

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Shopping Jaraguá Araraquara

SETEMBRO DE 2026

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
SHOPPING JARDIM SUL	14
SHOPPING PENHA	16
BOULEVARD SHOPPING BAURU	18
PARKSHOPPING SÃO CAETANO	20
CAPIM DOURADO SHOPPING	22
MOOCA PLAZA SHOPPING	24
SHOPPING WEST PLAZA	26
TIVOLI SHOPPING CENTER	28
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	30
SHOPPING VILLALOBOS	32
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	34
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA	36
PARTAGE SANTANA SHOPPING	38
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	40
FRANCA SHOPPING	42
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	44
FLORIPA SHOPPING	45
GRAND PLAZA SHOPPING	46
VIA PARQUE SHOPPING	47
GLOSSÁRIO	48
DOCUMENTOS	49



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\$ 20,96

COTA DE MERCADO

R\$ 18,57

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,7 bi

QUANTIDADE DE COTAS*

144.355.726

QUANTIDADE DE COTISTAS

205.484

ABL PRÓPRIA ¹

268,0 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Doze emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

RATING

brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil ([link](#))

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

**Cadastre-se**

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 30/09/2026.

* Não considera os recibos da 12ª Emissão.

PRINCIPAIS DESTAQUES

12ª EMISSÃO DE COTAS DO HGBS NO MONTANTE TOTAL DE R\$ 214.578.795,20

No dia 2 de outubro de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [anunciou](#) o encerramento da 12ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.

Foram subscritas, no âmbito da Oferta, 10.570.384 cotas, ao preço de R\$ 20,30 por cota, correspondentes ao montante total de R\$ 214.578.795,20, desconsiderando os custos da Oferta.

Maiores detalhes podem ser encontrados nos demais Documentos da Oferta, disponíveis na [página](#) do Fundo.

AQUISIÇÃO DE 75% DO SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA

No dia 1º de outubro de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunicou aos Cotistas via [Fato Relevante](#) que foi concluída a aquisição de 75% do Shopping Jaraguá Araraquara, por um valor de R\$ 216.295.028,50, sendo pagos R\$ 295.028,50 naquela data com recursos do caixa do Fundo e R\$ 216.000.000,00 por meio de securitização de créditos imobiliários, conforme [apresentação](#) divulgada.

O preço de aquisição ficou em linha com o laudo de avaliação elaborado pela Capright, disponível no seguinte [link](#), e representa um cap rate de 9,4%, considerando o resultado operacional do Shopping projetado para os 12 meses seguintes ao Fechamento. Considerando que o Fundo já era proprietário de 25% do Imóvel, com a concretização da operação, o Fundo passa a deter uma participação de 100% do Shopping Jaraguá Araraquara.

A Transação ocorreu em linha com a estratégia traçada nos últimos anos e atende integralmente à política de investimentos do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

ALIENAÇÃO DE 19% DO SHOPPING JARDIM SUL

No dia 10 de setembro de 2026, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Fundo, comunicou aos Cotistas, via [Fato Relevante](#), a conclusão da alienação de 19% do Shopping Jardim Sul pelo preço de R\$ 135.443.939,44, a ser pago em quatro parcelas. O Fundo já recebeu as duas primeiras, conforme detalhado no Fato Relevante, que somadas correspondem a 63,0% do valor da transação. O saldo remanescente será pago em duas parcelas de 18,5% cada, a serem recebidas em 12 e 18 meses após a data de fechamento. O lucro da operação é reconhecido em regime de caixa, conforme o cronograma de recebimento, de modo que 63,0% do lucro estimado já foi reconhecido. Na tabela abaixo, apresentamos o cronograma previsto de recebimentos e de reconhecimento do lucro da operação:

Venda Jardim Sul 19%	Venda	Lucro	Lucro / cota
Total	R\$ 135.443.939,44	R\$ 22.219.695,38	R\$ 0,154
2º semestre de 2026	R\$ 85.334.539,44	R\$ 13.999.204,98	R\$ 0,097
1º semestre de 2027	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,000
2º semestre de 2027	R\$ 25.054.700,00*	R\$ 4.110.245,20	R\$ 0,028
1º semestre de 2028	R\$ 25.054.700,00*	R\$ 4.110.245,20	R\$ 0,028

* valores serão atualizados pelo IPCA/IBGE

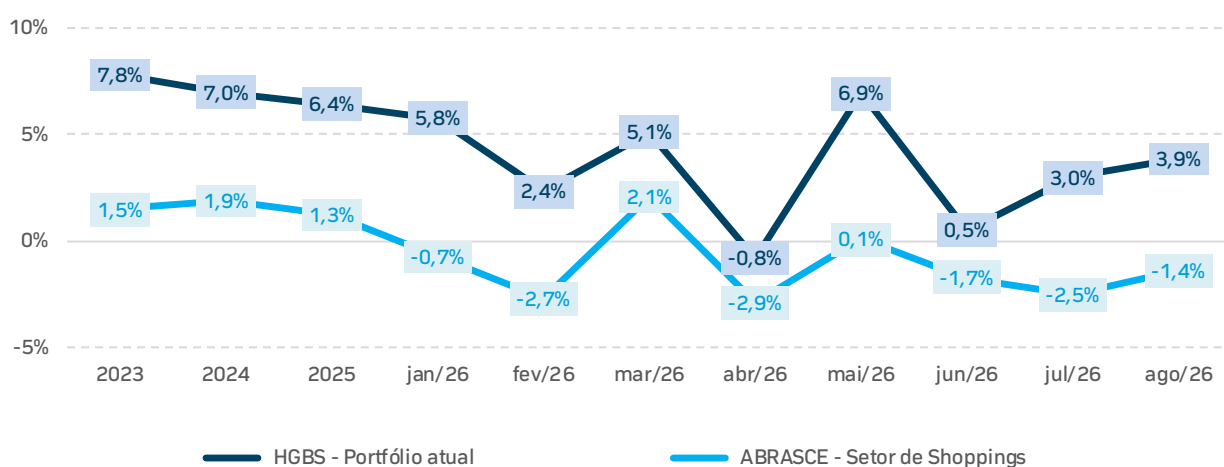
O cap rate da Transação, considerando o resultado operacional do Shopping nos últimos 12 meses findos em julho de 2026, é de 7,5%. Adicionalmente, o preço da Transação representa um valor 23,6% superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo, realizado em novembro de 2025. Adicionalmente, a Transação provocou um aumento de 3,4% na cota patrimonial do Fundo, após a remarcação da participação remanescente pelo *valuation* da Transação.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS - MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 1,4% 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 1,2% 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

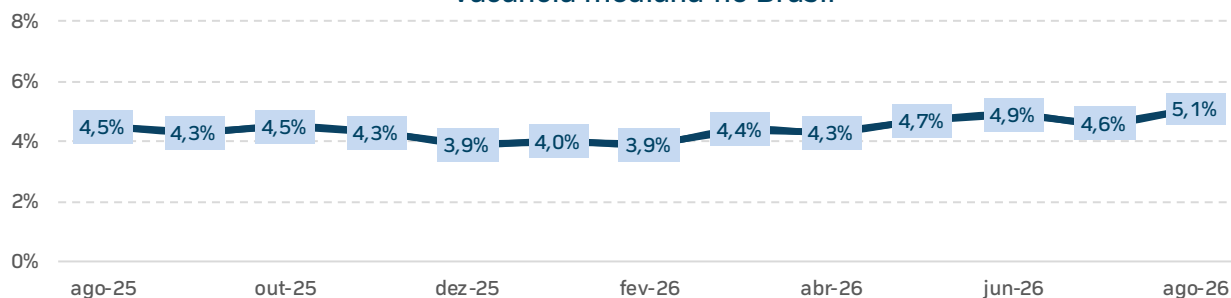


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce); Hedge; Administradoras.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
ago/26	5,1%	5,3%	5,5%	4,5%	5,2%
jul/26	4,6%	5,1%	6,6%	3,8%	7,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de agosto considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior. Destacamos que a alienação de 19% do Jardim Sul e a aquisição de 75% do Jaraguá Araraquara somente serão refletidas nos indicadores de outubro, ou seja, a partir do relatório gerencial de novembro de 2026.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.344 em agosto, o que representa um crescimento de 4,1% vs. agosto de 2025. Levando em conta o acumulado de 2026, as vendas apresentam crescimento de 3,5% em comparação ao mesmo período de 2025.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou ago/26 com 4,7% da ABL vaga vs. 4,4% em jul/26 e 5,1% em jun/25. O indicador foi impactado pelo fechamento de 4 lojas das Casas Bahia, aumentando a vacância do Fundo em 0,3 p.p. no mês.

NOI/M²: Em agosto, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 95,1/m², um crescimento de 11,4% vs. agosto de 2025. No acumulado do ano de 2026, o indicador apresenta crescimento de 5,7% em comparação ao mesmo período de 2025. Destacamos que as principais alavancas de crescimento no mês partiram de recuperações de inadimplência e da boa performance dos cinemas, que impulsionou os recebimentos de aluguel variável e receita de estacionamento.

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

Agosto - 2026					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. ago/25	YTD vs. 2025	R\$/m ²	R\$/m ² vs. ago/25	YTD vs. 2025
Pq D. Pedro ²	19%	22,7%	126.324	2,6%	1.475	1,6%	2,4%	154,8	6,4%	5,0%
Jardim Sul	13%	80,0%	28.741	2,0%	2.133	1,7%	1,8%	160,4	32,9%	11,7%
Penha	9%	87,6%	29.779	3,3%	1.693	3,0%	5,7%	79,2	-13,6%	1,5%
Bauru	8%	100,0%	34.550	2,6%	1.044	4,0%	5,8%	79,2	45,3%	20,0%
São Caetano	7%	20,0%	39.252	2,9%	2.394	9,1%	8,0%	202,9	24,7%	12,3%
Capim Dourado	6%	60,0%	39.002	1,9%	1.293	9,1%	1,6%	87,0	10,5%	-2,0%
Mooca	6%	20,0%	42.067	1,5%	2.338	9,8%	9,7%	160,1	-4,5%	3,8%
West Plaza ²	5%	89,9%	35.059	8,8%	818	9,6%	11,4%	43,1	4,9%	12,6%
Tivoli	5%	59,0%	25.779	1,7%	1.360	-3,5%	0,2%	97,7	2,1%	2,1%
São Bernardo	5%	35,0%	42.954	8,1%	1.107	2,2%	0,6%	81,5	-4,3%	-2,4%
Villa Lobos	4%	15,0%	28.389	3,4%	2.778	3,7%	2,2%	233,9	8,4%	3,5%
Floripa ^{2 4}	3%	25,6%	50.866	2,1%	1.078 ³	3,4%	-14,7%	65,7	19,6%	-0,5%
Pr. da Moça	3%	23,1%	31.368	3,2%	1.277	6,4%	4,2%	124,1	32,7%	3,4%
Araraquara	2%	25,0%	21.146	4,3%	1.313	1,1%	4,4%	93,5	5,5%	7,6%
Santana	2%	15,0%	24.630	7,3%	1.403	19,1%	11,9%	102,0	4,3%	7,8%
Via Parque ²	1%	12,4%	56.420	13,7%	435	-6,0%	-4,6%	14,3	-60,6%	-34,5%
Goiabeiras	0,6%	54,0%	25.831	17,2%	400	-4,8%	-4,8%	-14,0	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.955	9,2%	1.847	10,3%	12,6%	127,0	6,6%	15,5%
HGBS¹	-	-	268.261	4,7%	1.344	4,1%	3,5%	95,1	11,4%	5,7%

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 e PQDP11, no Floripa via FLRP11 e no Via Parque via FVPQ11.

³ Não considera ABL de lajes corporativas.

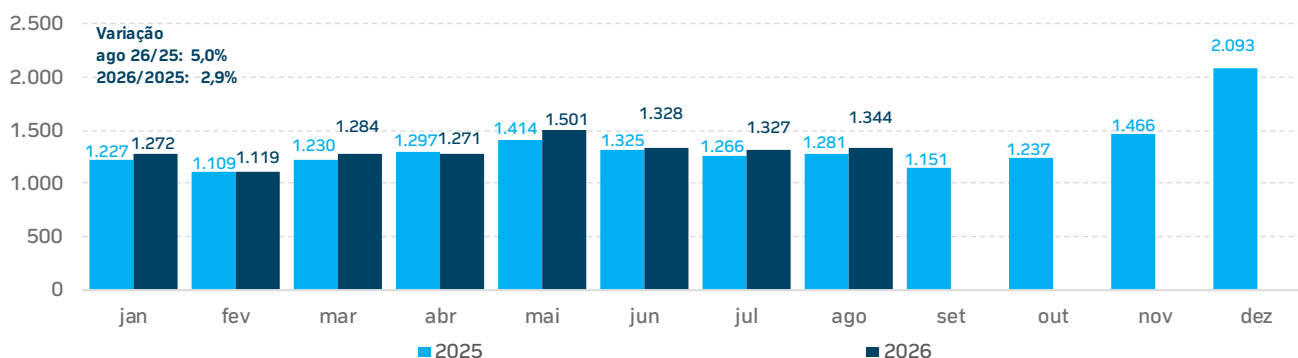
⁴ Destacamos que a variação negativa dos indicadores de Vendas e NOI do Floripa é influenciada por uma base elevada de resultados em 2025, com forte impacto do crescimento do turismo estrangeiro em Florianópolis no período.

Fonte: Hedge, Administradoras.

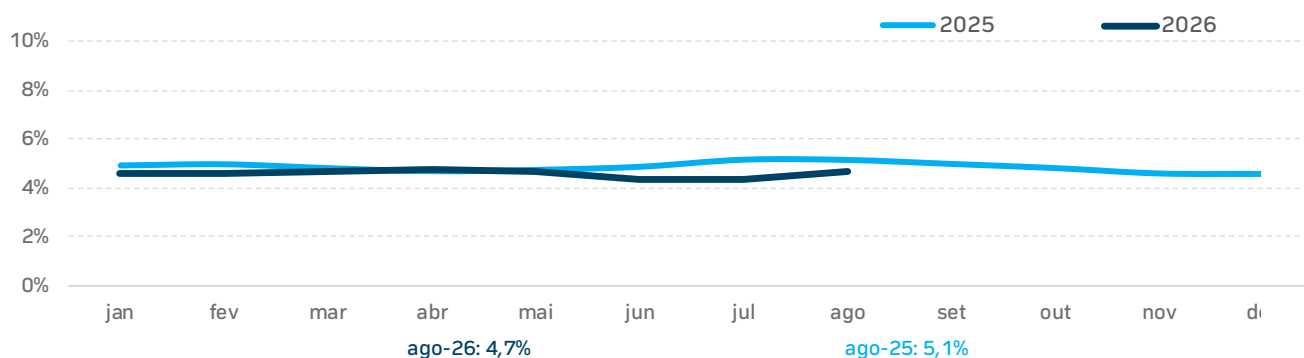
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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.

