

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

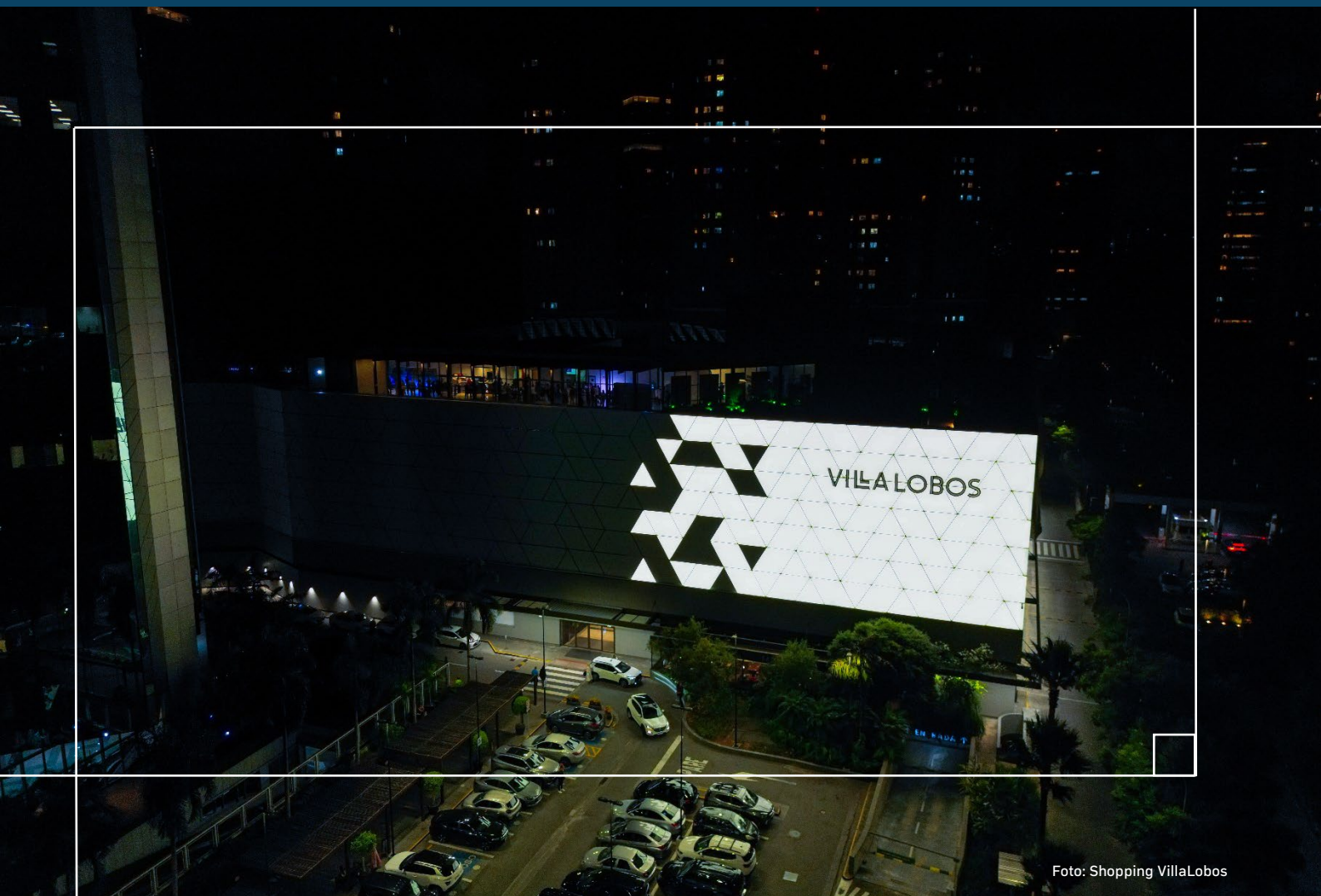


Foto: Shopping VillaLobos

MARÇO 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	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
SHOPPING JARDIM SUL	15
SHOPPING PENHA	17
SHOPPING WEST PLAZA	19
MOOCA PLAZA SHOPPING	21
CAPIM DOURADO SHOPPING	23
TIVOLI SHOPPING CENTER	25
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	27
BOULEVARD SHOPPING BAURU	29
SHOPPING VILLALOBOS	31
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	33
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	35
I FASHION OUTLET	37
SUZANO SHOPPING	39
PARTAGE SANTANA SHOPPING	41
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	43
FRANCA SHOPPING	45
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	47
FLORIPA SHOPPING	48
GRAND PLAZA SHOPPING	49
VIA PARQUE SHOPPING	50
GLOSSÁRIO	51
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	52
DOCUMENTOS	53



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 215,46

COTA DE MERCADO

R\$ 195,84

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,5 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.913.301

QUANTIDADE DE COTISTAS

126.920

ABL PRÓPRIA ¹

245,0 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

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: 31/03/2025.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Seguindo o ritmo de fevereiro, quando tivemos um movimento de recuperação em praticamente todos os mercados financeiros locais, em março tivemos mais um mês positivo para os principais indicadores de mercado.

Tivemos forte recuperação do IFIX, que subiu 6,14% e terminou o mês com uma alta acumulada no ano de 6,32%. Também o Ibovespa teve performance bastante positiva, terminando o mês com 6,08% de alta, acumulando um resultado de 8,29% no ano. O dólar se desvalorizou 2,10% em relação ao real e terminou março com uma desvalorização de 7,58% no ano.

No mercado interno a tônica foi a eleição dos novos presidentes da Câmara e do Senado, na qual não tivemos surpresas com a confirmação dos indicados Hugo Motta e Davi Alcolumbre sendo referendada por ampla maioria. Também tivemos, com relativa tranquilidade, a aprovação do Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA), que estima receitas e despesas financeiras da União para o exercício de 2025, com a previsão de um PIB anual de R\$ 12,4 trilhões e um superávit esperado de R\$ 15 bilhões, que deve ser muito difícil de ser alcançado.

A principal notícia no campo econômico foi a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil (BACEN) realizada em 18 e 19 de março. Após completar o guidance previsto ainda no mandato de Roberto Campos Neto e aumentar a Selic para 14,25%, o COPOM deu um novo guidance de que deveremos ter, para a reunião de maio, um novo aumento, porém de menor magnitude, o que nos leva a esperar uma alta entre 0,25% e 0,75%.

Isso posto, no campo interno, o que pode causar mais ruído é o julgamento dos acusados de tentativa de golpe em 08/01/2023 no Supremo Tribunal Federal e uma eventual votação de um projeto de anistia no Congresso para esses mesmos acusados.

No Congresso deve ser aprovado o projeto de lei do executivo que isenta de pagamento de imposto de renda as pessoas que recebam até R\$ 5.000,00 e a discussão será mais dura no que tange às alternativas para se financiar essa isenção, que tem um custo estimado de R\$ 27 bilhões.

Tivemos ao longo de março, no campo interno, o anúncio do PIB de 2024, que ficou em 3,40%, com destaque positivo para a indústria, que subiu 3,30%, e para serviços, com alta de 3,70%, tendo como ponto negativo a queda do PIB do setor agropecuário, na magnitude de 3,20%. Esses números são expressivos, afinal esse já é o quarto ano seguido com crescimento do PIB superior a 3%, mas não podemos esquecer que esse crescimento foi impulsionado por estímulos fiscais significativos desde a PEC da transição ao pagamento de precatórios, além de um reajuste real do salário-mínimo levando a um aumento de 4,80% no consumo das famílias. Cabe notar que no último trimestre de 2024 tivemos um crescimento de apenas 0,20%, o que já antecipa uma desaceleração do crescimento em 2025.

Falando sobre estatísticas divulgadas ao longo desse primeiro trimestre, tivemos também pontos negativos. Podemos citar, por exemplo, no campo dos gastos do governo, o aumento dos dispêndios com o BPC, benefício igual a um salário mínimo pago a idosos carentes a partir de 65 anos e a pessoas com deficiência de qualquer idade e renda familiar de até ¼ do salário mínimo por pessoa e não cumulatividade com outros benefícios, que aumentaram de R\$ 8,8 Bilhões em janeiro 2024 para R\$ 10,10 Bilhões em janeiro 2025, sendo que o cadastro de mais de 31 mil pessoas está errado e houve pagamento para mais de 2.500 mortos.

Outro destaque negativo foram os números da previdência para 2024, que chegaram a um déficit de 3,45% do PIB, evidenciando a necessidade de fazermos nova reforma da previdência nos próximos anos. Outro dado que chama a atenção quando analisamos as contas públicas é que tivemos um crescimento expressivo das despesas líquidas com o pagamento de juros nominais, que saíram de R\$ 718,3 Bilhões ou 6,60% do PIB em 2023, para R\$ 950 Bilhões ou 8% do PIB em 2024.

A verdade é que, sem análises técnicas, as metas de inflação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) tornaram-se cada vez mais ambiciosas, culminando na meta atual de 3% de inflação, o que exige taxas de juros mais elevadas do que poderíamos ter se tivéssemos meta de inflação melhor calibrada e essas taxas de juro enormes fazem crescer a dívida pública, tendo como consequência termos um crescimento menor. O problema é que com taxas de juros reais mais altas do que as taxas de crescimento econômico que temos visto desde a implantação do sistema de metas de inflação, a estabilização da relação dívida/PIB exige superávits primários muito grandes.

Voltando ao tema das metas de inflação, apenas para reforçar o nosso ponto e pegando carona em artigo escrito pelo economista Claudio Adilson Gonzalez em 03/03/2025 no jornal O Estado de São Paulo, vemos que o regime de metas de inflação começou em 1999 e a inflação oficial só se aproximou de 3% em duas oportunidades, 2006 (3,14%) e 2017 (2,95%). Por outro lado, a inflação ultrapassou o teto em sete oportunidades. Com relação ao período todo de vinte e seis anos, a média da inflação foi de 6,30% e a mediana foi de 5,91%. Examinando os números mais de perto temos que em 2006 a queda da inflação foi consequência da forte valorização do real pela entrada de divisas das exportações devido ao superciclo das commodities puxado pela China. Para se ter uma ideia, a taxa de câmbio fechou 2006 ao equivalente a preços de hoje a R\$3,77/dólar. Já em 2017, houve a aprovação de medidas estruturais como o teto de gastos, tínhamos uma taxa de desemprego acima de 12%, reflexo da forte recessão que durou do segundo trimestre de 2014 até o último trimestre de 2016, além de um juro real de 7%, enorme para uma época de juros internacionais próximo ao redor de 1%. Esse quadro fez com que o CMN decidisse em 2018 por uma queda escalonada da meta de inflação depois de 13 anos de meta a 4,50% e assim tivemos uma meta de 4,25% em 2019 caindo 0,25% por ano até os 3% de 2024, sem qualquer estudo formal para embasar esse movimento.

Está mais do que na hora de fazermos uma correção de rumo e nos adequarmos à nova realidade mundial vinda de pandemia, conflitos geopolíticos, aumentos de tarifas e choques climáticos afetando o preço dos alimentos, que tornam impossível atingirmos uma inflação de 3% ao ano e o esforço para tentar alcançar essa meta será tão grande que nos levará a uma recessão. Enfim, sempre voltamos a bater nessa tecla porque nos parece um ponto muito importante de ser ajustado e está nas mãos do governo fazê-lo, visto que o CMN é formado por Haddad, Tebet e Galípolo.

O fato é que, tanto no campo político quanto no campo econômico, terminamos março com grandes desafios, mas de certa forma com relativa tranquilidade em como endereçar as questões internas. No entanto, o terremoto veio de fora, com o anúncio das tarifas que os Estados Unidos (EUA) pretendem implantar para as importações de quase todas as suas contrapartes comerciais no mundo. Desde o fim de fevereiro os EUA implementaram tarifas a serem aplicadas na importação de diversos produtos, inicialmente para Canadá, México e China e para importações de aço e alumínio, e depois para praticamente todas as nações que têm alguma relevância no comércio bilateral de mercadorias e serviços com os Estados Unidos da América, mas principalmente a China, país com o qual os EUA têm o seu maior déficit na balança comercial. Esse ambiente de preocupação só fez aumentar, até chegar o dia 02/04/2025, chamado pelo presidente Trump de Liberation Day, em que, dos jardins da Casa Branca, sede da Presidência da República dos EUA, anunciou as chamadas tarifas recíprocas que atingiram mais de 50 países, deram início a uma discussão com as principais contrapartes comerciais dos EUA e viraram os mercados de cabeça para baixo, com as bolsas americanas caindo mais de 10% e os mercados especulando que a efetivação dessa nova política tarifária vai levar os EUA, e por consequência grande parte das economias mais avançadas do mundo, a uma recessão. Os EUA, após esse anúncio, iniciaram negociações com diversos países do mundo e suspenderam a entrada em vigor da nova política tarifária por 90 dias, exceto para a China em que as tarifas chegaram a 145% do lado americano e 125% pelo lado chinês, que retaliou os EUA após o anúncio das tarifas recíprocas.

Enfim essa questão da guerra tarifária será discutida em nossa próxima Carta.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

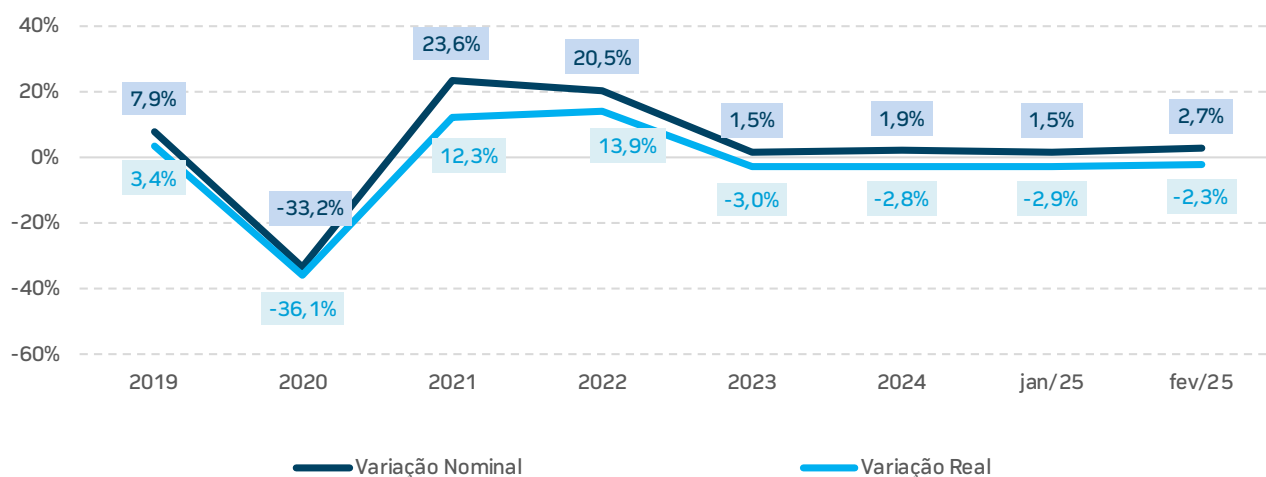
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 2,7% quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 2,3%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 2,0% 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

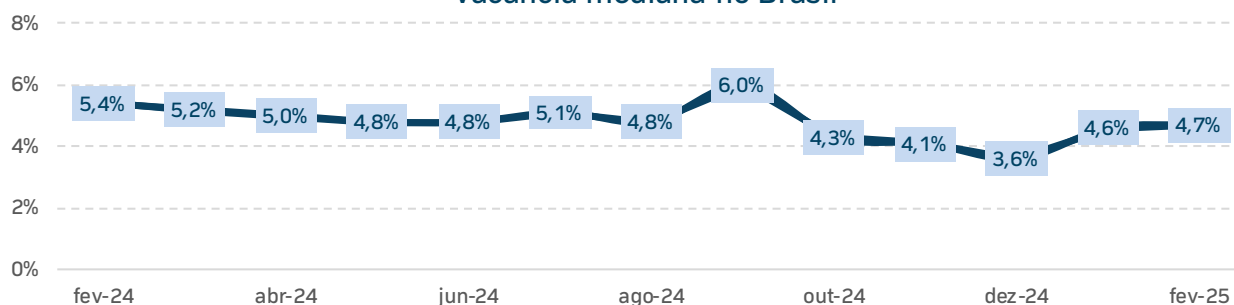


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
fev/25	4,7%	5,5%	4,8%	4,0%	5,9%
jan/25	4,6%	5,0%	3,7%	4,2%	6,0%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de fevereiro, 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\$ 1.109 em fevereiro, o que representa um crescimento de 12,0% vs. fevereiro de 2024. Levando em conta o acumulado de 2025, as vendas apresentam crescimento de 12,2% em comparação ao mesmo período de 2024. Vale destacar a ótima performance que vem sendo apresentada pelo Floripa no ano, com um crescimento acumulado de vendas de 94,2%, fortemente influenciado pelo crescimento do turismo estrangeiro em Florianópolis.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou fevereiro com 5,0% da ABL vaga vs. 4,9% em janeiro e 6,7% em fevereiro de 2024.

NOI/M²: Em fevereiro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 76,9/m², um crescimento de 2,6% vs. fevereiro de 2024. No acumulado do ano de 2025, o indicador apresenta crescimento de 5,3% em comparação ao mesmo período de 2024.

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

Fevereiro - 2025					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. fev24	YTD vs. 2024	R\$/m ²	R\$/m ² vs. fev/24	YTD vs. 2024
Jardim Sul	18%	90,0%	28.721	3,4%	1.759	8,4%	7,5%	130,0	1,4%	-4,1% ⁵
Penha	12%	87,6%	29.779	4,1%	1.345	-0,9%	0,8%	94,3	4,3%	7,0%
West Plaza ²	7%	89,6%	35.816	9,8%	606	10,3%	10,6%	23,6	-23,4%	-6,6%
Pq D. Pedro ²	7%	7,7%	126.222	1,8%	1.189	3,9%	3,9%	138,6	7,4%	21,8%
Mooca	7%	20,0%	42.067	0,9%	1.736	10,6%	7,1%	154,9	2,0%	6,3%
Capim Dourado	7%	60,0%	38.731	3,3%	940	4,2%	5,3%	74,7	35,7%	26,0%
Tivoli	6%	59,0%	25.779	1,0%	1.199	10,9%	7,8%	88,7	3,3%	5,4%
São Bernardo	6%	35,0%	42.975	3,2%	907	4,3%	4,1%	70,0	-13,7%	1,9%
Bauru	6%	65,0%	34.550	3,9%	769	12,9%	12,7%	46,9	-2,9%	6,6%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.394	2,9%	2.177	5,6%	4,5%	207,4	1,8%	1,3%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	3,8%	1.007	0,8%	1,2%	99,9	2,6%	2,2%
Floripa ²	3%	25,6%	50.469	1,1%	2.132 ⁴	106,1%	94,2%	83,4	33,6%	24,3%
Jaraguá Araraquara	2%	25,0%	21.099	4,0%	973	10,7%	9,5%	82,6	1,2%	14,4%
IFONH	2%	18,4%	20.048	1,8%	1.099	1,7%	0,8%	83,4	22,4%	21,5%
Suzano	2%	15,0%	24.890	9,1%	1.076	5,1%	4,8%	77,2	-8,1%	-7,3%
Santana	2%	15,0%	25.889	5,8%	973	5,0%	6,8%	104,7	54,0%	34,3%
Goiabeiras	1%	54,0%	25.831	18,5%	325	-4,6%	3,9%	-43,4	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.789	3,7%	1.296	14,4%	12,1%	115,8	29,0%	14,9%
HGBS^{1 3}	-	-	232.704	5,0%	1.109	12,0%	12,2%	76,9	2,6%	5,3%

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.

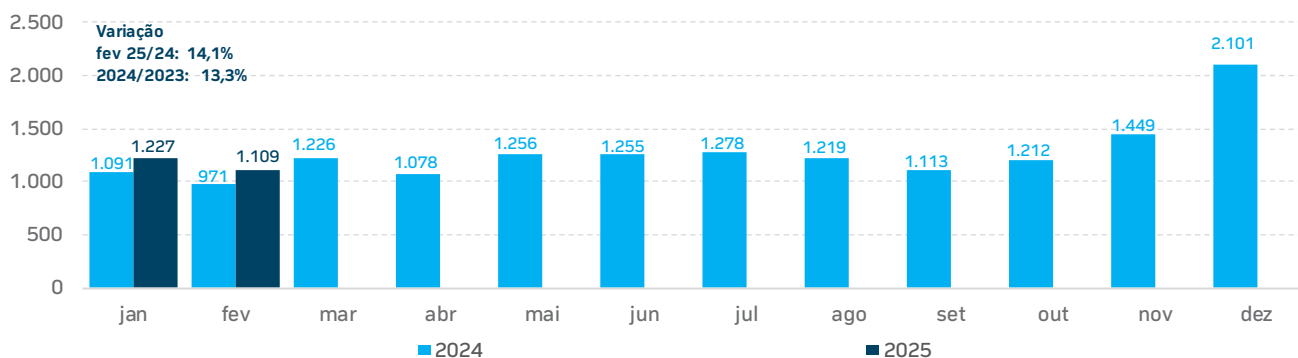
⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Ressaltamos que, desconsiderando o recebimento em jan/24 de garantia anual de aluguel mínimo de âncoras do Jardim Sul, temos uma retração de 1,2% do NOI acumulado de 2025 vs. o mesmo período de 2024. Em 2025, estes recebimentos ocorrerão apenas entre julho e agosto. Fonte: Hedge, Administradoras.

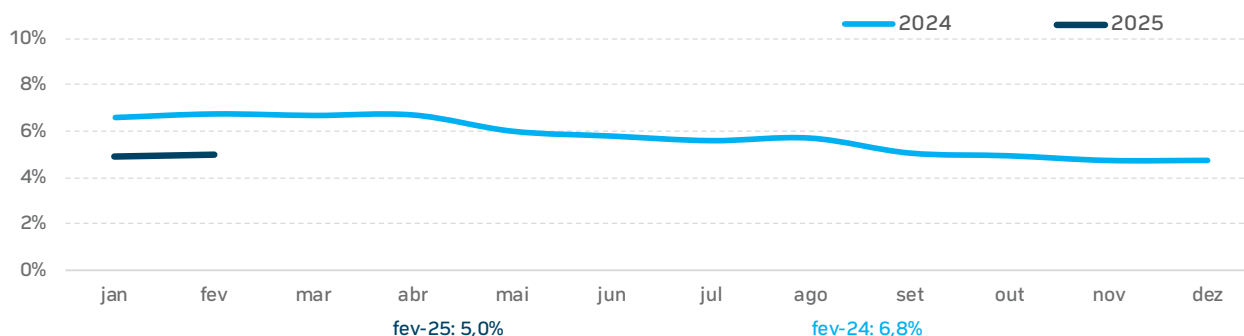
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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.

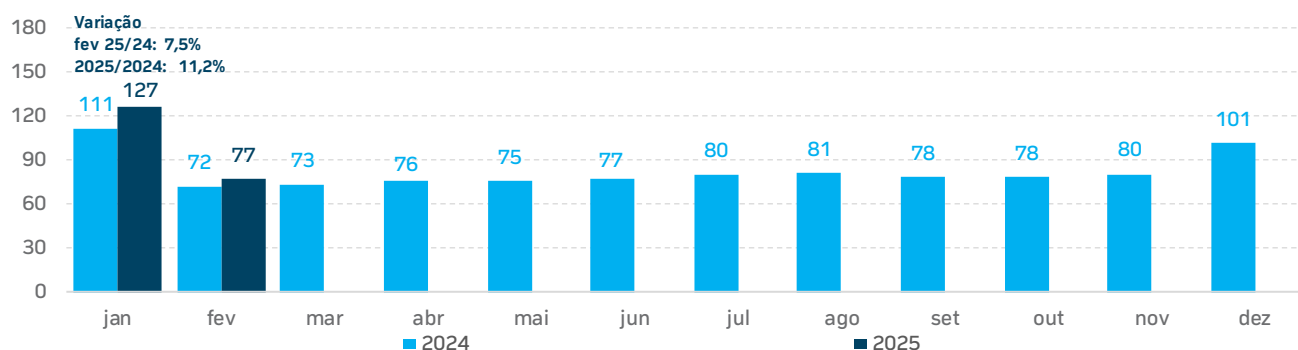
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em março, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,43/ cota. Destacamos que neste mês foi realizada a liquidação de uma operação compromissada contratada pelo fundo, sendo que a despesa gerada foi parcialmente compensada pelo lucro com a correção monetária de CRI detidos pelo fundo, resultando em um prejuízo de R\$ 0,06 / cota. Adicionalmente, destacamos que ocorreu o recebimento da última parcela das vendas de participação no IFONH, perfazendo um lucro de R\$ 0,28 / cota, totalizando no atual semestre um lucro de R\$ 0,86 / cota.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de março de 2025, considerando as 12.913.301 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de abril de 2025, aos detentores de cotas em 31 de março 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	mar-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	18.610.697	1,44	67.878.786	1,75
Imóveis	15.658.144	1,21	59.071.238	1,52
FIs Estratégicos - Rendimento	2.952.553	0,23	8.807.547	0,23
Outras Receitas	55.279	0,00	4.136.372	0,11
FIs Líquidos - Rendimento	637.274	0,05	1.860.246	0,05
CRI	(818.805)	(0,06)	885.294	0,02
LCI	-	-	161.491	0,00
Renda Fixa	236.810	0,02	1.229.341	0,03
Total de Despesas	(3.793.844)	(0,29)	(12.301.548)	(0,32)
Despesas operacionais	(1.356.546)	(0,11)	(4.173.617)	(0,11)
Despesas financeiras	(2.437.299)	(0,19)	(8.127.931)	(0,21)
Resultado Operacional	14.872.131	1,15	59.713.610	1,54
Lucro Operações	3.640.581	0,28	11.170.844	0,29
Imóveis	3.640.882	0,28	11.167.919	0,29
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	33.134	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	(301)	(0,00)	(30.209)	(0,00)
Resultado HGBS11	18.512.712	1,43	70.884.454	1,83
Rendimento HGBS11	20.661.282	1,60	61.983.845	1,60

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

Fonte: Hedge

GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

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

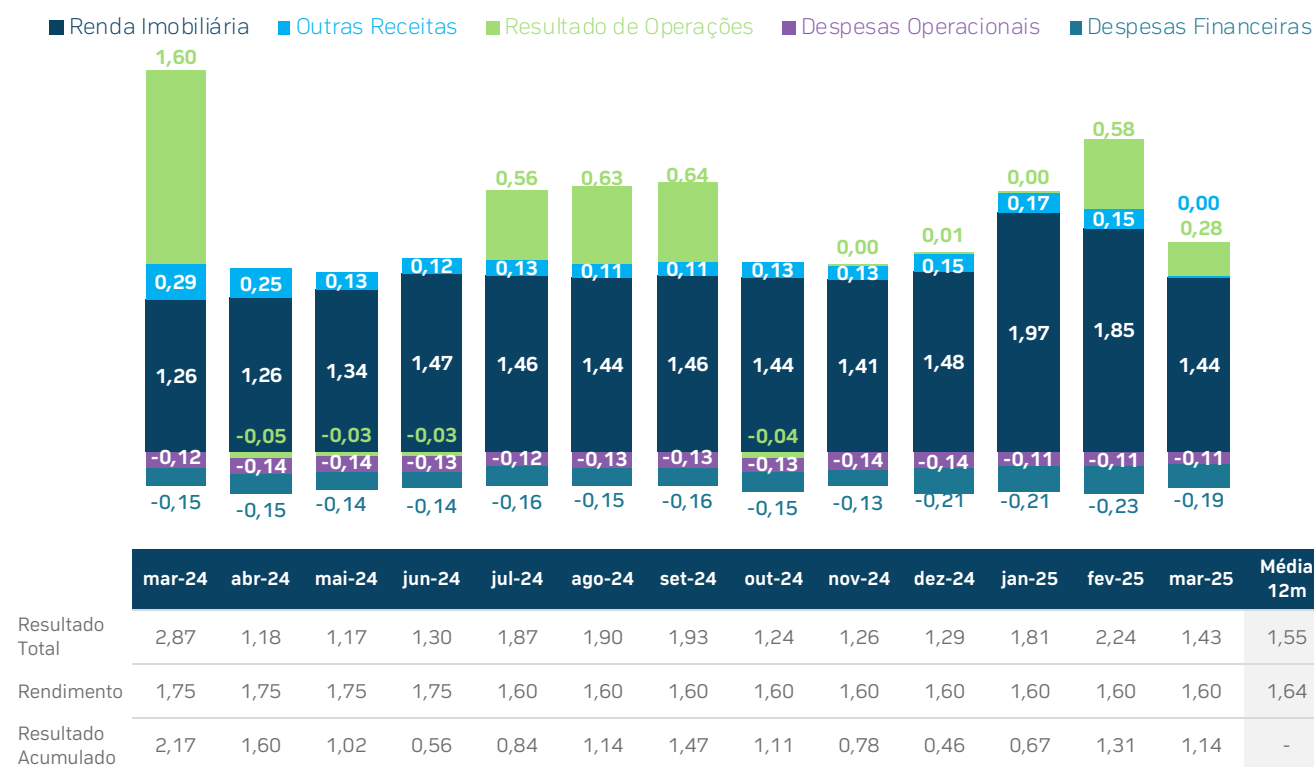
Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, foram concluídas ao total três vendas, perfazendo a fração ideal de 30,625%. O pagamento de cada venda foi realizado em três parcelas, sendo que as terceiras parcelas foram recebidas entre fevereiro e março de 2025.

Abaixo, destacamos o lucro não recorrente / cota realizado pelo Fundo com as transações citadas acima.

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

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

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



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\$ 195,84**.

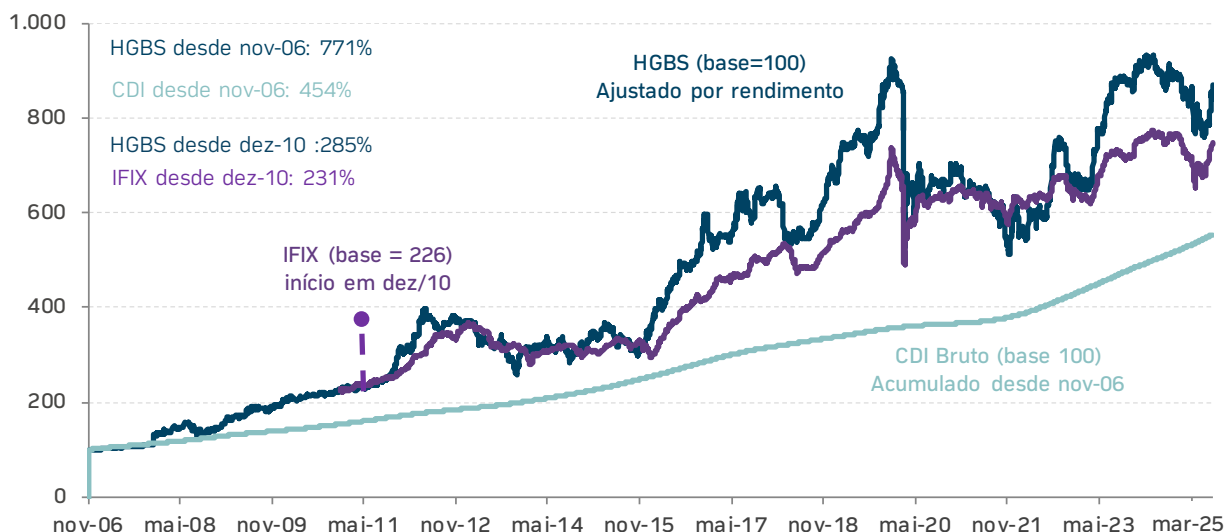
Hedge Brasil Shopping FII	mar/25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	179,60	186,08	228,89	100,00
Renda Acumulada	0,9%	2,6%	8,7%	266,5%
Ganho de Capital Líquido	7,2%	4,2%	-14,4%	76,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	8,2%	6,9%	-6,1%	1264,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	183,0%	31,5%	-6,1%	15,4%
% CDI Líquido	1000,0%	271,0%	-	327,5%
Retorno Total Bruto	9,9%	7,8%	-5,8%	362,3%
IFIX	6,1%	6,3%	-2,8%	231,3%¹
% IFIX	161,8%	123,9%	-	123,3%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

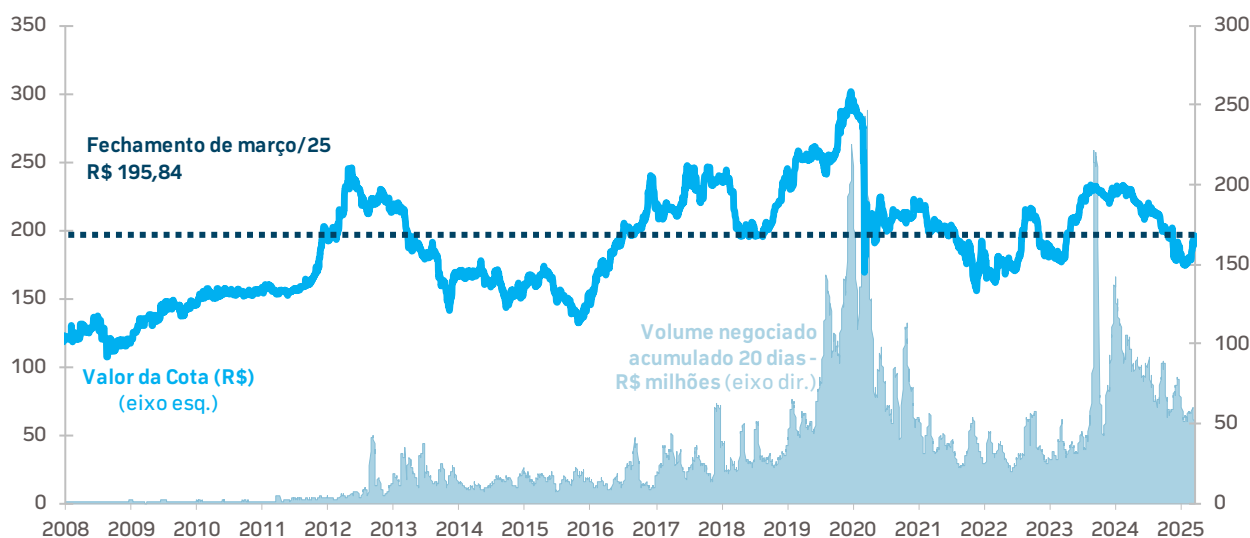
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mar/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	7,0%	33,9%
Volume negociado (R\$ milhões)	48,6	163,9	877,7
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,6	2,7	3,5

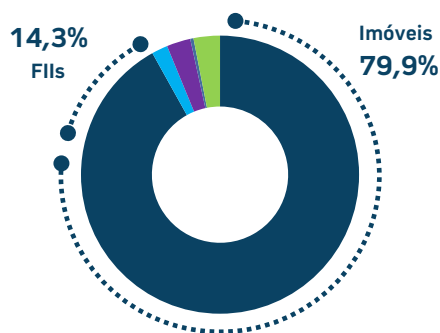


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

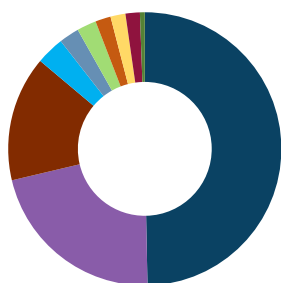
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 94,3% 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	94,3%	FIIs Líquidos	2,0%
CRIs e LCIs	3,1%	Fundos RF	0,7%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



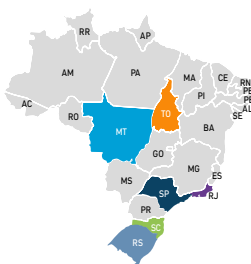
ALLOS	49%
AD Shopping	22%
Soul Malls	15%
Plena Malls	3%
SYN	2%
WE9	2%
Iguatemi	2%
HBR	2%
Partage	2%
Alqia	1%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

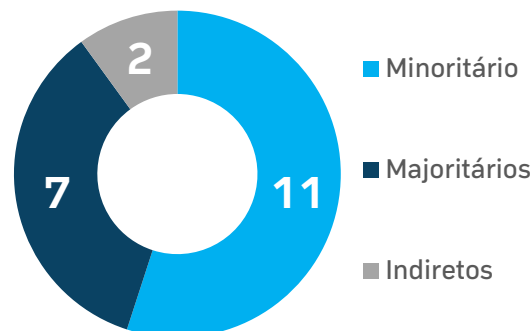


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge

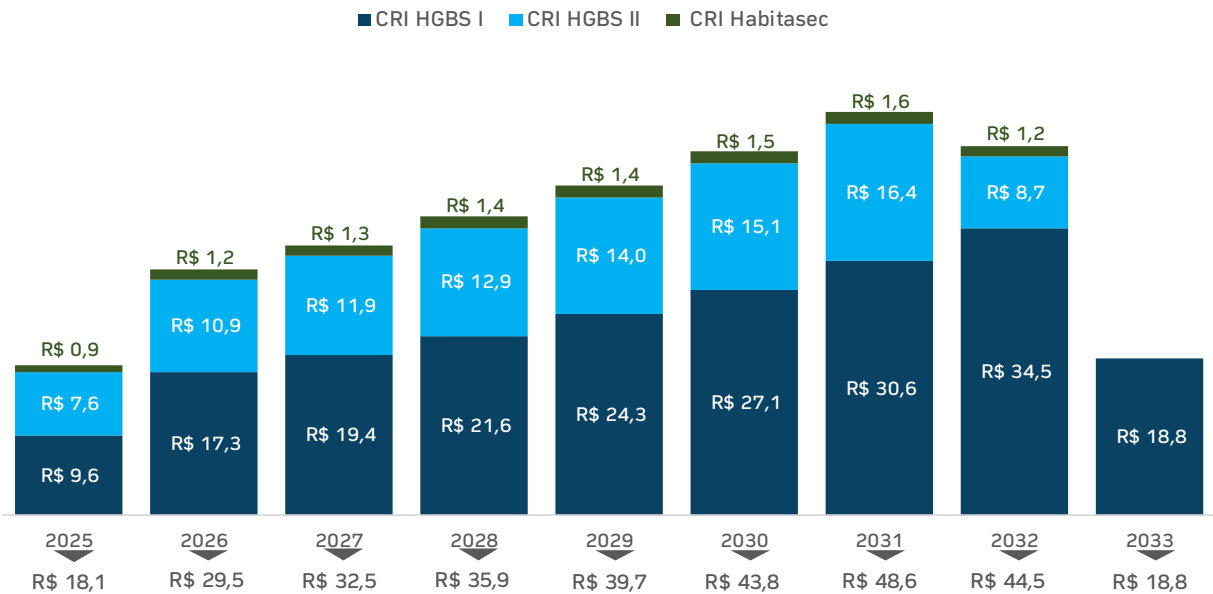


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a primeira aquisição de participação no Shopping Jardim Sul (40%), identificado abaixo como “CRI HGBS I”, enquanto em dezembro de 2024 o Fundo adquiriu 25% do Shopping Jaraguá Araraquara com recursos levantados via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), identificado abaixo como “CRI HGBS II”, e pela assunção de dívida já existente, identificada abaixo como “CRI Habitasec”. As características e fluxo de pagamentos estão apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL		11,5%		
Identificação	CRI HGBS I	CRI HGBS I	CRI HGBS II	CRI Habitasec
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec	242ª da Virgo	205ª e 348ª da Habitasec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527	24L1967186	20J0030144 / 20J0947707
Saldo devedor	R\$ 102.597.367	R\$ 107.699.907	R\$ 99.322.875	R\$ 10.626.047
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	AF de 20% do Mooca Plaza Shopping	Não há (por parte do HGBS)
Rating	AA.br (Moody’s)	AA.br (Moody’s)	brA+ (Austin)	-
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.	IPCA + 8,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
Data de emissão	06/2023	06/2023	12/2024	12/2024
Vencimento	06/2033	06/2033	06/2032	09/2032

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (19% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Furlan Imports (60 m²) e The Body Shop (53 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



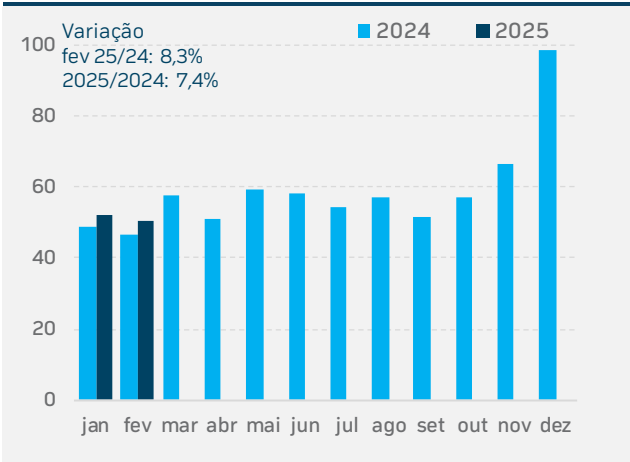
Fotos: Maurício Moreno



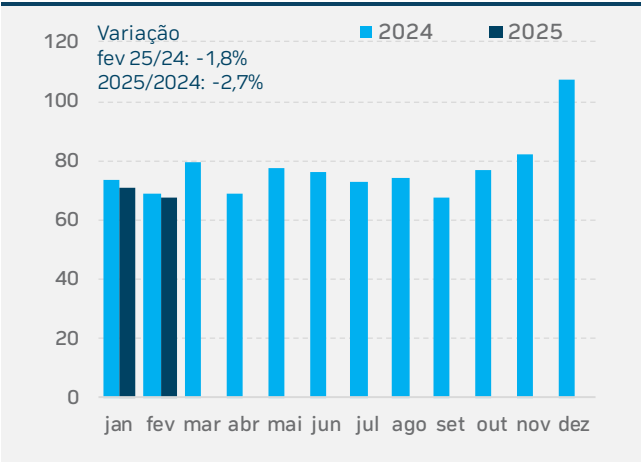
SHOPPING JARDIM SUL (19% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.646.122	2.518.285	5%	6.636.935	6.781.710	-2%
Aluguel complementar	148.408	85.708	73%	838.926	734.604	14%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	700.276	608.898	15%	1.316.578	1.305.239	1%
Outras receitas	37.307	295.136	-87%	91.774	374.689	-76%
Receitas totais	3.532.113	3.508.027	1%	8.884.213	9.196.242	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(86.180)	(97.557)	-12%	(136.734)	(175.533)	-22%
Outras despesas	(631.823)	(655.658)	-4%	(1.443.199)	(1.107.791)	30%
Despesas totais	(718.003)	(753.215)	-5%	(1.579.933)	(1.283.324)	23%
Resultado sem estacionamento	2.814.110	2.754.812	2%	7.304.280	7.912.918	-8%
Resultado estacionamento	919.628	929.172	-1%	2.489.059	2.302.489	8%
Resultado operacional (NOI)	3.733.738	3.683.984	1%	9.793.340	10.215.406	-4%
Benfeitorias	(48.213)	-	-	(48.213)	(8.841)	445%
Resultado não operacional	(8.803)	14.287	-	26.654	268.031	-90%
Fluxo de caixa total	3.676.722	3.698.271	-1%	9.771.780	10.474.596	-7%

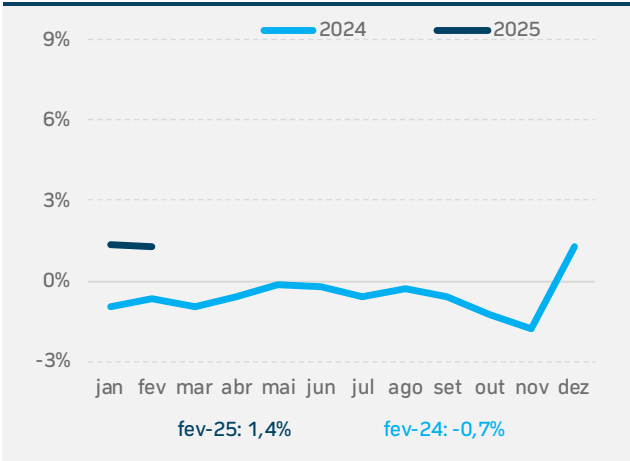
VENDAS (R\$ MM)



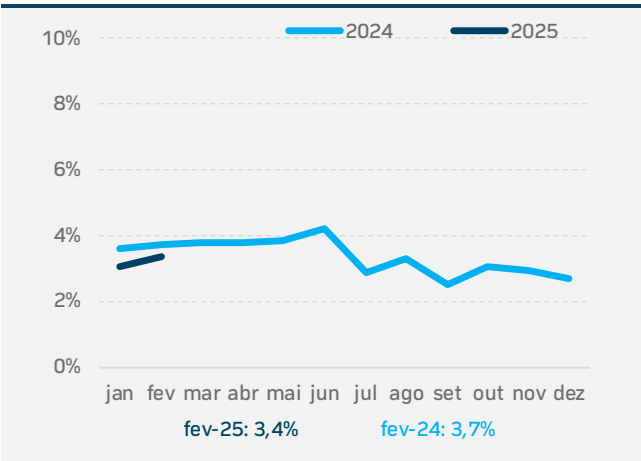
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: sem alterações.

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

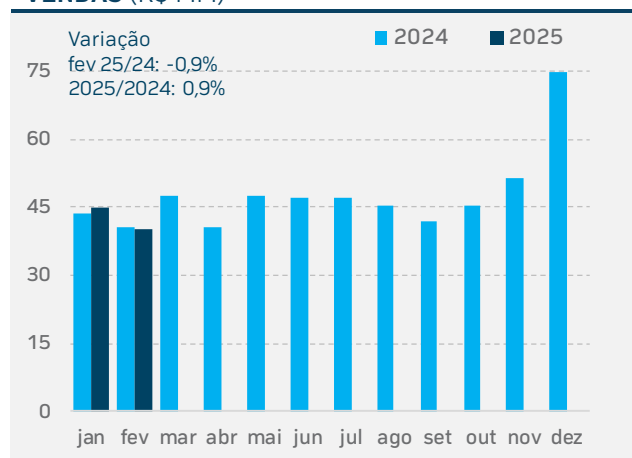


Fotos: Maurício Moreno

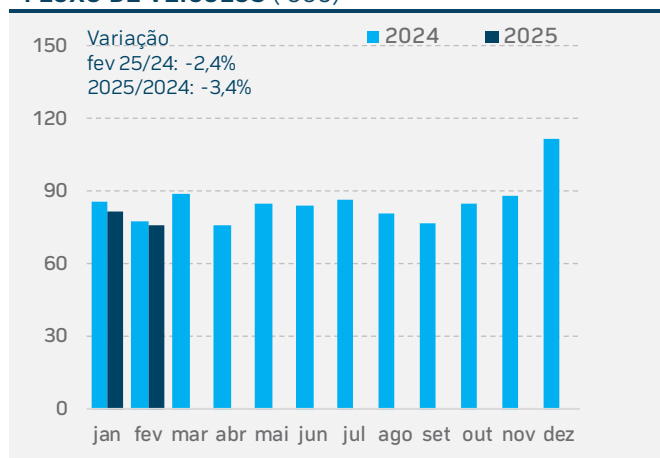
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.193.711	1.896.411	16%	4.851.932	4.302.282	13%
Aluguel complementar	154.383	173.296	-11%	690.662	747.782	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	458.349	572.612	-20%	984.719	1.072.455	-8%
Outras receitas	10.562	15.427	-32%	30.756	49.578	-38%
Receitas totais	2.817.005	2.657.746	6%	6.558.068	6.172.098	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(290.926)	(303.568)	-4%	(516.218)	(524.567)	-2%
Outras despesas	(271.272)	(263.899)	3%	(517.083)	(544.323)	-5%
Despesas totais	(562.198)	(567.467)	-1%	(1.033.301)	(1.068.890)	-3%
Resultado sem estacionamento	2.254.807	2.090.280	8%	5.524.768	5.103.207	8%
Resultado estacionamento	553.371	601.082	-8%	1.331.485	1.304.936	2%
Resultado operacional (NOI)	2.808.178	2.691.362	4%	6.856.253	6.408.143	7%
Benfeitorias	(571.317)	(32.370)	1665%	(1.456.696)	(98.339)	1381%
Resultado não operacional	(2.200)	(2.200)	0%	(4.400)	(4.400)	0%
Fluxo de caixa total	2.234.662	2.656.792	-16%	5.395.157	6.305.404	-14%

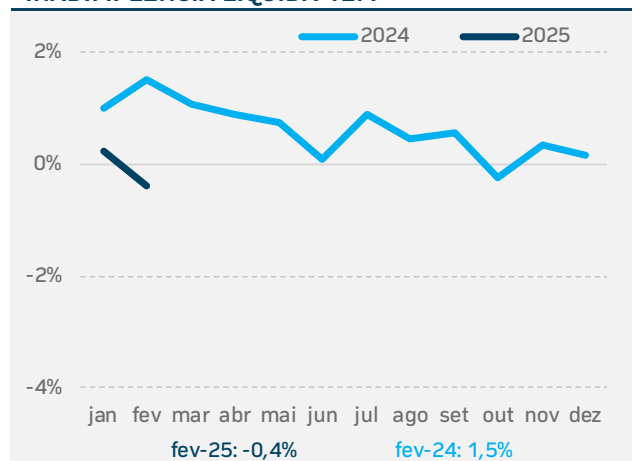
VENDAS (R\$ MM)



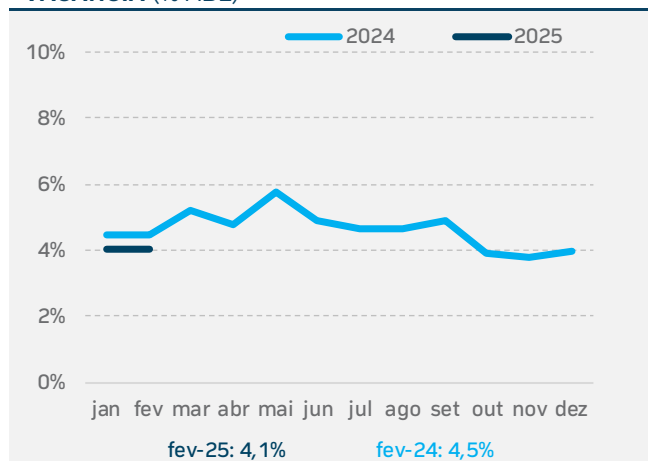
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Destacamos que o resultado de fevereiro foi impactado por despesas de taxa de comercialização geradas pelas entradas das operações Dafyne e Madero. Se retiradas estas despesas da análise, teríamos um crescimento do NOI de 4,8% em relação a fev/24 e 0,5% no acumulado do ano. Adicionalmente, vale destacar que apesar do impacto negativo no resultado de fevereiro, este movimento colabora para o crescimento do resultado e melhora dos indicadores operacionais do shopping nos próximos meses.

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.

Movimentações comerciais: saídas da New Era (34 m²) e Tim (50 m²), que foi realocada para outra área de mesmo tamanho no mês de setembro de 2024.

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

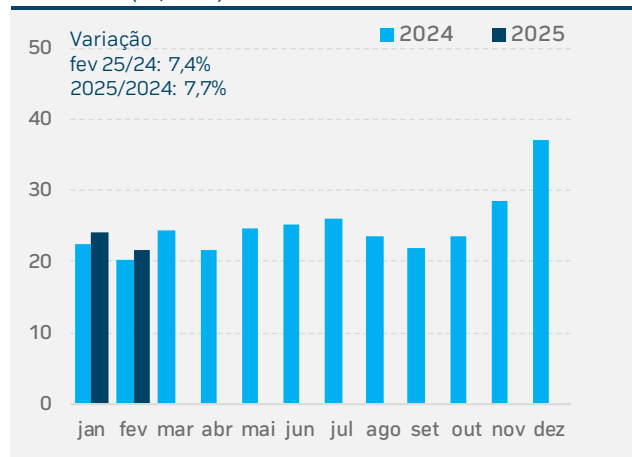


Fotos: Última fileira - Projeto da praça (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).

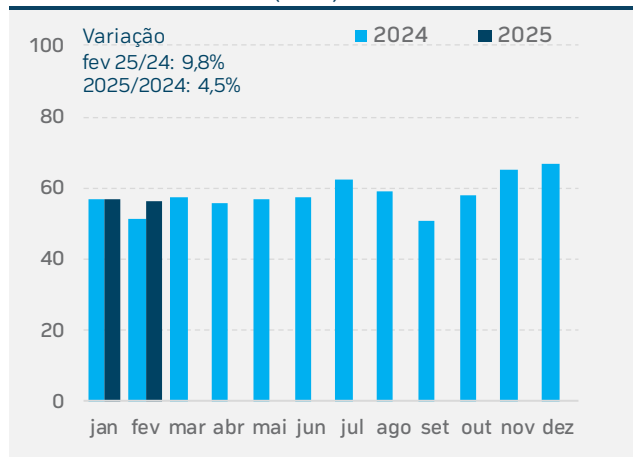
SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.528.931	1.235.894	24%	3.516.968	3.280.132	7%
Aluguel complementar	128.705	174.216	-26%	416.240	555.683	-25%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	323.661	278.453	16%	771.583	513.855	50%
Outras receitas	4.624	5.056	-	13.080	11.049	18%
Receitas totais	1.985.921	1.693.619	17%	4.717.871	4.360.719	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(996.817)	(683.251)	46%	(1.586.315)	(1.078.222)	47%
Outras despesas	(673.655)	(309.190)	118%	(1.014.566)	(711.304)	43%
Despesas totais	(1.670.472)	(992.441)	68%	(2.600.881)	(1.789.526)	45%
Resultado sem estacionamento	315.449	701.178	-55%	2.116.990	2.571.193	-18%
Resultado estacionamento	529.093	430.021	23%	1.121.212	989.109	13%
Resultado operacional (NOI)	844.542	1.131.199	-25%	3.238.202	3.560.302	-9%
Benfeitorias	(1.726.951)	(130.594)	1222%	(3.316.776)	(422.246)	686%
Resultado não operacional	-	(5.309)	-100%	-	(58.597)	-100%
Fluxo de caixa total	(882.409)	995.296	-	(78.574)	3.079.459	-

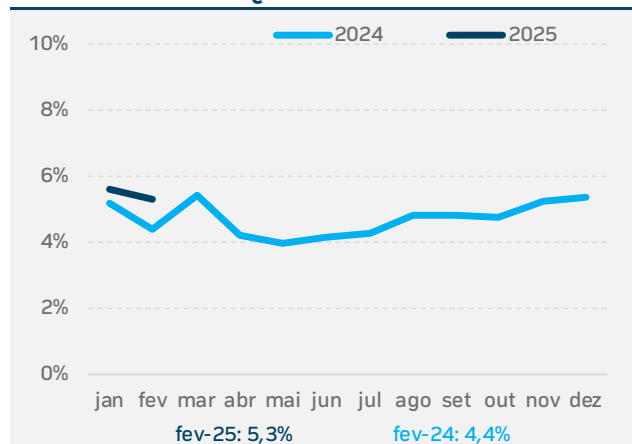
VENDAS (R\$ MM)



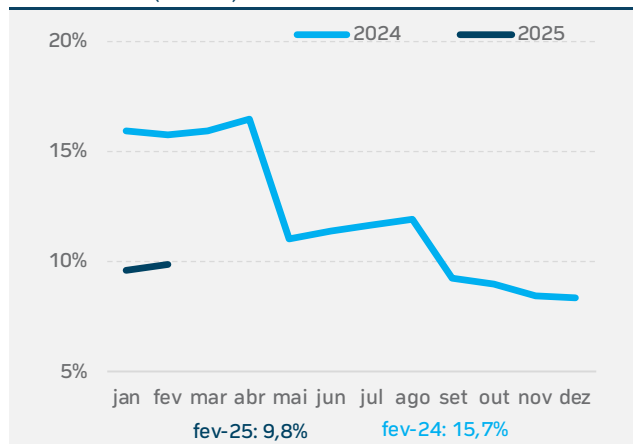
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da São Paulo Mania (42 m²), saída da Star Point (82 m²), entrada da L Fer em área de 128 m², sendo 79 m² previamente ocupados pela Elephant Entretenimento, e 49 m² que estavam vagos.

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	

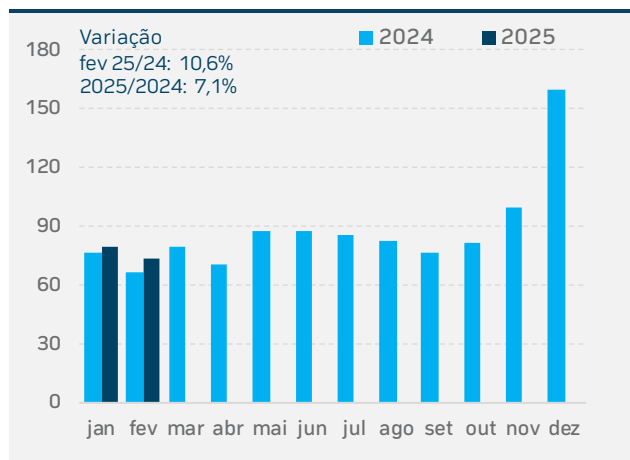


Fotos: Maurício Moreno.

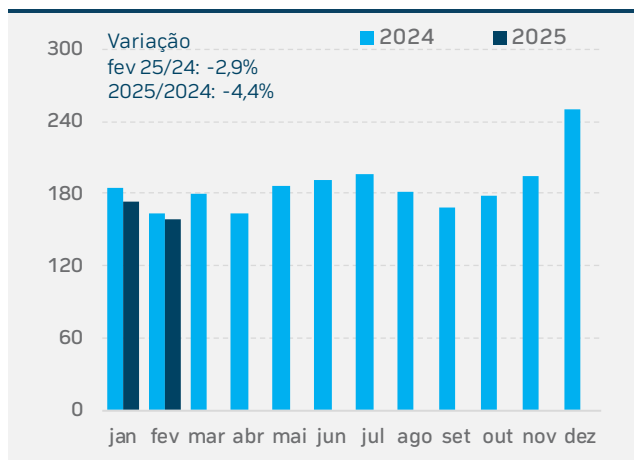
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.779.985	4.451.682	7%	12.628.411	12.051.419	5%
Aluguel complementar	374.712	428.740	-13%	1.712.694	1.561.256	10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	1.109.756	828.069	34%	2.030.679	1.692.959	20%
Outras receitas	85.457	276.694	-69%	269.706	442.442	-39%
Receitas totais	6.349.910	5.985.185	6%	16.641.490	15.748.076	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(101.184)	(124.770)	-19%	(147.336)	(376.044)	-61%
Outras despesas	(1.491.958)	(1.300.426)	15%	(3.323.312)	(3.339.219)	0%
Despesas totais	(1.593.142)	(1.425.196)	12%	(3.470.648)	(3.715.262)	-7%
Resultado sem estacionamento	4.756.768	4.559.989	4%	13.170.843	12.032.814	9%
Resultado estacionamento	1.757.996	1.826.680	-4%	4.243.879	4.355.996	-3%
Resultado operacional (NOI)	6.514.764	6.386.669	2%	17.414.721	16.388.810	6%
Benfeitorias	(150.179)	(4.221)	3458%	(803.892)	(38.250)	2002%
Resultado não operacional	10.293	15.587	-34%	32.728	50.572	-35%
Fluxo de caixa total	6.374.878	6.398.035	0%	16.643.557	16.401.131	1%

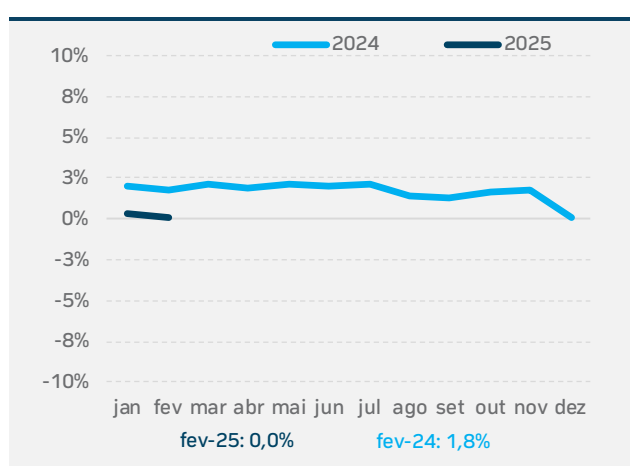
VENDAS (R\$ MM)



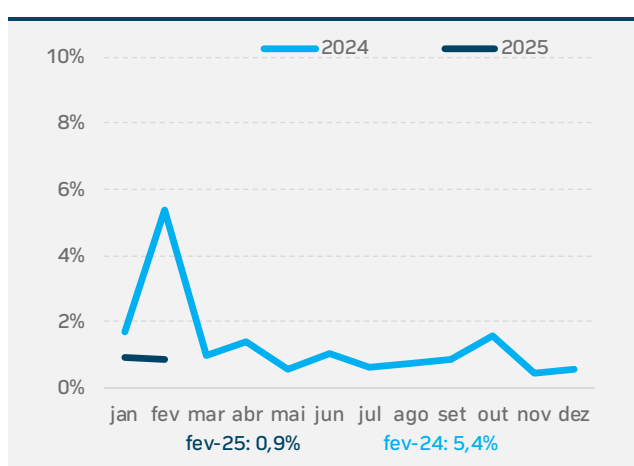
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

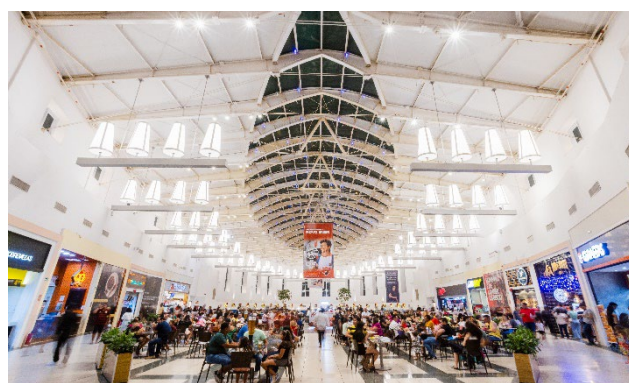
Movimentações comerciais: saída da BB Básico.

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

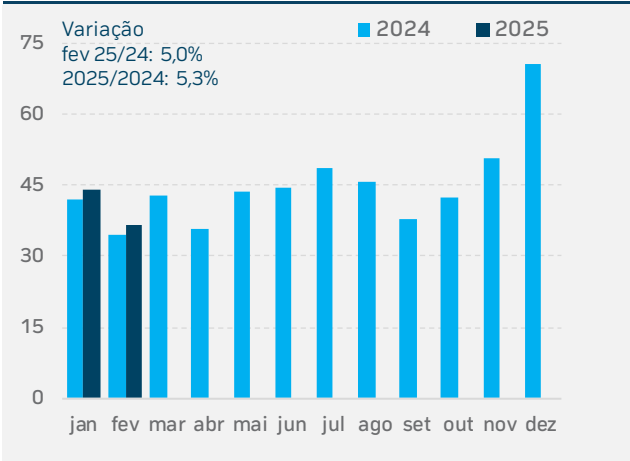




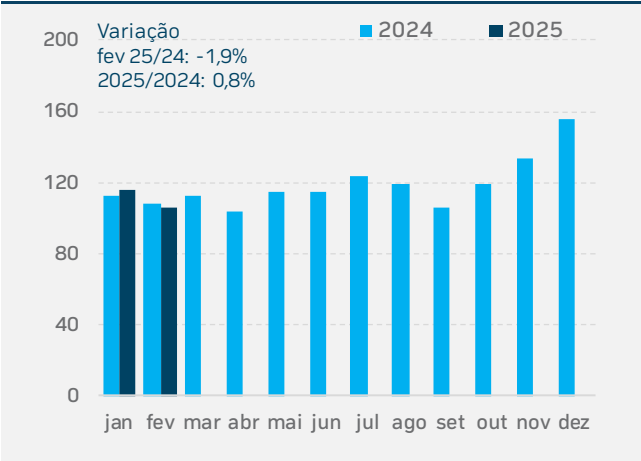
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.560.961	1.325.761	18%	4.046.085	3.600.250	12%
Aluguel complementar	547.781	352.539	55%	1.450.430	1.199.568	21%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	487.259	358.075	36%	1.066.820	729.232	46%
Outras receitas	67.051	14.393	366%	105.519	37.243	183%
Receitas totais	2.663.052	2.050.768	30%	6.668.854	5.566.293	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.613)	(32.626)	-6%	(68.124)	(66.190)	3%
Outras despesas	(308.385)	(413.358)	-25%	(572.317)	(752.385)	-24%
Despesas totais	(338.998)	(445.984)	-24%	(640.441)	(818.575)	-22%
Resultado sem estacionamento	2.324.054	1.604.784	45%	6.028.413	4.747.718	27%
Resultado estacionamento	568.537	508.527	12%	1.278.459	1.061.679	20%
Resultado operacional (NOI)	2.892.591	2.113.311	37%	7.306.872	5.809.397	26%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.892.591	2.113.311	37%	7.306.872	5.809.397	26%

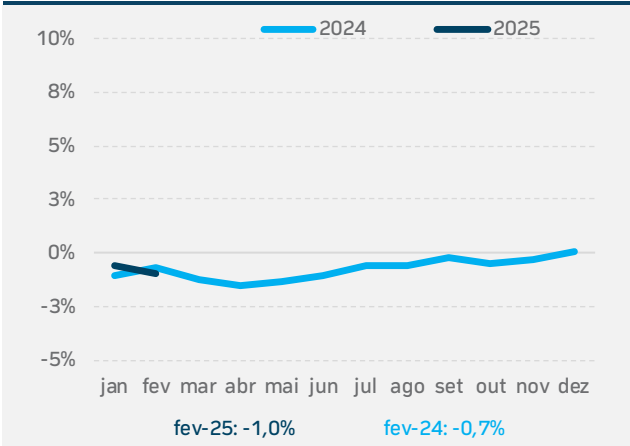
VENDAS (R\$ MM)



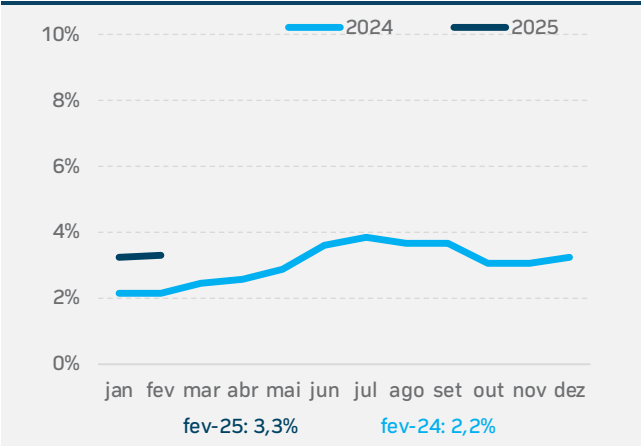
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VCÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da GrandVision (42 m²)

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

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

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

www.tivolishopping.com.br



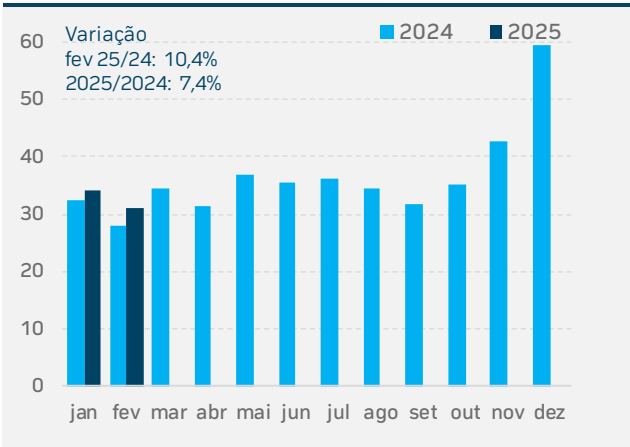
Fotos: Maurício Moreno



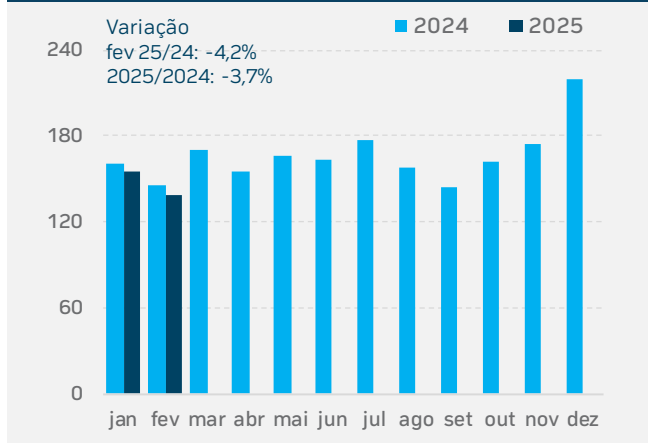
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.569.267	1.434.192	9%	3.531.778	3.273.539	8%
Aluguel complementar	124.745	135.186	-8%	740.236	701.638	6%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	233.558	249.610	-6%	447.774	482.313	-7%
Outras receitas	68.554	148.070	-54%	107.774	312.603	-66%
Receitas totais	1.996.123	1.967.059	1%	4.827.562	4.770.093	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(46.980)	(51.724)	-9%	(77.204)	(109.101)	-29%
Outras despesas	(271.694)	(230.891)	18%	(526.859)	(477.383)	10%
Despesas totais	(318.674)	(282.615)	13%	(604.063)	(586.484)	3%
Resultado sem estacionamento	1.677.448	1.684.444	0%	4.223.499	4.183.610	1%
Resultado estacionamento	609.938	538.350	13%	1.577.169	1.342.210	18%
Resultado operacional (NOI)	2.287.387	2.222.794	3%	5.800.668	5.525.820	5%
Benfeitorias	-	(602.296)	-100%	-	(906.113)	-100%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.287.387	1.620.498	41%	5.800.668	4.619.707	26%

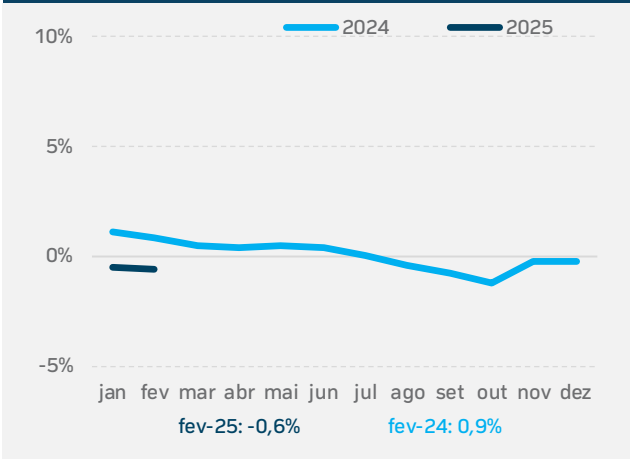
VENDAS (R\$ MM)



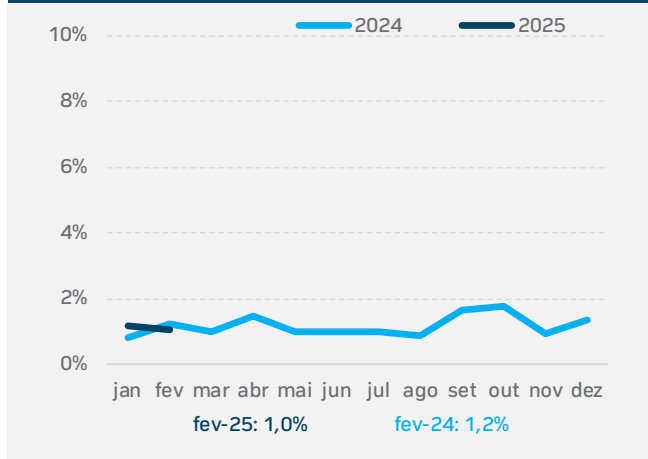
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Life by Vivara (132 m²), saídas da Trifil (49 m²) e It Case (34 m²), troca da Safari Ball por Inovar Móveis em mesma área, e reclassificação de 32 m² de reserva técnica para área vaga.

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



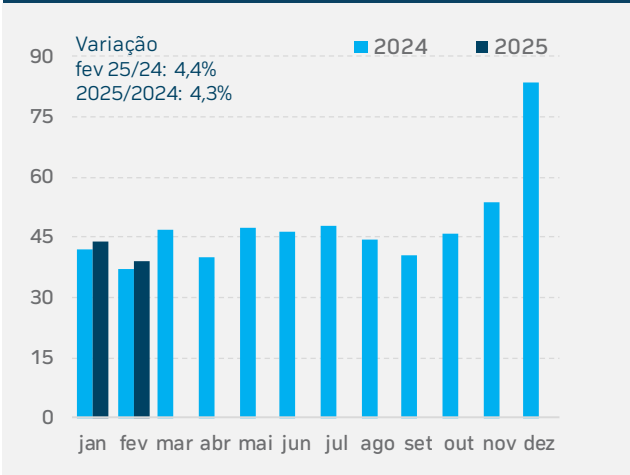
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



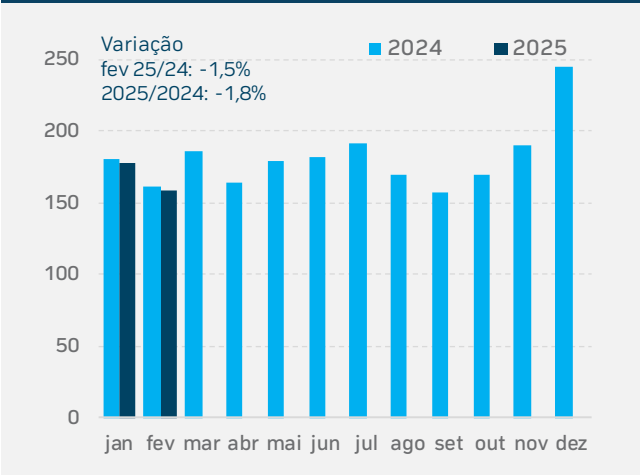
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.326.497	2.261.202	3%	5.860.321	5.640.290	4%
Aluguel complementar	126.717	117.966	7%	658.916	696.148	-5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	498.628	380.436	31%	1.041.403	853.344	22%
Outras receitas	61.019	99.589	-39%	262.048	213.035	23%
Receitas totais	3.012.860	2.859.192	5%	7.822.689	7.402.817	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(91.790)	(75.933)	21%	(191.044)	(128.548)	49%
Outras despesas	(1.008.345)	(362.947)	178%	(1.650.769)	(1.153.116)	43%
Despesas totais	(1.100.135)	(438.880)	151%	(1.841.813)	(1.281.664)	44%
Resultado sem estacionamento	1.912.725	2.420.313	-21%	5.980.875	6.121.153	-2%
Resultado estacionamento	1.096.919	1.059.951	3%	2.906.712	2.587.093	12%
Resultado operacional (NOI)	3.009.644	3.480.264	-14%	8.887.588	8.708.245	2%
Benfeitorias	-	(137.200)	-100%	(75.620)	(137.200)	-45%
Resultado não operacional	(35.572)	13.502	-	(11.024)	35.944	-
Fluxo de caixa total	2.974.072	3.356.566	-11%	8.800.944	8.606.989	2%

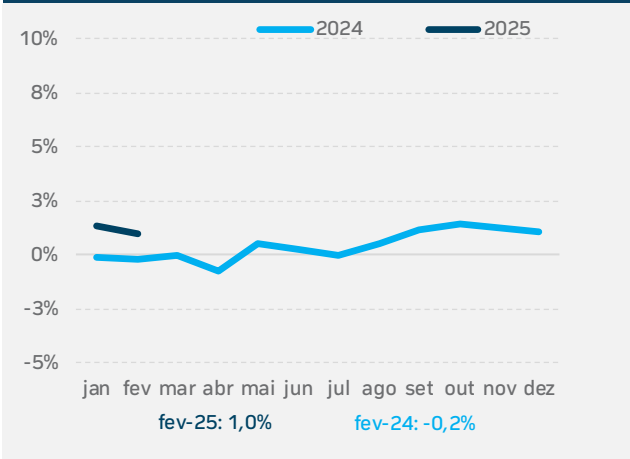
VENDAS (R\$ MM)



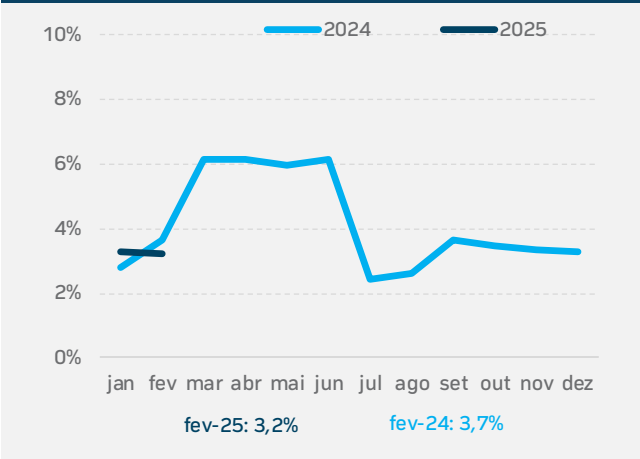
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

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

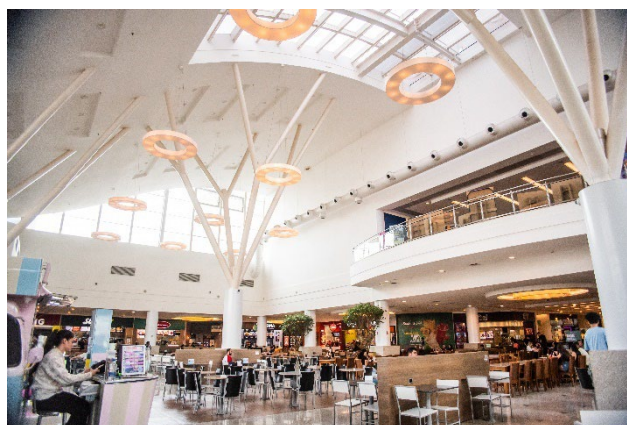
Movimentações comerciais: saída da Marisa (1.147 m²) e entrada da Daiso / Soneda (1.202 m²).

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

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

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

boulevardshoppingbauru.com.br

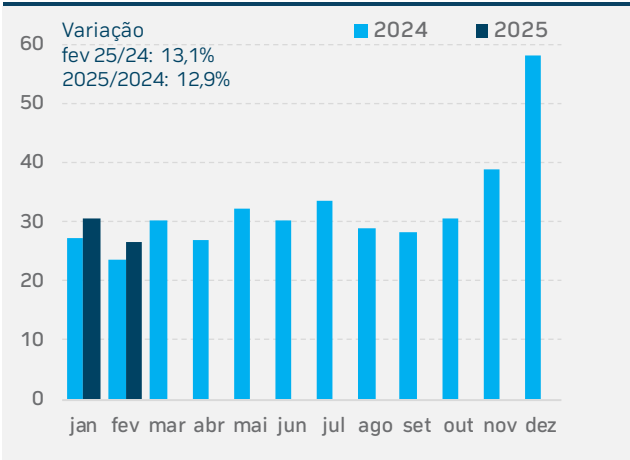




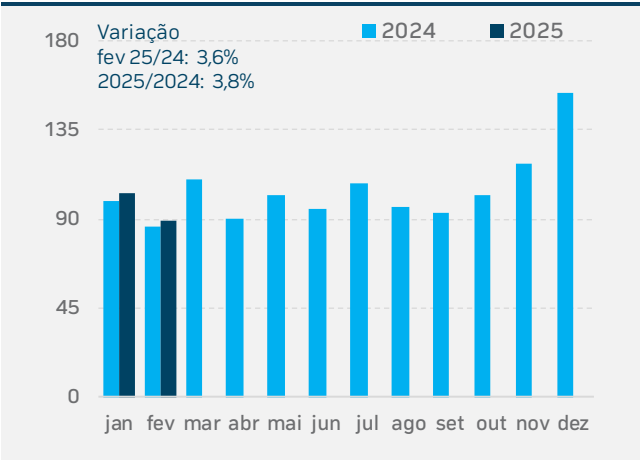
BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.232.745	1.361.585	-9%	3.573.130	3.309.401	8%
Aluguel complementar	162.788	125.050	30%	755.219	613.184	23%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	358.863	291.438	23%	704.823	651.457	8%
Outras receitas	(4.707)	12.526	-	(114.544)	29.493	-
Receitas totais	1.749.690	1.790.598	-2%	4.918.627	4.603.536	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(196.460)	(235.642)	-17%	(425.514)	(464.604)	-8%
Outras despesas	(274.559)	(176.800)	55%	(496.687)	(332.310)	49%
Despesas totais	(471.019)	(412.441)	14%	(922.201)	(796.915)	16%
Resultado sem estacionamento	1.278.671	1.378.157	-7%	3.996.426	3.806.621	5%
Resultado estacionamento	340.350	286.944	19%	760.224	650.775	17%
Resultado operacional (NOI)	1.619.021	1.665.101	-3%	4.756.650	4.457.396	7%
Benfeitorias	-	-	-	(2.649)	-	-
Resultado não operacional	12.222	(78.775)	-	6.112	(134.095)	-
Fluxo de caixa total	1.631.243	1.586.325	3%	4.760.113	4.323.301	10%

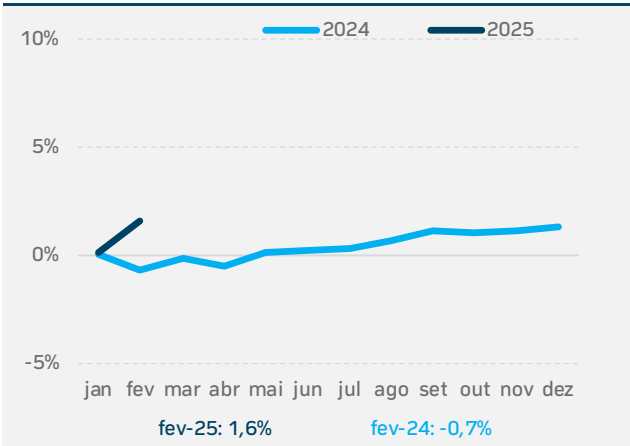
VENDAS (R\$ MM)



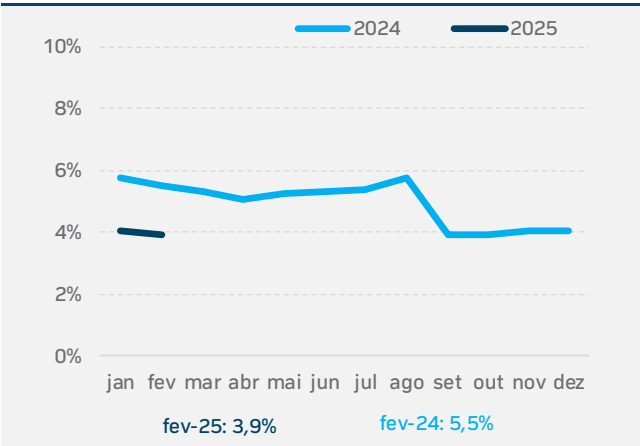
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas do Buddha Spa (91 m²) e ATeen (81 m²), saídas da Puket (70 m²), Byanella (37 m²) e Snackel (19 m²). Tivemos também o aumento de ABL do shopping em 280m², após aumento de área locada pelo Ráscal (154 m²) e Oriba (126 m²).

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

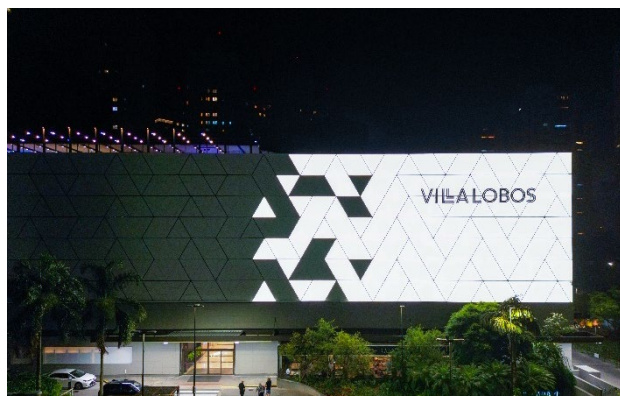
Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



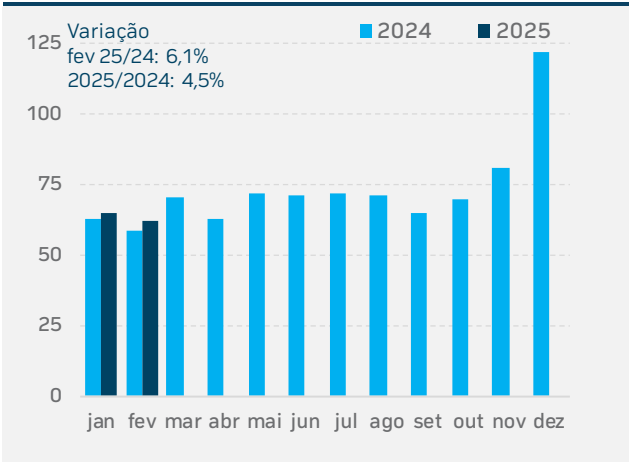
Fotos: Fachada revitalizada.



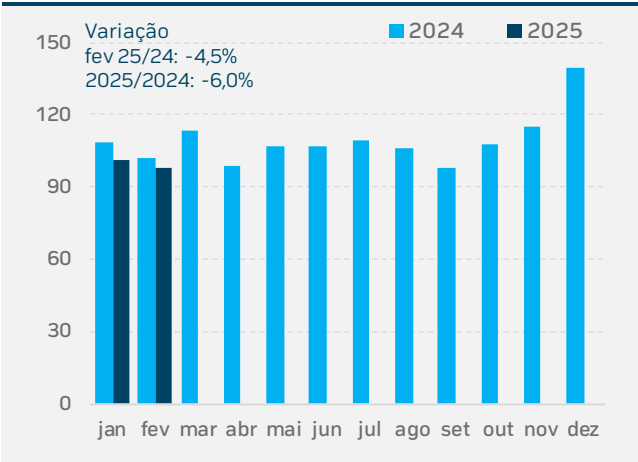
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.219.641	4.198.630	1%	11.609.366	11.417.300	2%
Aluguel complementar	325.472	339.294	-4%	1.674.200	1.753.936	-5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	837.064	792.339	6%	1.608.173	1.735.598	-7%
Outras receitas	57.952	88.632	-35%	300.070	205.196	46%
Receitas totais	5.440.130	5.418.895	0%	15.191.809	15.112.030	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(78.269)	(215.152)	-64%	(115.526)	(237.997)	-51%
Outras despesas	(773.766)	(807.365)	-4%	(1.514.286)	(1.429.496)	6%
Despesas totais	(852.035)	(1.022.516)	-17%	(1.629.812)	(1.667.493)	-2%
Resultado sem estacionamento	4.588.095	4.396.379	4%	13.561.997	13.444.537	1%
Resultado estacionamento	1.301.402	1.359.569	-4%	3.422.170	3.351.117	2%
Resultado operacional (NOI)	5.889.497	5.755.948	2%	16.984.167	16.795.654	1%
Benfeitorias	(427.076)	(367.096)	16%	(917.651)	(635.598)	44%
Resultado não operacional	(66.481)	43.523	-	14.764	6.225	137%
Fluxo de caixa total	5.395.940	5.432.376	-1%	16.081.280	16.166.282	-1%

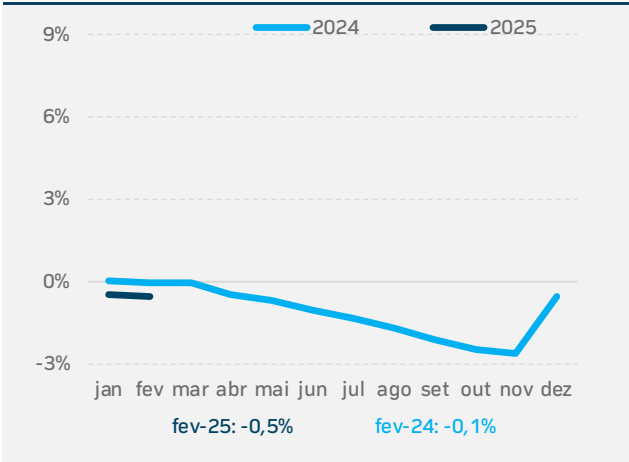
VENDAS (R\$ MM)



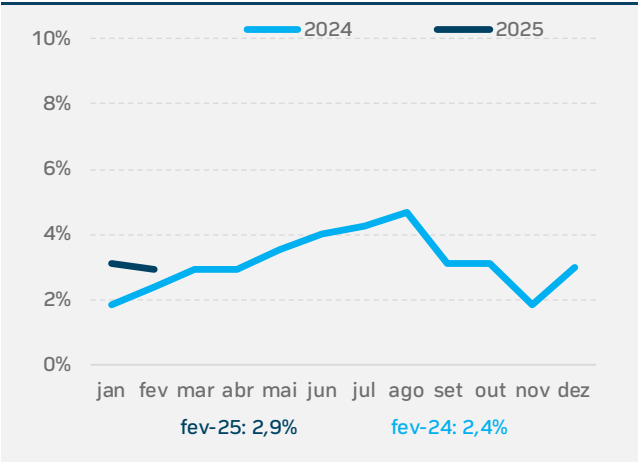
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes.

Movimentações comerciais: entrada da Patroni (40 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



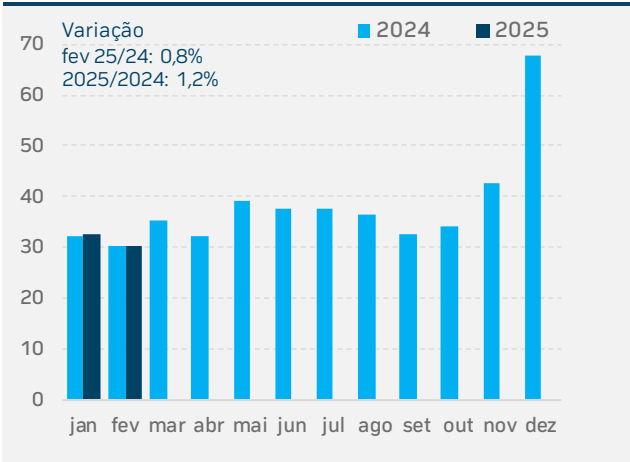
Fotos: Maurício Moreno.



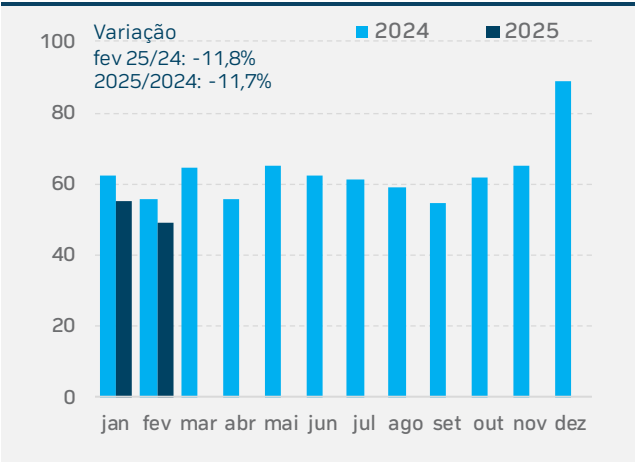
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.383.670	2.220.249	7%	6.001.447	5.755.740	4%
Aluguel complementar	123.816	56.874	118%	370.139	317.539	17%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	385.633	436.407	-12%	756.187	823.553	-8%
Outras receitas	47.396	56.345	-16%	101.983	93.441	9%
Receitas totais	2.940.515	2.769.874	6%	7.229.757	6.990.273	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(96.252)	(75.361)	28%	(177.135)	(131.805)	34%
Outras despesas	(233.460)	(189.154)	23%	(501.472)	(519.608)	-3%
Despesas totais	(329.711)	(264.515)	25%	(678.607)	(651.413)	4%
Resultado sem estacionamento	2.610.803	2.505.360	4%	6.551.149	6.338.860	3%
Resultado estacionamento	400.204	429.833	-7%	839.872	891.637	-6%
Resultado operacional (NOI)	3.011.007	2.935.193	3%	7.391.021	7.230.497	2%
Benfeitorias	(950.000)	-	-	(1.950.000)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.061.007	2.935.193	-30%	5.441.021	7.230.497	-25%

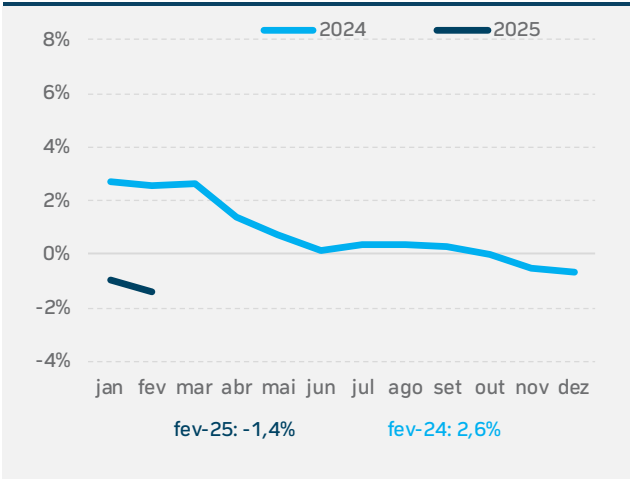
VENDAS (R\$ MM)



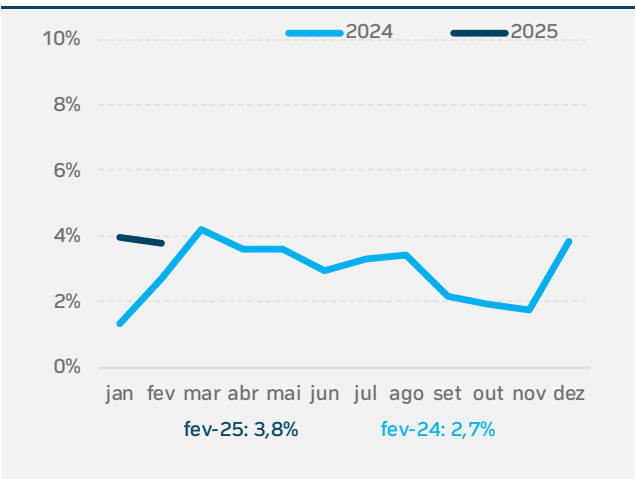
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

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

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

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: sem alterações.

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

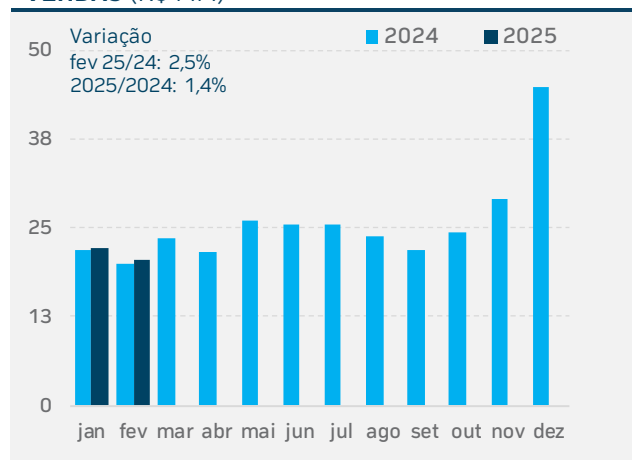
shoppingjaragua.com.br/araraquara/



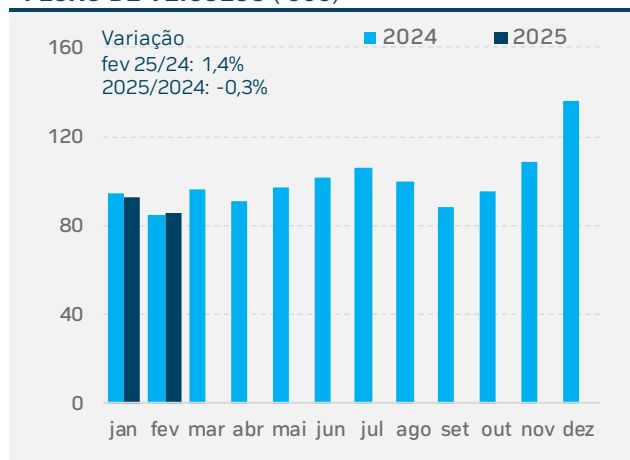
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.002.691	1.024.739	-2%	2.312.705	2.279.410	1%
Aluguel complementar	155.173	186.717	-17%	636.498	604.247	5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	385.091	471.852	-18%	876.763	796.057	10%
Outras receitas	47.656	54.044	-12%	62.158	67.435	-8%
Receitas totais	1.590.610	1.737.353	-8%	3.888.124	3.747.150	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(88.255)	(72.232)	22%	(151.676)	(151.125)	0%
Outras despesas	(128.040)	(106.164)	21%	(259.965)	(199.953)	30%
Despesas totais	(216.294)	(178.395)	21%	(411.641)	(351.078)	17%
Resultado sem estacionamento	1.374.316	1.558.958	-12%	3.476.483	3.396.071	2%
Resultado estacionamento	367.414	299.294	23%	938.402	770.242	22%
Resultado operacional (NOI)	1.741.730	1.858.251	-6%	4.414.886	4.166.313	6%
Benfeitorias	(1.205.795)	(40.000)	2914%	(1.687.912)	(140.000)	1106%
Resultado não operacional	(5.768)	-	-	(5.768)	-	-
Fluxo de caixa total	530.167	1.818.251	-71%	2.721.205	4.026.313	-32%

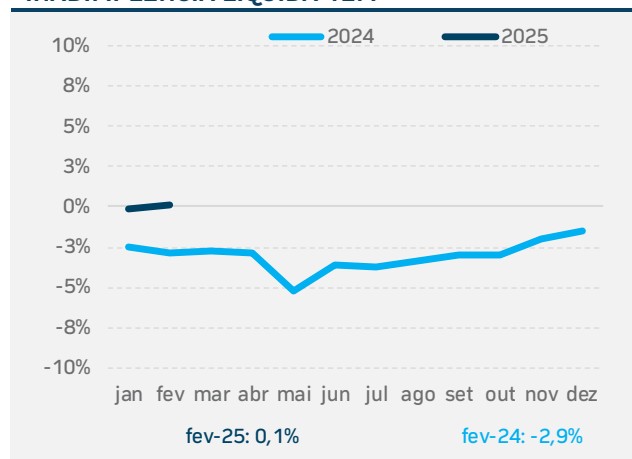
VENDAS (R\$ MM)



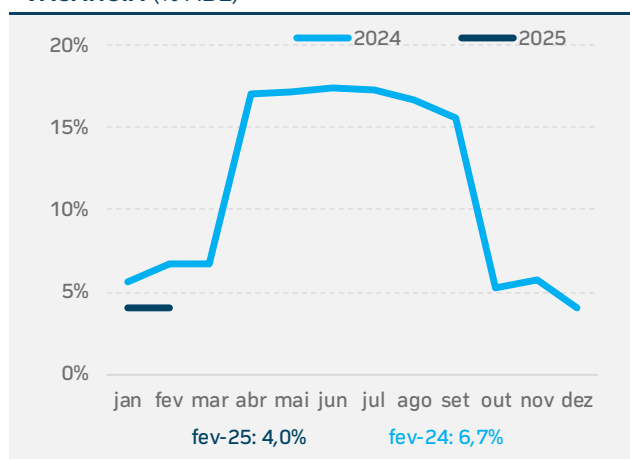
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída da Donuts Now (52 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
18,4%	20,1 mil m²	92	2013	Iguatemi

Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, La Martina e Tommy Hilfiger

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

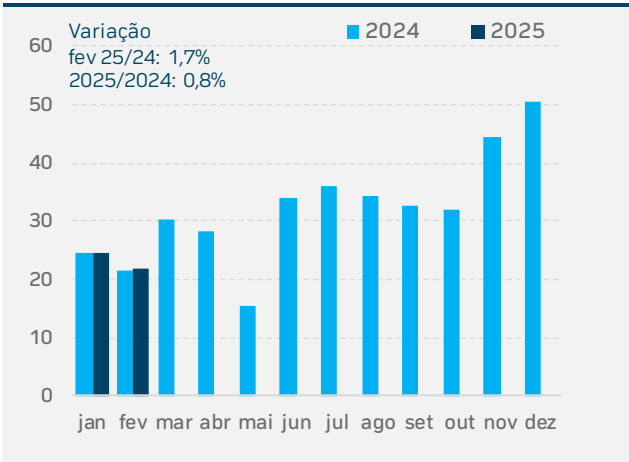




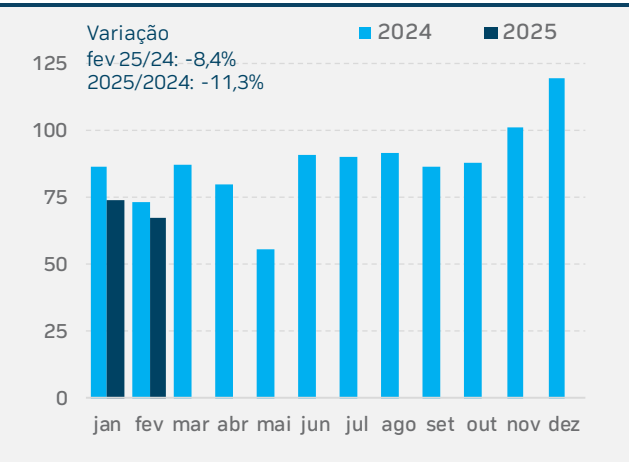
I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.203.109	1.077.402	12%	2.943.171	2.679.758	10%
Aluguel complementar	239.982	334.039	-28%	1.051.904	1.104.564	-5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	115.160	122.477	-6%	253.939	267.278	-5%
Outras receitas	13.455	5.228	157%	16.061	21.421	-25%
Receitas totais	1.571.705	1.539.146	2%	4.265.075	4.073.020	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(47.525)	(58.367)	-19%	(176.599)	(115.874)	52%
Outras despesas	(124.545)	(117.143)	6%	(316.223)	(381.280)	-17%
Despesas totais	(172.070)	(175.510)	-2%	(492.822)	(497.154)	-1%
Resultado sem estacionamento	1.399.636	1.363.637	3%	3.772.253	3.575.866	5%
Resultado estacionamento	271.515	1.507	17911%	574.601	1.507	38017%
Resultado operacional (NOI)	1.671.151	1.365.144	22%	4.346.853	3.577.374	22%
Benfeitorias	(3.921)	(203.383)	-98%	(10.921)	(302.560)	-96%
Resultado não operacional	(210.907)	(346.681)	-39%	(213.834)	(345.776)	-38%
Fluxo de caixa total	1.456.323	815.080	79%	4.122.098	2.929.038	41%

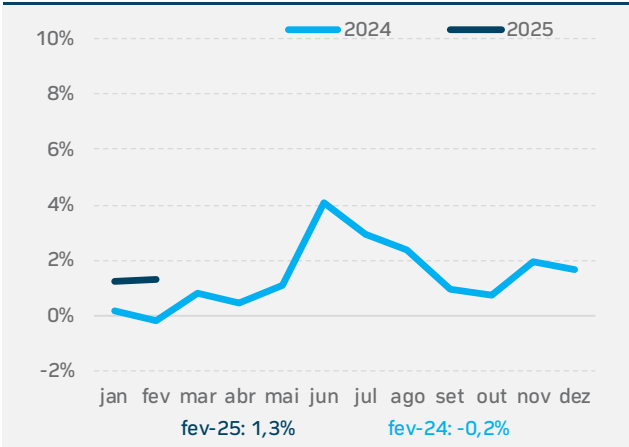
VENDAS (R\$ MM)



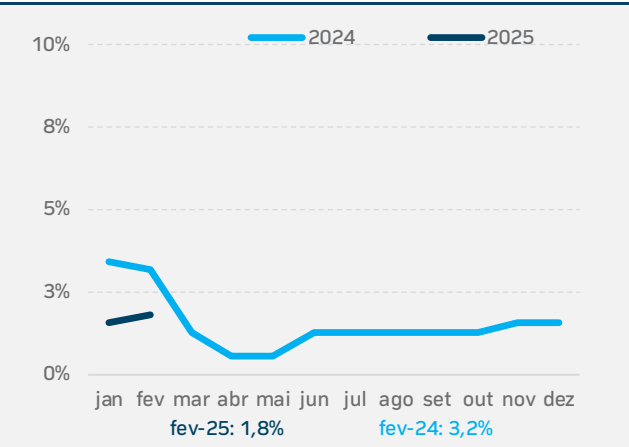
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

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

Movimentações comerciais: entrada da Cytolab (142 m²) e saída da Clube Melissa (60 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	25,0 mil m ²	134	2000	HBR Realty

Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit e Outback.

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

www.suzanoshopping.com.br

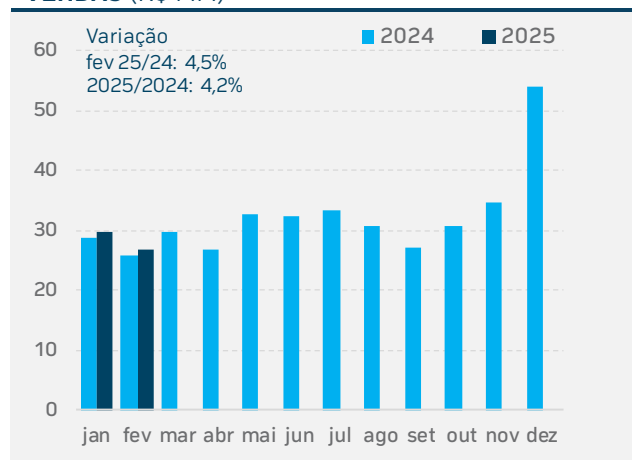


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

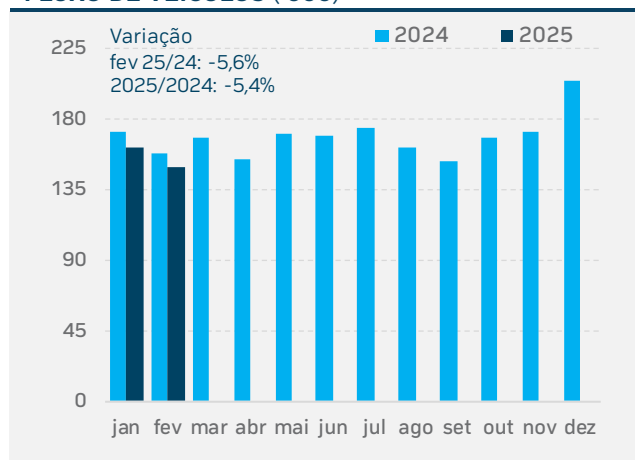
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.301.154	1.408.718	-8%	3.370.230	3.666.645	-8%
Aluguel complementar	200.561	154.867	30%	599.946	497.224	21%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	279.782	369.471	-24%	588.733	677.612	-13%
Outras receitas	91.158	120.387	-24%	184.716	208.566	-11%
Receitas totais	1.872.655	2.053.444	-9%	4.743.625	5.050.047	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(114.839)	(122.094)	-6%	(181.692)	(196.193)	-7%
Outras despesas	(273.237)	(234.793)	16%	(844.895)	(622.052)	36%
Despesas totais	(388.076)	(356.887)	9%	(1.026.587)	(818.245)	25%
Resultado sem estacionamento	1.484.579	1.696.557	-12%	3.717.038	4.231.802	-12%
Resultado estacionamento	436.624	407.275	7%	966.047	846.651	14%
Resultado operacional (NOI)	1.921.203	2.103.831	-9%	4.683.085	5.078.453	-8%
Benfeitorias	(360.181)	(423.565)	-15%	(434.041)	(801.839)	-46%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.561.022	1.680.266	-7%	4.249.044	4.276.614	-1%

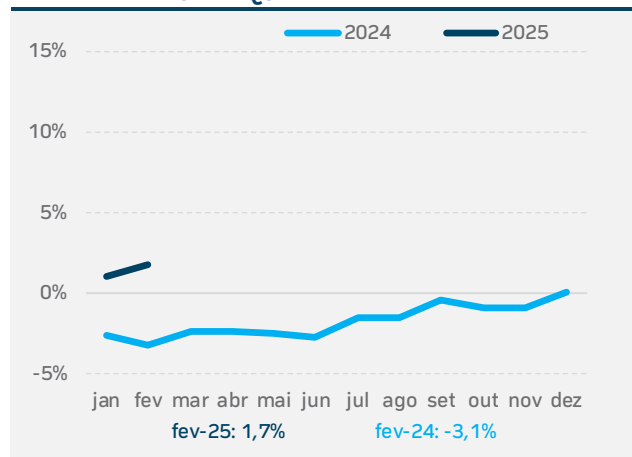
VENDAS (R\$ MM)



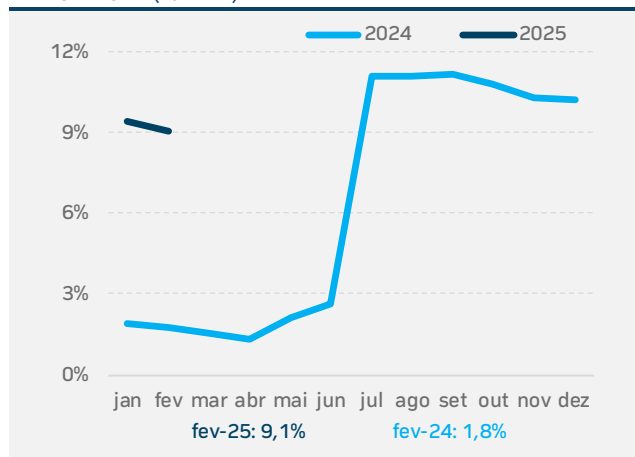
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da EOS Comida Mediterrânea (158 m²), Montana Grill (48 m²), Kintau Japan (47 m²) e Piticas (32 m²), saídas da Hendbook (135 m²), Le Postiche (91 m²) e UsaFlex (38 m²).

PARTICIPAÇÃO 15,0%	ABL TOTAL 26,7 mil m²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 2007	OPERADOR Partage
-------------------------------------	---	--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br



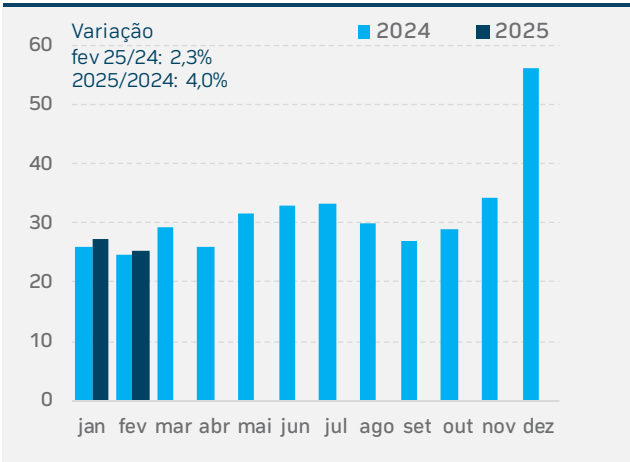
Fotos: Maurício Moreno.



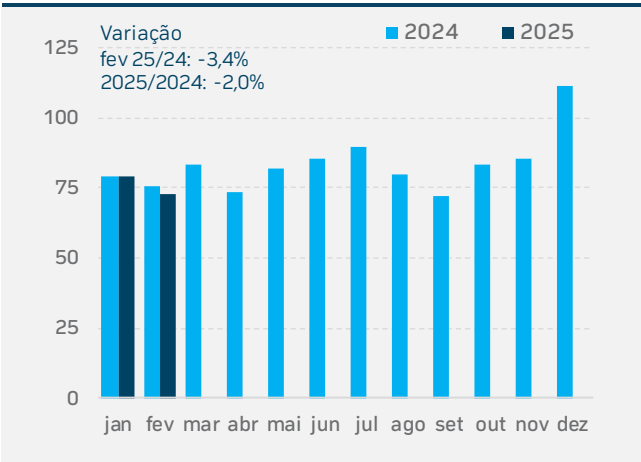
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.540.606	1.408.601	9%	4.089.320	3.611.053	13%
Aluguel complementar	201.366	114.927	75%	905.046	604.892	50%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	450.087	316.080	42%	811.381	685.233	18%
Outras receitas	35.022	8.082	333%	84.124	22.557	273%
Receitas totais	2.227.080	1.847.690	21%	5.889.871	4.923.735	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(123.911)	(147.858)	-16%	14.909	(286.339)	-
Outras despesas	(119.505)	(282.961)	-58%	(752.330)	(637.321)	18%
Despesas totais	(243.416)	(430.819)	-43%	(737.421)	(923.659)	-20%
Resultado sem estacionamento	1.983.664	1.416.871	40%	5.152.450	4.000.076	29%
Resultado estacionamento	727.307	389.750	87%	1.670.032	1.212.172	38%
Resultado operacional (NOI)	2.710.971	1.806.621	50%	6.822.481	5.212.248	31%
Benfeitorias	(239.603)	-	-	(362.468)	(96.653)	275%
Resultado não operacional	(238.439)	10.925	-	(238.439)	23.646	-
Fluxo de caixa total	2.232.929	1.817.546	23%	6.221.574	5.139.241	21%

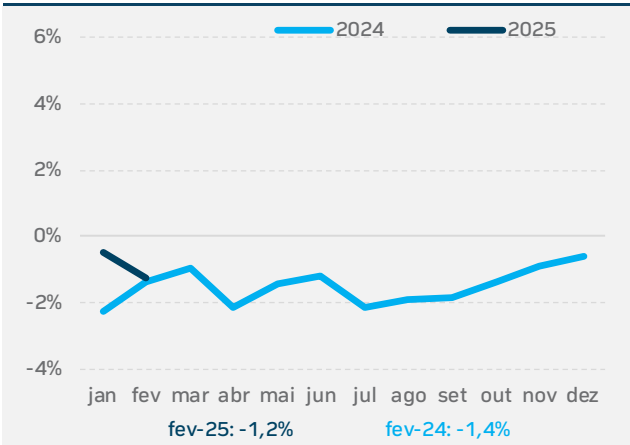
VENDAS (R\$ MM)



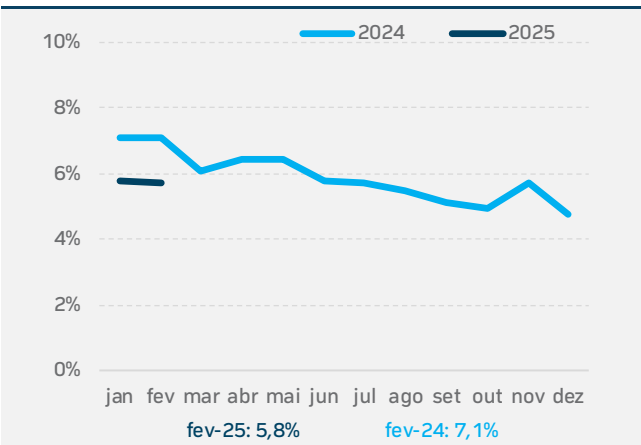
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá.

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

Movimentações comerciais: entrada da Baby e Mom (36 m²) e saída da Maria Cuiabana (39 m²).

PARTICIPAÇÃO 54,0%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Body Tech, Cine Laser, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6, Peixe ao Cubo, Sebrae.				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT			www.goiabeirasshopping.com.br	

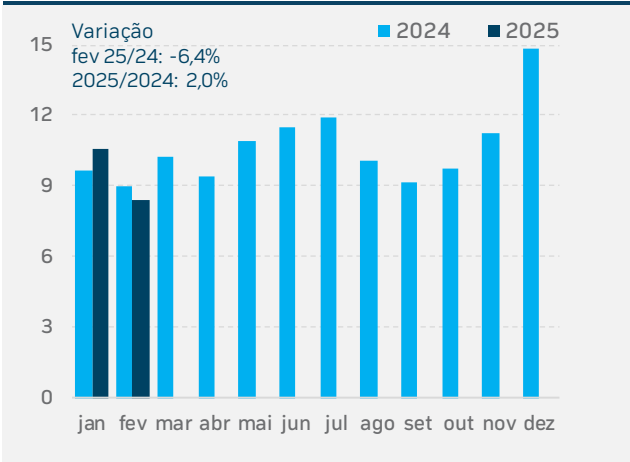




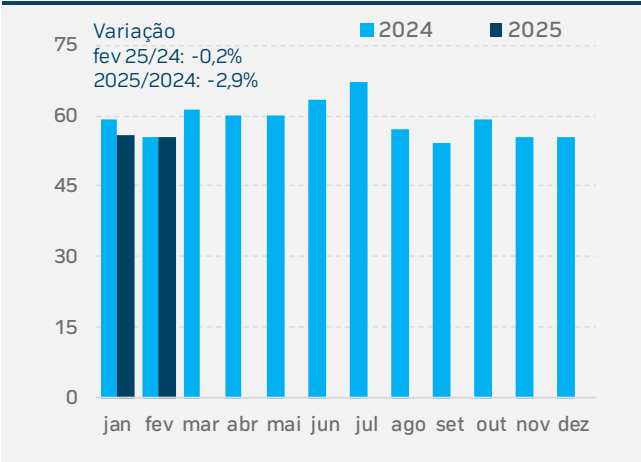
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	171.079	213.804	-20%	453.946	628.160	-28%
Aluguel complementar	89.193	148.999	-40%	256.389	347.165	-26%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	80.280	50.005	61%	188.222	120.838	56%
Outras receitas	69	29.375	-100%	890	45.528	-98%
Receitas totais	340.621	442.183	-23%	899.447	1.141.691	-21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.358.624)	(756.061)	80%	(2.096.953)	(1.374.072)	53%
Outras despesas	(105.975)	(56.646)	87%	(179.322)	(159.052)	13%
Despesas totais	(1.464.599)	(812.707)	80%	(2.276.275)	(1.533.124)	48%
Resultado sem estacionamento	(1.123.978)	(370.523)	203%	(1.376.828)	(391.432)	252%
Resultado estacionamento	2.172	2.049	6%	4.649	4.768	-2%
Resultado operacional (NOI)	(1.121.806)	(368.475)	204%	(1.372.179)	(386.664)	255%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	(978)	-100%	-	(16.878)	-100%
Fluxo de caixa total	(1.121.806)	(369.453)	204%	(1.372.179)	(403.542)	240%

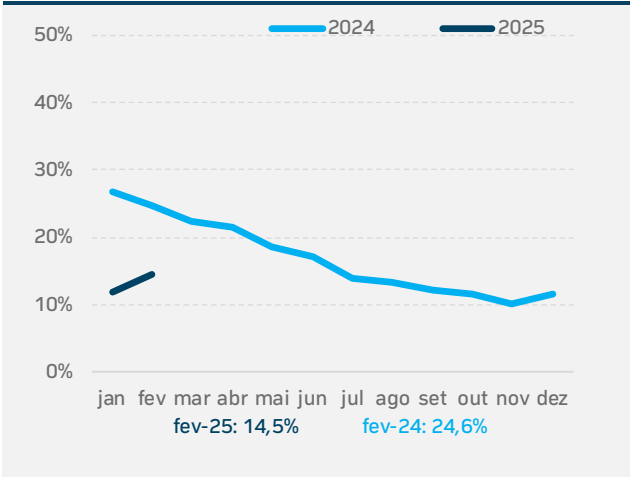
VENDAS (R\$ MM)



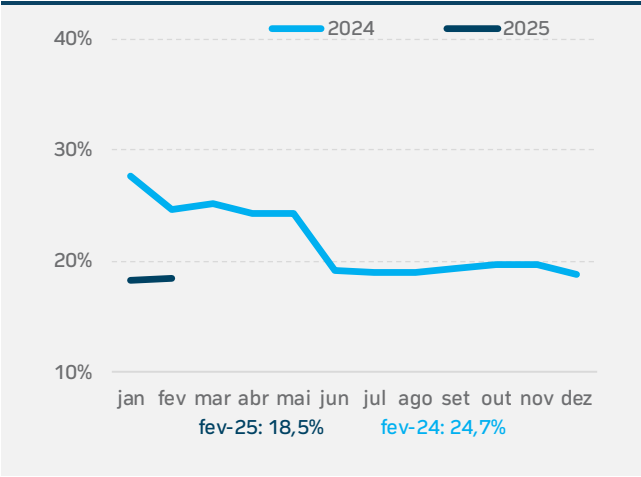
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

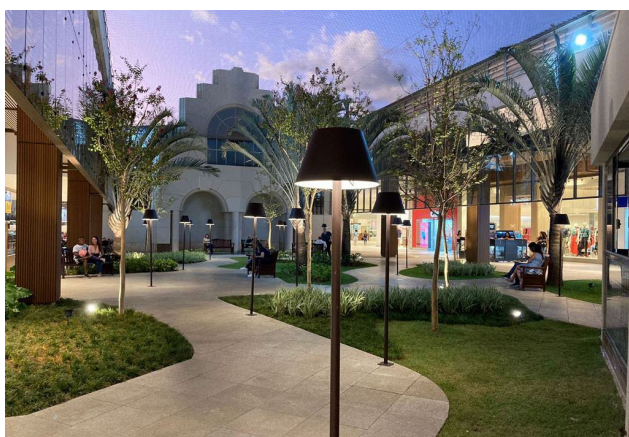
Movimentações comerciais: entradas da Unimed (400 m²), Youcom (207 m²), Case Tech (63 m²) e Krepon Papelar (57 m²).

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

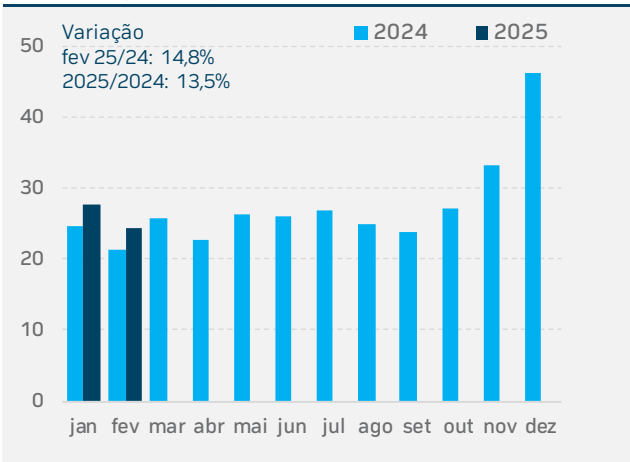




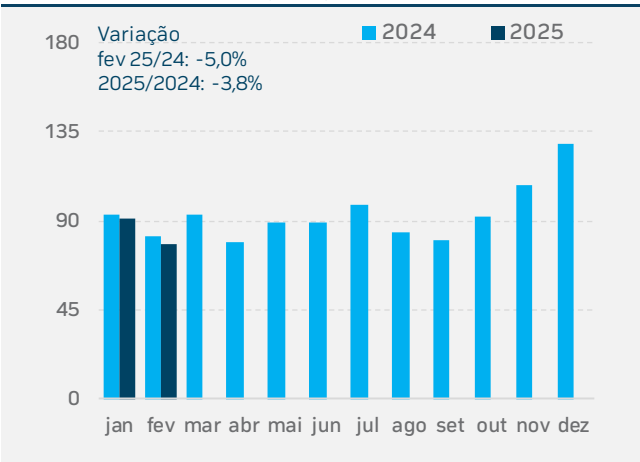
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-25	Realizado fev-24	Variação vs. fev-24	Acum. fev-25	Acum. fev-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.454.168	1.068.839	36%	2.900.056	2.416.848	20%
Aluguel complementar	199.325	165.874	20%	801.005	699.885	14%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	334.888	266.196	26%	706.523	504.809	40%
Outras receitas	58.720	9.377	-	69.723	18.329	-
Receitas totais	2.047.101	1.510.285	36%	4.477.307	3.639.871	23%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.587)	(17.141)	148%	(52.467)	(34.282)	53%
Outras despesas	(250.623)	(160.601)	56%	(518.210)	(293.213)	77%
Despesas totais	(293.210)	(177.743)	65%	(570.677)	(327.495)	74%
Resultado sem estacionamento	1.753.892	1.332.543	32%	3.906.630	3.312.376	18%
Resultado estacionamento	422.250	348.626	21%	990.539	893.666	11%
Resultado operacional (NOI)	2.176.142	1.681.169	29%	4.897.170	4.206.042	16%
Benfeitorias	(355.262)	-	-	(479.657)	(111.327)	331%
Resultado não operacional	(183.069)	(88.063)	108%	(158.289)	(65.191)	143%
Fluxo de caixa total	1.637.811	1.593.105	3%	4.259.224	4.029.525	6%

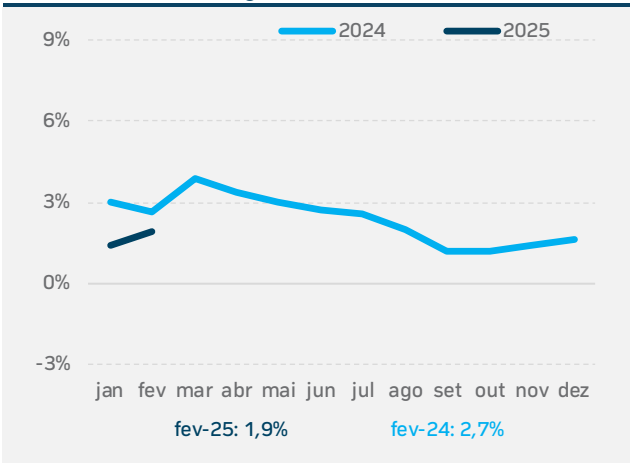
VENDAS (R\$ MM)



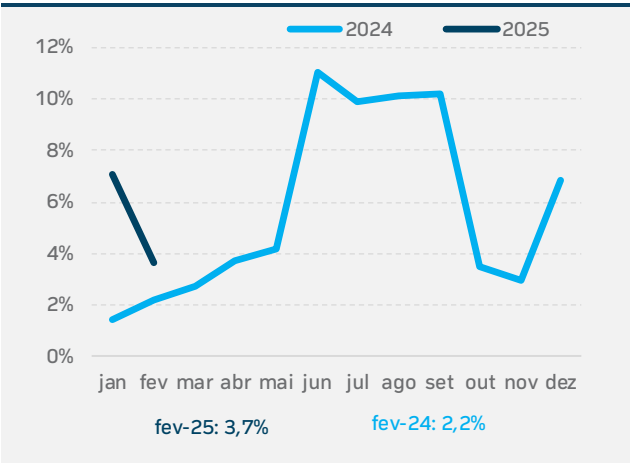
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

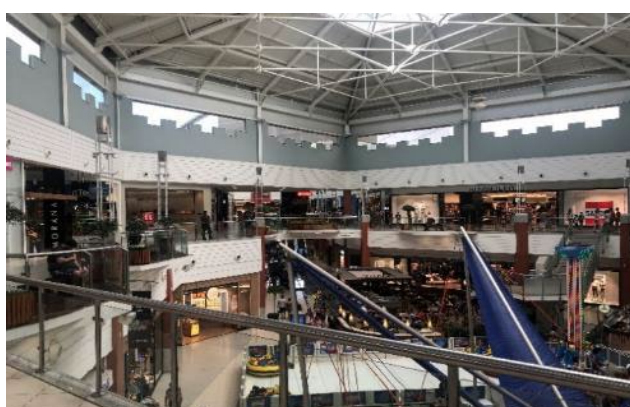
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

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.

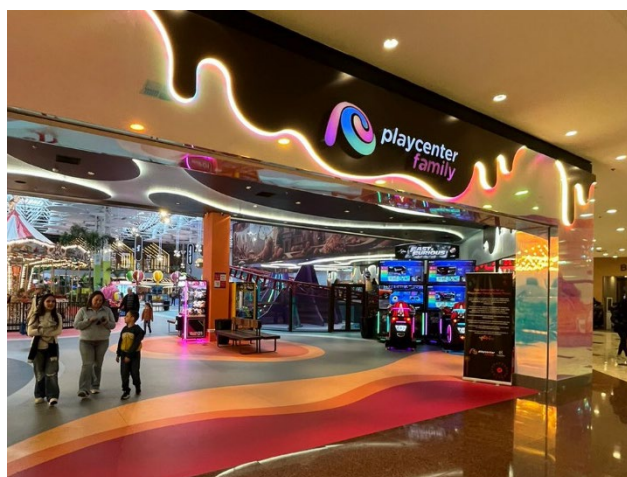
www.floripashopping.com.br



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 28 de março a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [convidou](#) os cotistas para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo a ser encerrada no dia 30 de abril de 2025, a fim de deliberar sobre:

- (i) a aprovação das contas e das [demonstrações financeiras](#) do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; e
- (ii) 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 passarão 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 em 12 de maio de 2025 terá seu patrimônio líquido representado por 129.133.010 (cento e vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil e dez) cotas, cujo novo valor unitário será equivalente ao valor da cota dividido por 10, sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas, a qual poderá ser formulada por meio das seguintes alternativas:

- (i) B3 - Área do Investidor: os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3 ([clique aqui](#) para acessar);
- (ii) Agentes de custódia: os Cotistas poderão manifestar seu voto através de seu agente de custódia, conforme sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 e de acordo com prazos e procedimentos operacionais definidos pelo agente de custódia, que transmitirá diretamente as respectivas manifestações de voto de seus investidores à B3;
- (iii) Administradora: os Cotistas poderão utilizar a carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br. A manifestação de voto poderá ser assinada de forma digital com ICP (certificado digital), ou então impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma.

Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo, foram disponibilizados no sistema FundosNet e, portanto, encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

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