

# Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Fotos: Shopping Jaraguá Araraquara

MARÇO DE 2026

## Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
SHOPPING JARDIM SUL	16
SHOPPING PENHA	18
BOULEVARD SHOPPING BAURU	20
PARKSHOPPING SÃO CAETANO	22
CAPIM DOURADO SHOPPING	23
MOOCA PLAZA SHOPPING	25
SHOPPING WEST PLAZA	27
TIVOLI SHOPPING CENTER	29
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	31
SHOPPING VILLALOBOS	33
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	35
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	37
PARTAGE SANTANA SHOPPING	39
I FASHION OUTLET	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 m<sup>2</sup> 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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 20,69</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Novembro de 2006
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 20,44</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 2,6 bi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>129.133.010</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>174.272</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> Não há
<b>ABL PRÓPRIA <sup>1</sup></b> <b>266,5 mil m<sup>2</sup></b>	<b>OFERTAS CONCLUÍDAS</b> Dez emissões de cotas realizadas
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HGBS11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO-ALVO</b> Investidores em geral
	<b>RATING</b> brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil ( <a href="#">link</a> )

## 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Econômica; Data base das informações: 31/03/2026.

## 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.

Durante a fase de Direito de Preferência e Subscrição de Sobras foram subscritas e integralizadas, até o momento, 55.709 novas cotas, equivalente a R\$ 1.135.349,42 considerando o Preço por Cota, restando, portanto, 31.838.305 novas cotas, equivalente a R\$ 648.864.655,90, que poderão ser subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta

<b>Montante total</b> R\$ 650.000.005,32	<b>Custos da Oferta</b> 2,25%	<b>Preço de Subscrição</b> <small>(Cota patrimonial de 11/25 com custos)</small> R\$ 20,84
<b>Público alvo</b> Investidores em geral	<b>Investimento Mínimo</b> <small>(com custos)</small> R\$ 208,40	<b>Fator de proporção</b> 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 março o HGBS subscreveu um total de 982.559 cotas na emissão do HPDP e 9.389 cotas na emissão do PQDP, o que totaliza cerca de R\$ 103,6 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 19% DO SHOPPING JARDIM SUL

No dia 31 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 19% do Shopping Jardim Sul pelo preço de R\$ 128.000.000,00, com pagamento dividido em 4 parcelas, sendo 60% do preço a ser recebido na data de fechamento da operação, 20% em 12 meses e 20% em 18 meses do fechamento.

O *cap rate* da Transação, considerando o resultado operacional do Shopping nos últimos 12 meses findos em fevereiro de 2026, é de 7,7%. Adicionalmente, o preço da Transação representa um valor 16,9% superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo, realizado em novembro de 2025.

Caso a Transação seja efetivada conforme previsto, o ganho de capital gerado pela venda representará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 0,12 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. Adicionalmente, quando concluída, a Transação provocará um aumento de 2,9% na cota patrimonial do Fundo, após a remarcação da participação remanescente pelo *valuation* da Transação.

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.

### Aliações Jardim Sul – Reposicionamento de portfólio

Desde a assunção da gestão pela Hedge, em outubro de 2018, o HGBS veio ampliando gradualmente sua exposição ao Shopping Jardim Sul, inicialmente por meio de participação indireta, via fundo imobiliário JRDM11. Em julho de 2023, em movimento estratégico de consolidação, o Fundo adquiriu fração ideal de 40% no empreendimento, passando a atuar de forma direta na gestão do imóvel, conforme divulgado em Fato Relevante à época ([link](#)). Dando continuidade a essa trajetória e em linha com sua estratégia de investimento de longo prazo, em abril de 2024, o Fundo realizou a aquisição de participação adicional de 50%, passando a deter posição de controle no empreendimento e fortalecendo seu portfólio com um ativo de relevância no segmento ([link](#)). Com a segunda aquisição o Fundo atingiu a participação de 90% no ativo, que passou a representar 18% da carteira de ativos estratégicos.

Em setembro de 2025 o Fundo realizou a alienação de 10% do Jardim Sul, em um movimento que trouxe a [Ancar](#) como nova parceira estratégica, assumindo a gestão do empreendimento ao mesmo tempo que se tornou coproprietária do imóvel. Nesta segunda alienação iniciada em março de 2026, agora na fração de 19%, o Fundo busca continuar o processo de adequação da exposição ao ativo, reduzindo sua representatividade na carteira de ativos estratégicos para 13%, ao mesmo tempo que realiza um lucro de R\$ 15 milhões com a operação. Ainda, vale destacar que o HGBS continuará com o controle societário do ativo, com uma participação de 61%.

Adicionalmente, o *cap rate* de venda é 1,1 p.p. inferior ao *cap rate* ponderado das aquisições (7,7% de *cap rate* das alienações vs. 8,7% de *cap rate* ponderado das aquisições), considerando o NOI dos 12 meses anteriores a cada transação.

## 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
<b>Total</b>	<b>R\$ 63.400.161,28</b>	<b>R\$ 48.025.884,29</b>	<b>R\$ 0,372</b>
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**

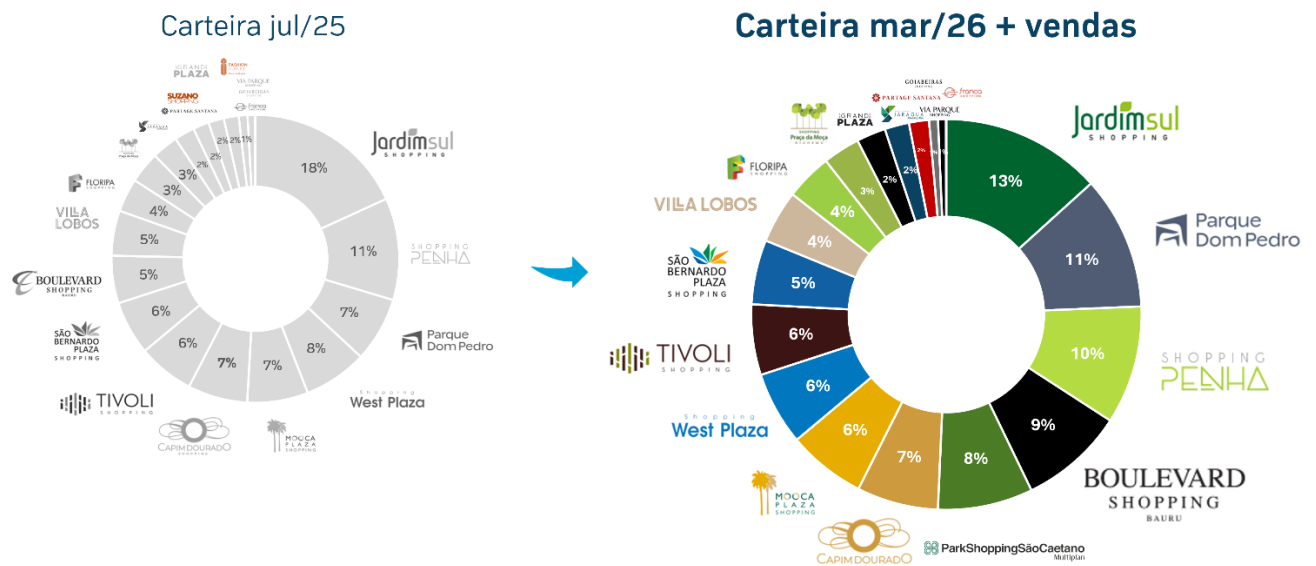
A participação do Fundo no empreendimento teve início em 2012 a partir da estruturação de um CRI para financiar as obras do empreendimento. Em junho de 2015 este CRI foi convertido em fração ideal do Imóvel, quando o Fundo passou a fazer jus aos resultados da exploração comercial do Outlet. A conversão 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.

**EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO**

Com as recentes aquisições realizadas em [dezembro de 2025 e janeiro de 2026](#), as alienações recentemente anunciadas e a aquisição indireta de Parque Dom Pedro ainda em andamento, o Fundo pôde aumentar a qualificação do portfólio em condições atrativas, com expectativa de rentabilidade superior ao retorno atual apresentado pela carteira do Fundo. Ao mesmo tempo, foi mantido o foco na exposição ao estado de São Paulo, em cidades com bons indicadores demográficos, com aquisições envolvendo ativos que possuem representatividade elevada na nova carteira do HGBS. Abaixo temos um exercício de como ficaria a carteira do fundo em março ao considerar a conclusão das alienações do IFONH e Jardim Sul.



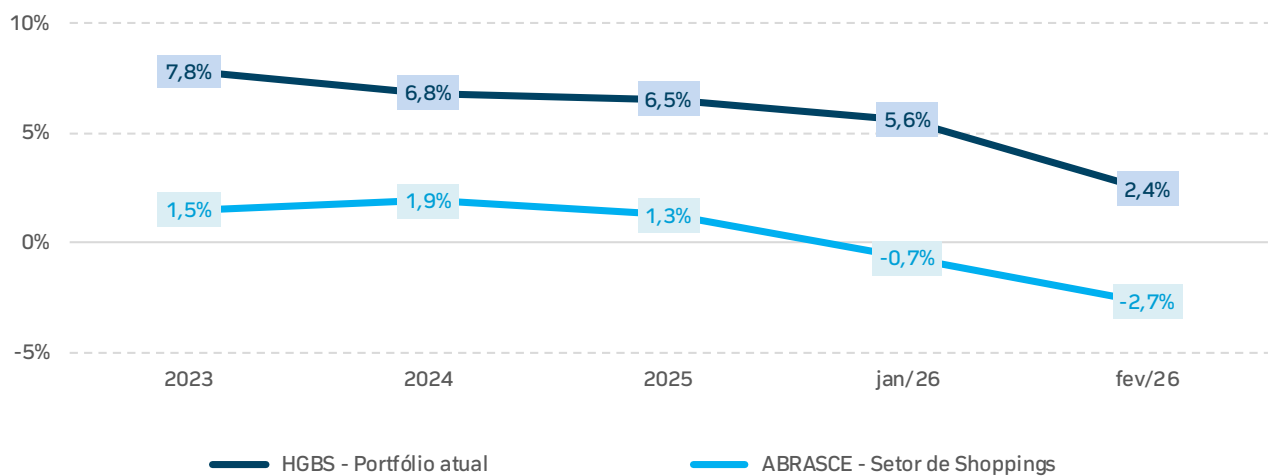


**MERCADO DE SHOPPING CENTERS - MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)**

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 2,7% 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 6,5%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 1,6% vs. o mesmo período de 2025.

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

**Variação nominal das vendas vs. ano anterior**

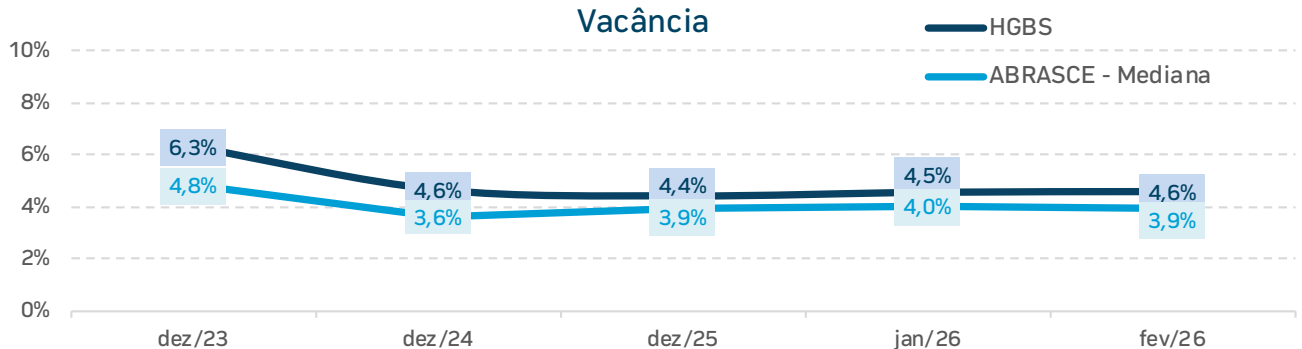


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce); Hedge; Administradoras.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
fev/26	3,9%	5,9%	5,8%	3,1%	3,0%
jan/26	4,0%	4,9%	4,2%	3,0%	4,3%

**Vacância**



Fonte: Abrasce, Hedge



## 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. Destacamos que a aquisição de participação indireta adicional no Shopping Parque Dom Pedro já está refletida nos números abaixo, enquanto as alienações em andamento só serão refletidas após as respectivas conclusões.

**VENDAS/M<sup>2</sup>:** O portfólio do Fundo apresentou vendas/m<sup>2</sup> de R\$ 1.119 em fevereiro, o que representa um crescimento de 2,5% vs. fevereiro de 2025. Levando em conta o acumulado de 2026, as vendas apresentam crescimento de 4,2% em comparação ao mesmo período de 2025. Destacamos que, retirando da base as vendas do Floripa, ativo que foi fortemente impactado pelo crescimento do turismo estrangeiro em Florianópolis em 2025, o portfólio apresentaria um crescimento de vendas/m<sup>2</sup> de 5,0% vs fev/25 e 6,5% no acumulado do ano.

**VACÂNCIA:** O Fundo encerrou fevereiro com 4,6% da ABL vaga vs. 4,5% em janeiro e 4,9% em fev/25.

**NOI/M<sup>2</sup>:** Em fevereiro, o NOI/m<sup>2</sup> do Fundo foi de R\$ 84,1/m<sup>2</sup>, um crescimento de 8,2% vs. fevereiro de 2025. No acumulado do ano de 2026, o indicador apresenta crescimento de 4,5% em comparação ao mesmo período de 2025.

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

Fevereiro - 2026					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio <sup>1</sup>	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> vs. fev/25	YTD vs. 2025	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> vs. fev/25	YTD vs. 2025
Jardim Sul	14%	80,0%	28.739	3,0%	1.748	-0,7%	1,7%	134,9	3,8%	7,2%
Pq D. Pedro <sup>2</sup>	11%	14,3%	126.263	1,2%	1.238	4,1%	7,2%	141,5	2,1%	0,3%
Penha	9%	87,6%	29.779	4,4%	1.464	8,8%	8,3%	101,9	8,1%	4,6%
Bauru	8%	100,0%	34.550	3,2%	862	12,1%	14,2%	55,7	18,9%	15,1%
São Caetano	8%	20,0%	39.252	3,6%	1.874	4,6%	7,7%	166,4	12,8%	15,7%
Capim Dourado	7%	60,0%	38.934	4,3%	918	-2,3%	-0,4%	62,8	-15,9%	-7,2%
Mooca	6%	20,0%	42.067	0,0%	1.840	6,0%	9,2%	171,8	10,9%	5,5%
West Plaza <sup>2</sup>	6%	89,9%	35.059	8,6%	703	16,1%	14,4%	35,4	50,0%	6,3%
Tivoli	6%	59,0%	25.779	1,0%	1.208	0,7%	3,2%	105,6	19,0%	8,3%
São Bernardo	5%	35,0%	42.954	3,2%	935	3,1%	2,9%	78,5	12,1%	1,6%
Villa Lobos	4%	15,0%	28.454	4,2%	2.192	0,7%	3,7%	209,2	0,9%	-0,6%
Floripa <sup>2,4</sup>	4%	25,8%	50.845	1,6%	1.440 <sup>3</sup>	-32,4%	-29,5%	73,3	-12,1%	-7,2%
Pr. da Moça	3%	23,1%	31.368	1,7%	1.039	3,2%	4,6%	101,2	1,3%	2,9%
Araraquara	2%	25,0%	21.099	2,4%	1.054	8,3%	12,4%	91,7	11,1%	7,5%
Santana	2%	15,0%	24.627	7,4%	1.048	7,7%	6,9%	118,7	13,4%	1,6%
IFONH	2%	18,4%	20.047	2,7%	1.267	15,3%	12,4%	88,5	6,3%	2,5%
Via Parque <sup>2</sup>	1%	12,4%	56.485	11,3%	398	-8,2%	0,5%	28,6	-0,1%	10,4%
Goiabeiras	0,6%	54,0%	25.831	17,1%	317	-2,6%	-3,7%	-30,7	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.955	0,4%	1.466	13,1%	18,6%	130,9	13,0%	15,8%
<b>HGBS<sup>1</sup></b>	-	-	<b>261.341</b>	<b>4,6%</b>	<b>1.119</b>	<b>2,5%</b>	<b>4,2%</b>	<b>84,1</b>	<b>8,2%</b>	<b>4,5%</b>

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Não considera ABL de lajes corporativas.

