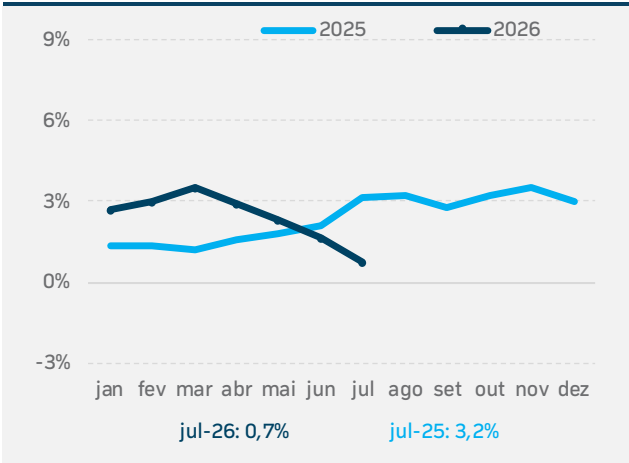
VENDAS (R\$ MM)



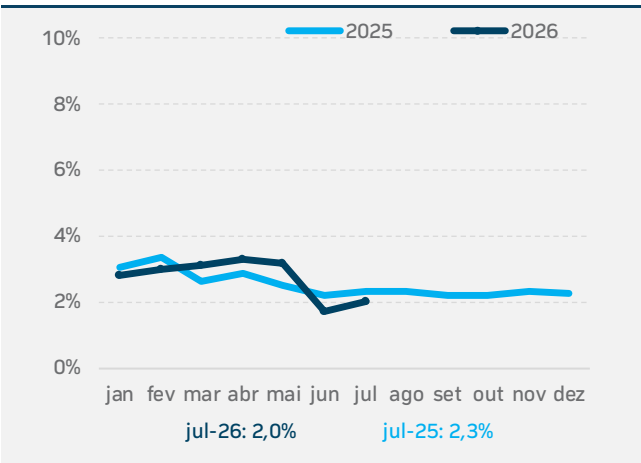
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PENHA (9% 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 em 1º de setembro ocorreu a transição da administração do ativo para a WE9, em atuação conjunta com a Hedge como coadministradoras do Shopping Penha. A escolha pela WE9 foi pautada pela confiança construída e na experiência positiva com a administradora na gestão de outros ativos do portfólio. Adicionalmente, a decisão considerou as oportunidades identificadas para aprimoramentos qualitativos na gestão, bem como para a captura de ganhos operacionais e comerciais capazes de otimizar a performance do ativo. A expectativa é que essas iniciativas contribuam para maximizar o potencial de resultados do Shopping Penha e ampliar a geração de retorno recorrente no curto e médio prazo.

Movimentações comerciais: entradas da Laser Games (99 m²), Feirão Ortobom (70 m²) e Milky Moo (28 m²), saídas da Clínica Flor de Maria (42 m²), Chilli Beans (34 m²) e Via Uno (34 m²).

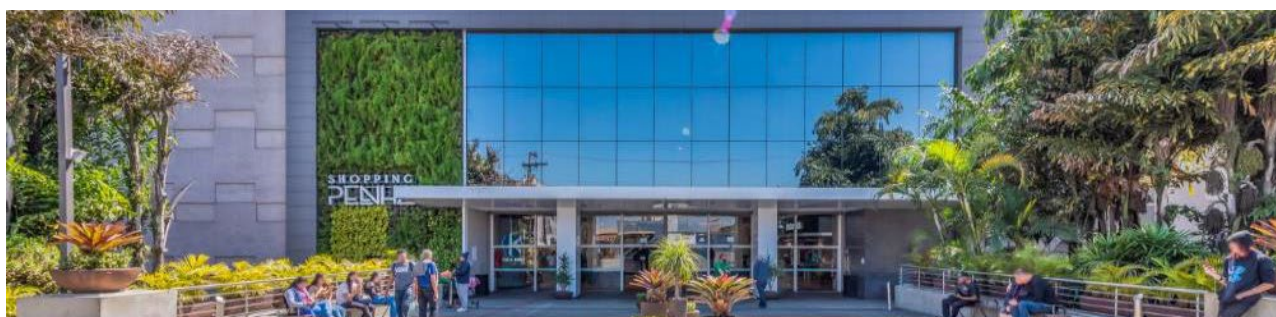
Destacamos que em abril algumas lojas satélites localizadas no 1º piso do Shopping Penha foram reclassificadas da vacância para reserva técnica/vacância estratégica, totalizando 706 m². Essa reclassificação decorre do projeto de otimização do mix e da ocupação do piso que viabilizou a [entrada da Riachuelo](#), após a unificação de determinadas lojas satélites e a conversão de parte da área de mall em ABL.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87,6%	29,8 mil m²	167	1992	WE9 + Hedge

Principais Operações: C&A, Centauro, Dafyne Presentes, Danny Cosméticos, Kalunga, Life by Vivara, Magazine Luiza, Pandora, Renner, Riachuelo (a inaugurar), Ri Happy, Smart Fit, Sonda, Vivara, Cacau Show Super Store, Outback, Moviecom.

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

www.shoppingpenha.com.br

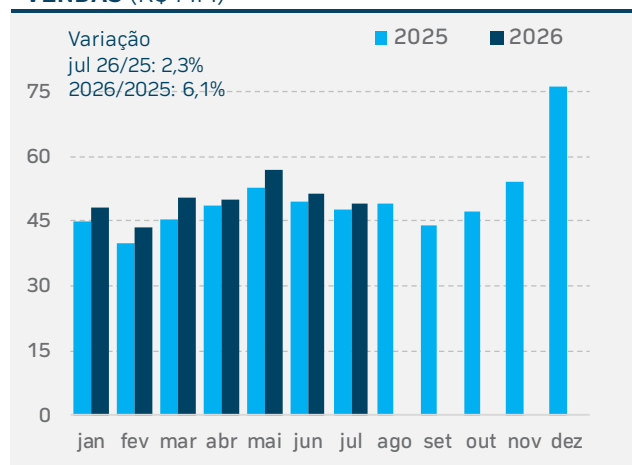


Fotos: Maurício Moreno

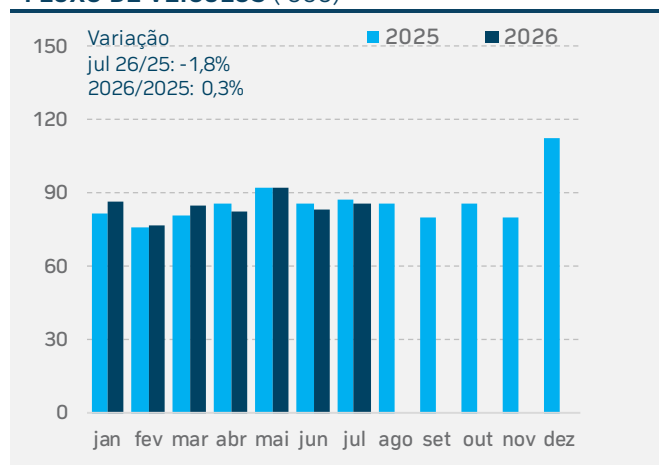
SHOPPING PENHA (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Varição vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.058.957	2.112.353	-3%	16.222.830	15.202.668	7%
Aluguel complementar	166.113	176.356	-6%	1.506.223	1.459.290	3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	447.672	500.808	-11%	3.377.402	3.430.965	-2%
Outras receitas	15.922	9.276	72%	578.051	89.115	549%
Receitas totais	2.688.664	2.798.793	-4%	21.684.506	20.182.038	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(326.548)	(267.840)	22%	(2.218.158)	(1.876.860)	18%
Outras despesas	(260.801)	(259.186)	1%	(1.896.558)	(1.713.354)	11%
Despesas totais	(587.349)	(527.026)	11%	(4.114.717)	(3.590.214)	15%
Resultado sem estacionamento	2.101.315	2.271.767	-8%	17.569.789	16.591.824	6%
Resultado estacionamento	463.477	512.805	-10%	3.559.603	3.822.136	-7%
Resultado operacional (NOI)	2.564.792	2.784.572	-8%	21.129.392	20.413.960	4%
Benfeitorias	(391.758)	(617.524)	-37%	(1.544.049)	(5.280.541)	-71%
Resultado não operacional	-	(2.200)	-	(41.918)	(15.400)	172%
Fluxo de caixa total	2.173.034	2.164.848	0%	19.543.425	15.118.019	29%

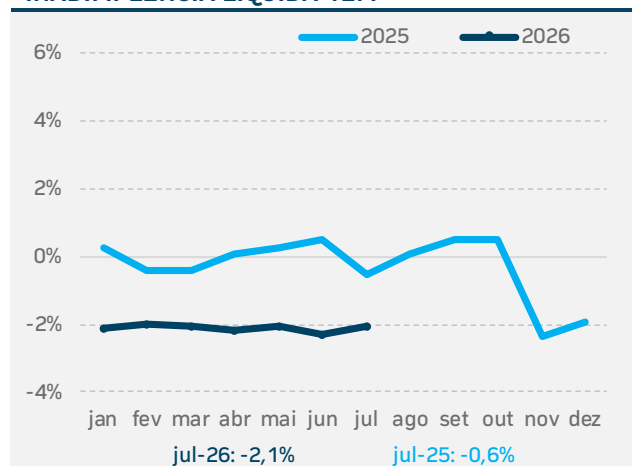
VENDAS (R\$ MM)



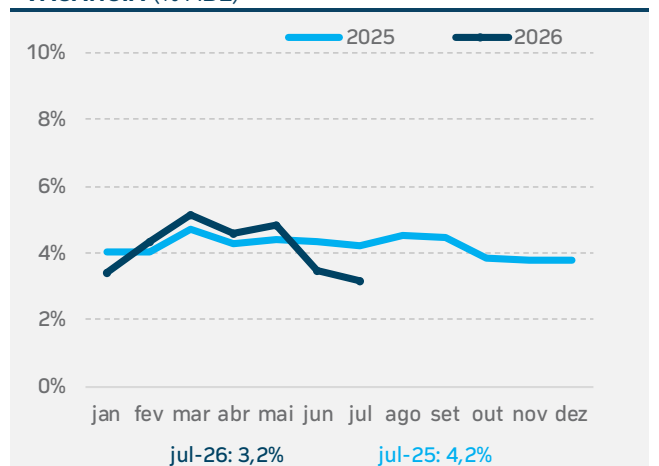
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (8% 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.

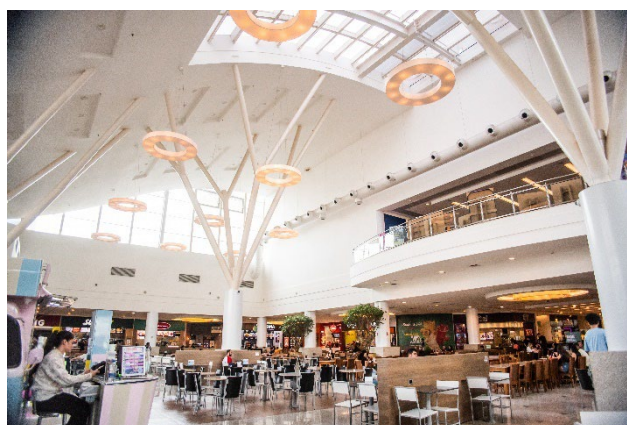
Movimentações comerciais: entradas do Castelhinho das Unhas (33 m²) e Espaço Católico Divino Amor (30 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
100,0%	34,7 mil m ²	163	2012	WE9 + Hedge

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

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

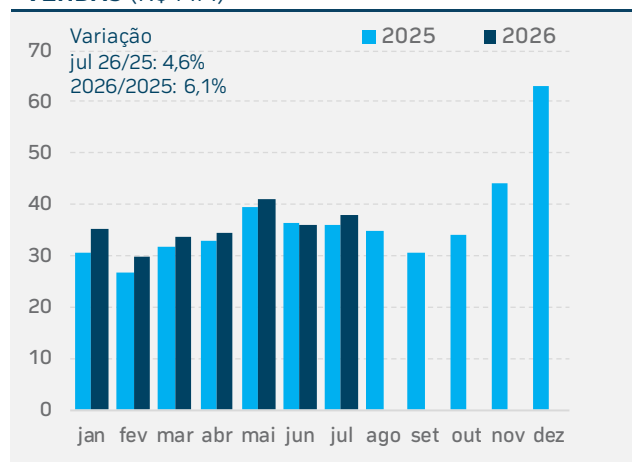
boulevardshoppingbauru.com.br



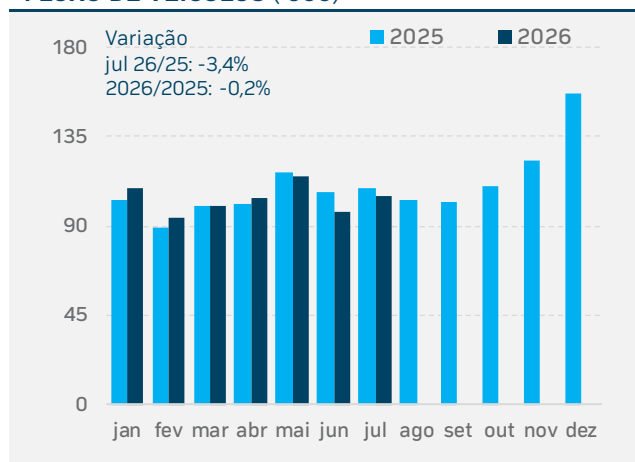
BOULEVARD SHOPPING BAURU (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Varição vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.409.192	1.415.247	0%	9.883.777	9.781.821	1%
Aluguel complementar	236.070	241.225	-2%	1.790.851	1.763.622	2%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	402.129	393.498	2%	2.782.747	2.527.825	10%
Outras receitas	22.458	72.636	-	167.561	107.346	-
Receitas totais	2.069.849	2.122.607	-2%	14.624.936	14.180.615	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(134.338)	(172.264)	-22%	(1.065.363)	(1.445.496)	-26%
Outras despesas	(211.289)	(255.948)	-17%	(1.090.723)	(1.797.292)	-39%
Despesas totais	(345.626)	(428.213)	-19%	(2.156.086)	(3.242.788)	-34%
Resultado sem estacionamento	1.724.223	1.694.394	2%	12.468.850	10.937.827	14%
Resultado estacionamento	665.749	499.107	33%	3.944.775	3.131.227	26%
Resultado operacional (NOI)	2.389.972	2.193.501	9%	16.413.625	14.069.054	17%
Benfeitorias	(120.123)	(125.000)	-4%	(263.605)	(127.649)	107%
Resultado não operacional	-	12.438	-	(349.880)	96.767	-
Fluxo de caixa total	2.269.849	2.080.939	9%	15.800.140	14.038.171	13%

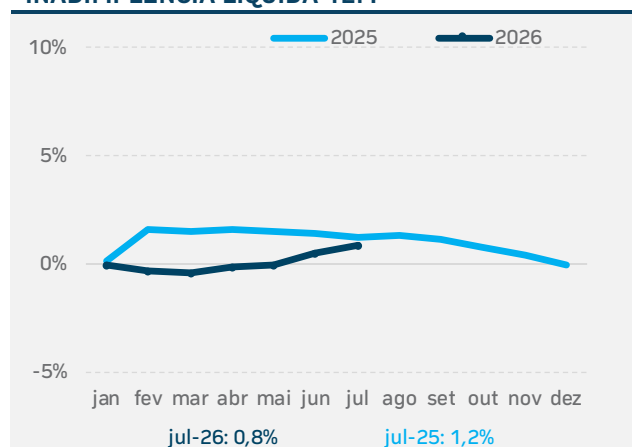
VENDAS (R\$ MM)



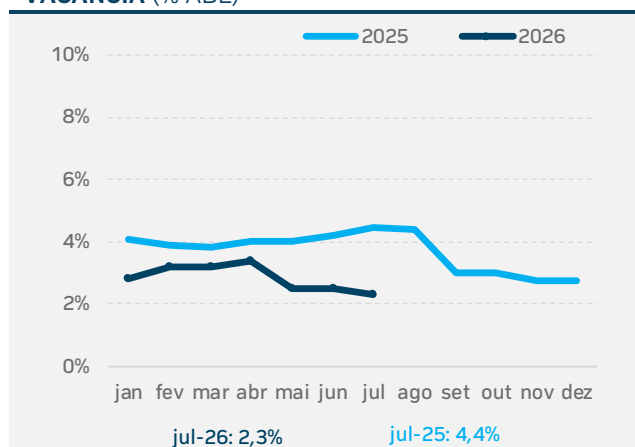
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARKSHOPPING SÃO CAETANO (7% DA CARTEIRA)

O ParkShopping São Caetano, localizado em São Caetano do Sul, região metropolitana de São Paulo, é um dos centros de compras mais modernos e sofisticados da região do ABC Paulista. Inaugurado em 2011 pela Multiplan, o shopping se destaca por sua arquitetura contemporânea e iluminada, oferecendo um mix completo que une marcas renomadas, opções de lazer e um polo gastronômico diversificado.

Destacamos que foi assinado contrato para as entradas do restaurante Pecorino e da segunda loja no Brasil da Bath & Body Works. As entradas colaboram para a qualificação do mix do shopping e reforçam o posicionamento do ParkShopping São Caetano como referência na região do ABC.

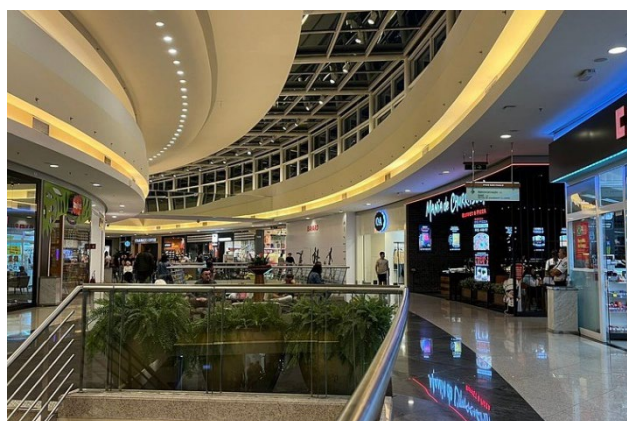
Movimentações comerciais: entrada da Claro (60 m², segunda unidade no shopping) e saída da QÓculos (43 m²).

PARTICIPAÇÃO 20,0%	ABL TOTAL 39,2 mil m ²	OPERAÇÕES 252	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR Multiplan
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-----------------------

Principais Operações: AllMini, Animale, Bayard, Bath & Body Works (a inaugurar), Camicado, C&A, Centauro, Cinemark, Hotzone, Kiko Milano, Le Lis Blanc, Life by Vivara, Livraria da Vila, MAC, Pandora, PB Kids, Renner, Riachuelo, Schutz, Sephora, St. Marche, Tania Bulhões, Vivara, Zara, America, Andiamo, Cacau Show Megastore, Camarada Camarão, Casa Porteira, Dengo, Frutaria São Paulo, Le Lucci, Madero, Maremonti, Ofner, Outback, Pecorino (a inaugurar), Si Señor, Sushi Nouveau.

Endereço: Alameda Terracota, 545 - Cerâmica, São Caetano do Sul – SP

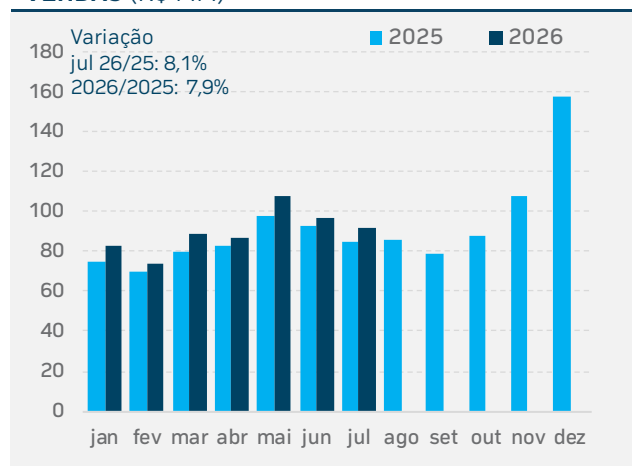
parkshoppingsaocaetano.com.br/



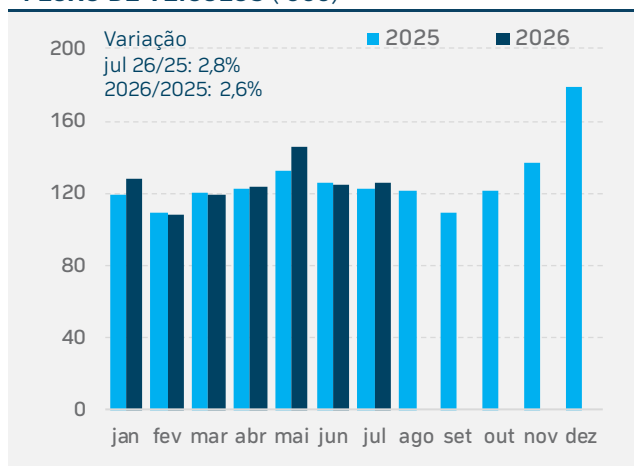
PARKSHOPPING SÃO CAETANO (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	5.689.690	5.230.440	9%	43.893.235	39.444.754	11%
Aluguel complementar	426.321	359.551	19%	2.789.522	2.598.747	7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	1.076.434	628.907	71%	4.600.674	3.295.299	40%
Outras receitas	97.600	608.366	-84%	681.011	2.013.038	-66%
Receitas totais	7.290.045	6.827.264	7%	51.964.443	47.351.838	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(414.407)	(320.386)	29%	(2.679.882)	(2.151.055)	25%
Outras despesas	(1.235.131)	(814.991)	52%	(6.803.827)	(6.092.346)	12%
Despesas totais	(1.649.538)	(1.135.377)	45%	(9.483.709)	(8.243.401)	15%
Resultado sem estacionamento	5.640.507	5.691.887	-1%	42.480.735	39.108.436	9%
Resultado estacionamento	2.029.755	1.786.737	14%	13.868.310	11.785.046	18%
Resultado operacional (NOI)	7.670.262	7.478.624	3%	56.349.045	50.893.482	11%
Benfeitorias	(50.000)	(121.478)	-59%	(636.024)	(2.396.017)	-73%
Resultado não operacional	(137.459)	23.229	-	(140.435)	113.225	-
Fluxo de caixa total	7.482.803	7.380.376	1%	55.572.586	48.610.689	14%

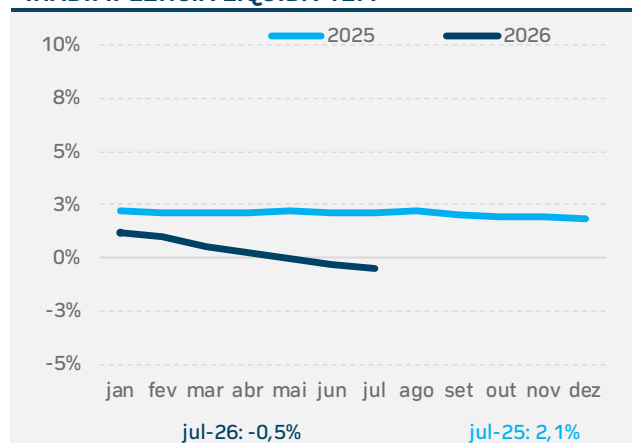
VENDAS (R\$ MM)



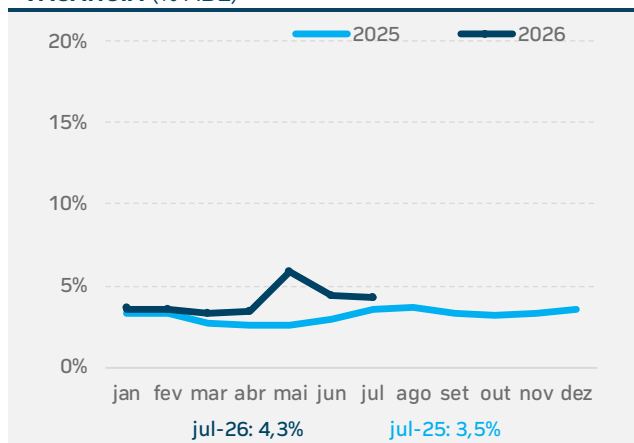
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que ocorreu a [inauguração](#) do Outback em uma área de 429 m². A nova unidade é a primeira da rede no estado, reforçando o posicionamento do Capim Dourado como referência em gastronomia e como um dos principais destinos na cidade de Palmas e no estado do Tocantins. Adicionalmente, destacamos que no final de semana da inauguração, o Outback do Capim Dourado foi a unidade que apresentou a maior venda em todo o Brasil.

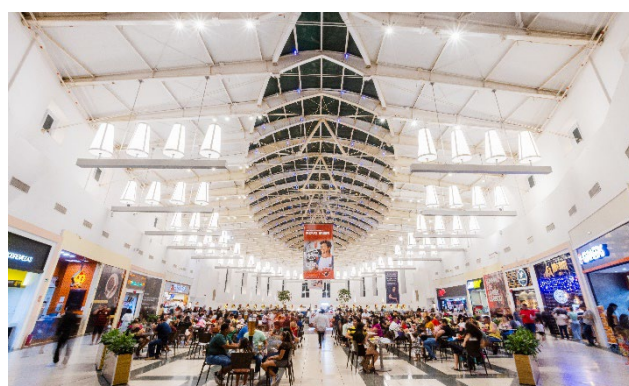
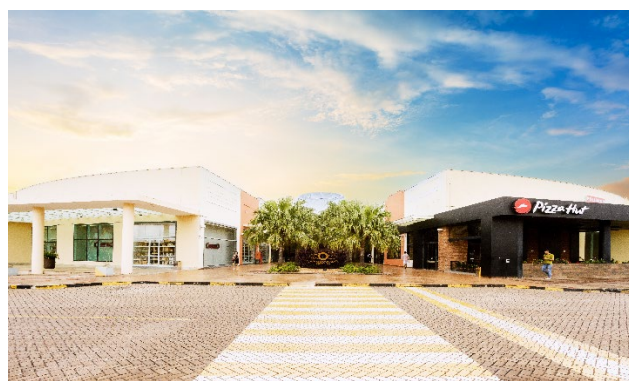
Movimentações comerciais: entradas da Tommy Hilfiger (116 m²) e Kazzu Sports (68 m²), saída da Isa Acessórios (29 m²).

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

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Hering Megastore, Madero, Outback (a inaugurar), MoroFit, Cinemark, Super Big, ZigZag Play e Wow Park.

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

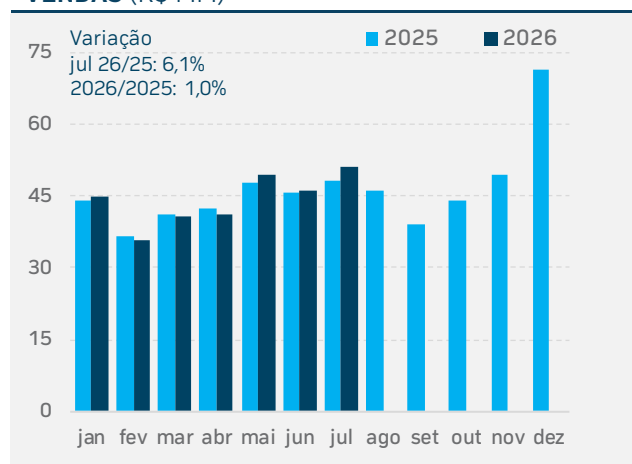
capimdouradosc.com.br



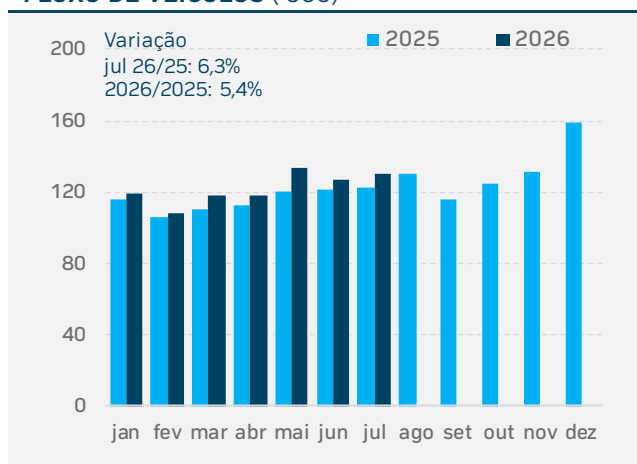
CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.574.320	1.618.071	-3%	11.955.779	11.914.854	0%
Aluguel complementar	489.545	641.762	-24%	3.458.485	3.765.293	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	563.172	536.532	5%	3.640.812	3.607.854	1%
Outras receitas	60.475	139.824	-57%	461.650	548.400	-16%
Receitas totais	2.687.512	2.936.189	-8%	19.516.725	19.836.401	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(106.251)	(64.568)	65%	(570.670)	(293.109)	95%
Outras despesas	(303.656)	(298.290)	2%	(2.429.105)	(1.963.982)	24%
Despesas totais	(409.907)	(362.858)	13%	(2.999.775)	(2.257.091)	33%
Resultado sem estacionamento	2.277.605	2.573.331	-11%	16.516.951	17.579.310	-6%
Resultado estacionamento	625.224	535.029	17%	4.178.116	3.812.480	10%
Resultado operacional (NOI)	2.902.829	3.108.360	-7%	20.695.067	21.391.790	-3%
Benfeitorias	(335.528)	(115.362)	191%	(919.581)	(680.323)	35%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.567.301	2.992.998	-14%	19.775.485	20.711.467	-5%

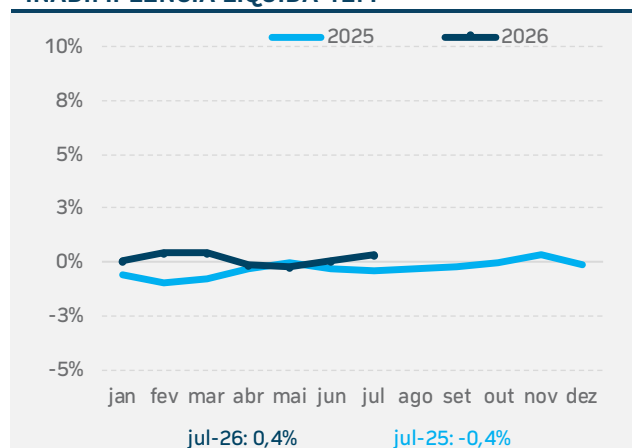
VENDAS (R\$ MM)



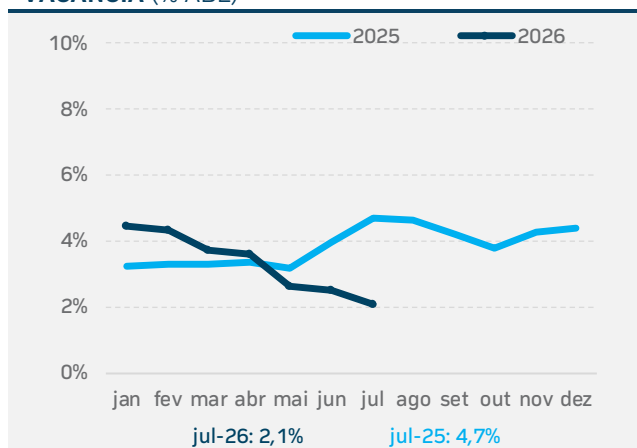
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (6% 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 do Mana Poke (54 m²), saídas do Sultão Dourado (54 m²) e Nutrafit (33 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br



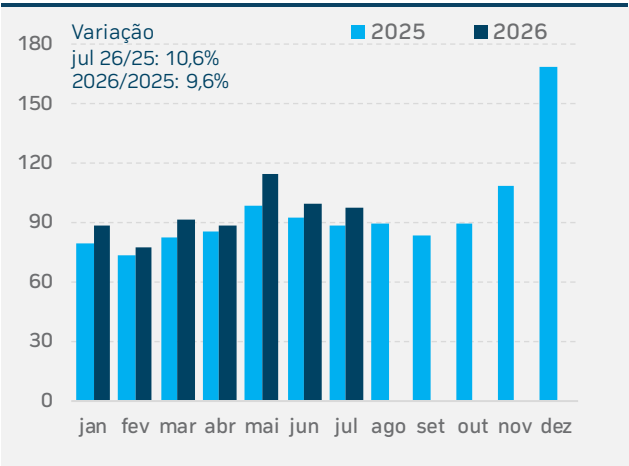
Fotos: Maurício Moreno.



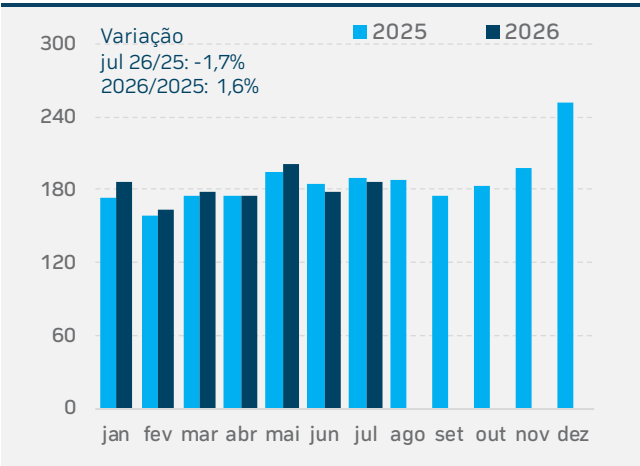
MOOCA PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.950.816	4.703.640	5%	37.963.117	36.236.010	5%
Aluguel complementar	584.602	696.094	-16%	3.985.163	3.973.687	0%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	821.889	1.162.332	-29%	6.733.850	6.526.051	3%
Outras receitas	215.642	344.637	-37%	1.106.502	1.610.129	-31%
Receitas totais	6.572.949	6.906.704	-5%	49.788.632	48.345.877	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(233.345)	(68.980)	238%	(1.594.945)	(577.714)	176%
Outras despesas	(1.423.068)	(1.476.827)	-4%	(11.310.622)	(10.826.365)	4%
Despesas totais	(1.656.414)	(1.545.807)	7%	(12.905.568)	(11.404.079)	13%
Resultado sem estacionamento	4.916.535	5.360.897	-8%	36.883.064	36.941.798	0%
Resultado estacionamento	2.073.699	2.014.867	3%	15.730.968	13.217.234	19%
Resultado operacional (NOI)	6.990.234	7.375.764	-5%	52.614.032	50.159.032	5%
Benfeitorias	(109.031)	(1.563.192)	-93%	(950.084)	(5.551.240)	-83%
Resultado não operacional	31.008	18.275	70%	216.286	71.702	202%
Fluxo de caixa total	6.912.211	5.830.848	19%	51.880.234	44.679.494	16%

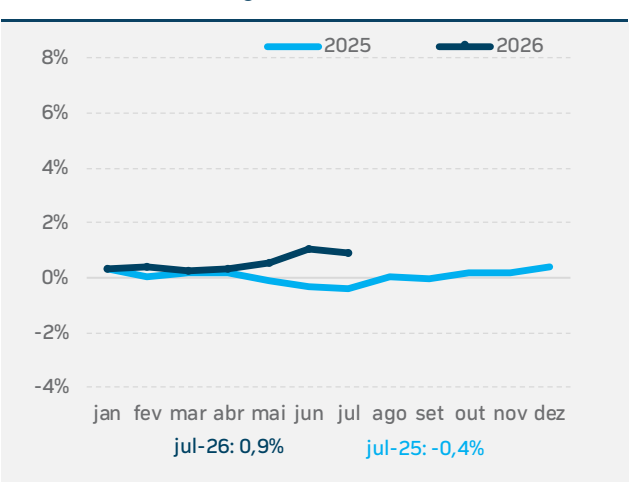
VENDAS (R\$ MM)



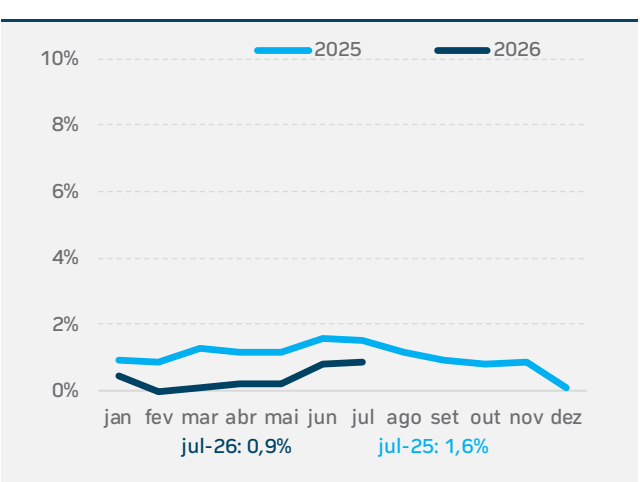
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

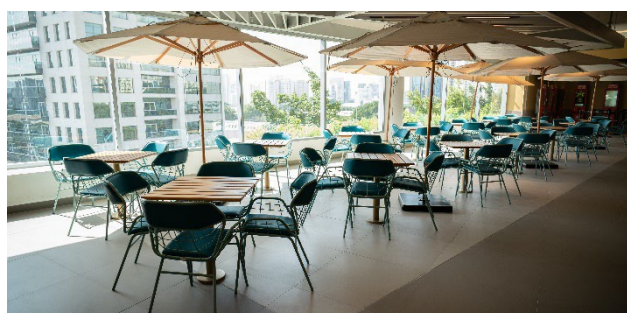


SHOPPING WEST PLAZA (5% da carteira – 4% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

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.

Movimentações comerciais: saídas da Olga Kos (194 m²) e Elephant Entretenimento (90 m²).

PARTICIPAÇÃO 89,9%	ABL TOTAL 35,0 mil m ²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 1991	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Dafyne, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Bio Ritmo, Madero, Mané Mercado, Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Johny Rockets, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP				westplaza.com.br

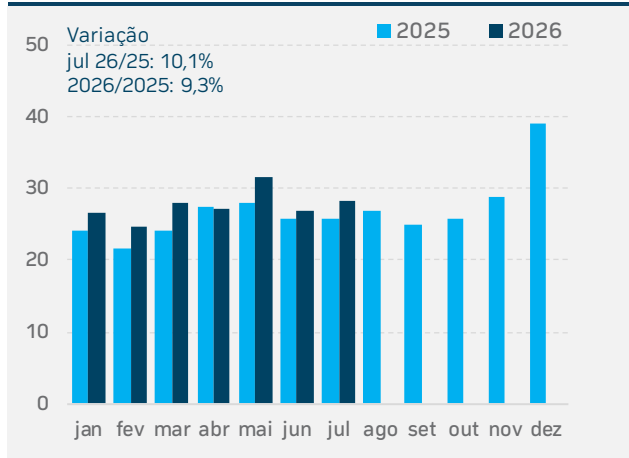


Fotos: Retrofit da praça de alimentação finalizado (última fileira).

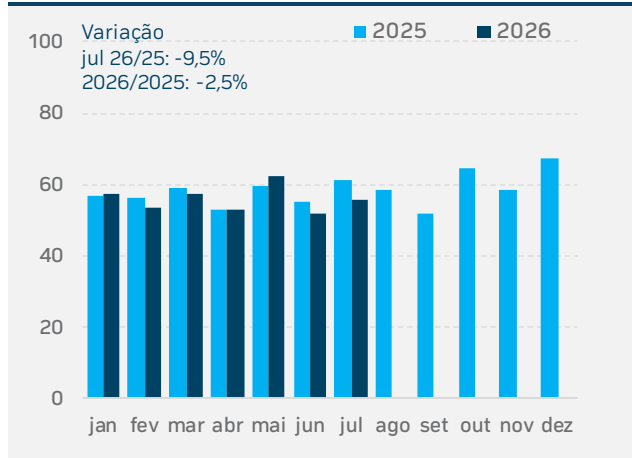
SHOPPING WEST PLAZA (5% da carteira – 4% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.446.680	1.475.301	-2%	10.220.427	10.715.085	-5%
Aluguel complementar	164.206	134.351	22%	1.247.878	1.144.383	9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	230.364	269.702	-15%	1.601.528	2.059.714	-22%
Outras receitas	31.750	9.420	-	369.911	60.291	514%
Receitas totais	1.873.000	1.888.774	-1%	13.439.744	13.979.473	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(954.275)	(743.891)	28%	(5.331.174)	(5.894.431)	-10%
Outras despesas	(218.590)	(693.757)	-68%	(1.995.459)	(2.764.550)	-28%
Despesas totais	(1.172.865)	(1.437.648)	-18%	(7.326.633)	(8.658.981)	-15%
Resultado sem estacionamento	700.135	451.126	55%	6.113.111	5.320.492	15%
Resultado estacionamento	762.866	773.757	-1%	4.997.490	4.652.794	7%
Resultado operacional (NOI)	1.463.001	1.224.883	19%	11.110.601	9.973.286	11%
Benfeitorias	(85.114)	(648.961)	-87%	(2.483.011)	(12.057.981)	-79%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.377.886	575.922	139%	8.627.590	(2.084.695)	-

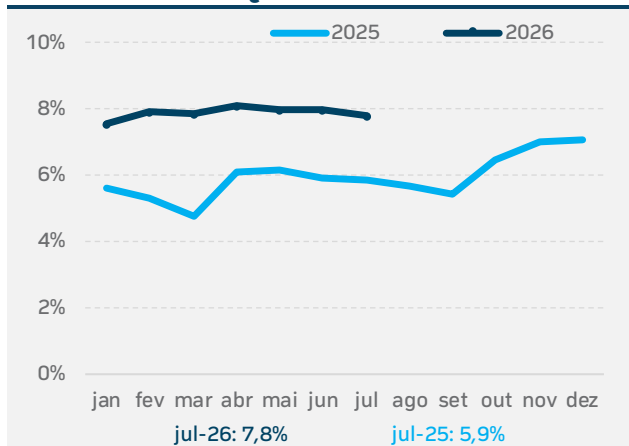
VENDAS (R\$ MM)



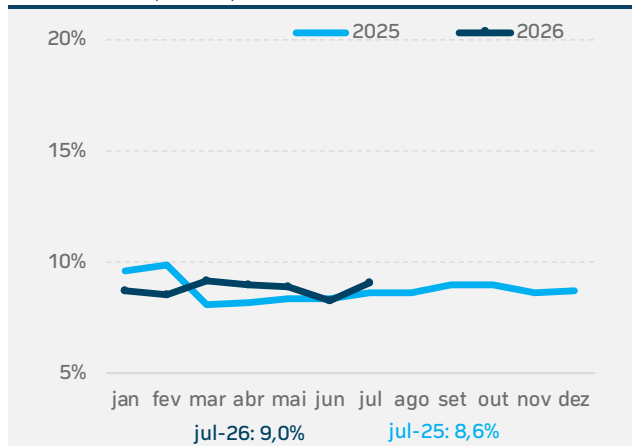
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (5% 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: entradas da Nihal (72 m²) e Divino Fogão (58 m²).

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

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

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

www.tivolishopping.com.br

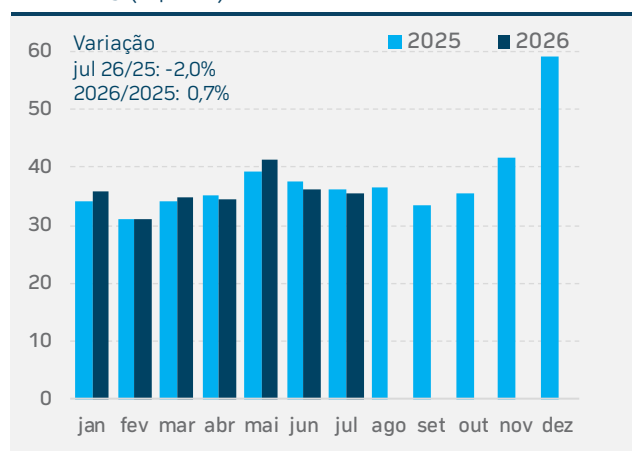


Fotos: Maurício Moreno

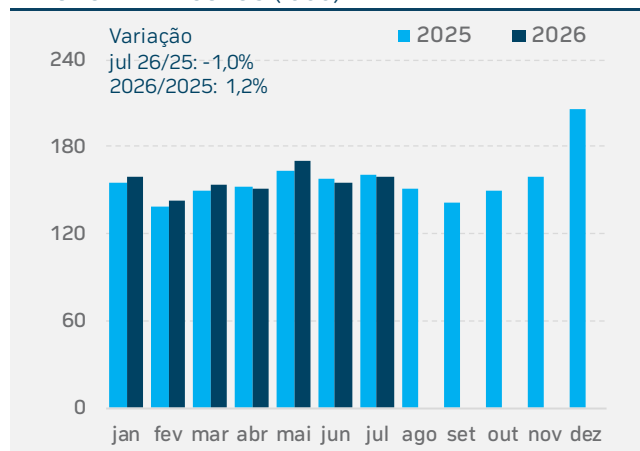
TIVOLI SHOPPING CENTER (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.523.863	1.631.047	-7%	11.657.754	11.550.220	1%
Aluguel complementar	148.408	143.618	3%	1.371.269	1.499.167	-9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	309.967	291.950	6%	2.023.631	1.679.888	20%
Outras receitas	49.139	48.122	2%	267.340	478.528	-44%
Receitas totais	2.031.377	2.114.736	-4%	15.319.995	15.207.803	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.103)	(48.081)	-8%	(348.527)	(325.159)	7%
Outras despesas	(265.474)	(265.412)	0%	(1.770.284)	(1.663.606)	6%
Despesas totais	(309.577)	(313.493)	-1%	(2.118.811)	(1.988.765)	7%
Resultado sem estacionamento	1.721.800	1.801.243	-4%	13.201.184	13.219.038	0%
Resultado estacionamento	648.248	626.602	3%	4.968.722	4.571.274	9%
Resultado operacional (NOI)	2.370.048	2.427.844	-2%	18.169.906	17.790.312	2%
Benfeitorias	(243.367)	(75.089)	224%	(750.045)	(568.368)	32%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.126.681	2.352.755	-10%	17.419.860	17.221.944	1%

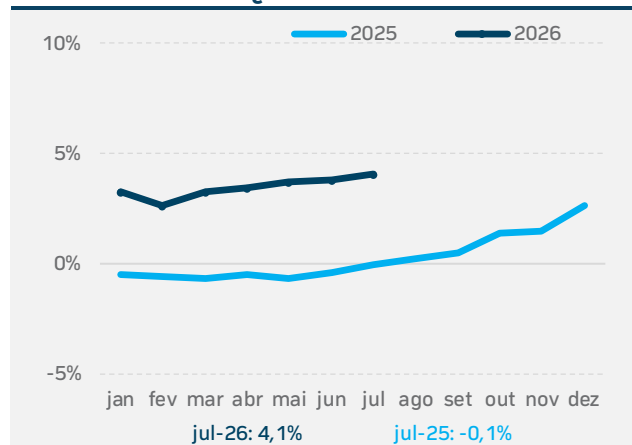
VENDAS (R\$ MM)



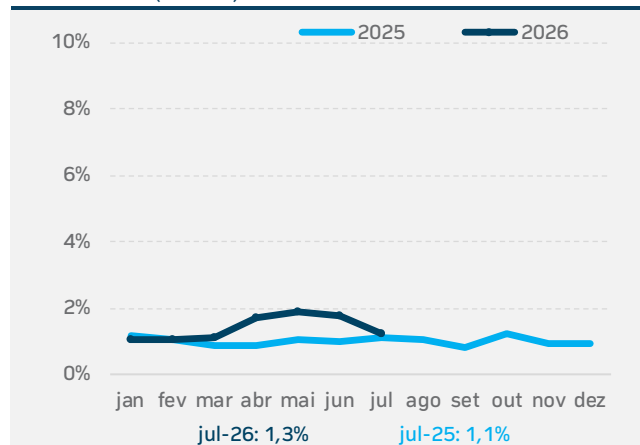
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (5% 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 Anacapri (41 m²).

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

Principais Operações: Cinépolis, Estrela do Lar, Outback, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo, C&A, Vivara e Smart Fit.

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

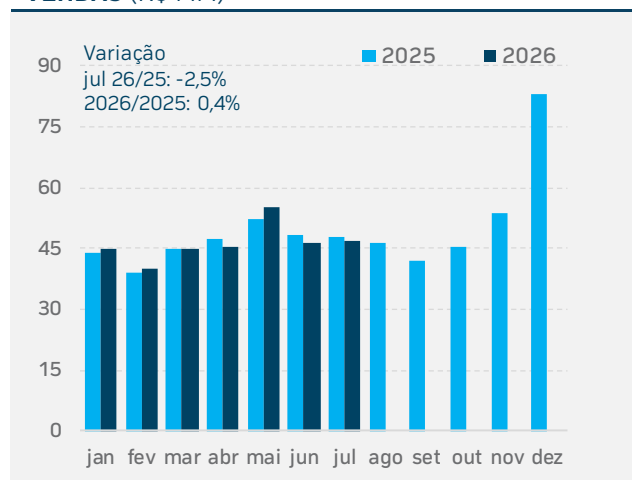


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

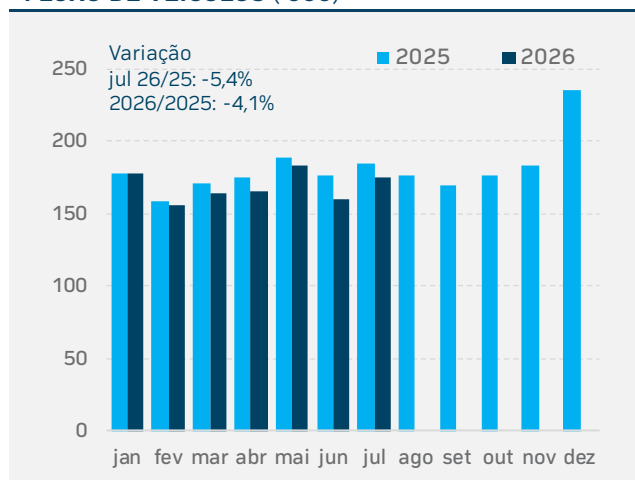
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.372.511	2.456.678	-3%	16.711.796	17.241.136	-3%
Aluguel complementar	149.134	164.985	-10%	1.519.824	1.339.519	13%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	443.895	516.252	-14%	3.522.742	3.200.463	10%
Outras receitas	117.744	132.034	-11%	864.057	1.171.091	-26%
Receitas totais	3.083.284	3.269.950	-6%	22.618.418	22.952.209	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(164.701)	(95.131)	73%	(669.627)	(864.402)	-23%
Outras despesas	(530.456)	(354.034)	50%	(4.264.682)	(3.971.583)	7%
Despesas totais	(695.157)	(449.165)	55%	(4.934.310)	(4.835.985)	2%
Resultado sem estacionamento	2.388.127	2.820.785	-15%	17.684.109	18.116.224	-2%
Resultado estacionamento	1.071.684	1.169.834	-8%	8.451.715	8.591.335	-2%
Resultado operacional (NOI)	3.459.811	3.990.620	-13%	26.135.824	26.707.560	-2%
Benfeitorias	(36.947)	(324.185)	-89%	(741.015)	(1.256.475)	-41%
Resultado não operacional	(23.550)	19.438	-	126.394	42.696	196%
Fluxo de caixa total	3.399.314	3.685.872	-8%	25.521.203	25.493.780	0%

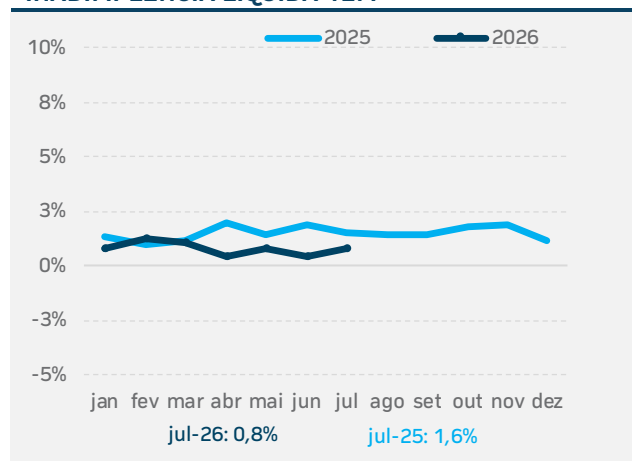
VENDAS (R\$ MM)



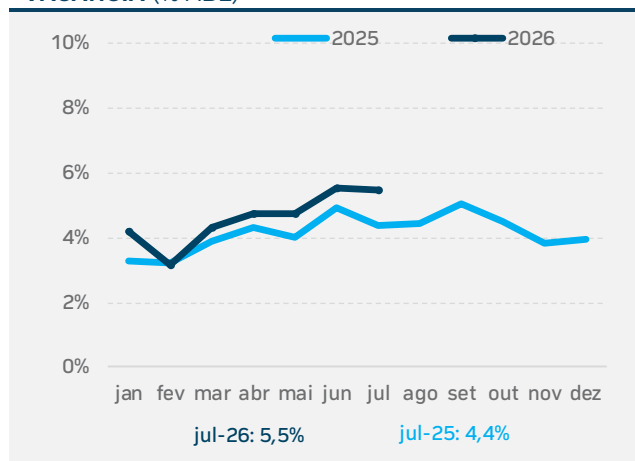
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída da Valisere (54 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	28,4 mil m²	217	2000	ALLOS

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



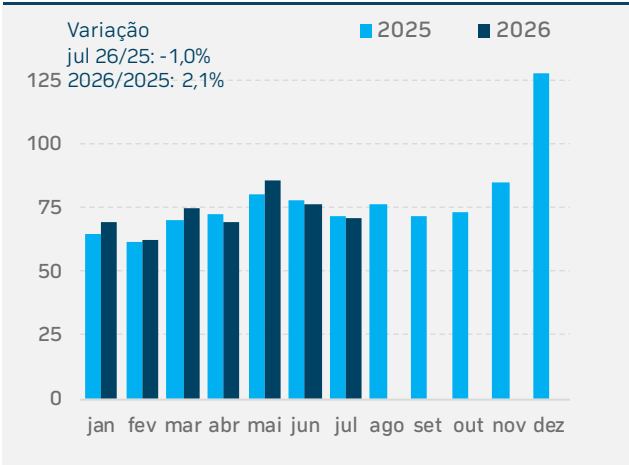
Fotos: Fachada revitalizada.



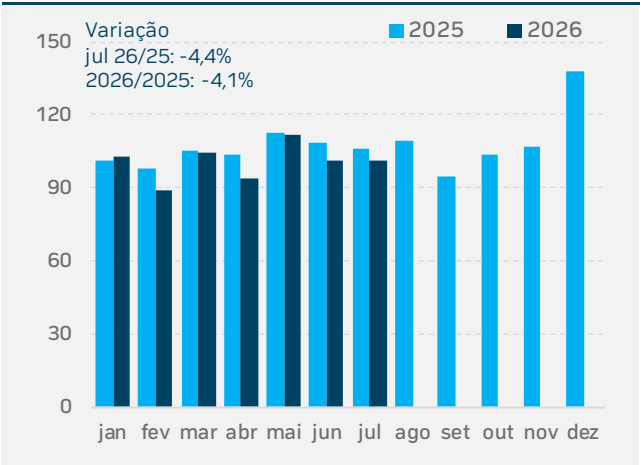
SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.118.648	4.133.124	0%	32.918.005	32.059.222	3%
Aluguel complementar	434.759	433.529	0%	3.857.556	3.451.349	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	875.524	911.012	-4%	5.441.871	6.084.386	-11%
Outras receitas	252.621	210.492	20%	1.958.459	1.469.500	33%
Receitas totais	5.681.553	5.688.157	0%	44.175.892	43.064.457	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(340.712)	(351.668)	-3%	(2.257.915)	(1.367.712)	65%
Outras despesas	(758.521)	(867.806)	-13%	(5.100.428)	(4.657.666)	10%
Despesas totais	(1.099.233)	(1.219.474)	-10%	(7.358.343)	(6.025.378)	22%
Resultado sem estacionamento	4.582.319	4.468.683	3%	36.817.548	37.039.079	-1%
Resultado estacionamento	1.737.471	1.593.690	9%	12.486.348	11.000.239	14%
Resultado operacional (NOI)	6.319.791	6.062.373	4%	49.303.897	48.039.318	3%
Benfeitorias	(1.180.635)	(1.836.091)	-36%	(5.070.559)	(6.050.403)	-16%
Resultado não operacional	67.495	59.724	13%	373.193	266.467	40%
Fluxo de caixa total	5.206.650	4.286.006	21%	44.606.531	42.255.382	6%

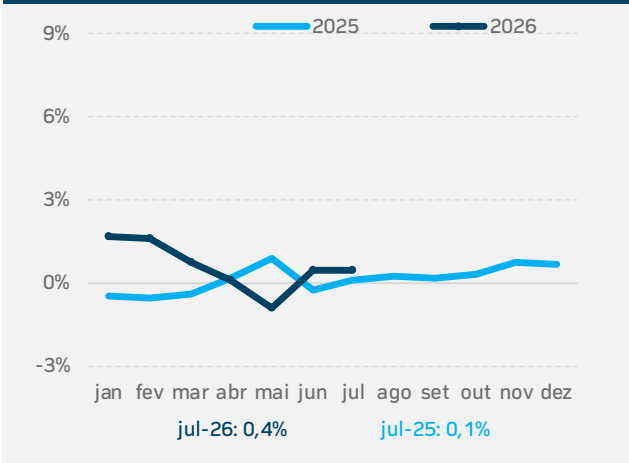
VENDAS (R\$ MM)



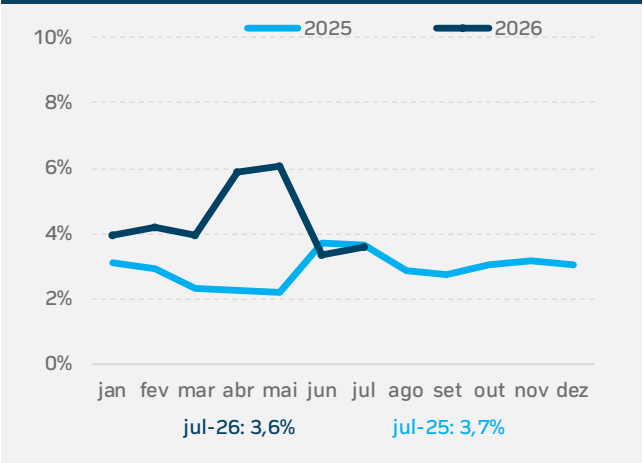
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% 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: entradas da ID Man (41 m²) e Subway (40 m²), saída da Empório Make (33 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



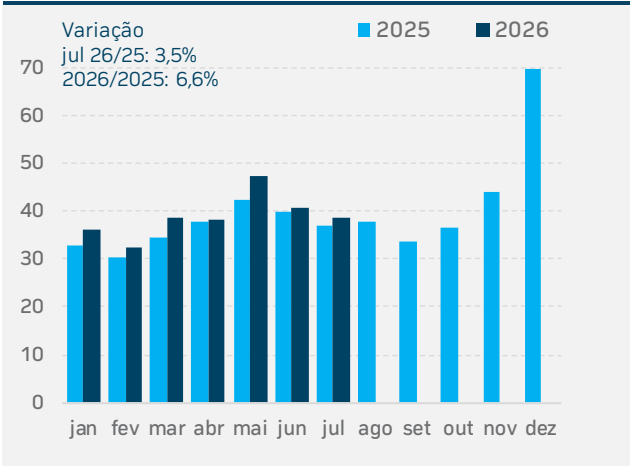
Fotos: Maurício Moreno.



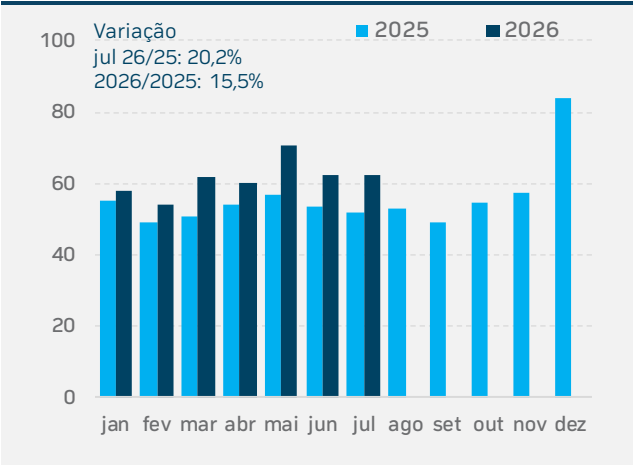
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.190.923	2.465.963	-11%	18.016.299	17.873.850	1%
Aluguel complementar	111.674	111.904	0%	977.757	899.279	9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	445.783	400.483	11%	2.905.786	2.721.219	7%
Outras receitas	44.299	80.004	-45%	271.935	405.566	-33%
Receitas totais	2.792.678	3.058.354	-9%	22.171.778	21.899.914	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(70.222)	(96.494)	-27%	(539.697)	(631.190)	-14%
Outras despesas	(228.140)	(159.332)	43%	(1.649.358)	(1.484.557)	11%
Despesas totais	(298.362)	(255.826)	17%	(2.189.054)	(2.115.748)	3%
Resultado sem estacionamento	2.494.316	2.802.528	-11%	19.982.724	19.784.167	1%
Resultado estacionamento	447.435	392.974	14%	3.318.078	2.932.406	13%
Resultado operacional (NOI)	2.941.751	3.195.501	-8%	23.300.802	22.716.573	3%
Benfeitorias	-	(150.000)	-100%	(117.956)	68.103	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.941.751	3.045.501	-3%	23.182.846	22.784.676	2%

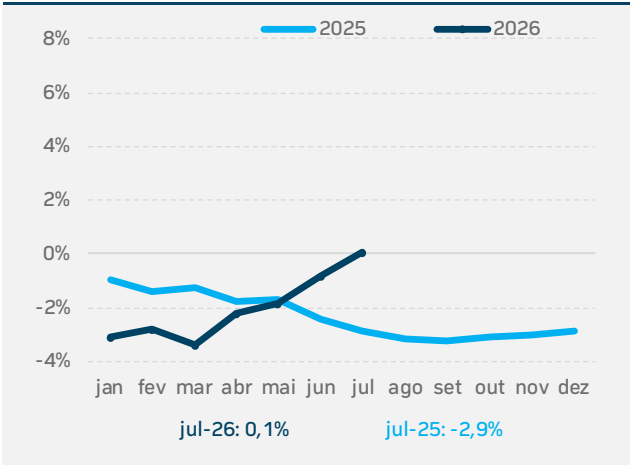
VENDAS (R\$ MM)



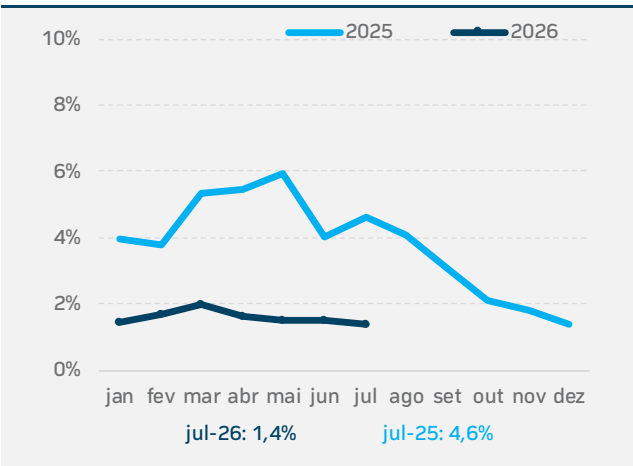
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída da PBKids (299 m²), no movimento que viabilizou a entrada da Ri Happy em uma outra área de 415 m² em fevereiro, com incremento de rentabilidade.

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

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

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

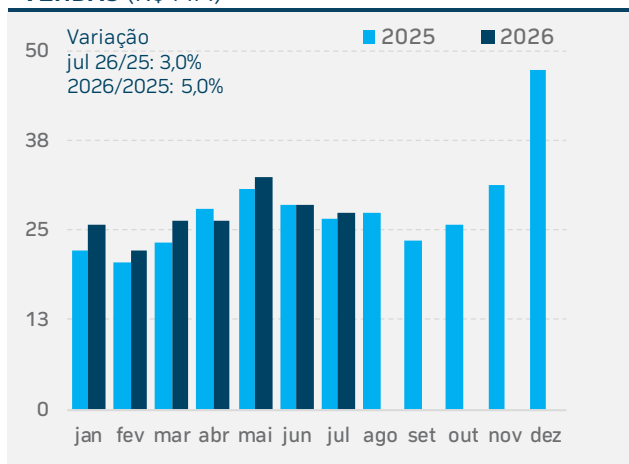
shoppingjaragua.com.br/araraquara/



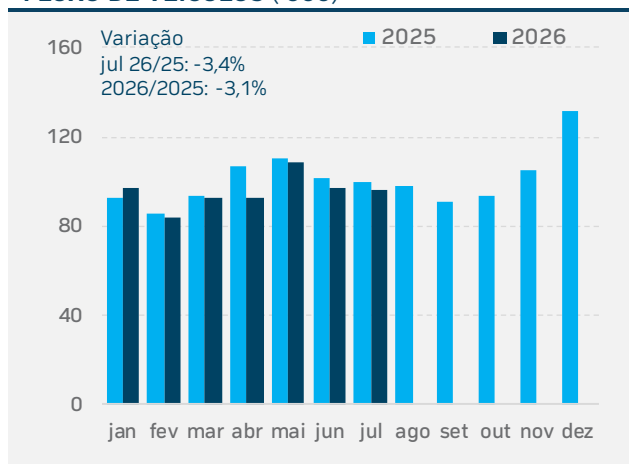
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	895.193	865.389	3%	6.931.336	6.497.852	7%
Aluguel complementar	189.293	201.423	-6%	1.440.690	1.565.977	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	510.219	491.567	4%	3.560.102	3.310.087	8%
Outras receitas	58.978	10.202	478%	170.951	231.145	-26%
Receitas totais	1.653.684	1.568.581	5%	12.103.079	11.605.061	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(64.984)	(78.994)	-18%	(523.560)	(548.575)	-5%
Outras despesas	(119.660)	(152.955)	-22%	(1.007.115)	(973.608)	3%
Despesas totais	(184.644)	(231.949)	-20%	(1.530.675)	(1.522.182)	1%
Resultado sem estacionamento	1.469.040	1.336.632	10%	10.572.404	10.082.878	5%
Resultado estacionamento	560.032	489.666	14%	3.711.580	3.148.500	18%
Resultado operacional (NOI)	2.029.072	1.826.298	11%	14.283.984	13.231.378	8%
Benfeitorias	(392.995)	(233.015)	69%	(1.831.787)	(3.703.757)	-51%
Resultado não operacional	(5.945)	(3.789)	57%	(6.140)	(26.661)	-77%
Fluxo de caixa total	1.630.132	1.589.494	3%	12.446.057	9.500.961	31%

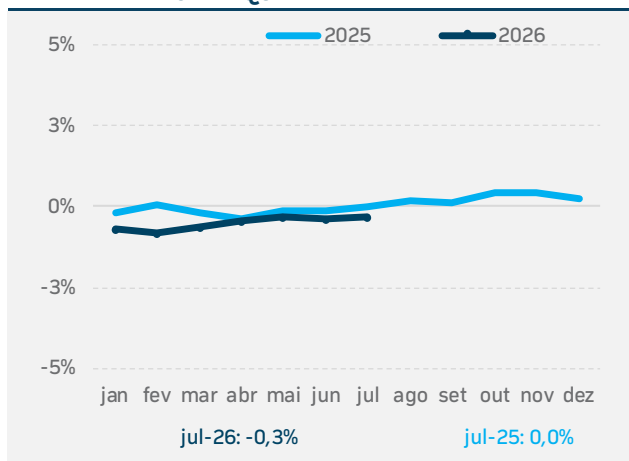
VENDAS (R\$ MM)



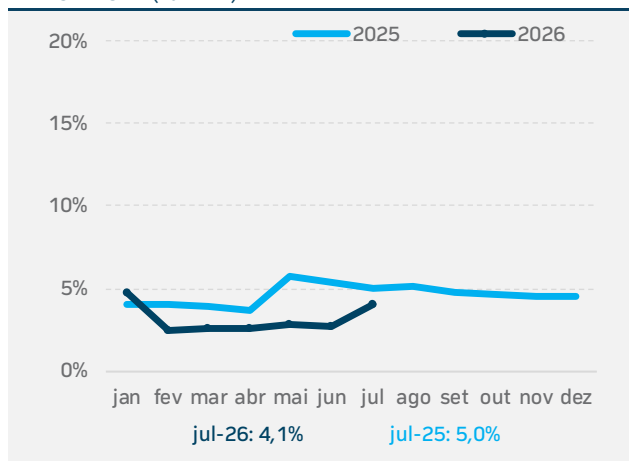
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída do Chaveiro Total Chaves (11 m²).

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

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

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

partagesantana.com.br/

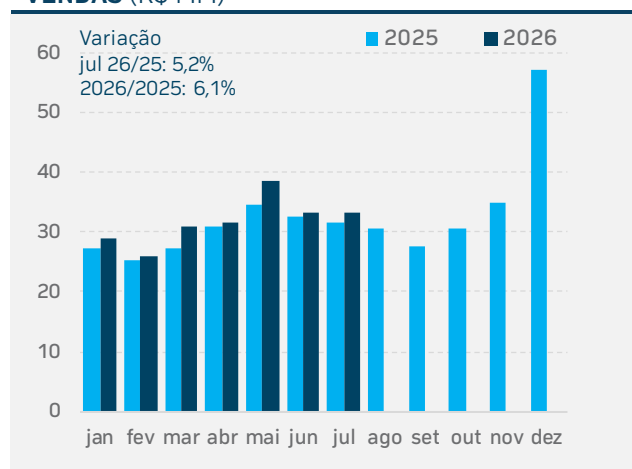


Fotos: Maurício Moreno.

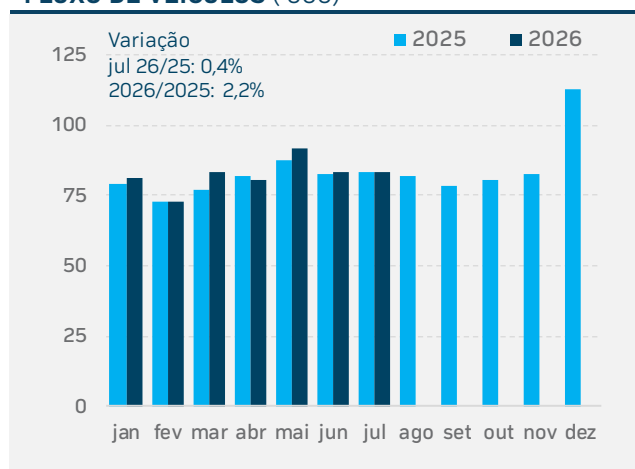
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Varição vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.486.335	1.569.246	-5%	12.107.347	11.840.298	2%
Aluguel complementar	302.620	287.499	5%	2.141.433	2.299.955	-7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	442.471	299.121	48%	2.927.700	2.634.602	11%
Outras receitas	166.145	45.124	268%	496.210	461.735	7%
Receitas totais	2.397.572	2.200.989	9%	17.672.690	17.236.590	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(168.359)	(120.999)	39%	(1.573.872)	(829.853)	90%
Outras despesas	(313.019)	(262.156)	19%	(1.918.981)	(2.131.848)	-10%
Despesas totais	(481.378)	(383.155)	26%	(3.492.853)	(2.961.701)	18%
Resultado sem estacionamento	1.916.194	1.817.834	5%	14.179.837	14.274.889	-1%
Resultado estacionamento	1.006.724	900.694	12%	6.235.270	5.367.149	16%
Resultado operacional (NOI)	2.922.918	2.718.528	8%	20.415.107	19.642.038	4%
Benfeitorias	(57.352)	(32.709)	75%	(931.905)	(1.428.875)	-35%
Resultado não operacional	(142.897)	(90.422)	58%	(722.984)	(1.132.924)	-36%
Fluxo de caixa total	2.722.668	2.595.397	5%	18.760.217	17.080.239	10%

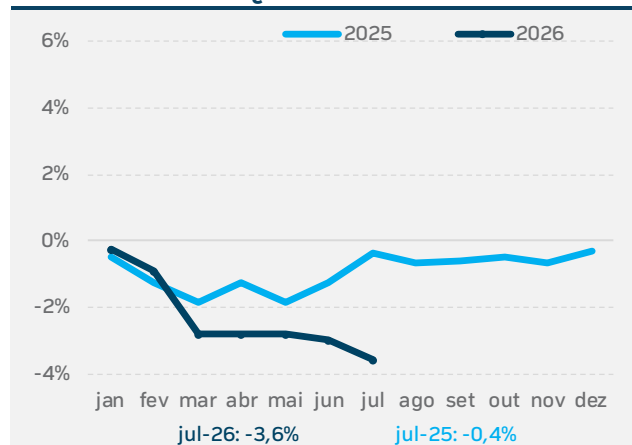
VENDAS (R\$ MM)



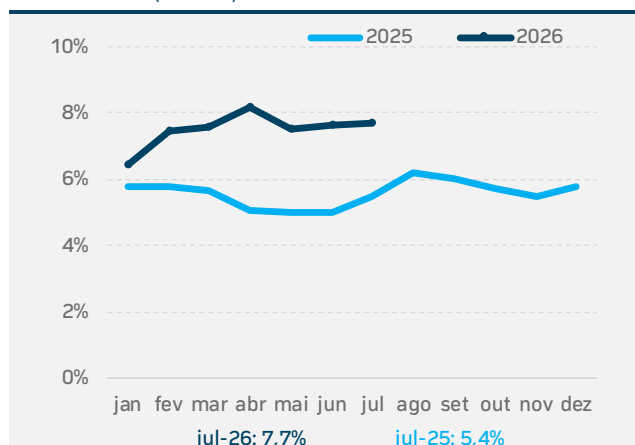
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% 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.

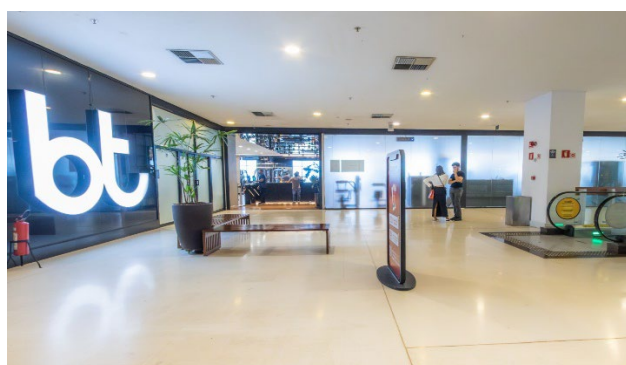
Movimentações comerciais: entradas da Denza (275 m²), Lume Make Up (35 m²) e Inacia Franca Ateliê de Bordado (25 m²), saídas da Bioperform (65 m²) e La Renovence (30 m²).

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

Principais Operações: Bodytech, Cinelaser, Vivara, Track & Field, Kitchens (a inaugurar), Le Lis Blanc, John John, Brookfield, Avenida, Animale, Maison Paris, Sebrae.

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

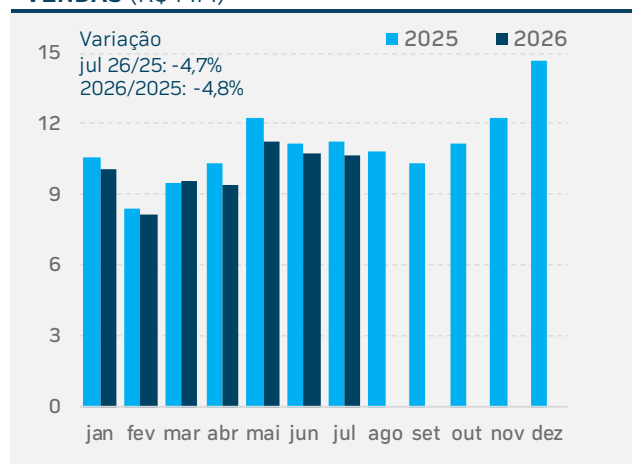
www.goiabeirasshopping.com.br



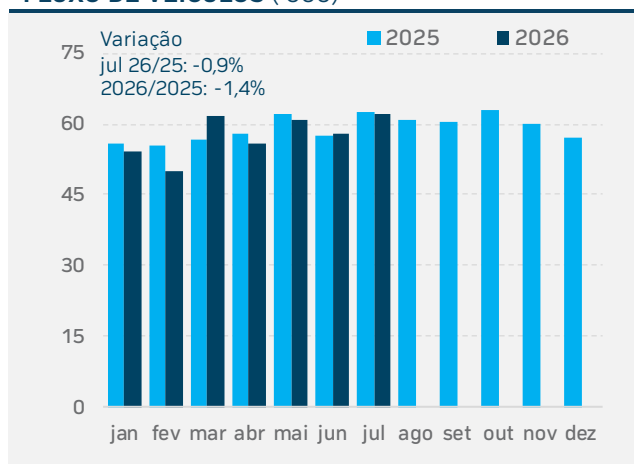
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	212.345	147.660	44%	1.443.781	1.291.257	12%
Aluguel complementar	76.775	77.616	-1%	488.093	661.407	-26%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	76.799	71.638	7%	868.688	572.241	52%
Outras receitas	930	177	425%	70.262	2.380	2852%
Receitas totais	366.849	297.091	23%	2.870.823	2.527.285	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.052.769)	(937.606)	12%	(6.773.189)	(5.557.602)	22%
Outras despesas	(89.635)	(59.168)	51%	(591.821)	(482.931)	23%
Despesas totais	(1.142.404)	(996.774)	15%	(7.365.010)	(6.040.533)	22%
Resultado sem estacionamento	(775.555)	(699.683)	11%	(4.494.187)	(3.513.248)	28%
Resultado estacionamento	2.028	2.754	-26%	14.545	18.180	-20%
Resultado operacional (NOI)	(773.527)	(696.929)	11%	(4.479.642)	(3.495.068)	28%
Benfeitorias	(10.565)	(77.866)	-86%	(298.222)	(472.666)	-37%
Resultado não operacional	-	(105.000)	-100%	-	(890.000)	-100%
Fluxo de caixa total	(784.092)	(879.795)	-11%	(4.777.865)	(4.857.734)	-2%

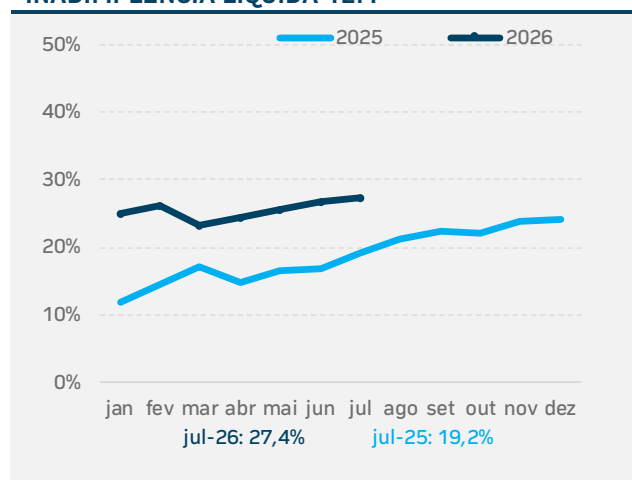
VENDAS (R\$ MM)



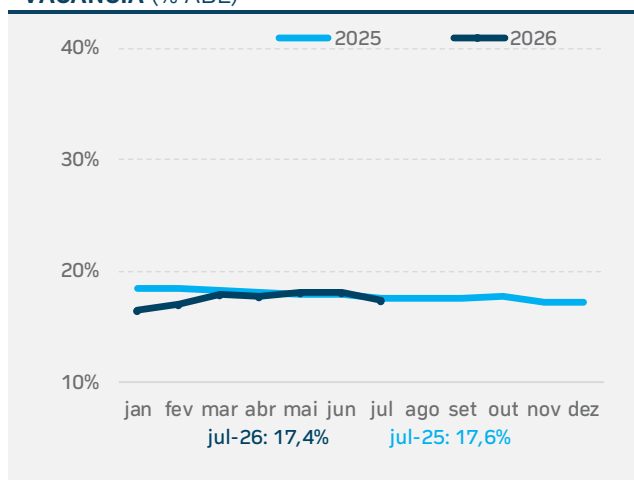
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

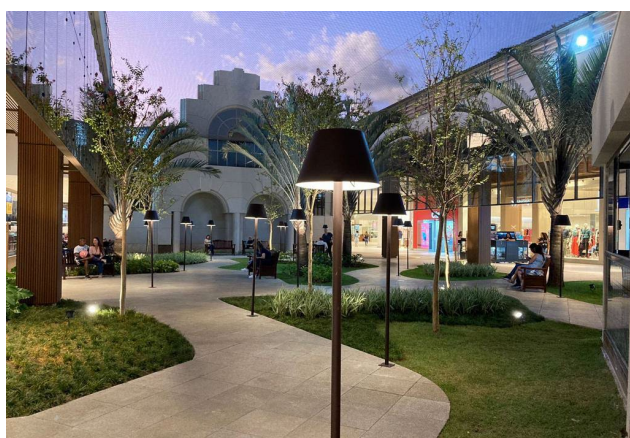
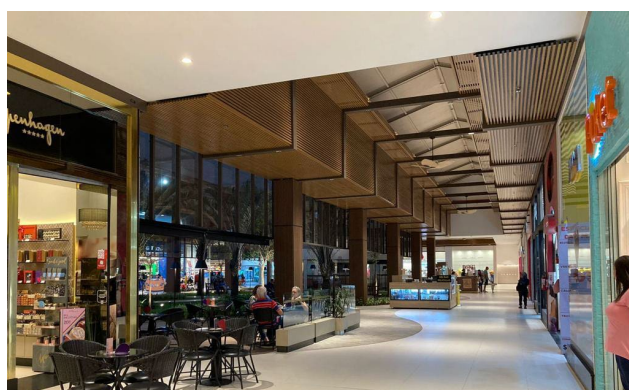
Movimentações comerciais: saída da MG Sports (132 m²).

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, Granado, Maravilhas do Lar, Magazine Luiza e Centauro, Outback, Unimed e Youcom.

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

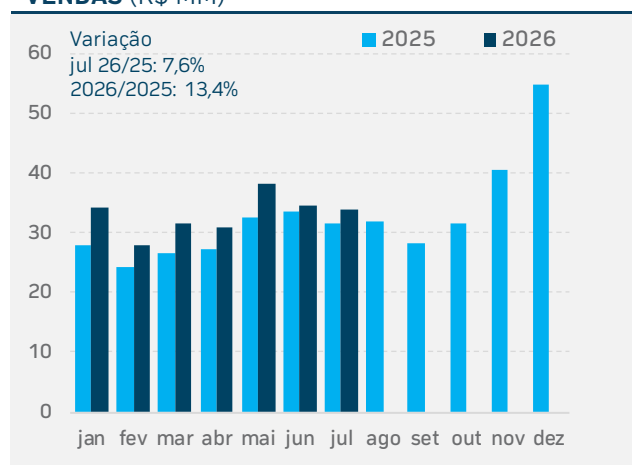
www.francashopping.com.br



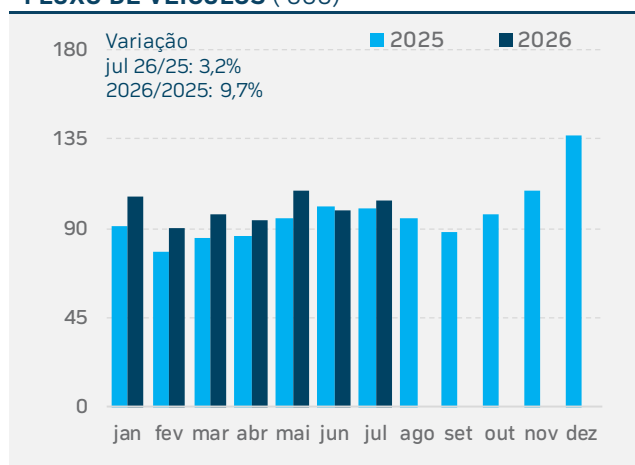
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-26	Realizado jul-25	Variação vs. jul-25	Acum. jul-26	Acum. jul-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.414.180	1.319.686	7%	10.986.095	8.879.839	24%
Aluguel complementar	286.868	280.082	2%	1.670.500	1.806.001	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	339.510	301.840	12%	2.354.016	2.341.817	1%
Outras receitas	20.866	41.646	-	620.370	200.369	-
Receitas totais	2.061.423	1.943.255	6%	15.630.981	13.228.027	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.507)	(77.381)	-5%	(228.120)	(444.763)	-49%
Outras despesas	(353.009)	(314.561)	12%	(2.763.382)	(1.533.742)	80%
Despesas totais	(426.516)	(391.942)	9%	(2.991.502)	(1.978.506)	51%
Resultado sem estacionamento	1.634.908	1.551.313	5%	12.639.479	11.249.521	12%
Resultado estacionamento	774.255	637.642	21%	4.928.755	3.745.922	32%
Resultado operacional (NOI)	2.409.163	2.188.955	10%	17.568.235	14.995.443	17%
Benfeitorias	(46.325)	(431.332)	-89%	(71.546)	(1.675.351)	-96%
Resultado não operacional	35.610	21.734	64%	(48.366)	(59.594)	-19%
Fluxo de caixa total	2.398.447	1.779.357	35%	17.448.323	13.260.498	32%

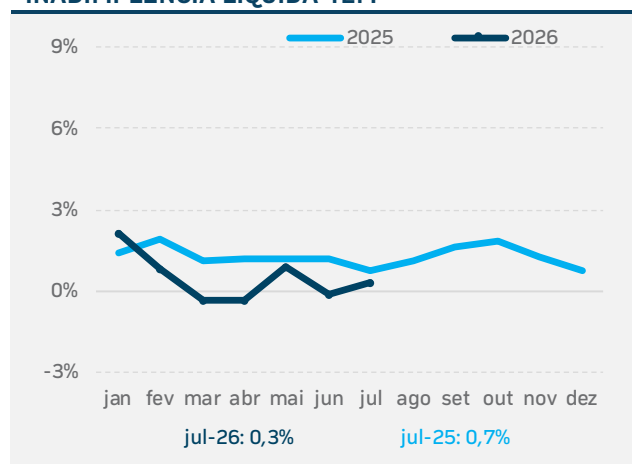
VENDAS (R\$ MM)



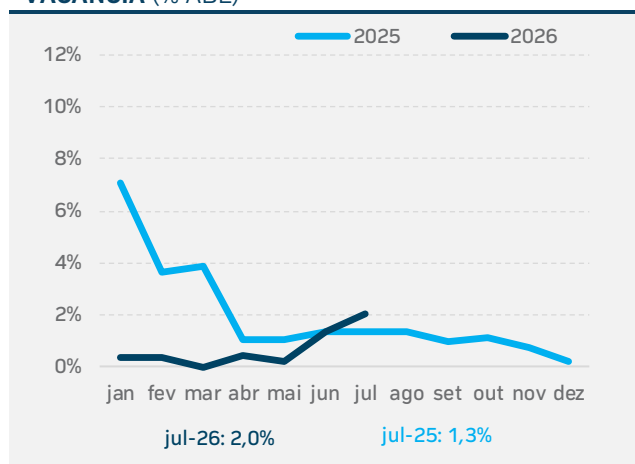
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (18% DA CARTEIRA VIA COTAS DOS FIIs HPDP11 E PQDP11)

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 22,0% do Shopping, por meio dos fundos HPDP11 e PQDP11, já considerando a aquisição de participação adicional no ativo.

Destacamos que foi assinado contrato para a entrada do [Savegnago Supermercados](#) em uma área de mais de 5 mil m² no corredor de Colinas, com inauguração prevista para o mês de dezembro de 2026. A chegada da rede, reconhecida como uma das líderes do setor no interior paulista, reforça o posicionamento do empreendimento em oferecer um mix conveniência e serviços de alta qualidade.

Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do HPDP11 ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO 22,0%	ABL TOTAL 126,3 mil m ²	OPERAÇÕES 448	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
-----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

Principais Operações: Bodytech, C&A, Casas Bahia, Centauro, Clínica Diagmed, Daiso Japan, Decathlon, Expo Dom Pedro, H&M, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Miniso, Nike, PEP da Polícia Federal, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Camarada Camarão, Empório Santa Therezinha, Giovannetti, Jangada Restaurante, Lago do Holandês, L'Entrecôte de Paris, Madero, Mamma Jamma, Ninetto, O Matuto, Olive Garden, Outback, Parrilla da Fazenda, Pecorino, Pirajá, Toca da Traíra e Temakeria e Cia.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

<https://parquedpedro.com.br/>



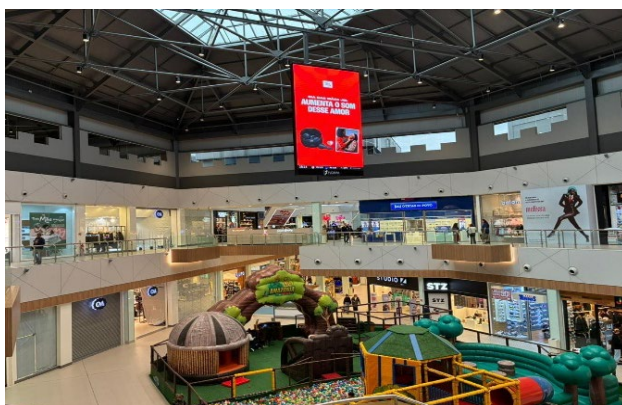
Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

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 25,6%	ABL TOTAL 50,8 mil m ²	OPERAÇÕES 151	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR Plena Malls
Principais Operações: C&A, Renner, Riachuelo, Centauro, Farm, Havan, Vivara, Smart Fit, Posto de emissão de passaportes da PF, Little Carbone, Noir Sushi, Cinemark, Renal Vida (hospital), Regus Coworking, RD Station e Serpro (corporativos); Uniavan, UniDombosco e UniFAEL (universidades).				
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. Desde 2024, o ativo passa por um retrofit completo que introduz um novo conceito de design, focado em oferecer uma experiência mais moderna, confortável e atrativa aos frequentadores. A imagem abaixo destaca o andamento da revitalização da fachada.

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



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

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

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

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

Destacamos que foi assinado contrato para a entrada da [Ironberg](#) em uma área de 2.234 m². Esta unidade será o primeiro centro de treinamento da Ironberg no estado do Rio de Janeiro, estabelecendo um marco para a rede de academias, famosa por possuir a [maior academia](#) de musculação do mundo e por receber um grande número de celebridades e influencers digitais, que frequentam e produzem conteúdos nas academias.

A entrada reforça a estratégia do shopping de atrair operações âncora de alto fluxo. Trata-se de uma operação estratégica de alta relevância que diversifica e qualifica o mix de conveniência e serviços, consolidando o empreendimento como um polo de saúde e bem-estar.

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

Principais Operações: Ironberg Training Center (a inaugurar), Calebitto (a inaugurar), Cobasi, Daiso, Lojas Americanas, O Amigão, Renner, Supermarket, Outback, Bar do Adão, Bardana, Galeteria Continental, Lorelai Cucina Mediterranea, Restaurante Oliva, Yuki Cozinha Japonesa, Kinoplex, Qualistage, PEP da Polícia Federal, Centro Médico Barra D'Or (a inaugurar).

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2025](#)[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

Siga-nos nas redes sociais:

