

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Fotos: Shopping Parque Dom Pedro

FEVEREIRO DE 2026

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
SHOPPING JARDIM SUL	15
SHOPPING PENHA	17
BOULEVARD SHOPPING BAURU	19
PARKSHOPPING SÃO CAETANO	21
CAPIM DOURADO SHOPPING	22
MOOCA PLAZA SHOPPING	24
SHOPPING WEST PLAZA	26
TIVOLI SHOPPING CENTER	28
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	30
SHOPPING VILLALOBOS	32
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	34
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	36
PARTAGE SANTANA SHOPPING	38
I FASHION OUTLET	40
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	42
FRANCA SHOPPING	44
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	46
FLORIPA SHOPPING	47
GRAND PLAZA SHOPPING	48
VIA PARQUE SHOPPING	49
GLOSSÁRIO	50
DOCUMENTOS	51



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 20,75

COTA DE MERCADO

R\$ 20,58

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,7 bi

QUANTIDADE DE COTAS

129.133.010

QUANTIDADE DE COTISTAS

161.939

ABL PRÓPRIA ¹

258,1 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: 27/02/2026.

PRINCIPAIS DESTAQUES

11ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE BRASIL SHOPPING FII

No dia 5 de março de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [anunciou o início](#) da 11ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. O montante total da Oferta é inicialmente estimado em até R\$ 664.671.251,76, considerando os custos de emissão, podendo ser aumentado em até 15,68% pelo Lote Adicional. O preço de emissão é de R\$ 20,84 / cota, equivalente ao valor patrimonial de novembro de 2025 somado ao Custo Unitário de Distribuição de 2,25%. A Oferta é destinada aos investidores no geral, respeitando o direito de preferências aos atuais cotistas, que será assegurado aos cotistas detentores de cotas do Fundo no dia 10/03/2026.

Montante total R\$ 650.000.005,32	Custos da Oferta 2,25%	Preço de Subscrição (Cota patrimonial de 11/25 com custos) R\$ 20,84
Público alvo Investidores em geral	Investimento Mínimo (com custos) R\$ 208,40	Fator de proporção 24,698575523021%



Cronograma Indicativo

05.03.2026	12.03.2026	24.03.2026	02.04.2026	22.04.2026	28.04.2026
Anúncio de Início e Prospecto	Início do Direito de Preferência	Encerramento do Direito de Preferência na B3	Encerramento Sobras B3	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimento	Liquidação da Oferta

Maiores detalhes podem ser encontrados no [Material Publicitário](#) e demais Documentos da Oferta.

Leia o Prospecto, a Lâmina e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção Fatores de Risco.

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL NO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO

Conforme amplamente comunicado ao mercado pelos fundos [HPDP11](#) e [PQDP11](#), cada fundo exerceu seu direito de preferência e realizou a aquisição de participação adicional no Shopping Parque Dom Pedro, sendo 12,086% para o fundo HPDP11 e 13,774% para o fundo PQDP11.

Ambos os fundos anunciaram a realização de emissão de novas cotas para viabilizar as aquisições. Destacamos que até fevereiro o HGBS subscreveu um total de 842.194 cotas na emissão do HPDP e 8.049 cotas na emissão do PQDP, o que totaliza cerca de R\$ 88,7 milhões investidos na aquisição de participação indireta no Shopping Parque Dom Pedro até o momento. **O cap rate consolidado das operações é de 9,6%**, considerando o NOI caixa orçado para o ano de 2026. Ainda, o preço de aquisição pelos fundos representa um valor 14,5% inferior ao último laudo de avaliação do ativo, elaborado em dezembro de 2025.

Conforme destacado no [Material Publicitário](#) da 11ª Emissão do HGBS, o Fundo pretende utilizar os recursos da emissão para aumentar ainda mais a participação indireta no Parque Dom Pedro.

Recomendamos a visualização da apresentação anexa à [Proposta da Administradora e da Gestora](#) para a emissão do HPDP, visando um maior detalhamento da operação de exercício do Direito de Preferência.

ALIAÇÃO DE 18,375% DO I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

No dia 3 de março de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunicou aos Cotistas via [Fato Relevante](#) que foi assinado um MOU para alienação de 18,375% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo pelo preço de R\$ 63.400.161,28, com pagamento dividido em 5 parcelas.

O cap rate da Transação, considerando o resultado operacional estimado para os últimos doze meses anteriores à data estimada para o Fechamento será de 7,7%. Adicionalmente, o preço da transação representa um valor 29,4% superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo.

Uma vez efetivada, a Transação gerará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 48 milhões, ou o equivalente a R\$ 0,37 por cota, impactando positivamente o resultado caixa do Fundo ao longo do recebimento das parcelas. O lucro gerado pela Transação será adicionado ao resultado base caixa do Fundo que será, no mínimo, 95% distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente. Abaixo, temos o cronograma previsto para os recebimentos da operação:

Venda IFONH 18,375%	Venda	Lucro	Lucro / cota
Total	R\$ 63.400.161,28	R\$ 48.025.884,29	R\$ 0,372
1º semestre de 2026	R\$ 36.455.081,28	R\$ 27.614.874,79	R\$ 0,214
2º semestre de 2026	R\$ 23.775.080,00	R\$ 18.009.721,40	R\$ 0,139
1º semestre de 2027	R\$ 3.170.000,00	R\$ 2.401.288,11	R\$ 0,019

Fonte: Hedge. Valores não consideram a correção por IPCA/IBGE.

Case I Fashion Outlet Novo Hamburgo – CRI Conversível

A participação do Fundo no empreendimento teve início em 2012 a partir da estruturação de um CRI para financiar as obras do empreendimento. Em junho de 2015 este CRI foi convertido em fração ideal do Imóvel, quando o Fundo passou a fazer jus aos resultados da exploração comercial do Outlet. A conversão foi realizada por um valor de R\$ 12.919.254,71, considerando a fração objeto de 18,375%. Ou seja, o valor total da venda foi 4,9x superior ao custo de aquisição.

Após esta Transação, o Fundo encerrou sua participação no imóvel, que já havia sido reduzida em março de 2024 com a [venda](#) da participação de 30,625%. Considerando todo o período presente no ativo, de aproximadamente 11 (onze) anos, o investimento gerou uma TIR (taxa interna de retorno) de 24,8% ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,1% ao ano.

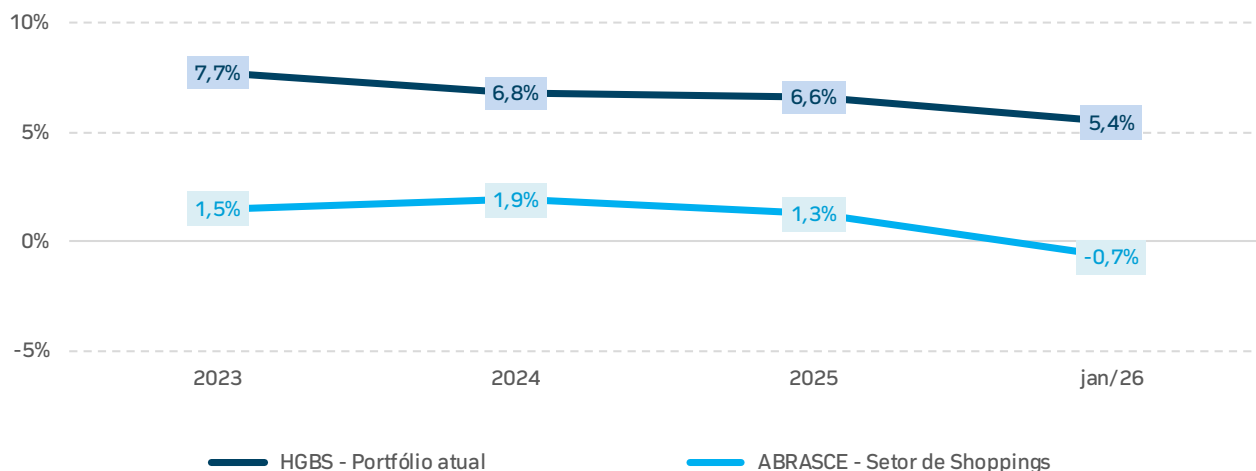
A Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização dos documentos da Transação. Com a evolução da Transação, novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral. A Transação está em linha com a estratégia e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS - MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 0,7% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 5,1%.

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

Variação nominal das vendas vs. ano anterior

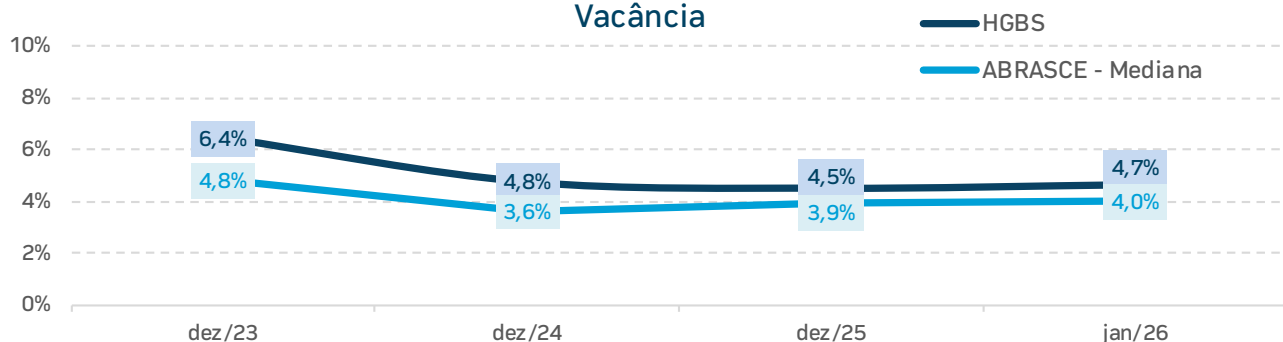


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce); Hedge; Administradoras.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
jan/26	4,0%	4,9%	4,2%	3,0%	4,3%
dez/25	3,9%	5,3%	3,3%	3,6%	2,2%

Vacância



Fonte: Abrasce, Hedge

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de dezembro considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior. Destacamos que, as movimentações recentes no portfólio, incluindo as aquisições de 20% do ParkShopping São Caetano e 35% do Boulevard Shopping Bauru, além da venda de 15% do Suzano Shopping, estão refletidas nos números apresentados abaixo.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.272 em janeiro, o que representa um crescimento de 5,5% vs. janeiro de 2025.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou janeiro com 4,7% da ABL vaga vs. 4,5% em dezembro e 5,0% em jan/25.

NOI/M²: Em janeiro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 129,7/m², um crescimento de 2,4% vs. janeiro de 2025. Destacamos que o resultado operacional de janeiro/26 trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro/25, ou seja, impactados pelo período de Natal dos shoppings, que não apresentou uma performance tão boa como no ano anterior.

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

Janeiro - 2026					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jan/25	YTD vs. 2025	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jan/25	YTD vs. 2025
Jardim Sul	15%	80,0%	28.710	2,8%	1.884	4,1%	4,1%	230,5	9,3%	9,3%
Penha	10%	87,6%	29.779	3,4%	1.623	7,9%	7,9%	138,8	2,1%	2,1%
Pq D. Pedro ²	9%	7,7%	126.263	1,7%	1.515	9,9%	9,9%	140,0	-1,4%	-1,4%
Bauru	9%	100,0%	34.550	2,8%	1.024	16,0%	16,0%	102,8	13,2%	13,2%
São Caetano	8%	20,0%	39.252	3,6%	-	10,7%	10,7%	336,5	17,2%	17,2%
Capim Dourado	7%	60,0%	38.731	4,5%	1.155	1,2%	1,2%	112,2	-1,6%	-1,6%
Mooca	6%	20,0%	42.067	0,5%	2.113	12,2%	12,2%	264,8	2,2%	2,2%
West Plaza ²	6%	89,9%	35.059	8,7%	759	12,8%	12,8%	60,7	-9,2%	-9,2%
Tivoli	6%	59,0%	25.779	1,0%	1.391	5,5%	5,5%	138,2	1,4%	1,4%
São Bernardo	5%	35,0%	42.954	4,2%	1.048	2,7%	2,7%	131,7	-3,7%	-3,7%
Villa Lobos	4%	15,0%	28.394	3,9%	2.443	6,6%	6,6%	389,5	-1,3%	-1,3%
Floripa ²	4%	25,8%	50.469	1,6%	1.696 ³	-26,9% ⁴	-26,9% ⁴	89,3	-2,7%	-2,7%
Pr. da Moça	3%	23,1%	31.368	1,5%	1.150	6,0%	6,0%	151,1	3,9%	3,9%
Araraquara	2%	25,0%	21.099	4,7%	1.216	16,2%	16,2%	133,3	5,2%	5,2%
Santana	2%	15,0%	25.886	6,4%	1.119	6,1%	6,1%	149,0	-6,2%	-6,2%
IFONH	2%	18,4%	20.047	2,2%	1.343	9,8%	9,8%	133,4	0,0%	0,0%
Via Parque ²	1%	12,4%	56.485	11,3%	559	7,8%	7,8%	50,4	17,4%	17,4%
Goiabeiras	0,5%	54,0%	25.831	16,9%	391	-4,6%	-4,6%	-38,8	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.955	0,4%	1.794	23,5%	23,5%	168,1	18,1%	18,1%
HGBS¹	-	-	252.891	4,7%	1.272	5,5%	5,5%	129,7	2,4%	2,4%

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

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

³ Não considera ABL de lajes corporativas.

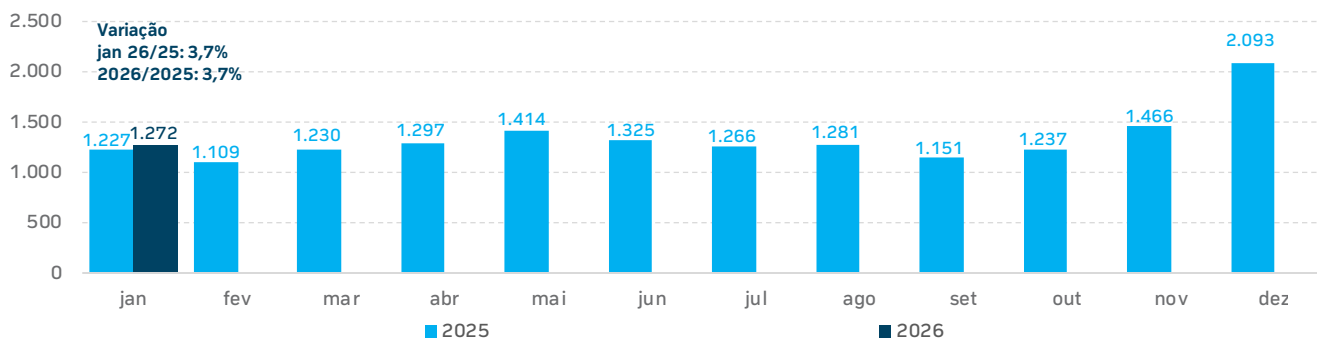
⁴ Destacamos que a variação negativa das vendas do Floripa é influenciada por uma base elevada de vendas de jan/25, com forte impacto do crescimento do turismo estrangeiro em Florianópolis no período. Desconsiderando o Floripa, as vendas/m² do HGBS cresceriam 7,9% vs. jan/25.