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

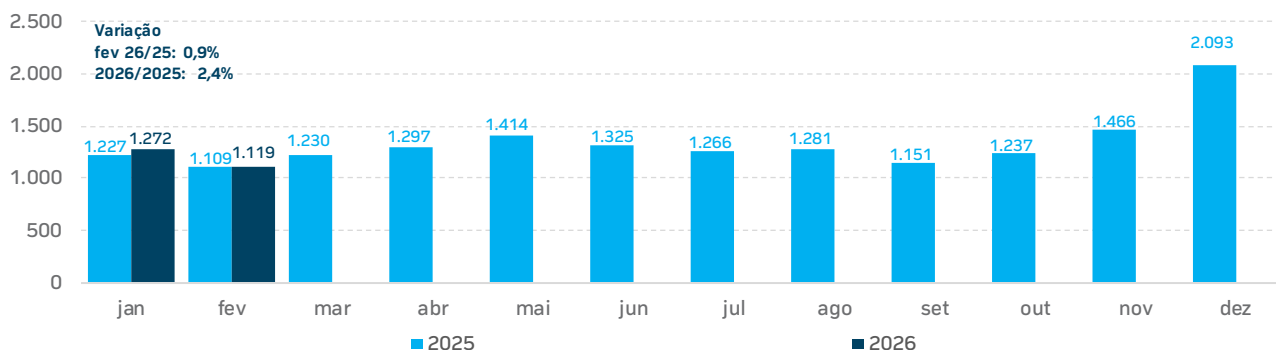
Fonte: Hedge, Administradoras.



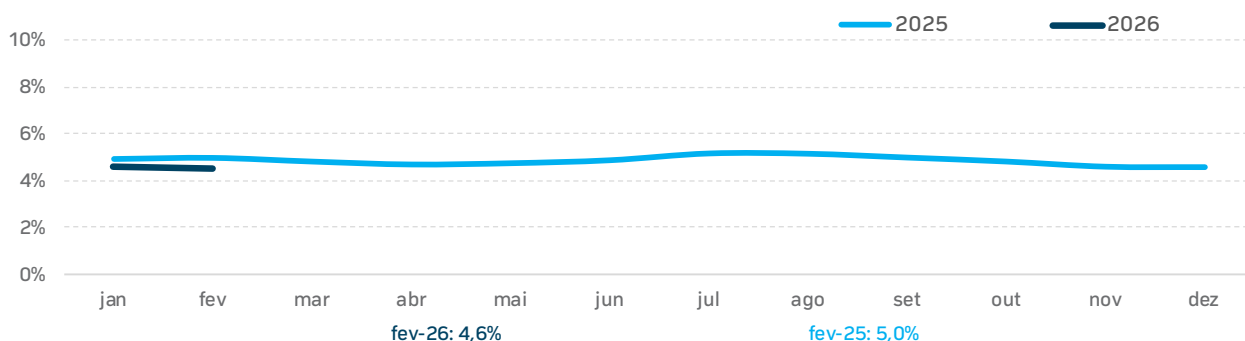
## INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

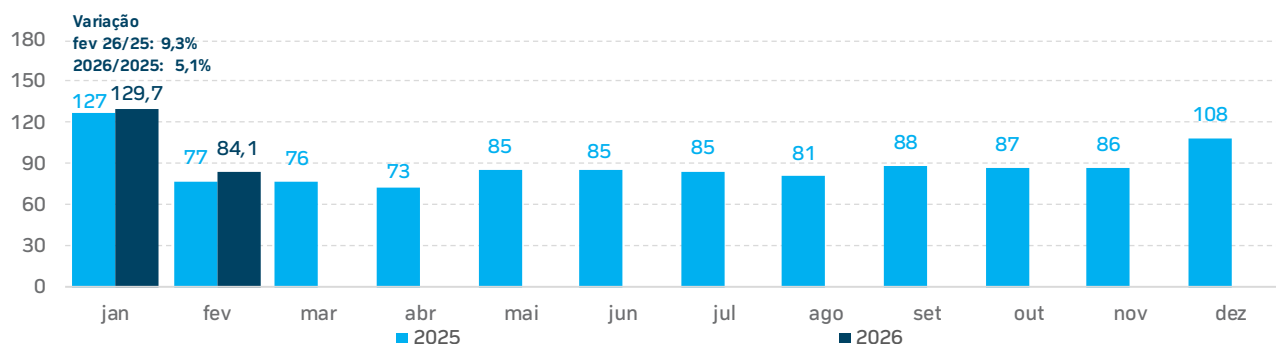
### VENDAS TOTAIS / M<sup>2</sup> (R\$)



### VACÂNCIA (% ABL)



### EVOLUÇÃO DO NOI/M<sup>2</sup> (R\$/M<sup>2</sup>, SOB REGIME DE CAIXA)



Fonte: Hedge, Administradores

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

Em março, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,164 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,170 / cota como rendimento referente ao mês de março de 2026, considerando as 129.133.010 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de abril de 2026, aos detentores de cotas em 31 de março de 2026.

Destacamos que o Fundo levantou caixa com a venda de FII líquido, realizando um prejuízo compensado pelo lucro obtido com venda de FIIs estratégicos. Adicionalmente, destacamos que apesar do prejuízo realizado na saída, o investimento em FIIs de CRI como alocação de caixa apresentou uma rentabilidade de 116% do CDI líquido ao longo do período.

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.

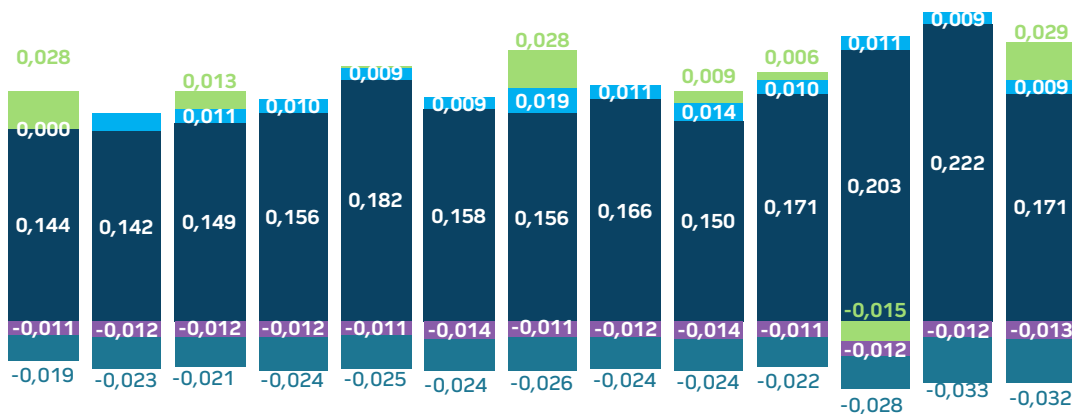
HGBS 11	mar-26	R\$ / Cota	2026	R\$ / Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>22.136.098</b>	<b>0,171</b>	<b>77.027.037</b>	<b>0,199</b>
Imóveis	16.838.730	0,130	65.405.702	0,169
FIIs Estratégicos - Rendimento	5.297.368	0,041	11.621.335	0,030
<b>Outras Receitas</b>	<b>1.162.177</b>	<b>0,009</b>	<b>3.765.932</b>	<b>0,010</b>
FIIs Líquidos - Rendimento	255.217	0,002	1.331.394	0,003
CRI	605.941	0,005	1.134.181	0,003
LCI	86.100	0,001	148.237	0,000
Renda Fixa	214.919	0,002	1.152.120	0,003
<b>Total de Despesas</b>	<b>(5.889.832)</b>	<b>(0,046)</b>	<b>(16.991.006)</b>	<b>(0,044)</b>
Despesas operacionais	(1.698.665)	(0,013)	(4.851.595)	(0,013)
Despesas financeiras	(4.191.167)	(0,032)	(12.139.411)	(0,031)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>17.408.443</b>	<b>0,135</b>	<b>63.801.963</b>	<b>0,165</b>
<b>Lucro Operações</b>	<b>3.710.672</b>	<b>0,029</b>	<b>1.809.707</b>	<b>0,005</b>
Imóveis	-	-	(1.371.923)	(0,004)
FIIs Estrat. - Ganho de Capital	4.307.055	0,033	11.697.414	0,030
FIIs Líquidos - Ganho de Capital	(595.623)	(0,005)	(8.373.027)	(0,022)
IR Ganho FIIs	(759)	(0,000)	(142.758)	(0,000)
<b>Resultado HGBS11</b>	<b>21.119.116</b>	<b>0,164</b>	<b>65.611.669</b>	<b>0,169</b>
<b>Rendimento HGBS11</b>	<b>21.952.612</b>	<b>0,170</b>	<b>64.566.505</b>	<b>0,167</b>

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



	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	Média 12m
Resultado Total	0,143	0,120	0,140	0,130	0,155	0,130	0,166	0,141	0,136	0,153	0,159	0,186	0,164	0,148
Rendimento	0,160	0,160	0,160	0,160	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,160	0,170	0,170	0,157
Resultado Acumulado	0,114	0,074	0,054	0,024	0,030	0,010	0,026	0,017	0,003	0,006	0,005	0,021	0,015	-

## PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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\$ 20,44**.

Hedge Brasil Shopping FII	mar/26	2026	12 meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>20,58</b>	<b>20,00</b>	<b>19,58</b>	<b>10,00</b>
Renda Acumulada	0,8%	2,4%	9,5%	285,2%
Ganho de Capital Líquido	-0,7%	1,8%	3,5%	83,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,1%	4,2%	13,7%	1473,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,7%	18,6%	13,7%	15,4%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>14,2%</b>	<b>145,5%</b>	<b>110,0%</b>	<b>323,3%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,1%</b>	<b>4,6%</b>	<b>13,9%</b>	<b>389,6%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-1,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>16,8%</b>	<b>258,9%<sup>1</sup></b>
<b>% IFIX</b>	<b>-</b>	<b>182,3%</b>	<b>82,7%</b>	<b>122,9%<sup>2</sup></b>

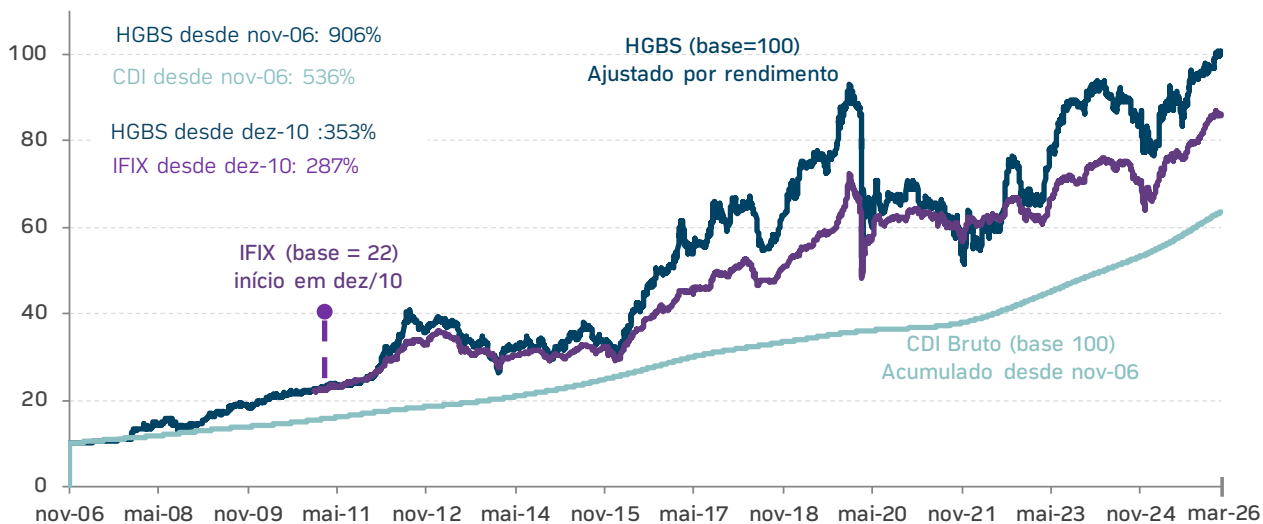
<sup>1</sup> Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



## RENTABILIDADE ACUMULADA

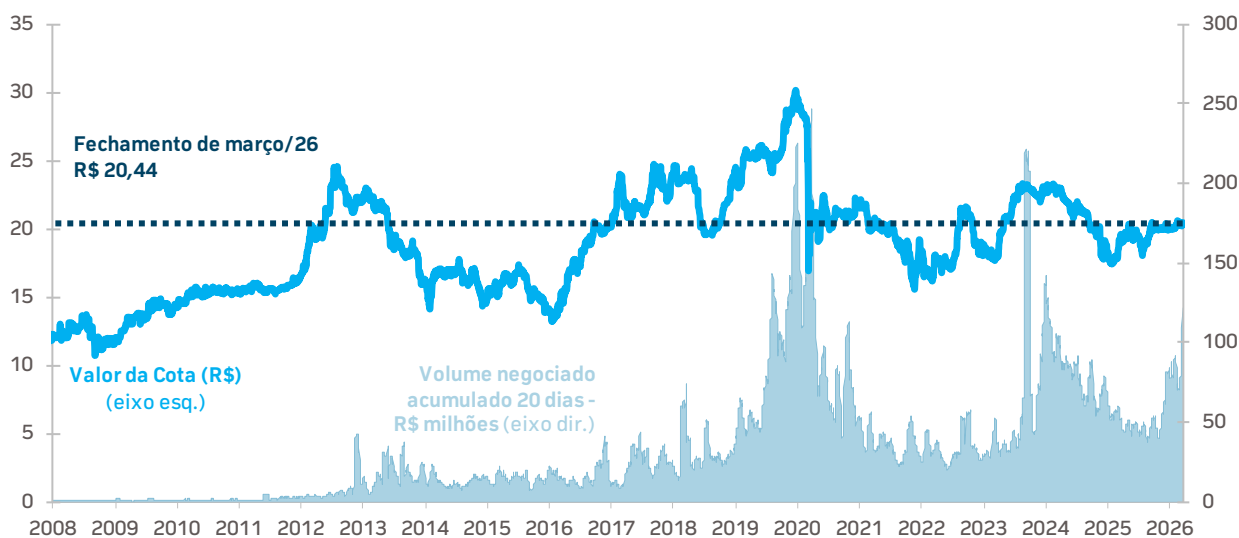
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mar/26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	5,4%	10,9%	29,8%
Volume negociado (R\$ milhões)	140,7	285,0	761,5
Volume médio diário (R\$ milhões)	6,4	4,7	3,0

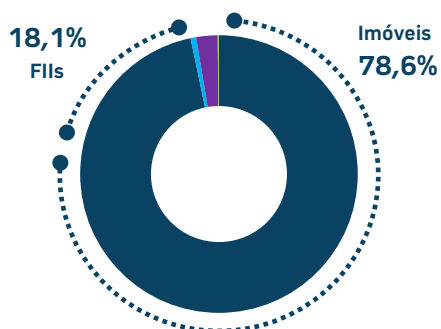


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

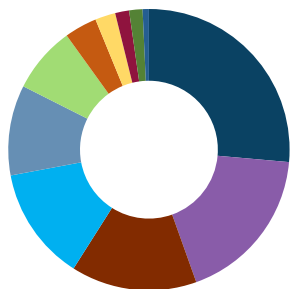
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 96,7% 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	96,4%	FIs Líquidos	0,6%
CRIs e LCIs	2,5%	Fundos RF	0,1%

### DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	26%
AD Shopping	18%
Ancar	14%
Soul Malls	13%
WE9	10%
Multiplan	8%
Plena Malls	4%
SYN	2%
Partage	2%
Iguatemi	2%
Alqia	1%

### DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

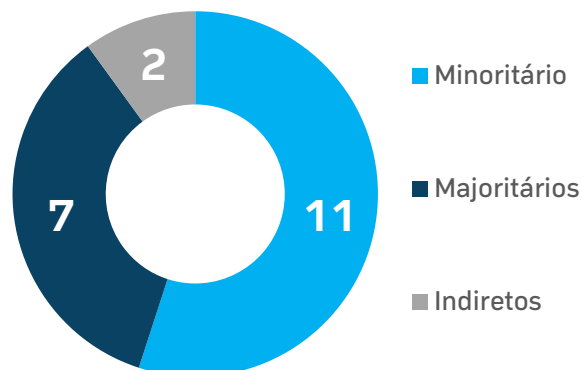


### DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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



### QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge.

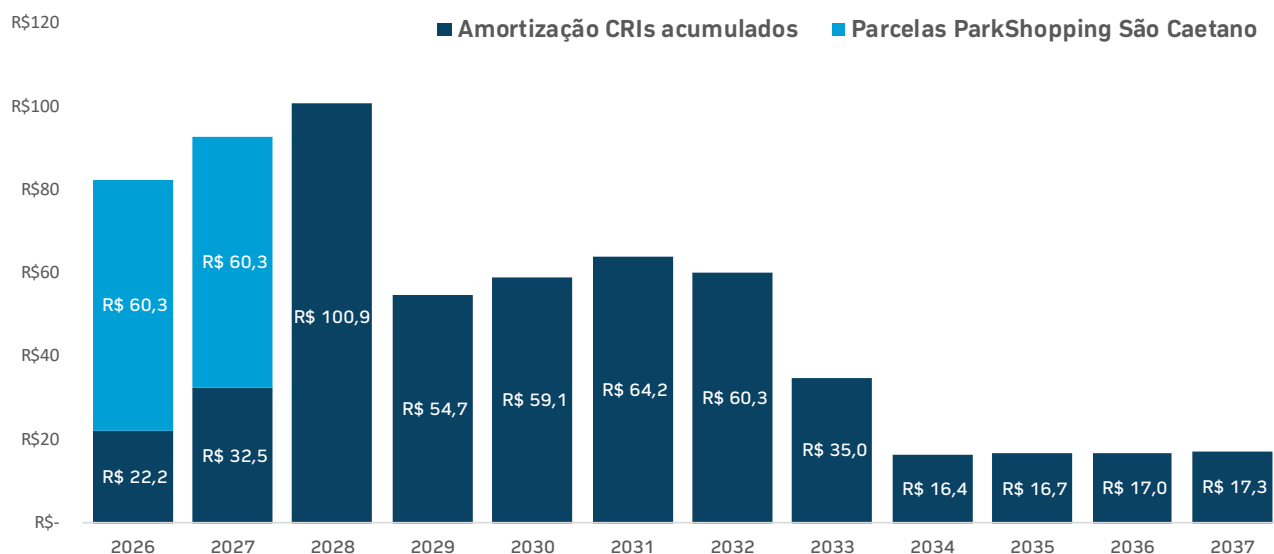


## ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um 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	<a href="#">23F2356215</a> <a href="#">23F2354249</a>	<a href="#">23F2356518</a> <a href="#">23F2356527</a>	<a href="#">24L1967186</a>	<a href="#">25L3091365</a>	<a href="#">25L3673856</a>	<a href="#">25L3678075</a>	<a href="#">20J0030144</a> <a href="#">20J0947707</a>
Saldo devedor (R\$ milhões)	R\$ 97,5	R\$ 102,4	R\$ 92,6	R\$ 121,4	R\$ 26,9	R\$ 66,4	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 PAGAMENTOS DO FUNDO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

## SHOPPING JARDIM SUL (14% DA CARTEIRA)

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

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:** saída da Kapris (60 m<sup>2</sup>)

PARTICIPAÇÃO 80,0%	ABL TOTAL 28,7 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingjardimsul.com.br)



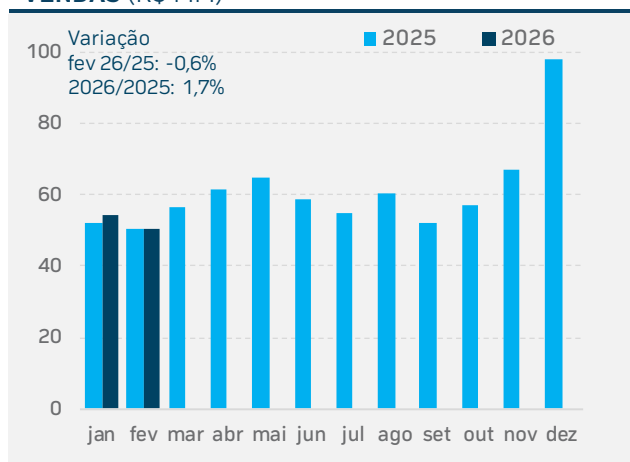
Fotos: Maurício Moreno.



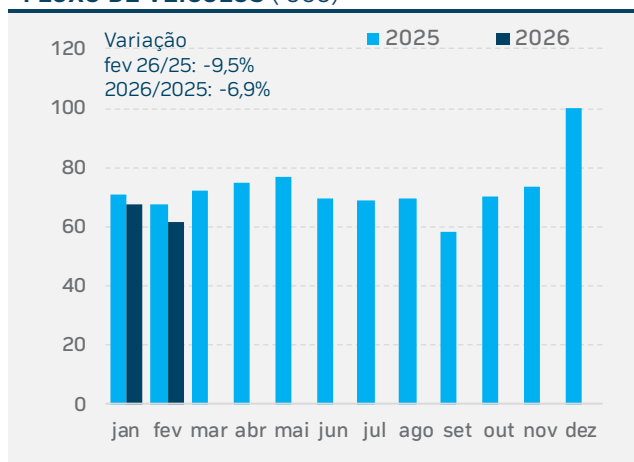
## SHOPPING JARDIM SUL (14% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.668.292	2.646.122	1%	7.115.469	6.636.935	7%
Aluguel complementar	131.063	148.408	-12%	683.007	838.926	-19%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	559.130	700.276	-20%	1.067.111	1.316.578	-19%
Outras receitas	32.207	37.307	-14%	64.032	91.774	-30%
<b>Receitas totais</b>	<b>3.390.692</b>	<b>3.532.113</b>	<b>-4%</b>	<b>8.929.619</b>	<b>8.884.213</b>	<b>1%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(75.491)	(86.180)	-12%	(112.692)	(136.734)	-18%
Outras despesas	(524.876)	(631.823)	-17%	(1.142.626)	(1.443.199)	-21%
<b>Despesas totais</b>	<b>(600.367)</b>	<b>(718.003)</b>	<b>-16%</b>	<b>(1.255.317)</b>	<b>(1.579.933)</b>	<b>-21%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.790.325</b>	<b>2.814.110</b>	<b>-1%</b>	<b>7.674.302</b>	<b>7.304.280</b>	<b>5%</b>
Resultado estacionamento	1.086.980	919.628	18%	2.820.929	2.489.059	13%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>3.877.305</b>	<b>3.733.738</b>	<b>4%</b>	<b>10.495.231</b>	<b>9.793.340</b>	<b>7%</b>
Benfeitorias	(93.695)	(48.213)	94%	(154.894)	(48.213)	221%
Resultado não operacional	(32.559)	(8.803)	270%	(58.417)	26.654	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.751.051</b>	<b>3.676.722</b>	<b>2%</b>	<b>10.281.919</b>	<b>9.771.780</b>	<b>5%</b>

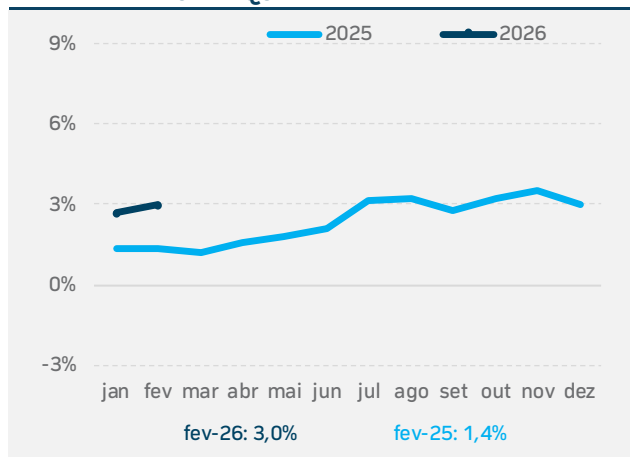
### VENDAS (R\$ MM)



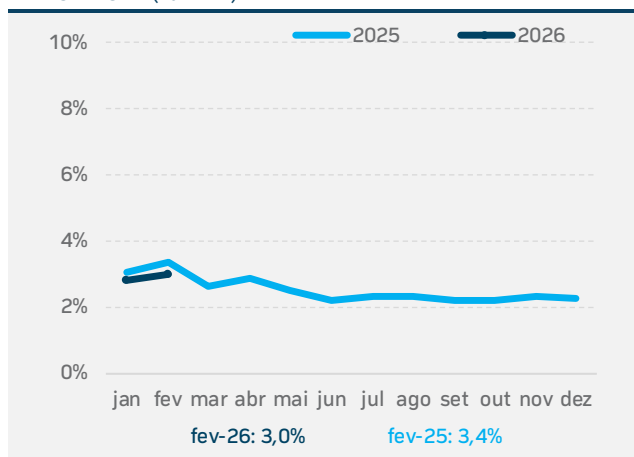
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING PENHA (9% DA CARTEIRA)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região.

**Movimentações comerciais:** saídas da Promolivros (120 m<sup>2</sup>), Artex (99 m<sup>2</sup>) e Nini Couro (68 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87,6%	29,8 mil m <sup>2</sup>	167	1992	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](http://www.shoppingpenha.com.br)



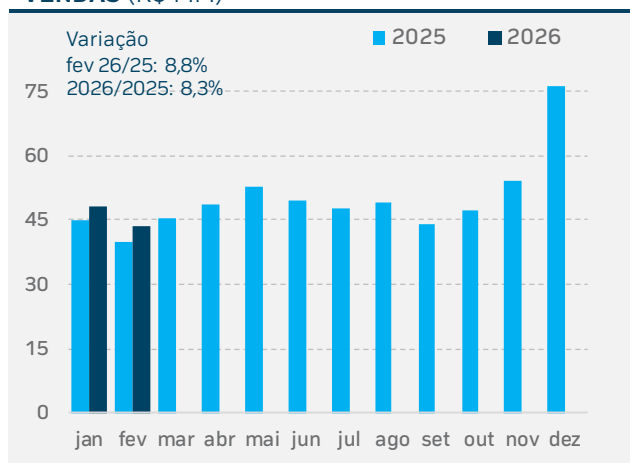
Fotos: Maurício Moreno



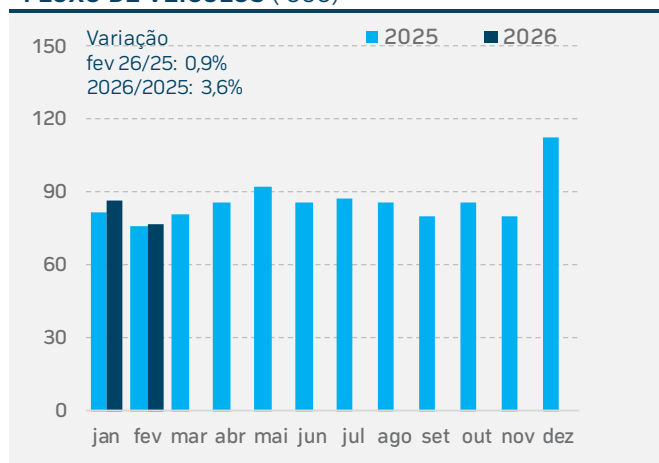
## SHOPPING PENHA (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Realizado fev-26
Aluguel mínimo	2.491.677	2.193.711	14%	5.377.982	4.851.932	2.491.677
Aluguel complementar	170.313	154.383	10%	657.918	690.662	170.313
Aluguel quiosques/mídia/eventos	426.183	458.349	-7%	991.365	984.719	426.183
Outras receitas	99.915	10.562	846%	126.763	30.756	99.915
<b>Receitas totais</b>	<b>3.188.087</b>	<b>2.817.005</b>	<b>13%</b>	<b>7.154.028</b>	<b>6.558.068</b>	<b>3.188.087</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(291.549)	(290.926)	0%	(615.108)	(516.218)	(291.549)
Outras despesas	(353.664)	(271.272)	30%	(660.225)	(517.083)	(353.664)
<b>Despesas totais</b>	<b>(645.213)</b>	<b>(562.198)</b>	<b>15%</b>	<b>(1.275.333)</b>	<b>(1.033.301)</b>	<b>(645.213)</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.542.874</b>	<b>2.254.807</b>	<b>13%</b>	<b>5.878.696</b>	<b>5.524.768</b>	<b>2.542.874</b>
Resultado estacionamento	492.592	553.371	-11%	1.290.331	1.331.485	492.592
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>3.035.466</b>	<b>2.808.178</b>	<b>8%</b>	<b>7.169.027</b>	<b>6.856.253</b>	<b>3.035.466</b>
Benfeitorias	(29.299)	(571.317)	-95%	(451.488)	(1.456.696)	(29.299)
Resultado não operacional	-	(2.200)	-	-	(4.400)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.006.168</b>	<b>2.234.662</b>	<b>35%</b>	<b>6.717.539</b>	<b>5.395.157</b>	<b>3.006.168</b>

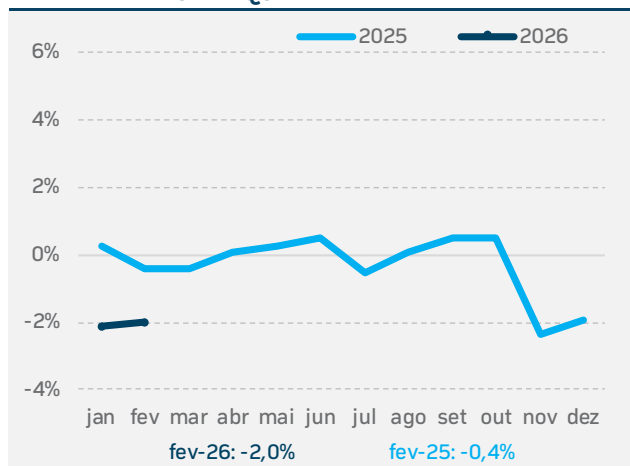
### VENDAS (R\$ MM)



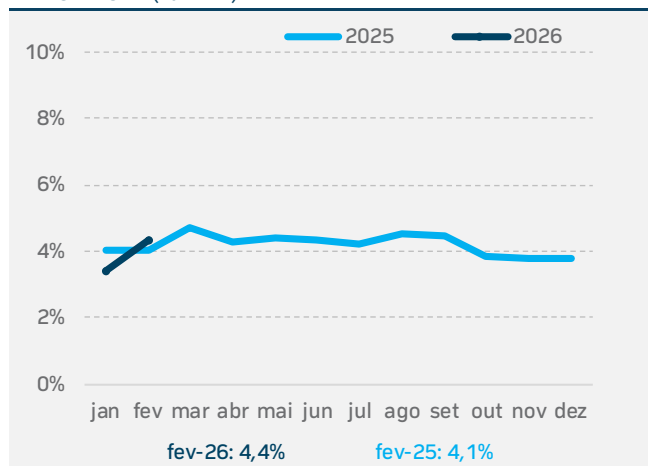
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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.

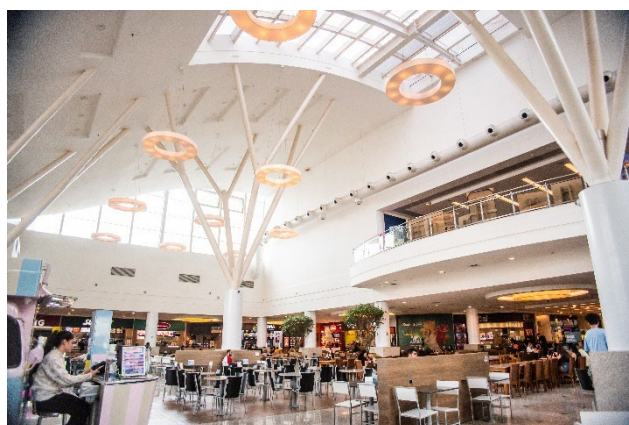
Movimentações comerciais: saída da Hering (125 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
100,0%	34,7 mil m <sup>2</sup>	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](http://boulevardshoppingbauru.com.br)

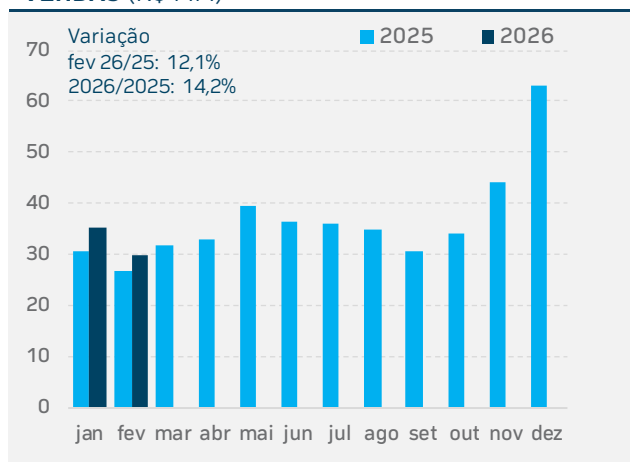




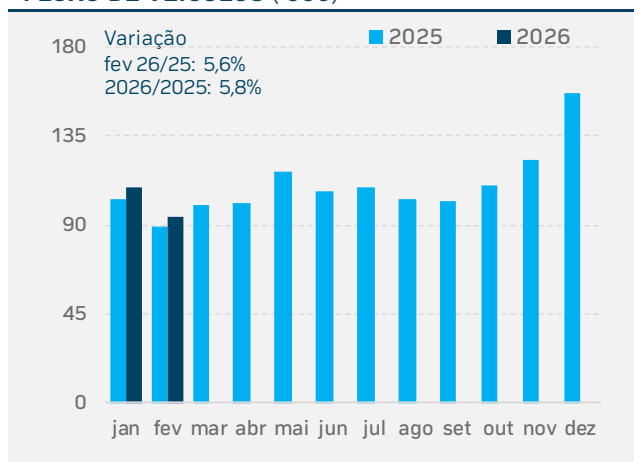
## BOULEVARD SHOPPING BAURU (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.212.817	1.232.745	-2%	3.437.659	3.573.130	-4%
Aluguel complementar	188.768	162.788	16%	816.818	755.219	8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	402.734	358.863	12%	787.454	704.823	12%
Outras receitas	35.376	(4.707)	-	52.853	(114.544)	-
<b>Receitas totais</b>	<b>1.839.695</b>	<b>1.749.690</b>	<b>5%</b>	<b>5.094.784</b>	<b>4.918.627</b>	<b>4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(159.218)	(196.460)	-19%	(317.637)	(425.514)	-25%
Outras despesas	(220.799)	(274.559)	-20%	(345.100)	(496.687)	-31%
<b>Despesas totais</b>	<b>(380.017)</b>	<b>(471.019)</b>	<b>-19%</b>	<b>(662.737)</b>	<b>(922.201)</b>	<b>-28%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>1.459.678</b>	<b>1.278.671</b>	<b>14%</b>	<b>4.432.047</b>	<b>3.996.426</b>	<b>11%</b>
Resultado estacionamento	465.927	340.350	37%	1.044.883	760.224	37%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.925.605</b>	<b>1.619.021</b>	<b>19%</b>	<b>5.476.930</b>	<b>4.756.650</b>	<b>15%</b>
Benfeitorias	(3.400)	-	-	(129.116)	(2.649)	4774%
Resultado não operacional	-	12.222	-	120	6.112	-98%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.922.205</b>	<b>1.631.243</b>	<b>18%</b>	<b>5.347.933</b>	<b>4.760.113</b>	<b>12%</b>

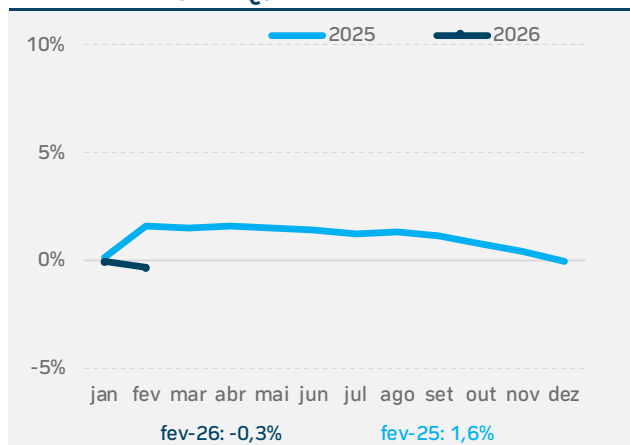
### VENDAS (R\$ MM)



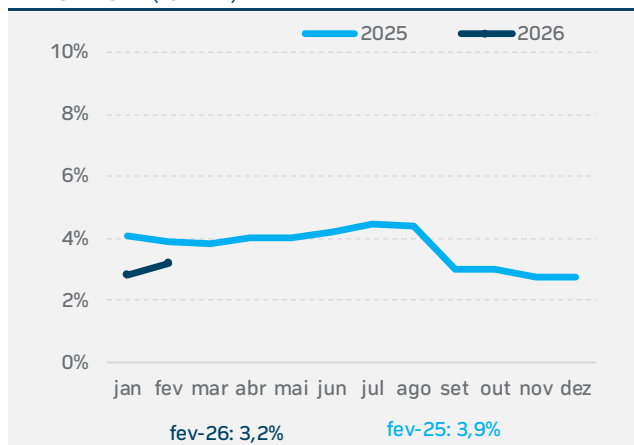
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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.

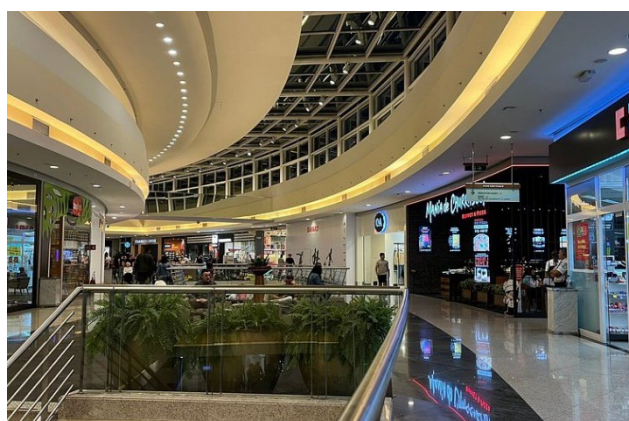
**Movimentações comerciais:** sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
20,0%	39,2 mil m <sup>2</sup>	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 Porteña, 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/](http://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.

Destacamos que foi assinado contrato para a entrada do Outback em uma área de 429 m<sup>2</sup>. A unidade será a primeira da rede no estado, reforçando o posicionamento do Capim Dourado como referência em gastronomia e como um dos principais destinos na cidade de Palmas e no estado do Tocantins.

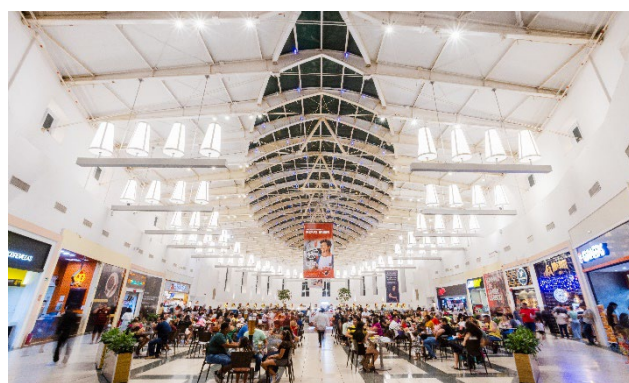
**Movimentações comerciais:** entrada do Pizza Hut (37 m<sup>2</sup>) na praça de alimentação, dando lugar para a entrada do Outback em sua área antiga.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
60,0%	38,8 mil m <sup>2</sup>	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](http://capimdouradosc.com.br)

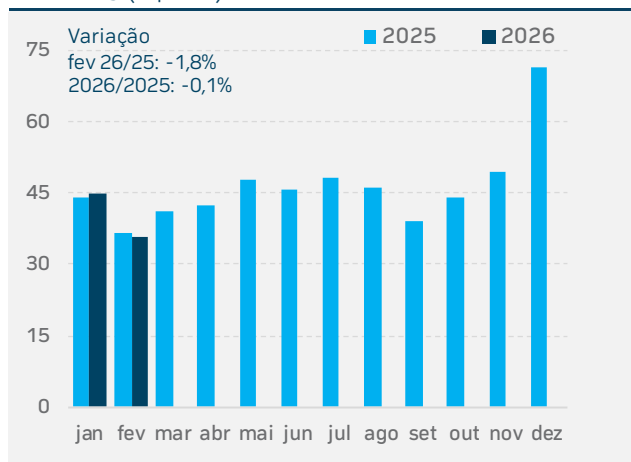




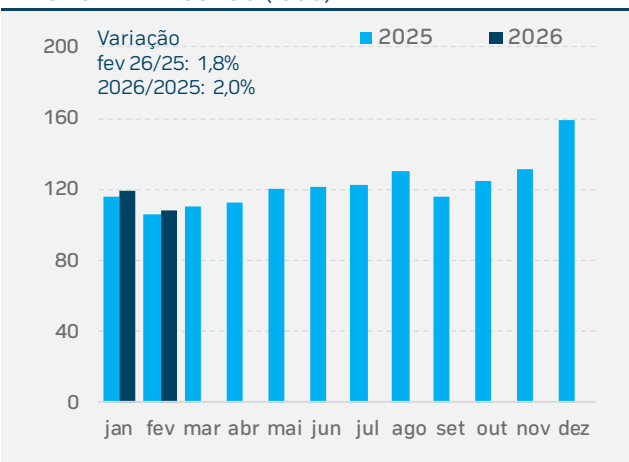
## CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.539.627	1.560.961	-1%	4.032.490	4.046.085	0%
Aluguel complementar	428.757	547.781	-22%	1.285.509	1.450.430	-11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	501.846	487.259	3%	1.011.534	1.066.820	-5%
Outras receitas	18.129	67.051	-73%	102.915	105.519	-2%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.488.359</b>	<b>2.663.052</b>	<b>-7%</b>	<b>6.432.448</b>	<b>6.668.854</b>	<b>-4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(56.805)	(30.613)	86%	(113.741)	(68.124)	67%
Outras despesas	(355.955)	(308.385)	15%	(802.281)	(572.317)	40%
<b>Despesas totais</b>	<b>(412.760)</b>	<b>(338.998)</b>	<b>22%</b>	<b>(916.022)</b>	<b>(640.441)</b>	<b>43%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.075.599</b>	<b>2.324.054</b>	<b>-11%</b>	<b>5.516.426</b>	<b>6.028.413</b>	<b>-8%</b>
Resultado estacionamento	370.351	568.537	-35%	1.274.585	1.278.459	0%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.445.950</b>	<b>2.892.591</b>	<b>-15%</b>	<b>6.791.011</b>	<b>7.306.872</b>	<b>-7%</b>
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.445.950</b>	<b>2.892.591</b>	<b>-15%</b>	<b>6.791.011</b>	<b>7.306.872</b>	<b>-7%</b>

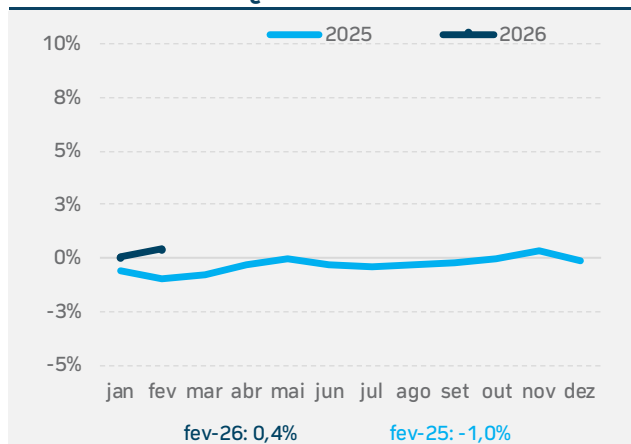
### VENDAS (R\$ MM)



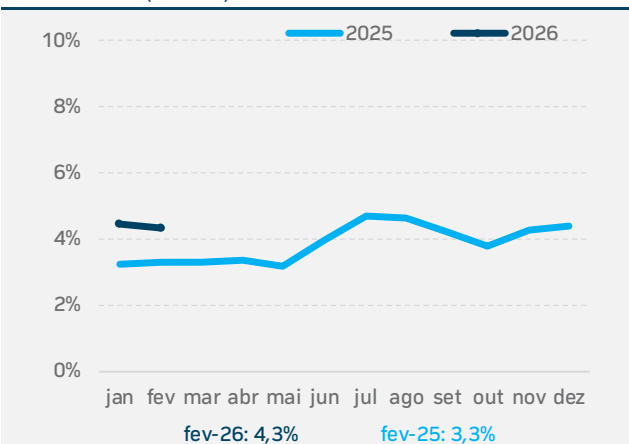
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** entradas da Ofner (82 m<sup>2</sup>), Democrata (59 m<sup>2</sup>) e Cachorrão do Claudião (50 m<sup>2</sup>), zerando a vacância do shopping.

PARTICIPAÇÃO 20,0%	ABL TOTAL 42,1 mil m <sup>2</sup>	OPERAÇÕES 220	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR ALLOS
<b>Principais Operações:</b> 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.				
<b>Endereço:</b> R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			<a href="http://www.moocaplaza.com.br">www.moocaplaza.com.br</a>	



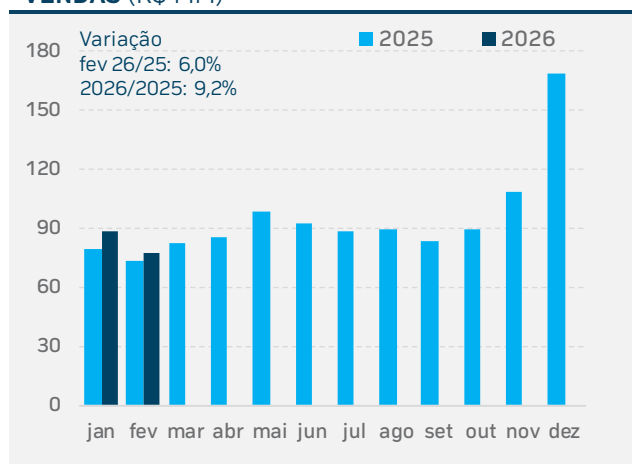
Fotos: Maurício Moreno.



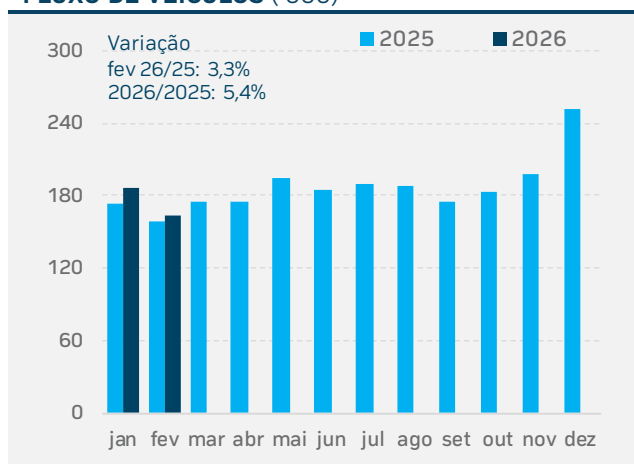
## MOOCA PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.950.714	4.779.985	4%	13.233.850	12.628.411	5%
Aluguel complementar	387.813	374.712	3%	1.545.334	1.712.694	-10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	1.191.768	1.109.756	7%	2.489.332	2.030.679	23%
Outras receitas	113.379	85.457	33%	302.012	269.706	12%
<b>Receitas totais</b>	<b>6.643.673</b>	<b>6.349.910</b>	<b>5%</b>	<b>17.570.528</b>	<b>16.641.490</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(38.385)	(101.184)	-62%	(875.691)	(147.336)	494%
Outras despesas	(1.530.348)	(1.491.958)	3%	(3.579.723)	(3.323.312)	8%
<b>Despesas totais</b>	<b>(1.568.734)</b>	<b>(1.593.142)</b>	<b>-2%</b>	<b>(4.455.414)</b>	<b>(3.470.648)</b>	<b>28%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>5.074.940</b>	<b>4.756.768</b>	<b>7%</b>	<b>13.115.114</b>	<b>13.170.843</b>	<b>0%</b>
Resultado estacionamento	2.152.730	1.757.996	22%	5.249.838	4.243.879	24%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>7.227.670</b>	<b>6.514.764</b>	<b>11%</b>	<b>18.364.952</b>	<b>17.414.721</b>	<b>5%</b>
Benfeitorias	(78.319)	(150.179)	-48%	(397.951)	(803.892)	-50%
Resultado não operacional	36.640	10.293	256%	82.765	32.728	153%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>7.185.991</b>	<b>6.374.878</b>	<b>13%</b>	<b>18.049.766</b>	<b>16.643.557</b>	<b>8%</b>

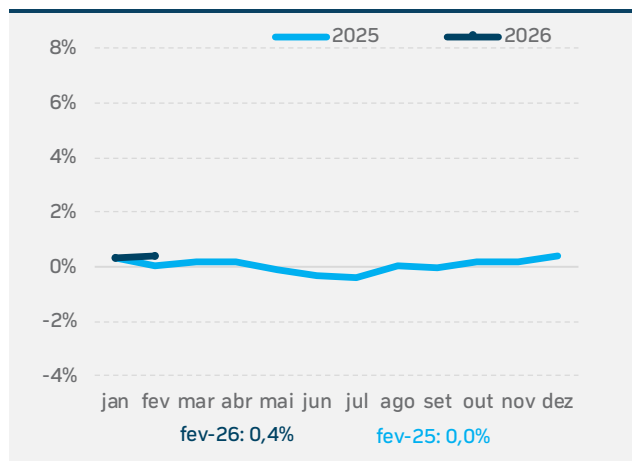
### VENDAS (R\$ MM)



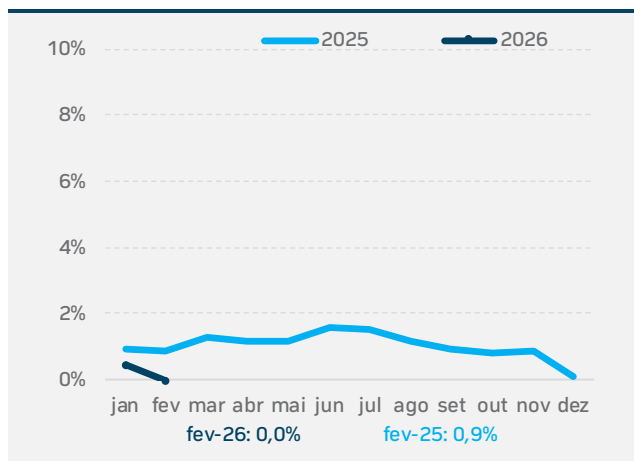
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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.

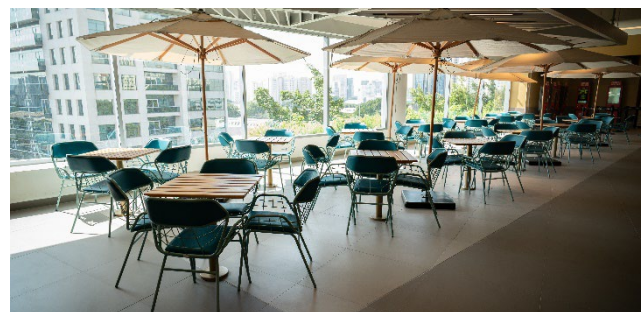
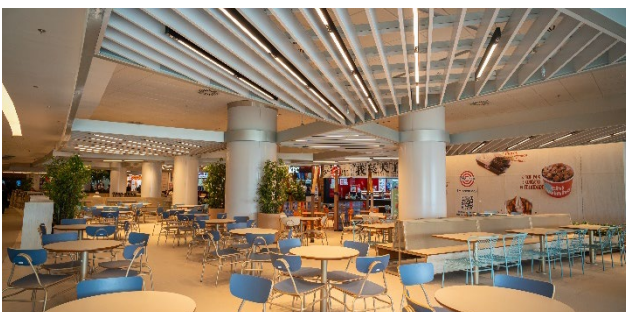
Destacamos que a base de resultado de fevereiro/25 foi afetada negativamente pelo pagamento de comissões de locações, o que colabora para o crescimento relevante do NOI de fevereiro/26 em relação ao mesmo mês do ano anterior.

**Movimentações comerciais:** entrada da loja Bronze da GG (41 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,1%	35,0 mil m <sup>2</sup>	165	1991	Soul Malls

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

**Endereço:** Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP [westplaza.com.br](http://westplaza.com.br)



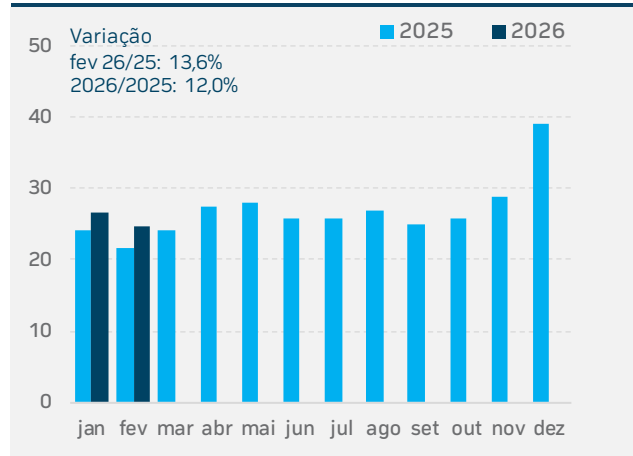
**Fotos:** Retrofit da praça de alimentação finalizado (última fileira).



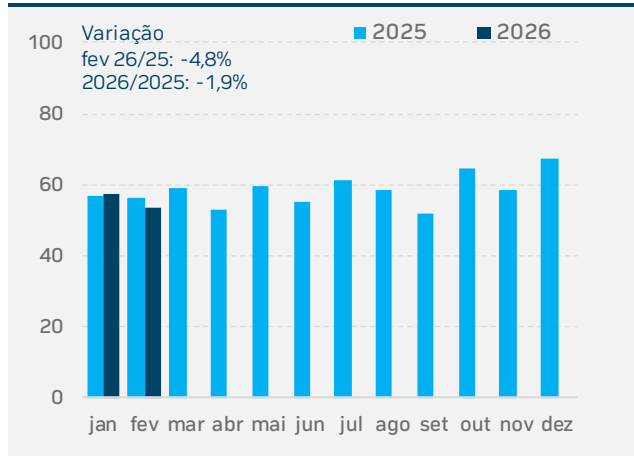
## SHOPPING WEST PLAZA (6% da carteira – 5% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.414.115	1.528.931	-8%	3.406.147	3.516.968	-3%
Aluguel complementar	144.848	128.705	13%	349.985	416.240	-16%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	182.471	323.661	-44%	478.510	771.583	-38%
Outras receitas	6.898	4.624	-	8.198	13.080	-37%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.748.332</b>	<b>1.985.921</b>	<b>-12%</b>	<b>4.242.839</b>	<b>4.717.871</b>	<b>-10%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(762.194)	(996.817)	-24%	(1.423.671)	(1.586.315)	-10%
Outras despesas	(318.924)	(673.655)	-53%	(650.801)	(1.014.566)	-36%
<b>Despesas totais</b>	<b>(1.081.118)</b>	<b>(1.670.472)</b>	<b>-35%</b>	<b>(2.074.471)</b>	<b>(2.600.881)</b>	<b>-20%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>667.213</b>	<b>315.449</b>	<b>112%</b>	<b>2.168.368</b>	<b>2.116.990</b>	<b>2%</b>
Resultado estacionamento	572.741	529.093	8%	1.200.124	1.121.212	7%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.239.954</b>	<b>844.542</b>	<b>47%</b>	<b>3.368.492</b>	<b>3.238.202</b>	<b>4%</b>
Benefitorias	(482.582)	(1.726.951)	-72%	(1.098.163)	(3.316.776)	-67%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>757.372</b>	<b>(882.409)</b>	<b>-</b>	<b>2.270.329</b>	<b>(78.574)</b>	<b>-</b>

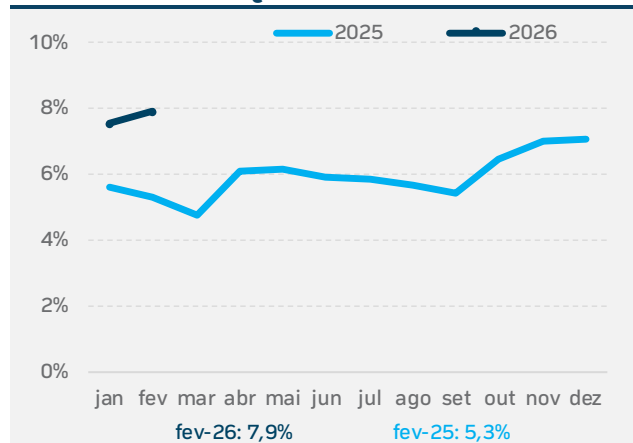
### VENDAS (R\$ MM)



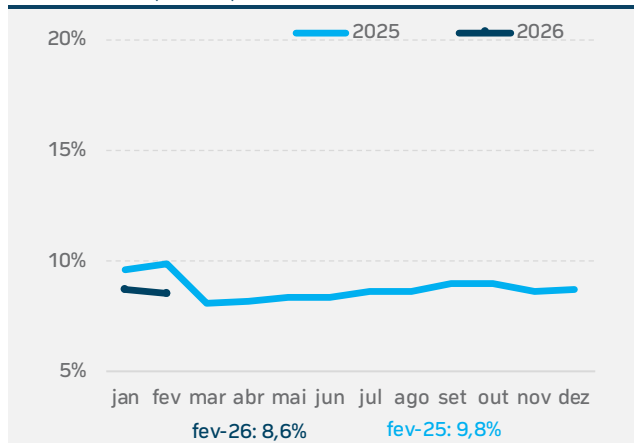
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59,0%	25,8 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.tivolishopping.com.br)



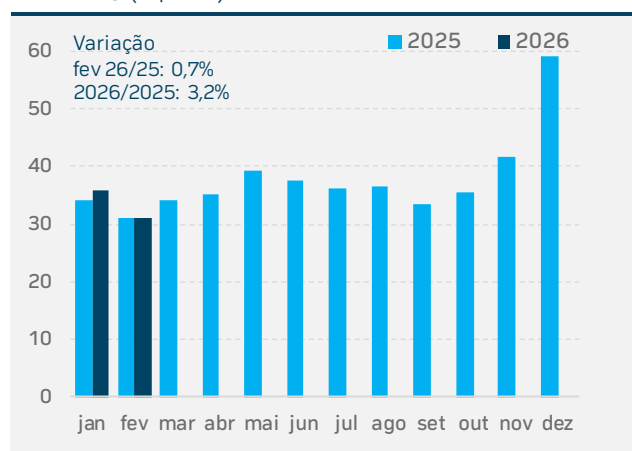
Fotos: Maurício Moreno



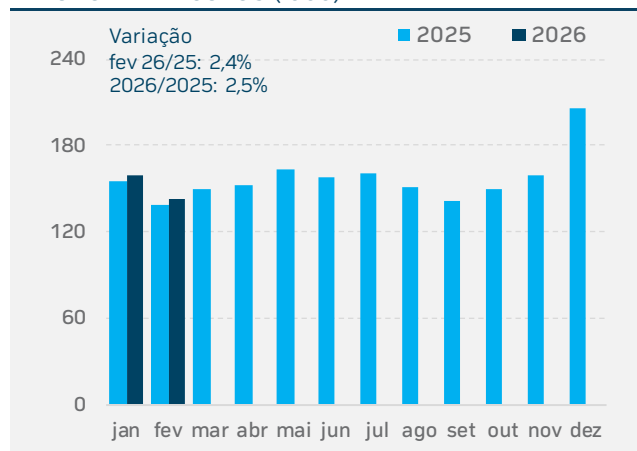
## TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.785.776	1.569.267	14%	3.816.986	3.531.778	8%
Aluguel complementar	139.669	124.745	12%	634.831	740.236	-14%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	302.056	233.558	29%	611.620	447.774	37%
Outras receitas	60.956	68.554	-11%	87.740	107.774	-19%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.288.457</b>	<b>1.996.123</b>	<b>15%</b>	<b>5.151.177</b>	<b>4.827.562</b>	<b>7%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(31.082)	(46.980)	-34%	(52.812)	(77.204)	-32%
Outras despesas	(230.841)	(271.694)	-15%	(546.564)	(526.859)	4%
<b>Despesas totais</b>	<b>(261.924)</b>	<b>(318.674)</b>	<b>-18%</b>	<b>(599.376)</b>	<b>(604.063)</b>	<b>-1%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.026.534</b>	<b>1.677.448</b>	<b>21%</b>	<b>4.551.801</b>	<b>4.223.499</b>	<b>8%</b>
Resultado estacionamento	696.061	609.938	14%	1.732.401	1.577.169	10%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.722.595</b>	<b>2.287.387</b>	<b>19%</b>	<b>6.284.201</b>	<b>5.800.668</b>	<b>8%</b>
Benfeitorias	(19.223)	(27.444)	-30%	(51.268)	(27.444)	87%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.703.372</b>	<b>2.259.942</b>	<b>20%</b>	<b>6.232.933</b>	<b>5.773.224</b>	<b>8%</b>

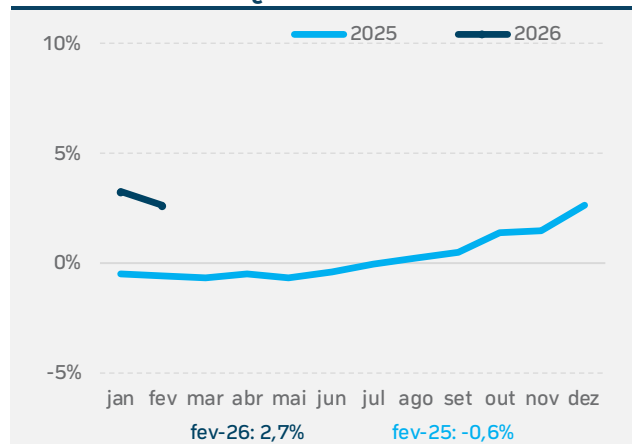
### VENDAS (R\$ MM)



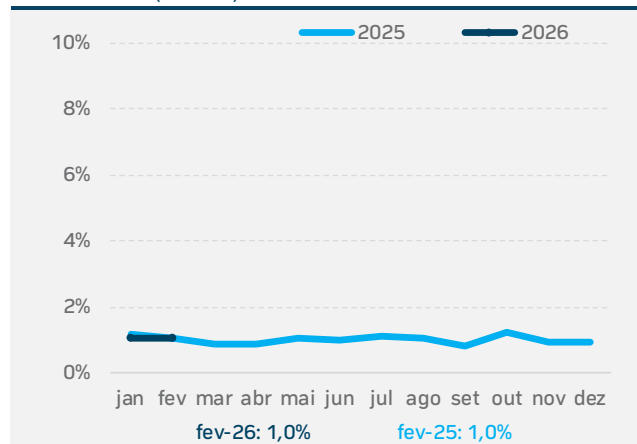
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** entradas das operações Churrasco da Praça (218 m<sup>2</sup>), Polishop (115 m<sup>2</sup>), Praça da Moça Café (48 m<sup>2</sup>) e Empório Flora Pura (43 m<sup>2</sup>), saída da Case & Screen (50 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,0%	42,9 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingsaobernardoplaza.com.br)



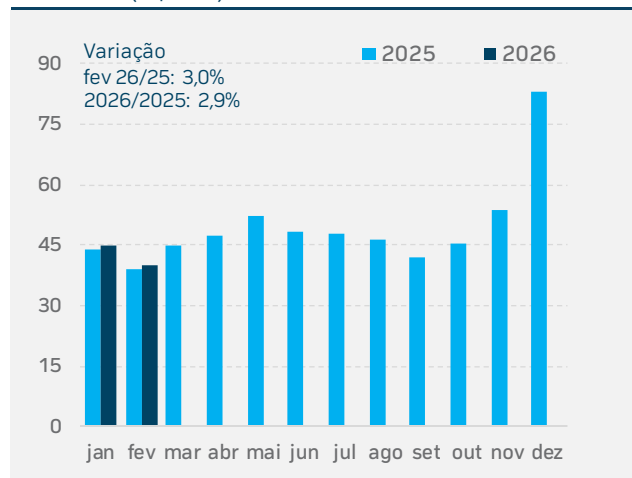
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



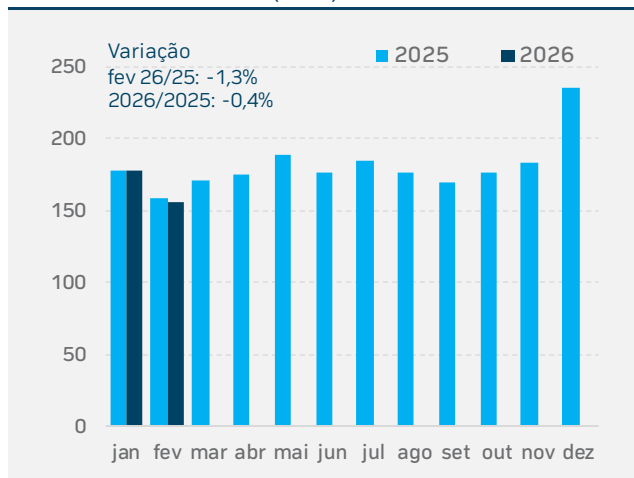
## SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Variação vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.150.010	2.326.497	-8%	5.663.653	5.860.321	-3%
Aluguel complementar	156.458	126.717	23%	693.853	658.916	5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	527.475	498.628	6%	1.118.067	1.041.403	7%
Outras receitas	82.578	61.019	35%	149.540	262.048	-43%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.916.520</b>	<b>3.012.860</b>	<b>-3%</b>	<b>7.625.113</b>	<b>7.822.689</b>	<b>-3%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(88.014)	(91.790)	-4%	114.806	(191.044)	-
Outras despesas	(603.727)	(1.008.345)	-40%	(1.622.117)	(1.650.769)	-2%
<b>Despesas totais</b>	<b>(691.740)</b>	<b>(1.100.135)</b>	<b>-37%</b>	<b>(1.507.310)</b>	<b>(1.841.813)</b>	<b>-18%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.224.780</b>	<b>1.912.725</b>	<b>16%</b>	<b>6.117.803</b>	<b>5.980.875</b>	<b>2%</b>
Resultado estacionamento	1.146.550	1.096.919	5%	2.912.737	2.906.712	0%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>3.371.330</b>	<b>3.009.644</b>	<b>12%</b>	<b>9.030.540</b>	<b>8.887.588</b>	<b>2%</b>
Benefitorias	-	-	-	(3.075)	(75.620)	-96%
Resultado não operacional	27.894	(35.572)	-	67.308	(11.024)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.399.223</b>	<b>2.974.072</b>	<b>14%</b>	<b>9.094.773</b>	<b>8.800.944</b>	<b>3%</b>

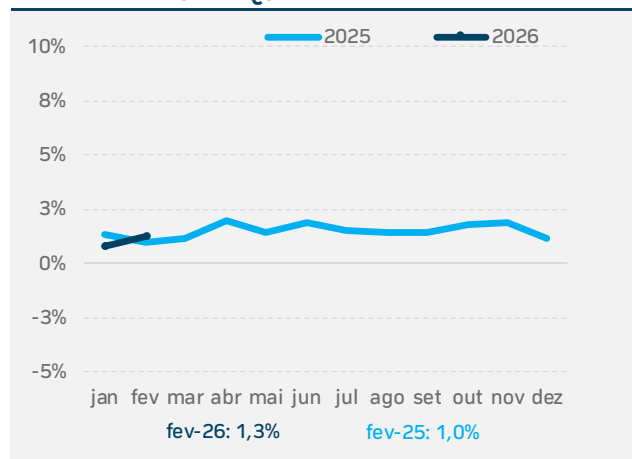
### VENDAS (R\$ MM)



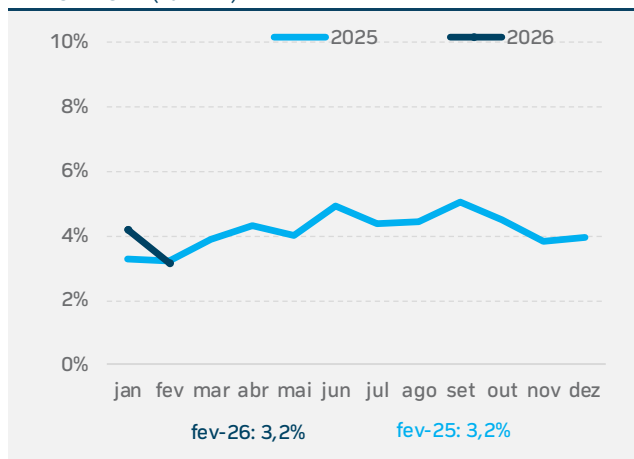
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** entradas da Adidas (162 m<sup>2</sup>) e Oriba (65 m<sup>2</sup>), saídas da Ateen (81 m<sup>2</sup>), Corsage (76 m<sup>2</sup>), Bebe Básico (40 m<sup>2</sup>) e Le Brijú (39 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	28,4 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingvillalobos.com.br)



Fotos: Maurício Moreno.

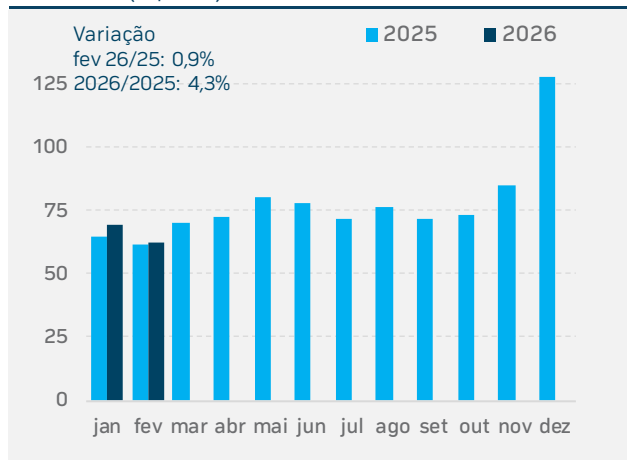


Fotos: Fachada revitalizada.

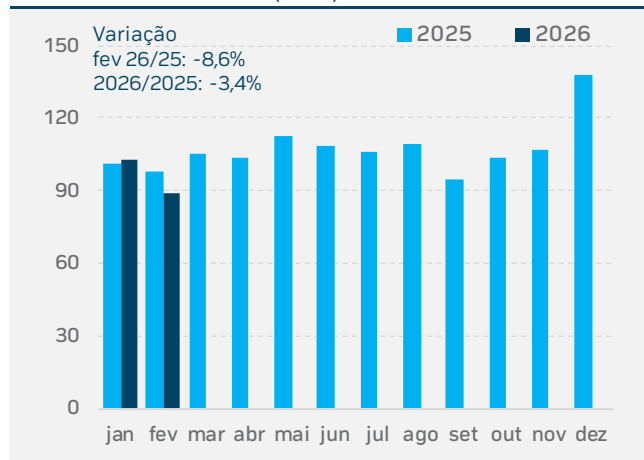
## SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.410.800	4.219.641	5%	11.975.359	11.609.366	3%
Aluguel complementar	305.162	325.472	-6%	1.237.663	1.674.200	-26%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	666.718	837.064	-20%	1.411.647	1.608.173	-12%
Outras receitas	363.848	57.952	528%	564.890	300.070	88%
<b>Receitas totais</b>	<b>5.746.528</b>	<b>5.440.130</b>	<b>6%</b>	<b>15.189.560</b>	<b>15.191.809</b>	<b>0%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(722.318)	(78.269)	823%	(672.567)	(115.526)	482%
Outras despesas	(832.512)	(773.766)	8%	(1.694.737)	(1.514.286)	12%
<b>Despesas totais</b>	<b>(1.554.830)</b>	<b>(852.035)</b>	<b>82%</b>	<b>(2.367.304)</b>	<b>(1.629.812)</b>	<b>45%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>4.191.698</b>	<b>4.588.095</b>	<b>-9%</b>	<b>12.822.256</b>	<b>13.561.997</b>	<b>-5%</b>
Resultado estacionamento	1.760.768	1.301.402	35%	4.189.610	3.422.170	22%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>5.952.466</b>	<b>5.889.497</b>	<b>1%</b>	<b>17.011.865</b>	<b>16.984.167</b>	<b>0%</b>
Benefeitorias	(861)	(427.076)	-100%	(561.292)	(917.651)	-39%
Resultado não operacional	77.663	(66.481)	-	180.853	14.764	1125%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>6.029.268</b>	<b>5.395.940</b>	<b>12%</b>	<b>16.631.427</b>	<b>16.081.280</b>	<b>3%</b>

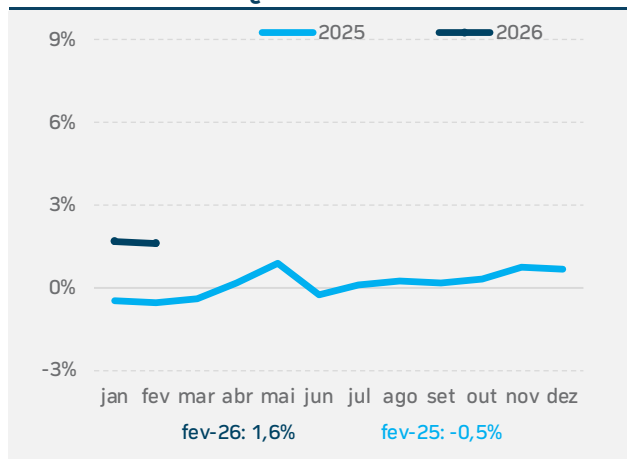
### VENDAS (R\$ MM)



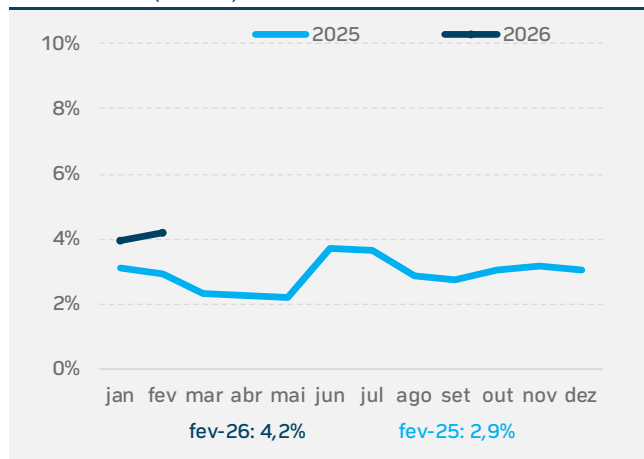
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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 m<sup>2</sup> 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:** saídas da Hathor (33 m<sup>2</sup>) e Virtus Saúde e Performance (33 m<sup>2</sup>).

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

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

**Endereço:** R. Graciosa - Diadema, SP

[www.shoppingpracadamoça.com.br](http://www.shoppingpracadamoça.com.br)



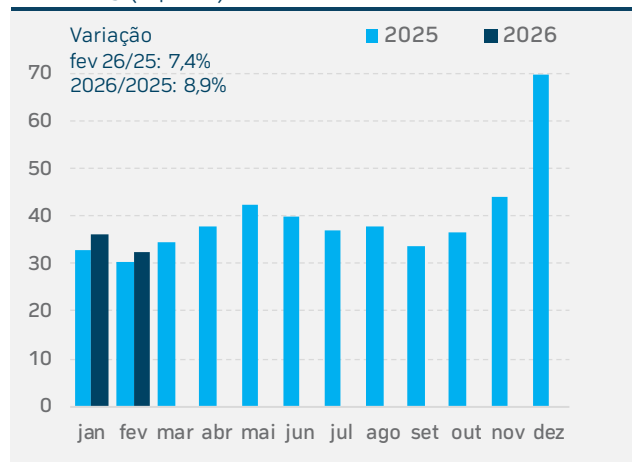
Fotos: Maurício Moreno.



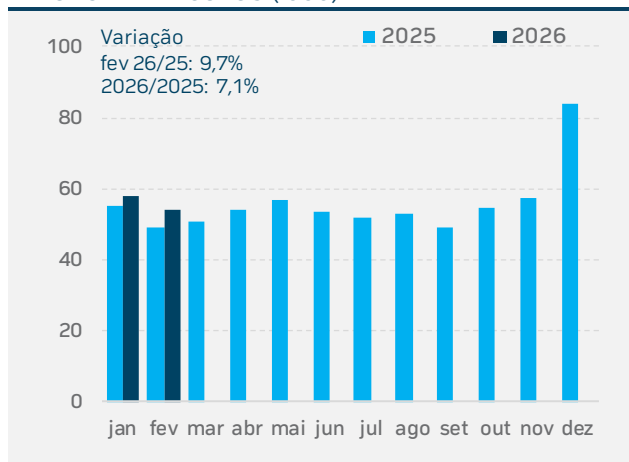
## SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.542.669	2.383.670	7%	6.410.903	6.001.447	7%
Aluguel complementar	100.776	123.816	-19%	359.330	370.139	-3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	382.819	385.633	-1%	814.255	756.187	8%
Outras receitas	28.954	47.396	-39%	66.299	101.983	-35%
<b>Receitas totais</b>	<b>3.055.219</b>	<b>2.940.515</b>	<b>4%</b>	<b>7.650.786</b>	<b>7.229.757</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.897)	(96.252)	-23%	(143.820)	(177.135)	-19%
Outras despesas	(244.533)	(233.460)	5%	(533.438)	(501.472)	6%
<b>Despesas totais</b>	<b>(318.430)</b>	<b>(329.711)</b>	<b>-3%</b>	<b>(677.258)</b>	<b>(678.607)</b>	<b>0%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>2.736.789</b>	<b>2.610.803</b>	<b>5%</b>	<b>6.973.528</b>	<b>6.551.149</b>	<b>6%</b>
Resultado estacionamento	438.991	400.204	10%	942.654	839.872	12%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>3.175.780</b>	<b>3.011.007</b>	<b>5%</b>	<b>7.916.182</b>	<b>7.391.021</b>	<b>7%</b>
Benefitorias	-	(950.000)	-100%	-	(1.950.000)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.175.780</b>	<b>2.061.007</b>	<b>54%</b>	<b>7.916.182</b>	<b>5.441.021</b>	<b>45%</b>

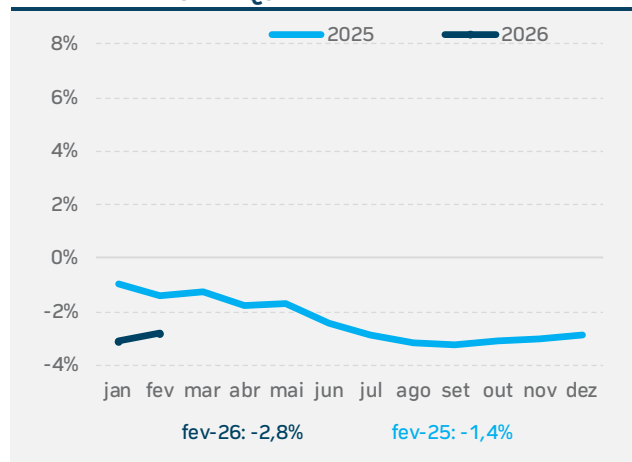
### VENDAS (R\$ MM)



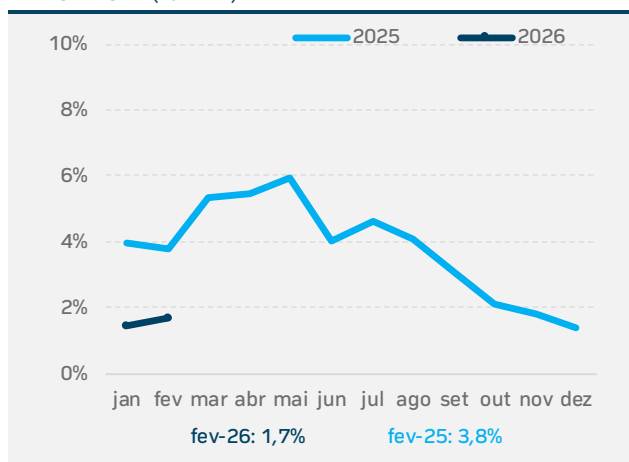
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** entradas da Ri Happy (415 m<sup>2</sup>) e Goodlato (46 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
25%	21,1 mil m <sup>2</sup>	118	2001	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/](http://shoppingjaragua.com.br/araraquara/)

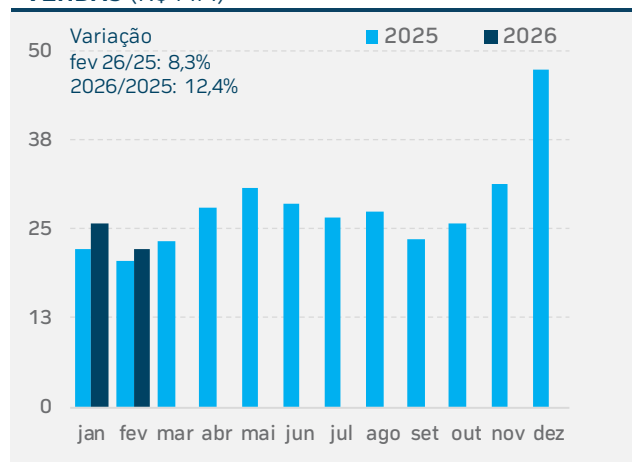




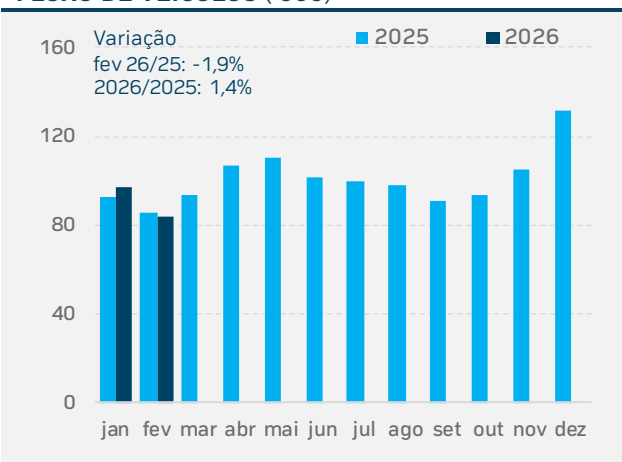
## SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.064.848	1.002.691	6%	2.527.328	2.312.705	9%
Aluguel complementar	160.536	155.173	3%	586.266	636.498	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	463.138	385.091	20%	959.597	876.763	9%
Outras receitas	9.907	47.656	-79%	14.430	62.158	-77%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.698.430</b>	<b>1.590.610</b>	<b>7%</b>	<b>4.087.621</b>	<b>3.888.124</b>	<b>5%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(93.670)	(88.255)	6%	(176.267)	(151.676)	16%
Outras despesas	(138.063)	(128.040)	8%	(381.169)	(259.965)	47%
<b>Despesas totais</b>	<b>(231.733)</b>	<b>(216.294)</b>	<b>7%</b>	<b>(557.436)</b>	<b>(411.641)</b>	<b>35%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>1.466.696</b>	<b>1.374.316</b>	<b>7%</b>	<b>3.530.185</b>	<b>3.476.483</b>	<b>2%</b>
Resultado estacionamento	467.940	367.414	27%	1.217.841	938.402	30%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.934.636</b>	<b>1.741.730</b>	<b>11%</b>	<b>4.748.027</b>	<b>4.414.886</b>	<b>8%</b>
Benefitorias	(55.521)	(1.205.795)	-95%	(448.587)	(1.687.912)	-73%
Resultado não operacional	(147)	(5.768)	-97%	(195)	(5.768)	-97%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.878.968</b>	<b>530.167</b>	<b>254%</b>	<b>4.299.245</b>	<b>2.721.205</b>	<b>58%</b>

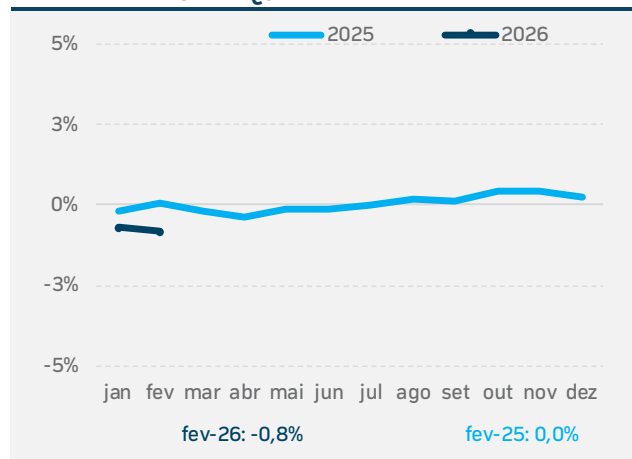
### VENDAS (R\$ MM)



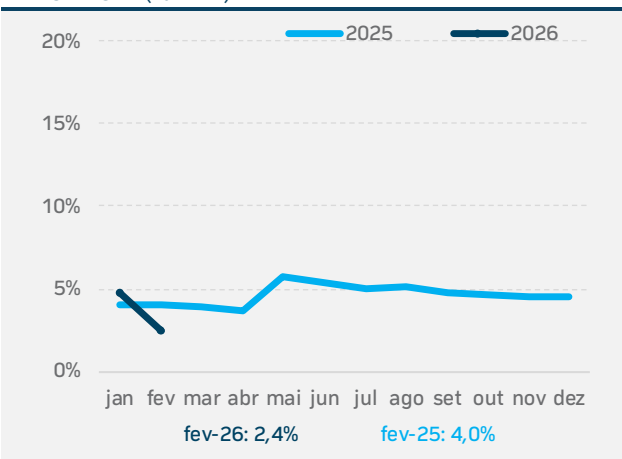
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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:** entrada da Polishop (135 m<sup>2</sup>) e saídas da EOS (158 m<sup>2</sup>), Estação Criança (98 m<sup>2</sup>) e Kintau Japan Food (47 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	26,7 mil m <sup>2</sup>	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/](http://partagesantana.com.br/)



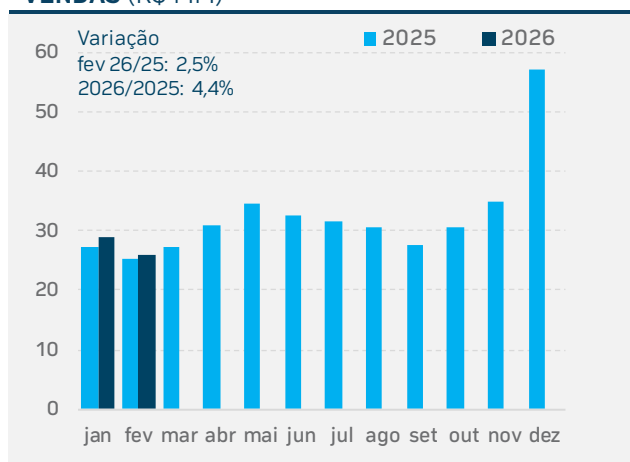
Fotos: Maurício Moreno.



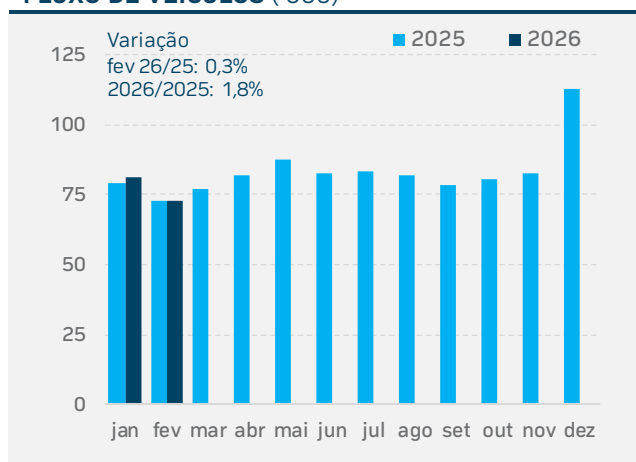
## PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.576.918	1.540.606	2%	3.802.919	4.089.320	-7%
Aluguel complementar	209.027	201.366	4%	827.227	905.046	-9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	526.340	450.087	17%	901.467	811.381	11%
Outras receitas	83.507	35.022	138%	114.453	84.124	36%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.395.792</b>	<b>2.227.080</b>	<b>8%</b>	<b>5.646.066</b>	<b>5.889.871</b>	<b>-4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(210.190)	(123.911)	70%	(320.222)	14.909	-
Outras despesas	(311.333)	(119.505)	161%	(622.920)	(752.330)	-17%
<b>Despesas totais</b>	<b>(521.523)</b>	<b>(243.416)</b>	<b>114%</b>	<b>(943.143)</b>	<b>(737.421)</b>	<b>28%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>1.874.269</b>	<b>1.983.664</b>	<b>-6%</b>	<b>4.702.924</b>	<b>5.152.450</b>	<b>-9%</b>
Resultado estacionamento	1.049.675	727.307	44%	2.078.081	1.670.032	24%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.923.943</b>	<b>2.710.971</b>	<b>8%</b>	<b>6.781.004</b>	<b>6.822.481</b>	<b>-1%</b>
Benefitorias	(129.800)	(239.603)	-46%	(473.572)	(362.468)	31%
Resultado não operacional	(110.873)	(238.439)	-54%	(170.502)	(238.439)	-28%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.683.270</b>	<b>2.232.929</b>	<b>20%</b>	<b>6.136.930</b>	<b>6.221.574</b>	<b>-1%</b>

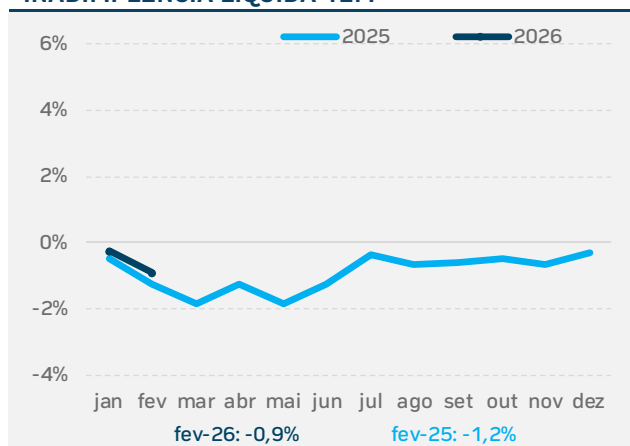
### VENDAS (R\$ MM)



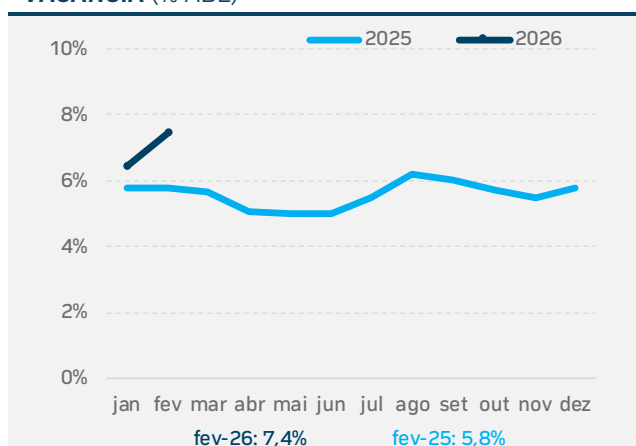
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

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

**Movimentações comerciais:** entrada da Cravo e Canela (107 m<sup>2</sup>) e saída da Oakley (202 m<sup>2</sup>).

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

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

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

[iguatemi.com.br/ifashionoutleth](http://iguatemi.com.br/ifashionoutleth)

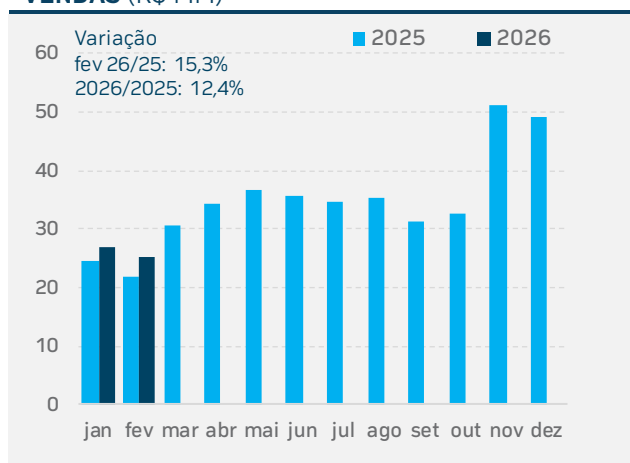




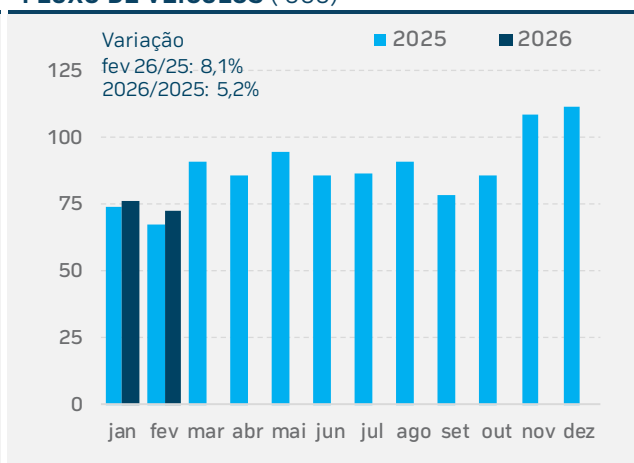
## I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.241.777	1.203.109	3%	3.032.288	2.943.171	3%
Aluguel complementar	288.570	239.982	20%	959.261	1.051.904	-9%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	141.462	115.160	23%	253.749	253.939	0%
Outras receitas	45.457	13.455	238%	58.885	16.061	267%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.717.266</b>	<b>1.571.705</b>	<b>9%</b>	<b>4.304.182</b>	<b>4.265.075</b>	<b>1%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(66.642)	(47.525)	40%	(158.105)	(176.599)	-10%
Outras despesas	(199.965)	(124.545)	61%	(454.487)	(316.223)	44%
<b>Despesas totais</b>	<b>(266.607)</b>	<b>(172.070)</b>	<b>55%</b>	<b>(612.591)</b>	<b>(492.822)</b>	<b>24%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>1.450.659</b>	<b>1.399.636</b>	<b>4%</b>	<b>3.691.591</b>	<b>3.772.253</b>	<b>-2%</b>
Resultado estacionamento	322.711	268.369	20%	756.129	569.004	33%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.773.370</b>	<b>1.668.004</b>	<b>6%</b>	<b>4.447.720</b>	<b>4.341.257</b>	<b>2%</b>
Benfeitorias	(14.615)	(3.921)	273%	(56.988)	(10.921)	422%
Resultado não operacional	2.415	(210.907)	-	5.843	(213.834)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.761.170</b>	<b>1.453.176</b>	<b>21%</b>	<b>4.396.575</b>	<b>4.116.502</b>	<b>7%</b>

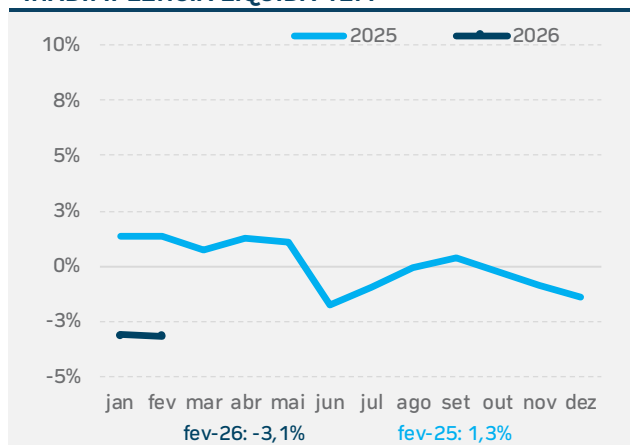
### VENDAS (R\$ MM)



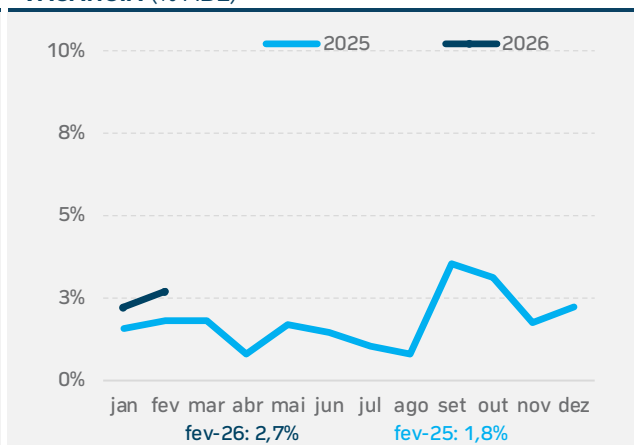
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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 do Market Goiabeiras (32 m<sup>2</sup>) e saídas da Santa Lolla Outlet (74 m<sup>2</sup>), LB Home Decor (73 m<sup>2</sup>) e Cloud for Baby (35 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
54,0%	26,3 mil m <sup>2</sup>	166	1989	Soul Malls

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

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

[www.goiabeirasshopping.com.br](http://www.goiabeirasshopping.com.br)

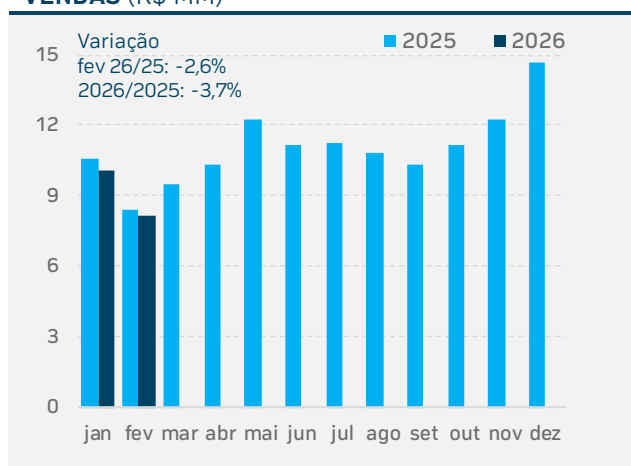




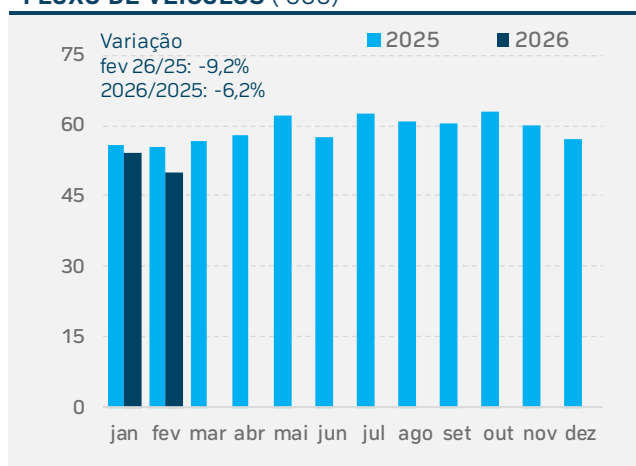
## GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	169.064	171.079	-1%	430.264	453.946	-5%
Aluguel complementar	40.915	89.193	-54%	167.349	256.389	-35%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	67.926	80.280	-15%	171.324	188.222	-9%
Outras receitas	7.073	69	10151%	7.870	890	784%
<b>Receitas totais</b>	<b>284.978</b>	<b>340.621</b>	<b>-16%</b>	<b>776.807</b>	<b>899.447</b>	<b>-14%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.005.567)	(1.358.624)	-26%	(2.425.182)	(2.096.953)	16%
Outras despesas	(73.389)	(105.975)	-31%	(150.750)	(179.322)	-16%
<b>Despesas totais</b>	<b>(1.078.956)</b>	<b>(1.464.599)</b>	<b>-26%</b>	<b>(2.575.932)</b>	<b>(2.276.275)</b>	<b>13%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>(793.978)</b>	<b>(1.123.978)</b>	<b>-29%</b>	<b>(1.799.126)</b>	<b>(1.376.828)</b>	<b>31%</b>
Resultado estacionamento	965	2.172	-56%	3.844	4.649	-17%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>(793.013)</b>	<b>(1.121.806)</b>	<b>-29%</b>	<b>(1.795.281)</b>	<b>(1.372.179)</b>	<b>31%</b>
Benfeitorias	(38.931)	(28.530)	36%	(69.362)	(64.760)	7%
Resultado não operacional	-	(125.000)	-100%	-	(450.000)	-100%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>(831.944)</b>	<b>(1.275.336)</b>	<b>-35%</b>	<b>(1.864.643)</b>	<b>(1.886.939)</b>	<b>-1%</b>

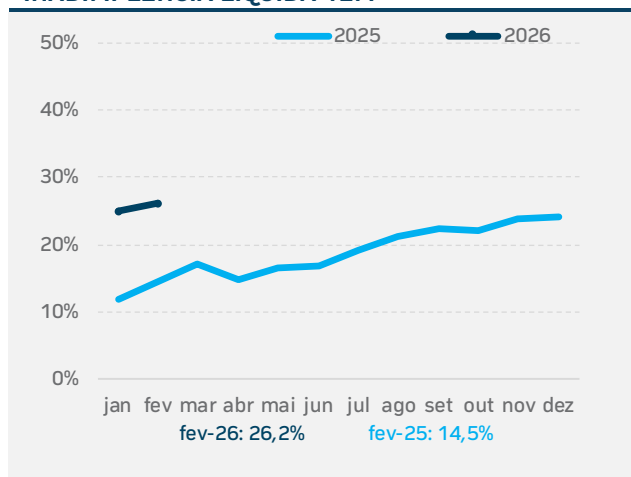
### VENDAS (R\$ MM)



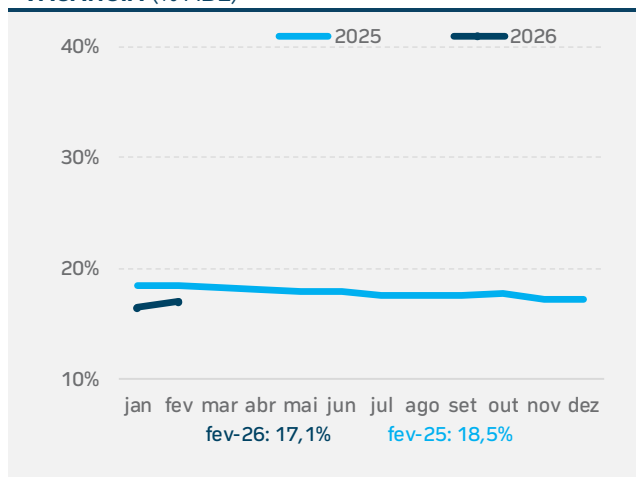
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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.

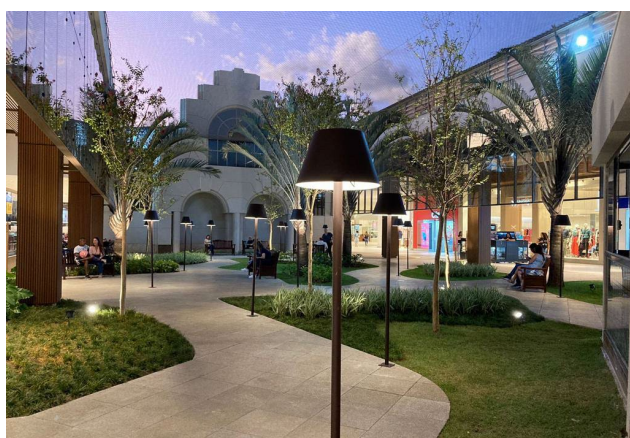
**Movimentações comerciais:** sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m <sup>2</sup>	100	1993	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](http://www.francashopping.com.br)

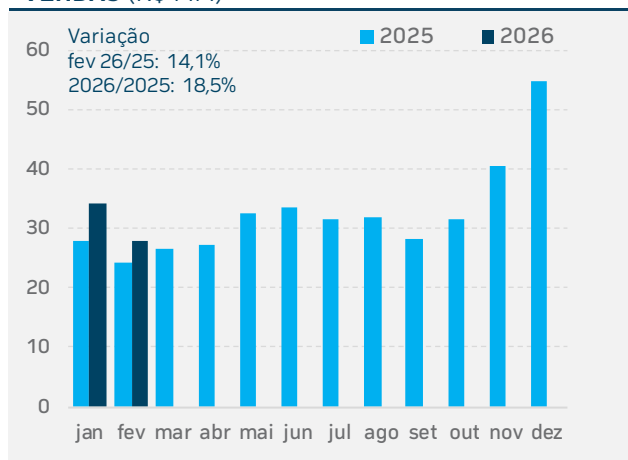




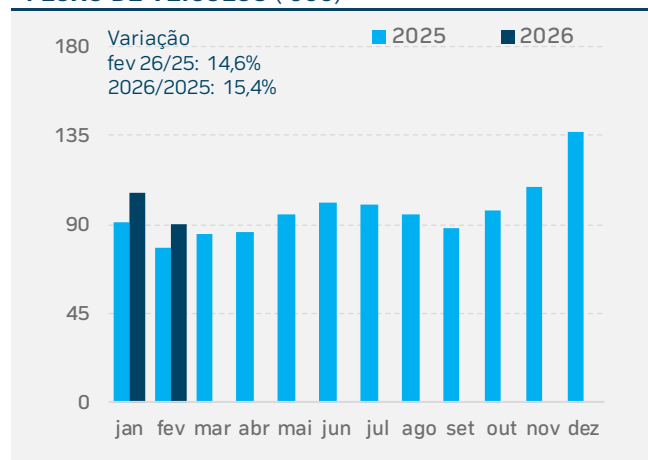
## FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-26	Realizado fev-25	Varição vs. fev-25	Acum. fev-26	Acum. fev-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.681.312	1.454.168	16%	3.831.953	2.900.056	32%
Aluguel complementar	259.257	199.325	30%	279.869	801.005	-65%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	329.000	334.888	-2%	517.820	706.523	-27%
Outras receitas	14.704	58.720	-	134.499	69.723	-
<b>Receitas totais</b>	<b>2.284.273</b>	<b>2.047.101</b>	<b>12%</b>	<b>4.764.140</b>	<b>4.477.307</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(13.261)	(42.587)	-69%	(35.241)	(52.467)	-33%
Outras despesas	(317.318)	(250.623)	27%	(510.784)	(518.210)	-1%
<b>Despesas totais</b>	<b>(330.579)</b>	<b>(293.210)</b>	<b>13%</b>	<b>(546.025)</b>	<b>(570.677)</b>	<b>-4%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>1.953.694</b>	<b>1.753.892</b>	<b>11%</b>	<b>4.218.115</b>	<b>3.906.630</b>	<b>8%</b>
Resultado estacionamento	527.856	422.250	25%	1.449.358	990.539	46%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.481.549</b>	<b>2.176.142</b>	<b>14%</b>	<b>5.667.473</b>	<b>4.897.170</b>	<b>16%</b>
Benefitorias	(6.072)	(355.262)	-98%	(15.072)	(479.657)	-97%
Resultado não operacional	27.829	(183.069)	-	37.976	(158.289)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.503.307</b>	<b>1.637.811</b>	<b>53%</b>	<b>5.690.377</b>	<b>4.259.224</b>	<b>34%</b>

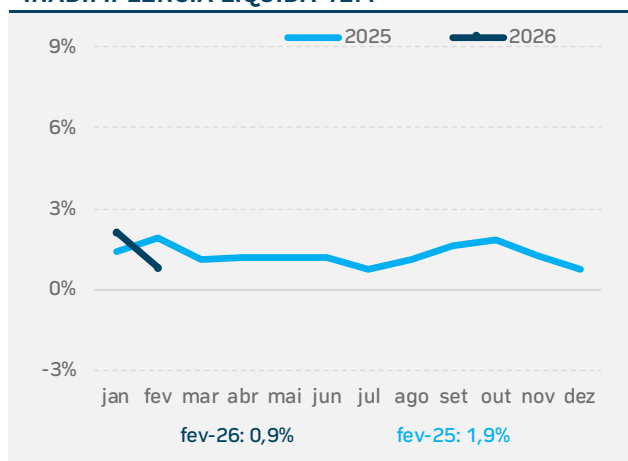
### VENDAS (R\$ MM)



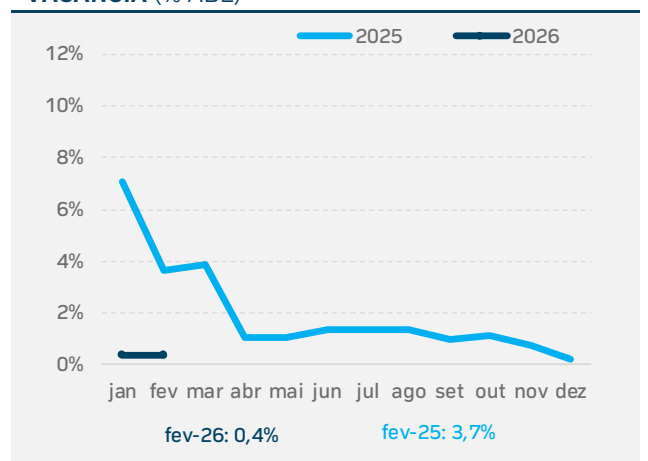
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% 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 126,3 mil m <sup>2</sup>	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, 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, Toca da Traíra e Temakeria e Cia.

**Endereço:** Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

## FLORIPA SHOPPING (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 50,8 mil m <sup>2</sup>	OPERAÇÕES 151	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR Plena Malls
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

**Principais Operações:** C&A, Renner, Riachuelo, Centauro, Farm, Havan, Vivara, Smart Fit, Posto de emissão de passaportes da PF, Little Carbone, Noir Sushi, Cinemark, Renal Vida (hospital), Regus Coworking, RD Station e Serpro (corporativos); Uniavan, UniDombosco e UniFAEL (universidades).

**Endereço:** Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.

[www.floripashopping.com.br](http://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 <sup>2</sup>	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](http://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 m<sup>2</sup> 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.

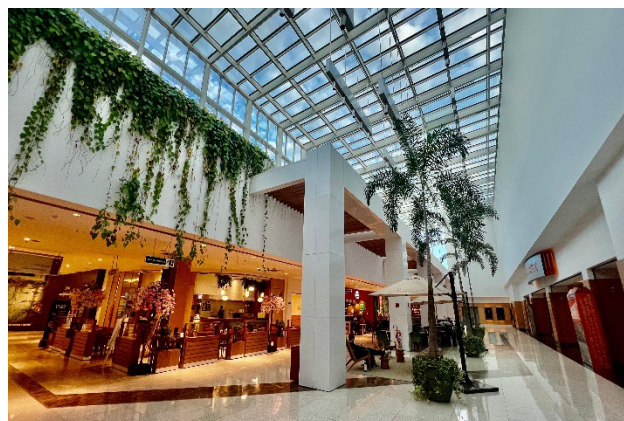
Por outro lado, movimentos recentes reforçam o reposicionamento do ativo: a inauguração de um supermercado, importante operação para agregação ao *tenant mix* do shopping, e a instalação de um hospital no terreno vizinho ampliam a atratividade do empreendimento, com potencial de incremento no fluxo de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

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

**Principais Operações:** Cobasi, Daiso, Kalunga, Lojas Americanas, O Amigão, Renner, Smart Fit, Supermarket, Outback, Bar do Adão, Bardana, Galeteria Continental, Lorelai Cucina Mediterranea, Restaurante Oliva (a inaugurar), 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](http://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 999m<sup>2</sup> 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.



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

### AGO – APROVAÇÃO DE CONTAS

No dia 7 de abril 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 8 de maio de 2026, a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

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; ou

**(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](mailto: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.

Em todos os casos, a manifestação de voto somente será considerada como válida se recebida pela Administradora até as 17h00 do dia da Consulta Formal.

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](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/)).



## DOCUMENTOS

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

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

Siga-nos nas redes sociais:

