

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Boulevard Shopping Bauru

MAIO 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	24
MOOCA PLAZA SHOPPING	26
SHOPPING WEST PLAZA	28
TIVOLI SHOPPING CENTER	30
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	32
SHOPPING VILLALOBOS	34
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	36
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	38
PARTAGE SANTANA SHOPPING	40
I FASHION OUTLET	42
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	44
FRANCA SHOPPING	46
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	48
FLORIPA SHOPPING	49
GRAND PLAZA SHOPPING	50
VIA PARQUE SHOPPING	51
GLOSSÁRIO	52
DOCUMENTOS	53



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 20,38	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 20,05	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 2,9 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 144.355.726	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 194.805	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA ¹ 271,2 mil m²	OFERTAS CONCLUÍDAS Onze emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO HGBS11
	TIPO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO-ALVO Investidores em geral
	RATING brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil (link)

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Econômica; Data base das informações: 29/05/2026.



PRINCIPAIS DESTAQUES

CONCLUSÃO DA ALIENAÇÃO DE 18,375% DO I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

No dia 19 de maio de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunicou aos Cotistas via [Fato Relevante](#) que foi concluída a 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 do Fechamento foi de 7,7%. Adicionalmente, o preço da transação representa um valor 29,4% superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo.

A Transação gerará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 47.979.994,98, ou o equivalente a R\$ 0,33 por cota já considerando o novo total de cotas após a 11ª Emissão, impactando positivamente o resultado caixa do Fundo ao longo do recebimento das parcelas. O lucro gerado pela Transação será adicionado ao resultado base caixa do Fundo que será, no mínimo, 95% distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente.

Abaixo, temos o cronograma previsto para os recebimentos da operação:

Venda IFONH 18,375%	Venda	Lucro	Lucro / cota
Total	R\$ 63.400.161,28	R\$ 47.979.994,98	R\$ 0,332
1º semestre de 2026	R\$ 15.850.001,28	R\$ 11.994.969,20	R\$ 0,083
2º semestre de 2026	R\$ 23.775.080,00	R\$ 17.992.512,89	R\$ 0,125
1º semestre de 2027	R\$ 23.775.080,00	R\$ 17.992.512,89	R\$ 0,125

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 anos, o investimento gerou uma TIR (taxa interna de retorno) de 24,7% ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,1% ao ano.

A Transação ocorreu em linha com a estratégia e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.



11ª EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE BRASIL SHOPPING FII

No dia 29 de abril de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [anunciou o encerramento](#) da 11ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, com 15.222.716 Novas Cotas distribuídas, o que representa um montante total captado de R\$ 310.238.952,08, desconsiderando os custos de emissão.

Os investidores que entraram na Oferta receberam recibos de subscrição, que foram convertidos em cotas do HGBS11 em 6 de maio de 2026. Após a conversão, o patrimônio do Fundo passou a ser composto por 144.355.726 cotas.

ALIENAÇÃO 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.

Alienações 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, levando em conta o arredondamento), considerando o NOI dos 12 meses anteriores a cada transação.

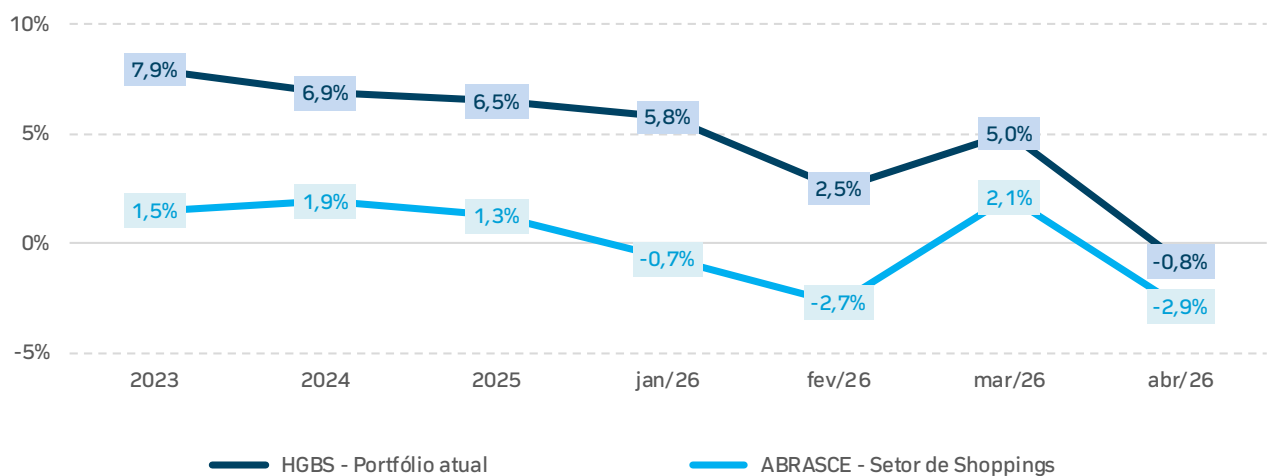


MERCADO DE SHOPPING CENTERS - MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 2,9% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 5,6%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 1,0% 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.

Varição nominal das vendas vs. ano anterior

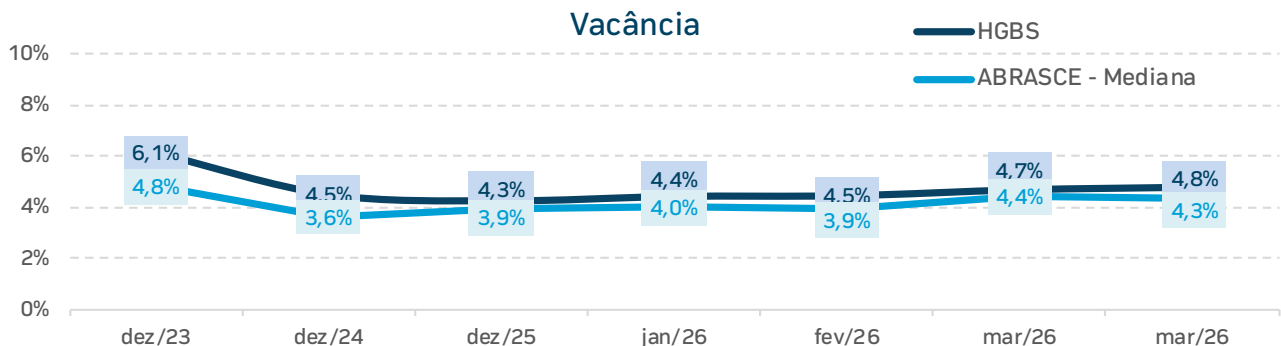


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce); Hedge; Administradoras.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
abr/26	4,3%	4,6%	4,8%	3,8%	4,7%
mar/26	4,4%	4,9%	4,8%	4,2%	4,3%

Vacância



Fonte: Abrasce, Hedge



INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de abril considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior. Destacamos que a alienação do I Fashion Outlet Novo Hamburgo será refletida nos indicadores de maio, ou seja, a partir do próximo relatório gerencial.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.271 em abril, o que representa uma retração de 0,8% vs. abril de 2025. Levando em conta o acumulado de 2026, as vendas apresentam crescimento de 3,2% 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/m² de 4,6% no acumulado do ano.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou abr/26 com 4,8% da ABL vaga vs. 4,7% em mar/26 e 4,7% em abr/25.

NOI/M²: Em abril, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 85,1/m², um crescimento de 13,3% vs. abril de 2025. No acumulado do ano de 2026, o indicador apresenta crescimento de 7,4% em comparação ao mesmo período de 2025.

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

Abril - 2026					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. abr/25	YTD vs. 2025	R\$/m ²	R\$/m ² vs. abr/25	YTD vs. 2025
Pq D. Pedro ²	18%	22,1%	126.359	1,5%	1.396	1,1%	3,7%	139,6	42,2%	9,9%
Jardim Sul	13%	80,0%	28.748	3,3%	2.029	-5,3%	0,9%	134,1	14,9%	7,9%
Penha	9%	87,6%	29.779	4,6%	1.684	2,6%	7,4%	92,9	12,0%	8,8%
Bauru	8%	100,0%	34.550	3,4%	995	3,9%	9,4%	59,5	21,7%	18,4%
São Caetano	7%	20,0%	39.252	3,4%	2.222	4,9%	7,7%	180,0	10,5%	17,1%
Capim Dourado	6%	60,0%	39.000	3,6%	1.057	-3,3%	-1,5%	66,5	1,3%	-4,1%
Mooca	6%	20,0%	42.067	0,2%	2.109	4,4%	8,2%	157,2	22,0%	9,2%
West Plaza ²	5%	89,9%	35.059	9,0%	777	1,4%	11,8%	37,6	11,6%	14,0%
Tivoli	5%	59,0%	25.779	1,7%	1.337	-2,2%	1,6%	92,2	3,1%	5,2%
São Bernardo	5%	35,0%	42.954	4,7%	1.056	-3,9%	0,5%	77,8	14,0%	2,9%
Villa Lobos	4%	15,0%	28.394	5,9%	2.437	-4,3%	2,5%	214,5	4,0%	4,7%
Floripa ^{2 4}	3%	25,8%	50.866	1,4%	1.131	-11,8%	-24,7%	63,7	-4,0%	-8,0%
Pr. da Moça	3%	23,1%	31.368	1,6%	1.217	-2,6%	3,3%	99,3	-6,9%	1,6%
Araraquara	2%	25,0%	21.099	2,6%	1.243	-6,0%	7,0%	85,4	11,1%	8,1%
Santana	1%	15,0%	24.627	8,2%	1.275	7,2%	10,2%	104,8	12,3%	9,5%
IFONH	1%	18,4%	20.054	1,8%	1.680	-2,3%	4,2%	90,4	7,1%	5,1%
Via Parque ²	1%	12,4%	56.485	13,5%	430	-8,0%	-1,3%	25,0	-53,2%	-17,9%
Goiabeiras	0,6%	54,0%	25.831	17,8%	363	-9,1%	-4,0%	-18,5	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.955	0,5%	1.621	11,7%	16,6%	109,4	15,0%	17,5%
HGBS¹	-	-	271.229	4,8%	1.271	-0,8%	3,2%	85,1	13,3%	7,4%

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

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

³ Não considera ABL de lajes corporativas.

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

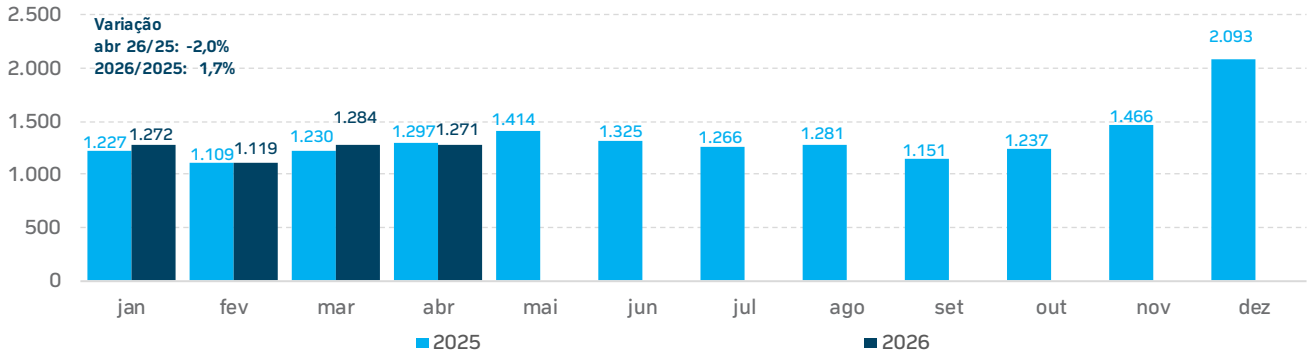
Fonte: Hedge, Administradoras.



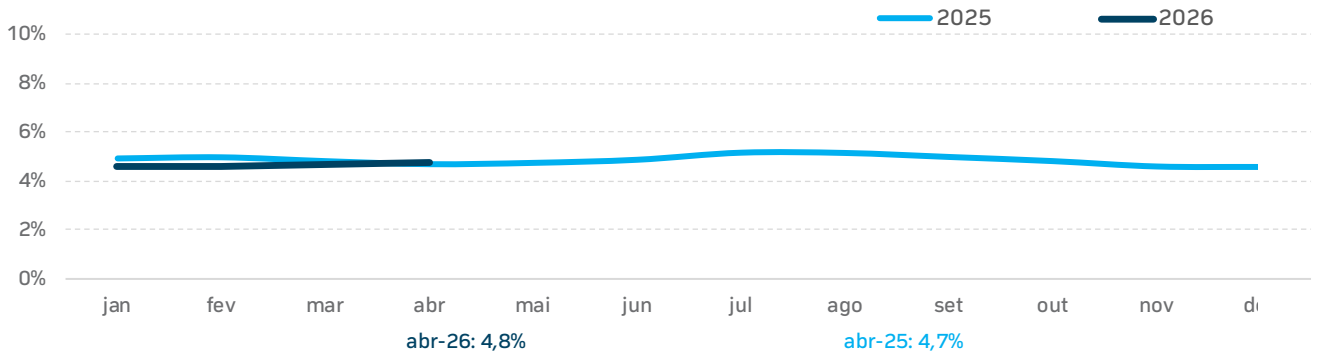
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

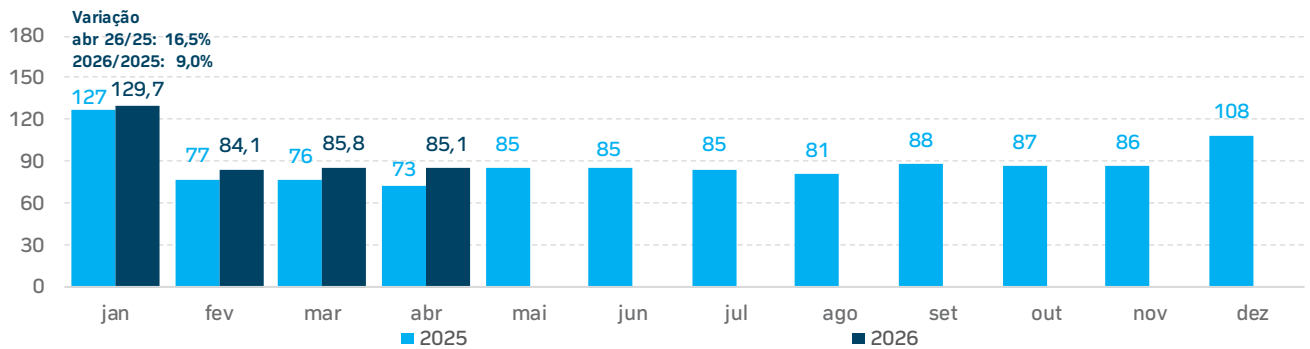
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em maio, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,203 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,170 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2026, considerando as 144.355.726 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de junho de 2026, aos detentores de cotas em 29 de maio de 2026.

No mês, o fundo realizou o lucro com a venda do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, perfazendo um resultado de R\$ 0,083 / cota com a alienação.

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	mai-26	R\$ / Cota	2026	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	22.850.402	0,158	122.617.741	0,186
Imóveis	17.006.818	0,118	100.602.951	0,153
FIs Estratégicos - Rendimento	5.843.584	0,040	22.014.791	0,033
Outras Receitas	966.353	0,007	5.884.213	0,009
FIs Líquidos - Rendimento	340.526	0,002	1.794.202	0,003
CRI	15.283	0,000	1.391.760	0,002
LCI	14.770	0,000	163.007	0,000
Renda Fixa	595.773	0,004	2.535.244	0,004
Total de Despesas	(5.695.592)	(0,039)	(28.673.186)	(0,043)
Despesas operacionais	(1.643.251)	(0,011)	(8.309.130)	(0,013)
Despesas financeiras	(4.052.341)	(0,028)	(20.364.056)	(0,031)
Resultado Operacional	18.121.163	0,126	99.828.769	0,152
Lucro Operações	11.224.859	0,078	17.636.766	0,025
Imóveis	11.994.969	0,083	10.623.046	0,014
FIs Estrat. - Ganho de Capital	307.692	0,002	18.550.736	0,029
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(9.260)	(0,000)	(9.582.854)	(0,015)
IR Ganho FIs	(1.068.542)	(0,007)	(1.954.162)	(0,003)
Resultado HGBS11	29.346.022	0,203	117.465.535	0,177
Rendimento HGBS11	24.540.473	0,170	111.059.590	0,168
Rendimento Recibos*	-	-	253.031	-

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

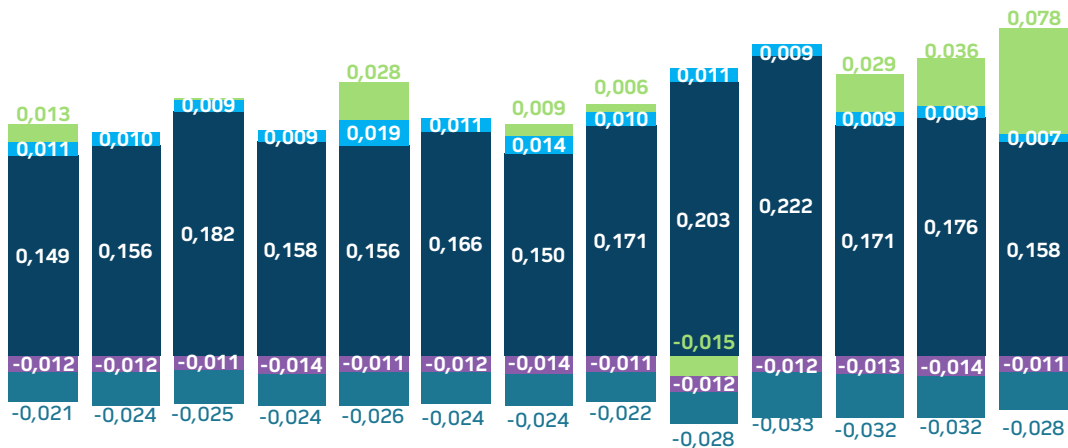
* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 11ª Emissão de cotas do Fundo.

Fonte: Hedge



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

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



	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	Média 12m
Resultado Total	0,140	0,130	0,155	0,130	0,166	0,141	0,136	0,153	0,159	0,186	0,164	0,174	0,203	0,158
Rendimento	0,160	0,160	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,160	0,170	0,170	0,170	0,170	0,158
Resultado Acumulado	0,054	0,024	0,030	0,010	0,026	0,017	0,003	0,006	0,005	0,021	0,015	0,017	0,048	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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



RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 20,05**.

Hedge Brasil Shopping FII	mai/26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	20,78	20,00	20,02	10,00
Renda Acumulada	0,8%	4,1%	9,4%	288,6%
Ganho de Capital Líquido	-3,5%	0,2%	0,1%	80,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,7%	4,4%	10,0%	1499,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-29,2%	11,3%	10,0%	15,3%
% CDI Líquido	-	91,5%	80,7%	320,9%
Retorno Total Bruto	-2,7%	4,4%	9,6%	389,1%
IFIX	-1,3%	2,7%	12,0%	258,9%¹
% IFIX	-	160,7%	79,9%	122,1%²

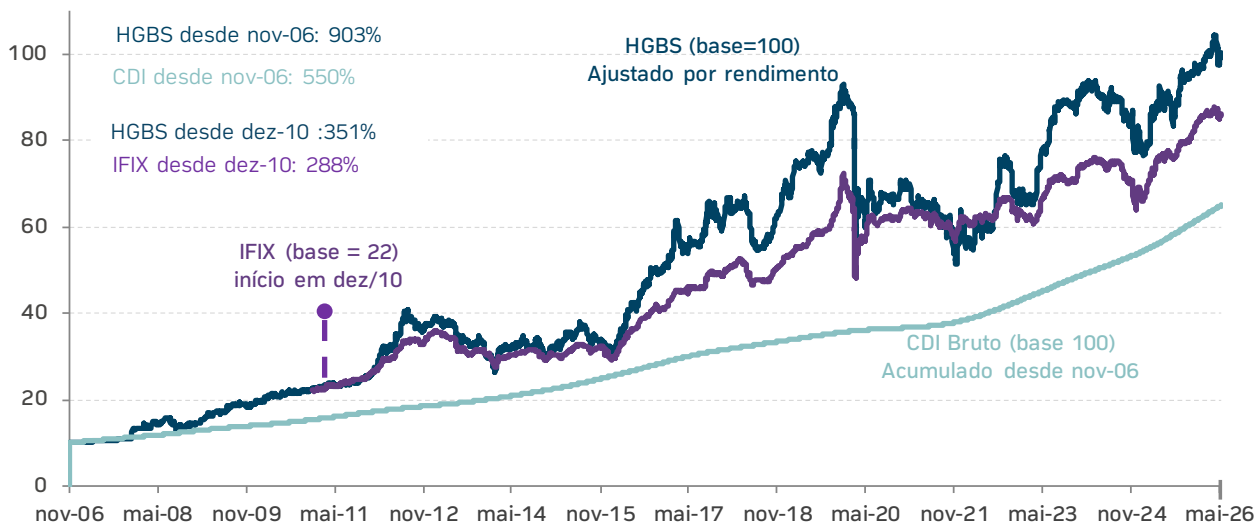
¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



RENTABILIDADE ACUMULADA

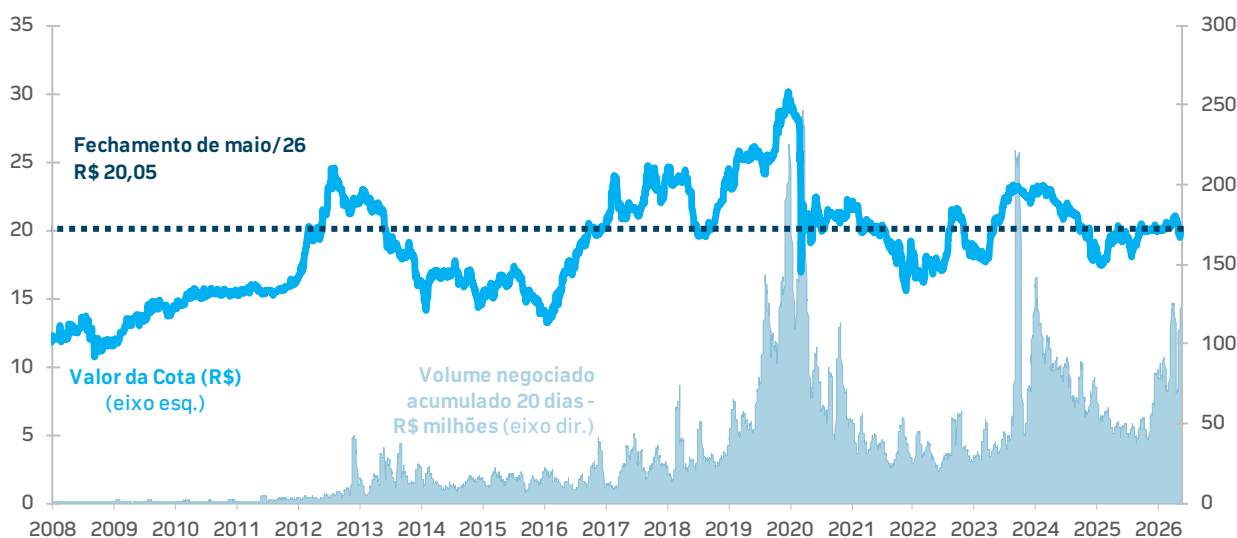
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mai/26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	4,8%	18,3%	33,5%
Volume negociado (R\$ milhões)	140,0	493,2	877,7
Volume médio diário (R\$ milhões)	7,0	4,9	3,5

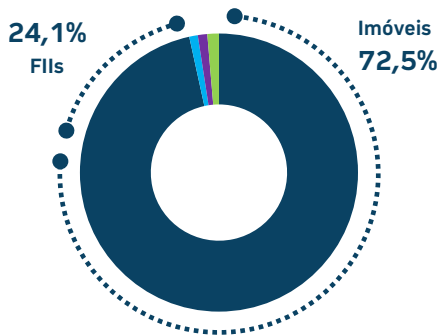


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

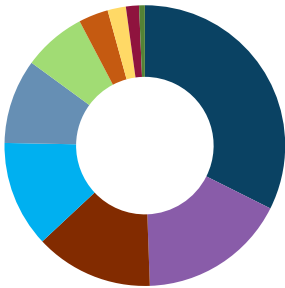
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em catorze cidades e cinco estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIs (HPDP11 e PQDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 96,6% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 48% do valor investido em ativos estratégicos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	96,6%	FIs Líquidos	1,0%
CRIs e LCIs	1,1%	Fundos RF	1,3%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	32%
AD Shopping	17%
Ancar	14%
Soul Malls	12%
WE9	10%
Multiplan	7%
Plena Malls	3%
SYN	2%
Partage	2%
Alqia	1%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

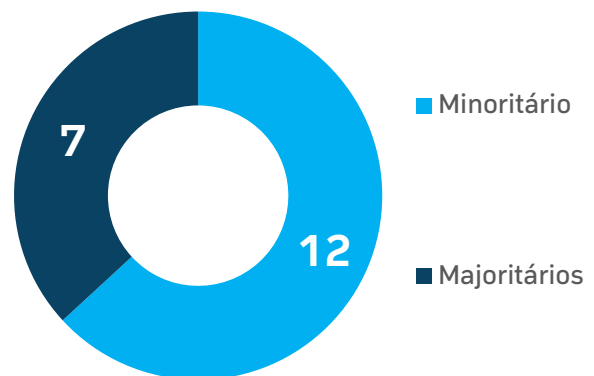


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge.

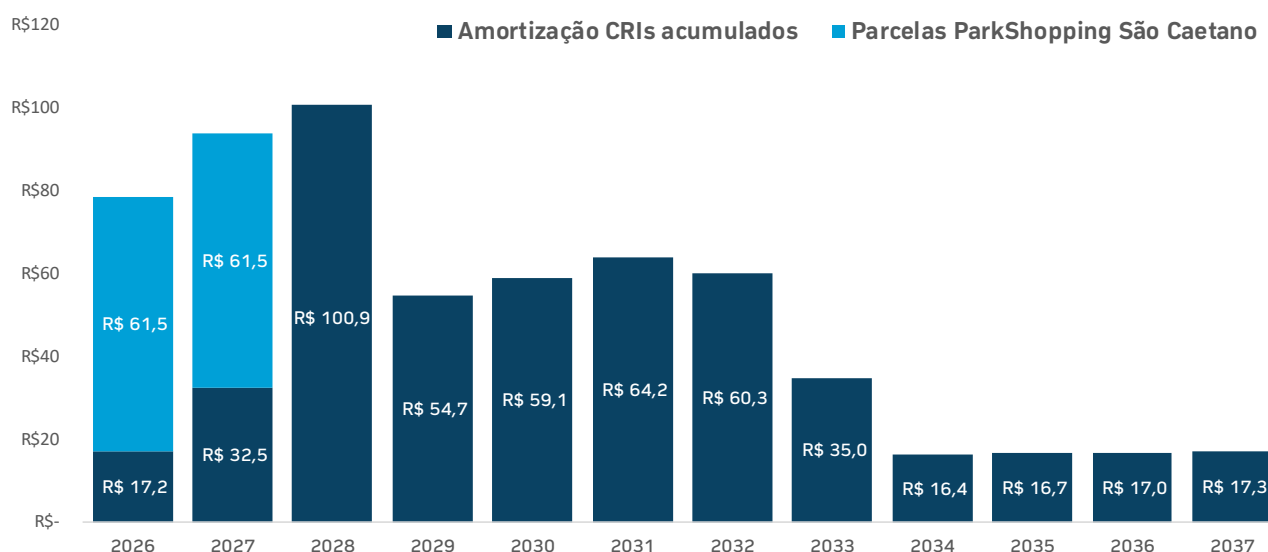


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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	17,6%						
Identificação	CRI HGBS I	CRI HGBS I	CRI HGBS II	CRI PSC	CRI Bauru I	CRI Bauru II	CRI Habitasec
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec	242ª da Virgo	135ª da Província	138ª da Província	138ª da Província	205ª e 348ª da Habitasec
Código IF	23F2356215 23F2354249	23F2356518 23F2356527	24L1967186	25L3091365	25L3673856	25L3678075	20J0030144 20J0947707
Saldo devedor (R\$ milhões)	R\$ 97,2	R\$ 101,0	R\$ 92,1	R\$ 122,9	R\$ 27,2	R\$ 67,2	R\$ 9,8
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	AF de 20% do Mooca Plaza Shopping	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 65% do Bauru	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 35% do Bauru	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 35% do Bauru	Não há (por parte do HGBS)
Rating	AA.br (Moody's)	AA.br (Moody's)	brA+ (Austin)	-	-	-	-
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.	IPCA + 8,6% a.a.	CDI + 1,75% a.a.	CDI + 1,75% a.a.	CDI + 1,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
Data de emissão	06/2023	06/2023	12/2024	12/2025	12/2025	12/2025	12/2024
Vencimento	06/2033	06/2033	06/2032	12/2037	12/2037	12/2028	09/2032

FLUXO DE PAGAMENTOS DO FUNDO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (14% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Brookfield Donna (81 m²) e Heladeria Havanna (45 m²), saída da Tip Top (203 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
80,0%	28,7 mil m ²	171	1990	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 Giorno, Madero, Outback, Urban Café Journal e UCI Cinemas.

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

www.shoppingjardimsul.com.br



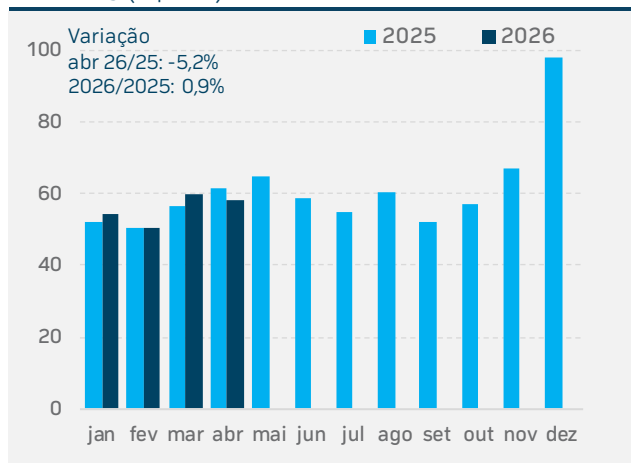
Fotos: Maurício Moreno.



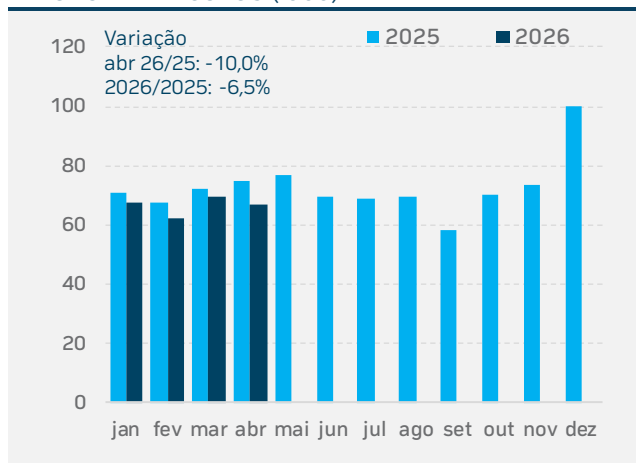
SHOPPING JARDIM SUL (14% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.782.113	2.557.116	9%	12.501.049	11.986.547	4%
Aluguel complementar	236.669	147.502	60%	1.006.156	1.079.146	-7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	536.020	425.612	26%	2.099.730	2.319.493	-9%
Outras receitas	37.647	16.684	126%	136.919	156.954	-13%
Receitas totais	3.592.449	3.146.913	14%	15.743.853	15.542.141	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.062)	(88.929)	-66%	(123.785)	(314.761)	-61%
Outras despesas	(739.716)	(631.531)	17%	(2.291.049)	(2.701.126)	-15%
Despesas totais	(769.778)	(720.460)	7%	(2.414.834)	(3.015.887)	-20%
Resultado sem estacionamento	2.822.671	2.426.454	16%	13.329.019	12.526.253	6%
Resultado estacionamento	1.032.322	924.602	12%	4.808.601	4.282.648	12%
Resultado operacional (NOI)	3.854.993	3.351.056	15%	18.137.620	16.808.901	8%
Benfeitorias	(211.238)	(905)	23246%	(1.005.197)	(52.608)	1811%
Resultado não operacional	(41.818)	(144.235)	-71%	(122.443)	(147.497)	-17%
Fluxo de caixa total	3.601.937	3.205.916	12%	17.009.980	16.608.796	2%

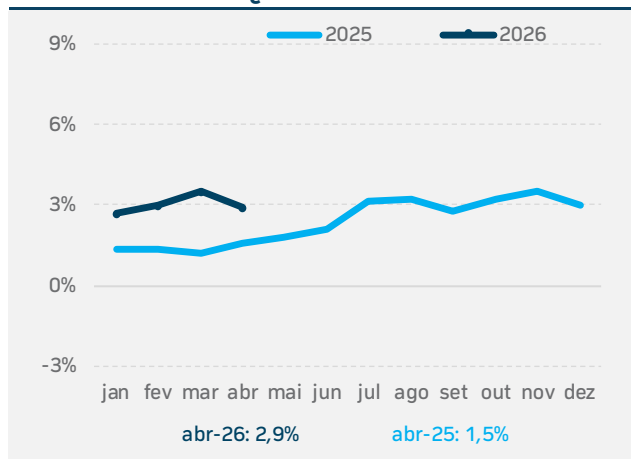
VENDAS (R\$ MM)



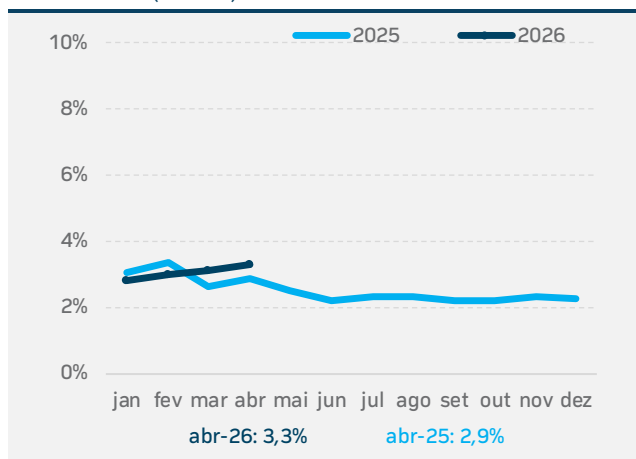
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída da Laser & Co (47 m²).

Destacamos que em abril algumas lojas satélites localizadas no 1º piso do Shopping Penha foram reclassificadas da vacância para reserva técnica/vacância estratégica, totalizando 315 m². Essa reclassificação decorre de um projeto de otimização do mix e da ocupação do piso, que visa viabilizar a instalação de uma nova loja âncora, demandando a unificação de determinadas lojas satélites e a conversão de parte da área de mall em ABL. Informações adicionais sobre a iniciativa serão divulgadas nos próximos relatórios gerenciais.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87,6%	29,8 mil m ²	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



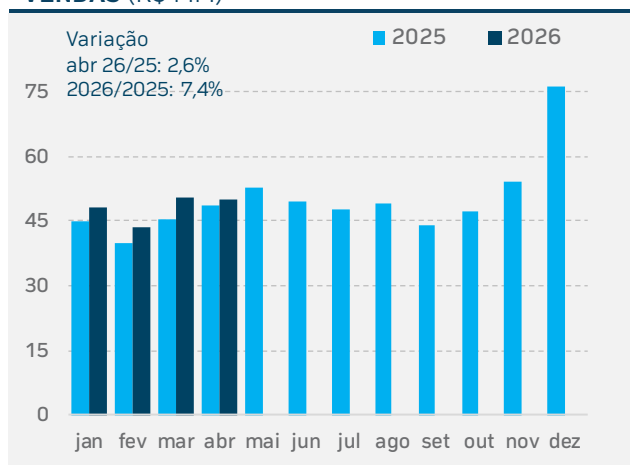
Fotos: Maurício Moreno



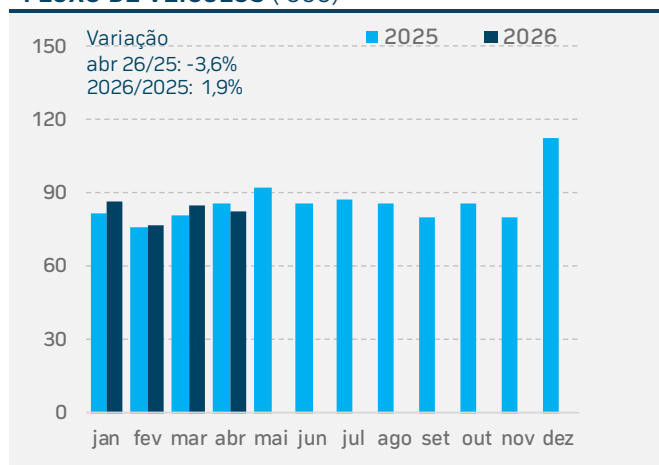
SHOPPING PENHA (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.254.186	1.919.073	17%	9.831.566	8.889.950	11%
Aluguel complementar	163.038	99.534	64%	928.731	867.851	7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	448.520	437.807	2%	1.902.845	1.926.908	-1%
Outras receitas	32.298	12.931	150%	514.319	52.763	875%
Receitas totais	2.898.042	2.469.344	17%	13.177.462	11.737.472	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(324.281)	(266.519)	22%	(1.161.733)	(1.042.850)	11%
Outras despesas	(229.267)	(215.970)	6%	(1.129.178)	(1.015.704)	11%
Despesas totais	(553.549)	(482.489)	15%	(2.290.911)	(2.058.555)	11%
Resultado sem estacionamento	2.344.494	1.986.855	18%	10.886.551	9.678.918	12%
Resultado estacionamento	421.804	482.512	-13%	2.085.863	2.238.967	-7%
Resultado operacional (NOI)	2.766.298	2.469.367	12%	12.972.413	11.917.884	9%
Benfeitorias	(177.503)	(657.763)	-73%	(812.597)	(3.316.687)	-75%
Resultado não operacional	-	(2.200)	-	-	(8.800)	-
Fluxo de caixa total	2.588.795	1.809.403	43%	12.159.817	8.592.398	42%

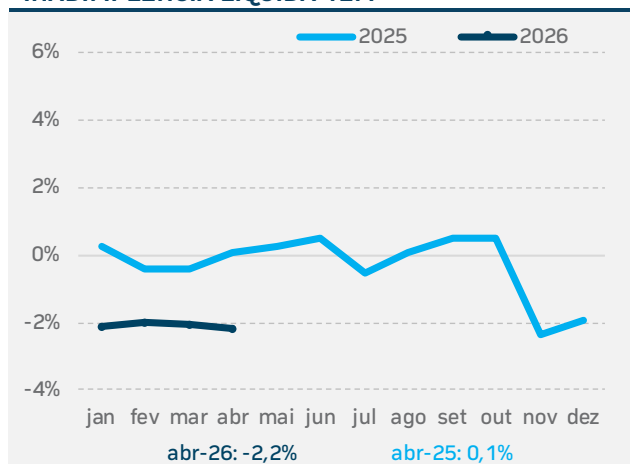
VENDAS (R\$ MM)



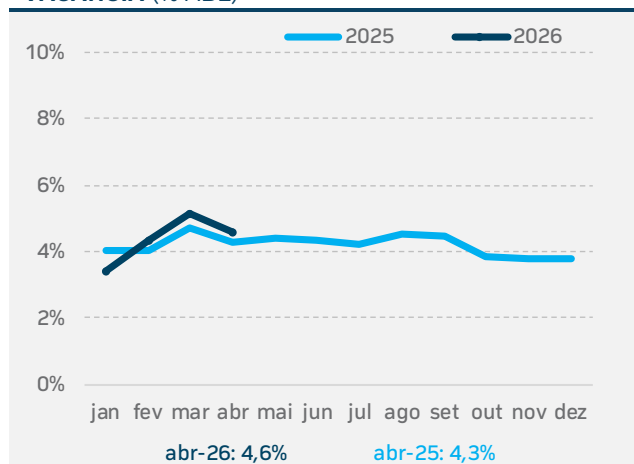
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

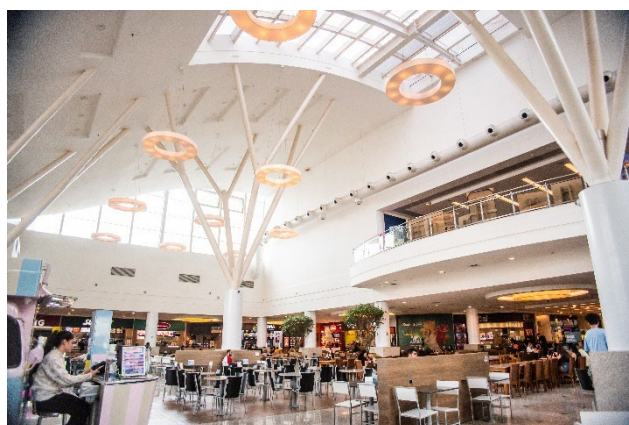
Movimentações comerciais: saídas da Havaianas (44 m²) e Açai da Barra (24 m²).

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

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

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

boulevardshoppingbauru.com.br

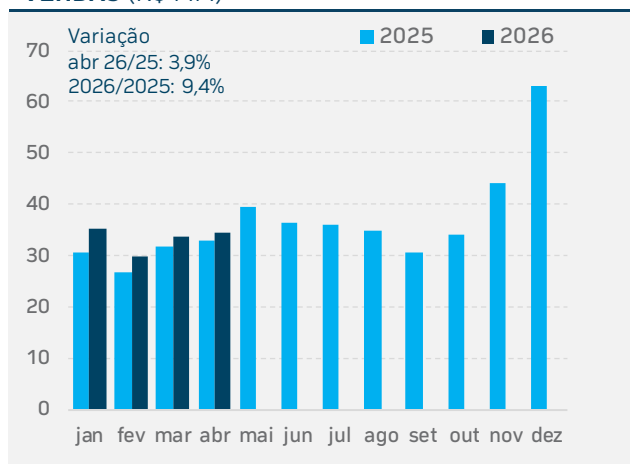




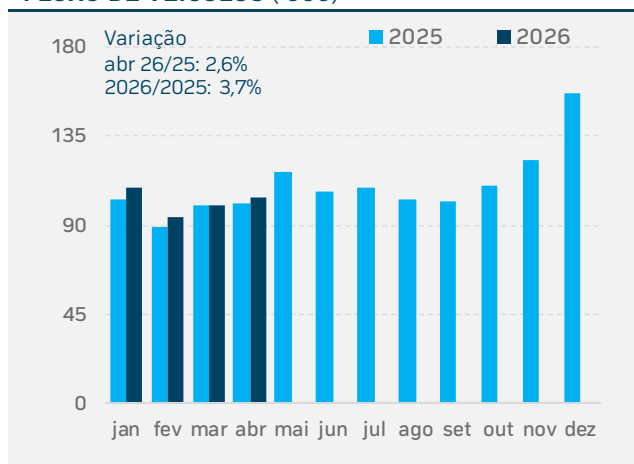
BOULEVARD SHOPPING BAURU (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.239.617	1.233.875	0%	5.942.419	5.971.946	0%
Aluguel complementar	177.939	160.567	11%	1.090.530	1.008.641	8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	401.689	287.432	40%	1.491.266	1.267.660	18%
Outras receitas	18.799	122.896	-	85.374	26.863	-
Receitas totais	1.838.044	1.804.771	2%	8.609.589	8.275.110	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(179.813)	(245.732)	-27%	(671.509)	(874.610)	-23%
Outras despesas	(146.230)	(302.350)	-52%	(553.563)	(1.066.171)	-48%
Despesas totais	(326.044)	(548.082)	-41%	(1.225.072)	(1.940.781)	-37%
Resultado sem estacionamento	1.512.001	1.256.688	20%	7.384.516	6.334.329	17%
Resultado estacionamento	545.317	434.316	26%	2.044.215	1.625.906	26%
Resultado operacional (NOI)	2.057.318	1.691.004	22%	9.428.731	7.960.236	18%
Benfeitorias	(358)	-	-	(134.941)	(2.649)	4994%
Resultado não operacional	(350.000)	8.657	-	(349.880)	26.579	-
Fluxo de caixa total	1.706.960	1.699.661	0%	8.943.909	7.984.165	12%

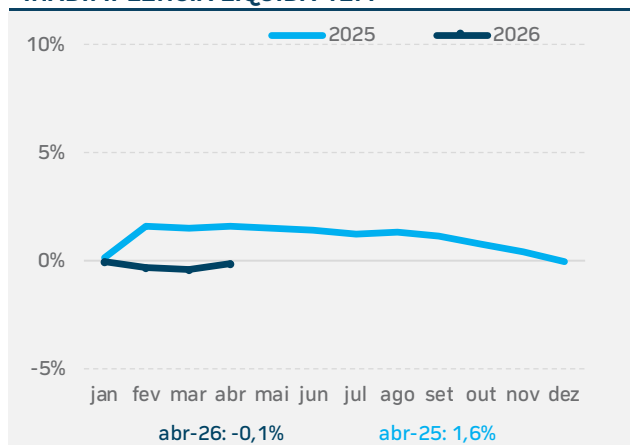
VENDAS (R\$ MM)



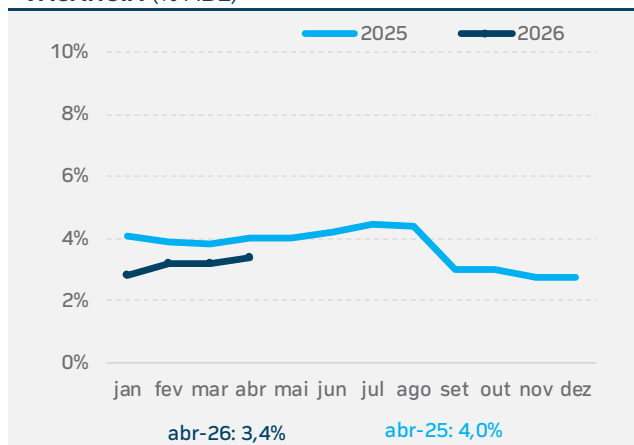
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARKSHOPPING SÃO CAETANO (7% DA CARTEIRA)

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

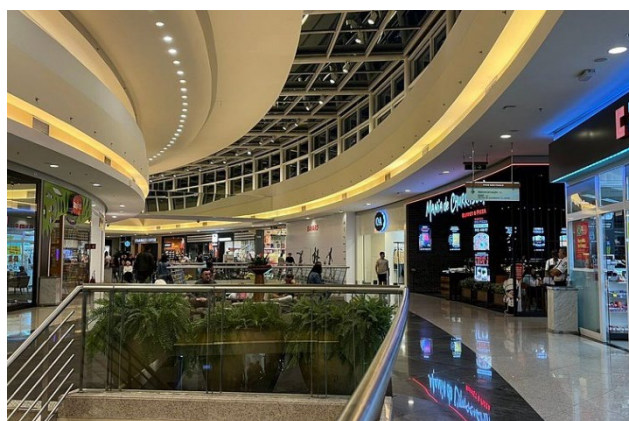
Movimentações comerciais: entrada da Milon (41m²) e saída da Multicoisas (96 m²).

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

Principais Operações: AllMini, Animale, Bayard, Camicado, C&A, Centauro, Cinemark, Hotzone, Kiko Milano, Le Lis Blanc, Life by Vivara, Livraria da Vila, MAC, Pandora, PB Kids, Renner, Riachuelo, Schutz, Sephora, St. Marche, Tania Bulhões, Vivara, Zara, America, Andiamo, Cacau Show Megastore, Camarada Camarão, Casa 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/

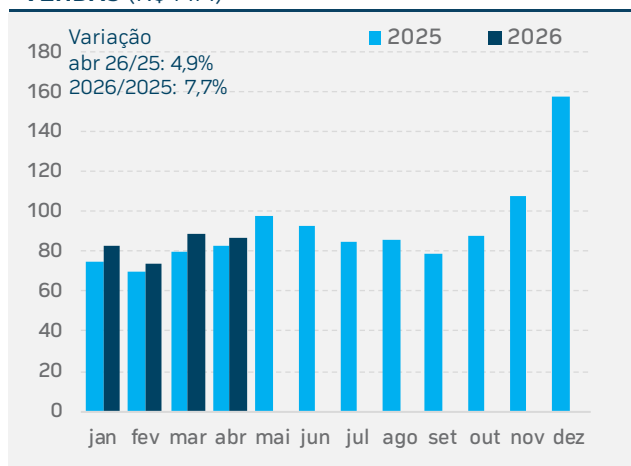




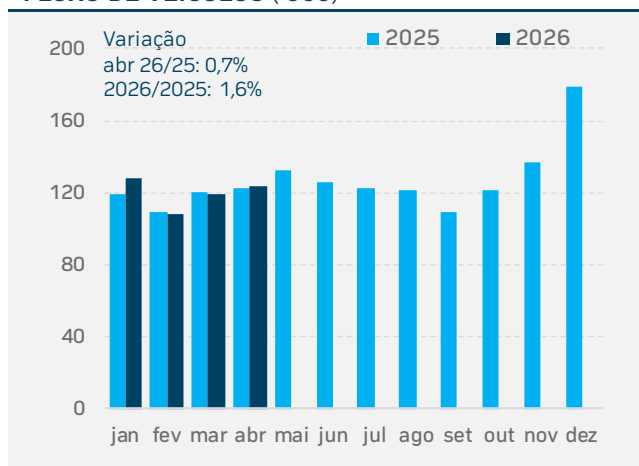
PARKSHOPPING SÃO CAETANO (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	5.354.780	4.950.699	8%	26.646.298	23.740.504	12%
Aluguel complementar	326.392	300.154	9%	1.453.173	1.450.008	0%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	626.745	434.387	44%	2.191.071	1.650.033	33%
Outras receitas	175.236	194.978	-10%	468.067	571.161	-18%
Receitas totais	6.483.152	5.880.217	10%	30.758.608	27.411.706	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(303.442)	(276.843)	10%	(1.418.267)	(1.255.678)	13%
Outras despesas	(753.205)	(703.305)	7%	(3.003.008)	(3.792.365)	-21%
Despesas totais	(1.056.647)	(980.147)	8%	(4.421.275)	(5.048.043)	-12%
Resultado sem estacionamento	5.426.505	4.900.070	11%	26.337.333	22.363.663	18%
Resultado estacionamento	1.637.129	1.492.147	10%	7.694.021	6.697.348	15%
Resultado operacional (NOI)	7.063.634	6.392.217	11%	34.031.354	29.061.012	17%
Benefitorias	(300.074)	(255.736)	17%	(336.024)	(2.011.492)	-83%
Resultado não operacional	(1.493)	(56.530)	-97%	(2.269)	97.197	-
Fluxo de caixa total	6.762.067	6.079.951	11%	33.693.061	27.146.716	24%

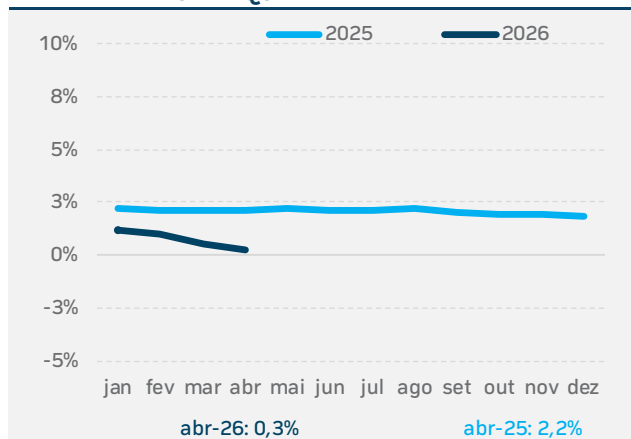
VENDAS (R\$ MM)



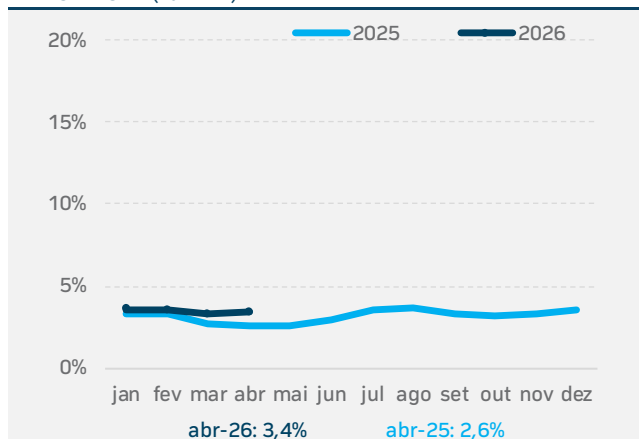
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que foi assinado contrato para a entrada do Outback em uma área de 429 m². 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.

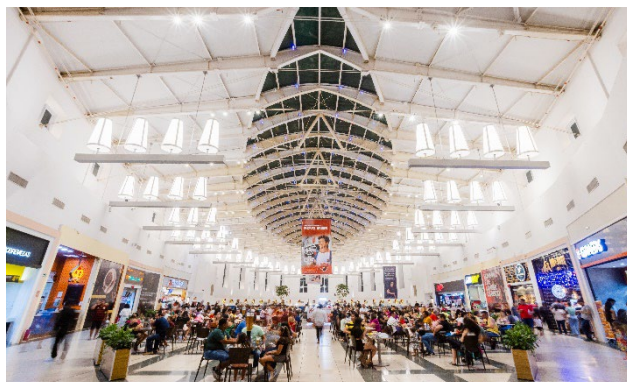
Movimentações comerciais: entrada da L'Essence Perfumes (65 m²).

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

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

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

capimdouradosc.com.br

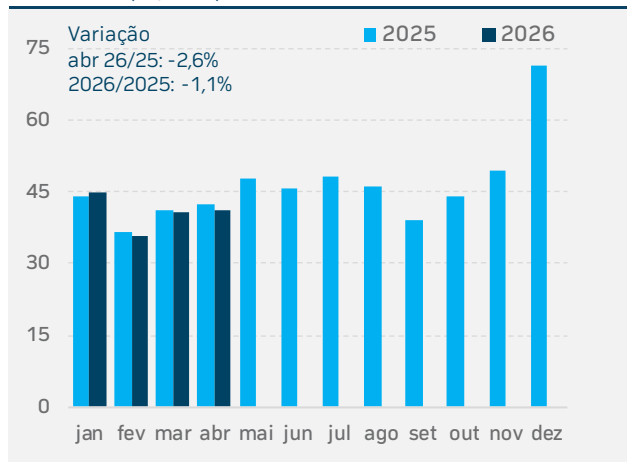




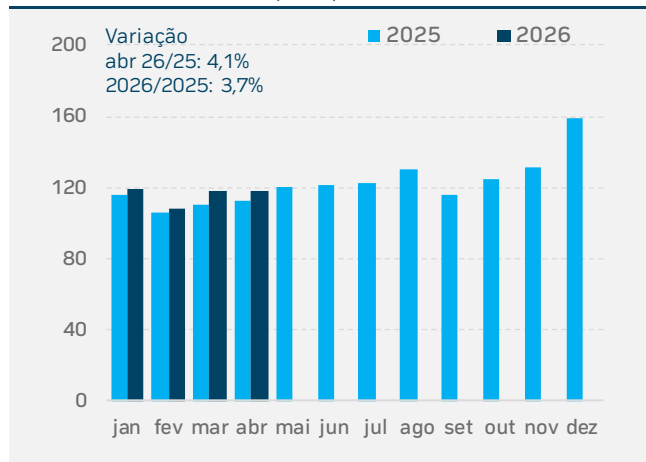
CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.562.331	1.484.649	5%	7.168.615	7.087.712	1%
Aluguel complementar	353.043	388.049	-9%	1.901.157	2.111.922	-10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	465.435	429.112	8%	1.973.032	1.998.543	-1%
Outras receitas	122.540	27.501	346%	307.742	160.056	92%
Receitas totais	2.503.349	2.329.311	7%	11.350.547	11.358.233	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(80.628)	(42.858)	88%	(267.686)	(146.613)	83%
Outras despesas	(339.856)	(237.013)	43%	(1.503.305)	(1.082.551)	39%
Despesas totais	(420.484)	(279.871)	50%	(1.770.991)	(1.229.164)	44%
Resultado sem estacionamento	2.082.865	2.049.440	2%	9.579.556	10.129.069	-5%
Resultado estacionamento	512.553	496.140	3%	2.322.239	2.235.152	4%
Resultado operacional (NOI)	2.595.418	2.545.580	2%	11.901.795	12.364.221	-4%
Benfeitorias	(104.542)	(250.000)	-58%	(251.793)	(250.000)	1%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.490.876	2.295.580	9%	11.650.002	12.114.221	-4%

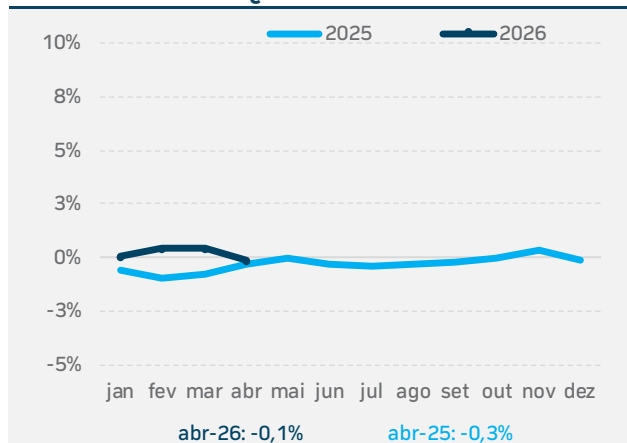
VENDAS (R\$ MM)



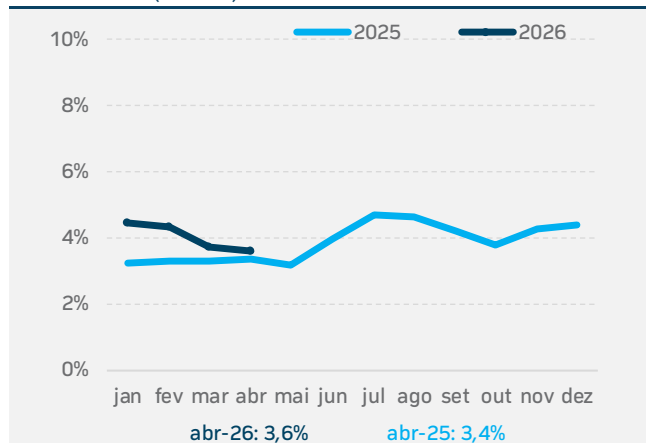
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída da Le Brijú (36 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br



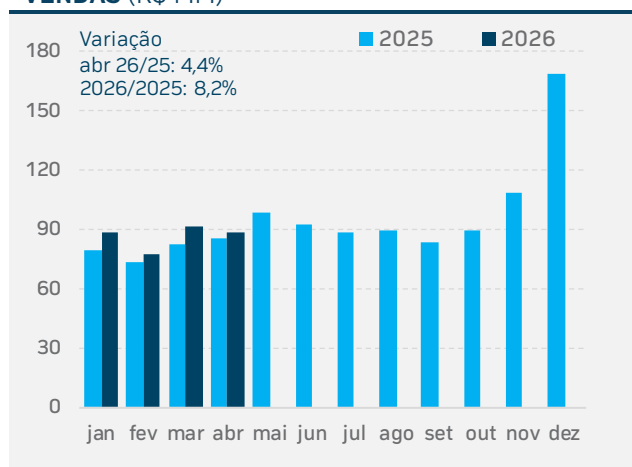
Fotos: Maurício Moreno.



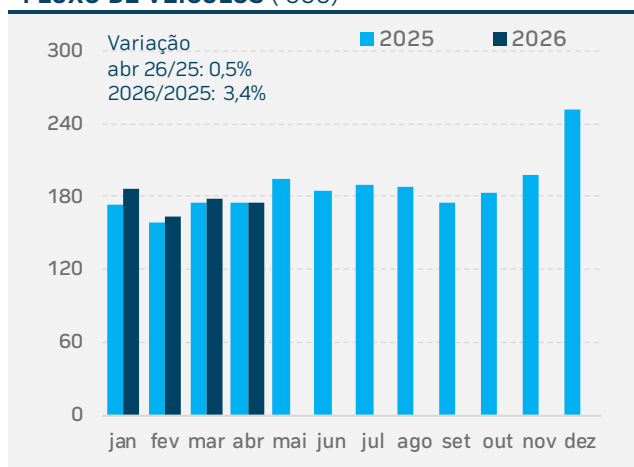
MOOCA PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.897.903	4.466.405	10%	23.153.719	21.895.747	6%
Aluguel complementar	416.525	253.040	65%	2.152.562	2.201.378	-2%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	839.356	700.540	20%	4.232.493	3.438.400	23%
Outras receitas	165.191	230.469	-28%	644.158	766.060	-16%
Receitas totais	6.318.975	5.650.455	12%	30.182.932	28.301.585	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(129.598)	(146.834)	-12%	(1.084.200)	(351.718)	208%
Outras despesas	(1.564.091)	(1.817.484)	-14%	(6.682.286)	(6.465.707)	3%
Despesas totais	(1.693.689)	(1.964.318)	-14%	(7.766.486)	(6.817.426)	14%
Resultado sem estacionamento	4.625.287	3.686.136	25%	22.416.446	21.484.160	4%
Resultado estacionamento	1.988.321	1.735.424	15%	9.048.246	7.342.196	23%
Resultado operacional (NOI)	6.613.608	5.421.560	22%	31.464.692	28.826.356	9%
Benfeitorias	(26.749)	(84.884)	-68%	(653.050)	(2.395.527)	-73%
Resultado não operacional	24.321	(8.560)	-	128.541	16.810	665%
Fluxo de caixa total	6.611.180	5.328.116	24%	30.940.183	26.447.639	17%

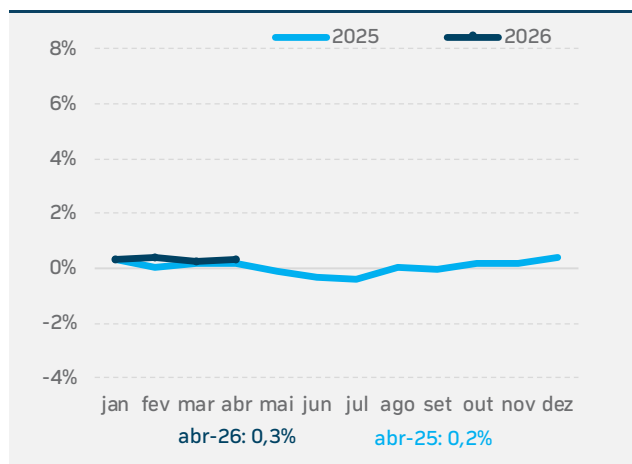
VENDAS (R\$ MM)



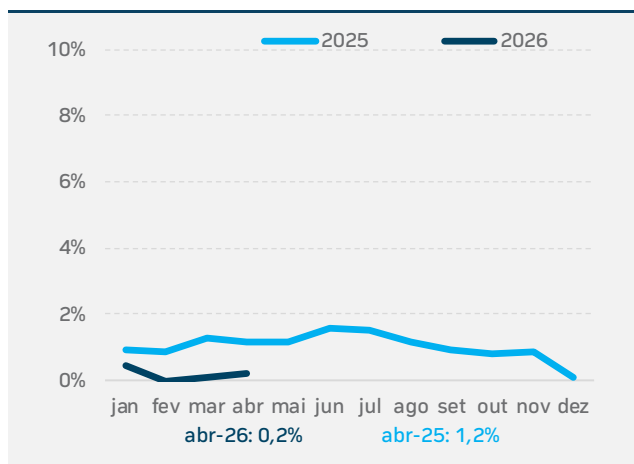
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

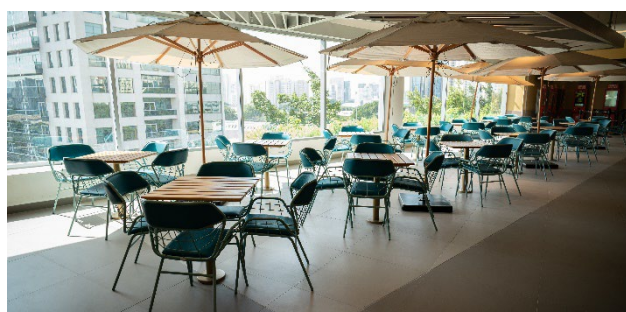
Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico,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

Movimentações comerciais: entrada da Inova Cabelo e Unha (52 m²) e troca da Bed & House pela Up Time Galeria em uma área de 123 m².

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,9%	35,0 mil m ²	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, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP westplaza.com.br



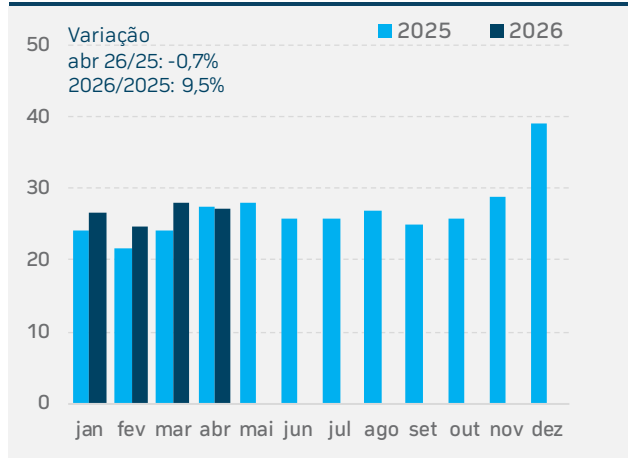
Fotos: Retrofit da praça de alimentação finalizado (última fileira).



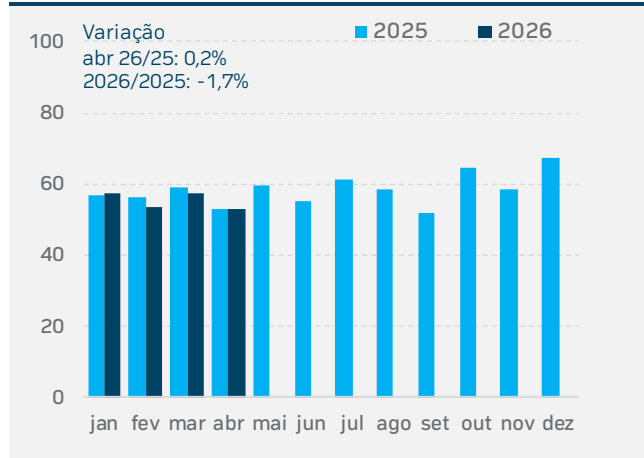
SHOPPING WEST PLAZA (5% da carteira – 4% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Variação vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.298.684	1.390.814	-7%	6.069.357	6.336.818	-4%
Aluguel complementar	166.616	123.224	35%	641.844	661.780	-3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	136.673	249.212	-45%	857.173	1.258.225	-32%
Outras receitas	184.140	4.148	-	234.970	26.460	788%
Receitas totais	1.786.113	1.767.398	1%	7.803.345	8.283.283	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(857.616)	(971.201)	-12%	(2.781.188)	(3.470.141)	-20%
Outras despesas	(310.688)	(226.439)	37%	(1.249.967)	(1.522.149)	-18%
Despesas totais	(1.168.304)	(1.197.640)	-2%	(4.031.156)	(4.992.290)	-19%
Resultado sem estacionamento	617.809	569.758	8%	3.772.189	3.290.993	15%
Resultado estacionamento	702.095	637.973	10%	2.616.155	2.435.629	7%
Resultado operacional (NOI)	1.319.905	1.207.731	9%	6.388.344	5.726.622	12%
Benfeitorias	(376.068)	(2.743.501)	-86%	(2.005.664)	(9.031.765)	-78%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	943.836	(1.535.770)	-	4.382.680	(3.305.143)	-

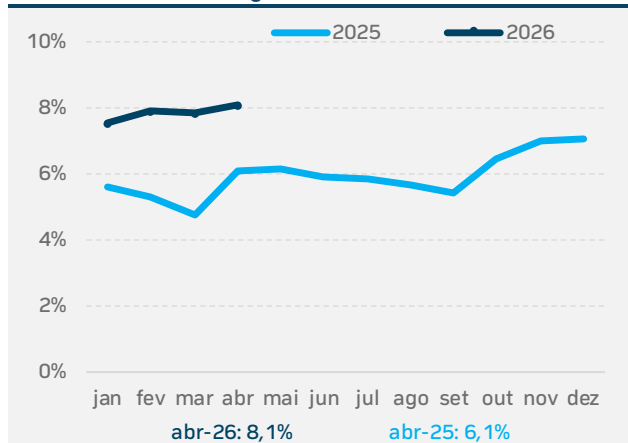
VENDAS (R\$ MM)



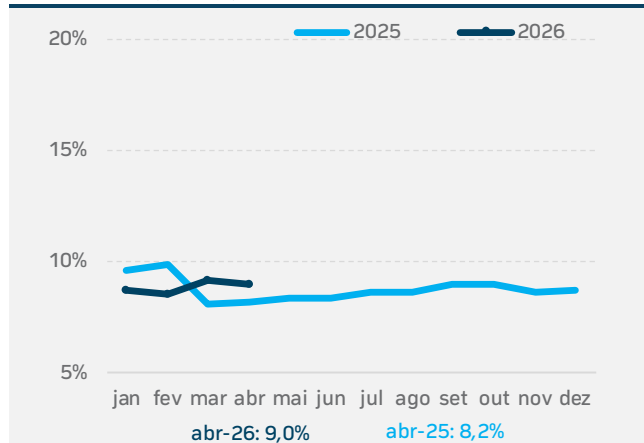
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (5% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Brinks (59 m²), Fry Chicken (58 m²) e loja antiga da Kopenhgen (36 m², entrou em setembro na loja nova de 55 m²). Tivemos também a troca da Usaflex pela Democrata em área de 45 m², sem afetar a vacância.

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

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

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

www.tivolishopping.com.br



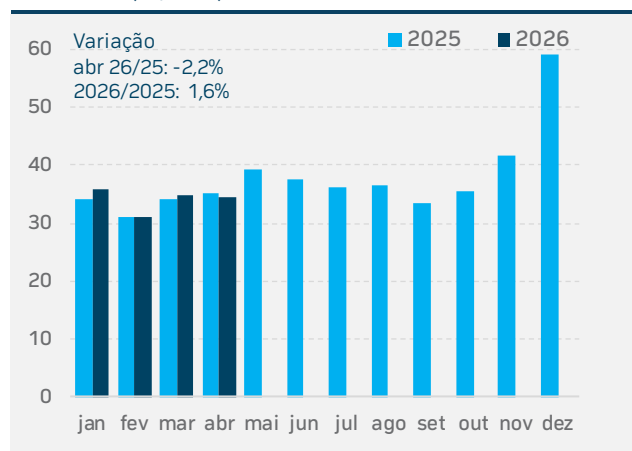
Fotos: Maurício Moreno



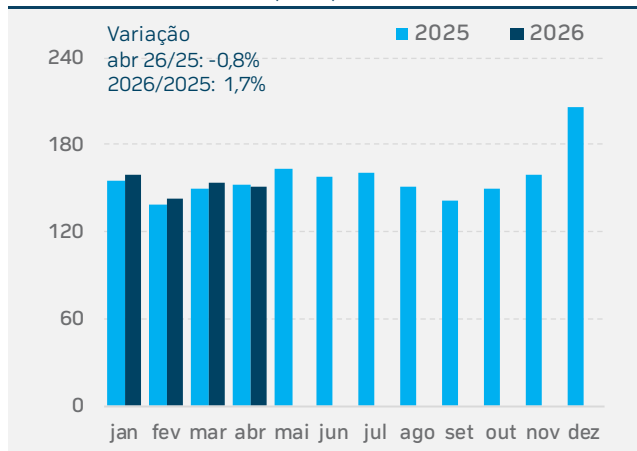
TIVOLI SHOPPING CENTER (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.580.619	1.610.195	-2%	7.006.333	6.760.324	4%
Aluguel complementar	141.491	123.161	15%	850.555	943.635	-10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	287.679	208.326	38%	1.181.259	881.534	34%
Outras receitas	35.651	86.744	-59%	141.740	281.478	-50%
Receitas totais	2.045.440	2.028.426	1%	9.179.888	8.866.971	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(67.078)	(42.766)	57%	(158.463)	(174.739)	-9%
Outras despesas	(231.859)	(260.372)	-11%	(1.017.167)	(972.514)	5%
Despesas totais	(298.937)	(303.138)	-1%	(1.175.630)	(1.147.253)	2%
Resultado sem estacionamento	1.746.503	1.725.288	1%	8.004.258	7.719.718	4%
Resultado estacionamento	630.208	580.627	9%	2.954.583	2.695.558	10%
Resultado operacional (NOI)	2.376.711	2.305.915	3%	10.958.840	10.415.277	5%
Benfeitorias	(87.496)	(66.000)	33%	(138.764)	(93.444)	48%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.289.215	2.239.915	2%	10.820.076	10.321.832	5%

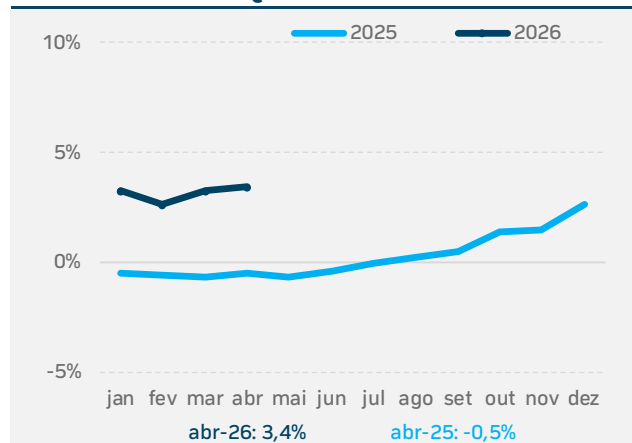
VENDAS (R\$ MM)



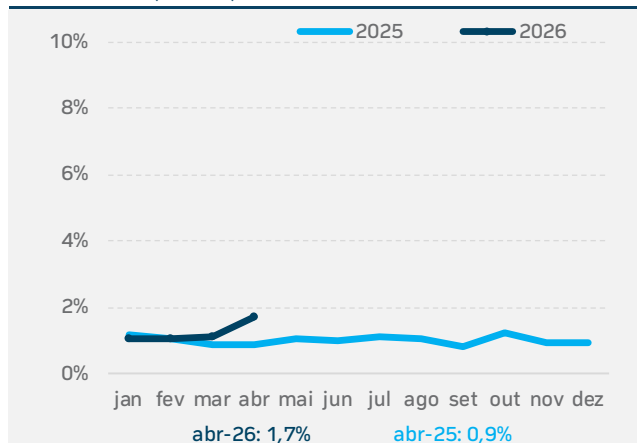
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 da CVC (35 m²) e Surreal Lab (32 m²) e saídas da TNG (96 m²), Boralê (83 m²) e Café do Ponto (55 m²).

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



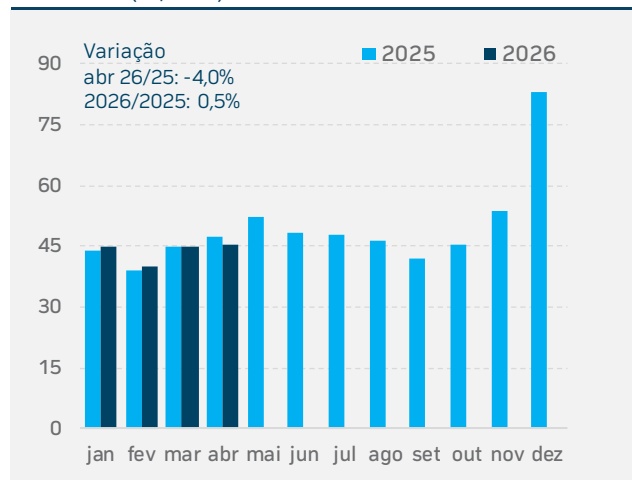
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



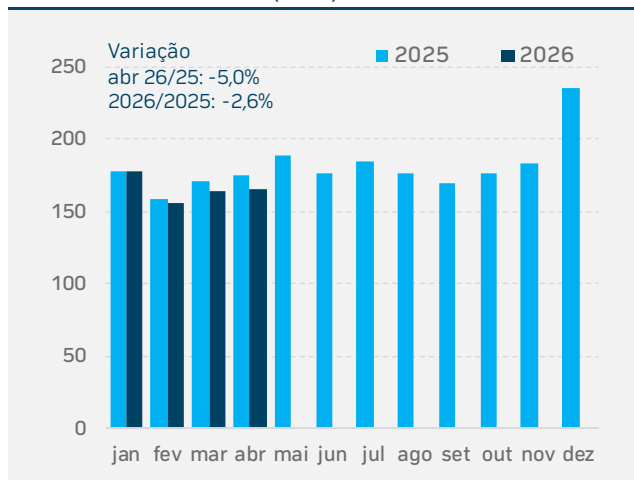
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.137.318	2.165.481	-1%	10.045.775	10.369.736	-3%
Aluguel complementar	161.447	50.647	219%	944.694	774.501	22%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	485.352	320.194	52%	2.099.964	1.750.657	20%
Outras receitas	178.473	59.811	198%	468.713	382.791	22%
Receitas totais	2.962.590	2.596.133	14%	13.559.147	13.277.685	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.762)	(147.921)	-72%	(213.792)	(437.201)	-51%
Outras despesas	(545.880)	(626.381)	-13%	(2.702.805)	(2.767.188)	-2%
Despesas totais	(586.642)	(774.302)	-24%	(2.916.597)	(3.204.389)	-9%
Resultado sem estacionamento	2.375.947	1.821.831	30%	10.642.550	10.073.295	6%
Resultado estacionamento	965.601	1.111.885	-13%	4.855.328	4.993.615	-3%
Resultado operacional (NOI)	3.341.549	2.933.716	14%	15.497.879	15.066.910	3%
Benefitorias	(450.786)	(1.877)	23916%	(465.861)	(493.134)	-6%
Resultado não operacional	18.471	7.527	145%	104.755	528	19724%
Fluxo de caixa total	2.909.233	2.939.366	-1%	15.136.772	14.574.305	4%

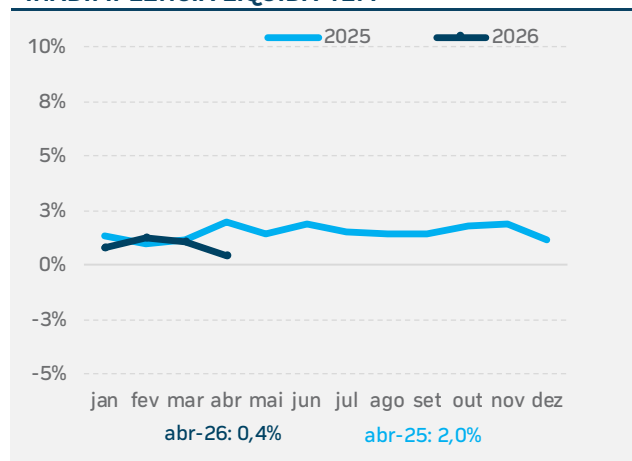
VENDAS (R\$ MM)



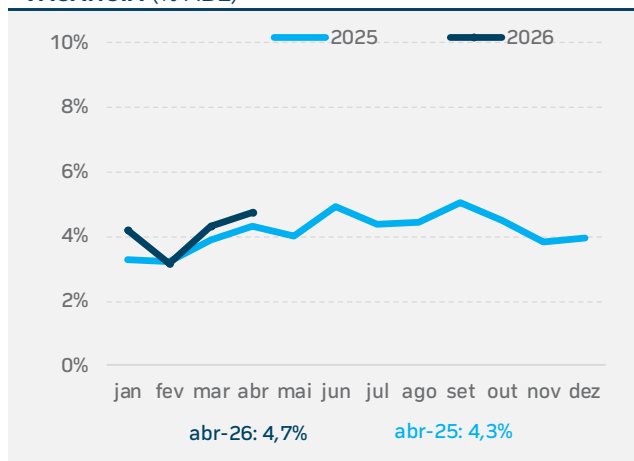
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da John John (185 m²), Start Arte (108 m²), Star Point (108 m²), Oculum (81 m²), Manai Gastronomia (44 m²) e L'Occitane au Bresil (31 m²).

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

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



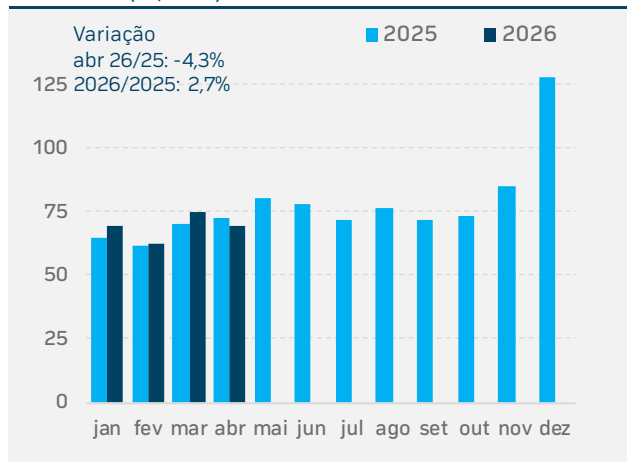
Fotos: Fachada revitalizada.



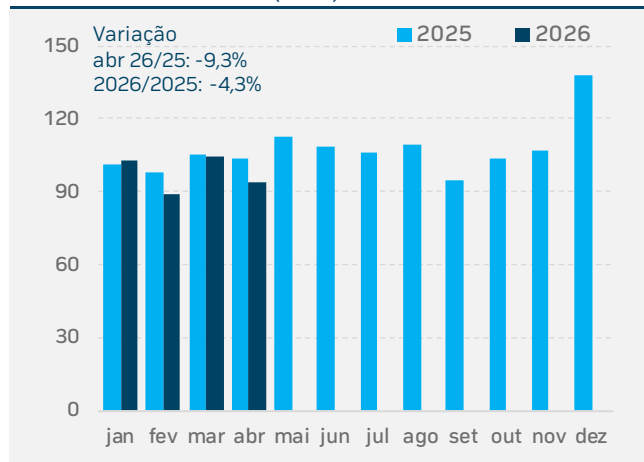
SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.027.789	4.033.037	0%	20.287.099	19.645.434	3%
Aluguel complementar	576.455	215.597	167%	2.303.654	2.102.039	10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	842.729	441.902	91%	3.112.299	2.579.323	21%
Outras receitas	92.939	212.841	-56%	1.108.076	603.175	84%
Receitas totais	5.539.912	4.903.378	13%	26.811.128	24.929.971	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(392.366)	(201.686)	95%	(1.399.511)	(572.683)	144%
Outras despesas	(680.794)	(386.618)	76%	(3.177.993)	(2.555.812)	24%
Despesas totais	(1.073.160)	(588.304)	82%	(4.577.505)	(3.128.495)	46%
Resultado sem estacionamento	4.466.753	4.315.074	4%	22.233.623	21.801.476	2%
Resultado estacionamento	1.624.355	1.543.543	5%	7.257.717	6.253.723	16%
Resultado operacional (NOI)	6.091.107	5.858.616	4%	29.491.340	28.055.199	5%
Benefeitorias	(1.277.014)	(414.484)	208%	(2.381.069)	(2.718.515)	-12%
Resultado não operacional	39.775	43.365	-8%	304.715	94.688	222%
Fluxo de caixa total	4.853.868	5.487.497	-12%	27.414.986	25.431.371	8%

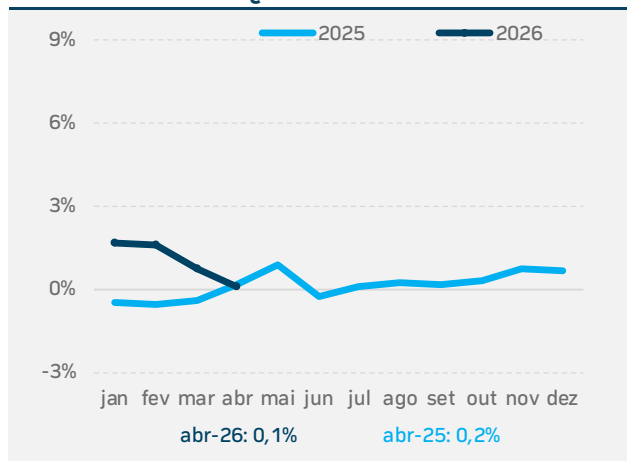
VENDAS (R\$ MM)



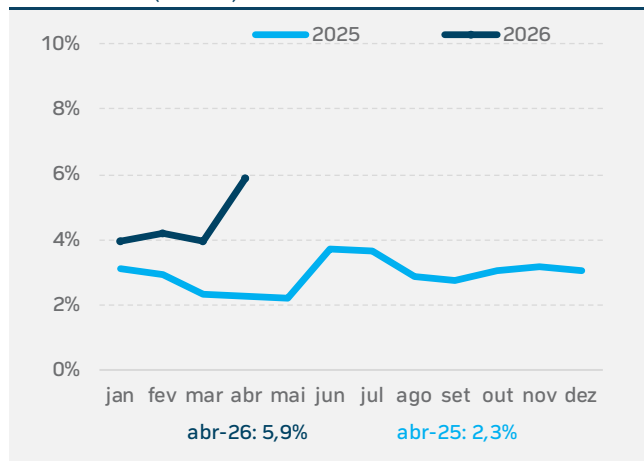
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Loja Oficial do Corinthians (101 m²) Espaço Laser (75 m²) e Gerando Falcões (33 m²), saídas do Giraffas (40 m²), Melyssa Modas (33 m²) e Ice Lovely (21 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



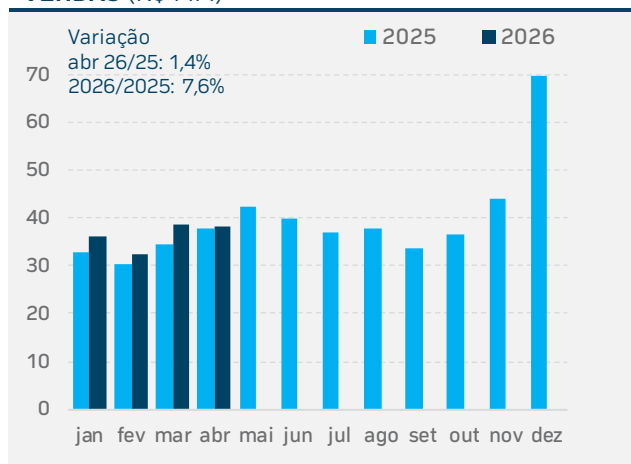
Fotos: Maurício Moreno.



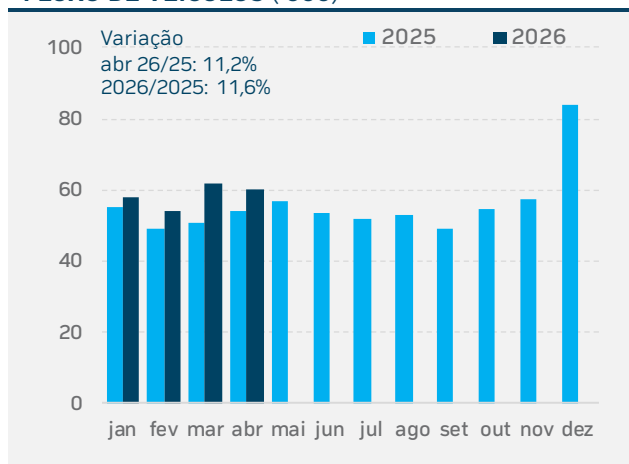
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.410.066	2.507.716	-4%	11.183.526	10.613.717	5%
Aluguel complementar	113.103	98.733	15%	539.670	529.313	2%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	355.326	407.561	-13%	1.604.103	1.513.010	6%
Outras receitas	39.868	48.436	-18%	150.716	228.447	-34%
Receitas totais	2.918.363	3.062.446	-5%	13.478.015	12.884.488	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(84.514)	(96.268)	-12%	(314.383)	(368.120)	-15%
Outras despesas	(213.822)	(200.632)	7%	(969.795)	(882.073)	10%
Despesas totais	(298.336)	(296.900)	0%	(1.284.179)	(1.250.193)	3%
Resultado sem estacionamento	2.620.027	2.765.546	-5%	12.193.836	11.634.295	5%
Resultado estacionamento	494.949	449.103	10%	1.863.382	1.653.379	13%
Resultado operacional (NOI)	3.114.976	3.214.649	-3%	14.057.219	13.287.674	6%
Benefitorias	(40.000)	-	-	(80.000)	368.103	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.074.976	3.214.649	-4%	13.977.219	13.655.777	2%

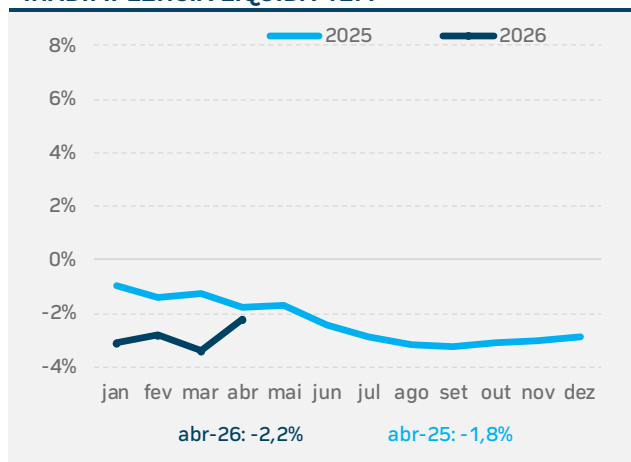
VENDAS (R\$ MM)



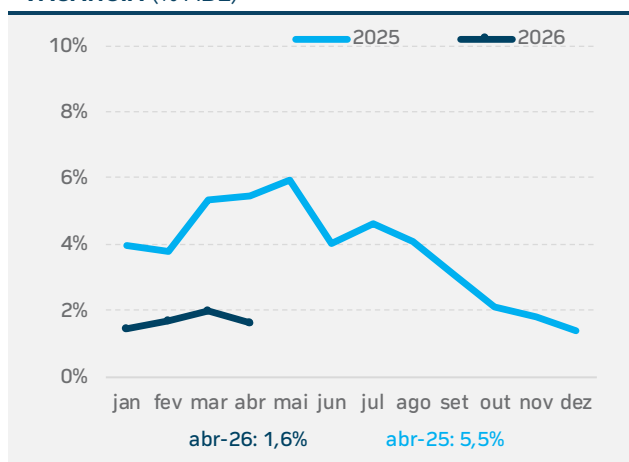
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que o Jaraguá Araraquara recebeu o evento do Adoleta Jump Park, o maior parque inflável do Brasil.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

shoppingjaragua.com.br/araraquara/

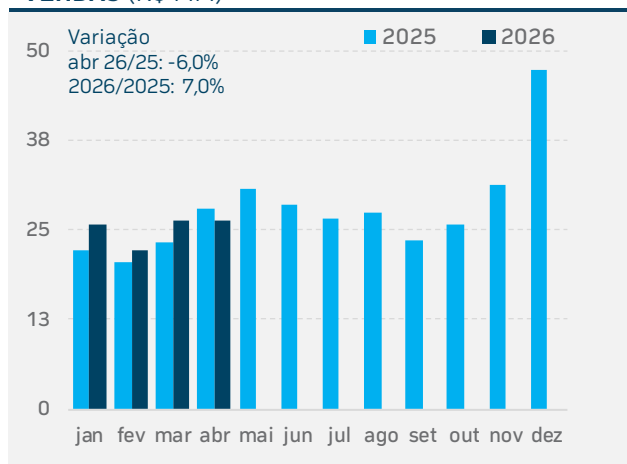




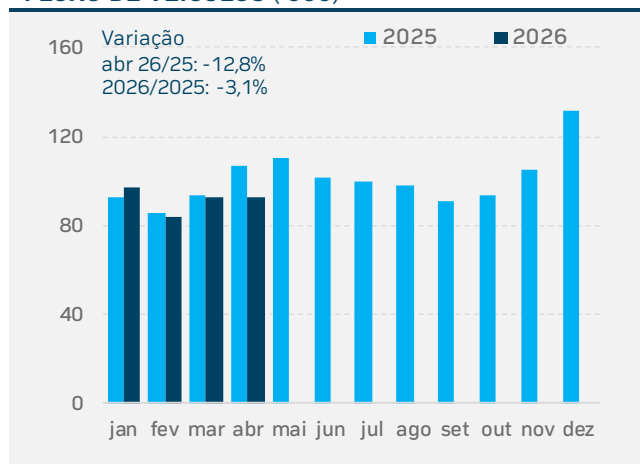
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	872.611	791.568	10%	4.278.121	3.916.523	9%
Aluguel complementar	133.857	152.185	-12%	804.237	907.577	-11%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	519.317	460.713	13%	2.043.671	1.814.204	13%
Outras receitas	13.123	14.288	-8%	36.434	122.667	-70%
Receitas totais	1.538.908	1.418.754	8%	7.162.463	6.760.971	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(82.916)	(71.629)	16%	(341.922)	(299.123)	14%
Outras despesas	(83.546)	(109.922)	-24%	(580.281)	(458.726)	26%
Despesas totais	(166.462)	(181.551)	-8%	(922.204)	(757.849)	22%
Resultado sem estacionamento	1.372.447	1.237.203	11%	6.240.259	6.003.123	4%
Resultado estacionamento	429.279	384.620	12%	2.034.694	1.654.455	23%
Resultado operacional (NOI)	1.801.726	1.621.823	11%	8.274.953	7.657.578	8%
Benefitorias	(22.451)	(993.180)	-98%	(471.471)	(3.167.267)	-85%
Resultado não operacional	-	(7.175)	-100%	(195)	(19.675)	-99%
Fluxo de caixa total	1.779.275	621.468	186%	7.803.287	4.470.636	75%

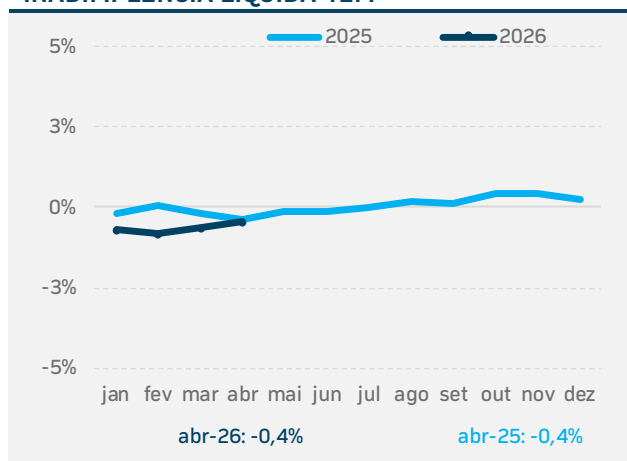
VENDAS (R\$ MM)



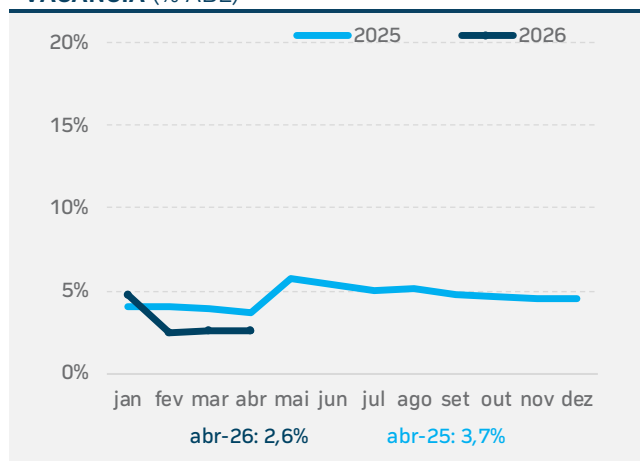
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 do Praça da Moça Café (30 m²) e saídas da Havana (68 m²), Bauducco (61 m²) e Talento Store (50 m²).

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

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

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

partagesantana.com.br/



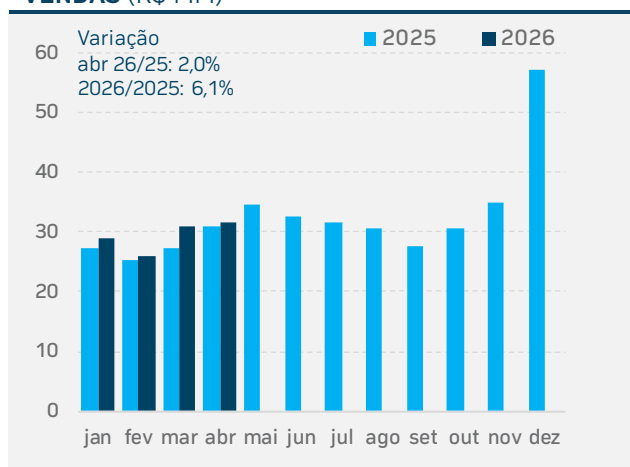
Fotos: Maurício Moreno.



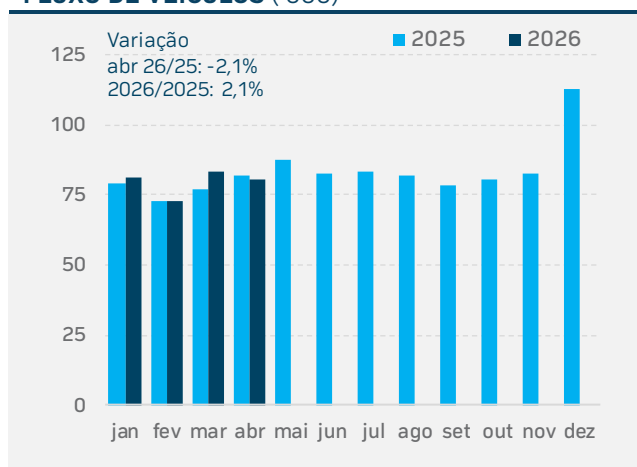
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.568.206	1.465.260	7%	7.588.431	7.197.122	5%
Aluguel complementar	253.232	225.250	12%	1.224.790	1.312.873	-7%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	396.737	432.629	-8%	1.644.942	1.611.423	2%
Outras receitas	25.565	56.912	-55%	215.566	258.300	-17%
Receitas totais	2.243.740	2.180.051	3%	10.673.729	10.379.718	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(275.941)	(202.128)	37%	(790.225)	(419.030)	89%
Outras despesas	(255.452)	(260.467)	-2%	(1.144.472)	(1.383.236)	-17%
Despesas totais	(531.393)	(462.595)	15%	(1.934.697)	(1.802.266)	7%
Resultado sem estacionamento	1.712.346	1.717.455	0%	8.739.032	8.577.452	2%
Resultado estacionamento	869.514	698.402	25%	3.689.335	3.176.805	16%
Resultado operacional (NOI)	2.581.860	2.415.857	7%	12.428.367	11.754.257	6%
Benefitorias	(184.693)	(236.399)	-22%	(744.002)	(1.179.315)	-37%
Resultado não operacional	(102.448)	(387.091)	-74%	(363.680)	(800.364)	-55%
Fluxo de caixa total	2.294.719	1.792.366	28%	11.320.685	9.774.578	16%

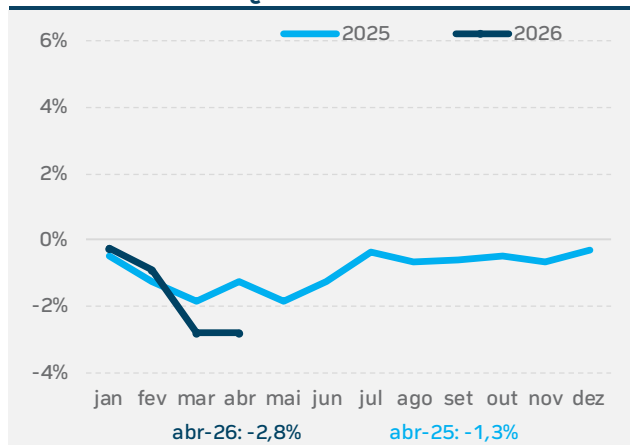
VENDAS (R\$ MM)



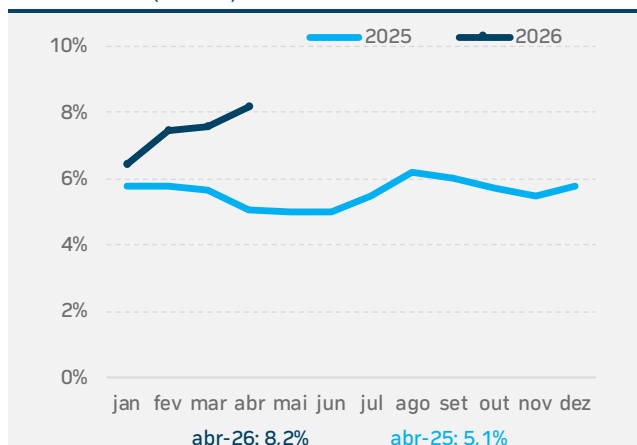
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (0% 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.

Destacamos que a venda de 18,375% do IFONH será refletida nos indicadores operacionais de maio de 2026, ou seja, a partir do relatório gerencial de junho de 2026.

Movimentações comerciais: entrada da Natura (190 m²).

PARTICIPAÇÃO 18,4%	ABL TOTAL 20,1 mil m ²	OPERAÇÕES 92	INAUGURAÇÃO 2013	OPERADOR Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, Dolce & Gabbana e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutleth	

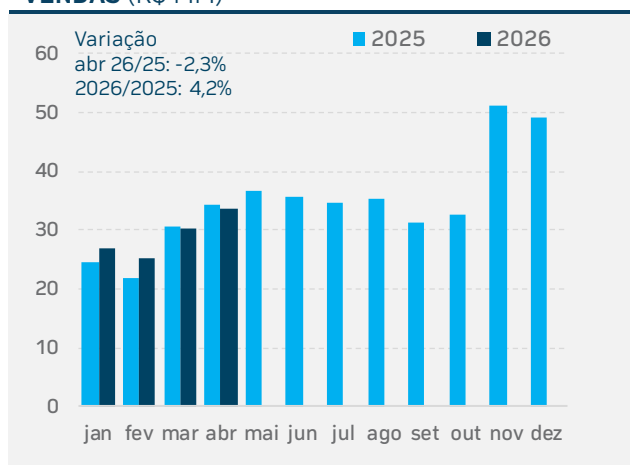




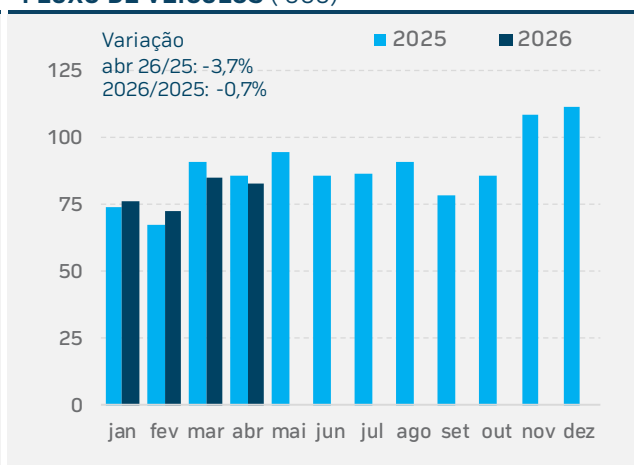
I FASHION OUTLET (0% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.072.990	1.121.603	-4%	5.217.366	5.222.740	0%
Aluguel complementar	334.855	370.365	-10%	1.553.842	1.616.813	-4%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	230.940	112.528	105%	661.841	470.281	41%
Outras receitas	21.484	6.228	245%	89.505	27.528	225%
Receitas totais	1.660.270	1.610.724	3%	7.522.554	7.337.363	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(78.658)	(79.175)	-1%	(329.548)	(308.709)	7%
Outras despesas	(178.523)	(171.669)	4%	(768.430)	(627.597)	22%
Despesas totais	(257.181)	(250.844)	3%	(1.097.978)	(936.306)	17%
Resultado sem estacionamento	1.403.089	1.359.880	3%	6.424.576	6.401.057	0%
Resultado estacionamento	410.713	332.965	23%	1.654.728	1.283.941	29%
Resultado operacional (NOI)	1.813.802	1.692.845	7%	8.079.305	7.684.998	5%
Benfeitorias	(11.508)	(3.664)	214%	(107.571)	(40.092)	168%
Resultado não operacional	2.631	3.585	-27%	12.806	(426.357)	-
Fluxo de caixa total	1.804.925	1.692.765	7%	7.984.540	7.218.549	11%

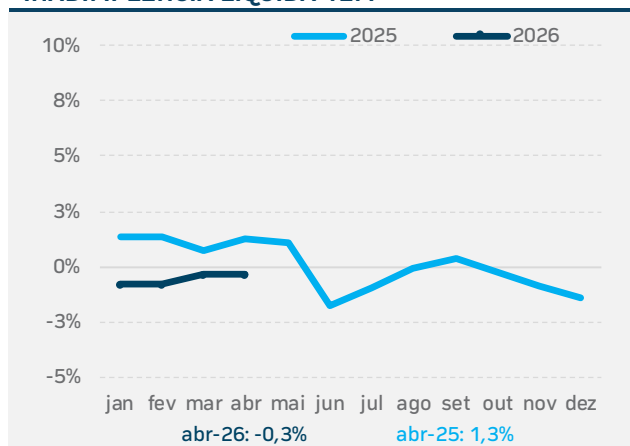
VENDAS (R\$ MM)



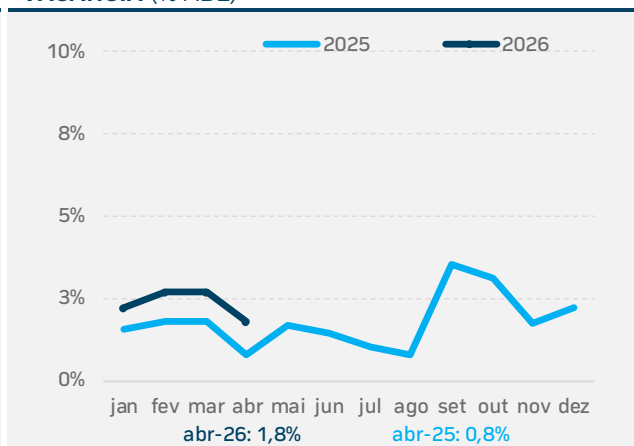
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

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

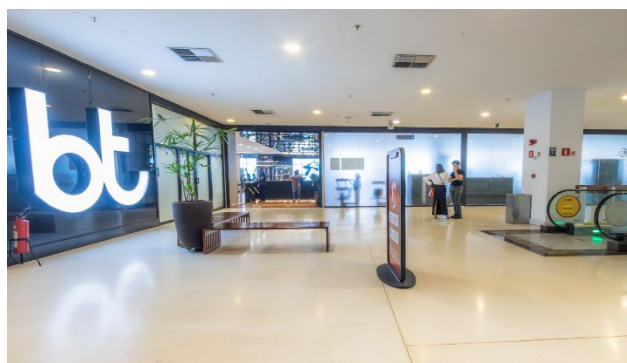
Movimentações comerciais: entradas do TRE-MT (68 m²) e Raphael Benetti (36 m²), saídas da Faipe (32 m²) e Visa EUA Vistos (31 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
54,0%	26,3 mil m ²	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

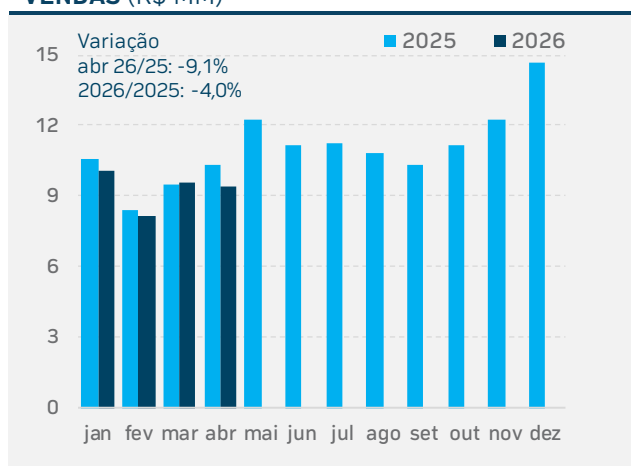




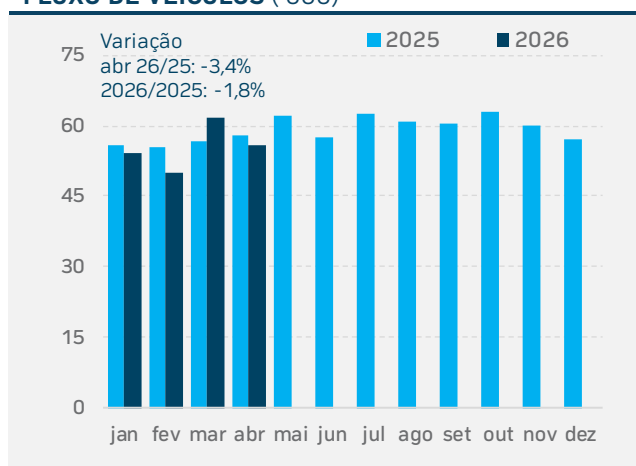
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	265.809	255.149	4%	885.622	838.223	6%
Aluguel complementar	59.922	73.776	-19%	266.205	366.467	-27%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	92.982	75.877	23%	569.693	324.428	76%
Outras receitas	414	159	161%	68.138	1.080	6209%
Receitas totais	419.128	404.961	3%	1.789.657	1.530.198	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(805.450)	(737.051)	9%	(3.945.632)	(3.229.953)	22%
Outras despesas	(92.108)	(38.245)	141%	(313.103)	(286.570)	9%
Despesas totais	(897.558)	(775.296)	16%	(4.258.735)	(3.516.523)	21%
Resultado sem estacionamento	(478.429)	(370.335)	29%	(2.469.078)	(1.986.325)	24%
Resultado estacionamento	1.826	2.541	-28%	7.710	9.658	-20%
Resultado operacional (NOI)	(476.603)	(367.794)	30%	(2.461.368)	(1.976.667)	25%
Benfeitorias	(92.173)	-	-	(198.787)	(352.800)	-44%
Resultado não operacional	-	-	-	-	(555.000)	-100%
Fluxo de caixa total	(568.776)	(367.794)	55%	(2.660.155)	(2.884.467)	-8%

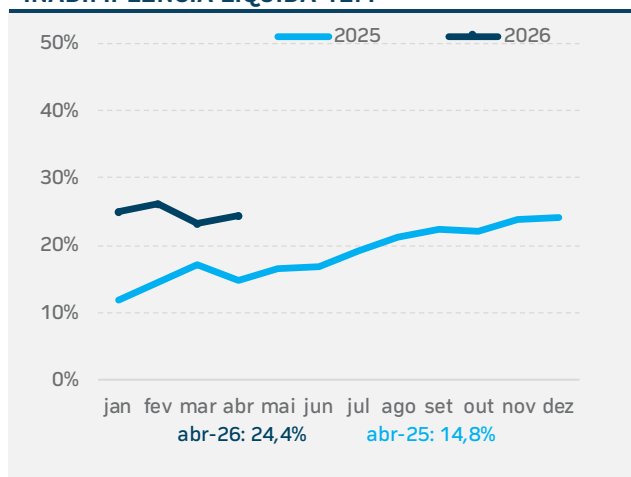
VENDAS (R\$ MM)



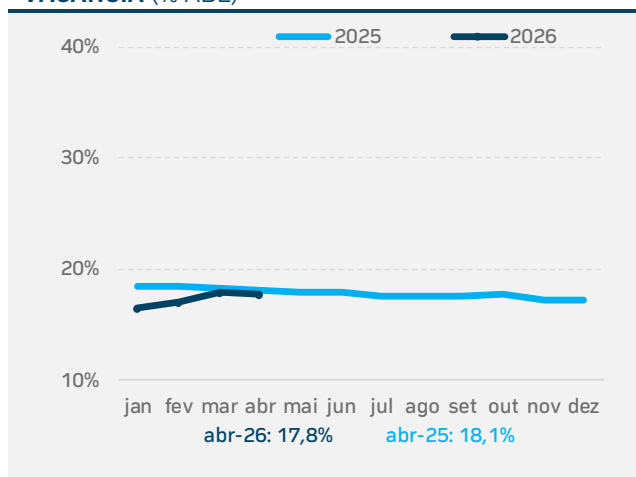
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

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

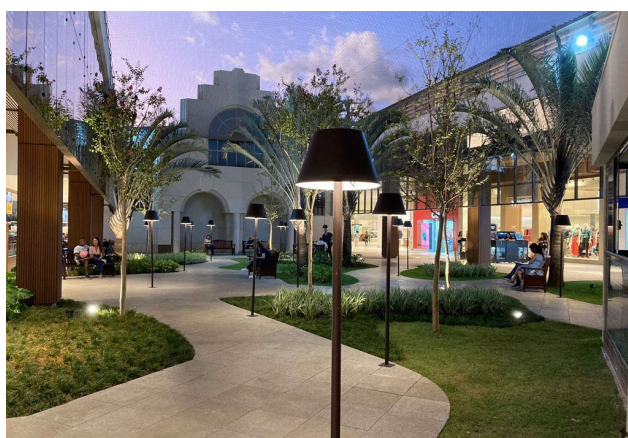
Movimentações comerciais: saída da Richards + Tommy Hilfiger (89 m²).

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

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

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

www.francashopping.com.br

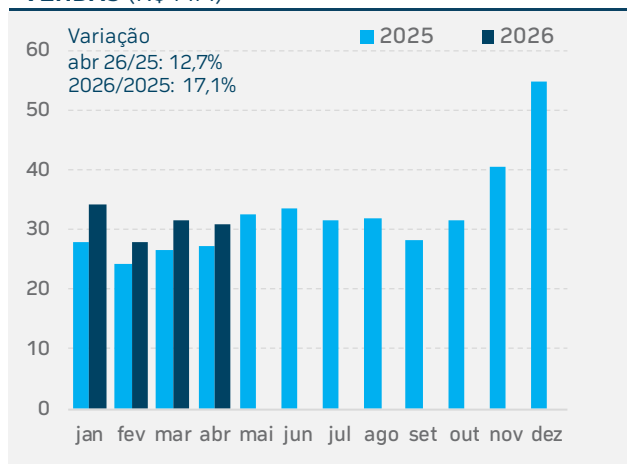




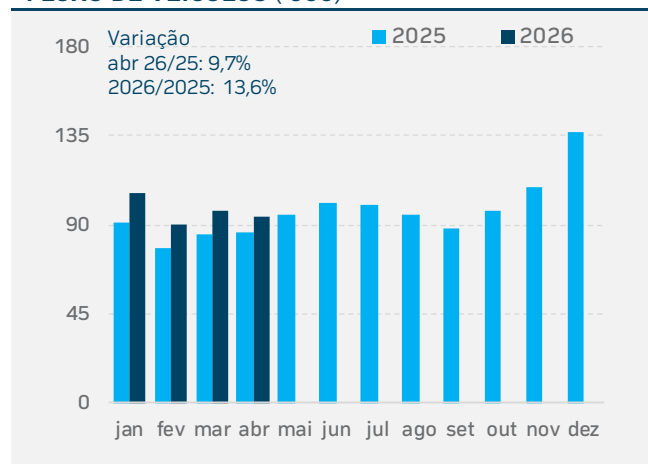
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-26	Realizado abr-25	Varição vs. abr-25	Acum. abr-26	Acum. abr-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.336.488	1.178.179	13%	6.746.660	5.259.170	28%
Aluguel complementar	193.149	143.875	34%	627.393	1.053.017	-40%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	393.940	275.010	43%	1.270.217	1.331.830	-5%
Outras receitas	19.457	27.843	-	299.189	110.869	-
Receitas totais	1.943.034	1.624.908	20%	8.943.459	7.754.885	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(7.197)	(74.499)	-90%	(64.669)	(193.448)	-67%
Outras despesas	(507.450)	(241.754)	110%	(1.579.985)	(988.166)	60%
Despesas totais	(514.647)	(316.254)	63%	(1.644.655)	(1.181.614)	39%
Resultado sem estacionamento	1.428.387	1.308.655	9%	7.298.804	6.573.271	11%
Resultado estacionamento	644.595	477.642	35%	2.711.013	1.917.368	41%
Resultado operacional (NOI)	2.072.982	1.786.297	16%	10.009.817	8.490.639	18%
Benefitorias	(3.036)	(194.920)	-98%	(21.144)	(808.443)	-97%
Resultado não operacional	24.395	20.826	17%	97.460	(123.954)	-
Fluxo de caixa total	2.094.341	1.612.202	30%	10.086.133	7.558.242	33%

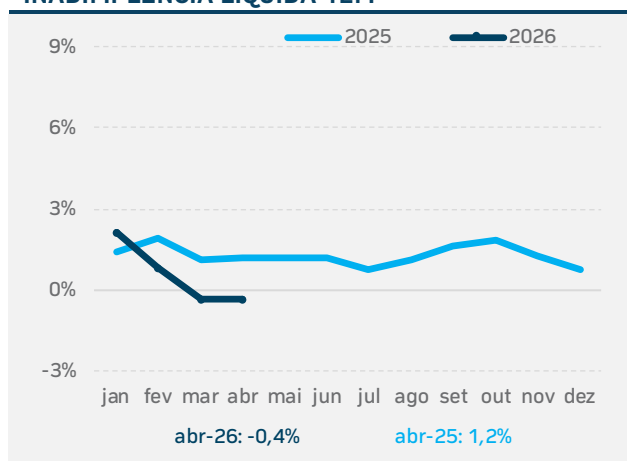
VENDAS (R\$ MM)



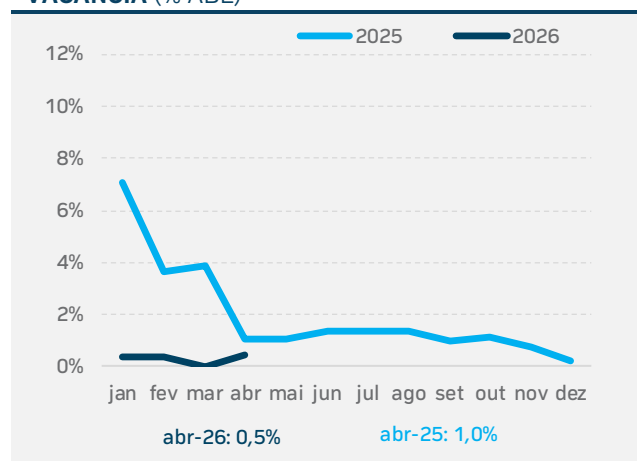
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas, e um dos maiores shoppings da América Latina. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 21,7% do Shopping, por meio dos fundos HPDP11 e PQDP11, já considerando a aquisição de participação adicional no ativo.

Destacamos que foi **inaugurada a Nike** em uma área de 930 m² ao lado da H&M, reforçando a qualificação do mix do Parque Dom Pedro, em especial o mix de moda do corredor de Árvores. A unidade tem a proposta de loja conceito da marca, e inaugurou antes da Copa do Mundo Fifa 2026, visando aproveitar o momento de forte procura por artigos de futebol.

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
22,1%	126,3 mil m ²	448	2002	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, Nike, PEP da Polícia Federal, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Camarada Camarão, Empório Santa Therezinha, Giovannetti, Jangada Restaurante, Lago do Holandês, L'Entrecôte de Paris, Madero, Mamma Jamma, Ninetto, O Matuto, Olive Garden, Outback, Parrilla da Fazenda, Pecorino, Pirajá, Toca da Traíra e Temakeria e Cia.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

FLORIPA SHOPPING (3% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FLRP11)

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

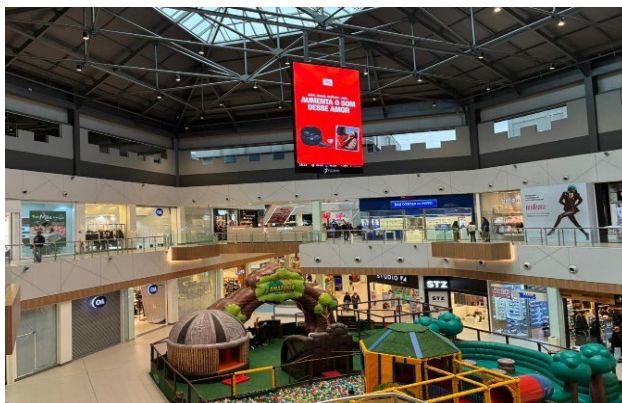
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO 25,8%	ABL TOTAL 50,8 mil m ²	OPERAÇÕES 151	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR Plena Malls
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

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

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

www.floripashopping.com.br



GRAND PLAZA SHOPPING (2% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII ABCP11)

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



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

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

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

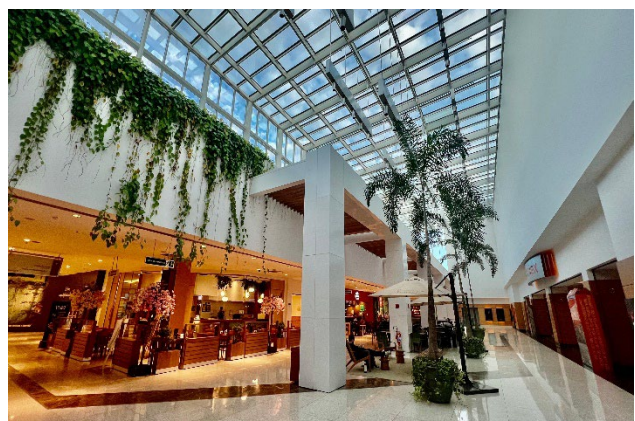
Por outro lado, movimentos recentes reforçam o reposicionamento do ativo: a inauguração de um supermercado, importante operação para agregação ao *tenant mix* do shopping, e a instalação de um hospital no terreno vizinho ampliam a atratividade do empreendimento, com potencial de incremento no fluxo de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

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br





GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DOCUMENTOS

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

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

hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