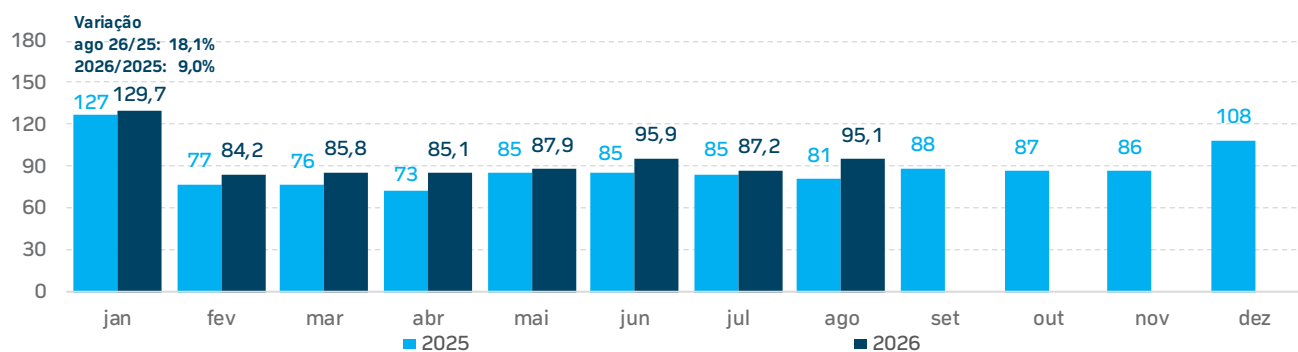
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em setembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,237 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,170 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2026, considerando as 144.355.726 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de outubro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2026.

No mês, o fundo realizou o lucro com o recebimento de uma parcela da venda do Jardim Sul, perfazendo um ganho de R\$ 0,097 / cota.

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	set-26	R\$ / Cota	2026	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	25.573.930	0,177	222.324.184	0,180
Imóveis	19.531.757	0,135	176.527.608	0,143
FII's Estratégicos - Rendimento	6.042.173	0,042	45.796.576	0,037
Outras Receitas	686.391	0,005	9.432.540	0,008
FII's Líquidos - Rendimento	370.471	0,003	3.283.502	0,003
CRI	107.076	0,001	2.583.956	0,002
LCI	49.753	0,000	212.760	0,000
Renda Fixa	159.091	0,001	3.352.322	0,003
Total de Despesas	(6.104.599)	(0,042)	(53.395.743)	(0,043)
Despesas operacionais	(1.780.884)	(0,012)	(15.488.666)	(0,013)
Despesas financeiras	(4.323.715)	(0,030)	(37.907.077)	(0,031)
Resultado Operacional	20.155.722	0,140	178.360.981	0,145
Lucro Operações	13.999.182	0,097	49.648.080	0,039
Imóveis	13.999.205	0,097	40.206.353	0,031
FII's Estrat. - Ganho de Capital	-	-	21.659.060	0,018
FII's Líquidos - Ganho de Capital	(23)	(0,000)	(9.582.877)	(0,008)
IR Ganho FII's	-	-	(2.634.457)	(0,002)
Resultado HGBS11	34.154.905	0,237	228.009.060	0,183
Rendimento HGBS11	24.540.473	0,170	209.221.484	0,169
Rendimento Recibos*	3.299	-	258.271	-

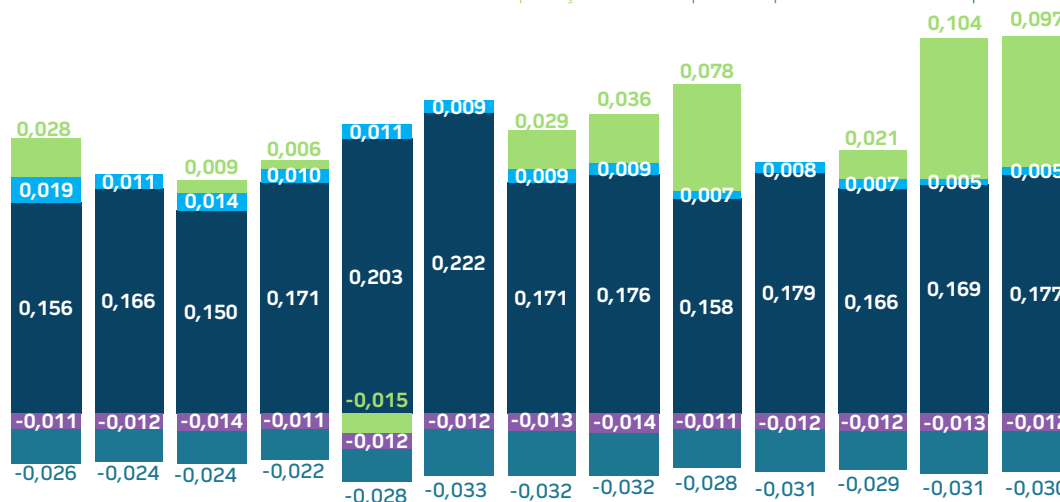
Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FII's Estratégicos - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FII's HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11 e ABCP11. **Outras Receitas:** FII's Líquidos - Rendimento: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

* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 11ª e 12ª 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



	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Média 12m
Resultado Total	0,166	0,141	0,136	0,153	0,159	0,186	0,164	0,174	0,203	0,143	0,153	0,233	0,237	0,173
Rendimento	0,150	0,150	0,150	0,150	0,160	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,170	0,164
Resultado Acumulado	0,026	0,017	0,003	0,006	0,005	0,021	0,015	0,017	0,048	0,021	0,004	0,068	0,134	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o lucro realizado com a conclusão das vendas do I Fashion Outlet Novo Hamburgo e 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\$ 18,57**.

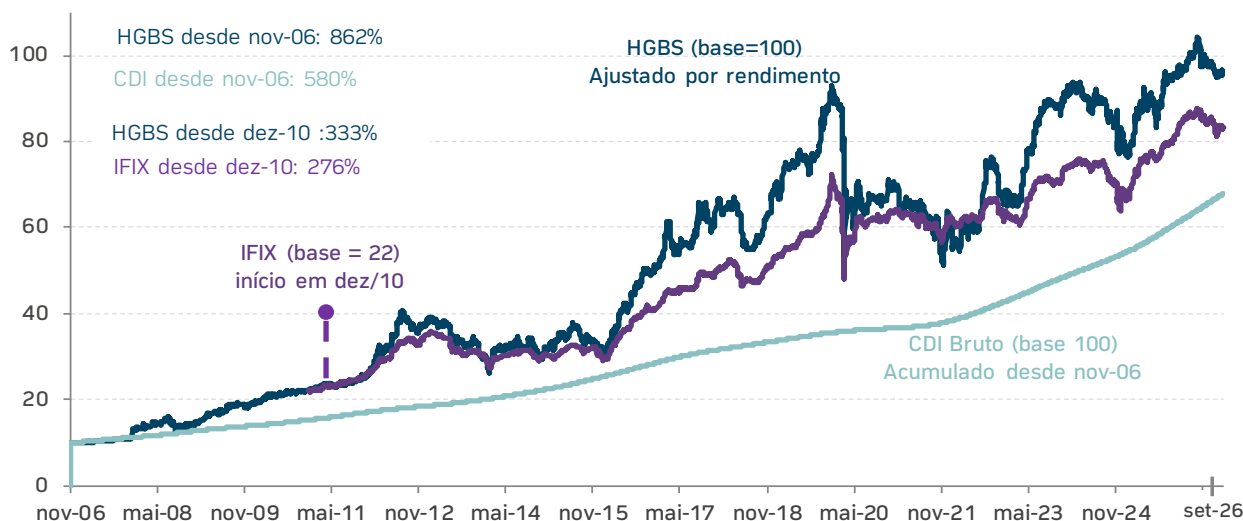
Hedge Brasil Shopping FII	set/26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	18,69	20,00	20,45	10,00
Renda Acumulada	0,9%	7,5%	9,5%	295,4%
Ganho de Capital Líquido	-0,6%	-7,2%	-9,2%	68,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,3%	0,4%	0,4%	1544,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,3%	0,5%	0,4%	15,2%
% CDI Líquido	29,2%	4,1%	2,9%	313,5%
Retorno Total Bruto	0,3%	0,4%	0,3%	381,1%
IFIX	-0,2%	-0,5%	4,6%	258,9%¹
% IFIX	-	-	7,4%	121,0%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

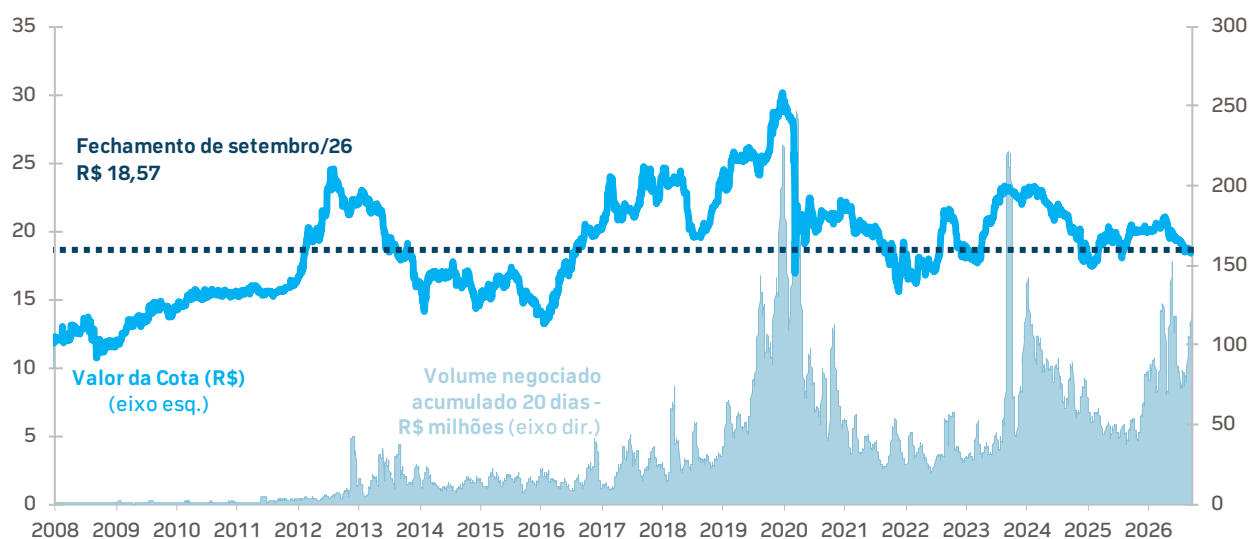
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	set/26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	4,7%	33,1%	40,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	126,5	898,7	1.082,9
Volume médio diário (R\$ milhões)	6,0	4,8	4,3

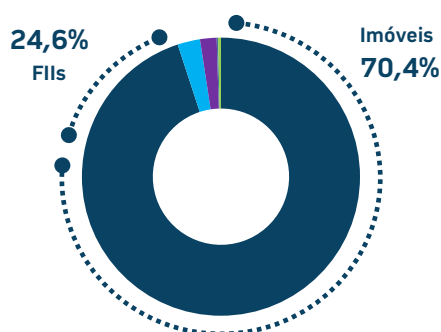


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

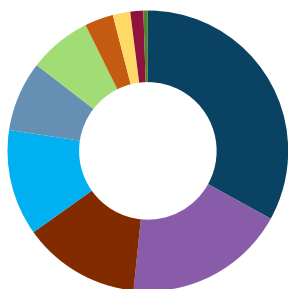
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em catorze cidades e cinco estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 95,0% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 47% do valor investido em ativos estratégicos. Destacamos que a alienação de 19% do Jardim Sul já está refletida na carteira de setembro, enquanto a aquisição de 75% do Jaraguá Araraquara somente será refletida na carteira de outubro.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	95,0%	FIIs Líquidos	2,6%
CRIs, LCIs e LFTs	2,1 %	Fundos RF	0,3%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	33%
WE9	19%
Ancar	13%
Soul Malls	12%
AD Shopping	8%
Multiplan	7%
Plena Malls	3%
SYN	2%
Partage	2%
Alqia	1%

DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

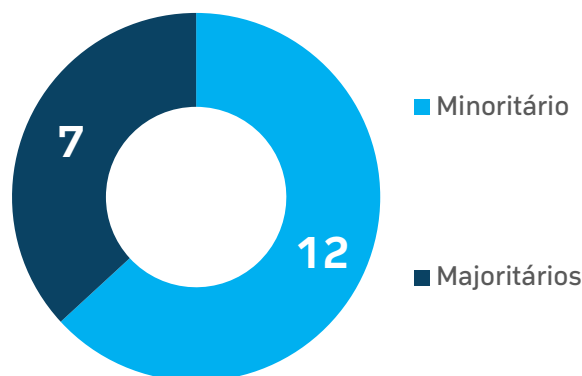
São Paulo	89%
Tocantins	6%
Santa Catarina	3%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO

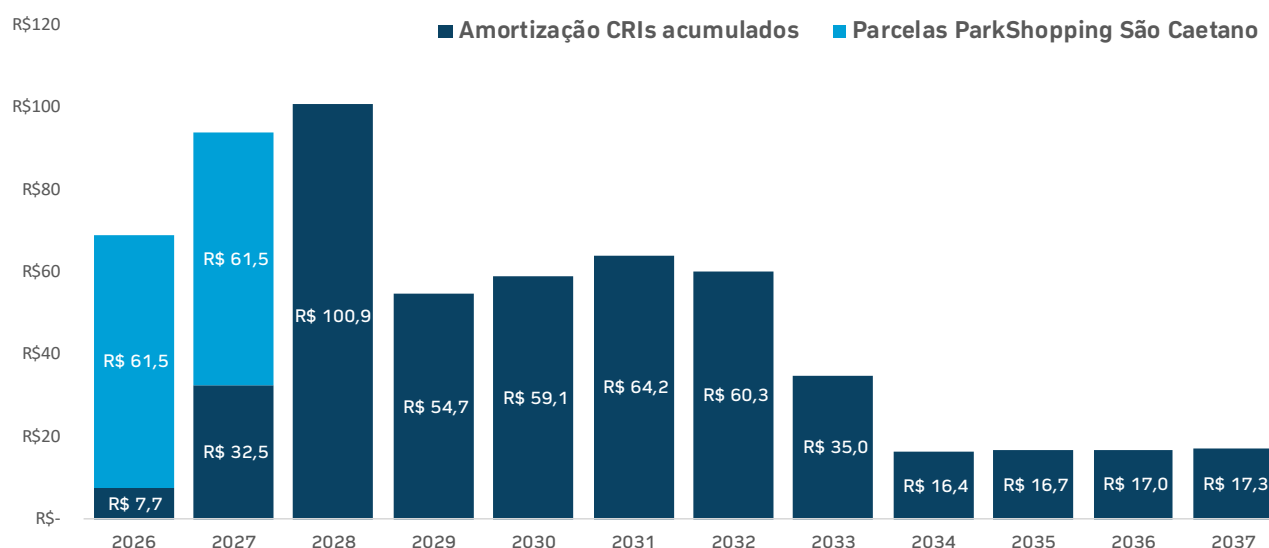


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Apresentamos abaixo o detalhamento das obrigações por aquisição de ativos e securitização de recebíveis na data base deste relatório. Destacamos que o CRI emitido em 1º de outubro para pagamento da aquisição de 75% do Jaraguá Araraquara será refletido no relatório de outubro.

Relação Dívida / PL	17,0%						
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\$ 95,1	R\$ 98,4	R\$ 89,2	R\$ 126,1	R\$ 28,0	R\$ 69,0	R\$ 9,5
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 (13% 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: entrada da Só Óculos (51 m²) e saída da loja Heloísa Machado (60 m²).

PARTICIPAÇÃO 61,0%	ABL TOTAL 28,7 mil m ²	OPERAÇÕES 171	INAUGURAÇÃO 1990	OPERADOR Ancar + Hedge
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------------

Principais Operações: Brookfield Donna (a inaugurar), C&A, CEMA Medicina Especializada (a inaugurar), Camicado, Centauro, Daiso, Fast Shop, Le Lis Blanc, Life by Vivara, Lojas Americanas, Multicoisas, Pão de Açúcar, PB Kids, Schutz, Renner, Vivara, Almanara, América, Dengo, Lia Giornò, Madero, Outback, Urban Café Journal e UCI Cinemas.

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

www.shoppingjardimsul.com.br



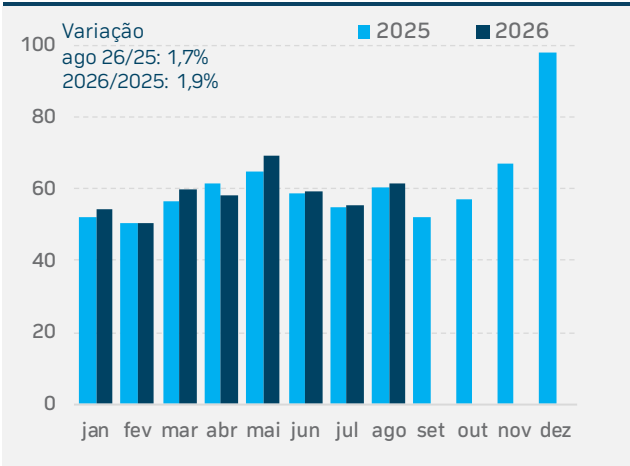
Fotos: Maurício Moreno.



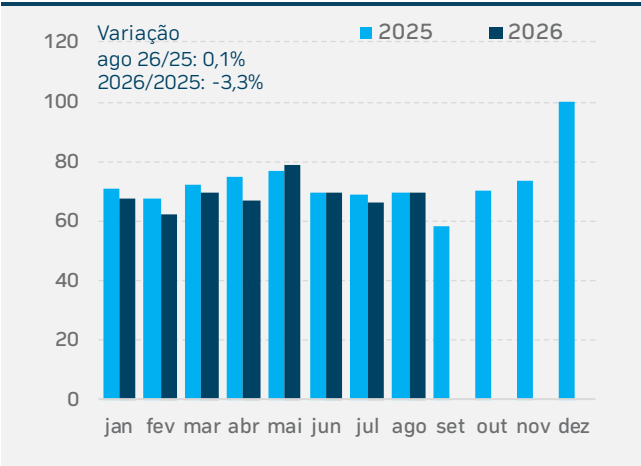
SHOPPING JARDIM SUL (13% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.137.871	2.678.216	17%	23.843.004	22.176.540	8%
Aluguel complementar	148.765	144.148	3%	1.869.885	1.932.050	-3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	632.774	483.550	31%	4.544.648	4.217.566	8%
Outras receitas	25.765	68.054	-62%	300.390	480.315	-37%
Receitas totais	3.945.175	3.373.969	17%	30.557.926	28.806.471	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(31.930)	(49.012)	-35%	(301.609)	(514.543)	-41%
Outras despesas	(451.691)	(995.847)	-55%	(4.000.375)	(4.903.294)	-18%
Despesas totais	(483.621)	(1.044.859)	-54%	(4.301.985)	(5.417.836)	-21%
Resultado sem estacionamento	3.461.554	2.329.110	49%	26.255.942	23.388.634	12%
Resultado estacionamento	1.149.247	1.138.821	1%	9.576.646	8.668.089	10%
Resultado operacional (NOI)	4.610.801	3.467.931	33%	35.832.587	32.056.723	12%
Benfeitorias	(137.561)	(1.886)	7195%	(1.405.742)	(254.494)	452%
Resultado não operacional	(17.184)	(47.117)	-64%	(206.248)	(233.850)	-12%
Fluxo de caixa total	4.456.056	3.418.928	30%	34.220.597	31.568.379	8%

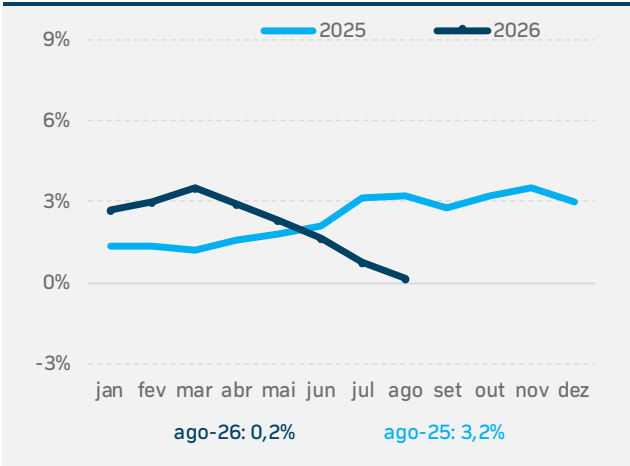
VENDAS (R\$ MM)



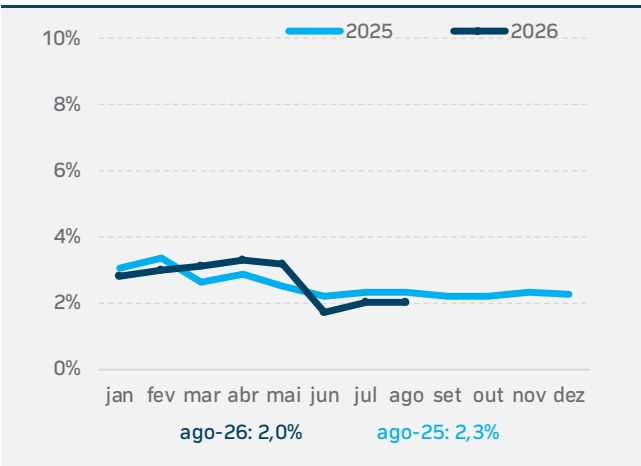
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que em 1º de setembro ocorreu a transição da administração do ativo para a WE9, em atuação conjunta com a Hedge como coadministradoras do Shopping Penha. A escolha pela WE9 foi pautada pela confiança construída e na experiência positiva com a administradora na gestão de outros ativos do portfólio. Adicionalmente, a decisão considerou as oportunidades identificadas para aprimoramentos qualitativos na gestão, bem como para a captura de ganhos operacionais e comerciais capazes de otimizar a performance do ativo. A expectativa é que essas iniciativas contribuam para maximizar o potencial de resultados do Shopping Penha e ampliar a geração de retorno recorrente no curto e médio prazo.

Movimentações comerciais: saída da Now Nutrição Esportiva (32 m²). Adicionalmente tivemos a entrada da Localiza em área de 582 m² que era considerada reserva técnica, portanto, não afeta a vacância.

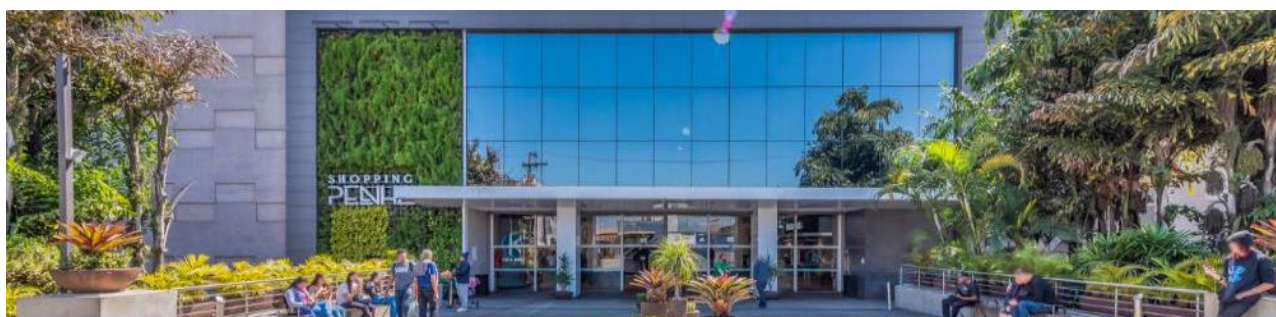
Destacamos que em abril algumas lojas satélites localizadas no 1º piso do Shopping Penha foram reclassificadas da vacância para reserva técnica/vacância estratégica, totalizando 706 m². Essa reclassificação decorre do projeto de otimização do mix e da ocupação do piso que viabilizou a [entrada da Riachuelo](#), após a unificação de determinadas lojas satélites e a conversão de parte da área de mall em ABL.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87,6%	29,8 mil m²	167	1992	WE9 + Hedge

Principais Operações: C&A, Centauro, Dafyne Presentes, Danny Cosméticos, Kalunga, Life by Vivara, Magazine Luiza, Pandora, Renner, Riachuelo (a inaugurar), 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

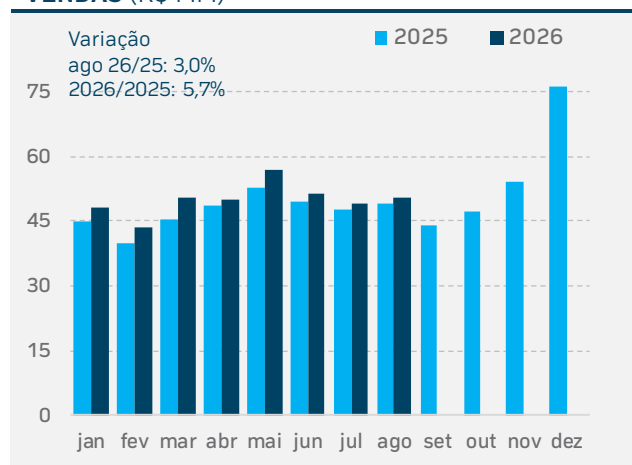


Fotos: Maurício Moreno

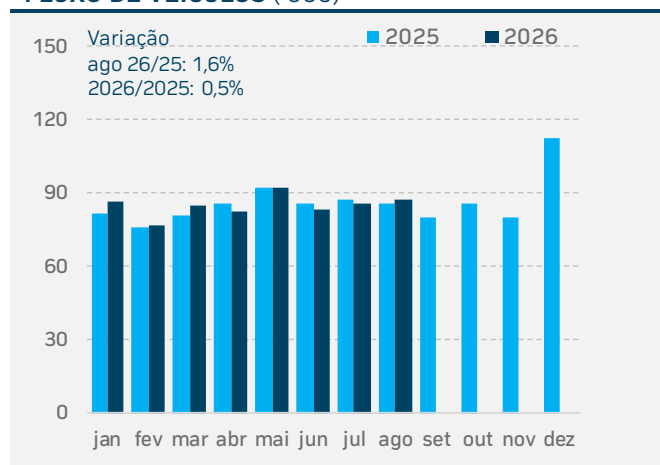
SHOPPING PENHA (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Varição vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.903.962	2.017.720	-6%	18.126.792	17.220.388	5%
Aluguel complementar	196.384	163.500	20%	1.702.607	1.622.789	5%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	553.704	518.550	7%	3.931.106	3.949.515	0%
Outras receitas	16.624	18.790	-12%	594.675	107.905	451%
Receitas totais	2.670.675	2.718.560	-2%	24.355.181	22.900.598	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(338.584)	(265.081)	28%	(2.556.742)	(2.141.940)	19%
Outras despesas	(480.340)	(246.102)	95%	(2.376.899)	(1.959.456)	21%
Despesas totais	(818.924)	(511.183)	60%	(4.933.641)	(4.101.396)	20%
Resultado sem estacionamento	1.851.751	2.207.378	-16%	19.421.539	18.799.202	3%
Resultado estacionamento	505.754	522.525	-3%	4.065.358	4.344.660	-6%
Resultado operacional (NOI)	2.357.505	2.729.902	-14%	23.486.897	23.143.862	1%
Benfeitorias	(811.248)	(1.043.600)	-22%	(2.355.297)	(6.324.141)	-63%
Resultado não operacional	-	(2.200)	-	(41.918)	(17.600)	138%
Fluxo de caixa total	1.546.257	1.684.102	-8%	21.089.682	16.802.121	26%

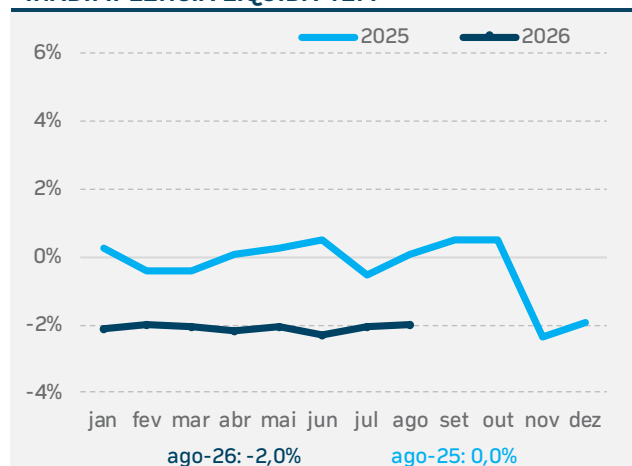
VENDAS (R\$ MM)



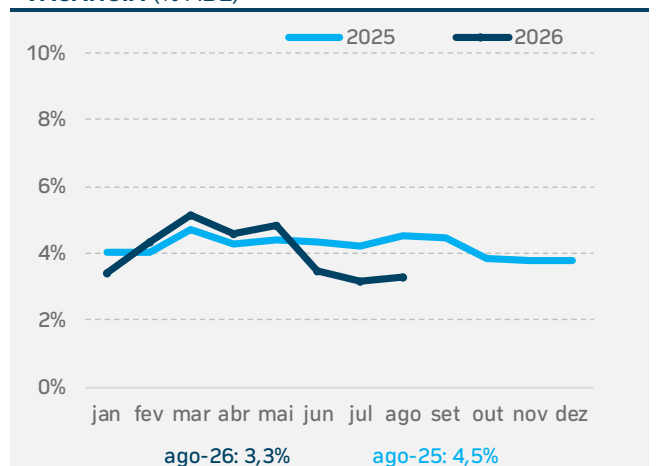
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

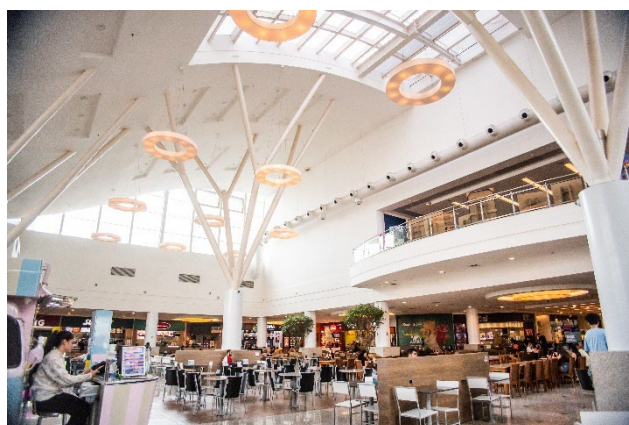
Movimentações comerciais: saída da Mixtou Experience (105 m²).

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

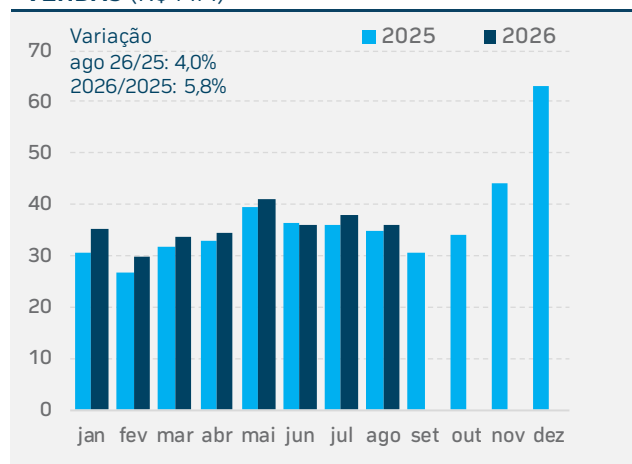
boulevardshoppingbauru.com.br



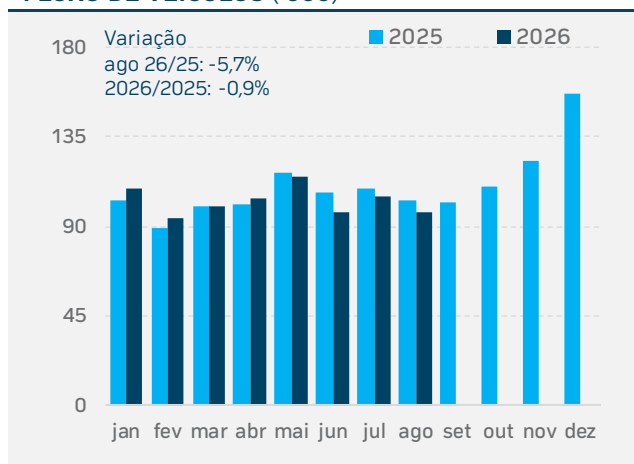
BOULEVARD SHOPPING BAURU (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.677.610	1.251.184	34%	11.561.387	11.033.005	5%
Aluguel complementar	260.143	220.985	18%	2.050.995	1.984.607	3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	429.341	375.026	14%	3.211.167	2.902.851	11%
Outras receitas	26.700	36.680	-	194.261	144.026	-
Receitas totais	2.393.793	1.883.875	27%	17.017.809	16.064.489	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(134.383)	(190.168)	-29%	(1.199.747)	(1.635.664)	-27%
Outras despesas	(155.557)	(266.307)	-42%	(1.246.280)	(2.063.599)	-40%
Despesas totais	(289.941)	(456.475)	-36%	(2.446.027)	(3.699.263)	-34%
Resultado sem estacionamento	2.103.853	1.427.399	47%	14.571.782	12.365.226	18%
Resultado estacionamento	631.736	455.033	39%	4.576.511	3.586.260	28%
Resultado operacional (NOI)	2.735.589	1.882.432	45%	19.148.294	15.951.486	20%
Benfeitorias	(220.363)	(272.169)	-19%	(483.968)	(399.818)	21%
Resultado não operacional	-	12.050	-	(349.880)	108.817	-
Fluxo de caixa total	2.515.226	1.622.313	55%	18.314.445	15.660.484	17%

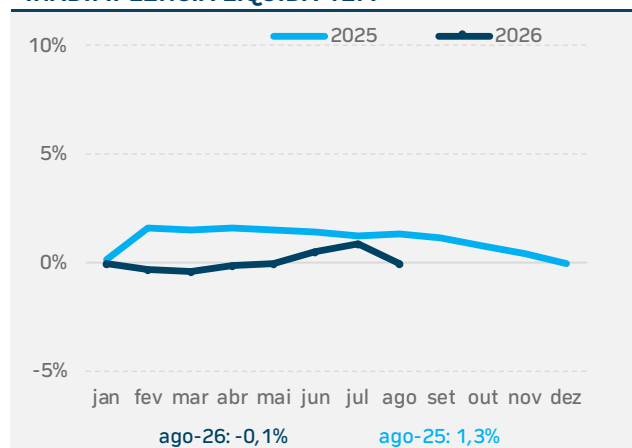
VENDAS (R\$ MM)



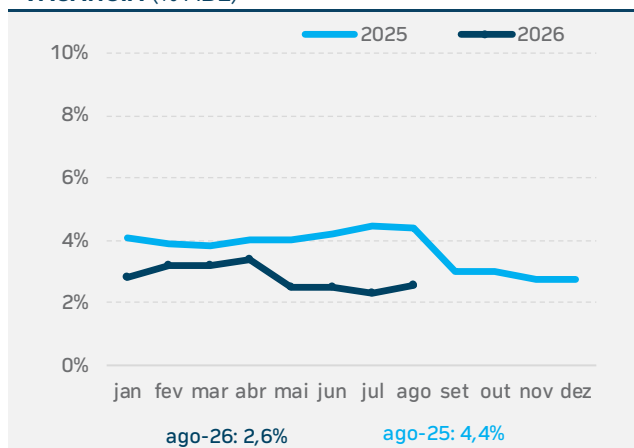
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que foi assinado contrato para as entradas do restaurante Pecorino e da segunda loja no Brasil da Bath & Body Works. As entradas colaboram para a qualificação do mix do shopping e reforçam o posicionamento do ParkShopping São Caetano como referência na região do ABC.

Movimentações comerciais: entradas da Decathlon (522 m²) e Popeyes (72 m²), saída da Comfort (40 m²).

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

Principais Operações: AllMini, Animale, Bayard, Bath & Body Works (a inaugurar), 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 Porteira, Dengo, Frutaria São Paulo, Le Lucci, Madero, Maremonti, Ofner, Outback, Pecorino (a inaugurar), Si Señor, Sushi Nouveau.

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

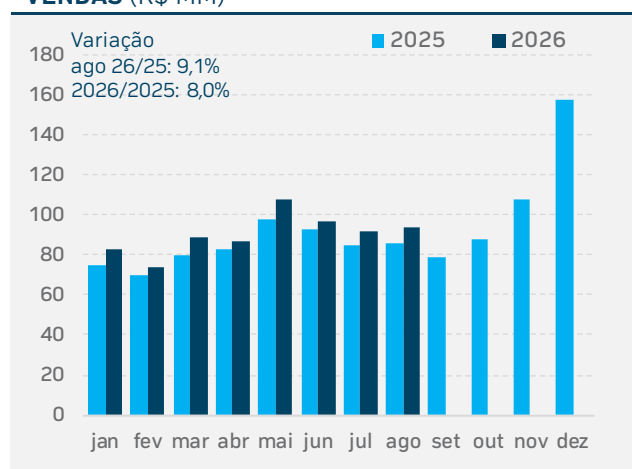
parkshoppingsaocaetano.com.br/



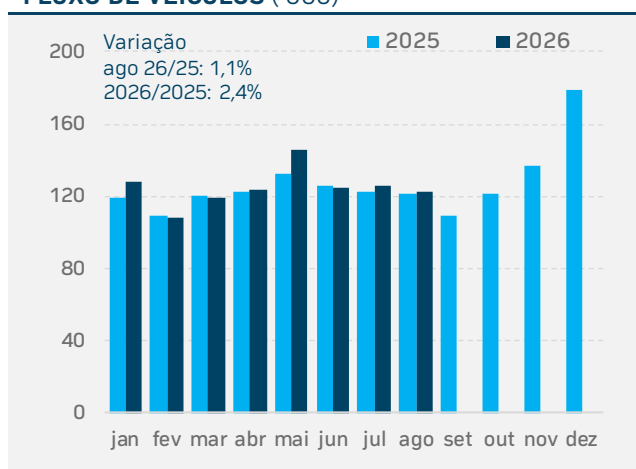
PARKSHOPPING SÃO CAETANO (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	6.187.830	5.229.925	18%	50.081.065	44.674.679	12%
Aluguel complementar	373.798	224.493	67%	3.163.320	2.823.240	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	689.550	657.860	5%	5.290.224	3.953.159	34%
Outras receitas	147.106	349.785	-58%	828.118	2.362.822	-65%
Receitas totais	7.398.284	6.462.063	14%	59.362.727	53.813.900	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(395.304)	(369.698)	7%	(3.075.186)	(2.520.754)	22%
Outras despesas	(1.161.943)	(1.430.180)	-19%	(7.965.770)	(7.522.526)	6%
Despesas totais	(1.557.247)	(1.799.879)	-13%	(11.040.956)	(10.043.280)	10%
Resultado sem estacionamento	5.841.036	4.662.184	25%	48.321.771	43.770.620	10%
Resultado estacionamento	2.121.421	1.722.785	23%	15.989.731	13.507.830	18%
Resultado operacional (NOI)	7.962.458	6.384.969	25%	64.311.503	57.278.451	12%
Benfeitorias	-	(158)	-100%	(636.024)	(2.396.176)	-73%
Resultado não operacional	1.586	35.459	-96%	(138.849)	148.684	-
Fluxo de caixa total	7.964.044	6.420.270	24%	63.536.630	55.030.959	15%

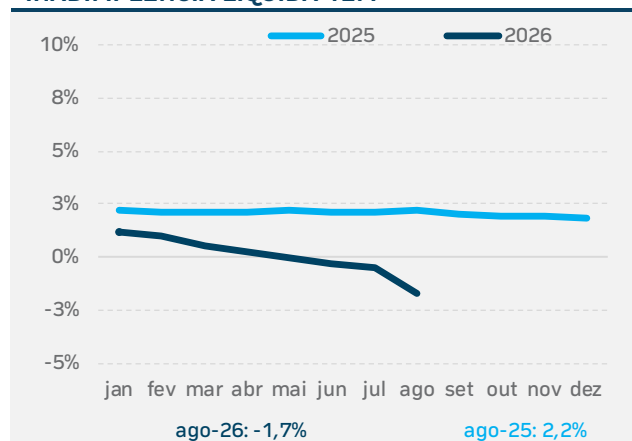
VENDAS (R\$ MM)



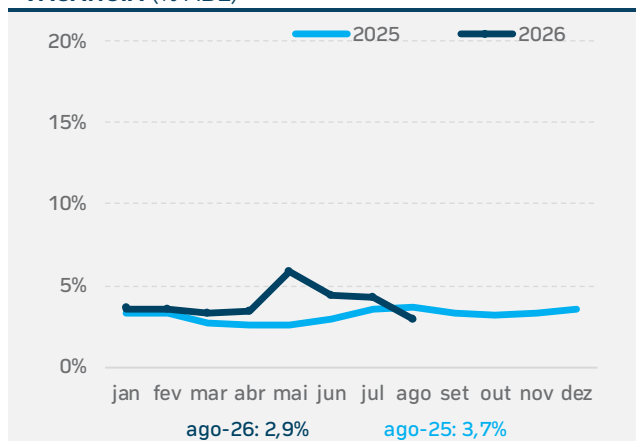
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 ocorreu a [inauguração](#) do Outback em uma área de 429 m². A nova unidade é 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. Adicionalmente, destacamos que no final de semana da inauguração, o Outback do Capim Dourado foi a unidade que apresentou a maior venda em todo o Brasil.

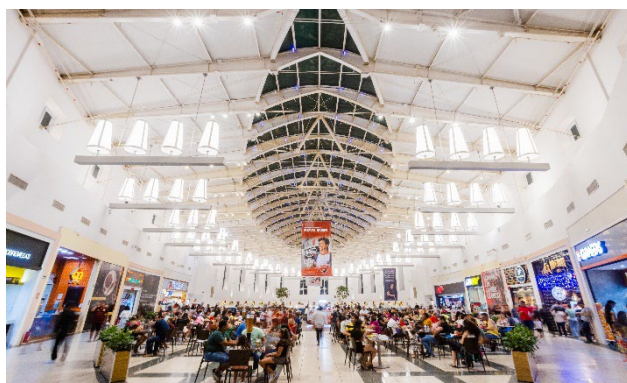
Movimentações comerciais: entrada da Drogasil (209 m²) e saídas da Ortobom (66 m²) e Boi de Ouro Grill (59 m²).

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, MoroFit, Cinemark, Super Big, ZigZag Play e Wow Park.

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

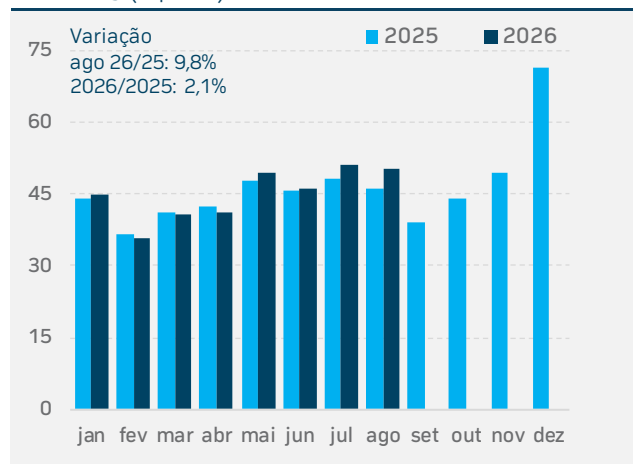
capimdouradosc.com.br



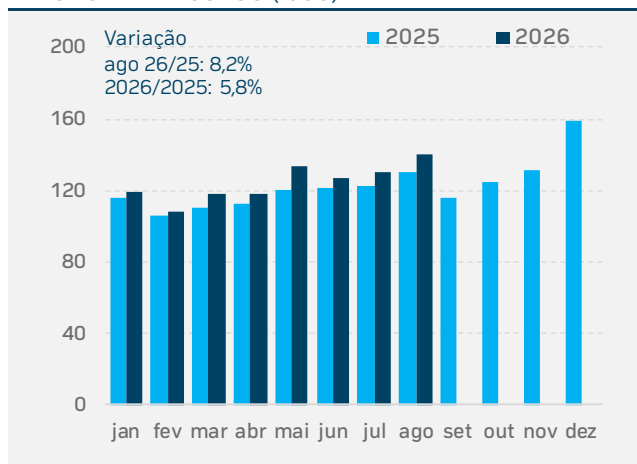
CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.644.178	1.493.460	10%	13.599.957	13.408.314	1%
Aluguel complementar	594.078	630.425	-6%	4.052.563	4.395.718	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	525.377	642.743	-18%	4.166.189	4.250.597	-2%
Outras receitas	64.846	30.761	111%	526.496	579.161	-9%
Receitas totais	2.828.478	2.797.389	1%	22.345.203	22.633.790	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(74.838)	(71.677)	4%	(645.507)	(364.786)	77%
Outras despesas	(209.345)	(346.889)	-40%	(2.638.450)	(2.310.870)	14%
Despesas totais	(284.183)	(418.565)	-32%	(3.283.957)	(2.675.656)	23%
Resultado sem estacionamento	2.544.296	2.378.824	7%	19.061.246	19.958.134	-4%
Resultado estacionamento	847.310	669.438	27%	5.025.426	4.481.918	12%
Resultado operacional (NOI)	3.391.605	3.048.261	11%	24.086.672	24.440.051	-1%
Benfeitorias	(320.971)	(152.721)	110%	(1.240.552)	(833.044)	49%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.070.634	2.895.540	6%	22.846.119	23.607.007	-3%

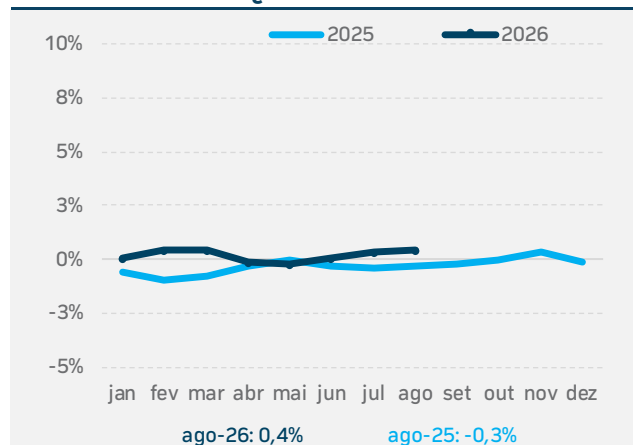
VENDAS (R\$ MM)



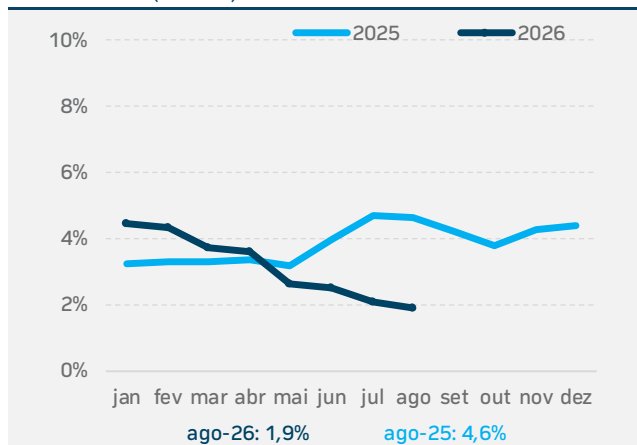
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Fan Lab (125 m²), Magic Feet (60 m²), Chilli Beans (36 m²) e Criamigos (36 m²).

PARTICIPAÇÃO 20,0%	ABL TOTAL 42,1 mil m ²	OPERAÇÕES 220	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: Camarada Camarão, C&A, Centauro, Cinemark, Companhia Atlética, Hocca Bar, Kalunga, Lacoste, Le Lis Blanc, Madero, Nagairô Sushi, Outback, Pecorino, Petz, PEP da Polícia Federal, Riachuelo, Renner, Sephora, Vivara, Zara.				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	

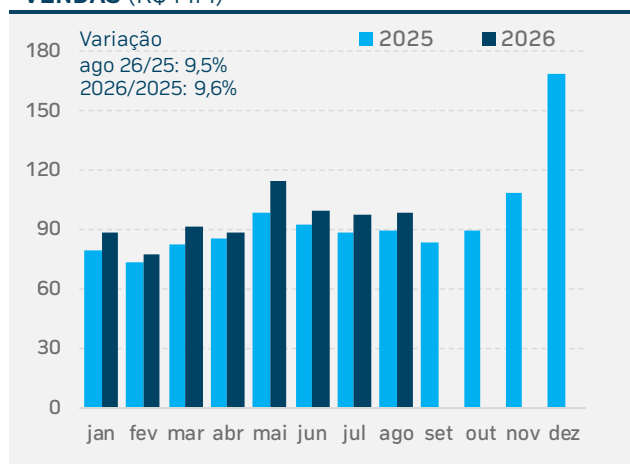


Fotos: Maurício Moreno.

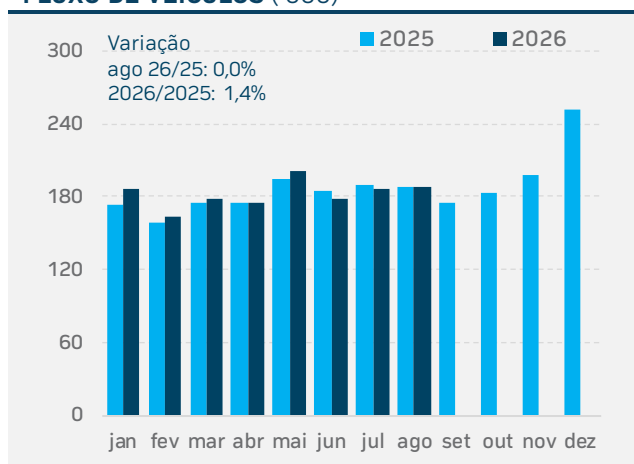
MOOCA PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.843.792	4.741.222	2%	42.806.909	40.977.232	4%
Aluguel complementar	593.727	467.874	27%	4.578.890	4.441.561	3%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	905.017	1.163.834	-22%	7.638.867	7.689.885	-1%
Outras receitas	284.117	220.735	29%	1.390.619	1.830.864	-24%
Receitas totais	6.626.653	6.593.665	1%	56.415.285	54.939.542	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(433.586)	(87.854)	394%	(2.028.531)	(665.568)	205%
Outras despesas	(1.712.312)	(1.532.125)	12%	(13.022.934)	(12.358.490)	5%
Despesas totais	(2.145.897)	(1.619.979)	32%	(15.051.465)	(13.024.058)	16%
Resultado sem estacionamento	4.480.756	4.973.686	-10%	41.363.820	41.915.484	-1%
Resultado estacionamento	2.252.046	2.096.638	7%	17.983.014	15.313.872	17%
Resultado operacional (NOI)	6.732.801	7.070.324	-5%	59.346.834	57.229.356	4%
Benfeitorias	(85.285)	(796.059)	-89%	(1.035.369)	(6.347.299)	-84%
Resultado não operacional	14.223	17.580	-19%	230.509	89.282	158%
Fluxo de caixa total	6.661.740	6.291.845	6%	58.541.974	50.971.339	15%

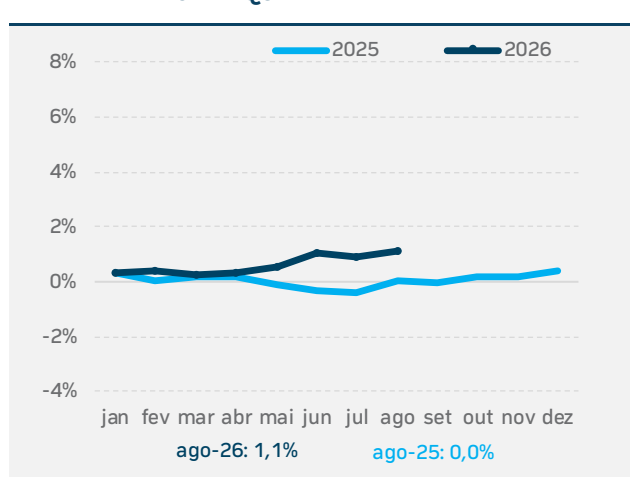
VENDAS (R\$ MM)



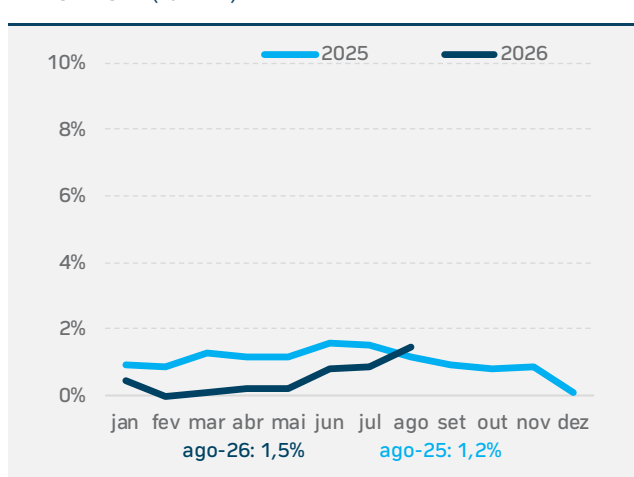
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Informamos que o Mané Mercado encerrou sua operação no Shopping West Plaza setembro. O operador optou por concentrar suas atividades em Brasília após uma curva de maturação em São Paulo mais lenta do que a prevista para uma praça nova. O espaço já tem destinação definida: receberá o **Arena West – Cultura e Experiência**, mantendo a vocação do local para gastronomia, cultura e eventos. Mais informações serão disponibilizadas nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

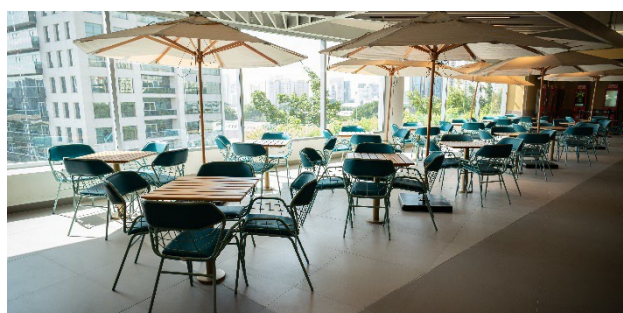
Movimentações comerciais: entrada da Probel (81 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,9%	35,0 mil m²	165	1991	Soul Malls

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

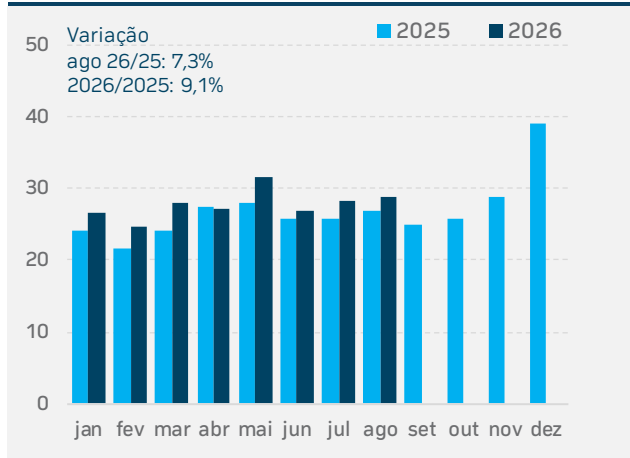


Fotos: Retrofit da praça de alimentação finalizado (última fileira).

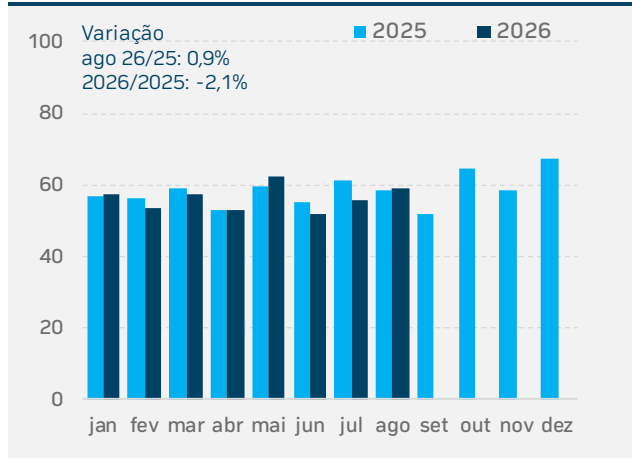
SHOPPING WEST PLAZA (5% da carteira – 4% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.406.401	1.348.688	4%	11.626.828	12.063.773	-4%
Aluguel complementar	207.567	154.517	34%	1.455.445	1.298.900	12%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	214.587	260.347	-18%	1.816.115	2.320.061	-22%
Outras receitas	13.973	12.964	-	383.884	73.255	424%
Receitas totais	1.842.528	1.776.516	4%	15.282.272	15.755.989	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(914.226)	(748.690)	22%	(6.245.400)	(6.643.121)	-6%
Outras despesas	(301.845)	(349.219)	-14%	(2.297.304)	(3.113.768)	-26%
Despesas totais	(1.216.071)	(1.097.909)	11%	(8.542.704)	(9.756.890)	-12%
Resultado sem estacionamento	626.457	678.607	-8%	6.739.568	5.999.099	12%
Resultado estacionamento	884.643	792.951	12%	5.882.134	5.445.745	8%
Resultado operacional (NOI)	1.511.101	1.471.558	3%	12.621.702	11.444.844	10%
Benfeitorias	(180.050)	(1.055.225)	-83%	(2.663.061)	(13.113.206)	-80%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.331.051	416.333	220%	9.958.641	(1.668.362)	-

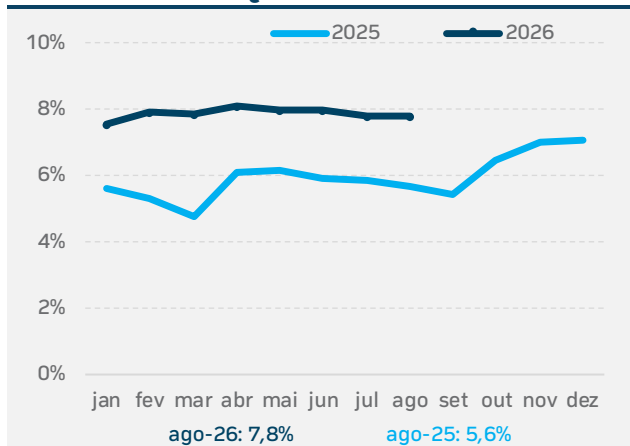
VENDAS (R\$ MM)



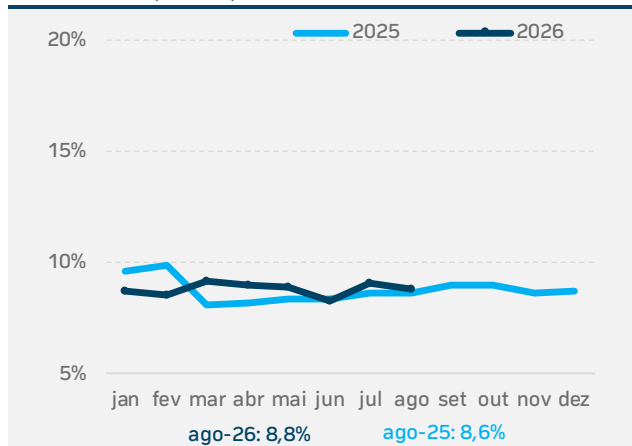
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas da Constance (98 m²) e Localiza (25 m²), saídas da Estação Valentina (196 m²) e Fiel Games (32 m²).

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

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

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

www.tivolishopping.com.br

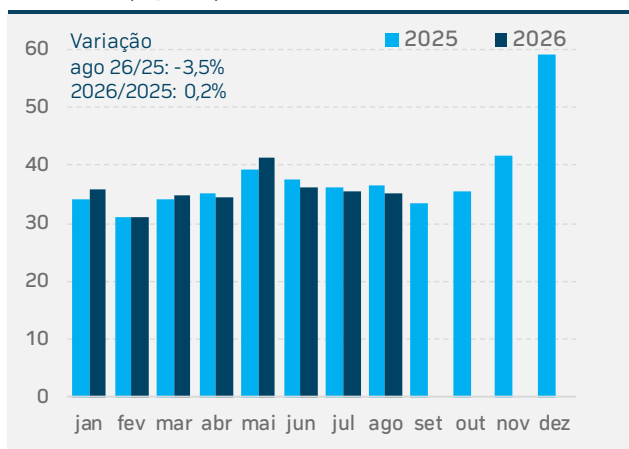


Fotos: Maurício Moreno

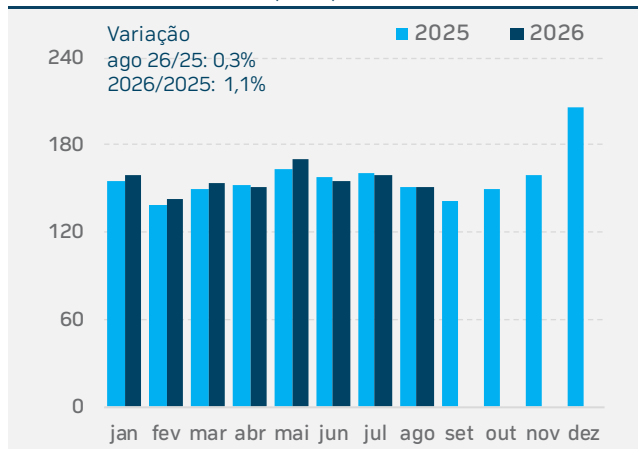
TIVOLI SHOPPING CENTER (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.747.873	1.625.080	8%	13.405.627	13.175.300	2%
Aluguel complementar	122.594	122.709	0%	1.493.863	1.621.877	-8%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	293.156	280.761	4%	2.316.788	1.960.649	18%
Outras receitas	66.968	49.385	36%	334.308	527.912	-37%
Receitas totais	2.230.591	2.077.934	7%	17.550.586	17.285.737	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(54.792)	(52.006)	5%	(403.319)	(377.165)	7%
Outras despesas	(308.227)	(194.912)	58%	(2.078.511)	(1.858.518)	12%
Despesas totais	(363.019)	(246.918)	47%	(2.481.830)	(2.235.683)	11%
Resultado sem estacionamento	1.867.572	1.831.016	2%	15.068.755	15.050.054	0%
Resultado estacionamento	650.183	634.499	2%	5.618.905	5.205.773	8%
Resultado operacional (NOI)	2.517.754	2.465.515	2%	20.687.660	20.255.827	2%
Benfeitorias	(504.667)	(133.981)	277%	(1.254.712)	(702.349)	79%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.013.088	2.331.534	-14%	19.432.948	19.553.478	-1%

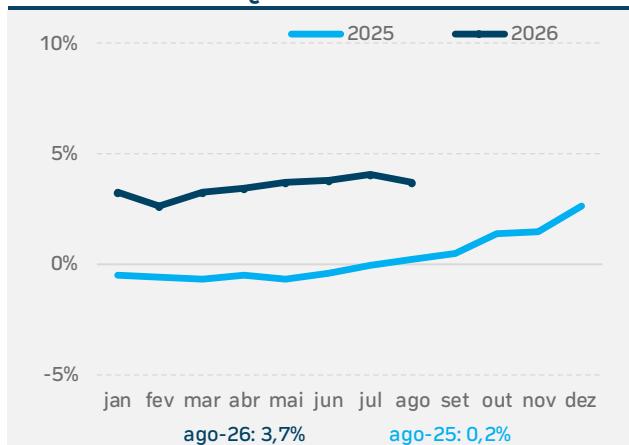
VENDAS (R\$ MM)



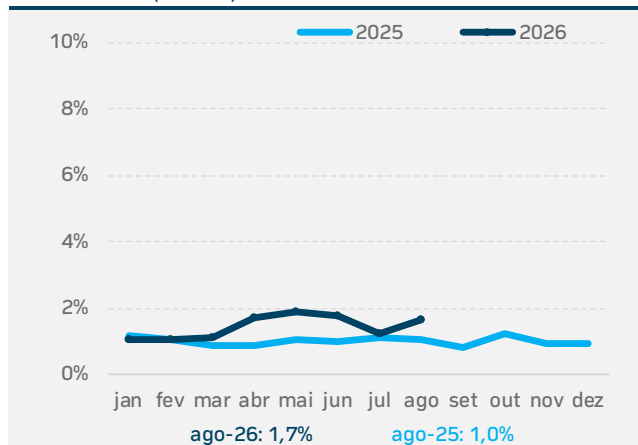
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entradas da Boralê (96 m²) e Dom Quichurros (55 m²), saídas da Casas Bahia (940 m²), Up Kids&Teen (197 m²), Poderoso Timão (96 m²) e Martinez Calçados (52 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

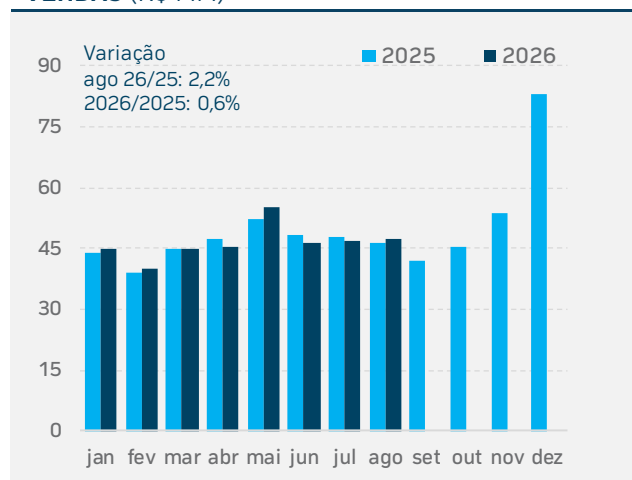


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

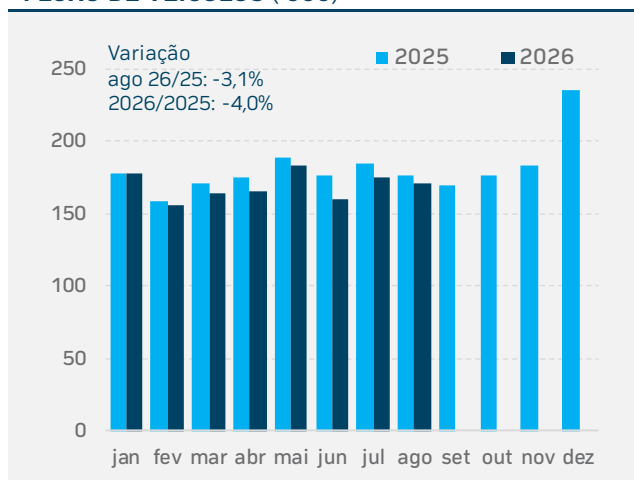
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.122.374	2.165.608	-2%	18.834.170	19.406.744	-3%
Aluguel complementar	180.255	130.386	38%	1.700.079	1.469.905	16%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	464.590	451.984	3%	3.987.332	3.652.448	9%
Outras receitas	150.630	173.733	-13%	1.014.687	1.344.824	-25%
Receitas totais	2.917.849	2.921.711	0%	25.536.267	25.873.920	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(122.123)	(123.959)	-1%	(791.751)	(988.361)	-20%
Outras despesas	(474.206)	(366.722)	29%	(4.738.888)	(4.338.305)	9%
Despesas totais	(596.329)	(490.681)	22%	(5.530.639)	(5.326.666)	4%
Resultado sem estacionamento	2.321.519	2.431.030	-5%	20.005.628	20.547.255	-3%
Resultado estacionamento	1.178.039	1.223.134	-4%	9.629.754	9.814.470	-2%
Resultado operacional (NOI)	3.499.558	3.654.165	-4%	29.635.382	30.361.724	-2%
Benfeitorias	(39.519)	(385.657)	-90%	(780.534)	(1.642.132)	-52%
Resultado não operacional	(25.661)	(60.061)	-57%	100.733	(17.365)	-
Fluxo de caixa total	3.434.379	3.208.447	7%	28.955.582	28.702.227	1%

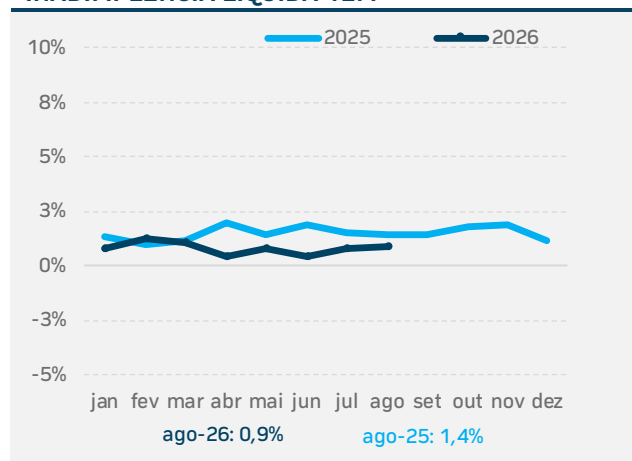
VENDAS (R\$ MM)



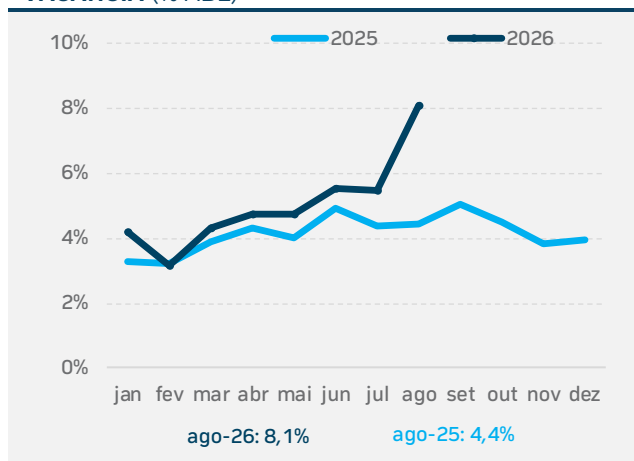
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da Água de Côco (76 m²) e saída da Estudio Mais (41 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, Adidas, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés e Imakay (a inaugurar).

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

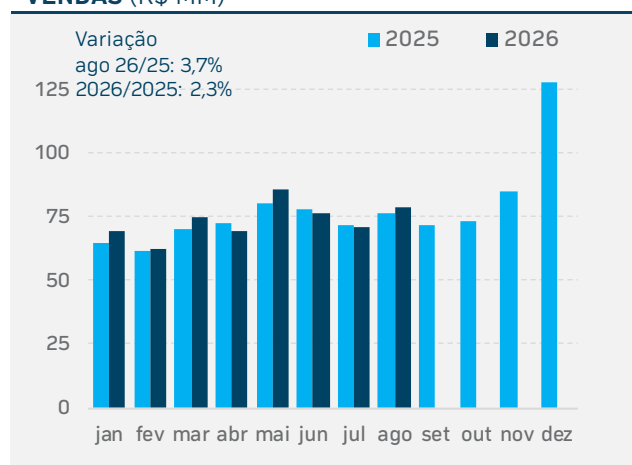


Fotos: Fachada revitalizada.

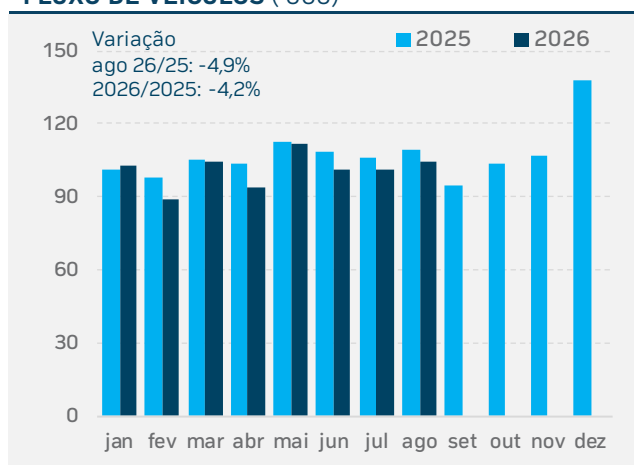
SHOPPING VILLALOBOS (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.200.720	4.196.922	0%	37.118.725	36.256.144	2%
Aluguel complementar	640.851	369.225	74%	4.498.408	3.820.573	18%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	679.989	754.123	-10%	6.121.861	6.838.509	-10%
Outras receitas	187.326	190.426	-2%	2.224.365	1.659.925	34%
Receitas totais	5.708.886	5.510.694	4%	49.963.359	48.575.151	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(223.280)	(194.674)	15%	(2.481.195)	(1.562.386)	59%
Outras despesas	(622.985)	(871.583)	-29%	(5.581.257)	(5.529.250)	1%
Despesas totais	(846.266)	(1.066.257)	-21%	(8.062.452)	(7.091.635)	14%
Resultado sem estacionamento	4.862.621	4.444.437	9%	41.900.906	41.483.516	1%
Resultado estacionamento	1.776.392	1.680.920	6%	14.262.741	12.681.159	12%
Resultado operacional (NOI)	6.639.013	6.125.357	8%	56.163.647	54.164.675	4%
Benfeitorias	(626.873)	(517.528)	21%	(5.697.432)	(6.567.931)	-13%
Resultado não operacional	78.261	(5.503)	-	451.454	260.964	73%
Fluxo de caixa total	6.090.401	5.602.326	9%	50.917.669	47.857.708	6%

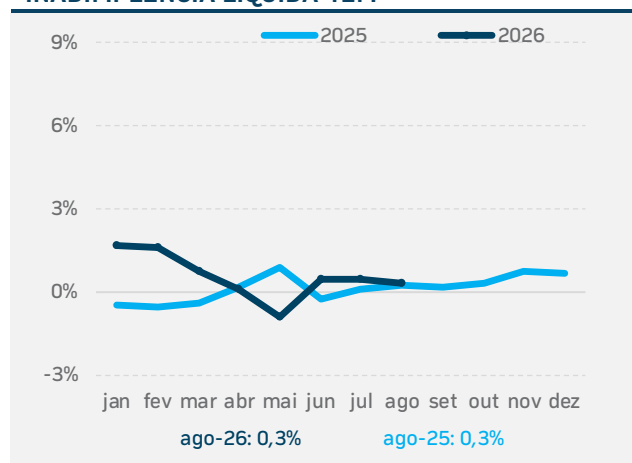
VENDAS (R\$ MM)



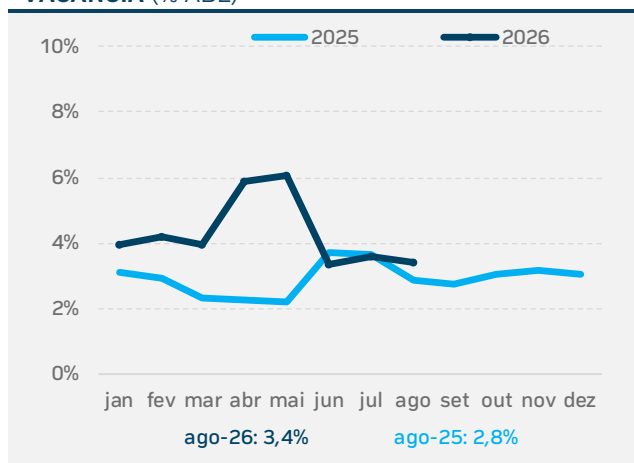
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saídas da Casas Bahia (543 m²) e Instituto Gerando Falcões (33 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	31,4 mil m²	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



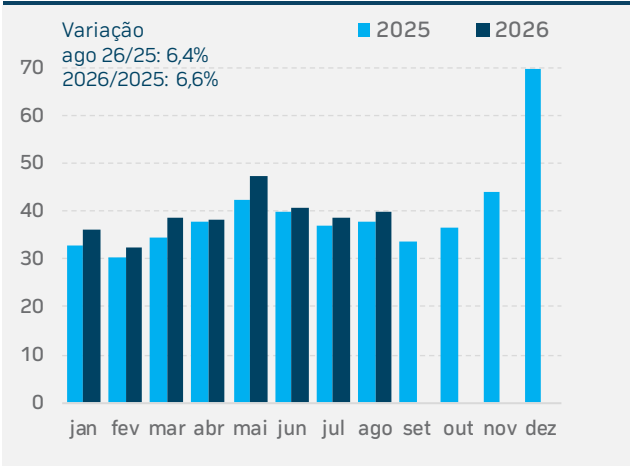
Fotos: Maurício Moreno.



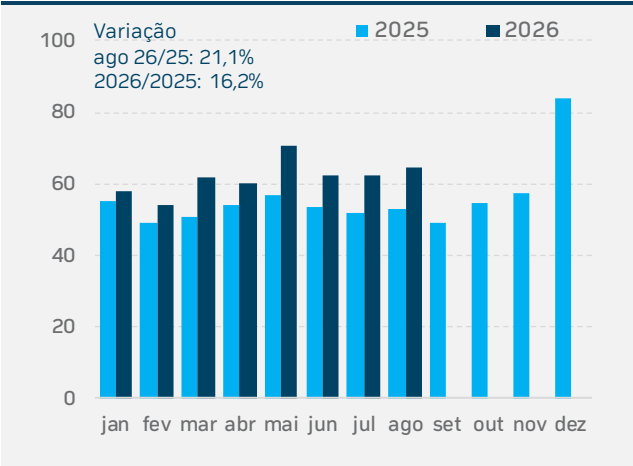
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.217.782	2.230.477	-1%	20.234.081	20.104.327	1%
Aluguel complementar	115.436	92.718	25%	1.093.194	991.997	10%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	383.631	427.583	-10%	3.289.417	3.148.803	4%
Outras receitas	1.115.685	70.950	1472%	1.387.620	476.517	191%
Receitas totais	3.832.534	2.821.729	36%	26.004.312	24.721.643	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.981)	(101.580)	-35%	(605.677)	(732.770)	-17%
Outras despesas	(332.928)	(216.588)	54%	(1.982.286)	(1.701.145)	17%
Despesas totais	(398.909)	(318.167)	25%	(2.587.963)	(2.433.915)	6%
Resultado sem estacionamento	3.433.625	2.503.562	37%	23.416.349	22.287.728	5%
Resultado estacionamento	459.411	429.693	7%	3.777.490	3.362.099	12%
Resultado operacional (NOI)	3.893.036	2.933.254	33%	27.193.838	25.649.827	6%
Benfeitorias	-	(171.510)	-100%	(117.956)	(103.407)	14%
Resultado não operacional	(63.900)	-	-	(63.900)	-	-
Fluxo de caixa total	3.829.136	2.761.744	39%	27.011.982	25.546.420	6%

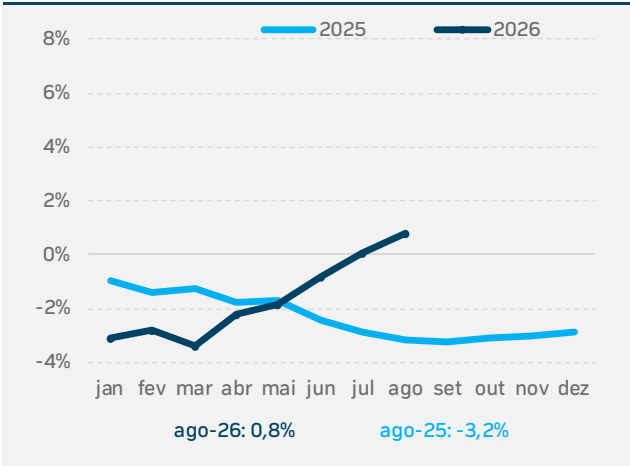
VENDAS (R\$ MM)



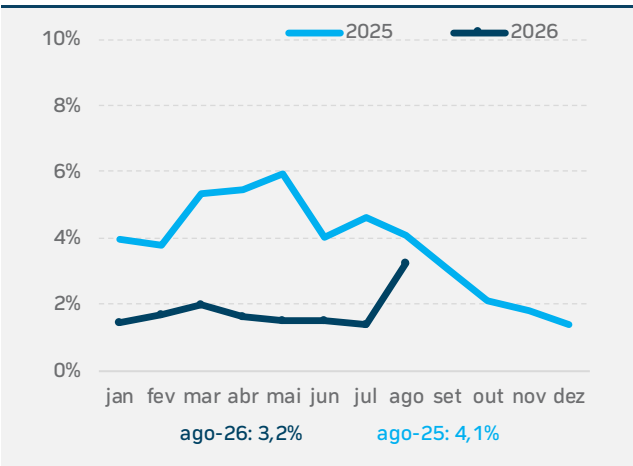
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 a aquisição de 75% do Shopping Jaraguá Araraquara será refletida na carteira de outubro.

Movimentações comerciais: saída da Crocase (43 m²).

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

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

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

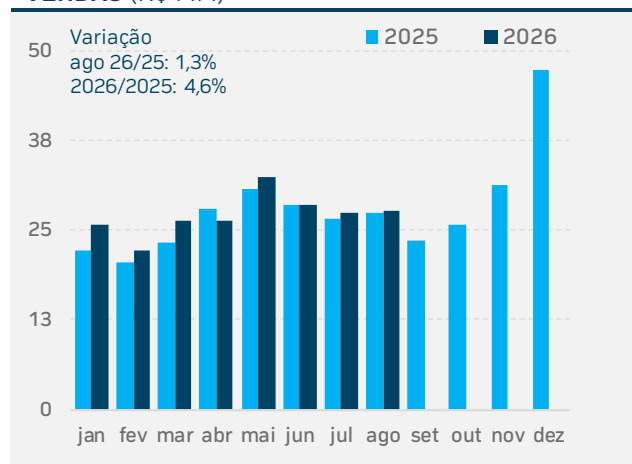
shoppingjaragua.com.br/araraquara/



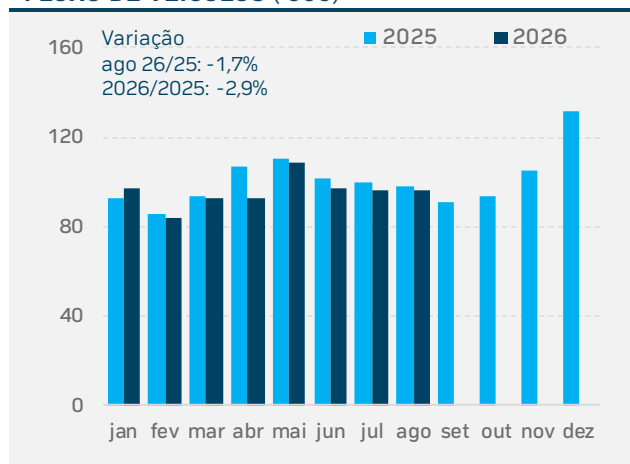
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	929.682	855.093	9%	7.861.018	7.352.945	7%
Aluguel complementar	181.335	164.847	10%	1.622.025	1.730.824	-6%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	476.861	541.512	-12%	4.036.963	3.851.599	5%
Outras receitas	14.001	78.582	-82%	184.952	309.726	-40%
Receitas totais	1.601.880	1.640.034	-2%	13.704.958	13.245.095	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(60.600)	(86.640)	-30%	(584.159)	(635.215)	-8%
Outras despesas	(118.689)	(156.990)	-24%	(1.125.804)	(1.130.598)	0%
Despesas totais	(179.289)	(243.630)	-26%	(1.709.963)	(1.765.813)	-3%
Resultado sem estacionamento	1.422.591	1.396.403	2%	11.994.995	11.479.282	4%
Resultado estacionamento	554.615	473.359	17%	4.266.196	3.621.860	18%
Resultado operacional (NOI)	1.977.207	1.869.763	6%	16.261.191	15.101.141	8%
Benfeitorias	(237.973)	(158.361)	50%	(2.069.759)	(3.862.118)	-46%
Resultado não operacional	(26.440)	-	-	(32.580)	(26.661)	22%
Fluxo de caixa total	1.712.794	1.711.401	0%	14.158.851	11.212.362	26%

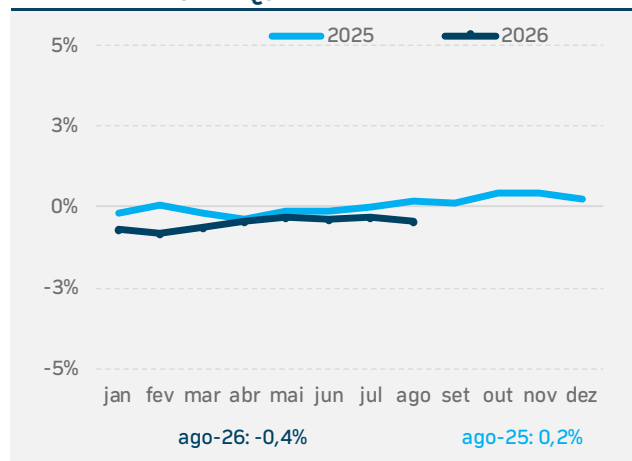
VENDAS (R\$ MM)



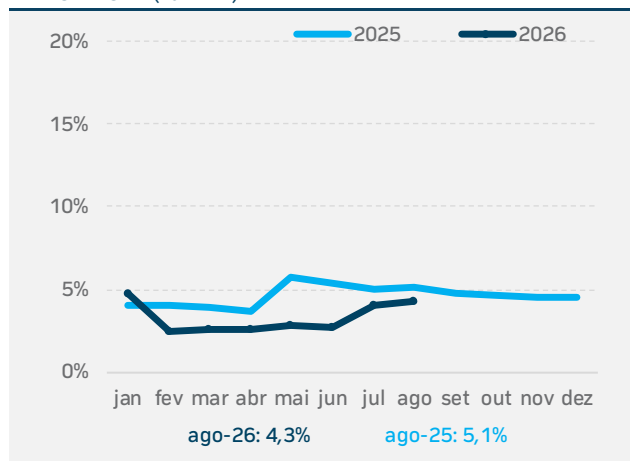
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Líquido (88 m²), Espaço Laser (63 m²) e Democrata (43 m²), saída da Promo Livros (88 m²).

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

Principais Operações: Cacau Show Super Store, Centauro, C&A, Riachuelo, Renner, PBKids, Track & Field, Mania de Churrasco Temakeria (a inaugurar), Outback, UCI e Bio Ritmo.

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

partagesantana.com.br/

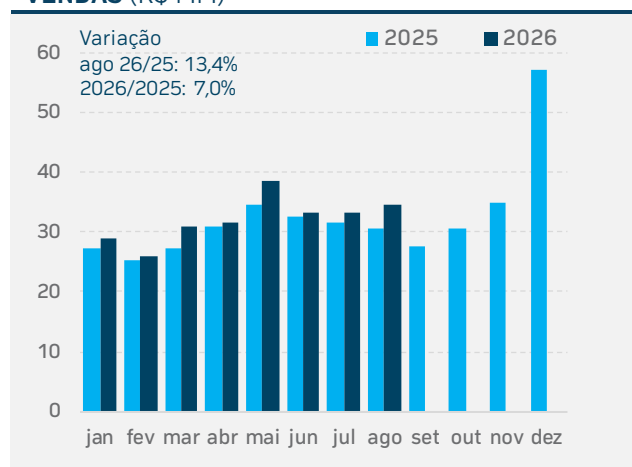


Fotos: Maurício Moreno.

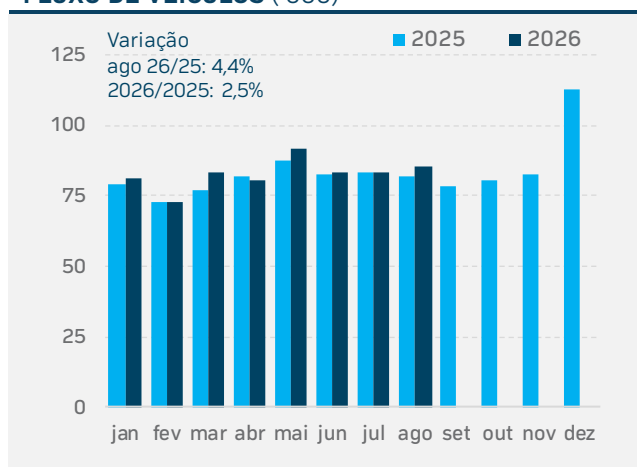
PARTAGE SANTANA SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.464.002	1.690.275	-13%	13.571.349	13.530.574	0%
Aluguel complementar	250.513	245.702	2%	2.391.946	2.545.657	-6%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	412.951	315.622	31%	3.340.651	2.950.224	13%
Outras receitas	65.480	121.159	-46%	561.690	582.894	-4%
Receitas totais	2.192.947	2.372.759	-8%	19.865.636	19.609.349	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(267.366)	(166.717)	60%	(1.841.238)	(996.571)	85%
Outras despesas	(238.107)	(267.583)	-11%	(2.157.087)	(2.399.431)	-10%
Despesas totais	(505.473)	(434.300)	16%	(3.998.325)	(3.396.001)	18%
Resultado sem estacionamento	1.687.474	1.938.458	-13%	15.867.311	16.213.347	-2%
Resultado estacionamento	824.055	592.118	39%	7.059.324	5.959.267	18%
Resultado operacional (NOI)	2.511.528	2.530.576	-1%	22.926.635	22.172.615	3%
Benfeitorias	(239.284)	(204.468)	17%	(1.171.189)	(1.633.344)	-28%
Resultado não operacional	(75.522)	(95.205)	-21%	(798.506)	(1.228.129)	-35%
Fluxo de caixa total	2.196.722	2.230.903	-2%	20.956.940	19.311.142	9%

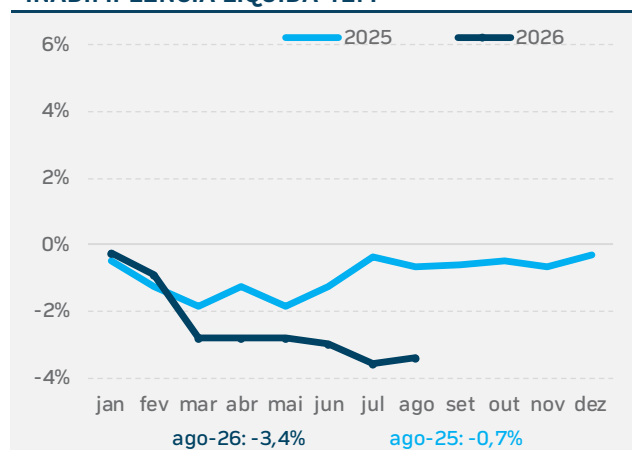
VENDAS (R\$ MM)



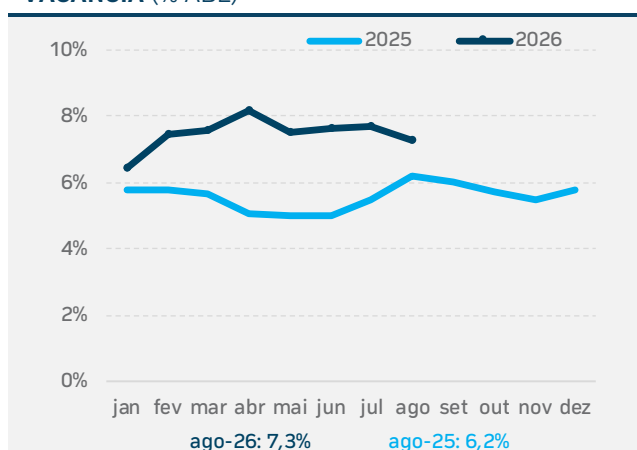
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

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

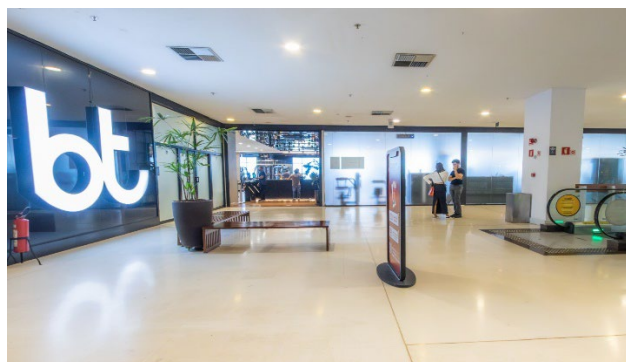
Movimentações comerciais: entrada da Storm (65 m²).

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

Principais Operações: Bodytech, Constance, Cinelaser, Vivara, Track & Field, Kitchens (a inaugurar), Le Lis Blanc, John John, Brooksfeld, Avenida, Animale, Sebrae.

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

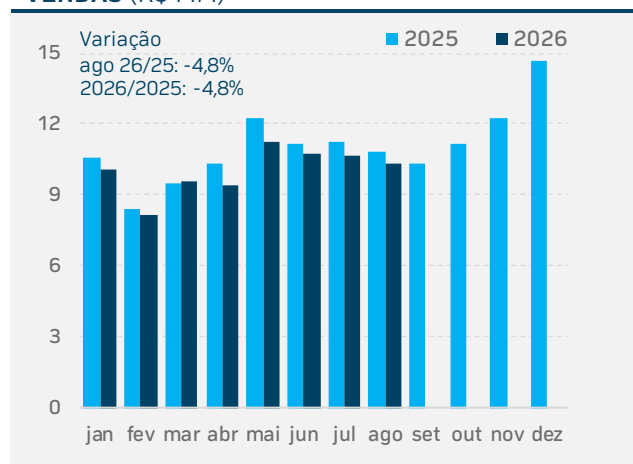
www.goiabeirasshopping.com.br



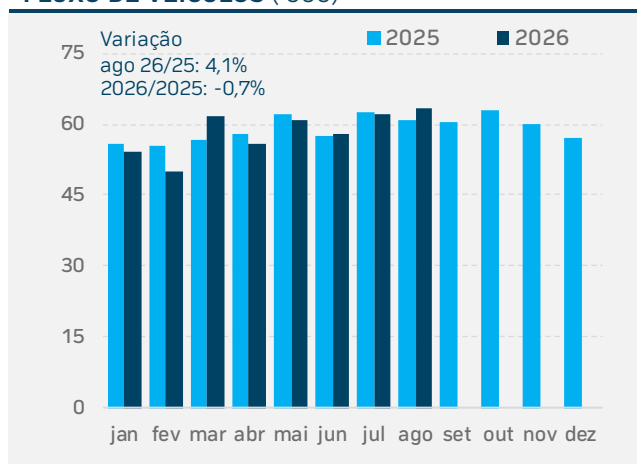
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (0,6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	368.107	218.212	69%	1.811.888	1.509.469	20%
Aluguel complementar	39.088	52.135	-25%	527.181	713.542	-26%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	119.471	70.949	68%	988.159	643.190	54%
Outras receitas	10.347	324	3091%	80.608	2.704	2881%
Receitas totais	537.013	341.620	57%	3.407.836	2.868.905	19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(849.283)	(756.195)	12%	(7.622.472)	(6.313.797)	21%
Outras despesas	(52.606)	(89.191)	-41%	(644.426)	(572.122)	13%
Despesas totais	(901.889)	(845.387)	7%	(8.266.899)	(6.885.920)	20%
Resultado sem estacionamento	(364.876)	(503.767)	-28%	(4.859.063)	(4.017.015)	21%
Resultado estacionamento	2.114	3.069	-31%	16.659	21.249	-22%
Resultado operacional (NOI)	(362.762)	(500.697)	-28%	(4.842.404)	(3.995.766)	21%
Benfeitorias	(6.500)	(61.007)	-89%	(304.722)	(533.673)	-43%
Resultado não operacional	-	(155.000)	-100%	-	(1.045.000)	-100%
Fluxo de caixa total	(369.262)	(716.705)	-48%	(5.147.127)	(5.574.439)	-8%

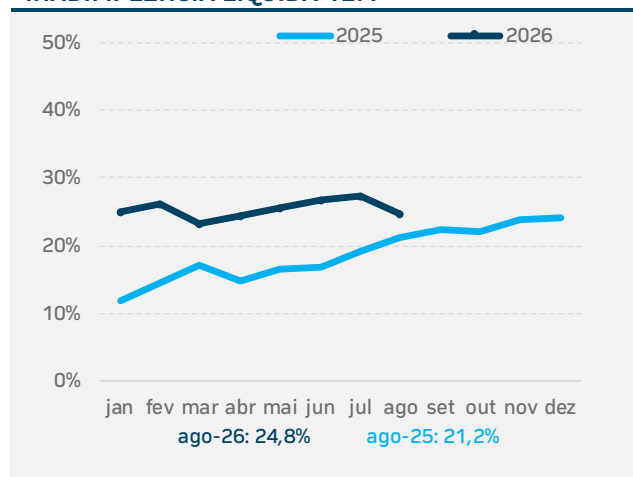
VENDAS (R\$ MM)



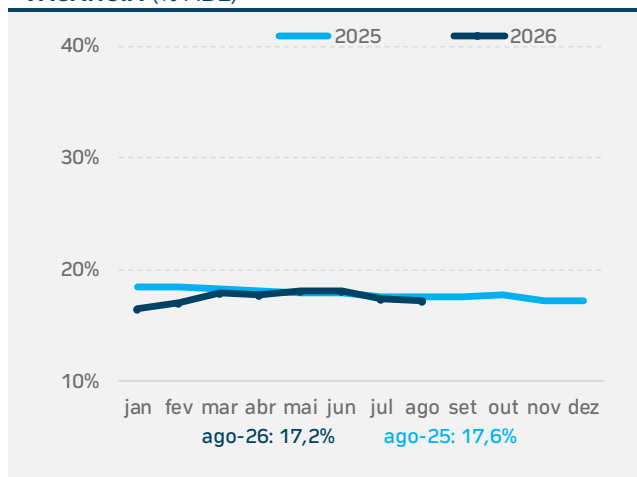
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

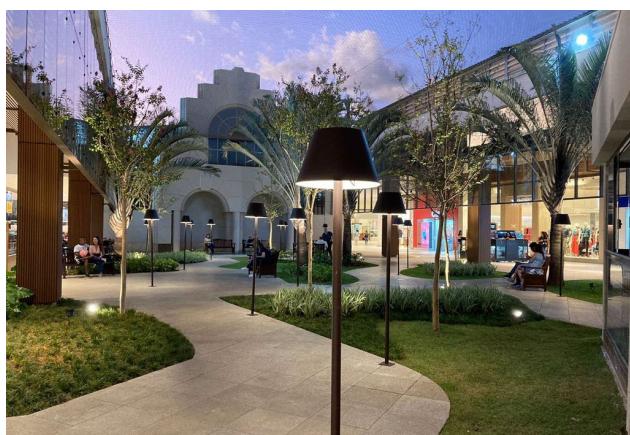
Movimentações comerciais: saídas da Casas Bahia (1.135 m²), Garagem Modas (84 m²), Via Sol (81 m²) e Desejo & Sabor (62 m²).

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

Principais Operações: Renner, C&A, Riachuelo, Granado, Maravilhas do Lar, Magazine Luiza, Youcom, Centauro, Outback, Unimed e Posto de Emissão de Passaportes da Polícia Federal.

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

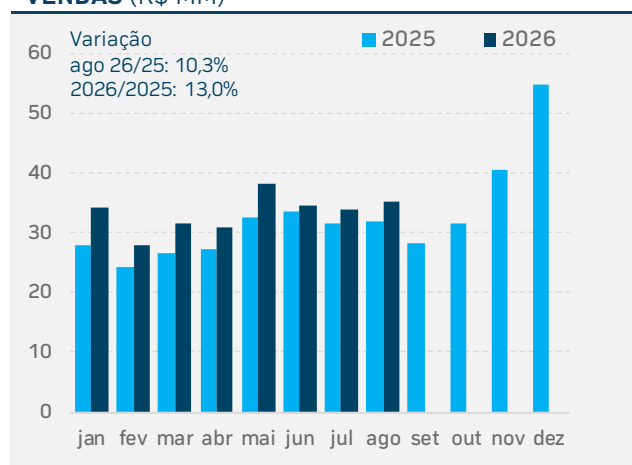
www.francashopping.com.br



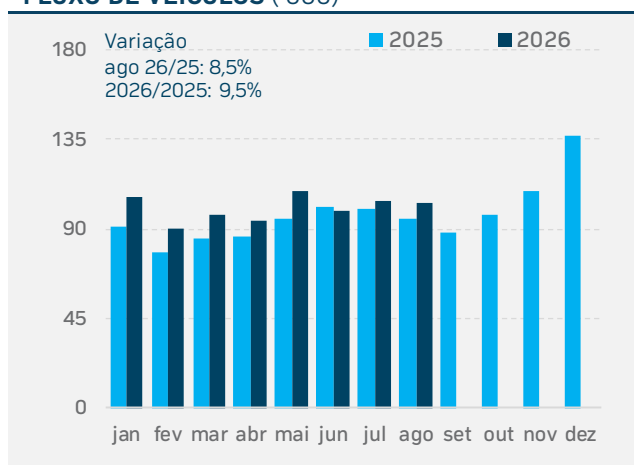
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-26	Realizado ago-25	Variação vs. ago-25	Acum. ago-26	Acum. ago-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.277.862	1.208.585	6%	12.263.958	10.088.424	22%
Aluguel complementar	369.351	258.374	43%	2.039.851	2.064.375	-1%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	403.402	285.151	41%	2.757.418	2.626.968	5%
Outras receitas	39.880	26.366	-	660.250	226.735	-
Receitas totais	2.090.495	1.778.476	18%	17.721.477	15.006.503	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(13.934)	(73.971)	-81%	(242.054)	(518.734)	-53%
Outras despesas	(449.724)	(2.171)	20614%	(3.213.106)	(1.535.914)	109%
Despesas totais	(463.658)	(76.142)	509%	(3.455.160)	(2.054.648)	68%
Resultado sem estacionamento	1.626.837	1.702.334	-4%	14.266.317	12.951.855	10%
Resultado estacionamento	779.546	554.105	41%	5.708.301	4.300.027	33%
Resultado operacional (NOI)	2.406.383	2.256.439	7%	19.974.618	17.251.882	16%
Benfeitorias	(118.446)	(159.532)	-26%	(189.992)	(1.834.883)	-90%
Resultado não operacional	32.496	(70.128)	-	(15.870)	(129.722)	-88%
Fluxo de caixa total	2.320.434	2.026.780	14%	19.768.756	15.287.278	29%

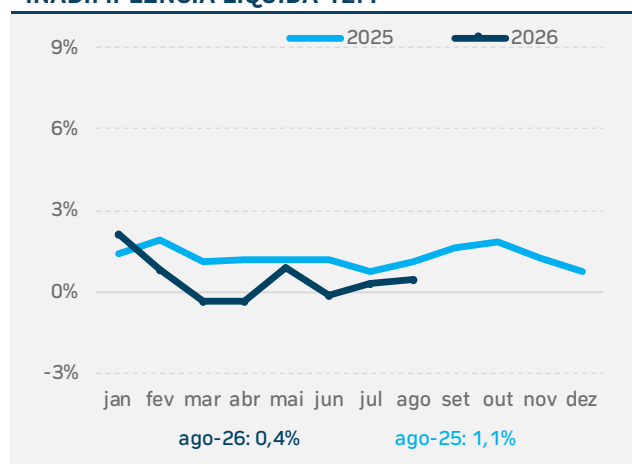
VENDAS (R\$ MM)



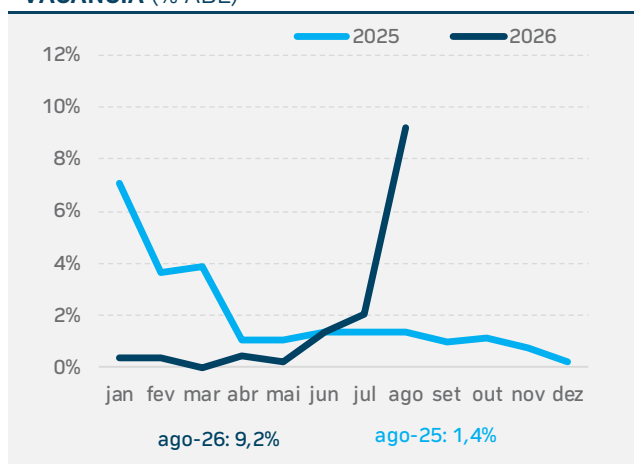
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (19% 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 22,0% do Shopping, por meio dos fundos HPDP11 e PQDP11, já considerando a aquisição de participação adicional no ativo.

Informamos que foi assinado contrato para a entrada do Auto Shopping Parque Dom Pedro, em uma área de mais de 5,2 mil m² que era ocupada pela Telhanorte, com inauguração prevista para o mês de julho de 2027. O espaço será composto por diferentes lojas de veículos em um ecossistema próprio, proporcionando ao consumidor uma ampla diversidade de opções em um ambiente organizado e especializado.

Adicionalmente, destacamos que foi assinado contrato para a entrada do [Savegnago Supermercados](#) em uma área de mais de 5 mil m² no corredor de Colinas que era ocupada pelo Carrefour, com inauguração prevista para o mês de dezembro de 2026. A chegada da rede, reconhecida como uma das líderes do setor no interior paulista, reforça o posicionamento do empreendimento em oferecer um mix conveniência e serviços de alta qualidade.

Adicionalmente, destacamos que o HGBS aumentou sua participação no Parque Dom Pedro em 0,7 p.p. a partir da aquisição de cotas de HPDP11.

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
22,7%	126,3 mil m ²	448	2002	ALLOS

Principais Operações: Bodytech, C&A, Centauro, Clínica Diagmed, Daiso Japan, Decathlon, Expo Dom Pedro, H&M, Kinoplex, Magazine Luiza, Marisa, Miniso, Nike, PEP da Polícia Federal, Renner, Riachuelo, Savegnago Supermercados (a inaugurar) 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.

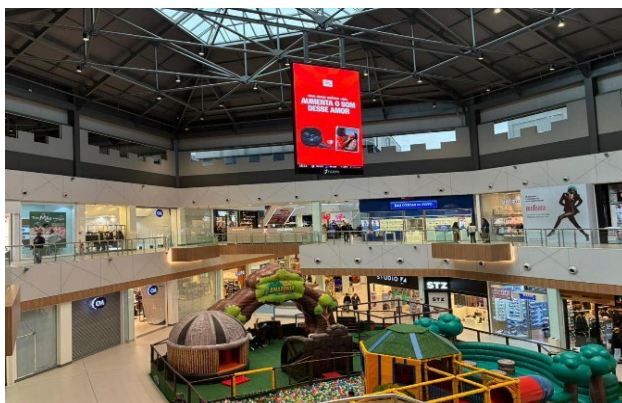
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO 25,6%	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)

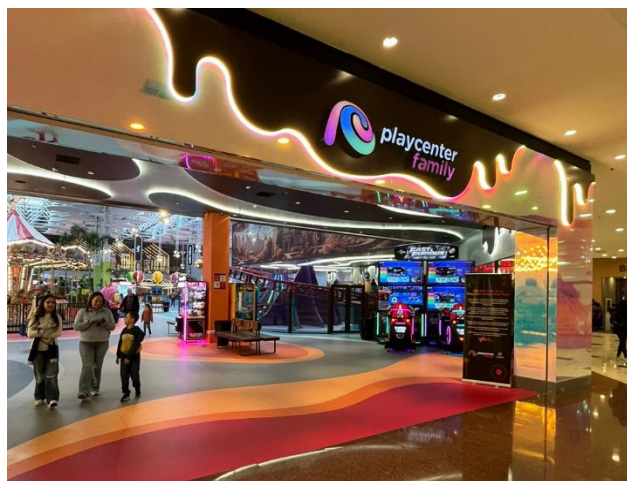
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional. Desde 2024, o ativo passa por um retrofit completo que introduz um novo conceito de design, focado em oferecer uma experiência mais moderna, confortável e atrativa aos frequentadores. A imagem abaixo destaca o andamento da revitalização da fachada.

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



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

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

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

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

Destacamos que foi assinado contrato para a entrada da [Ironberg](#) em uma área de 2.234 m². Esta unidade será o primeiro centro de treinamento da Ironberg no estado do Rio de Janeiro, estabelecendo um marco para a rede de academias, famosa por possuir a [maior academia](#) de musculação do mundo e por receber um grande número de celebridades e influencers digitais, que frequentam e produzem conteúdos nas academias.

A entrada reforça a estratégia do shopping de atrair operações âncora de alto fluxo. Trata-se de uma operação estratégica de alta relevância que diversifica e qualifica o mix de conveniência e serviços, consolidando o empreendimento como um polo de saúde e bem-estar.

Adicionalmente, destacamos a inauguração do Centro Médico Barra D'Or, em uma área de 1,3 mil m², operação gerida pela Rede D'Or voltada a atendimentos ambulatoriais e exames. A unidade complementa o hospital Barra D'Or, inaugurado no terreno vizinho, e consolida o shopping como polo de saúde e bem-estar. Trata-se de uma operação âncora de alto fluxo recorrente, que reforça a estratégia de reposicionamento do mix e tende a beneficiar as demais operações do empreendimento. No seguinte [link](#) temos um tour virtual da operação.

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

Principais Operações: Ironberg Training Center (a inaugurar), Calebrito, 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.

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](#)**Autorregulação
ANBIMA**

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:

