

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Retrofit - Praça de alimentação do Shopping West Plaza

ABRIL DE 2025

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	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
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	53
DOCUMENTOS	54

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	INÍCIO DAS ATIVIDADES
R\$ 215,17	Novembro de 2006
COTA DE MERCADO	ADMINISTRADORA
R\$ 197,40	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO	GESTORA
R\$ 2,5 bi	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS*	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)
12.913.301	0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS	TAXA DE PERFORMANCE
126.421	Não há
ABL PRÓPRIA ¹	OFERTAS CONCLUÍDAS
245,0 mil m²	Dez emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
	HGBS11
	TIPO ANBIMA
	FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO
	Indeterminado
	PÚBLICO-ALVO
	Investidores em geral
	RATING
	brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil (link)

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 30/04/2025.

* Não considera o desdobramento de cotas efetivado em 12/05/2025.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

LIBERATION DAY!!!!

Após um mês de março com o anúncio de algumas tarifas que os Estados Unidos da América (EUA) passarão a adotar na importação de bens e serviços de suas principais contrapartes, como Canada e México (10% a 20% sobre todos os bens que não façam parte do acordo comercial com os EUA), China (tarifa de 20% sobre todos os bens originários desse país) entre outros, e, ainda, sobre produtos considerados estratégicos como aço, alumínio (25%) e automóveis, chegamos finalmente ao dia 2 de abril de 2025, o Dia da Libertação, quando, com o circo armado nos jardins da Casa Branca, o presidente Donald Trump, com uma lousa na mão, anunciou as ditas Tarifas Recíprocas e surpreendeu o mundo inteiro ao impor tarifas maiores do que se esperava a quase 70 parceiros comerciais dos EUA. O Brasil fez parte do grupo de países que teve uma menor alíquota, enquanto a China teve inicialmente uma tarifa de 34% e a União Europeia foi contemplada com tarifas de 20%. A partir desse momento tivemos um importante aumento da volatilidade dos mercados em função da escalada das decisões e principalmente da reação que a China teve ao aumentar na mesma magnitude as tarifas de importação sobre produtos americanos. O fato é que o governo Trump espera arrecadar entre U\$ 600 bilhões e U\$ 1 trilhão com as tarifas, sendo o objetivo dessa política meramente arrecadatório, não visando a um uso como regulador do fluxo comercial, o que pode vir a gerar distorções no futuro.

Com o temor de recessão que o tarifaço do governo Trump pudesse trazer, os mercados desabaram na sequência da divulgação da nova política tarifária do governo americano. O índice S&P500, em Wall Street, recuou 4,84% no dia 03/04 após o anúncio, na maior queda desde março de 2020. Também tiveram quedas expressivas os outros índices do mercado americano como o Dow Jones, 3,98% e o Nasdaq, 5,97%, assim como as principais bolsas do mundo. Nos dias seguintes novas baixas no mercado acionário foram verificadas. No total, a queda do S&P500 chegou a quase 15% em poucos dias. Estima-se que, com esse pacote, a tarifa média sobre as importações americanas pode subir para 22% em comparação com 2,50% em 2024, atingindo o nível mais alto desde 1910!

Sem dúvida o choque provocado pelo anúncio do tarifaço de Trump é um chamado para que as negociações bilaterais com os diversos parceiros se iniciem em uma posição mais vantajosa para os negociadores americanos, mas não se sabe onde isso vai terminar. Com certeza haverá uma distensão entre as partes, especialmente na relação EUA/China que, no calor da hora, chegaram ao anúncio de tarifas de importação de até 154% dos EUA para importações da China e um número parecido na mão inversa de importações de produtos americanos pela China. Mas a reação imediata dos mercados indica que teremos pela frente um encarecimento de diversos produtos pela aplicação das tarifas de importação e com isso um aumento da inflação e uma provável recessão, porque a insegurança causada pela falta de definição sobre o patamar de tarifas que vai ser imposta às mais diversas cadeias produtivas vai paralisar os mercados e principalmente adiar investimentos e tomadas de decisão por parte dos líderes empresariais. A confiança para novos investimentos estará reduzida e as consequências dessa insegurança serão sentidas em todas as principais economias do mundo.

Outra realidade que já podemos perceber é a desvalorização do dólar em relação às principais moedas, como chegamos a ver em relação ao franco suíço, euro e libra esterlina. Essa falta de confiança no dólar também atingiu os títulos do tesouro americano, que, nos dias que se seguiram ao anúncio das tarifas, tiveram dificuldades de colocação e chegaram a perder valor em relação ao que vinham negociando em março. Esse aumento de prêmio para carregar a dívida do tesouro americano demonstra que parte dos investidores mundiais e mesmo os bancos centrais de alguns países podem estar diminuindo a sua posição na moeda e nos títulos do tesouro como reserva de valor. Essa situação somada às críticas que diversos apoiadores de Trump começaram a fazer na esteira do derretimento das bolsas e da desvalorização do dólar, levaram o governo Trump a anunciar, em 09/04, a suspensão das tarifas recíprocas, exceto para as importações da China, por 90 dias com aplicação de tarifa única de 10% para todos os parceiros comerciais. Não resta dúvida que esse recuo se deu muito pelo medo que a alta do prêmio de risco dos títulos do tesouro americano evoluísse para níveis superiores aos impressionantes 5,02% alcançados no dia 09/04 para os vencimentos de 30 anos e 4,52% no vencimento de 10 anos. Enfim, as tarifas recíprocas estão suspensas, as negociações bilaterais já começaram com alguns anúncios de acordo, como com a Inglaterra, que se seguirá a negociações com China, Japão, Índia e todos os principais parceiros comerciais dos EUA. Os mercados iniciaram uma recuperação e uma diminuição da volatilidade e provavelmente até julho teremos uma definição clara do cenário que persistirá para o fim de 2025. Mesmo a pressão que o presidente

Trump estava fazendo em cima de Jerome Powell, presidente do FED, o Banco Central americano, para baixar os juros já diminuiu.

Por aqui os mercados seguiram a volatilidade do mercado americano embora com menos intensidade. O IBOVESPA teve uma oscilação ao redor de 6,33% em cinco pregões, saindo de 131.190 pontos no fechamento de 02/04 e chegando a 122.887, como ponto mínimo, em 09/04. Já o dólar, no auge do stress, alcançou R\$ 6,0959 e havia batido R\$ 5,5922 em 03/04, incríveis 9% de variação. Por fim, o IFIX teve um comportamento mais estável, chegando a cair 2,50% entre 02/04 e 09/04, mas também se recuperou. No fim, apesar da volatilidade e do stress, todos os mercados se recuperaram bem e terminaram o mês de abril no campo positivo. O IBOVESPA terminou o mês com uma alta de 3,69%, o dólar fechou com queda de 0,5382% a R\$ 5,6740 e o IFIX encerrou abril a 3.412,71, alta de 3%. Cabe notar que as taxas dos DI fecharam em todos os vértices e os títulos pós fixados, as NTN-B, também tiveram queda fechando ao redor de 50 bps nos vencimentos mais curtos.

Um último destaque vai para a reunião do Comitê de Política Monetária de 07/05, que entregou mais uma alta de juros, dessa vez de 50 bps, subindo a SELIC para 14,75% ao ano. O Comitê do BACEN entregou o que havia prometido na última reunião, ou seja, uma alta de juros em uma magnitude menor do que o ritmo anterior e passou a impressão em seu comunicado que o ciclo de aperto monetário se encerra nesses níveis, o que nos leva a precificar cortes para as duas últimas reuniões de 2025.

Continuamos confiantes que tanto o IFIX quanto as ações vão entregar resultados ainda melhores até o final de 2025. Isso se deve principalmente a uma expectativa de queda de juros a nível mundial que provavelmente terá efeitos por aqui também.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

FATO RELEVANTE – DESDOBRAMENTO DE COTAS DO FUNDO

No dia 9 de maio a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [informou](#) aos cotistas que conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada em 30 de abril de 2025, 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 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 12 de maio de 2025 e serão 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 (doze milhões, novecentos e treze mil e trezentas e uma) cotas, passou a ter 129.133.010 (cento e vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil e dez) cotas, cujo novo valor unitário é equivalente ao valor da cota dividido por 10 (dez), sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

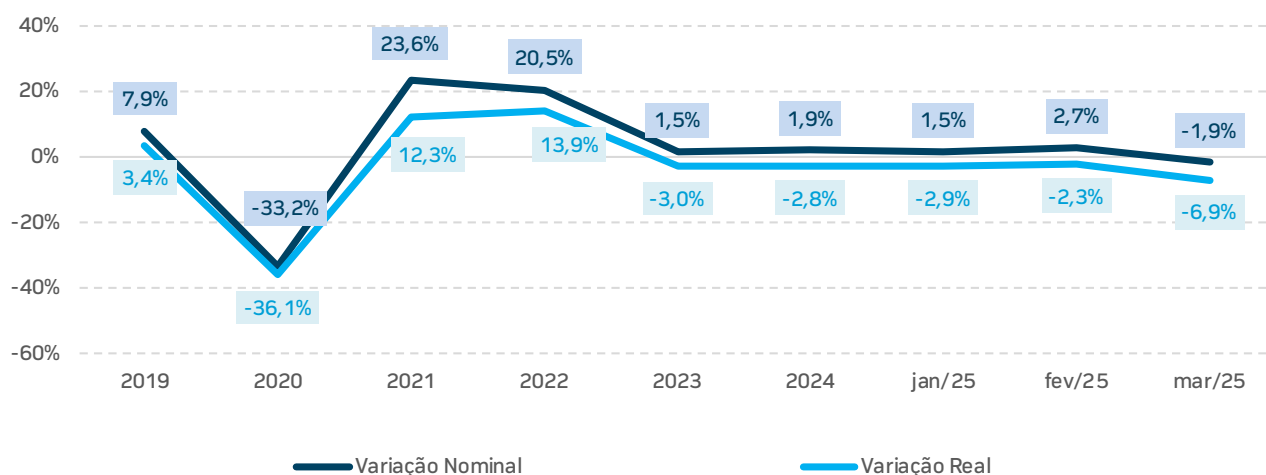
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em março, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 1,9% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 6,9%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 0,7% vs. o mesmo período de 2024.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

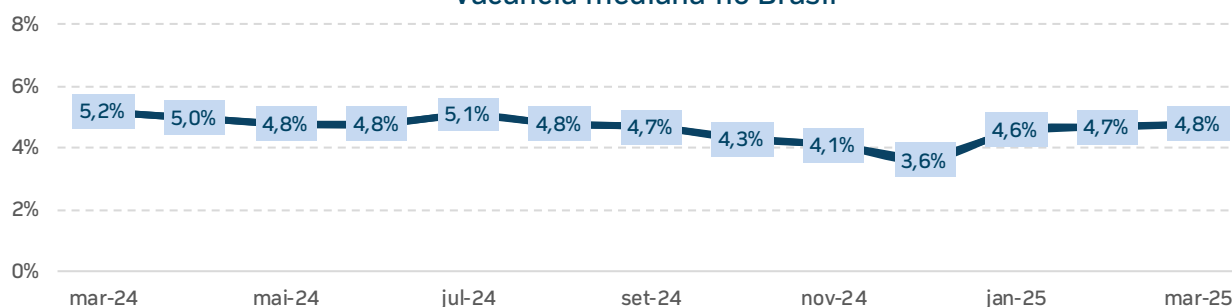


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
mar/25	4,8%	5,4%	4,2%	4,1%	5,0%
fev/25	4,7%	5,5%	4,8%	4,0%	5,9%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de março, 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\$ 1.230 em março, o que representa um crescimento de 0,8% vs. março de 2024. Levando em conta o acumulado de 2025, as vendas apresentam crescimento de 8,0% em comparação ao mesmo período de 2024. Vale destacar que o mês de março 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. Desconsiderando apenas as operações afetadas diretamente por esta data, como as chocolaterias, as vendas totais do portfólio crescem 5,5% vs. mar/24, e, 9,8% no 1º trimestre de 2025.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou março com 4,8% da ABL vaga vs. 5,0% em fevereiro e 6,7% em março de 2024. Destacamos que o principal responsável pela redução da vacância foi o Shopping West Plaza.

NOI/M²: Em março, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 76,2/m², um crescimento de 4,9% vs. março de 2024. No acumulado do ano de 2025, o indicador apresenta crescimento de 5,1% em comparação ao mesmo período de 2024.

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

Março - 2025					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m²	R\$/m² vs. mar/24	YTD vs. 2024	R\$/m²	R\$/m² vs. mar/24	YTD vs. 2024
Jardim Sul	19%	90,0%	28.721	2,6%	1.959	-1,9%	4,0%	127,6	-2,8%	-3,8%⁵
Penha	12%	87,6%	29.779	4,7%	1.531	-4,5%	-1,1%	85,7	3,5%	6,0%
West Plaza²	7%	89,6%	35.816	8,0%	674	0,8%	7,0%	35,8	15,7%	-1,2%
Pq D. Pedro²	7%	7,7%	126.122	3,1%	1.375	1,7%	3,1%	124,9	11,4%	18,4%
Mooca	7%	20,0%	42.067	1,3%	1.968	4,9%	6,3%	142,4	-2,0%	4,0%
Capim Dourado	7%	60,0%	38.731	3,3%	1.066	-4,5%	1,8%	64,9	11,7%	22,0%
Tivoli	6%	59,0%	25.779	0,9%	1.323	-0,1%	5,0%	89,6	-0,9%	3,5%
São Bernardo	6%	35,0%	42.975	3,9%	1.041	-5,0%	0,7%	75,5	0,1%	1,4%
Bauru	6%	65,0%	34.550	3,8%	915	4,5%	9,6%	43,8	8,4%	7,0%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.446	2,3%	2.460	-1,3%	2,4%	183,2	-12,6%	-2,3%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	5,3%	1.151	-1,9%	0,0%	89,0	-4,2%	0,4%
Floripa²	3%	25,6%	50.469	1,2%	1.639	54,9%	81,8%	74,4	32,3%	26,6%
Jaraguá Araraquara	2%	25,0%	21.099	3,9%	1.103	6,4%	8,4%	76,8	29,3%	18,1%
IFONH	2%	18,4%	20.048	1,8%	1.529	1,6%	1,1%	82,5	19,8%	21,0%
Suzano	2%	15,0%	24.953	9,0%	1.229	3,8%	4,4%	88,5	4,2%	-3,9%
Santana	2%	15,0%	25.882	5,7%	1.051	-7,4%	1,5%	97,2	41,8%	31,1%
Goiabeiras	1%	54,0%	25.831	18,2%	367	-5,6%	0,6%	-9,2	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.789	3,9%	1.406	3,0%	8,8%	96,2	28,5%	18,3%
HGBS¹ ³	-	-	232.740	4,8%	1.230	0,8%	8,0%	76,2	4,9%	5,1%

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.

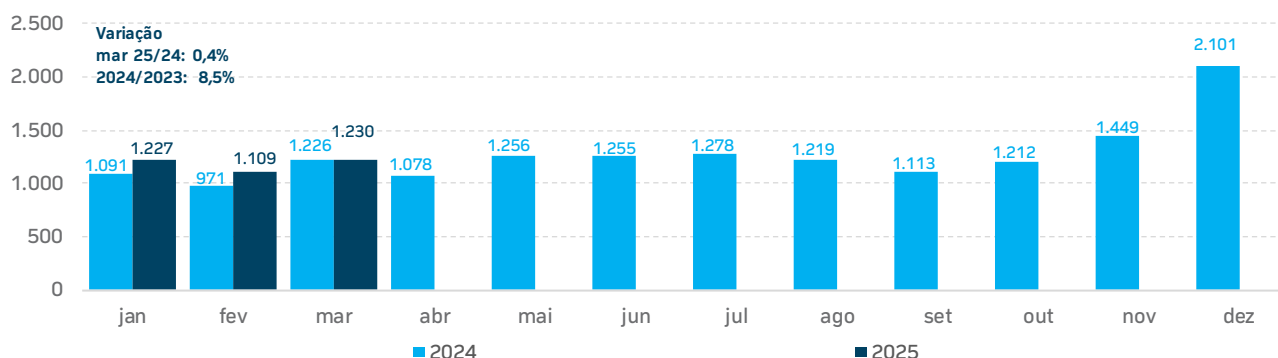
⁵ Ressaltamos que, desconsiderando o recebimento em jan/24 de garantia anual de aluguel mínimo de âncoras do Jardim Sul, temos uma retração de 1,7% do NOI acumulado de 2025 vs. o mesmo período de 2024. Em 2025, estes recebimentos ocorrerão apenas entre julho e agosto.

Fonte: Hedge, Administradoras.

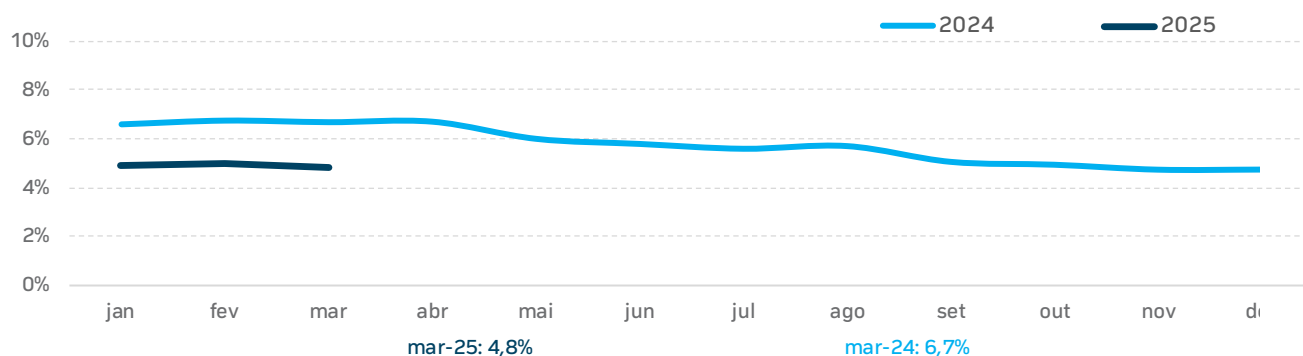
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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.

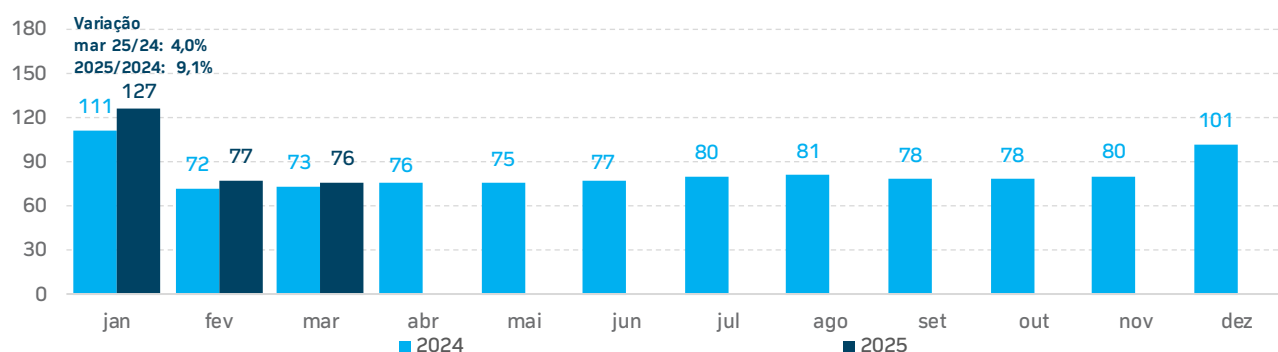
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



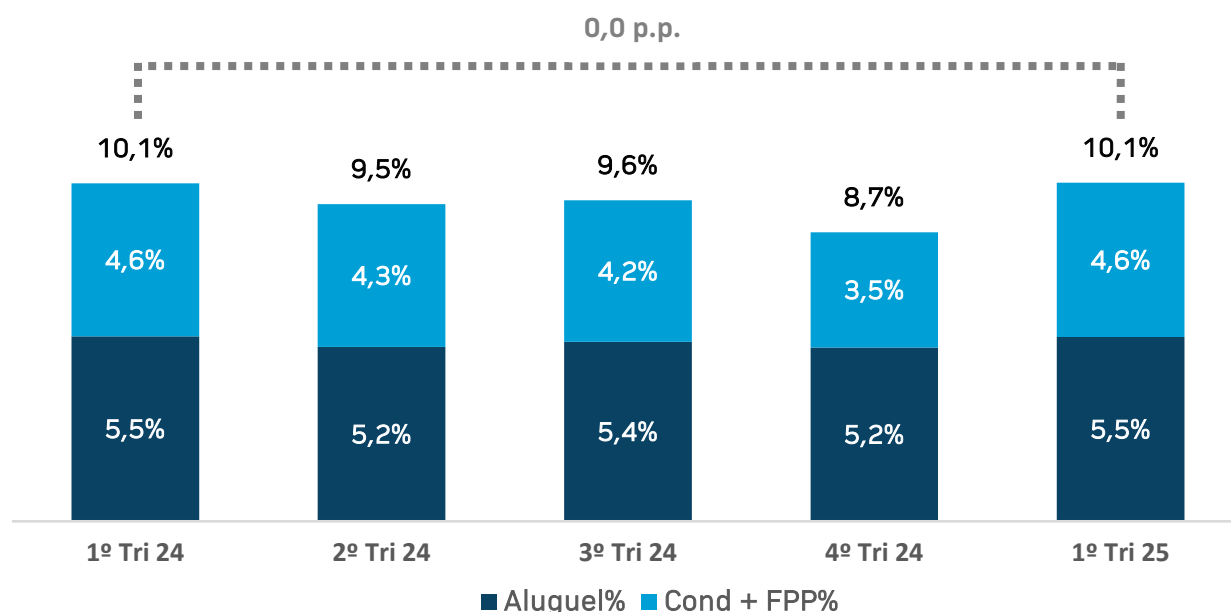
Fonte: Hedge, Administradores

INDICADORES COMERCIAIS

Neste mês, com o encerramento do primeiro trimestre de 2025, trazemos adicionalmente também os principais indicadores comerciais do portfólio do HGBS.

Custo de Ocupação

No 1º Tri 25, o custo de ocupação médio do portfólio foi de 10,1%, sem variação em comparação com o mesmo período do ano passado. A representatividade das despesas com aluguel (5,5%) e com encargos comuns e fundo de promoção (4,6%), dentro do custo total, também não se alteraram comparado com 1º Tri 24. Em 2024, a Páscoa ocorreu em março, contribuindo para o aumento das vendas do 1º Tri 24 e, conseqüentemente, reduzindo o custo de ocupação à época. Já em 2025, a data comemorativa será refletida apenas nos indicadores da competência de abril, no 2º Tri 25. Mesmo assim, o portfólio manteve o patamar de 10,1% no 1º Tri 25, evidenciando solidez e equilíbrio das operações mesmo sem o impulso das vendas de Páscoa.



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

O indicador de SSS teve um aumento de 4,5% no 1º Tri 25, com destaque para Decoração e Construção (+17,1%) e Eletrodomésticos e Eletrônicos (+11,4%), dentro de Artigos do Lar, e Esportes (+13,6%) e Lojas de Departamento (+13,1%), dentro de Roupas e Calçados. Juntas, as quatro categorias citadas representam 28% do total das vendas nas mesmas lojas. O segmento de Alimentação foi o mais impactado pelo descasamento da Páscoa, registrando queda de 3,1% no trimestre.

Entre os ativos, os destaques de SSS do trimestre são Floripa (+78,5%), Capim Dourado (+5,4%), Mooca (+4,8%) e Bauru (+3,9%).

SSS por segmento	1º Tri 25
Roupas e Calçados	10,4%
Alimentação	-3,1%
Conveniência & Serviços	5,3%
Artigos do Lar	10,8%
Outros	0,4%
HGBS	4,5%

Excluindo o impacto do descasamento da Páscoa, o portfólio HGBS apresentou SSS de +4,1% em março/2025 e +6,2% no 1º Tri 25. No segmento de Alimentação, ao desconsiderarmos as lojas diretamente afetadas pela data comemorativa, observamos um desempenho positivo, com SSS de +1,0% em março/2025 e +0,9% no 1º Tri 25.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em março, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,20/ cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de abril de 2025, considerando as 12.913.301 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de maio de 2025, aos detentores de cotas em 30 de abril 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.

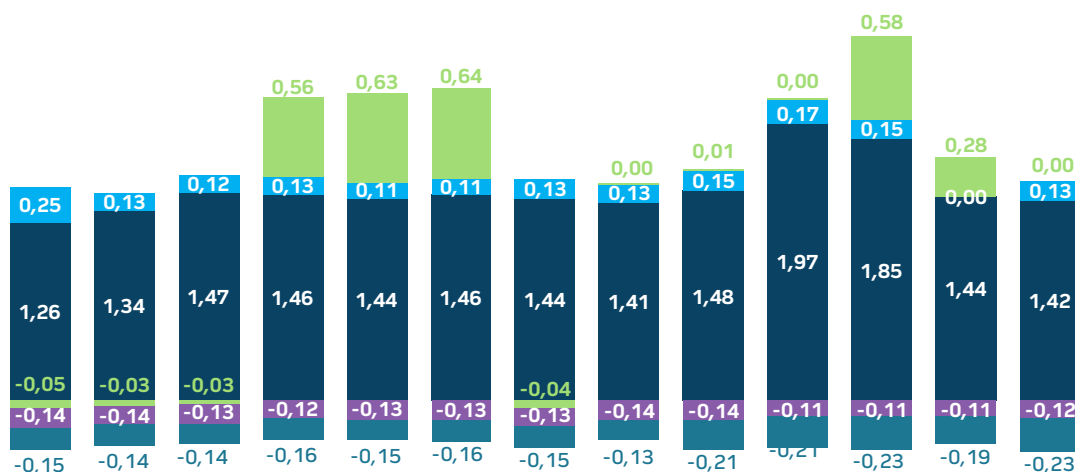
HGBS 11	abr-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	18.362.371	1,42	86.241.157	1,67
Imóveis	15.404.894	1,19	74.476.132	1,44
FIs Estratégicos - Rendimento	2.957.477	0,23	11.765.025	0,23
Outras Receitas	1.717.526	0,13	5.853.898	0,11
FIs Líquidos - Rendimento	638.983	0,05	2.499.229	0,05
CRI	714.263	0,06	1.599.557	0,03
LCI	-	-	161.491	0,00
Renda Fixa	364.280	0,03	1.593.621	0,03
Total de Despesas	(4.539.238)	(0,35)	(16.840.786)	(0,33)
Despesas operacionais	(1.585.178)	(0,12)	(5.758.794)	(0,11)
Despesas financeiras	(2.954.060)	(0,23)	(11.081.991)	(0,21)
Resultado Operacional	15.540.659	1,20	75.254.269	1,46
Lucro Operações	-	-	11.170.844	0,22
Imóveis	-	-	11.167.919	0,22
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	33.134	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	(30.209)	(0,00)
Resultado HGBS11	15.540.659	1,20	86.425.113	1,67
Rendimento HGBS11	20.661.282	1,60	82.645.126	1,60

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

Fonte: Hedge

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

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



	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	Média 12m
Resultado Total	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,93	1,24	1,26	1,29	1,81	2,24	1,43	1,20	1,56
Rendimento	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,63
Resultado Acumulado	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	1,47	1,11	0,78	0,46	0,67	1,31	1,14	0,74	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

A gestora segue avaliando oportunidades na reciclagem de portfólio para aumentar a rentabilidade da carteira, que podem gerar ganhos não recorrentes a serem distribuídos aos cotistas.

Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 197,40**.

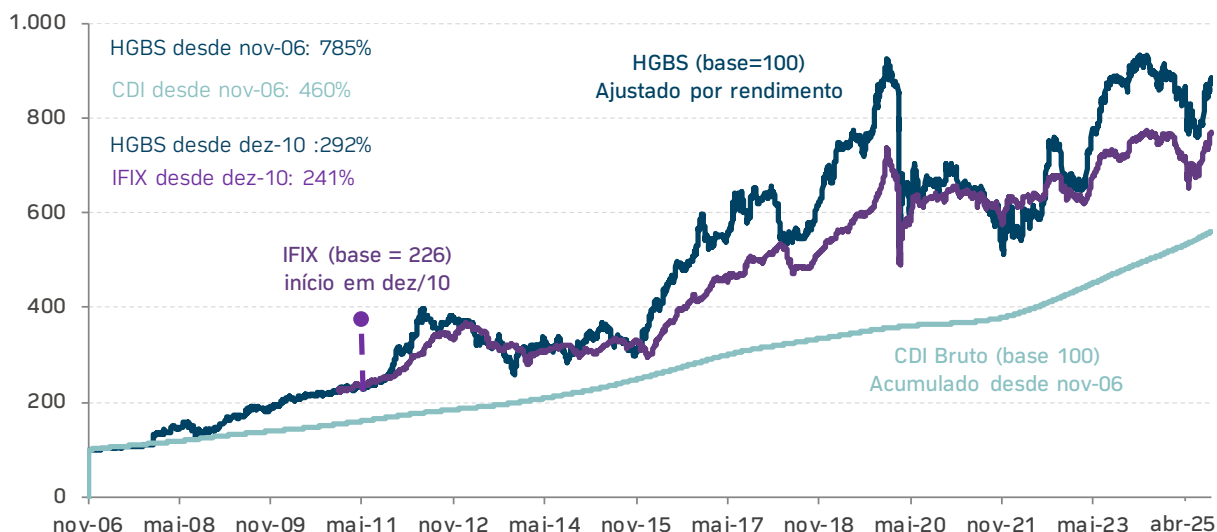
Hedge Brasil Shopping FII	abr/25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	195,84	186,08	222,69	100,00
Renda Acumulada	0,8%	3,4%	8,8%	268,1%
Ganho de Capital Líquido	0,6%	4,9%	-11,4%	77,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,5%	8,4%	-2,7%	1281,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	20,0%	28,7%	-2,7%	15,4%
% CDI Líquido	162,8%	244,8%	-	327,8%
Retorno Total Bruto	1,6%	9,5%	-2,5%	365,5%
IFIX	3,0%	9,5%	0,9%	241,3%¹
% IFIX	53,7%	100,1%	-	120,8%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

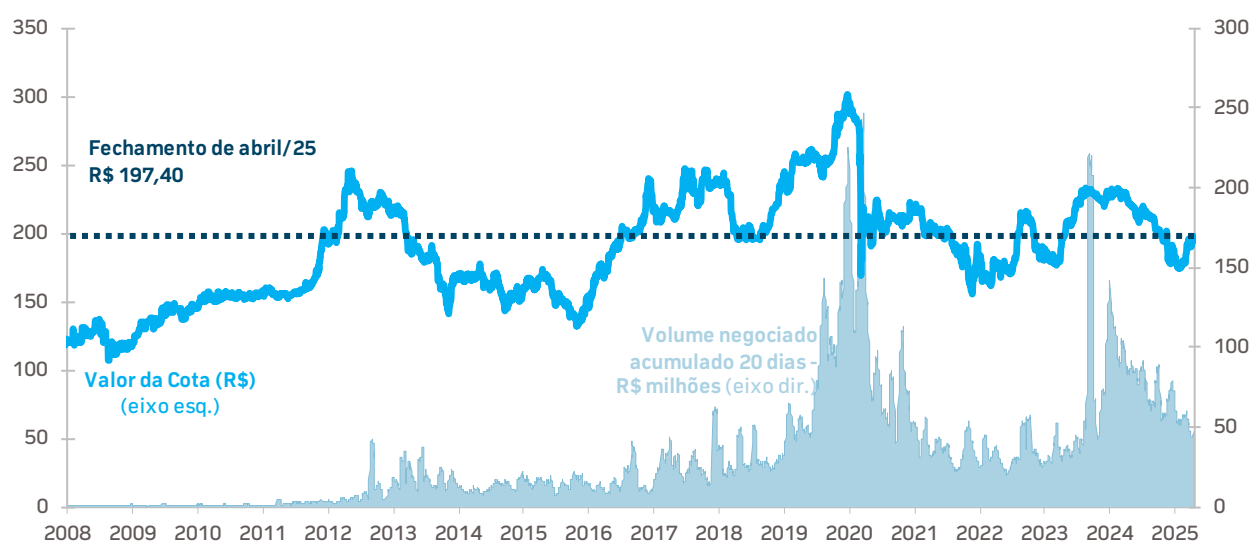
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	abr/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	1,9%	8,9%	32,6%
Volume negociado (R\$ milhões)	47,5	211,4	833,5
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,4	2,6	3,3

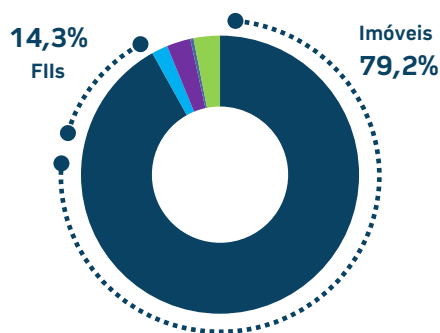


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

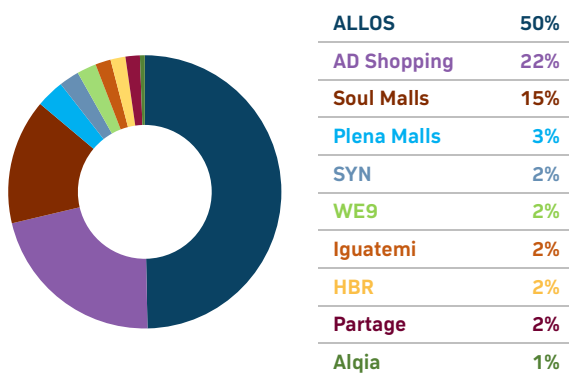
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 93,4% 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	93,4%	FIIs Líquidos	2,0%
CRIs e LCIs	3,1%	Fundos RF	1,5%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)

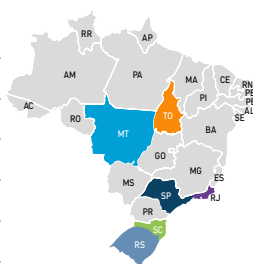


DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

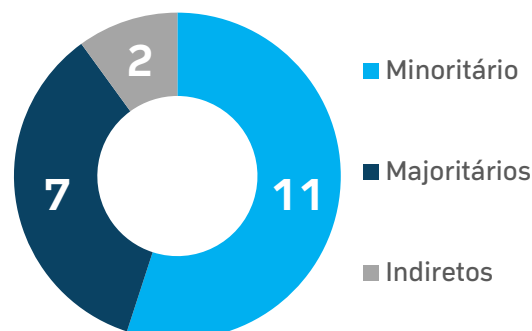


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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

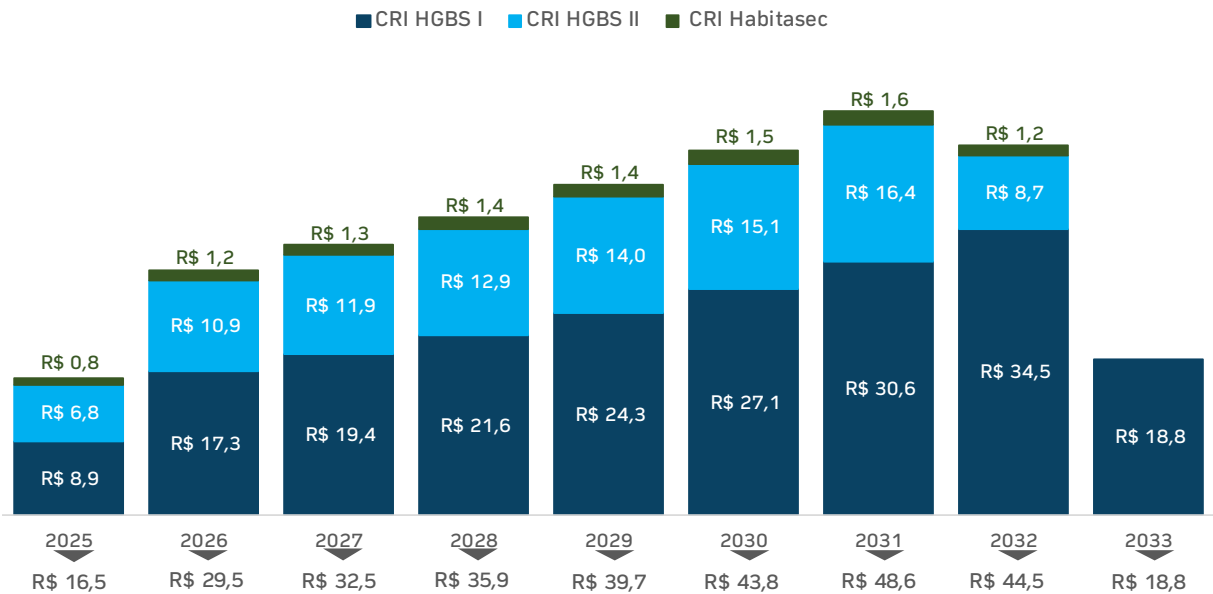


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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\$ 103.025.812	R\$ 107.633.230	R\$ 99.438.038	R\$ 10.647.499
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 25% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 25% 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.

Movimentações comerciais: entradas da Artwalk + Authentic Feet (110 m²), Divino Fogão (52 m²) e Gendai (49 m²).

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

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

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

www.shoppingjardimsul.com.br

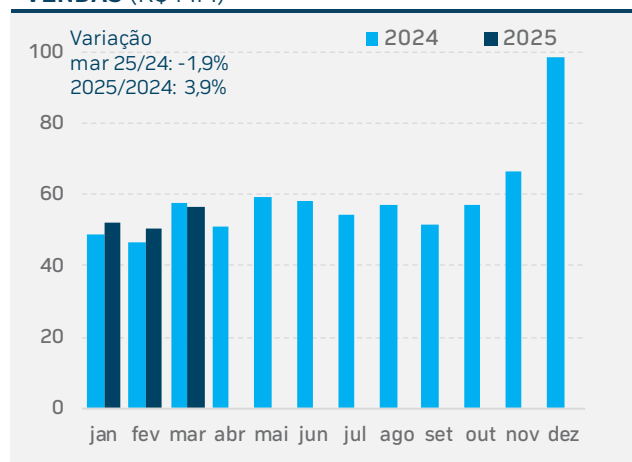


Fotos: Maurício Moreno

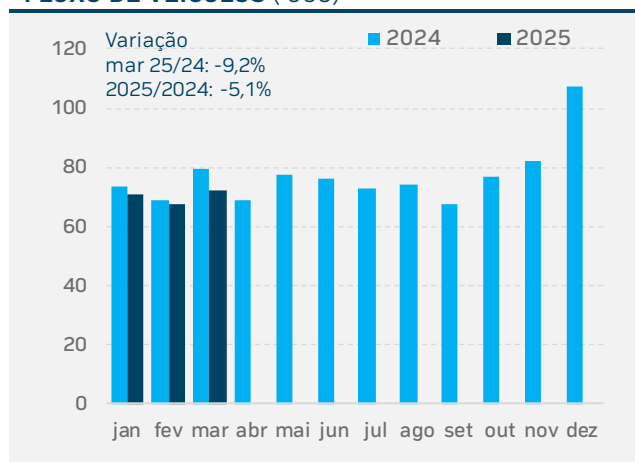
SHOPPING JARDIM SUL (19% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.792.496	2.700.841	3%	9.429.431	9.482.551	-1%
Aluguel complementar	92.718	62.845	48%	931.644	797.449	17%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	577.304	506.397	14%	1.893.882	1.811.635	5%
Outras receitas	48.496	77.607	-38%	140.271	452.296	-69%
Receitas totais	3.511.014	3.347.689	5%	12.395.227	12.543.932	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(89.099)	(98.275)	-9%	(225.832)	(273.808)	-18%
Outras despesas	(626.396)	(310.042)	102%	(2.069.595)	(1.417.833)	46%
Despesas totais	(715.495)	(408.317)	75%	(2.295.428)	(1.691.641)	36%
Resultado sem estacionamento	2.795.519	2.939.372	-5%	10.099.800	10.852.290	-7%
Resultado estacionamento	868.986	833.936	4%	3.358.045	3.136.425	7%
Resultado operacional (NOI)	3.664.505	3.773.308	-3%	13.457.845	13.988.715	-4%
Benfeitorias	(3.490)	-	-	(51.703)	(8.841)	485%
Resultado não operacional	(29.916)	295.232	-	(3.262)	563.263	-
Fluxo de caixa total	3.631.100	4.068.541	-11%	13.402.880	14.543.137	-8%

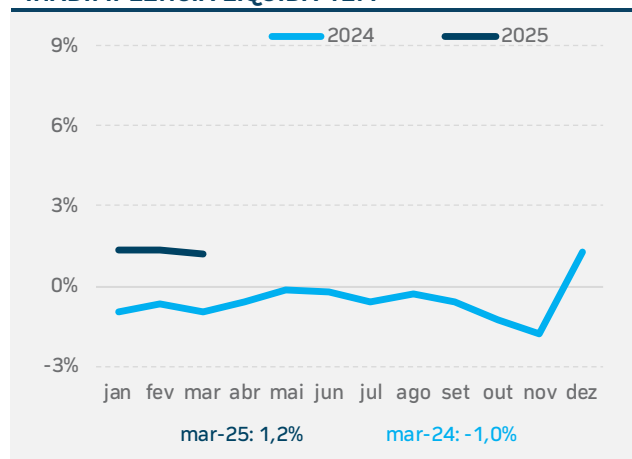
VENDAS (R\$ MM)



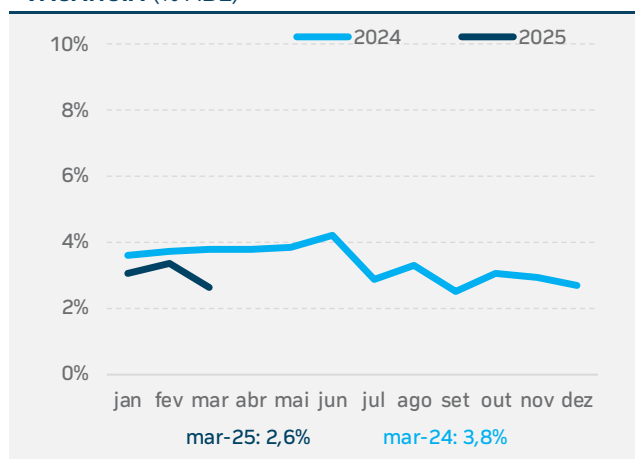
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



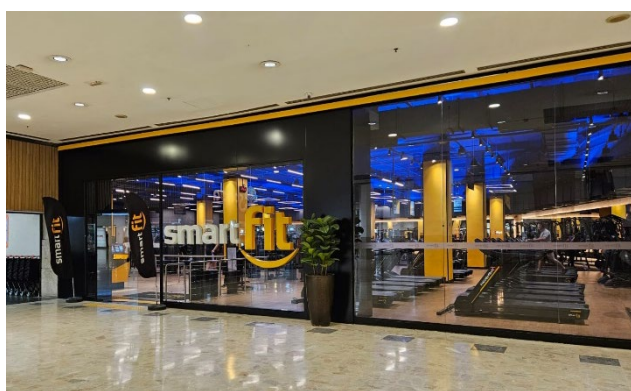
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

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: entrada da Versan Jóias (24 m²) e saídas da Morada dos Colchões (72 m²), Le Postiche (66 m²), Baked Potato (51 m²) e Use Beyoo (23 m²).

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

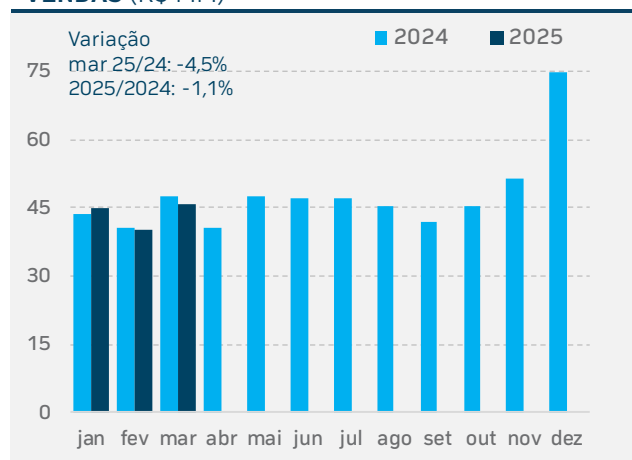


Fotos: Maurício Moreno

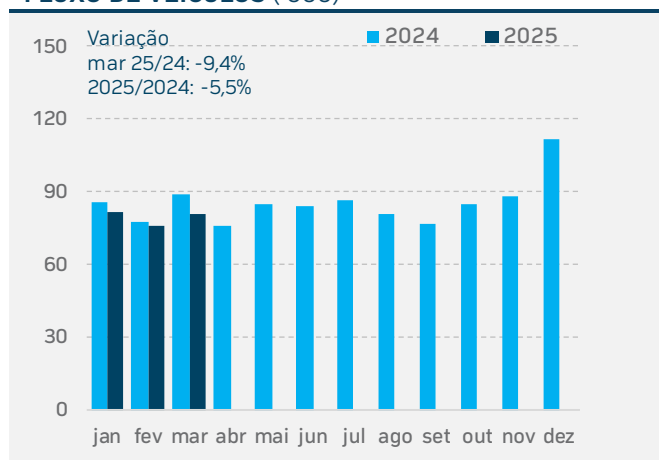
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Varição vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.118.946	1.903.016	11%	6.970.878	6.205.299	12%
Aluguel complementar	77.655	111.093	-30%	768.317	858.875	-11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	464.474	485.983	-4%	1.449.193	1.558.438	-7%
Outras receitas	9.076	8.171	11%	39.833	57.749	-31%
Receitas totais	2.670.153	2.508.263	6%	9.228.221	8.680.360	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(260.114)	(304.115)	-14%	(776.331)	(828.681)	-6%
Outras despesas	(282.652)	(198.756)	42%	(799.735)	(743.079)	8%
Despesas totais	(542.765)	(502.871)	8%	(1.576.066)	(1.571.761)	0%
Resultado sem estacionamento	2.127.387	2.005.392	6%	7.652.155	7.108.599	8%
Resultado estacionamento	424.970	460.434	-8%	1.756.455	1.765.370	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.552.357	2.465.826	4%	9.408.610	8.873.970	6%
Benfeitorias	(1.202.228)	(72.500)	1558%	(2.658.923)	(170.839)	1456%
Resultado não operacional	(2.200)	234.014	-	(6.600)	229.614	-
Fluxo de caixa total	1.347.929	2.627.341	-49%	6.743.086	8.932.745	-25%

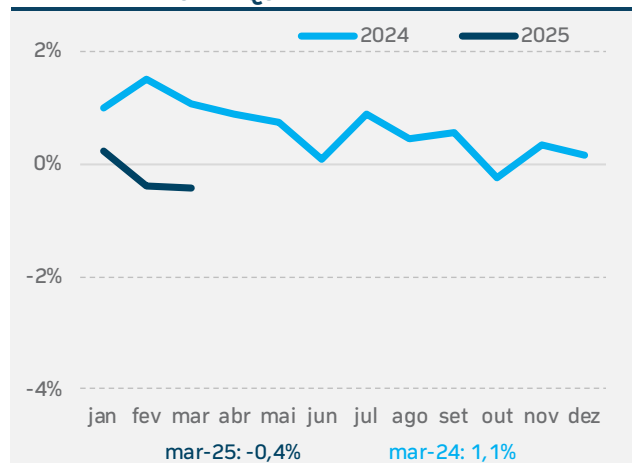
VENDAS (R\$ MM)



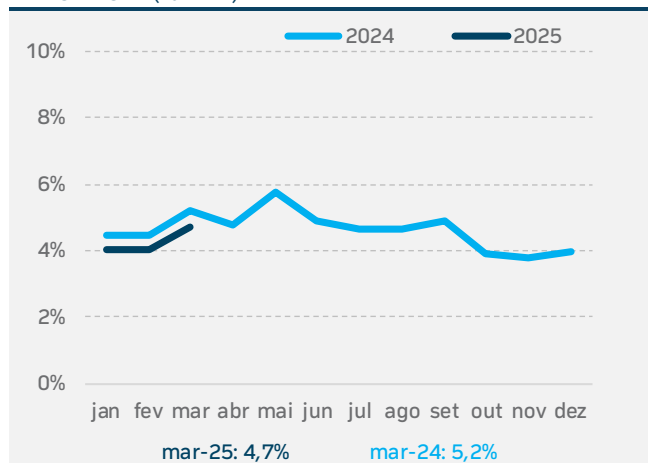
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

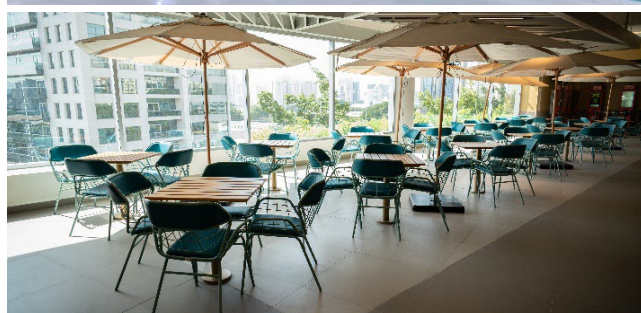
Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico,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

No mês de abril, [tivemos](#) a inauguração da 100ª unidade do Madero Steak House, localizada no 3º piso do Bloco A. A operação conta com o cardápio completo, com steakhouse, gastronomia italiana, além do “melhor hambúrguer do mundo”. O restaurante também conta com um parque interno, o Maderoland, que passa a ter uma parceria com o universo do Gato Galáctico, um dos maiores produtores de conteúdo infantil em língua portuguesa. No seguinte [link](#), é possível acessar um vídeo do dia da inauguração do restaurante.

Destacamos que a obra da praça de alimentação foi finalizada, restando apenas alguns detalhes finais. O projeto traz 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 contou com a ampliação da 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.

Movimentações comerciais: entrada da Lojas Americanas (782 m²) saída da Urbano Shoes (88 m²). Destacamos que a entrada da Lojas Americanas reflete a assinatura de contrato para sua realocação ao 2º piso do Bloco A, possibilitando a entrada do Mané Mercado em sua antiga área, localizada no 1º piso do Bloco C e conectada ao Boulevard do empreendimento.

PARTICIPAÇÃO 89,1%	ABL TOTAL 36,5 mil m²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 1991	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Dafyne, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Bio Ritmo, Madero, Mané Mercado (a inaugurar), Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Johnny Rockets, Dickey's, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP				westplaza.com.br

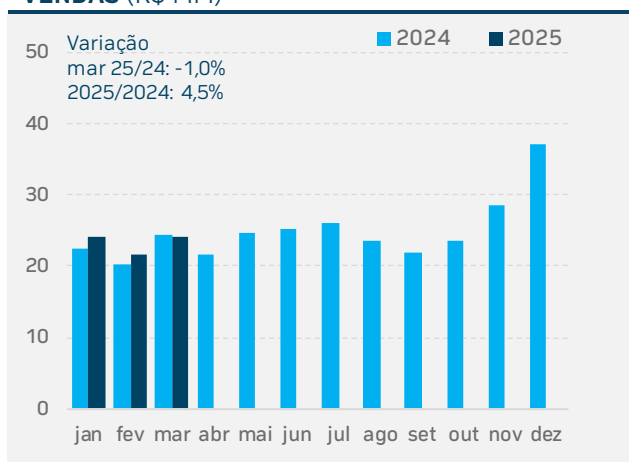


Fotos: Retrofit da praça finalizado (última fileira).

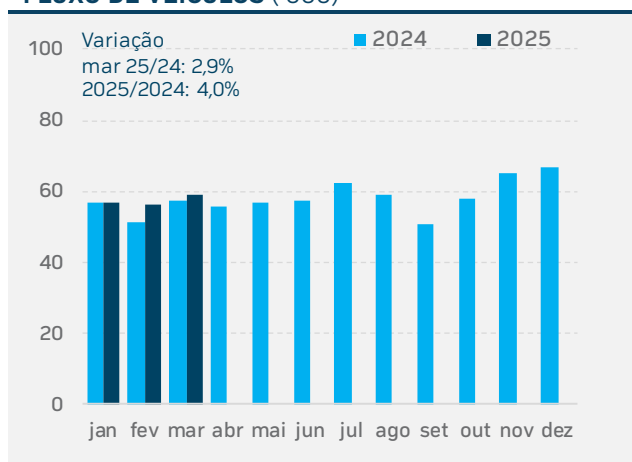
SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.429.036	1.136.488	26%	4.946.004	4.416.619	12%
Aluguel complementar	122.316	128.764	-5%	538.556	684.447	-21%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	237.430	250.909	-5%	1.009.013	764.763	32%
Outras receitas	9.232	32.886	-	22.312	43.935	-49%
Receitas totais	1.798.014	1.549.047	16%	6.515.885	5.909.765	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(912.625)	(714.998)	28%	(2.498.940)	(1.793.220)	39%
Outras despesas	(281.144)	(250.447)	12%	(1.295.710)	(961.752)	35%
Despesas totais	(1.193.769)	(965.446)	24%	(3.794.650)	(2.754.971)	38%
Resultado sem estacionamento	604.245	583.601	4%	2.721.235	3.154.794	-14%
Resultado estacionamento	676.444	543.564	24%	1.797.656	1.532.674	17%
Resultado operacional (NOI)	1.280.689	1.127.165	14%	4.518.890	4.687.467	-4%
Benfeitorias	(2.971.488)	(249.512)	1091%	(6.288.264)	(671.758)	836%
Resultado não operacional	-	(125)	-100%	-	(58.722)	-100%
Fluxo de caixa total	(1.690.799)	877.528	-	(1.769.374)	3.956.988	-

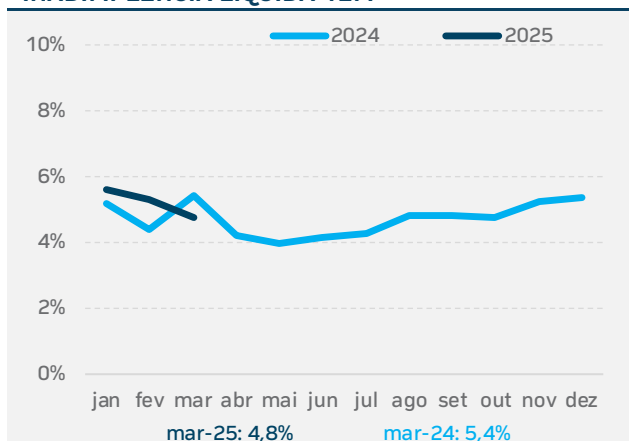
VENDAS (R\$ MM)



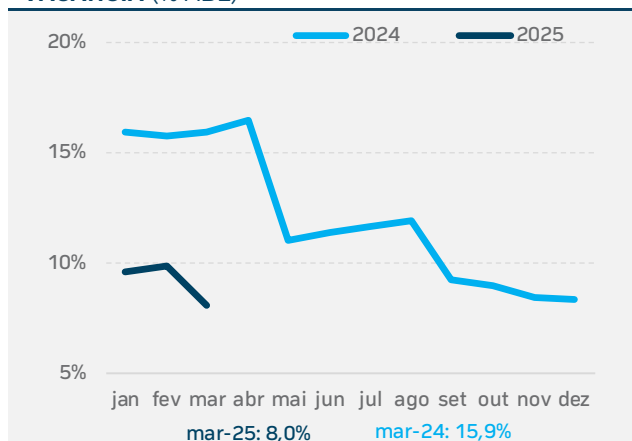
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Davvero Gelato (42 m²), Bom Beef Burgers (41 m²) e Sóbrancelhas (34 m²), saídas da Zinzane (225 m²) e Maha (50 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	

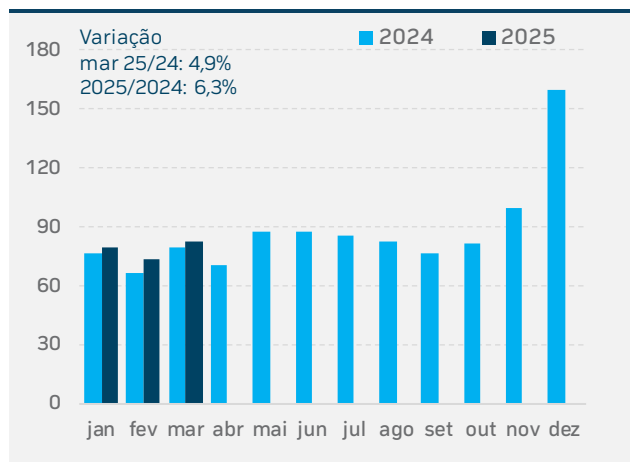


Fotos: Maurício Moreno.

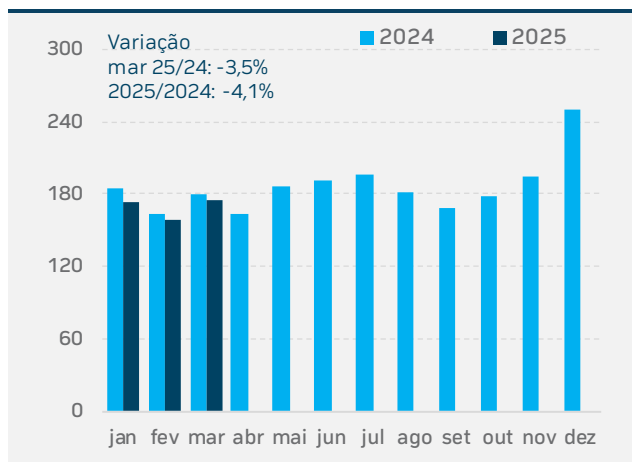
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.800.931	4.660.432	3%	17.429.342	16.711.851	4%
Aluguel complementar	235.644	193.986	21%	1.948.338	1.755.242	11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	707.181	834.365	-15%	2.737.860	2.527.324	8%
Outras receitas	265.885	280.621	-5%	535.591	723.064	-26%
Receitas totais	6.009.640	5.969.404	1%	22.651.131	21.717.480	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(57.548)	(65.627)	-12%	(204.884)	(441.671)	-54%
Outras despesas	(1.324.911)	(1.321.896)	0%	(4.648.223)	(4.661.114)	0%
Despesas totais	(1.382.460)	(1.387.523)	0%	(4.853.107)	(5.102.785)	-5%
Resultado sem estacionamento	4.627.181	4.581.882	1%	17.798.023	16.614.695	7%
Resultado estacionamento	1.362.893	1.532.387	-11%	5.606.772	5.888.383	-5%
Resultado operacional (NOI)	5.990.074	6.114.268	-2%	23.404.795	22.503.078	4%
Benfeitorias	(1.506.751)	(3.000)	50125%	(2.310.643)	(41.250)	5502%
Resultado não operacional	(7.358)	(879)	737%	25.370	49.693	-49%
Fluxo de caixa total	4.475.965	6.110.390	-27%	21.119.523	22.511.521	-6%

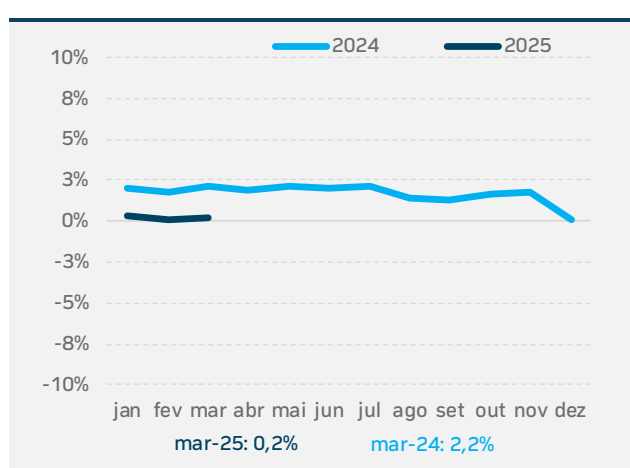
VENDAS (R\$ MM)



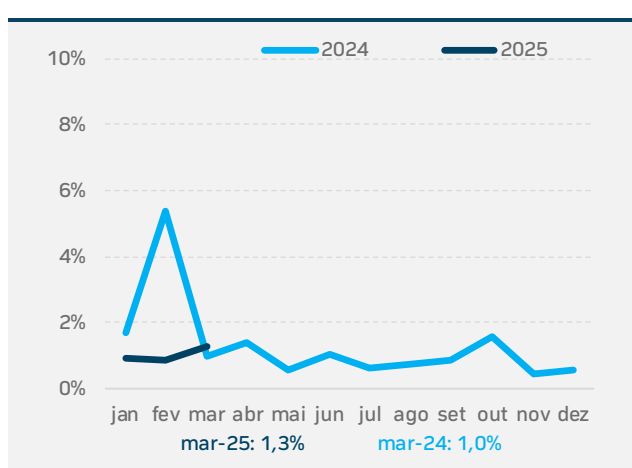
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

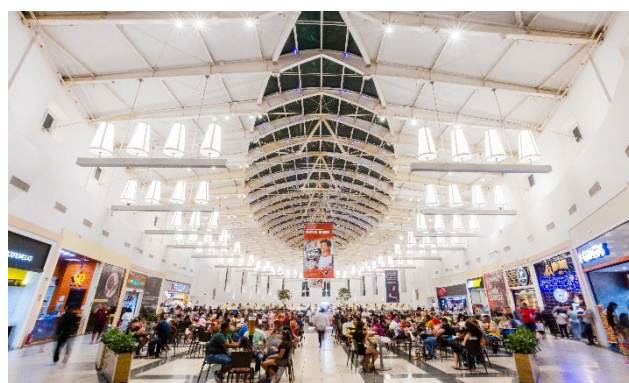
Movimentações comerciais: sem alterações.

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

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Madero, Cinemark, Zig Zag Play.

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

capimdouradosc.com.br

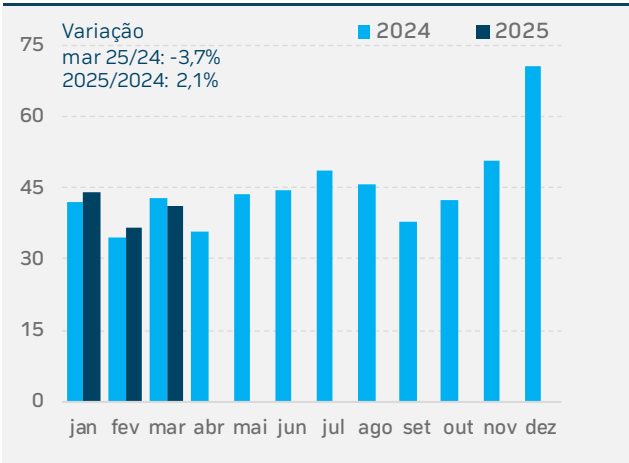




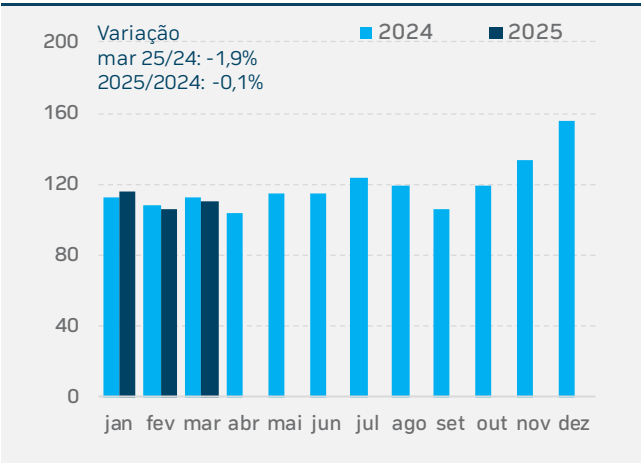
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.556.978	1.463.422	6%	5.603.063	5.063.672	11%
Aluguel complementar	273.443	220.870	24%	1.723.873	1.420.438	21%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	502.611	494.756	2%	1.569.431	1.223.988	28%
Outras receitas	27.036	102.278	-74%	132.555	139.521	-5%
Receitas totais	2.360.068	2.281.326	3%	9.028.922	7.847.619	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(35.631)	(44.825)	-21%	(103.755)	(111.015)	-7%
Outras despesas	(273.221)	(366.951)	-26%	(845.538)	(1.119.336)	-24%
Despesas totais	(308.852)	(411.776)	-25%	(949.293)	(1.230.351)	-23%
Resultado sem estacionamento	2.051.216	1.869.550	10%	8.079.629	6.617.268	22%
Resultado estacionamento	460.553	360.808	28%	1.739.012	1.422.487	22%
Resultado operacional (NOI)	2.511.769	2.230.358	13%	9.818.641	8.039.755	22%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.511.769	2.230.358	13%	9.818.641	8.039.755	22%

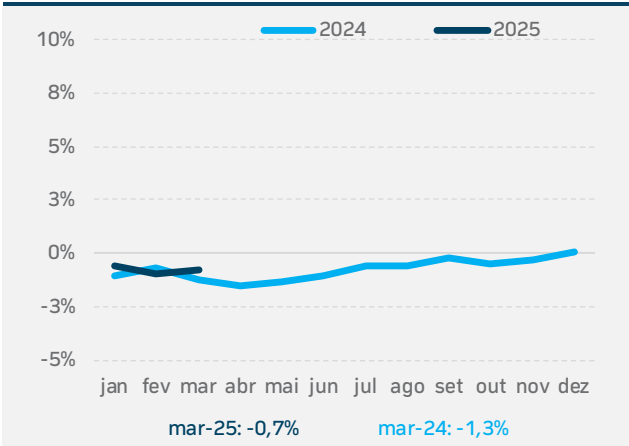
VENDAS (R\$ MM)



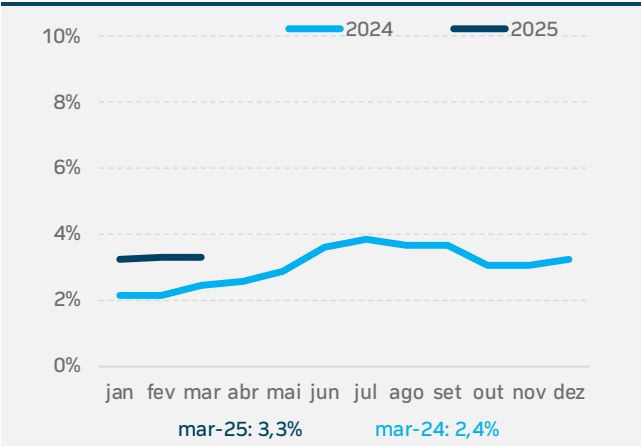
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Além da Make (109,39m²) e saídas da My Clinic (36,35m²) e Laços de Fita (36,04m²).

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



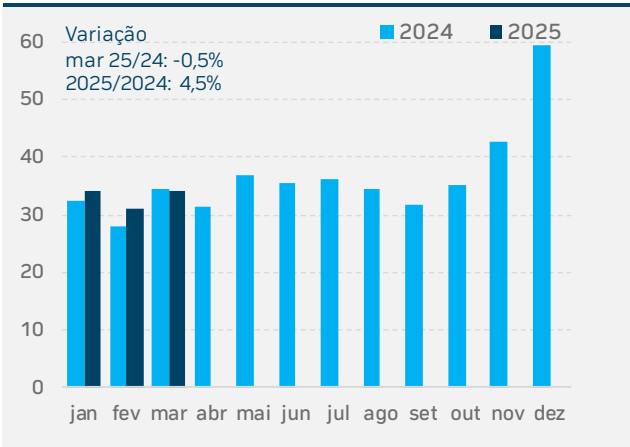
Fotos: Maurício Moreno



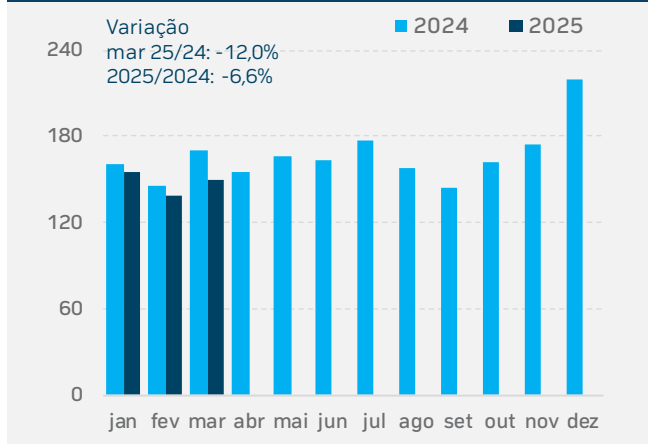
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.618.351	1.570.804	3%	5.150.129	4.844.344	6%
Aluguel complementar	80.239	83.561	-4%	820.474	785.198	4%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	225.433	244.250	-8%	673.208	726.564	-7%
Outras receitas	86.960	166.849	-48%	194.734	479.452	-59%
Receitas totais	2.010.983	2.065.464	-3%	6.838.545	6.835.557	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(54.769)	(58.824)	-7%	(131.973)	(167.925)	-21%
Outras despesas	(185.283)	(136.128)	36%	(712.141)	(613.511)	16%
Despesas totais	(240.052)	(194.952)	23%	(844.115)	(781.436)	8%
Resultado sem estacionamento	1.770.931	1.870.512	-5%	5.994.431	6.054.121	-1%
Resultado estacionamento	537.762	470.014	14%	2.114.931	1.812.224	17%
Resultado operacional (NOI)	2.308.693	2.340.526	-1%	8.109.362	7.866.346	3%
Benfeitorias	-	(626.376)	-100%	-	(1.532.489)	-100%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.308.693	1.714.150	35%	8.109.362	6.333.857	28%

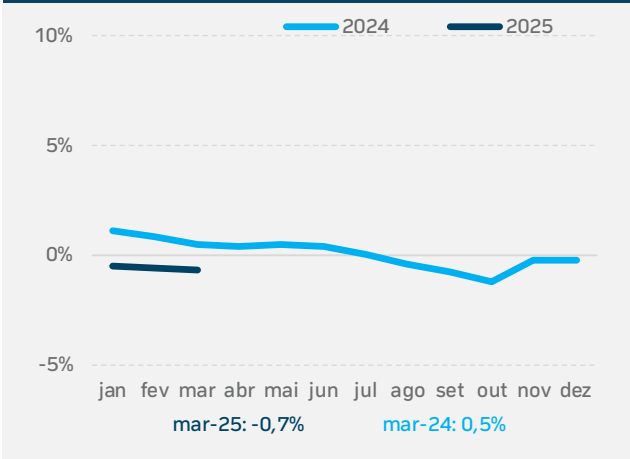
VENDAS (R\$ MM)



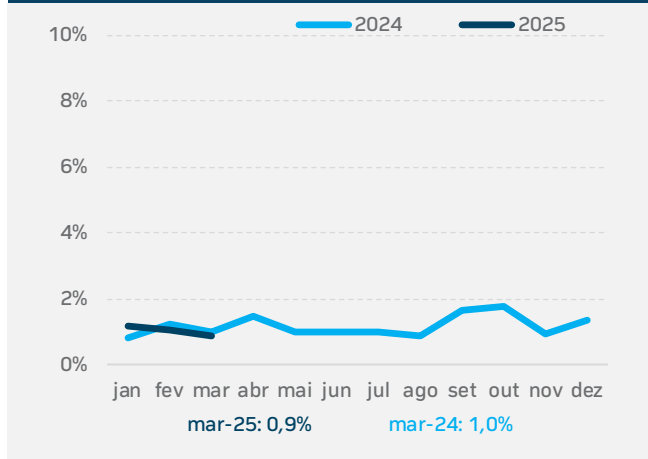
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entrada da Empório Make (29 m²) e saídas da Show da Luna (197 m²) e Handbook Fashion (120 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



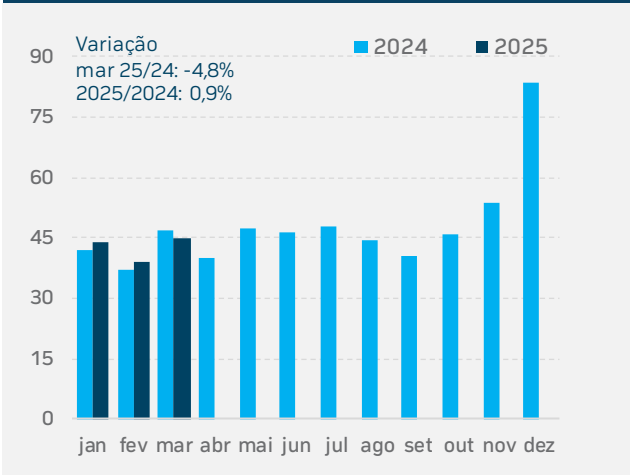
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



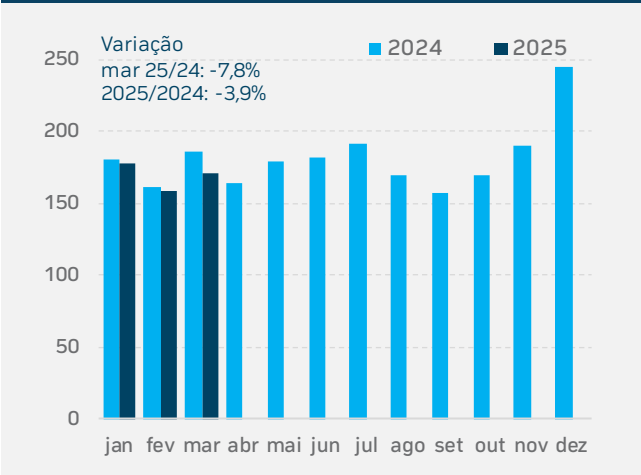
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.343.934	2.274.817	3%	8.204.256	7.915.107	4%
Aluguel complementar	64.937	96.470	-33%	723.853	792.618	-9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	389.059	371.100	5%	1.430.463	1.224.444	17%
Outras receitas	60.932	149.391	-59%	322.980	362.426	-11%
Receitas totais	2.858.862	2.891.779	-1%	10.681.551	10.294.595	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(98.236)	(118.893)	-17%	(289.280)	(247.441)	17%
Outras despesas	(490.038)	(414.949)	18%	(2.140.807)	(1.568.065)	37%
Despesas totais	(588.273)	(533.842)	10%	(2.430.087)	(1.815.506)	34%
Resultado sem estacionamento	2.270.589	2.357.937	-4%	8.251.464	8.479.089	-3%
Resultado estacionamento	975.018	879.807	11%	3.881.730	3.466.900	12%
Resultado operacional (NOI)	3.245.607	3.237.744	0%	12.133.195	11.945.989	2%
Benfeitorias	(415.637)	(2.800)	14744%	(491.257)	(140.000)	251%
Resultado não operacional	4.025	9.782	-59%	(6.999)	45.726	-
Fluxo de caixa total	2.833.995	3.244.726	-13%	11.634.939	11.851.715	-2%

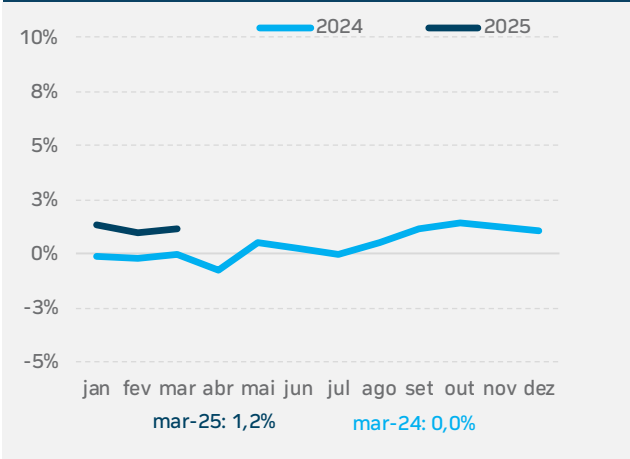
VENDAS (R\$ MM)



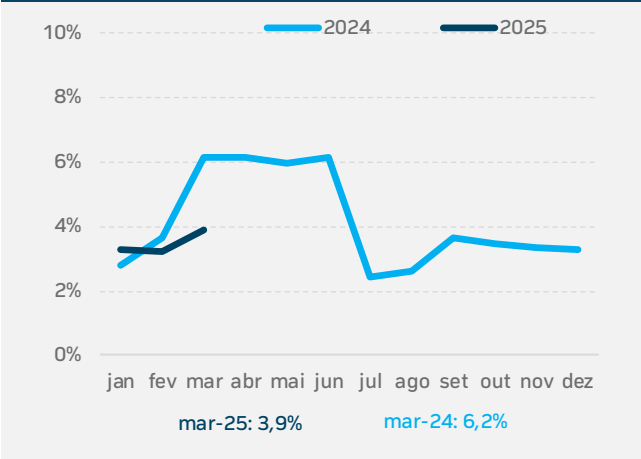
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

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

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.

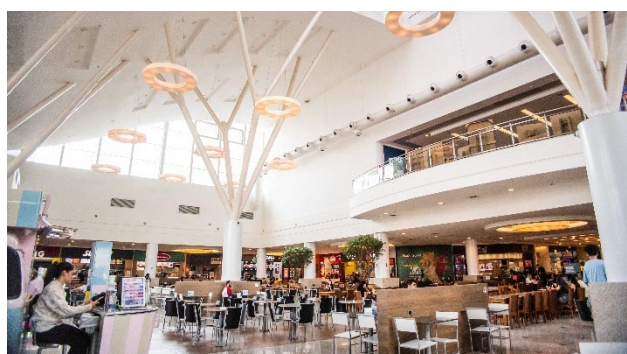
Movimentações comerciais: entradas da Imperium Camisaria (57 m²) e Milky Moo (30 m²), saída da Dicarriel (56 m²).

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

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

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

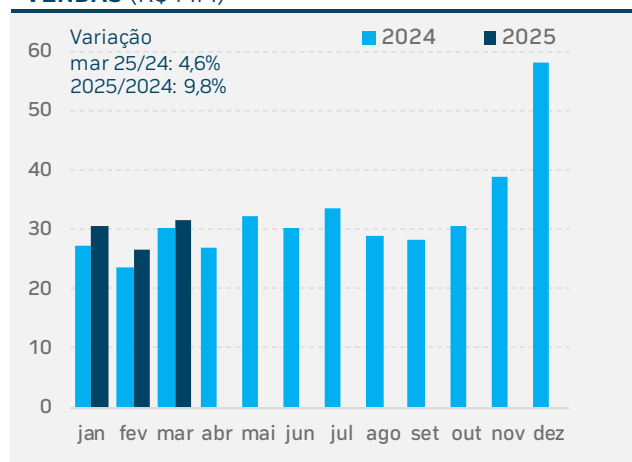
boulevardshoppingbauru.com.br



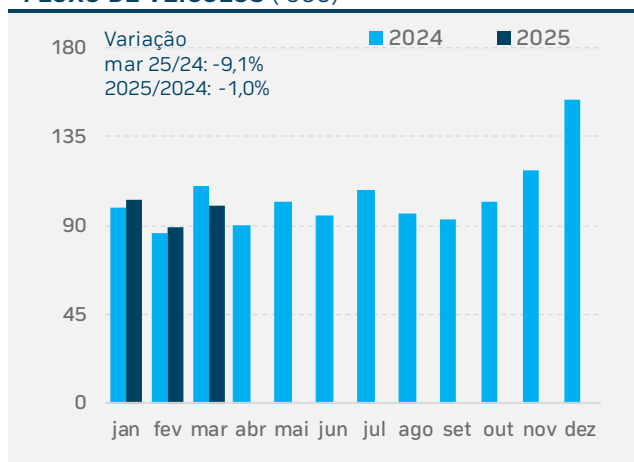
BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.164.941	1.069.937	9%	4.738.071	4.379.338	8%
Aluguel complementar	92.856	86.055	8%	848.074	699.239	21%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	275.404	281.771	-2%	980.227	933.228	5%
Outras receitas	18.511	10.248	-	(96.033)	39.741	-
Receitas totais	1.551.712	1.448.010	7%	6.470.339	6.051.546	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(203.364)	(284.499)	-29%	(628.878)	(749.103)	-16%
Outras despesas	(267.133)	(188.689)	42%	(763.820)	(520.999)	47%
Despesas totais	(470.497)	(473.188)	-1%	(1.392.698)	(1.270.103)	10%
Resultado sem estacionamento	1.081.215	974.822	11%	5.077.641	4.781.444	6%
Resultado estacionamento	431.366	419.060	3%	1.191.591	1.069.835	11%
Resultado operacional (NOI)	1.512.582	1.393.883	9%	6.269.232	5.851.279	7%
Benfeitorias	-	-	-	(2.649)	-	-
Resultado não operacional	11.810	12.803	-8%	17.922	(121.293)	-
Fluxo de caixa total	1.524.392	1.406.685	8%	6.284.505	5.729.986	10%

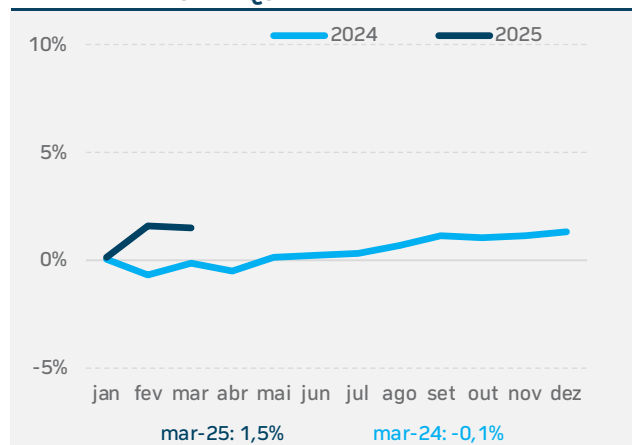
VENDAS (R\$ MM)



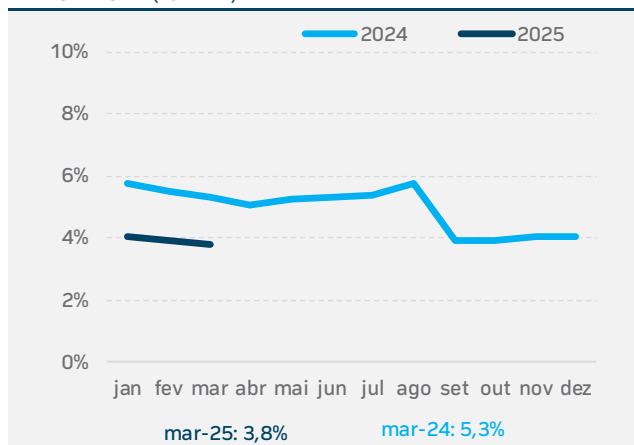
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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](#).

Movimentações comerciais: entrada da New Balance (170 m²).

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

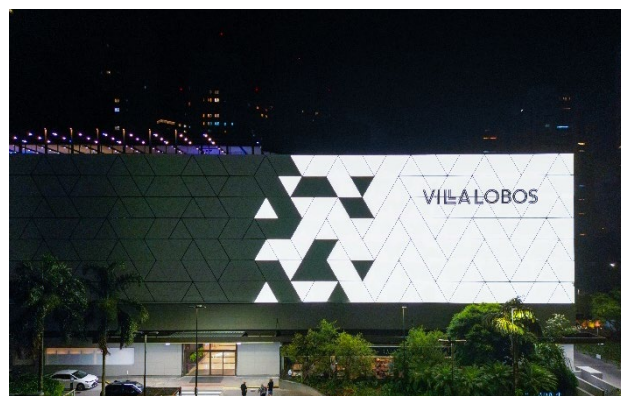
Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

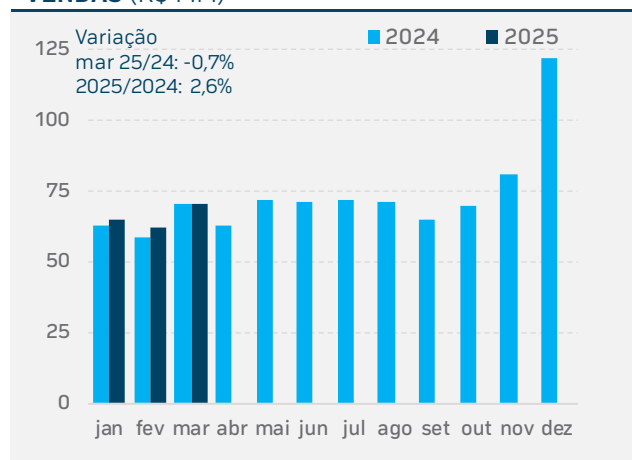


Fotos: Fachada revitalizada.

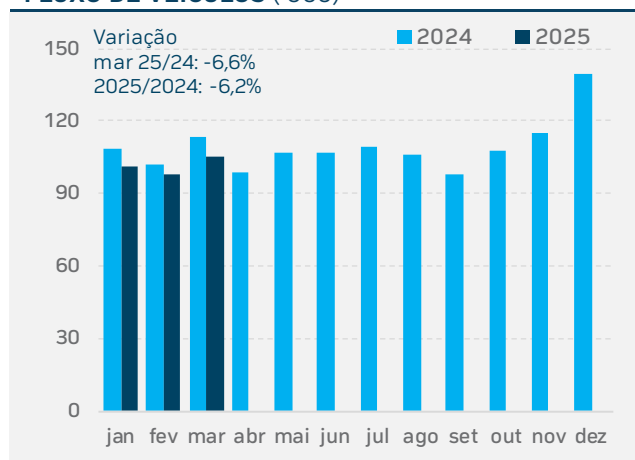
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.003.030	4.167.617	-4%	15.612.396	15.584.917	0%
Aluguel complementar	212.243	219.927	-3%	1.886.442	1.973.863	-4%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	529.248	1.033.236	-49%	2.137.421	2.768.834	-23%
Outras receitas	90.263	221.283	-59%	390.334	426.479	-8%
Receitas totais	4.834.784	5.642.062	-14%	20.026.593	20.754.092	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(255.471)	(289.483)	-12%	(370.996)	(527.480)	-30%
Outras despesas	(654.908)	(734.439)	-11%	(2.169.194)	(2.163.935)	0%
Despesas totais	(910.379)	(1.023.922)	-11%	(2.540.190)	(2.691.414)	-6%
Resultado sem estacionamento	3.924.405	4.618.141	-15%	17.486.402	18.062.678	-3%
Resultado estacionamento	1.288.010	1.307.489	-1%	4.710.180	4.658.606	1%
Resultado operacional (NOI)	5.212.416	5.925.630	-12%	22.196.582	22.721.284	-2%
Benfeitorias	(1.386.381)	(1.662.839)	-17%	(2.304.032)	(2.298.436)	0%
Resultado não operacional	36.559	(7.018)	-	51.323	(793)	-
Fluxo de caixa total	3.862.594	4.255.773	-9%	19.943.874	20.422.055	-2%

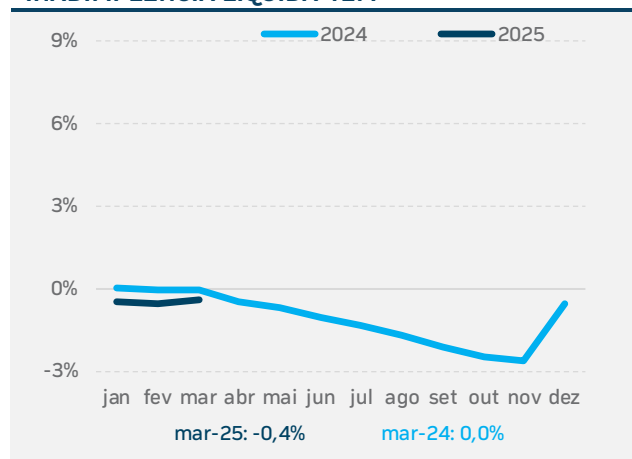
VENDAS (R\$ MM)



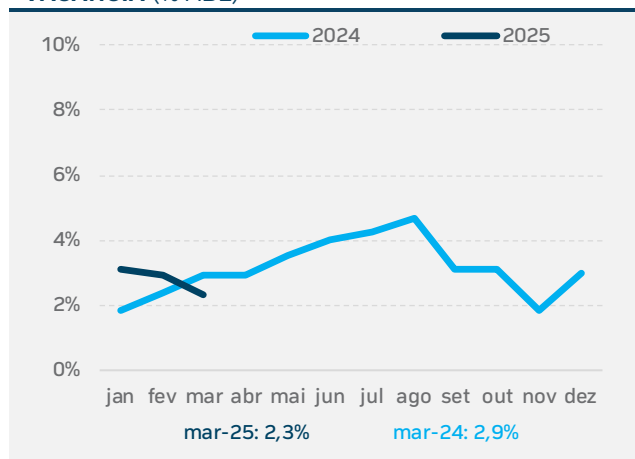
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Academia Inova (422 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m²	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.shoppingpracadamoca.com.br



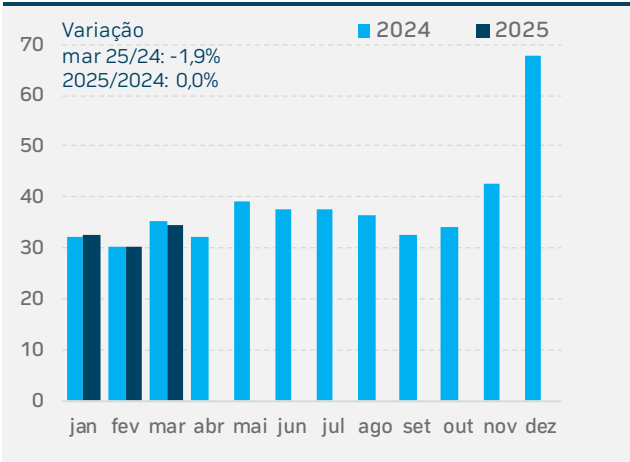
Fotos: Maurício Moreno.



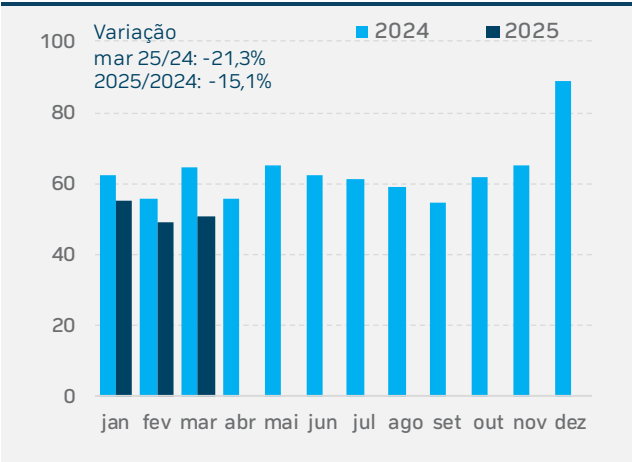
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.104.554	2.059.980	2%	8.106.001	7.815.720	4%
Aluguel complementar	60.441	53.973	12%	430.580	371.511	16%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	349.263	402.761	-13%	1.105.449	1.226.314	-10%
Outras receitas	78.028	151.477	-48%	180.011	244.918	-27%
Receitas totais	2.592.286	2.668.191	-3%	9.822.042	9.658.463	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(94.717)	(88.599)	7%	(271.853)	(220.404)	23%
Outras despesas	(179.969)	(164.928)	9%	(681.441)	(684.536)	0%
Despesas totais	(274.686)	(253.527)	8%	(953.293)	(904.940)	5%
Resultado sem estacionamento	2.317.600	2.414.664	-4%	8.868.749	8.753.523	1%
Resultado estacionamento	364.404	386.138	-6%	1.204.276	1.277.775	-6%
Resultado operacional (NOI)	2.682.004	2.800.801	-4%	10.073.025	10.031.298	0%
Benfeitorias	2.318.103	-	-	368.103	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	5.000.107	2.800.801	79%	10.441.128	10.031.298	4%

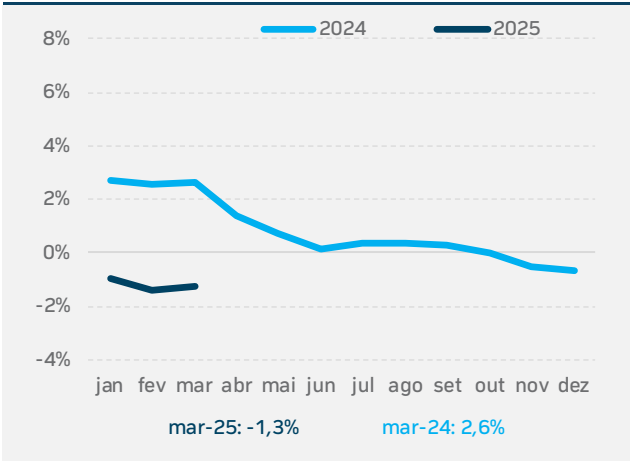
VENDAS (R\$ MM)



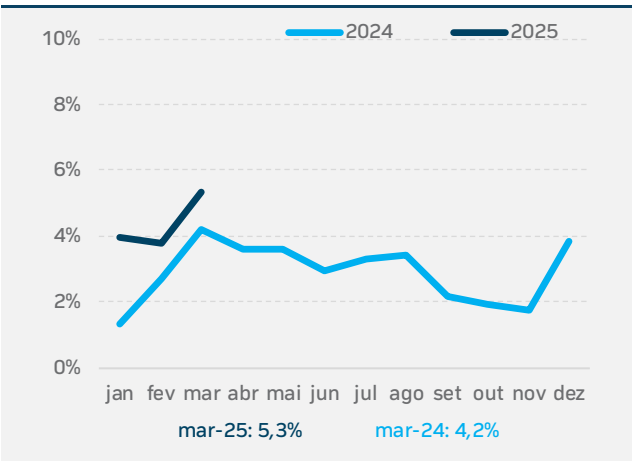
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Du Capitone (26 m², estava como temporária e negociaram um contrato fixo).

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/

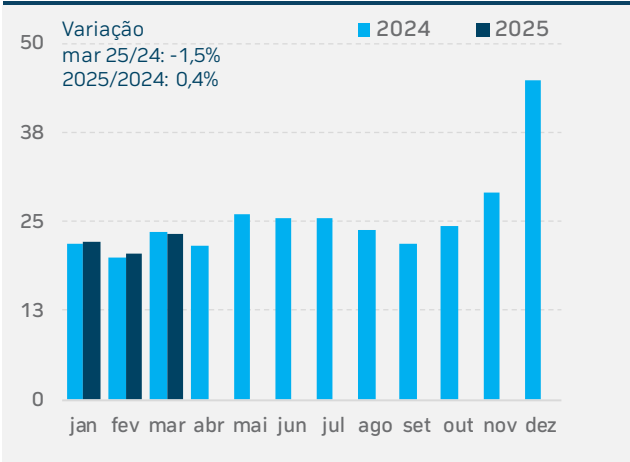




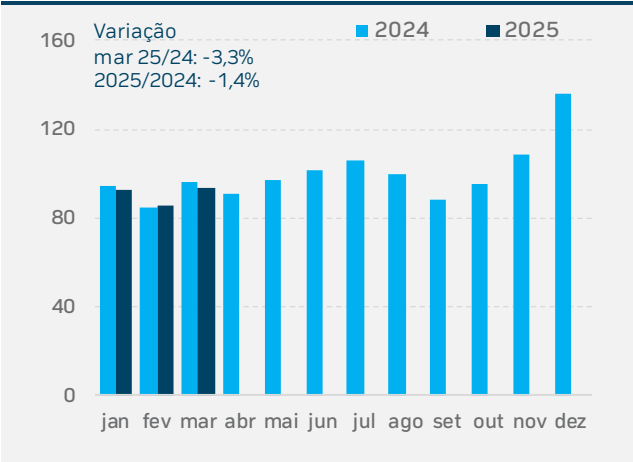
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	812.250	763.734	6%	3.124.955	3.043.144	3%
Aluguel complementar	118.895	131.405	-10%	755.393	735.652	3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	476.729	282.651	69%	1.353.491	1.078.708	25%
Outras receitas	46.220	83.312	-45%	108.379	150.747	-28%
Receitas totais	1.454.093	1.261.102	15%	5.342.217	5.008.252	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(75.818)	(95.173)	-20%	(227.494)	(246.298)	-8%
Outras despesas	(88.839)	(69.209)	28%	(348.803)	(269.162)	30%
Despesas totais	(164.657)	(164.382)	0%	(576.297)	(515.460)	12%
Resultado sem estacionamento	1.289.437	1.096.720	18%	4.765.920	4.492.792	6%
Resultado estacionamento	331.433	257.512	29%	1.269.835	1.027.754	24%
Resultado operacional (NOI)	1.620.869	1.354.232	20%	6.035.755	5.520.545	9%
Benfeitorias	(486.175)	(61.600)	689%	(2.174.087)	(201.600)	978%
Resultado não operacional	(6.732)	-	-	(12.500)	-	-
Fluxo de caixa total	1.127.962	1.292.632	-13%	3.849.167	5.318.945	-28%

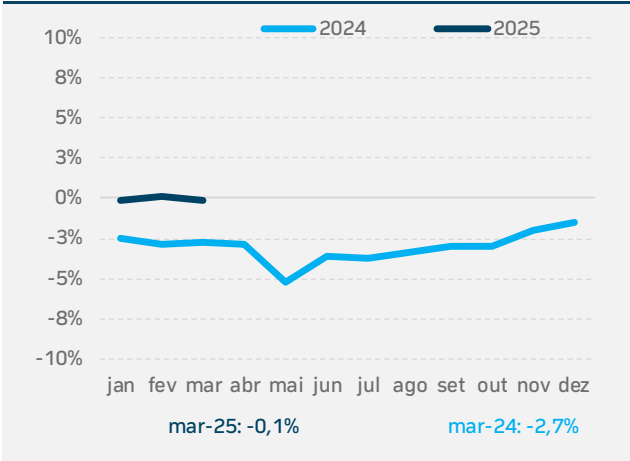
VENDAS (R\$ MM)



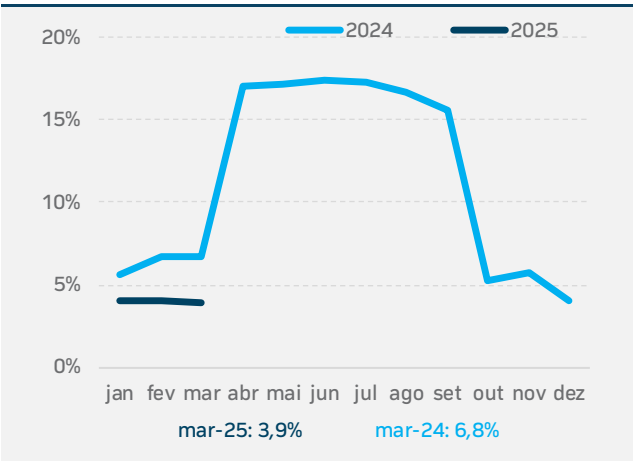
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: sem alterações.

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

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutlethn

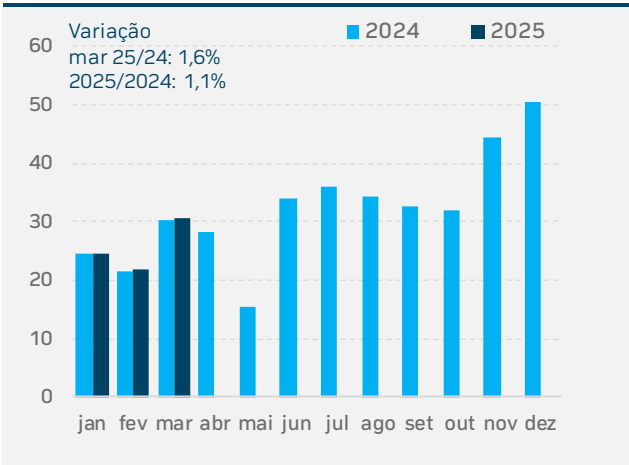




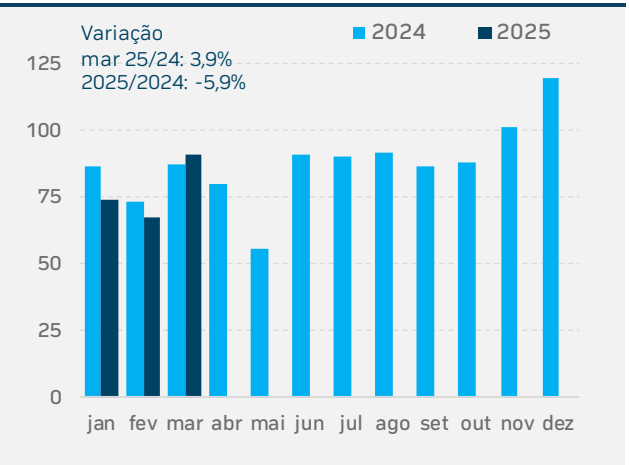
I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.157.966	1.068.863	8%	4.101.137	3.748.620	9%
Aluguel complementar	194.544	202.496	-4%	1.246.448	1.307.059	-5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	103.815	74.245	40%	357.754	341.523	5%
Outras receitas	5.239	16.050	-67%	21.300	37.471	-43%
Receitas totais	1.461.565	1.361.653	7%	5.726.639	5.434.674	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.936)	(48.652)	9%	(229.535)	(164.525)	40%
Outras despesas	(139.704)	(95.146)	47%	(455.928)	(476.426)	-4%
Despesas totais	(192.640)	(143.797)	34%	(685.462)	(640.951)	7%
Resultado sem estacionamento	1.268.925	1.217.856	4%	5.041.177	4.793.722	5%
Resultado estacionamento	384.964	162.794	136%	959.565	164.301	484%
Resultado operacional (NOI)	1.653.889	1.380.650	20%	6.000.742	4.958.024	21%
Benfeitorias	(25.508)	(269.481)	-91%	(36.429)	(572.041)	-94%
Resultado não operacional	(216.107)	(52.041)	315%	(429.941)	(397.817)	8%
Fluxo de caixa total	1.412.274	1.059.128	33%	5.534.372	3.988.165	39%

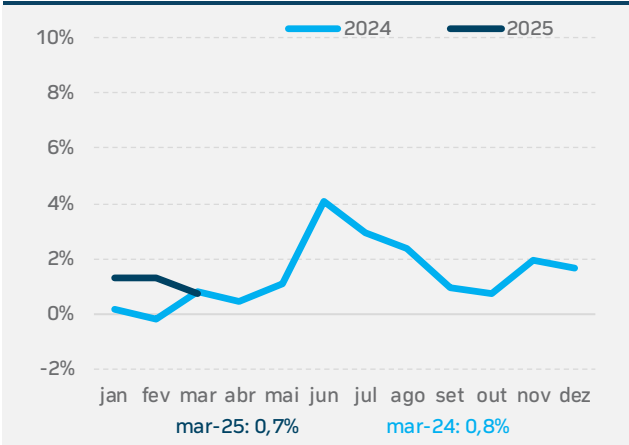
VENDAS (R\$ MM)



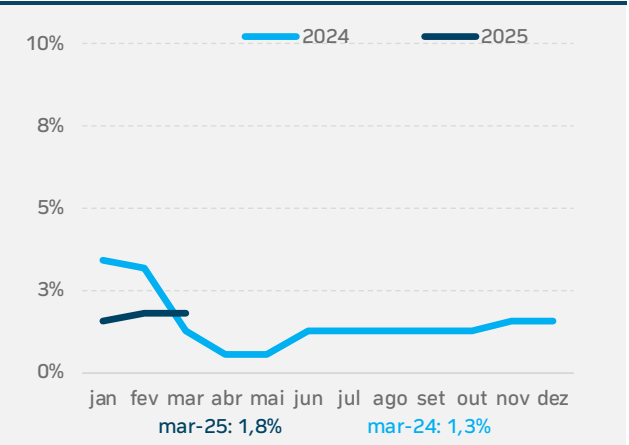
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que o aumento da vacância observado em julho/24 se refere a realocação do Poupatempo para o terreno ao lado do shopping, sendo um movimento benéfico ao Suzano, já que a operação se deslocou para um terreno interligado ao ativo, garantindo ainda o fluxo de visitantes gerado pela operação e possibilitando uma maior rentabilização da ABL com a locação. Adicionalmente, foi assinado contrato para a entrada da Riachuelo em parte da área deixada pelo Poupatempo, o que levará a vacância do ativo para um patamar próximo a 0,7%. 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: entradas das operações Clube Melissa (58 m²), Kookabu (31 m²) e Vivenda do Camarão (28 m²), saída da CVC (49 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



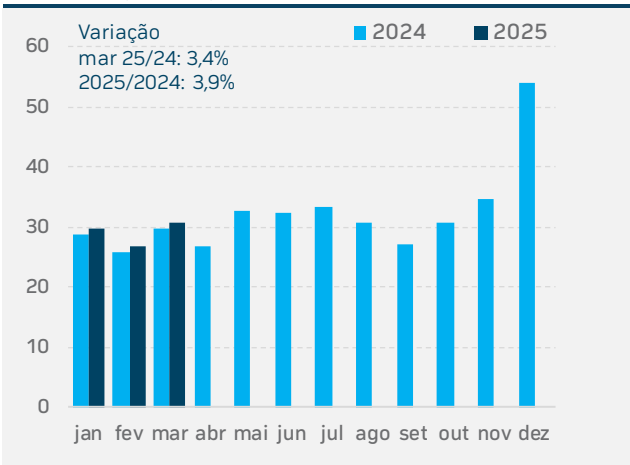
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



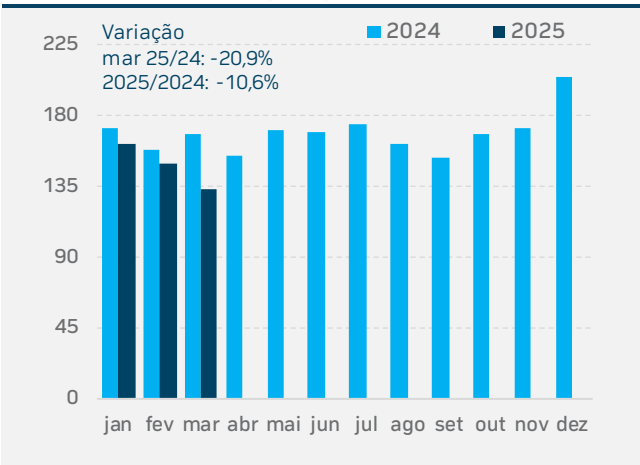
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.498.579	1.472.539	2%	4.868.810	5.139.183	-5%
Aluguel complementar	114.472	109.646	4%	714.418	606.870	18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	303.929	283.997	7%	892.662	961.609	-7%
Outras receitas	86.381	140.526	-39%	271.097	349.092	-22%
Receitas totais	2.003.361	2.006.708	0%	6.746.987	7.056.755	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(126.014)	(129.497)	-3%	(307.706)	(325.690)	-6%
Outras despesas	(225.083)	(203.452)	11%	(1.069.978)	(825.503)	30%
Despesas totais	(351.097)	(332.948)	5%	(1.377.683)	(1.151.193)	20%
Resultado sem estacionamento	1.652.265	1.673.760	-1%	5.369.303	5.905.561	-9%
Resultado estacionamento	555.778	452.771	23%	1.521.825	1.299.422	17%
Resultado operacional (NOI)	2.208.043	2.126.530	4%	6.891.128	7.204.983	-4%
Benfeitorias	(442.886)	(341.373)	30%	(876.926)	(1.143.212)	-23%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.765.157	1.785.157	-1%	6.014.201	6.061.771	-1%

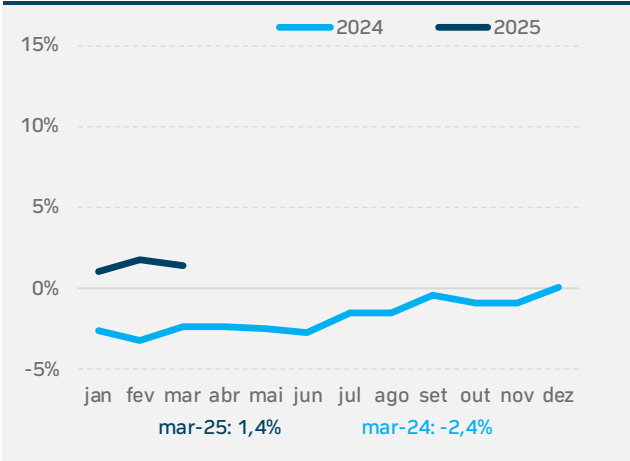
VENDAS (R\$ MM)



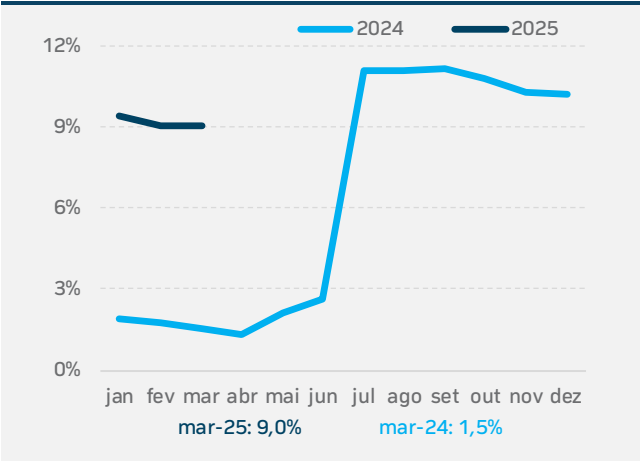
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Clube Melissa (45 m²) e QÓculos (44 m²), saída da Gran Pastel (48 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, Outback e Bio Ritmo.

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

partagesantana.com.br/

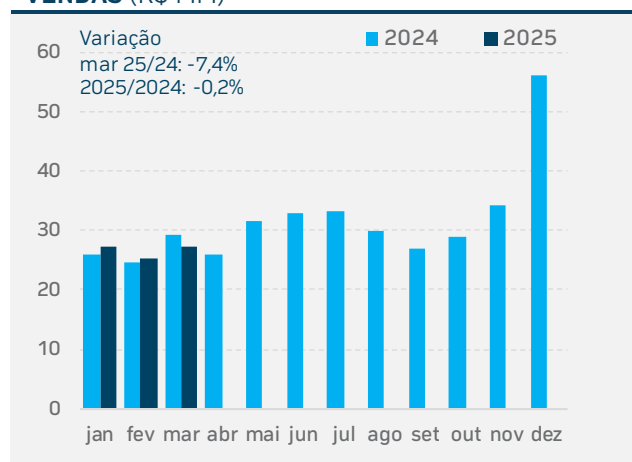


Fotos: Maurício Moreno.

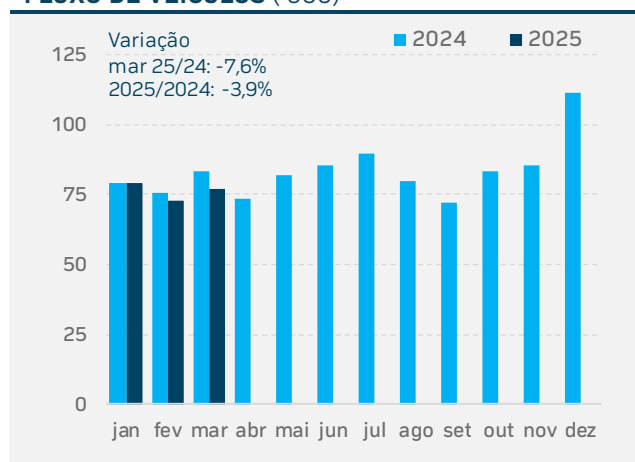
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Varição vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.642.543	1.449.388	13%	5.731.862	5.060.442	13%
Aluguel complementar	182.577	98.503	85%	1.087.623	703.394	55%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	367.413	271.514	35%	1.178.794	956.748	23%
Outras receitas	117.265	100	117294%	201.388	22.656	789%
Receitas totais	2.309.797	1.819.505	27%	8.199.667	6.743.240	22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(231.811)	(341.145)	-32%	(216.902)	(627.483)	-65%
Outras despesas	(370.439)	(368.806)	0%	(1.122.769)	(1.006.127)	12%
Despesas totais	(602.250)	(709.951)	-15%	(1.339.671)	(1.633.610)	-18%
Resultado sem estacionamento	1.707.547	1.109.554	54%	6.859.997	5.109.630	34%
Resultado estacionamento	808.372	664.973	22%	2.478.404	2.151.114	15%
Resultado operacional (NOI)	2.515.919	1.774.527	42%	9.338.400	7.260.744	29%
Benfeitorias	(580.448)	(1.000)	57945%	(942.916)	(97.653)	866%
Resultado não operacional	(174.834)	(90.928)	92%	(413.273)	(67.282)	514%
Fluxo de caixa total	1.760.638	1.682.599	5%	7.982.212	7.095.809	12%

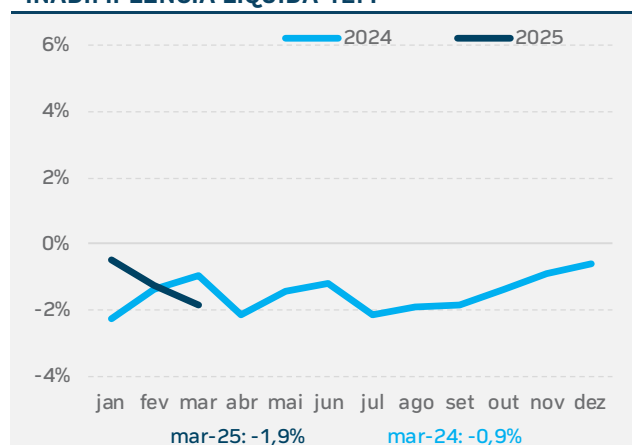
VENDAS (R\$ MM)



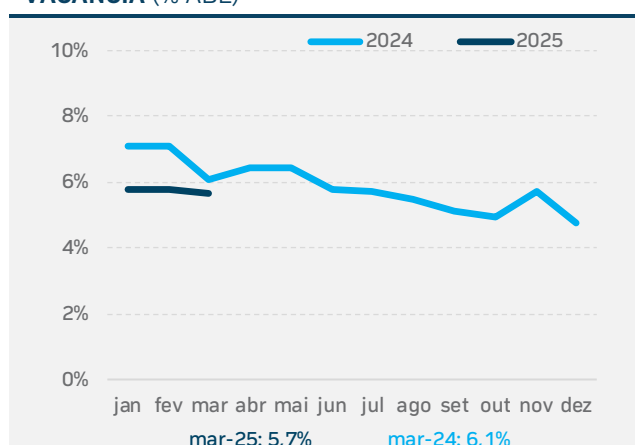
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



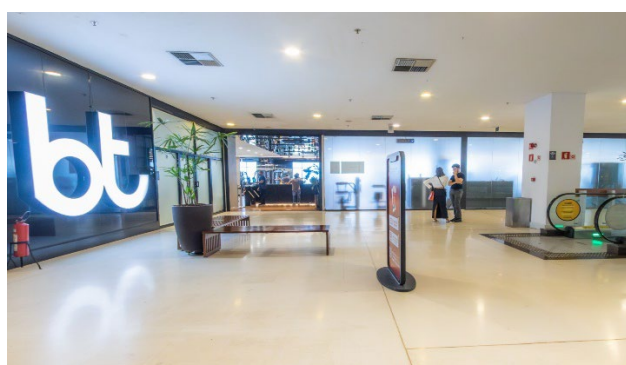
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

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: entradas das lojas Amarilla (96 m²) e Fare Jóias (65 m²), saída da Jorge Bischoff (96 m²).

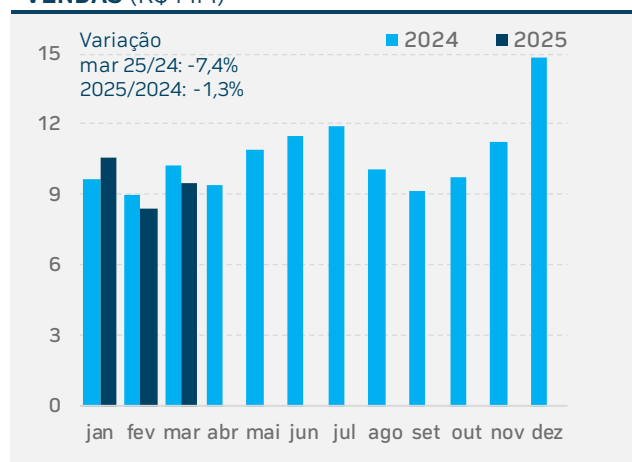
PARTICIPAÇÃO 54,0%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Body Tech, Cine Laser, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Maison Paris, Peixe ao Cubo, Sebrae.				
Endereço: Av. José Monteiro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



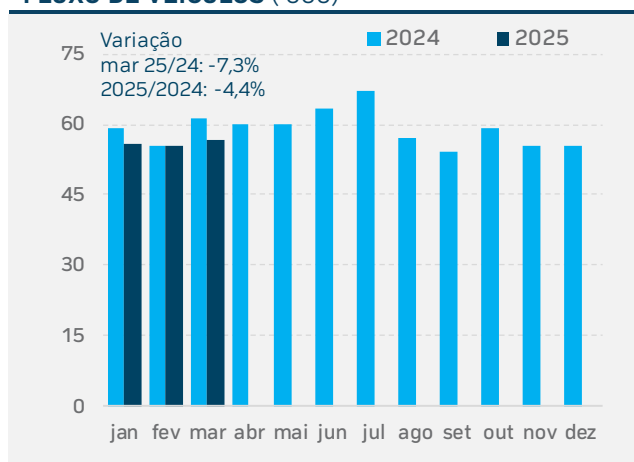
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	129.128	218.180	-41%	583.074	846.340	-31%
Aluguel complementar	36.302	102.210	-64%	292.691	449.375	-35%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	60.329	62.647	-4%	248.551	183.485	35%
Outras receitas	31	29.886	-100%	921	75.414	-99%
Receitas totais	225.790	412.923	-45%	1.125.237	1.554.614	-28%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(395.949)	(541.249)	-27%	(2.492.902)	(1.915.321)	30%
Outras despesas	(69.004)	(72.647)	-5%	(248.325)	(231.698)	7%
Despesas totais	(464.953)	(613.896)	-24%	(2.741.227)	(2.147.019)	28%
Resultado sem estacionamento	(239.163)	(200.973)	19%	(1.615.990)	(592.405)	173%
Resultado estacionamento	2.468	2.119	16%	7.117	6.887	3%
Resultado operacional (NOI)	(236.695)	(198.854)	19%	(1.608.873)	(585.518)	175%
Benfeitorias	(288.040)	(29.274)	884%	(352.800)	(46.152)	664%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(524.735)	(228.128)	130%	(1.961.673)	(631.670)	211%

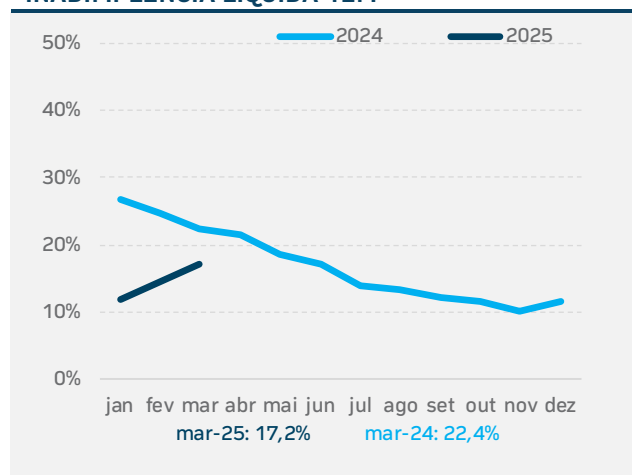
VENDAS (R\$ MM)



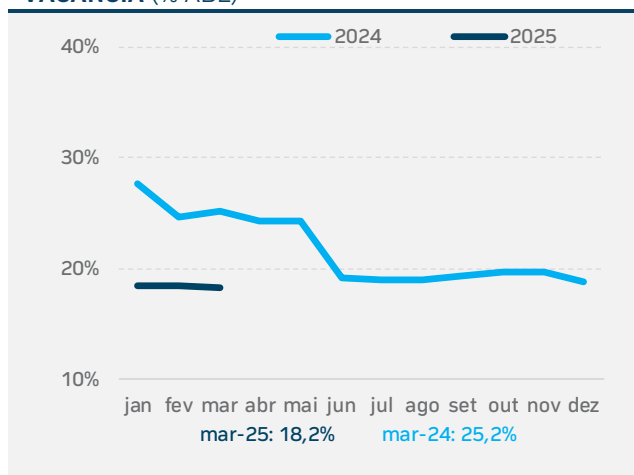
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

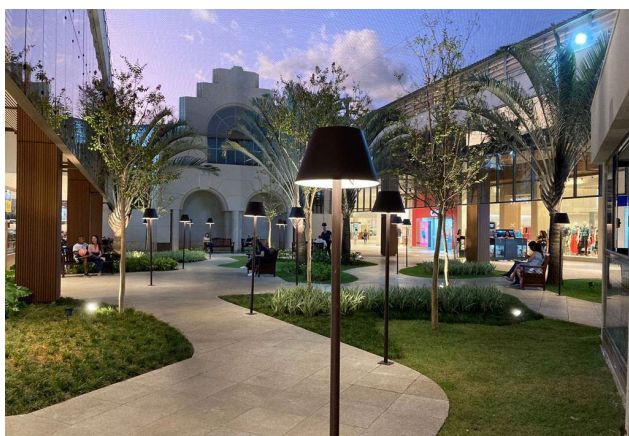
Movimentações comerciais: saída da Hookah Club Tabacaria (41 m²).

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

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

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

www.francashopping.com.br

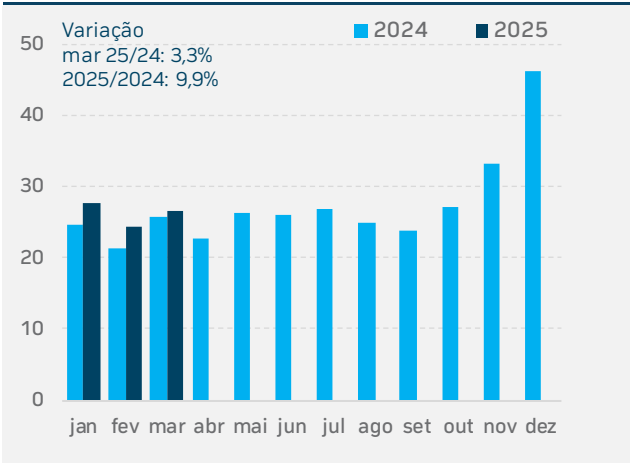




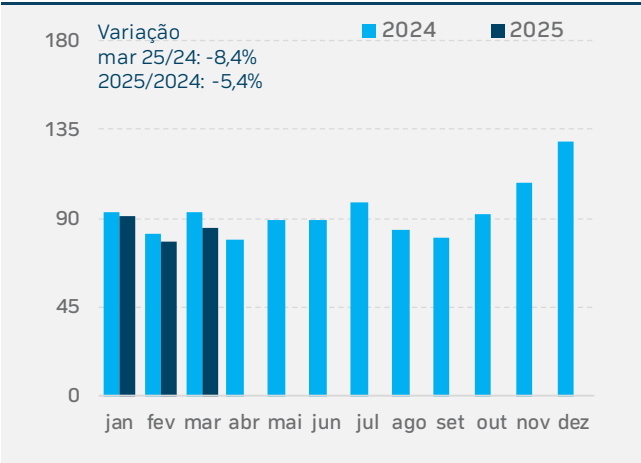
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-25	Realizado mar-24	Variação vs. mar-24	Acum. mar-25	Acum. mar-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.180.935	983.276	20%	4.080.990	3.400.124	20%
Aluguel complementar	108.136	71.249	52%	909.142	771.134	18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	350.296	252.789	39%	1.056.819	757.598	39%
Outras receitas	13.303	9.439	-	83.025	27.769	-
Receitas totais	1.652.670	1.316.754	26%	6.129.977	4.956.625	24%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(66.482)	(60.479)	10%	(118.949)	(94.761)	26%
Outras despesas	(228.202)	(159.607)	43%	(746.412)	(452.820)	65%
Despesas totais	(294.684)	(220.086)	34%	(865.361)	(547.582)	58%
Resultado sem estacionamento	1.357.986	1.096.667	24%	5.264.616	4.409.043	19%
Resultado estacionamento	449.187	304.978	47%	1.439.726	1.198.644	20%
Resultado operacional (NOI)	1.807.173	1.401.645	29%	6.704.342	5.607.687	20%
Benfeitorias	(133.866)	-	-	(613.523)	(111.327)	451%
Resultado não operacional	13.509	(33.451)	-	(144.780)	(98.642)	47%
Fluxo de caixa total	1.686.815	1.368.194	23%	5.946.039	5.397.719	10%

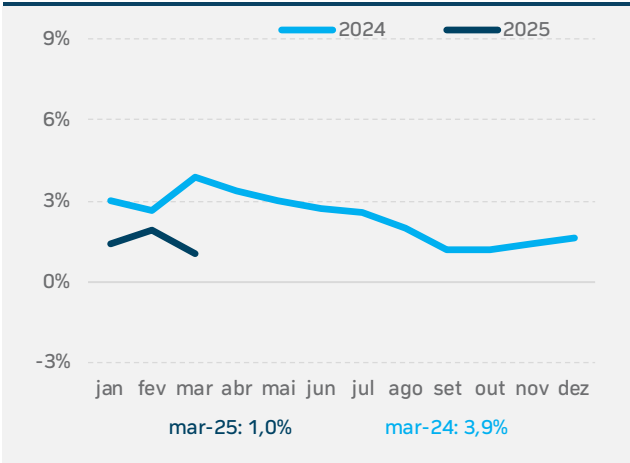
VENDAS (R\$ MM)



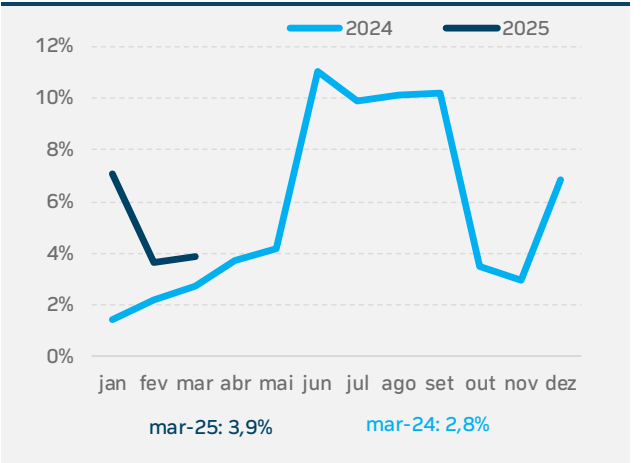
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Foi encerrada a 6ª emissão de cotas do fundo com distribuição de 8.768 novas cotas, o equivalente a aproximadamente R\$ 18,5 milhões, possibilitando a participação do fundo no projeto que irá adicionar dois pisos de vagas, totalizando 213 vagas de garagem e 2 pisos de lajes comerciais que somam, aproximadamente, 4.500 m² de ABL.

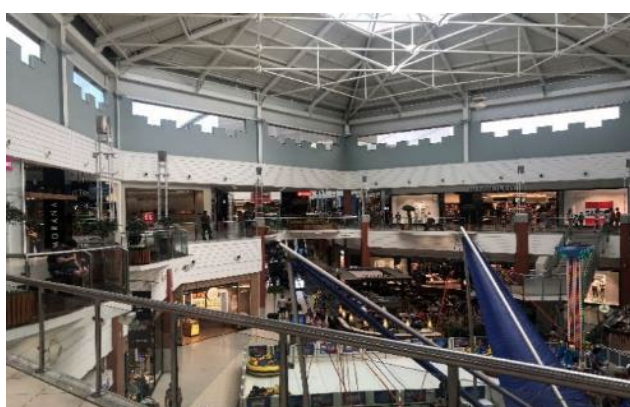
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
25,6%	50,5 mil m²	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 aluguéis atrasados entre outras.

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

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

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

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGOE – APROVAÇÃO DE CONTAS E DESDOBRAMENTO DE COTAS

No dia 30 de abril a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [informou](#) aos cotistas sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e também sobre a aprovação do desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de maio de 2025, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas.

FATO RELEVANTE – DESDOBRAMENTO DE COTAS DO FUNDO

No dia 9 de maio a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [informou](#) aos cotistas que conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada em 30 de abril de 2025 (“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 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 12 de maio de 2025 e serão 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 (doze milhões, novecentos e treze mil e trezentas e uma) cotas, passou a ter 129.133.010 (cento e vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil e dez) cotas, cujo novo valor unitário é equivalente ao valor da cota dividido por 10 (dez), sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

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.



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

hedgeinvest.com.br