Fonte: Hedge, Administradoras.

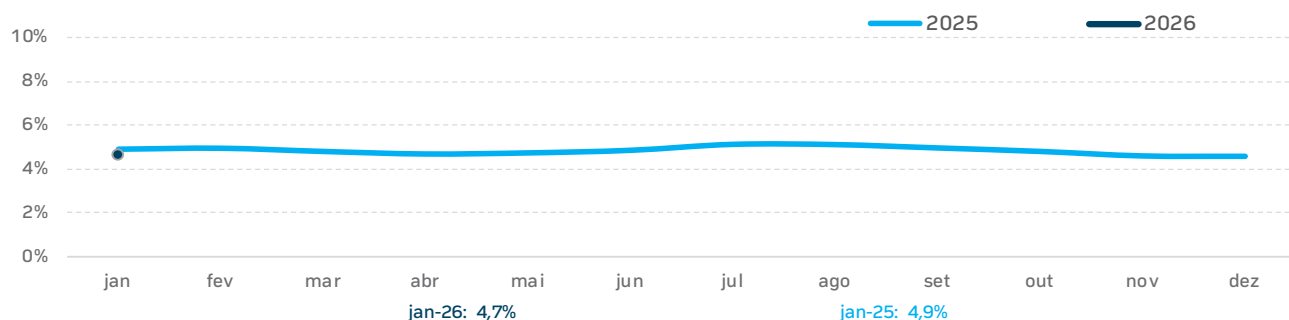
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

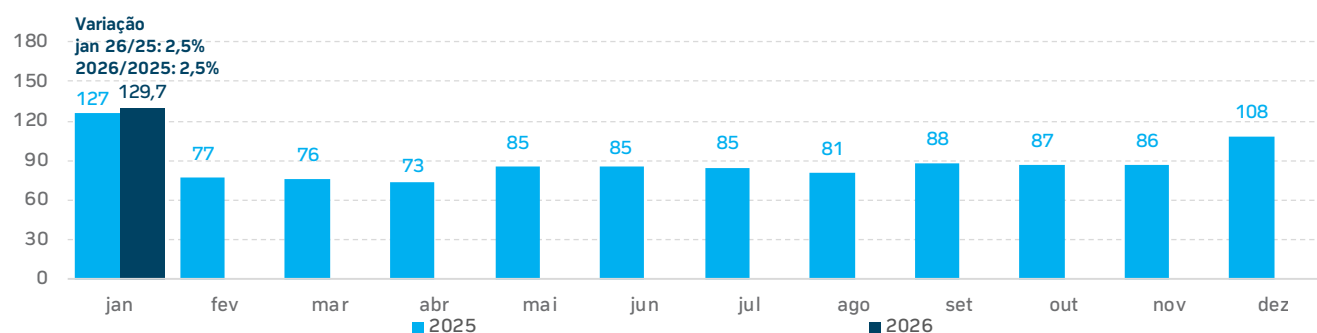
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,186 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,170 / cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2026, considerando as 129.133.010 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de março de 2026, aos detentores de cotas em 27 de fevereiro de 2026.

Destacamos que a maior parte da receita imobiliária recebida contempla o resultado operacional de janeiro/26 dos shoppings, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de dezembro/25, impactados pelo período de Natal dos shoppings. Adicionalmente, informamos que o Fundo levantou caixa com a venda de FIs líquidos, realizando um prejuízo compensado pelo lucro obtido com venda de FIs estratégicos.

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

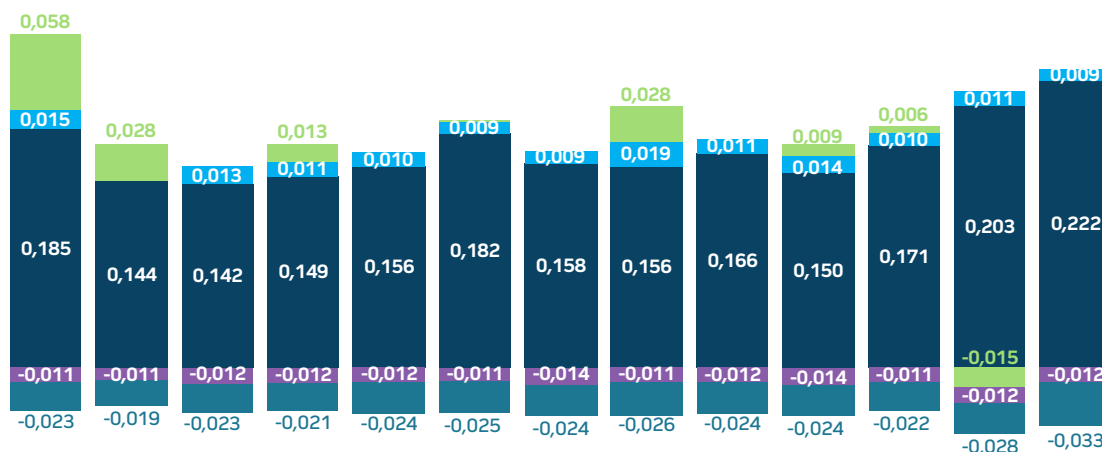
Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	fev-26	R\$ / Cota	2026	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	28.719.242	0,222	54.890.938	0,213
Imóveis	25.452.132	0,197	48.566.971	0,188
FIs Estratégicos - Rendimento	3.267.109	0,025	6.323.967	0,024
Outras Receitas	1.119.552	0,009	2.603.755	0,010
FIs Líquidos - Rendimento	403.372	0,003	1.076.177	0,004
CRI	341.801	0,003	528.240	0,002
LCI	-	-	62.137	0,000
Renda Fixa	374.378	0,003	937.201	0,004
Total de Despesas	(5.827.696)	(0,045)	(11.101.174)	(0,043)
Despesas operacionais	(1.543.827)	(0,012)	(3.152.931)	(0,012)
Despesas financeiras	(4.283.869)	(0,033)	(7.948.244)	(0,031)
Resultado Operacional	24.011.098	0,186	46.393.519	0,180
Lucro Operações	(8.826)	(0,000)	(1.900.965)	(0,007)
Imóveis	-	-	(1.371.923)	(0,005)
FIs Estrat. - Ganho de Capital	2.839.271	0,022	7.390.360	0,029
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(2.847.158)	(0,022)	(7.777.404)	(0,030)
IR Ganho FIs	(939)	(0,000)	(141.999)	(0,001)
Resultado HGBS11	24.002.271	0,186	44.492.554	0,172
Rendimento HGBS11	21.952.612	0,170	42.613.893	0,160

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.

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

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



	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	Média 12m
Resultado Total	0,224	0,143	0,120	0,140	0,130	0,155	0,130	0,166	0,141	0,136	0,153	0,159	0,186	0,147
Rendimento	0,160	0,160	0,160	0,160	0,160	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,160	0,160	0,155
Resultado Acumulado	0,131	0,114	0,074	0,054	0,024	0,030	0,010	0,026	0,017	0,003	0,006	0,005	0,021	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e a projeção de lucro a ser realizado com a venda do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, indicamos o patamar de distribuição de R\$ 0,170 / cota até o fim do 1º semestre de 2026.

Conforme mencionado nos últimos relatórios, a gestora segue avaliando a performance dos ativos, bem como eventuais movimentos na reciclagem de portfólio para aumentar a rentabilidade da carteira. Indicamos que estamos em tratativas para alienação de um ativo do portfólio, o que poderá aumentar a base de resultado a ser distribuído.

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.

Fonte: Hedge

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 20,58**.

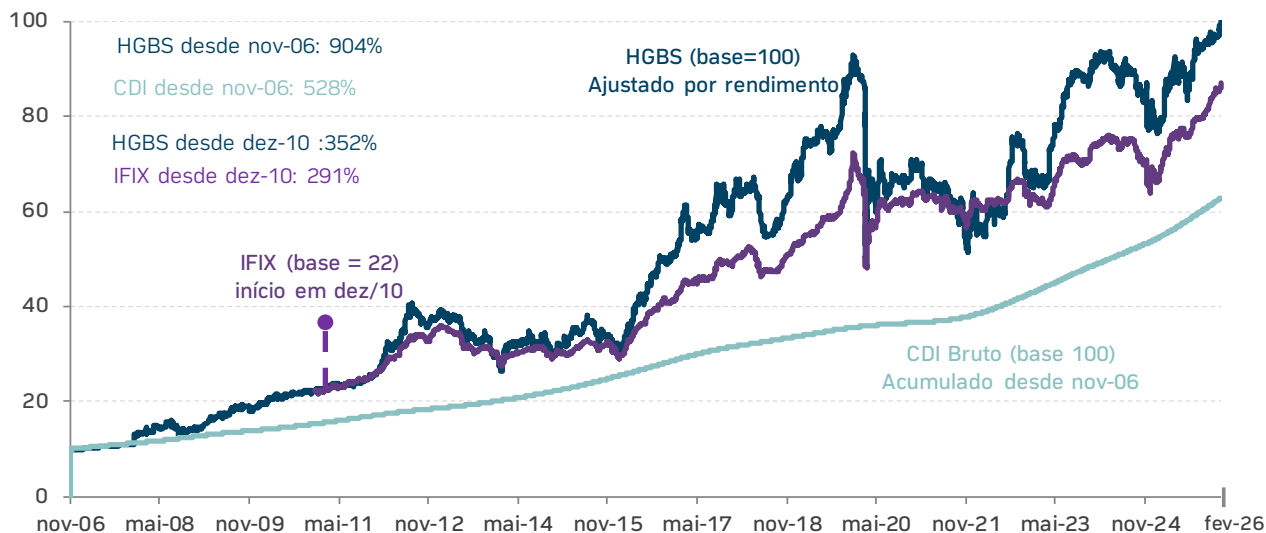
Hedge Brasil Shopping FII	fev/26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	20,00	20,00	17,96	10,00
Renda Acumulada	0,8%	1,6%	10,4%	283,5%
Ganho de Capital Líquido	2,3%	2,3%	11,7%	84,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,1%	3,9%	23,2%	1458,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	54,0%	28,0%	23,2%	15,4%
% CDI Líquido	369,7%	211,4%	190,2%	324,6%
Retorno Total Bruto	3,7%	4,4%	24,9%	389,3%
IFIX	1,3%	3,6%	25,3%	258,9%¹
% IFIX	280,1%	122,9%	98,5%	120,9%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

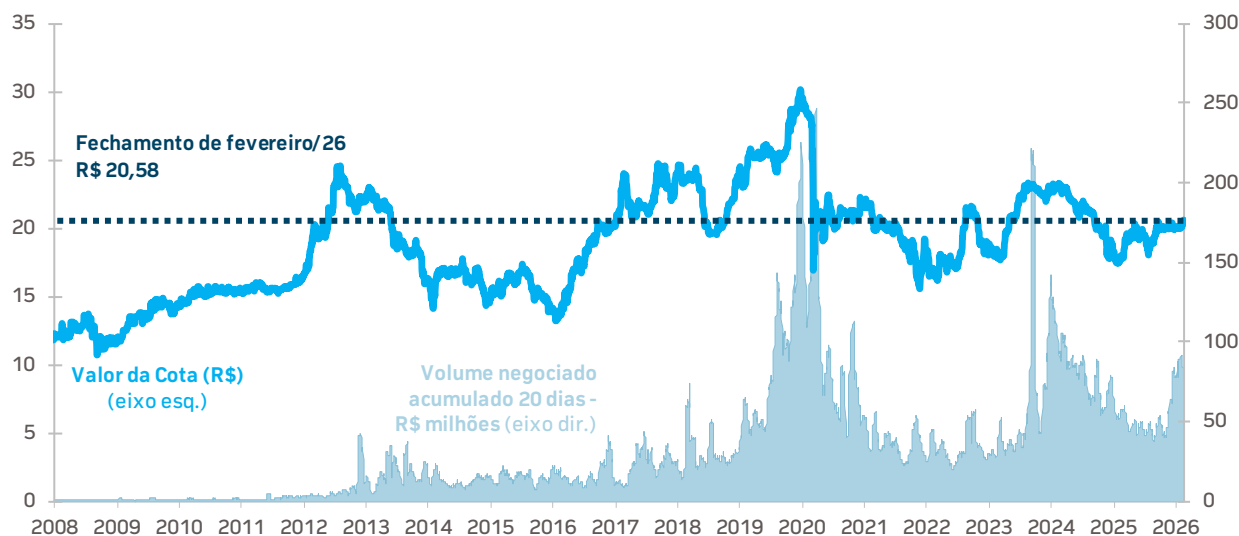
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	fev/26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	5,6%	26,5%
Volume negociado (R\$ milhões)	52,5	144,3	669,4
Volume médio diário (R\$ milhões)	2,9	3,7	2,7

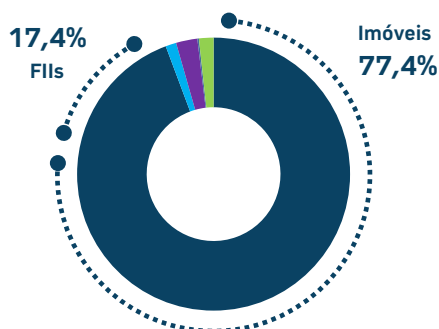


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

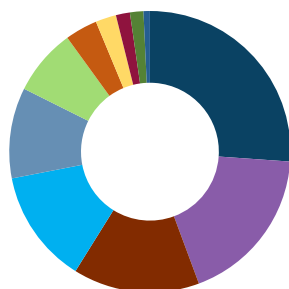
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 94,9% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 51% do valor investido em ativos estratégicos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	94,9%	FIs Líquidos	0,9%
CRIs e LCIs	2,7%	Fundos RF	1,6%

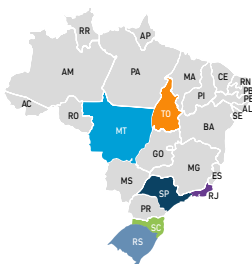
DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	26%
AD Shopping	18%
Ancar Ivanhoe	15%
Soul Malls	13%
WE9	10%
Multiplan	8%
Plena Malls	4%
SYN	2%
Partage	2%
Iguatemi	2%
Alqia	1%

DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

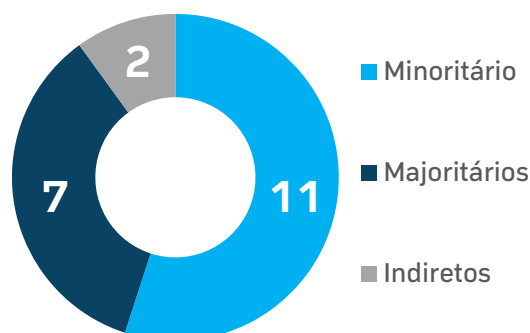
São Paulo	87%
Tocantins	7%
Santa Catarina	4%
Rio Grande do Sul	2%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge.

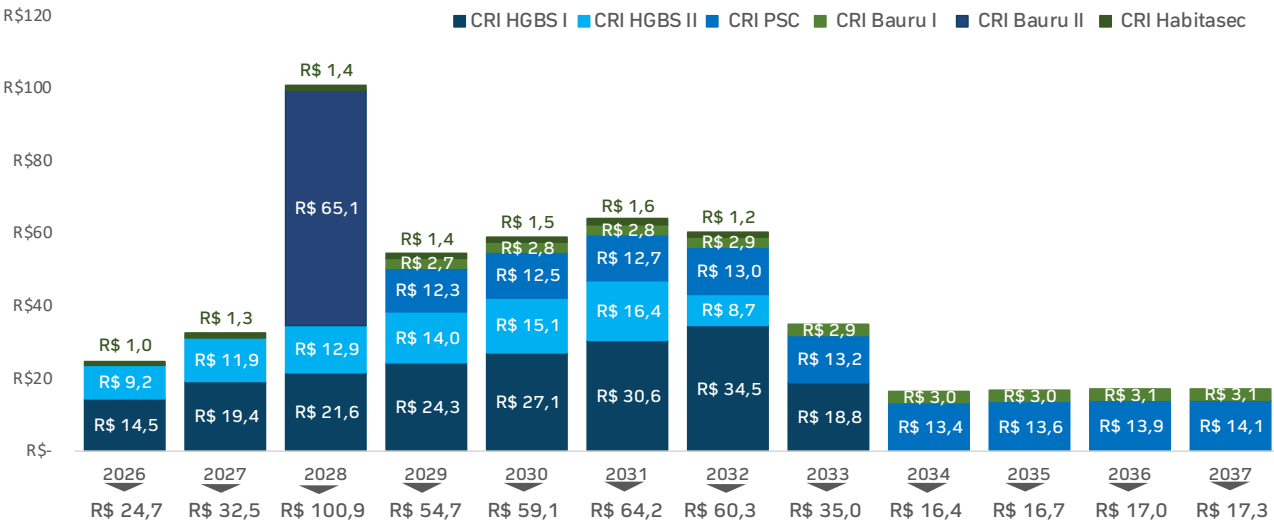


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um CRI para a primeira aquisição de participação no Shopping Jardim Sul (40%), identificado abaixo como “CRI HGBS I”, enquanto em dezembro de 2024 o Fundo adquiriu 25% do Shopping Jaraguá Araraquara com recursos levantados via CRI, identificado abaixo como “CRI HGBS II”, e pela assunção de dívida já existente, identificada abaixo como “CRI Habitasec”. Em dezembro de 2025 foram levantados recursos via CRI para a aquisição de 20% do ParkShopping São Caetano, identificado abaixo como “CRI PSC”. As características e fluxo de pagamentos estão apresentados abaixo. Em janeiro de 2026 foram levantados recursos via CRI para a aquisição de 35% do Boulevard Shopping Bauru, identificado abaixo como “CRI Bauru I” e “CRI Bauru II”. As características e fluxo de pagamentos estão apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL	15,9%						
Identificação	CRI HGBS I	CRI HGBS I	CRI HGBS II	CRI PSC	CRI Bauru I	CRI Bauru II	CRI Habitasec
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec	242ª da Virgo	135ª da Província	138ª da Província	138ª da Província	205ª e 348ª da Habitasec
Código IF	23F2356215 23F2354249	23F2356518 23F2356527	24L1967186	25L3091365	25L3673856	25L3678075	20J0030144 20J0947707
Saldo devedor (R\$ milhões)	R\$ 97,9	R\$ 103,0	R\$ 93,1	R\$ 120,5	R\$ 26,7	R\$ 65,9	R\$ 9,9
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	AF de 20% do Mooca Plaza Shopping	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 65% do Bauru	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 35% do Bauru	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 35% do Bauru	Não há (por parte do HGBS)
Rating	AA.br (Moody's)	AA.br (Moody's)	brA+ (Austin)	-	-	-	-
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.	IPCA + 8,6% a.a.	CDI + 1,75% a.a.	CDI + 1,75% a.a.	CDI + 1,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
Data de emissão	06/2023	06/2023	12/2024	12/2025	12/2025	12/2025	12/2024
Vencimento	06/2033	06/2033	06/2032	12/2037	12/2037	12/2028	09/2032

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (15% DA CARTEIRA)

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

Destacamos uma movimentação comercial estratégica realizada para viabilizar duas mudanças relevantes no mix de lojistas do Jardim Sul: i) a entrada do CEMA Medicina Especializada, referência em oftalmologia e otorrinolaringologia e uma das operações de saúde que mais crescem no mercado; ii) a ampliação da área do Espaço Curumim Kids, que também terá seu escopo de atuação expandido.

Essa movimentação atende a um desejo antigo da gestão e preenche duas lacunas importantes no mix do shopping: a ausência de uma operação de saúde com atendimento clínico e a falta de uma oferta completa de lazer e recreação infantil. Além de qualificar o mix, a iniciativa reforça a ancoragem de serviços do shopping e aumenta a rentabilidade do shopping.

Movimentações comerciais: saídas da Bayard (115 m²) e Cinnaroll (43 m²).

PARTICIPAÇÃO 80,0%	ABL TOTAL 28,7 mil m ²	OPERAÇÕES 171	INAUGURAÇÃO 1990	OPERADOR Ancar + Hedge
Principais Operações: Renner, C&A, CEMA Medicina Especializada (a inaugurar), Camicado, Centauro, Daiso, Fast Shop, Fleury, Le Lis Blanc, Life by Vivara, Lojas Americanas, Multicoisas, Pão de Açúcar, PB Kids, Schutz, Vivara, Almanara, América, Dengo, Lia Giornò, Madero, Outback, Urban Café Journal e UCI Cinemas.				
Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.			www.shoppingjardimsul.com.br	

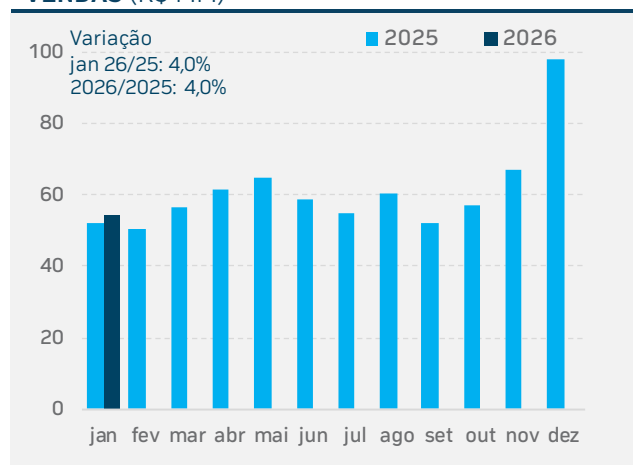


Fotos: Maurício Moreno.

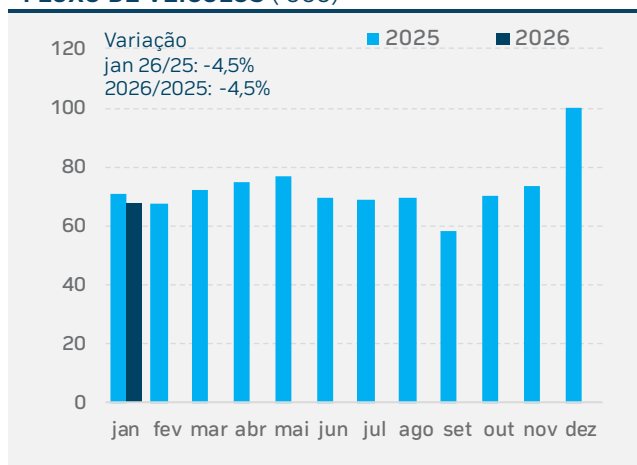
SHOPPING JARDIM SUL (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.447.177	3.990.812	11%	4.447.177	3.990.812	11%
Aluguel complementar	551.944	690.518	-20%	551.944	690.518	-20%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	507.981	616.302	-18%	507.981	616.302	-18%
Outras receitas	31.825	54.467	-42%	31.825	54.467	-42%
Receitas totais	5.538.927	5.352.100	3%	5.538.927	5.352.100	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.201)	(50.554)	-26%	(37.201)	(50.554)	-26%
Outras despesas	(617.749)	(811.376)	-24%	(617.749)	(811.376)	-24%
Despesas totais	(654.950)	(861.930)	-24%	(654.950)	(861.930)	-24%
Resultado sem estacionamento	4.883.977	4.490.171	9%	4.883.977	4.490.171	9%
Resultado estacionamento	1.733.949	1.569.431	10%	1.733.949	1.569.431	10%
Resultado operacional (NOI)	6.617.926	6.059.602	9%	6.617.926	6.059.602	9%
Benfeitorias	(61.199)	-	-	(61.199)	-	-
Resultado não operacional	(25.859)	35.457	-	(25.859)	35.457	-
Fluxo de caixa total	6.530.868	6.095.059	7%	6.530.868	6.095.059	7%

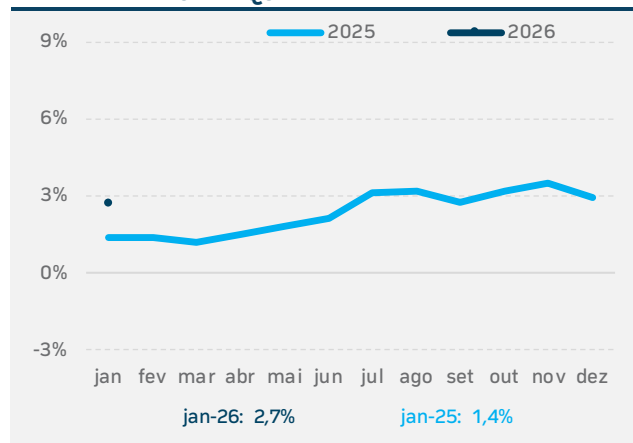
VENDAS (R\$ MM)



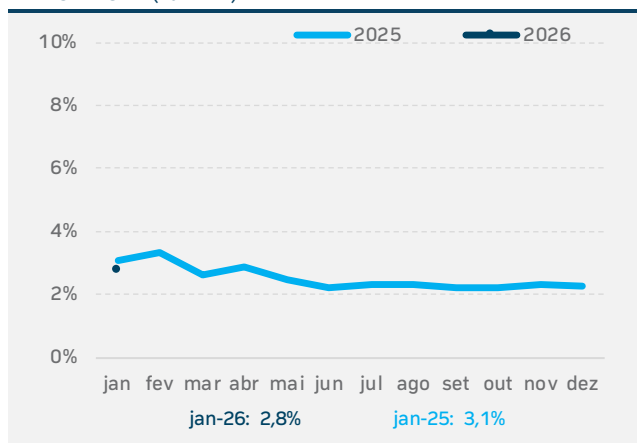
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PENHA (10% 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.

Movimentações comerciais: entrada da Corinthians – Loja Oficial (120 m²).

PARTICIPAÇÃO 87,6%	ABL TOTAL 29,8 mil m²	OPERAÇÕES 167	INAUGURAÇÃO 1992	OPERADOR AD Shopping
-----------------------	--------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

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

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

www.shoppingpenha.com.br

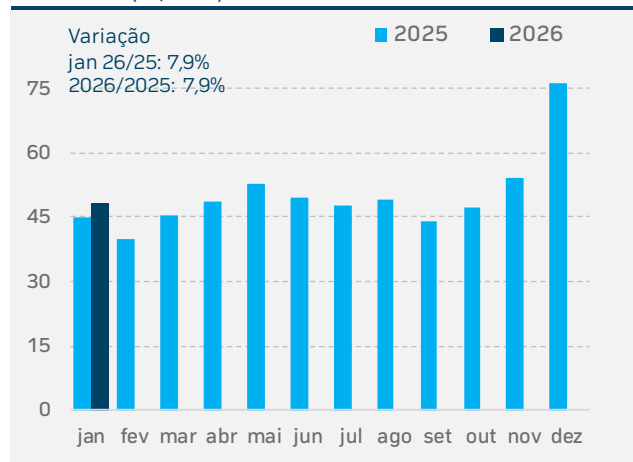


Fotos: Maurício Moreno

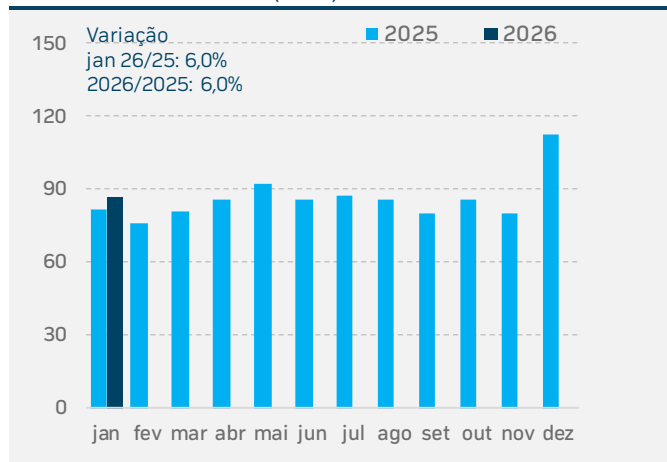
SHOPPING PENHA (10% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.886.306	2.658.221	9%	2.886.306	2.658.221	9%
Aluguel complementar	487.605	536.278	-9%	487.605	536.278	-9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	565.182	526.370	7%	565.182	526.370	7%
Outras receitas	26.849	20.194	33%	26.849	20.194	33%
Receitas totais	3.965.941	3.741.063	6%	3.965.941	3.741.063	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(323.559)	(225.292)	44%	(323.559)	(225.292)	44%
Outras despesas	(306.561)	(245.811)	25%	(306.561)	(245.811)	25%
Despesas totais	(630.119)	(471.102)	34%	(630.119)	(471.102)	34%
Resultado sem estacionamento	3.335.822	3.269.960	2%	3.335.822	3.269.960	2%
Resultado estacionamento	797.739	778.114	3%	797.739	778.114	3%
Resultado operacional (NOI)	4.133.561	4.048.075	2%	4.133.561	4.048.075	2%
Benfeitorias	(422.189)	(885.379)	-52%	(422.189)	(885.379)	-52%
Resultado não operacional	-	(2.200)	-	-	(2.200)	-
Fluxo de caixa total	3.711.371	3.160.496	17%	3.711.371	3.160.496	17%

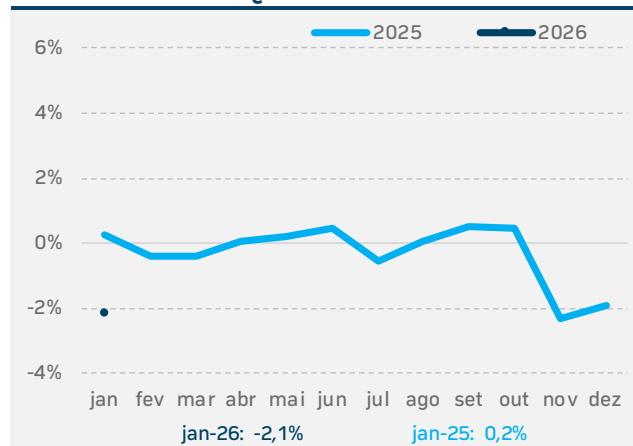
VENDAS (R\$ MM)



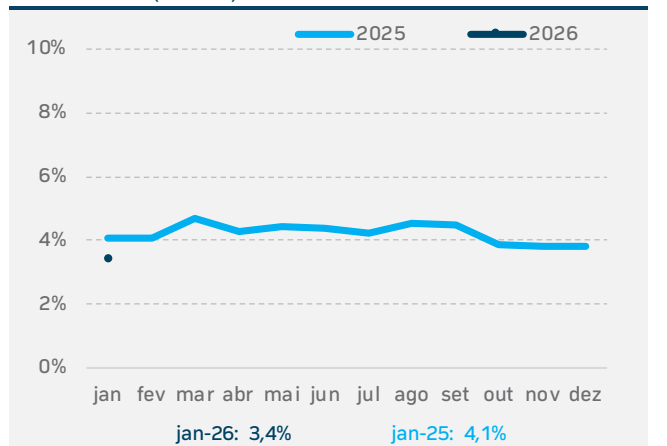
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (8% DA CARTEIRA)

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

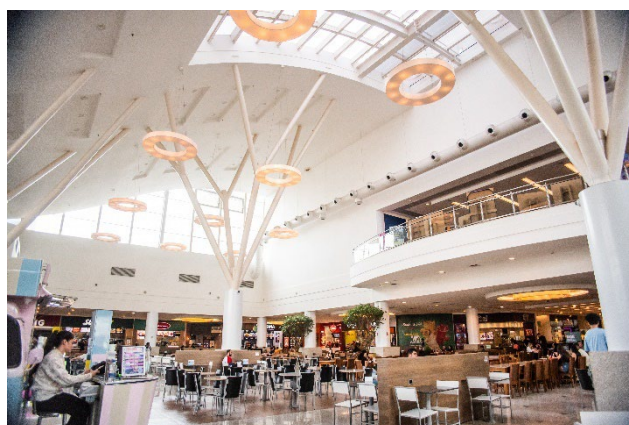
Movimentações comerciais: saída da Ice Mellow (27 m²).

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

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

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

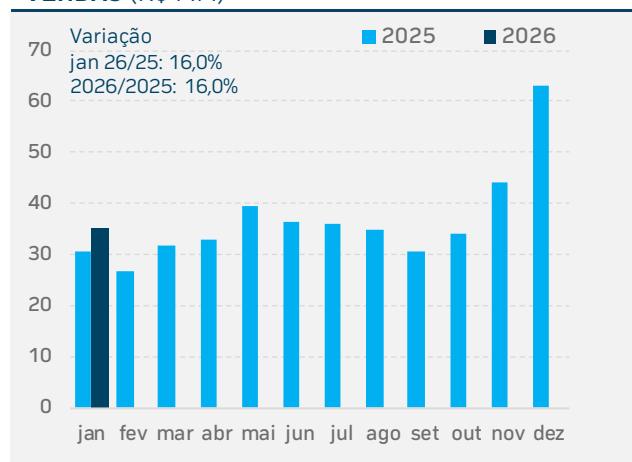
boulevardshoppingbauru.com.br



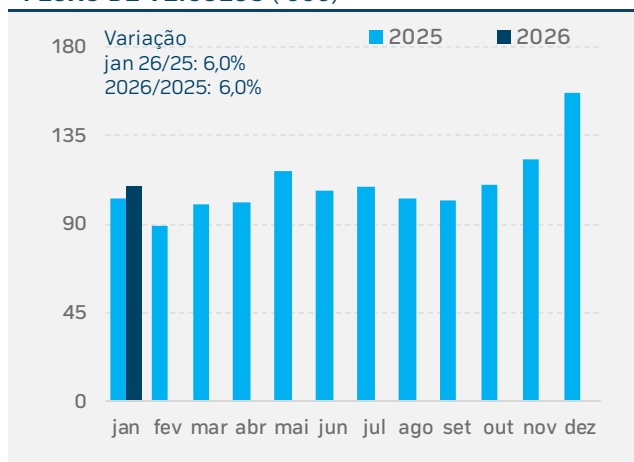
BOULEVARD SHOPPING BAURU (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Varição vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.611.100	2.340.385	12%	2.611.100	2.340.385	12%
Aluguel complementar	628.050	592.431	6%	628.050	592.431	6%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	384.720	345.960	11%	384.720	345.960	11%
Outras receitas	(368.780)	(109.838)	-	(368.780)	(109.838)	-
Receitas totais	3.255.089	3.168.938	3%	3.255.089	3.168.938	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(158.419)	(229.055)	-31%	(158.419)	(229.055)	-31%
Outras despesas	(124.301)	(222.128)	-44%	(124.301)	(222.128)	-44%
Despesas totais	(282.720)	(451.183)	-37%	(282.720)	(451.183)	-37%
Resultado sem estacionamento	2.972.369	2.717.755	9%	2.972.369	2.717.755	9%
Resultado estacionamento	578.956	419.874	38%	578.956	419.874	38%
Resultado operacional (NOI)	3.551.325	3.137.629	13%	3.551.325	3.137.629	13%
Benfeitorias	(125.716)	(2.649)	4645%	(125.716)	(2.649)	4645%
Resultado não operacional	120	(6.110)	-	120	(6.110)	-
Fluxo de caixa total	3.425.728	3.128.869	9%	3.425.728	3.128.869	9%

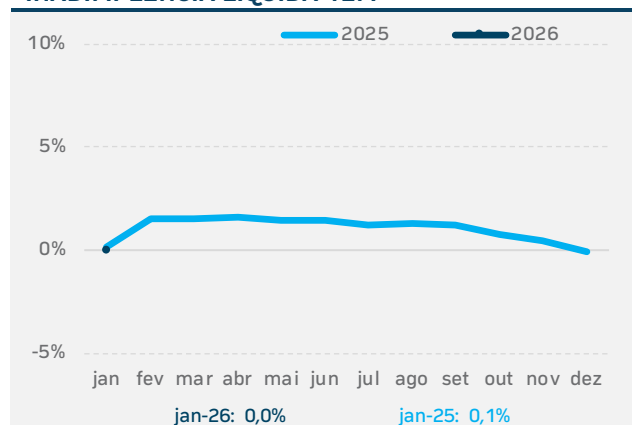
VENDAS (R\$ MM)



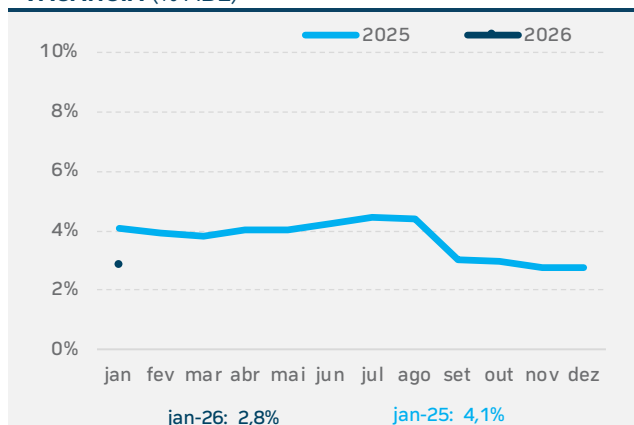
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARKSHOPPING SÃO CAETANO (8% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

parkshoppingsaocaetano.com.br/



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

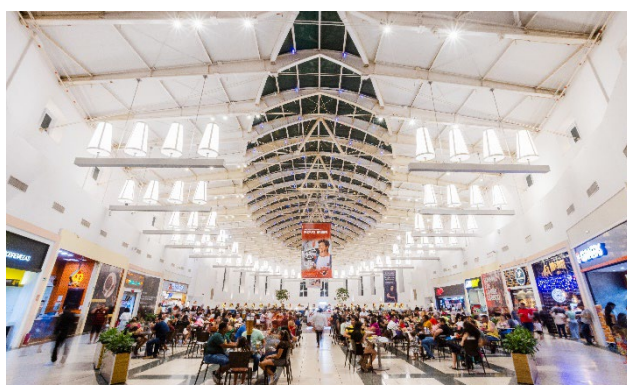
Movimentações comerciais: entrada da Uza Shoes (58 m²) e saídas da Intimissimi (45 m²) e Grelhado Burger (37 m²).

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

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

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

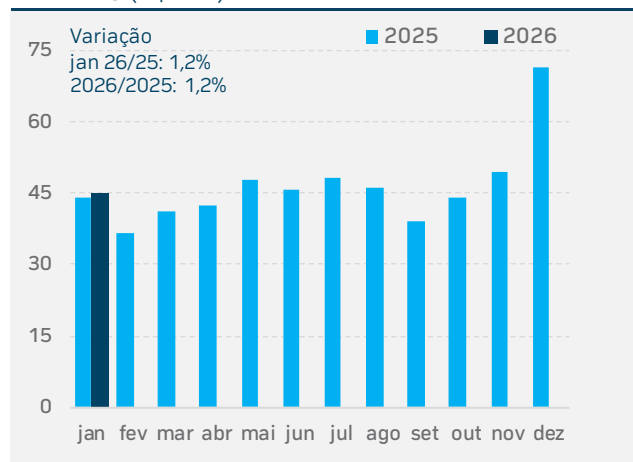
capimdouradosc.com.br



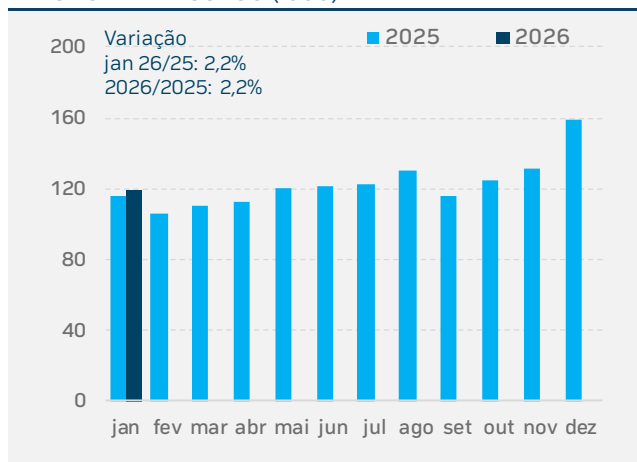
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.492.863	2.485.124	0%	2.492.863	2.485.124	0%
Aluguel complementar	856.752	902.649	-5%	856.752	902.649	-5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	509.688	579.561	-12%	509.688	579.561	-12%
Outras receitas	84.786	38.468	120%	84.786	38.468	120%
Receitas totais	3.944.090	4.005.802	-2%	3.944.090	4.005.802	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(56.936)	(37.511)	52%	(56.936)	(37.511)	52%
Outras despesas	(446.326)	(263.931)	69%	(446.326)	(263.931)	69%
Despesas totais	(503.263)	(301.442)	67%	(503.263)	(301.442)	67%
Resultado sem estacionamento	3.440.827	3.704.360	-7%	3.440.827	3.704.360	-7%
Resultado estacionamento	904.234	709.922	27%	904.234	709.922	27%
Resultado operacional (NOI)	4.345.061	4.414.282	-2%	4.345.061	4.414.282	-2%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	4.345.061	4.414.282	-2%	4.345.061	4.414.282	-2%

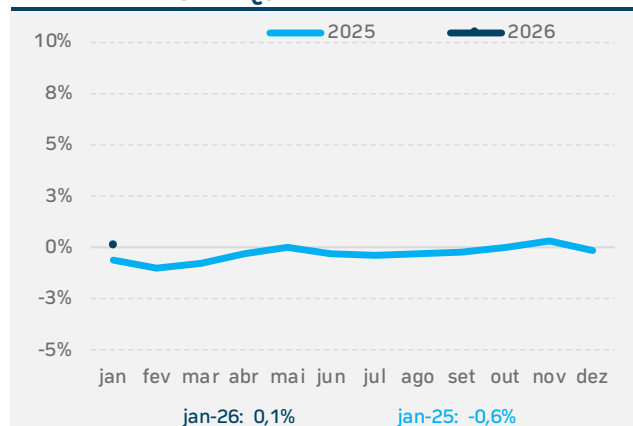
VENDAS (R\$ MM)



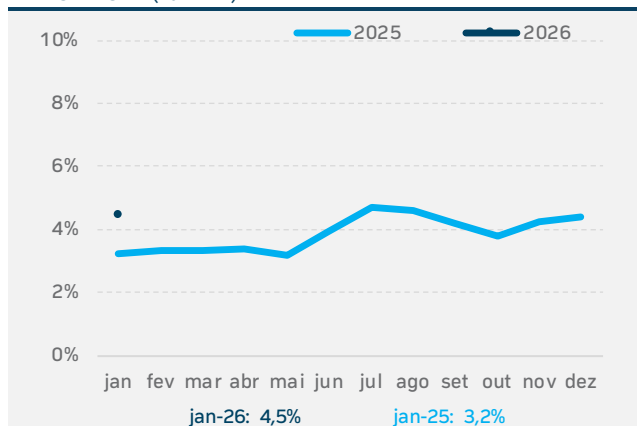
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Vibra Residencial (82 m²) e Grand Cru (59 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br

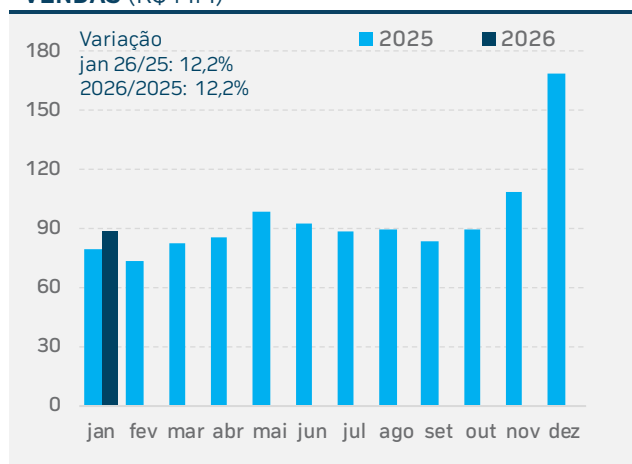


Fotos: Maurício Moreno.

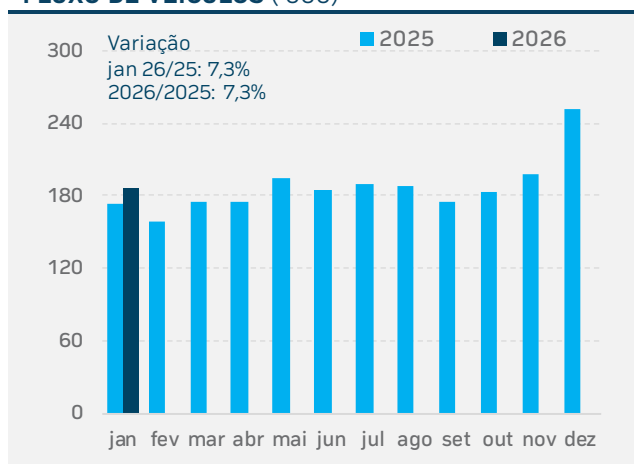
MOOCA PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	8.283.136	7.848.427	6%	8.283.136	7.848.427	6%
Aluguel complementar	1.157.522	1.337.982	-13%	1.157.522	1.337.982	-13%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	1.297.564	920.923	41%	1.297.564	920.923	41%
Outras receitas	188.633	184.249	2%	188.633	184.249	2%
Receitas totais	10.926.855	10.291.580	6%	10.926.855	10.291.580	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(837.306)	(46.152)	1714%	(837.306)	(46.152)	1714%
Outras despesas	(2.049.375)	(1.831.354)	12%	(2.049.375)	(1.831.354)	12%
Despesas totais	(2.886.680)	(1.877.506)	54%	(2.886.680)	(1.877.506)	54%
Resultado sem estacionamento	8.040.175	8.414.074	-4%	8.040.175	8.414.074	-4%
Resultado estacionamento	3.097.108	2.485.883	25%	3.097.108	2.485.883	25%
Resultado operacional (NOI)	11.137.283	10.899.957	2%	11.137.283	10.899.957	2%
Benfeitorias	(319.632)	(653.713)	-51%	(319.632)	(653.713)	-51%
Resultado não operacional	46.125	22.435	106%	46.125	22.435	106%
Fluxo de caixa total	10.863.775	10.268.679	6%	10.863.775	10.268.679	6%

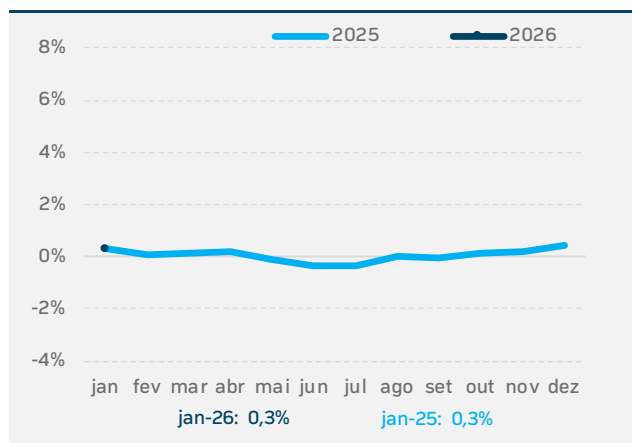
VENDAS (R\$ MM)



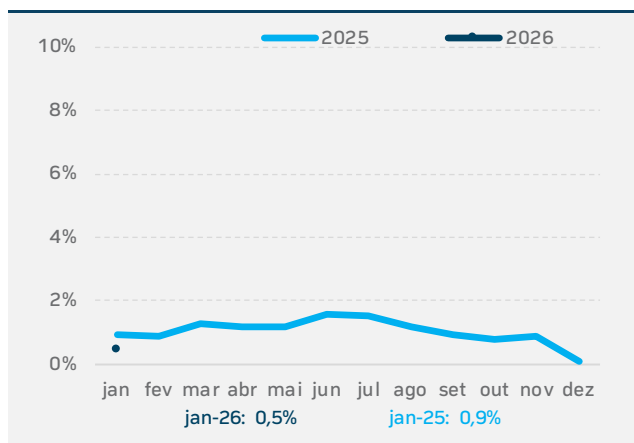
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (6% da carteira – 5% 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 foi iniciada a operação do [Mané Mercado São Paulo](#) com um evento de abertura para convidados, influenciadores, jornalistas e operadores, atingindo um engajamento de mais de 105 mil visualizações nas redes sociais em menos de 24 horas. Conforme [divulgado](#), a unidade paulista nasce com a expectativa de atrair aproximadamente 1 milhão de visitantes por ano e com a meta de faturar cerca de R\$ 60 milhões no primeiro ano de operação.

Destacamos que a retração do NOI do shopping em janeiro/26 vs janeiro/25 é provocada por uma base elevada de recebimentos de aluguel variável e por recebimentos não recorrentes de Mall & Mídia em janeiro de 2025. Além disso, destacamos que o NOI apresentou desempenho superior ao previsto para o mês.

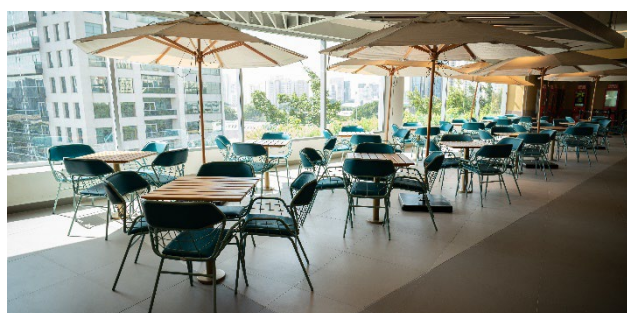
Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO 89,1%	ABL TOTAL 35,0 mil m ²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 1991	OPERADOR Soul Malls
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	------------------------

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

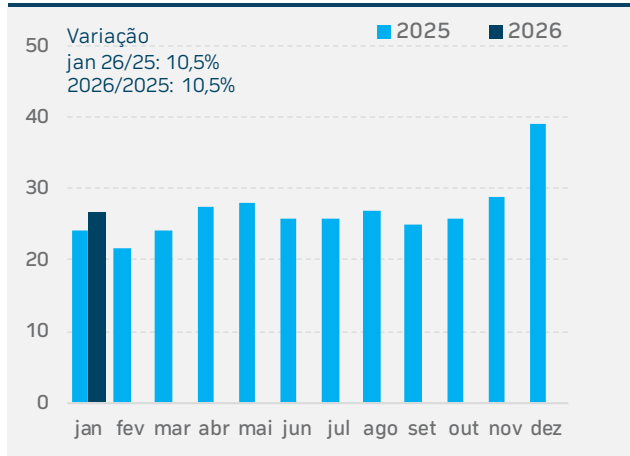


Fotos: Retrofit da praça de alimentação finalizado (última fileira).

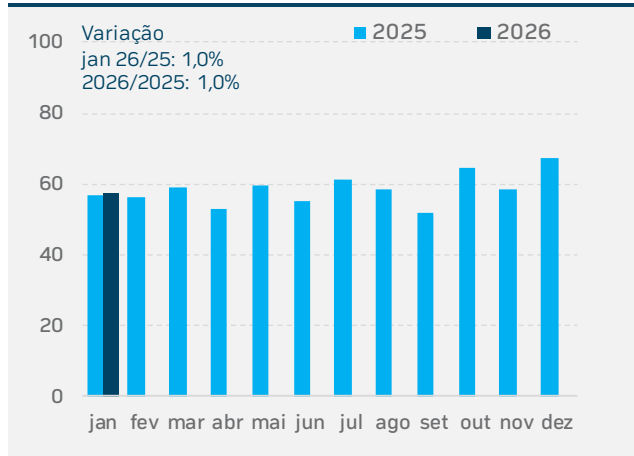
SHOPPING WEST PLAZA (6% da carteira – 5% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Varição vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.992.032	1.988.037	0%	1.992.032	1.988.037	0%
Aluguel complementar	205.137	287.535	-29%	205.137	287.535	-29%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	296.039	447.922	-34%	296.039	447.922	-34%
Outras receitas	1.300	8.456	-	1.300	8.456	-85%
Receitas totais	2.494.507	2.731.950	-9%	2.494.507	2.731.950	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(661.477)	(589.498)	12%	(661.477)	(589.498)	12%
Outras despesas	(331.876)	(340.911)	-3%	(331.876)	(340.911)	-3%
Despesas totais	(993.353)	(930.409)	7%	(993.353)	(930.409)	7%
Resultado sem estacionamento	1.501.154	1.801.541	-17%	1.501.154	1.801.541	-17%
Resultado estacionamento	627.383	592.119	6%	627.383	592.119	6%
Resultado operacional (NOI)	2.128.538	2.393.660	-11%	2.128.538	2.393.660	-11%
Benfeitorias	(615.581)	(1.589.825)	-61%	(615.581)	(1.589.825)	-61%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.512.956	803.835	88%	1.512.956	803.835	88%

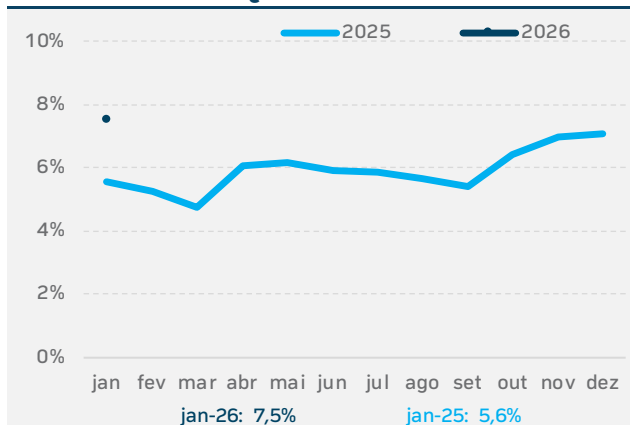
VENDAS (R\$ MM)



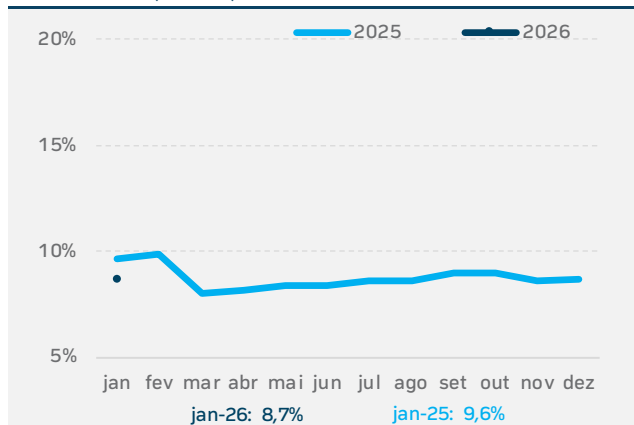
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Use Attemporal (40 m²) e saída da Ortobom (72 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

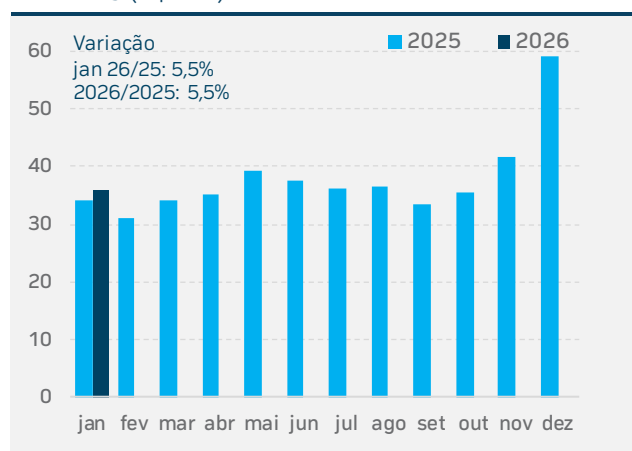


Fotos: Maurício Moreno

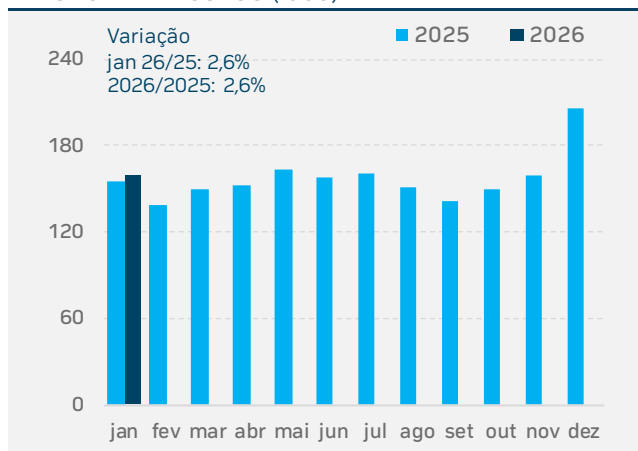
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.031.210	1.962.511	4%	2.031.210	1.962.511	4%
Aluguel complementar	495.162	615.491	-20%	495.162	615.491	-20%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	309.564	214.217	45%	309.564	214.217	45%
Outras receitas	26.784	39.220	-32%	26.784	39.220	-32%
Receitas totais	2.862.720	2.831.439	1%	2.862.720	2.831.439	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(21.730)	(30.224)	-28%	(21.730)	(30.224)	-28%
Outras despesas	(315.722)	(255.164)	24%	(315.722)	(255.164)	24%
Despesas totais	(337.452)	(285.388)	18%	(337.452)	(285.388)	18%
Resultado sem estacionamento	2.525.267	2.546.051	-1%	2.525.267	2.546.051	-1%
Resultado estacionamento	1.036.339	967.231	7%	1.036.339	967.231	7%
Resultado operacional (NOI)	3.561.607	3.513.282	1%	3.561.607	3.513.282	1%
Benfeitorias	(32.045)	-	-	(32.045)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.529.562	3.513.282	0%	3.529.562	3.513.282	0%

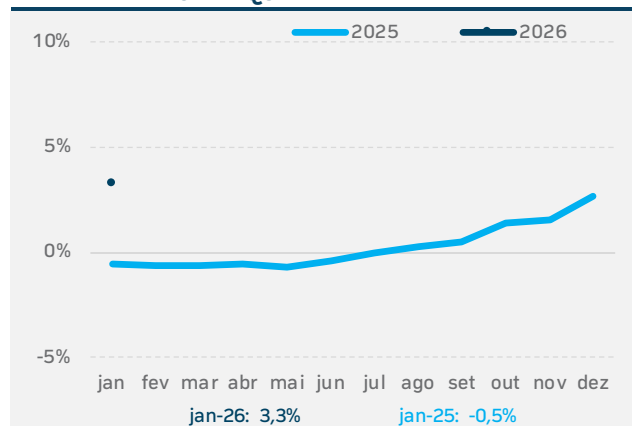
VENDAS (R\$ MM)



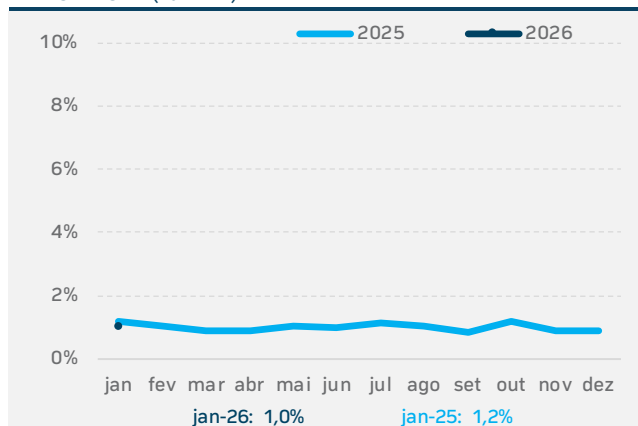
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (5% DA CARTEIRA)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região.

Movimentações comerciais: saídas da Planet Girls (188 m²), Laser & Co (63 m²), Bagaggio (62 m²), Chocolateria Gramado (35 m²) e QG Cell (32 m²), reclassificação de 280 m² de área vaga para reserva técnica.

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

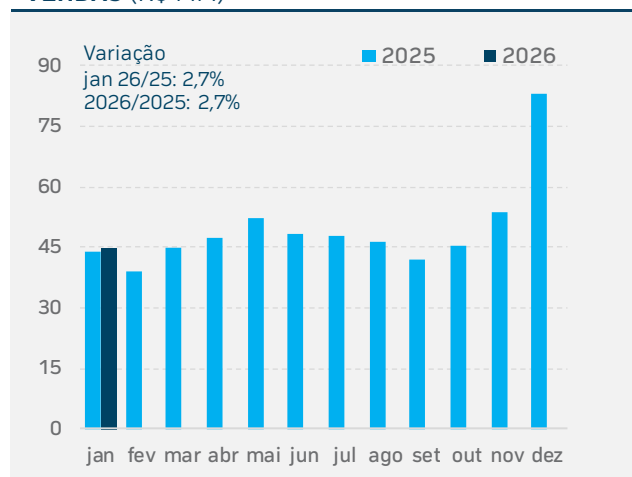


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

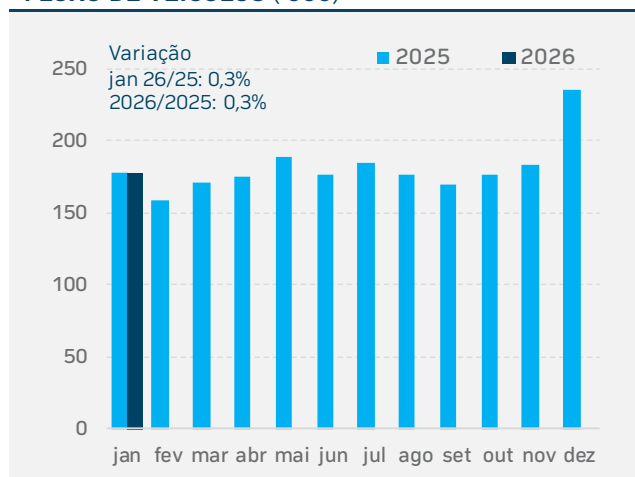
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.513.643	3.533.824	-1%	3.513.643	3.533.824	-1%
Aluguel complementar	537.396	532.200	1%	537.396	532.200	1%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	590.592	542.775	9%	590.592	542.775	9%
Outras receitas	66.963	201.029	-67%	66.963	201.029	-67%
Receitas totais	4.708.593	4.809.829	-2%	4.708.593	4.809.829	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	202.820	(99.254)	-	202.820	(99.254)	-
Outras despesas	(1.018.390)	(642.424)	59%	(1.018.390)	(642.424)	59%
Despesas totais	(815.570)	(741.678)	10%	(815.570)	(741.678)	10%
Resultado sem estacionamento	3.893.023	4.068.150	-4%	3.893.023	4.068.150	-4%
Resultado estacionamento	1.766.188	1.809.793	-2%	1.766.188	1.809.793	-2%
Resultado operacional (NOI)	5.659.211	5.877.944	-4%	5.659.211	5.877.944	-4%
Benfeitorias	(3.075)	(75.620)	-96%	(3.075)	(75.620)	-96%
Resultado não operacional	39.414	24.548	61%	39.414	24.548	61%
Fluxo de caixa total	5.695.550	5.826.872	-2%	5.695.550	5.826.872	-2%

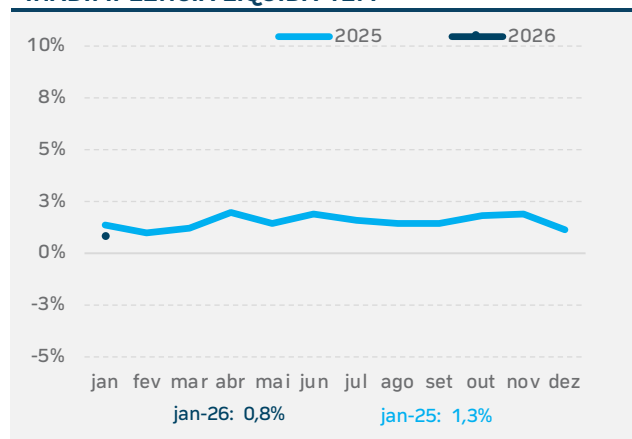
VENDAS (R\$ MM)



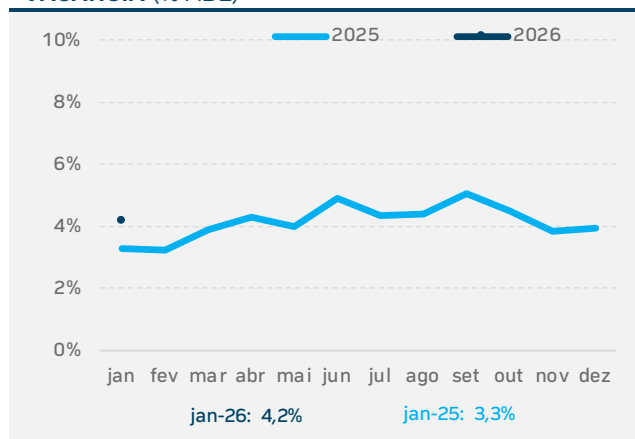
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Oriba (226 m²) e APTK Spirits (25 m²).

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

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

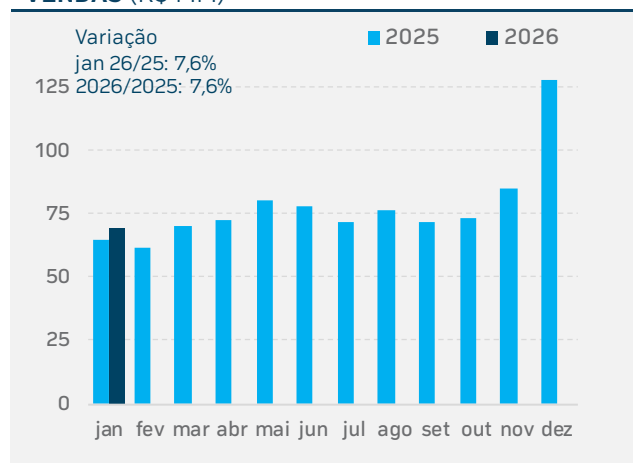


Fotos: Fachada revitalizada.

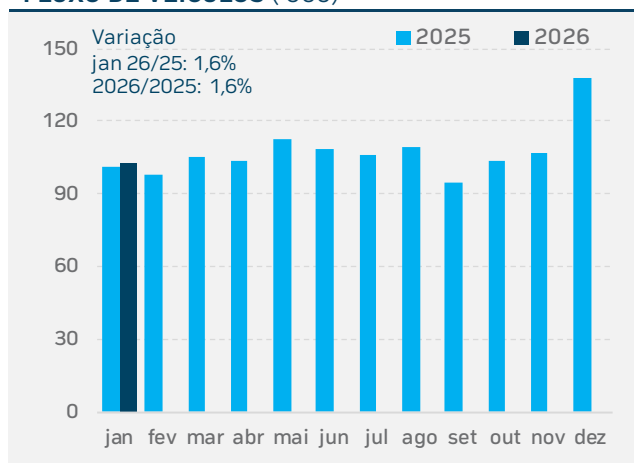
SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	7.564.559	7.389.725	2%	7.564.559	7.389.725	2%
Aluguel complementar	932.501	1.348.727	-31%	932.501	1.348.727	-31%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	744.929	771.109	-3%	744.929	771.109	-3%
Outras receitas	201.042	242.118	-17%	201.042	242.118	-17%
Receitas totais	9.443.032	9.751.679	-3%	9.443.032	9.751.679	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	49.750	(37.257)	-	49.750	(37.257)	-
Outras despesas	(862.225)	(740.520)	16%	(862.225)	(740.520)	16%
Despesas totais	(812.474)	(777.777)	4%	(812.474)	(777.777)	4%
Resultado sem estacionamento	8.630.557	8.973.903	-4%	8.630.557	8.973.903	-4%
Resultado estacionamento	2.428.842	2.120.767	15%	2.428.842	2.120.767	15%
Resultado operacional (NOI)	11.059.399	11.094.670	0%	11.059.399	11.094.670	0%
Benfeitorias	(560.431)	(490.575)	14%	(560.431)	(490.575)	14%
Resultado não operacional	103.190	81.245	27%	103.190	81.245	27%
Fluxo de caixa total	10.602.159	10.685.340	-1%	10.602.159	10.685.340	-1%

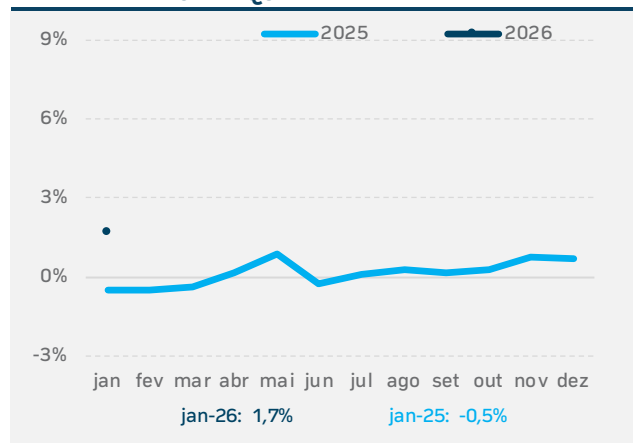
VENDAS (R\$ MM)



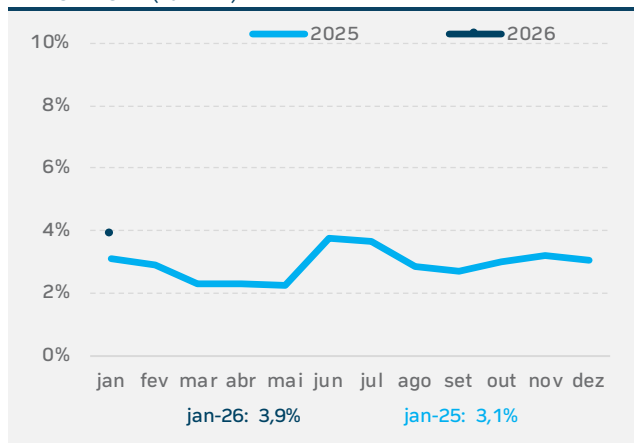
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que foi inaugurada a Smart Fit em uma área de 1.240 m² localizada onde antes era área de estacionamento, o que gerou aumento da ABL total do shopping. Esta entrada contribui muito para a qualificação do mix de serviços e lazer do empreendimento, e, espera-se que irá gerar uma forte atração de fluxo de clientes, colaborando para a reversão do quadro de queda do fluxo de veículos apresentado desde a saída da última operação de academia do shopping.

Movimentações comerciais: entradas da Essência Concept Salão Express (33 m²) e My Sorvetes (33 m²), saída da Artex (92 m²)..

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

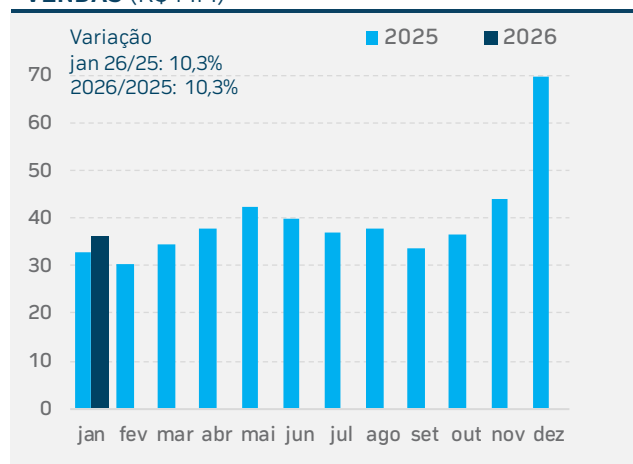


Fotos: Maurício Moreno.

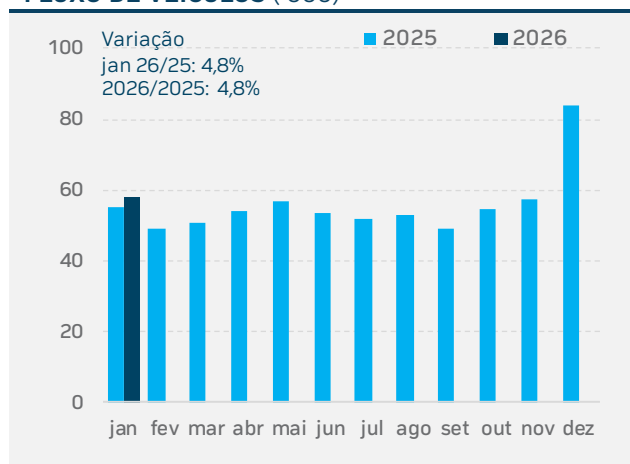
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.868.233	3.617.777	7%	3.868.233	3.617.777	7%
Aluguel complementar	258.554	246.323	5%	258.554	246.323	5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	431.436	370.554	16%	431.436	370.554	16%
Outras receitas	37.344	54.587	-32%	37.344	54.587	-32%
Receitas totais	4.595.567	4.289.242	7%	4.595.567	4.289.242	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(69.924)	(80.884)	-14%	(69.924)	(80.884)	-14%
Outras despesas	(288.904)	(268.012)	8%	(288.904)	(268.012)	8%
Despesas totais	(358.828)	(348.896)	3%	(358.828)	(348.896)	3%
Resultado sem estacionamento	4.236.739	3.940.346	8%	4.236.739	3.940.346	8%
Resultado estacionamento	503.663	439.667	15%	503.663	439.667	15%
Resultado operacional (NOI)	4.740.402	4.380.013	8%	4.740.402	4.380.013	8%
Benfeitorias	-	(1.000.000)	-100%	-	(1.000.000)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	4.740.402	3.380.013	40%	4.740.402	3.380.013	40%

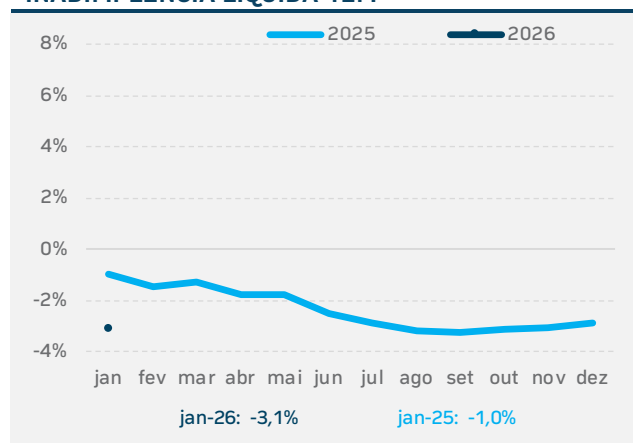
VENDAS (R\$ MM)



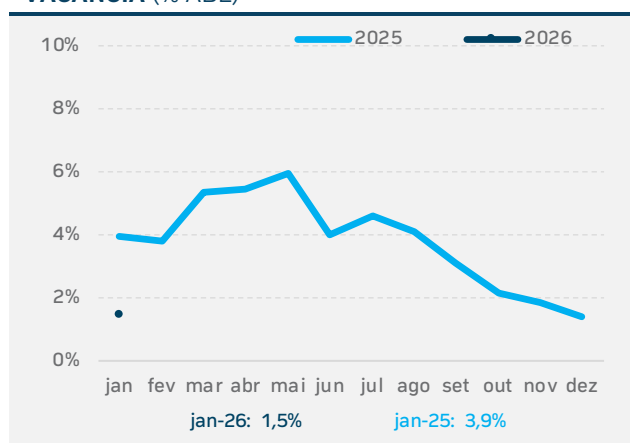
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída da CVC (52 m²).

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

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

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

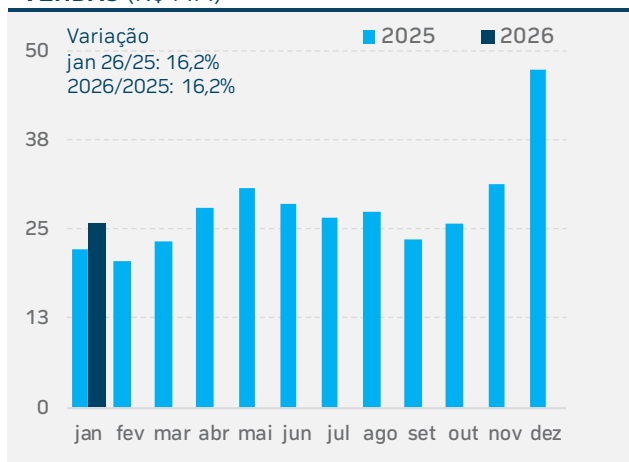
shoppingjaragua.com.br/araraquara/



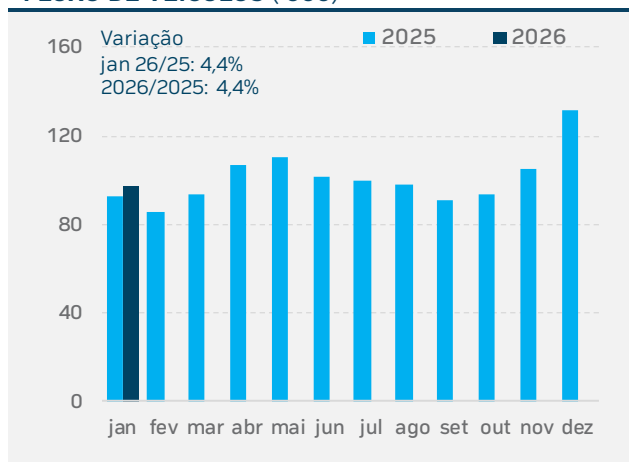
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.462.480	1.310.014	12%	1.462.480	1.310.014	12%
Aluguel complementar	425.730	481.325	-12%	425.730	481.325	-12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	496.459	491.672	1%	496.459	491.672	1%
Outras receitas	4.523	14.503	-69%	4.523	14.503	-69%
Receitas totais	2.389.192	2.297.514	4%	2.389.192	2.297.514	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(82.597)	(63.421)	30%	(82.597)	(63.421)	30%
Outras despesas	(243.106)	(131.925)	84%	(243.106)	(131.925)	84%
Despesas totais	(325.702)	(195.346)	67%	(325.702)	(195.346)	67%
Resultado sem estacionamento	2.063.489	2.102.168	-2%	2.063.489	2.102.168	-2%
Resultado estacionamento	749.901	570.988	31%	749.901	570.988	31%
Resultado operacional (NOI)	2.813.391	2.673.155	5%	2.813.391	2.673.155	5%
Benfeitorias	(393.065)	(482.117)	-18%	(393.065)	(482.117)	-18%
Resultado não operacional	(48)	-	-	(48)	-	-
Fluxo de caixa total	2.420.278	2.191.038	10%	2.420.278	2.191.038	10%

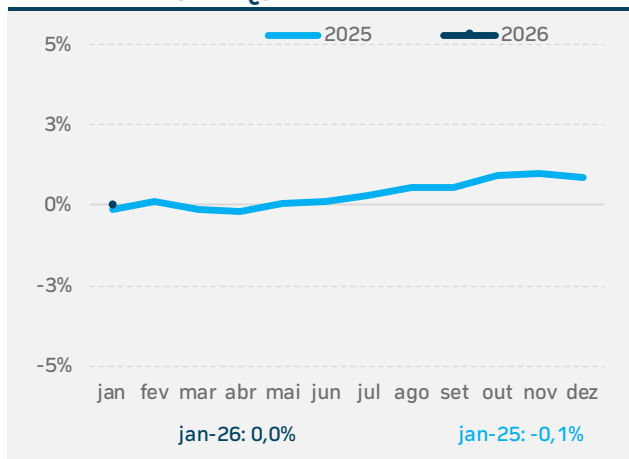
VENDAS (R\$ MM)



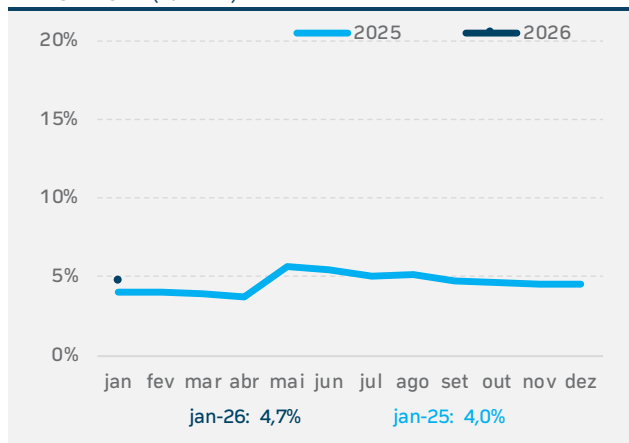
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Probel (93 m²) e saídas da Lookes New York (135 m²), Artex (82 m²) e MCD (43 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/

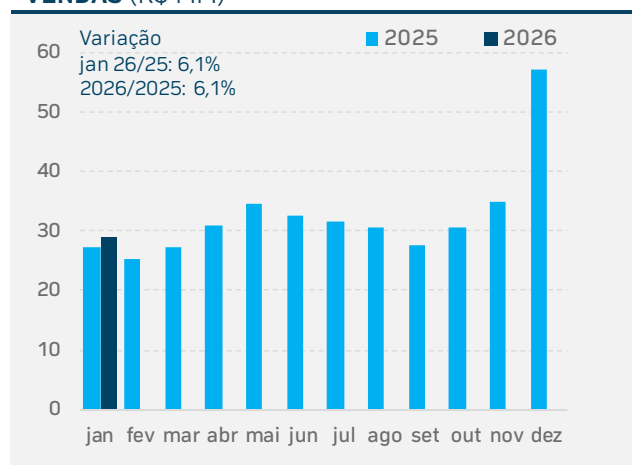


Fotos: Maurício Moreno.

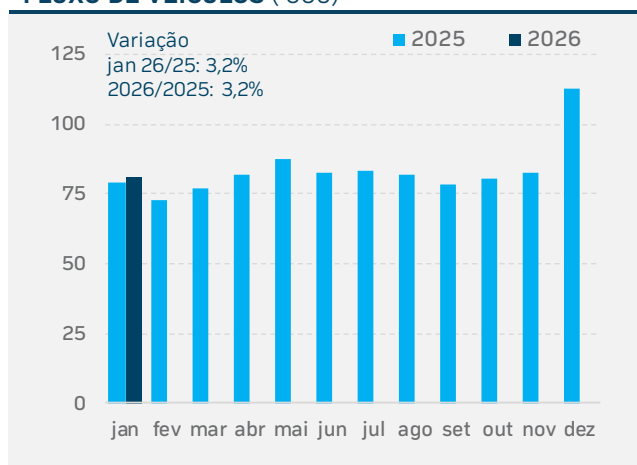
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.226.001	2.548.714	-13%	2.226.001	2.548.714	-13%
Aluguel complementar	618.200	703.680	-12%	618.200	703.680	-12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	375.127	361.294	4%	375.127	361.294	4%
Outras receitas	30.946	49.102	-37%	30.946	49.102	-37%
Receitas totais	3.250.274	3.662.791	-11%	3.250.274	3.662.791	-11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(110.032)	138.820	-	(110.032)	138.820	-
Outras despesas	(311.587)	(632.825)	-51%	(311.587)	(632.825)	-51%
Despesas totais	(421.619)	(494.005)	-15%	(421.619)	(494.005)	-15%
Resultado sem estacionamento	2.828.655	3.168.786	-11%	2.828.655	3.168.786	-11%
Resultado estacionamento	1.028.406	942.725	9%	1.028.406	942.725	9%
Resultado operacional (NOI)	3.857.061	4.111.510	-6%	3.857.061	4.111.510	-6%
Benfeitorias	(343.771)	(122.865)	180%	(343.771)	(122.865)	180%
Resultado não operacional	(59.629)	-	-	(59.629)	-	-
Fluxo de caixa total	3.453.660	3.988.645	-13%	3.453.660	3.988.645	-13%

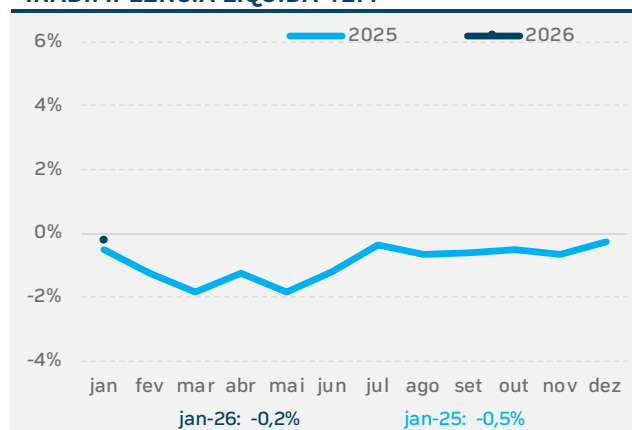
VENDAS (R\$ MM)



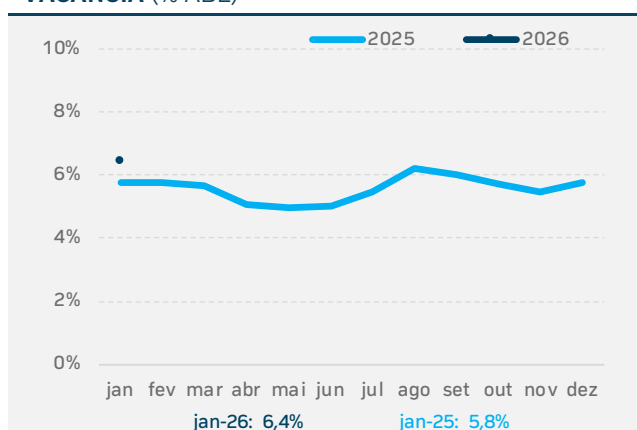
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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

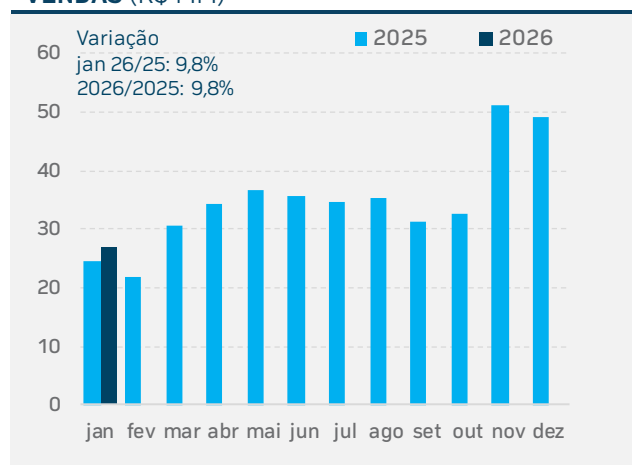
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



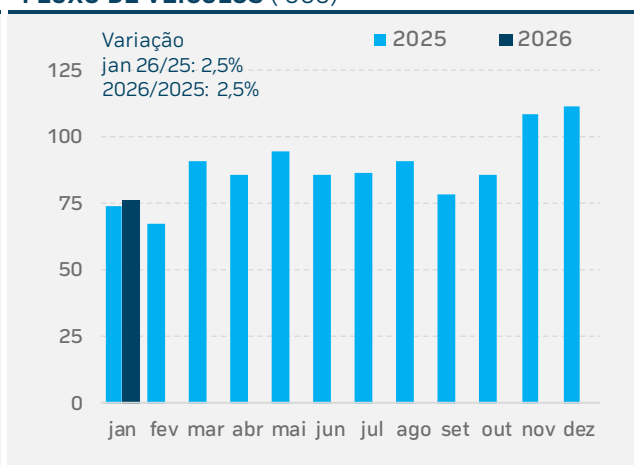
I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.790.511	1.740.062	3%	1.790.511	1.740.062	3%
Aluguel complementar	670.690	811.922	-17%	670.690	811.922	-17%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	112.286	138.780	-19%	112.286	138.780	-19%
Outras receitas	13.428	2.606	415%	13.428	2.606	415%
Receitas totais	2.586.916	2.693.369	-4%	2.586.916	2.693.369	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(91.463)	(129.074)	-29%	(91.463)	(129.074)	-29%
Outras despesas	(254.522)	(191.679)	33%	(254.522)	(191.679)	33%
Despesas totais	(345.984)	(320.753)	8%	(345.984)	(320.753)	8%
Resultado sem estacionamento	2.240.932	2.372.617	-6%	2.240.932	2.372.617	-6%
Resultado estacionamento	433.417	300.636	44%	433.417	300.636	44%
Resultado operacional (NOI)	2.674.349	2.673.252	0%	2.674.349	2.673.252	0%
Benfeitorias	(42.373)	(7.000)	505%	(42.373)	(7.000)	505%
Resultado não operacional	3.428	(2.927)	-	3.428	(2.927)	-
Fluxo de caixa total	2.635.405	2.663.325	-1%	2.635.405	2.663.325	-1%

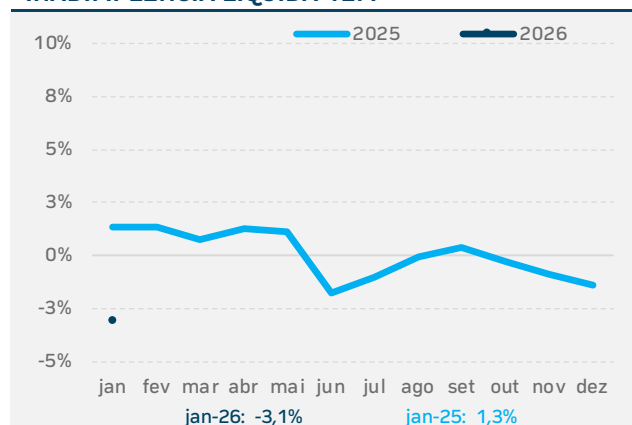
VENDAS (R\$ MM)



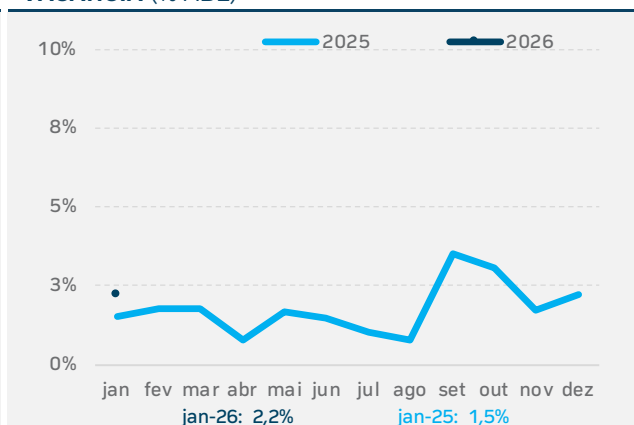
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

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

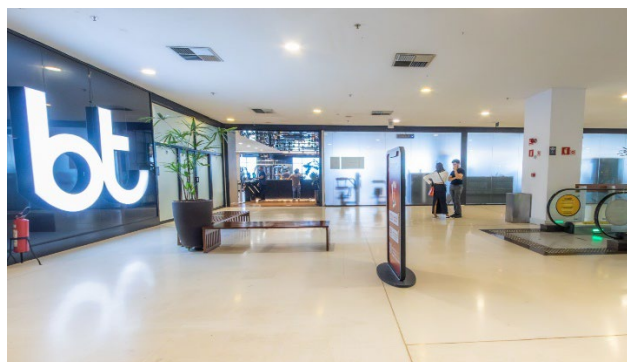
Movimentações comerciais: entrada da Kitchens (91 m²).

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

Principais Operações: Bodytech, Cinelaser, Vivara, Track & Field, Kitchens (a inaugurar), Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brooksfeld, Avenida, Animale, Osklen, Maison Paris, Peixe ao Cubo, Sebrae.

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

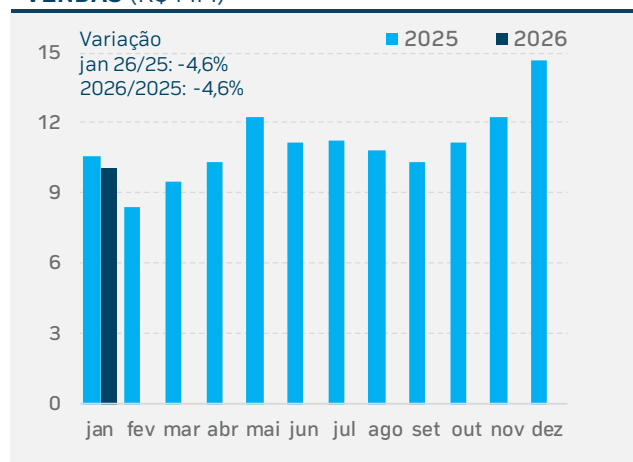
www.goiabeirasshopping.com.br



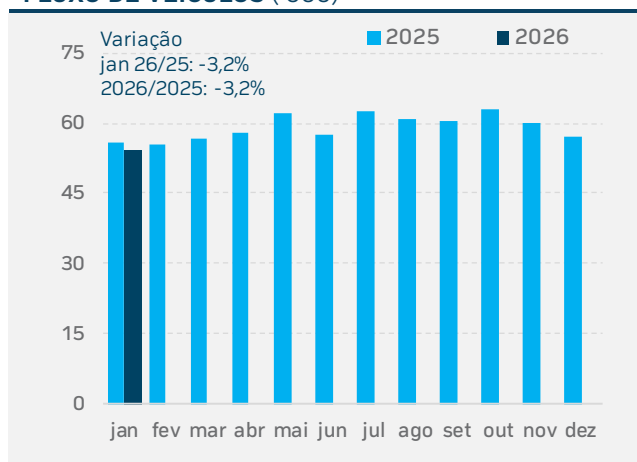
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	261.201	282.867	-8%	261.201	282.867	-8%
Aluguel complementar	126.434	167.196	-24%	126.434	167.196	-24%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	103.398	107.942	-4%	103.398	107.942	-4%
Outras receitas	796	821	-3%	796	821	-3%
Receitas totais	491.829	558.826	-12%	491.829	558.826	-12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.419.615)	(738.329)	92%	(1.419.615)	(738.329)	92%
Outras despesas	(77.361)	(73.347)	5%	(77.361)	(73.347)	5%
Despesas totais	(1.496.976)	(811.676)	84%	(1.496.976)	(811.676)	84%
Resultado sem estacionamento	(1.005.147)	(252.850)	298%	(1.005.147)	(252.850)	298%
Resultado estacionamento	2.879	2.477	16%	2.879	2.477	16%
Resultado operacional (NOI)	(1.002.268)	(250.373)	300%	(1.002.268)	(250.373)	300%
Benfeitorias	(30.431)	(36.230)	-16%	(30.431)	(36.230)	-16%
Resultado não operacional	-	(325.000)	-100%	-	(325.000)	-100%
Fluxo de caixa total	(1.032.699)	(611.603)	69%	(1.032.699)	(611.603)	69%

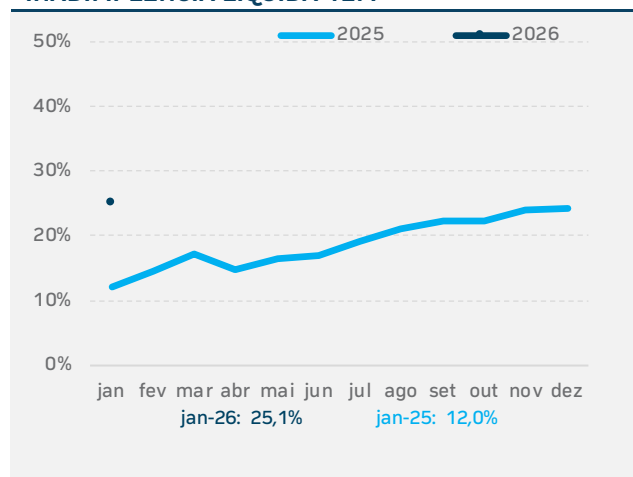
VENDAS (R\$ MM)



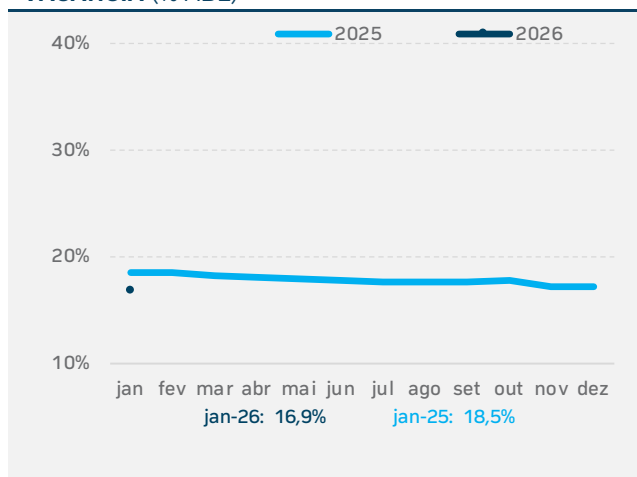
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

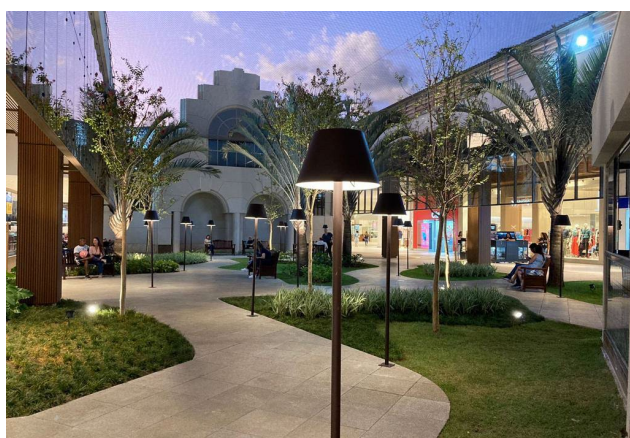
Movimentações comerciais: saída da New Era (34 m²).

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, Outback, Unimed e Youcom.

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

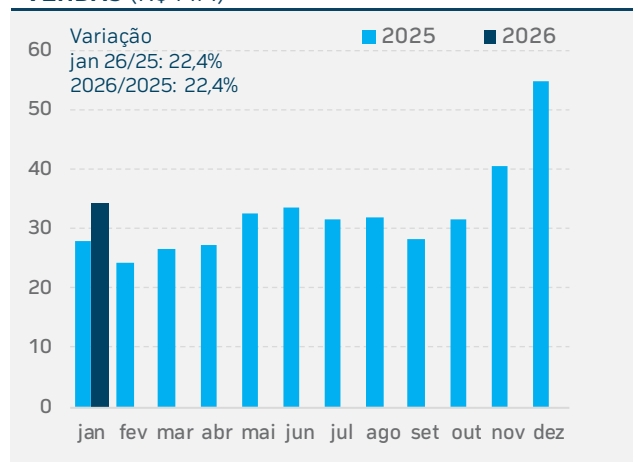
www.francashopping.com.br



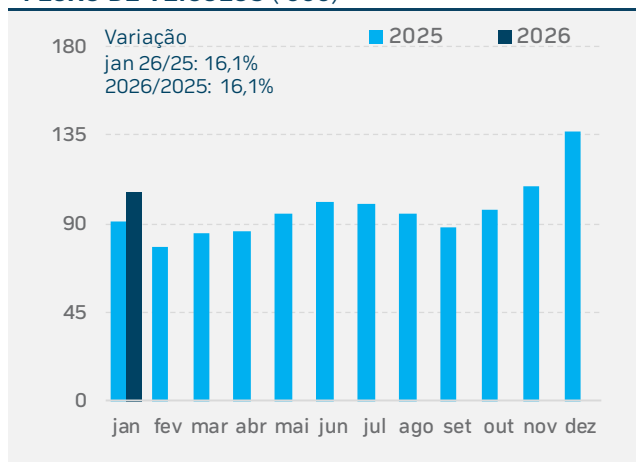
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-26	Realizado jan-25	Variação vs. jan-25	Acum. jan-26	Acum. jan-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.150.641	1.445.887	49%	2.150.641	1.445.887	49%
Aluguel complementar	20.612	601.681	-97%	20.612	601.681	-97%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	188.820	371.635	-49%	188.820	371.635	-49%
Outras receitas	119.795	11.003	-	119.795	11.003	-
Receitas totais	2.479.867	2.430.206	2%	2.479.867	2.430.206	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(21.980)	(9.880)	122%	(21.980)	(9.880)	122%
Outras despesas	(193.467)	(267.587)	-28%	(193.467)	(267.587)	-28%
Despesas totais	(215.446)	(277.467)	-22%	(215.446)	(277.467)	-22%
Resultado sem estacionamento	2.264.421	2.152.739	5%	2.264.421	2.152.739	5%
Resultado estacionamento	921.503	568.290	62%	921.503	568.290	62%
Resultado operacional (NOI)	3.185.924	2.721.028	17%	3.185.924	2.721.028	17%
Benfeitorias	(9.000)	(124.395)	-93%	(9.000)	(124.395)	-93%
Resultado não operacional	10.146	24.780	-59%	10.146	24.780	-59%
Fluxo de caixa total	3.187.070	2.621.413	22%	3.187.070	2.621.413	22%

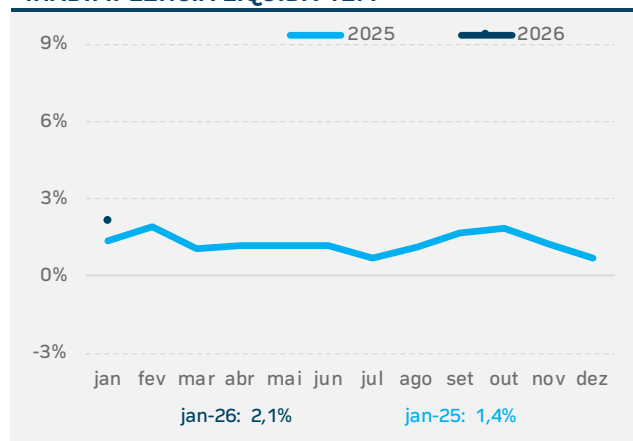
VENDAS (R\$ MM)



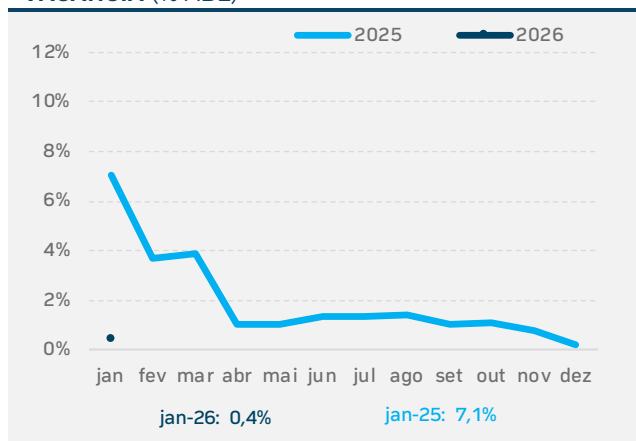
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (10% 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, desconsiderando as cotas subscritas na emissão do HPDP11 e a aquisição de participação adicional no ativo.

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

PARTICIPAÇÃO 7,7%	ABL TOTAL 126,5 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: Bodytech, C&A, Casas Bahia, Centauro, Clínica Diagmed, Daiso Japan, Decathlon, Expo Dom Pedro, H&M, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Miniso, Mobly, PEP da Polícia Federal, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Big Jack, Camarada Camarão, Empório Santa Therezinha, Giovannetti, Jangada Restaurante, Lago do Holandês, L'Entrecôte de Paris, Madero, Mamma Jamma, Nagairô, Ninetto, O Matuto, Olive Garden, Outback, Parrilla da Fazenda, Pecorino, Pirajá, Si Señor, Toca da Traíra (a inaugurar) e Temakeria e Cia. Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP https://parquedpedro.com.br/				



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

FLORIPA SHOPPING (4% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FLRP11)

Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital, que liga o Centro ao Norte da Ilha.

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

PARTICIPAÇÃO 25,8%	ABL TOTAL 50,5 mil m ²	OPERAÇÕES 151	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR 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 7,4%	ABL TOTAL 69,5 mil m ²	OPERAÇÕES 284	INAUGURAÇÃO 1997	OPERADOR SYN
Principais Operações: Playcenter Family, Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark.				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br	



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

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

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

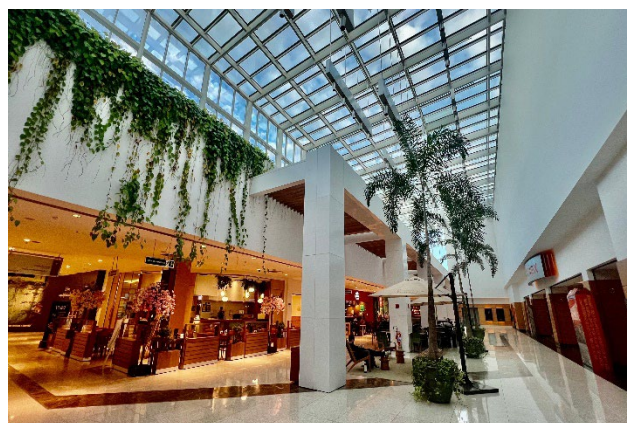
Por outro lado, movimentos recentes reforçam o reposicionamento do ativo: a inauguração de um supermercado, importante operação para agregação ao *tenant mix* do shopping, e a instalação de um hospital no terreno vizinho ampliam a atratividade do empreendimento, com potencial de incremento no fluxo de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

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

Principais Operações: Cobasi, Daiso, Kalunga, Lojas Americanas, O Amigão, Renner, Smart Fit, Supermarket, Outback, Bar do Adão, Bardana, Bartô Galático, Esquillo's, Galeteria Continental, Lorelai Cucina Mediterranea, Yuki Cozinha Japonesa, Kinoplex, Qualistage, PEP da Polícia Federal, Centro Médico Barra D'Or (a inaugurar).

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

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

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

hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

