

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



ABRIL DE 2024

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	15
SHOPPING JARDIM SUL	18
SHOPPING PENHA	20
SHOPPING WEST PLAZA	22
MOOCA PLAZA SHOPPING	24
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	26
CAPIM DOURADO SHOPPING	28
TIVOLI SHOPPING CENTER	30
BOULEVARD SHOPPING BAURU	32
SHOPPING VILLALOBOS	34
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	36
SANTANA PARQUE SHOPPING	38
SUZANO 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
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	53
DOCUMENTOS	54

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\$ 228,13

COTA DE MERCADO

R\$ 222,69

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,8 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

118.044

ABL PRÓPRIA ¹

240,7 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

Nove emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

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, Via Parque, West Plaza, Floripa e Grand Plaza por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11 e ABCP11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 30/04/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos a confirmação do que os últimos dias de março já antecipavam: experimentamos um grande aumento da volatilidade dos mercados, especialmente na terceira semana do mês, quando assistimos, em vários ativos, principalmente no dólar e nos juros, a um movimento de liquidação forçada de posições. O nervosismo instalou-se desde o começo do mês, com a divulgação de dados do mercado de trabalho americano, além de uma maior resiliência da inflação e com a atividade econômica aquecida, consolidando a percepção de que o Banco Central americano, o FED, manteria o discurso de não mexer na taxa de juros em sua reunião de 1º de maio, percepção mais tarde confirmada.

Além disso tivemos a questão do aumento dos riscos geopolíticos com a escalada de tensões entre Israel e Irã, inclusive com ataques com mísseis de ambos os lados contribuindo de forma decisiva para o aumento dos preços do petróleo e exigindo mais cautela dos investidores.

Para além desses fatores, tivemos um aumento do prêmio de risco e do juro de longo prazo, devido às incertezas em relação ao compromisso do governo no que tange a uma política fiscal responsável que estabilize a relação dívida/PIB do Brasil, uma das maiores do mundo emergente. As discussões sobre a prorrogação do PERSE e a disputa pela continuidade da desoneração da contribuição sobre a folha de pagamento dos funcionários dos dezessete setores da economia que mais empregam e também de municípios são exemplos claros de sinais ruins emitidos pelo Congresso e pelo governo federal.

A cereja do bolo foi a alteração feita pelo Ministério da Fazenda da previsão de superávit primário para 2025 de 0,50% do PIB para zero e de 1% para 0,25% em 2026 no Projeto de lei de Diretrizes Orçamentárias (PLDO) apresentado no dia quinze de abril, e, tão grave quanto isso, uma mudança na lei do arcabouço fiscal que permite ao governo antecipar despesas neste ano de mais de R\$ 15,7 bilhões. Essa escalada das tensões culminou com o pronunciamento do presidente do Banco Central do Brasil, Roberto Campos Neto, em dezoito de abril, durante reunião do Fundo Monetário Internacional (FMI) em Washington, nos Estados Unidos, onde ele deixou em aberto qual seria o resultado da próxima reunião do COPOM que aconteceria em oito de maio. Em seu discurso, o presidente do BACEN disse que poderia haver o corte de 0,50%, antecipado na reunião anterior, ou um corte da ordem de 0,25%, ou ainda nenhum corte e, por mais improvável que fosse, até um aumento das taxas de juros (em oito de maio o COPOM baixou em 0,25% a Selic).

Para se ter uma ideia do nível de nervosismo do mercado nessa terceira semana de abril, temos alguns dados dos movimentos dos mercados entre os dias nove e dezoito do mês: o mercado futuro de juros para o fim de 2024, o DI Jan/2025, saiu de uma previsão de juros em 9,75% para um nível de 10,61% em 18/04, algo próximo de 10% de alta. O dólar avançou de R\$ 5,00/dólar em 09/04 para R\$ 5,2911/dólar em 17/04, um movimento de quase 6%, a bolsa caiu 3,45% entre 09/04 e 18/04, movimentos tão expressivos que denotam uma liquidação muito grande de posições, o chamado movimento de "stop loss". Não podemos deixar de mencionar a forte retirada de recursos dos investidores estrangeiros da B3, chegando a um número próximo de R\$ 40 bilhões no acumulado do ano até abril.

Mesmo com a volta a uma maior serenidade que verificamos nos dias seguintes a esses movimentos, terminamos o mês com indicadores negativos nos principais mercados. O dólar terminou abril a R\$ 5,19/dólar, com valorização de 3,55% no mês e 7,01% no ano. O IBOVESPA caiu 1,70% no mês e acumula uma queda de 6,16% em 2024 e o IFIX teve o seu primeiro mês de rentabilidade negativa no ano, desvalorizando 0,77% em abril, porém ainda permanecendo no campo positivo em 2024, com rentabilidade acumulada de 2,12%. Podemos dizer que houve uma mudança importante nas expectativas dos agentes financeiros em relação ao comportamento dos mercados nos próximos meses. Acreditamos que teremos uma redução dos juros para um patamar de 9,75% ou 10% até o fim de 2024 e não mais do que isso. Não conseguimos ver o dólar abaixo de R\$5,00/dólar até o fim desse ano e esperamos que não surjam novas bombas fiscais para ameaçar a nossa frágil situação nesse quesito.



Apesar da alta volatilidade do mercado, acreditamos que os novos patamares esperados para os principais indicadores do nosso mercado ainda podem favorecer o investimento em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 2024. Temos ativos de muita qualidade dentro dos chamados fundos de tijolo que devem apresentar variação positiva ao longo dos próximos anos, com provável ganho de capital, além de um carregamento muito favorável, ao redor de 9,50%, em vários FII. Além disso os FII que investem em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) tem tido rentabilidade muito interessante e vem entregando dividendos próximos a 11,50% ou até mesmo 12% na base anualizada. Temos visto uma corrida muito grande para outros fundos incentivados que muitas vezes apresentam risco de crédito e mesmo liquidez inferior ao que verificamos no mercado de FII e esperamos que a classe de ativos dos FII venha a atrair parte dos recursos que estavam em LCI, LCA, LIG e mesmo CRI e CRA com as restrições de lastro que tivemos no início de 2024.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

CHUVAS NO RIO GRANDE DO SUL - I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

Informamos que não houve danos diretos ao imóvel de propriedade do Fundo e que o risco de enchentes nas imediações do outlet é bastante baixo. Isto posto, diante de umas das maiores catástrofes climáticas registradas no estado, o outlet está operando com abertura de lojas em caráter facultativo.

Seguimos acompanhando a situação e apoiando a administradora no apoio e assistência aos colaboradores e famílias impactadas pelas chuvas.

Adicionalmente, o I Fashion se uniu à campanha oficial "[Juntos pelo RS](#)", em que o empreendimento se tornou um ponto de coleta para doações que serão destinadas à população afetada.

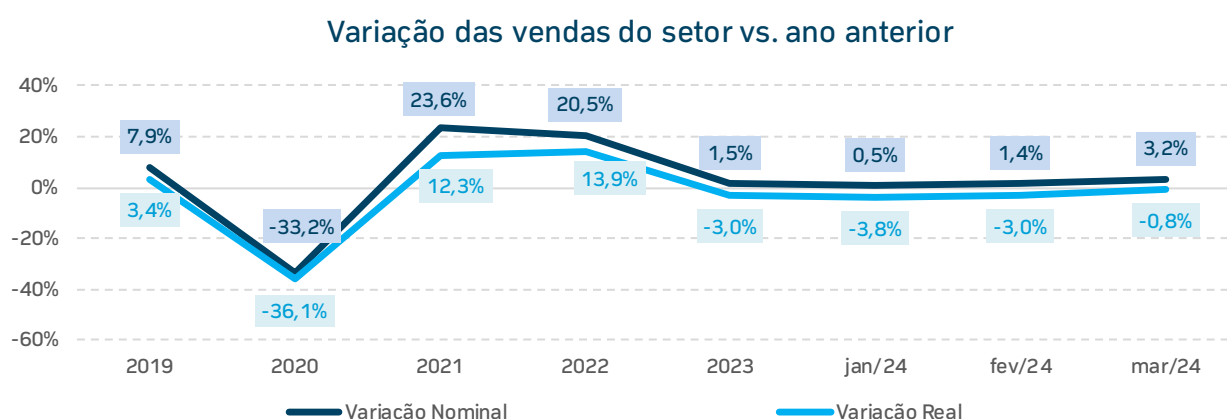
Os próximos passos e atualizações da situação serão divulgadas nos próximos relatórios gerenciais.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em março, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 3,2% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 0,8%. Considerando acumulado de 2024 até março, temos um crescimento nominal de vendas de 1,7% vs. o mesmo período de 2023.

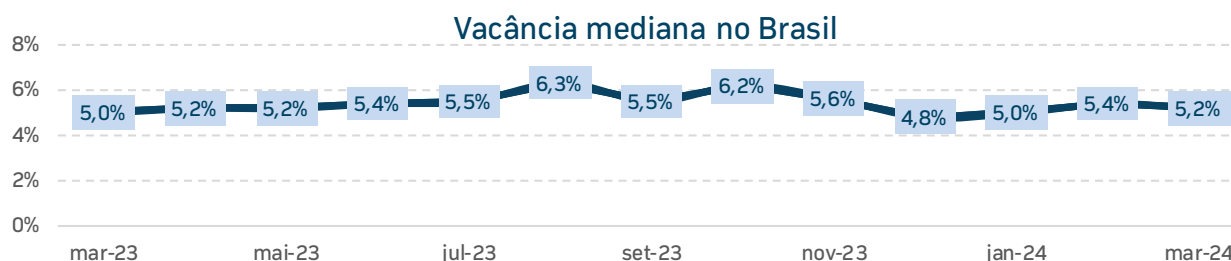
Abaixo, trazemos as variações das vendas do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mar/24	5,2%	6,2%	4,7%	4,5%	5,8%
Fev/24	5,4%	5,8%	5,2%	4,8%	5,7%



Fonte: Abrasce.

PRINCIPAIS DESTAQUES

CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO SHOPPING JARDIM SUL

No dia 4 de abril de 2024, foi divulgado ao mercado por meio de [Fato Relevante](#) que o Fundo concluiu a aquisição da participação de 50% do Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi, na Zona Sul da cidade de São Paulo.

O valor da Transação foi de R\$ 292.250.000,00, integralmente pago à vista na data de conclusão da aquisição, com os recursos provindos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo. O valor mencionado não considera os custos relacionados à Transação. A partir desta data, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido de sua participação no Shopping.

O cap rate estimado da Operação é de 8,9%, considerando o NOI Caixa estimado para os próximos 12 meses. Ainda, o Preço representa um valor 3,5% inferior ao último laudo de avaliação¹ do ativo, elaborado em novembro de 2023.

Vale destacar que em julho de 2023, conforme [Fato Relevante](#) divulgado à época, o Fundo comprou 40% do imóvel por R\$ 217.763.000. Assim, o Fundo se tornou proprietário de 90% do Shopping Jardim Sul, com custo de aquisição de R\$ 566,7 milhões, o que representa um preço de aquisição 6,4% abaixo do último laudo e um *cap rate* consolidado de 9,2%, considerando NOI para os próximos 12 meses.

Por fim, com esta operação, o Fundo conclui a alocação dos recursos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em outubro de 2023, e passa a deter participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 57% do valor investido em ativos estratégicos. Ademais, a Transação reforça a presença do Fundo no estado de São Paulo, com uma representatividade de 87% do portfólio.

Fonte: ¹ Laudo de avaliação disponibilizado no [site](#) do Fundo.

FLRP11 – 6ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 30 de abril de 2024, a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Floripa Shopping FII (FLRP11), [comunicou](#) os cotistas e o mercado em geral que foi aprovada pela maioria dos cotistas a 6ª Emissão de cotas do fundo, com Preço por Cota equivalente a R\$ 2.109,02 nos termos e condições propostos, autorizando a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 6ª Emissão e à realização da Oferta. A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo representando 76,35% das cotas emitidas pelo Fundo.

Destacamos que, na qualidade de representante do HGBS, a Hedge votou pela **abstenção por situação de conflito de interesses**, devido ao fato de também ser gestora e administradora do FLRP11.

O Hedge Brasil Shopping possui uma participação de 70,2% do total de cotas do FLRP, que por sua vez possui uma participação de 35,37255% no Floripa Shopping. A Emissão possui um montante total de R\$ 18,5 milhões e, conforme divulgado na [Proposta da Gestora](#), os recursos serão usados para reposição de caixa do fundo e investimento na expansão da ABL do empreendimento, com a construção de dois pisos para locação comercial, e também para a construção de dois pisos de garagem, totalizando 213 novas vagas.

A [Ata da Assembleia](#), o relatório gerencial e maiores informações sobre o FLRP11 podem ser encontradas na [página](#) do fundo.

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de março. Destacamos que a venda de 30,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo e a conclusão da aquisição de 50% do Jardim Sul estão refletidas nos indicadores de março.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.226 em março, o que representa um crescimento de 17,0% considerando o portfólio atual vs. portfólio de março de 2023. Vale destacar que este crescimento possui o impacto da Páscoa, que no ano passado ocorreu em abril, gerando um descasamento na comparação das vendas de operações que são fortemente afetadas por este feriado. Vale mencionar que no período ocorreram alterações na carteira de ativos e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 15,6% em comparação ao mesmo mês de 2023.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou março com 6,7% da ABL vaga vs. 6,8% em fevereiro.

NOI/M²: Em março, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 74,4 /m², um crescimento de 0,9% considerando portfólio atual vs. o portfólio de março de 2023. Considerando o mesmo portfólio de hoje em março de 2023, o crescimento seria de 2,2% em comparação ao mesmo mês de 2023.

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

Março - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. mar/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. mar/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	3,8%	1.996	12,0%	6,9%	141,7	11,2%	10,6%
Penha	12%	87,6%	29.769	5,2%	1.603	19,4%	11,5%	82,8	-0,7%	3,0%
West Plaza ²	9%	89,1%	36.467	15,8%	669	3,0%	-3,3%	30,9	-30,9%	-16,5%
Pq D. Pedro ²	8%	8,9%	126.382	1,8%	1.352	13,6%	7,7%	112,0	-7,6%	-5,6%
Mooca	7%	20,0%	42.070	1,0%	1.876	13,7%	9,0%	145,3	9,8%	9,8%
São Bernardo	7%	35,0%	42.901	6,2%	1.096	16,4%	9,1%	75,5	-2,3%	3,9%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.405	2,4%	1.117	23,5%	16,1%	58,1	21,8%	-6,2% ⁵
Tivoli	6%	59,0%	25.890	1,0%	1.324	16,5%	7,4%	90,4	25,1% ⁵	22,5% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.501	5,3%	876	24,1%	12,1%	40,4	-9,4%	5,8%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.260	2,9%	2.493	11,4%	11,5%	209,7	20,4%	13,5%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	3,5%	1.174	12,5%	6,5%	93,0	4,5%	6,9%
Floripa ²	3%	24,6%	47.960	3,1%	1.058 ⁴	10,7%	4,7%	56,3	2,8%	-0,3%
Santana	2%	15,0%	25.884	6,1%	1.135	19,5%	11,5%	68,6	-23,4%	-7,4%
Suzano	2%	15,0%	25.034	1,5%	1.184	23,0%	16,5%	84,9	-7,9%	-4,2%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,3%	1.505	24,0%	11,5%	68,9	-2,6%	9,5%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	25,2%	388	21,4%	28,4%	-7,6	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	2,8%	1.366	9,5%	3,9%	74,9	-14,6%	6,4%
HGBS^{1 3}	-	-	228.412	6,7%	1.226	17,0%	7,4%	74,4	0,9%	1,6%

¹ Não considera Via Parque e Grand Plaza visto que não temos acesso aos números.

² Participação indireta via WPLZ11, HPDP11 e FLRP11.

³ Indicadores próprios, considerando a participação do Fundo em cada ativo.

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2024, o crescimento seria de 15,3% vs. mar-23 e 16,6% no acumulado do ano.

⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 3,2% vs. YTD-23.

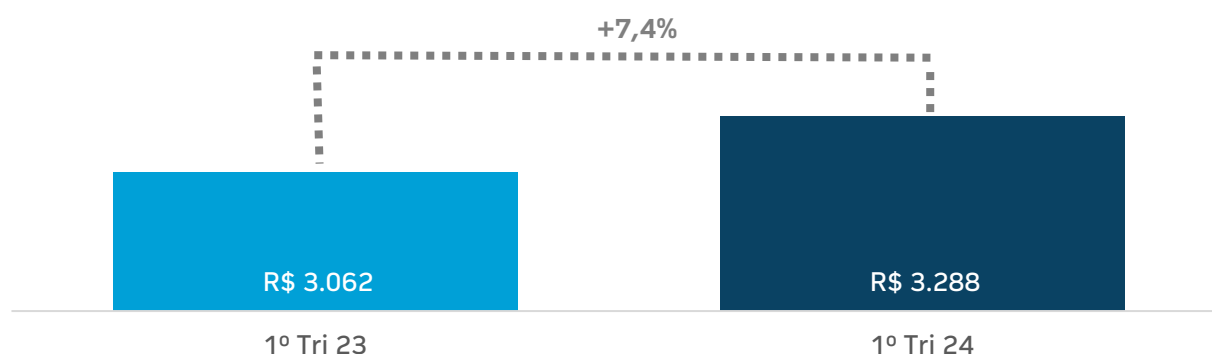
Fonte: Hedge, Administradoras.

INDICADORES TRIMESTRAIS

Neste mês, trazemos os indicadores do portfólio referentes ao primeiro trimestre de 2024.

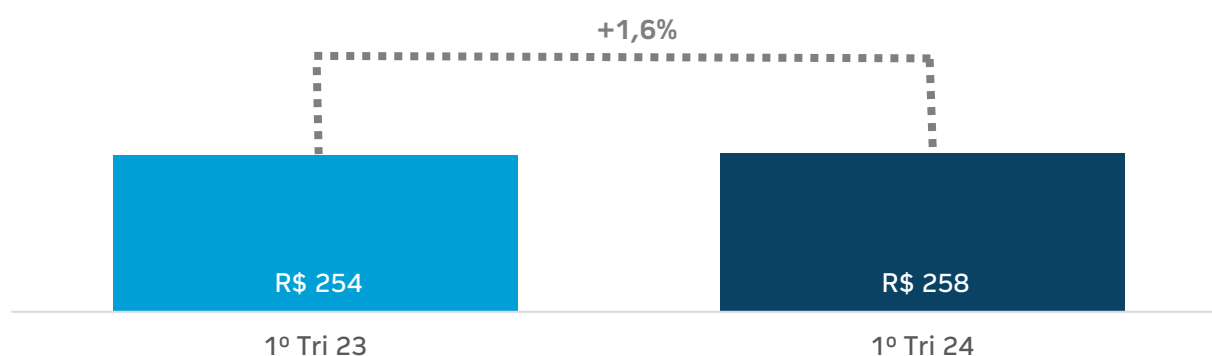
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

O Fundo apresentou vendas de R\$ 3.288/m² no primeiro trimestre de 2024, o que representa um crescimento de 7,4% em relação ao primeiro trimestre de 2023. Vale mencionar que no período ocorreram alterações na carteira de imóveis e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 9,0%.



NOI/M² (R\$, SOB REGIME DE CAIXA)

O NOI/m² do Fundo ficou em R\$ 258/m² no primeiro trimestre de 2024, um aumento de 1,6% em relação ao mesmo período de 2023. No primeiro trimestre de 2024, os destaques do portfólio no neste indicador foram: Tivoli (+22,5%), VillaLobos (+13,5%) e Jardim Sul (+10,6%). Vale mencionar que no período ocorreram alterações na carteira de imóveis e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 3,7%.



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Ao lado esquerdo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no primeiro trimestre, comparado ao realizado no mesmo trimestre de 2023.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em abril, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,18 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,75 / cota como rendimento referente ao mês de abril de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2024, aos detentores de cotas em 30 de abril de 2024.

Destacamos que, por questões operacionais, o equivalente a R\$ 0,06 / cota referente ao resultado do estacionamento do Jardim Sul não foi recebido dentro do mês de abril e serão recebidas tão logo tais questões sejam superadas.

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.

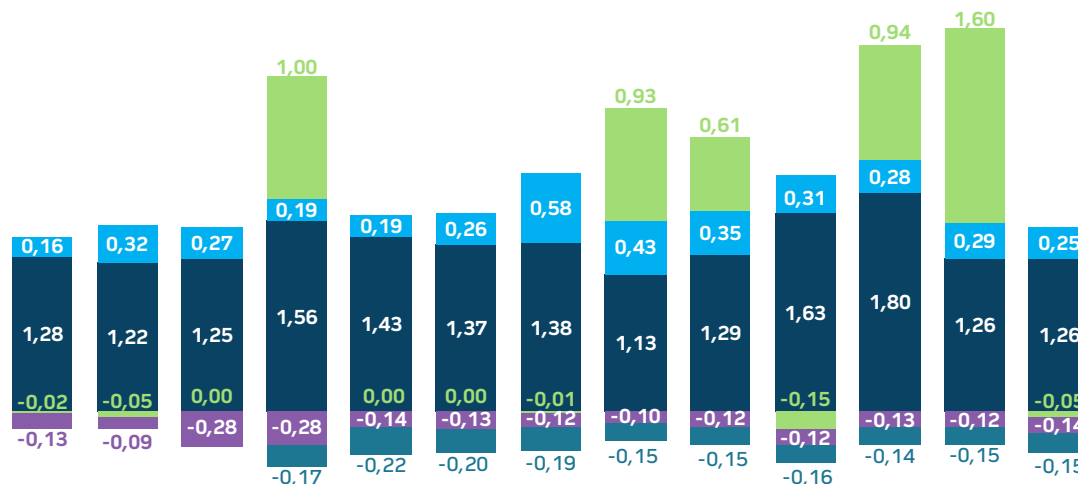
HGBS 11	abr-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	16.083.909	1,26	75.637.856	1,49
Imóveis	12.990.112	1,02	62.687.325	1,23
FIs Estratégicos - Rendimento	3.093.798	0,24	12.950.531	0,25
Outras Receitas	3.159.968	0,25	14.249.269	0,28
FIs Líquidos - Rendimento	994.341	0,08	4.068.109	0,08
CRI	1.340.864	0,11	3.120.118	0,06
LCI	2.264	0,00	2.264	0,00
Renda Fixa	822.500	0,06	7.058.778	0,14
Total de Despesas	(3.698.083)	(0,29)	(14.097.773)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.759.446)	(0,14)	(6.558.241)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.938.637)	(0,15)	(7.539.532)	(0,15)
Resultado Operacional	15.545.795	1,22	75.789.353	1,49
Lucro Operações	(574.042)	(0,05)	29.828.156	0,59
Imóveis	-	-	32.285.296	0,63
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	14.846	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(571.075)	(0,04)	(571.075)	(0,01)
IR Ganho FIs	(2.967)	(0,00)	(1.900.911)	(0,04)
Resultado	14.971.753	1,18	105.617.509	2,07
Rendimento HGBS11	22.277.150	1,75	89.108.600	1,75

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

Fonte: Hedge

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

■ Renda Imobiliária ■ Resultado Financeiro ■ Resultado de Operações ■ Despesas Operacionais ■ Despesas Financeiras



	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	Média 12m
Resultado Total	1,29	1,39	1,23	2,30	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,80
Rendimento	1,45	1,45	1,45	1,55	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,79
Resultado Acumulado	1,88	1,82	1,60	2,35	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	-

* Em novembro ocorreu a integralização das cotas da 9ª Emissão, levando o total de cotas do fundo para 12.729.800.

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o resultado não recorrente projetado considerando as vendas de ativos já anunciadas, indicamos o patamar de distribuição para o 1º semestre de 2024 em R\$ 1,75 / cota.

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\$ 222,69**.

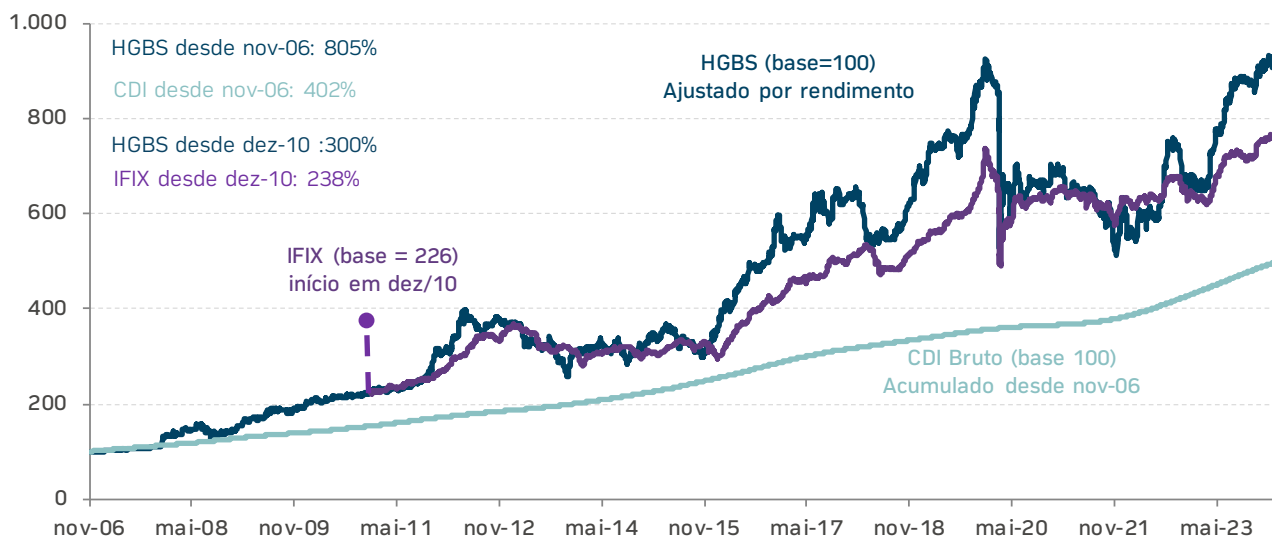
Hedge Brasil Shopping FII	abr/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	228,89	230,75	197,50	100,00
Renda Acumulada	0,8%	3,1%	10,7%	248,4%
Ganho de Capital Líquido	-2,7%	-3,5%	10,2%	98,2%
TIR LÍQ. (Renda + Venda)	-2,0%	-0,4%	17,4%	1156,2%
TIR LÍQ. (Renda + Venda) a.a.	-20,2%	-1,1%	17,4%	15,7%
% CDI Líquido	-	-	167,4%	338,0%
Retorno Total Bruto	-1,9%	-0,4%	23,5%	371,1%
IFIX	-0,8%	2,1%	18,3%	238,2%¹
% IFIX	-	-	128,1%	126,0%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

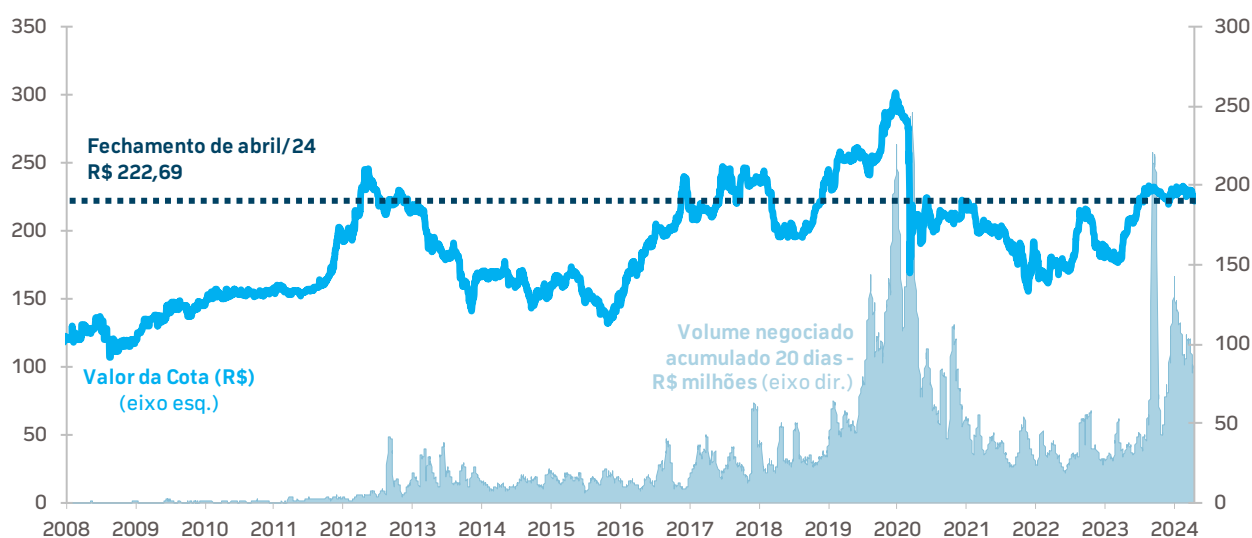
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	abr/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	3,2%	14,2%	40,9%
Volume negociado (R\$ milhões)	91,7	411,9	1.050,3
Volume médio diário (R\$ milhões)	4,2	5,0	4,2

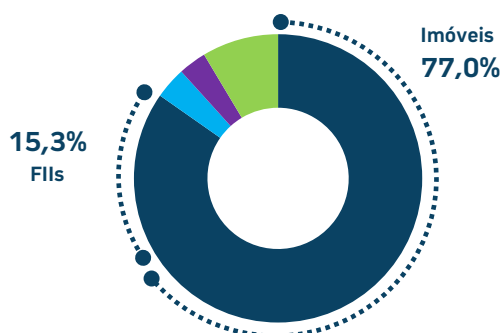


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

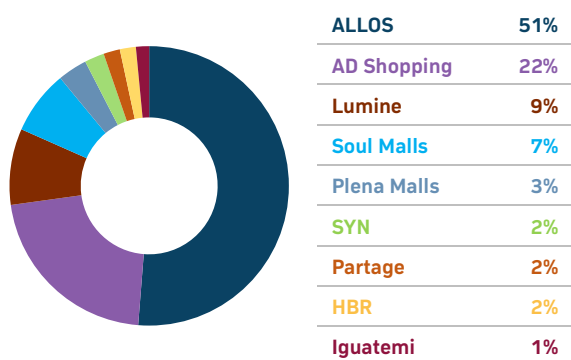
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 92,3% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 57% do valor investido em ativos estratégicos. Destacamos que a carteira de abril já reflete a venda de 30,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo e a conclusão da aquisição de 50% do Shopping Jardim Sul.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	92,3%	FIIs Líquidos	3,4%
CRIs e LCIs	2,8%	Fundos RF	1,6%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)

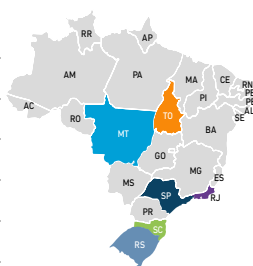


DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



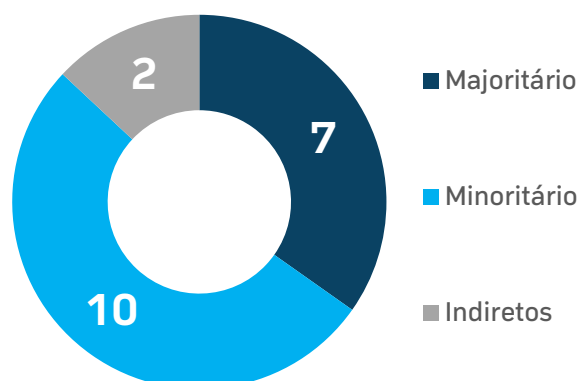
DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

São Paulo	87%
Tocantins	6%
Santa Catarina	3%
Rio Grande do Sul	1%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



Fonte: Hedge

QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO

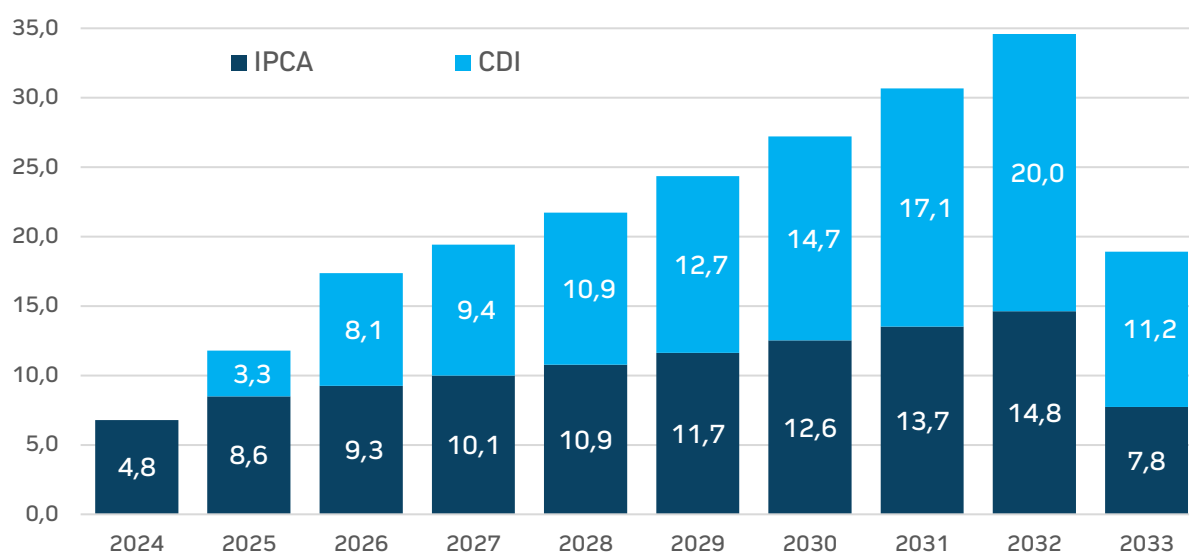


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a primeira aquisição de participação no Shopping Jardim Sul (40%), conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL	7,4%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 105.906.037	R\$ 107.606.632
Garantia	Cotas de FIs detidas pelo HGBS	Cotas de FIs detidas pelo HGBS
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Vencimento	27/06/2033	27/06/2033

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

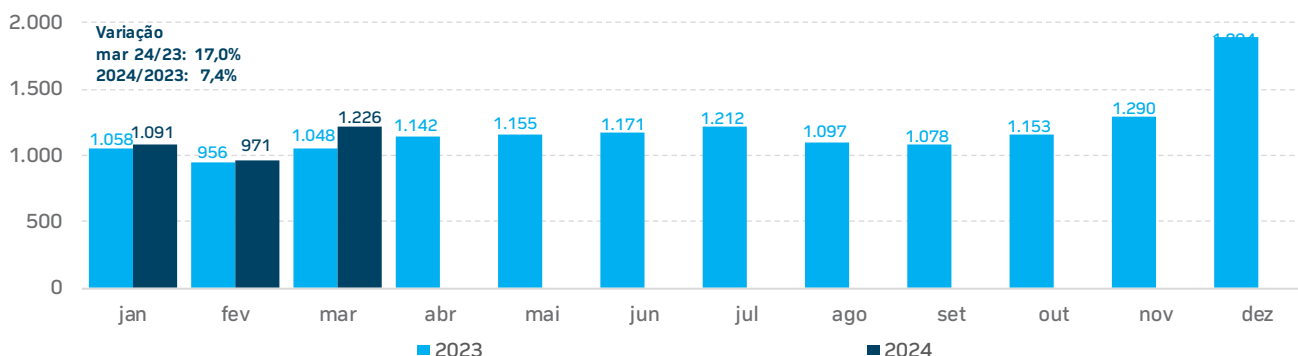
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

Destacamos que a venda total de 30,625% do Outlet e a conclusão da aquisição de 50% do Jardim Sul estão refletidas nos indicadores de março.

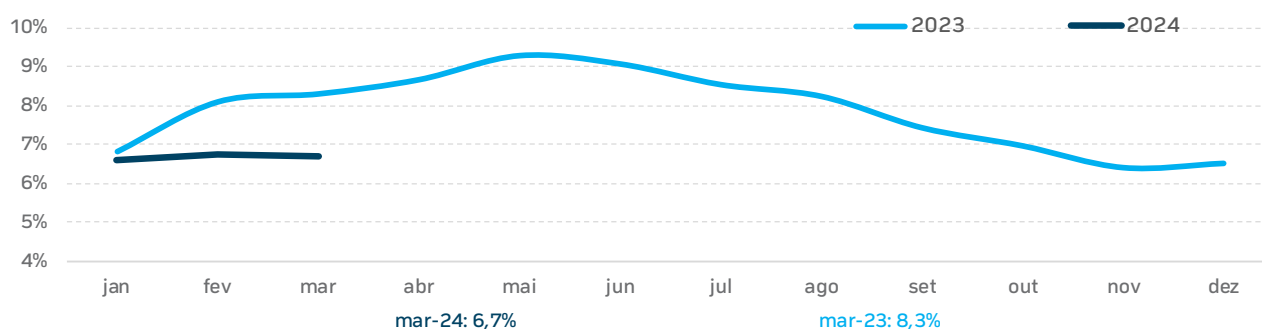
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru, além da venda de participação do IFONH e compra de 40% do Jardim Sul. Se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 15,6% em comparação ao mesmo mês de 2023 e, de 9,0% no acumulado do ano.



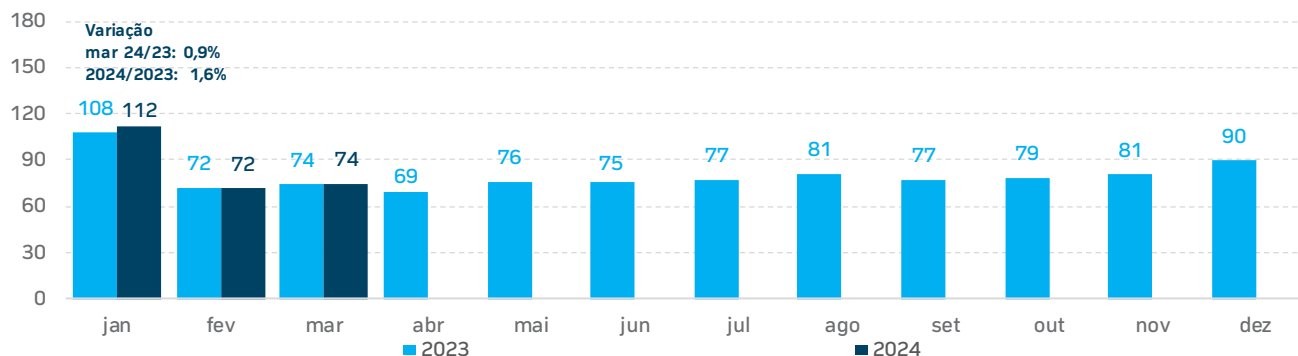
VACÂNCIA (% ABL)

O Fundo encerrou o mês com 6,7% da ABL vaga vs. 6,8% em fevereiro.



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

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru, além da venda de participação do IFONH e compra de 40% do Jardim Sul. Considerando o mesmo portfólio de hoje em março de 2023, o crescimento seria de 2,2% em comparação ao mesmo mês de 2023 e de 3,7% no acumulado do ano.



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING JARDIM SUL (18% 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.

Conforme mencionado anteriormente, em abril, o Fundo finalizou a aquisição de fração adicional de 50% do Shopping Jardim Sul. Os indicadores de março já refletem a conclusão da aquisição.

Movimentações comerciais: entrada da My Blog (14 m²), saída da Empório by Festas (30 m²), troca da Nattu Organic & Natural Food pela Urban Café Journal em mesma área de 55 m².

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
90,0%	28,7 mil m ²	172	1990	ALLOS

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas.

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

www.shoppingjardimsul.com.br



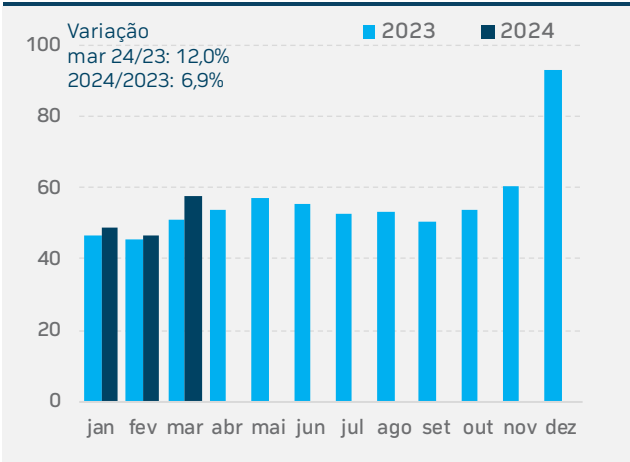
Fotos: Maurício Moreno



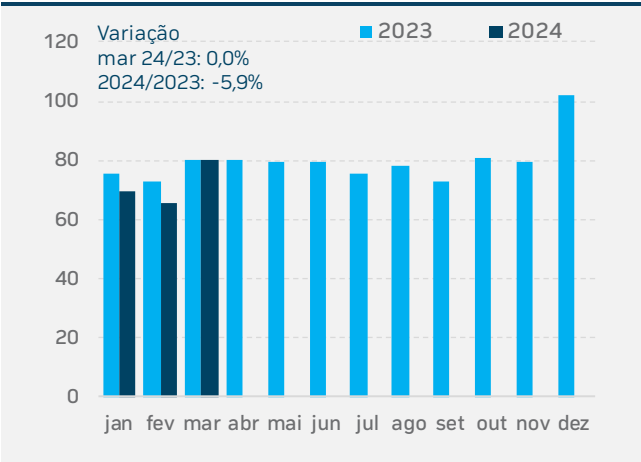
SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.700.841	2.583.376	5%	9.482.551	9.283.999	2%
Aluguel complementar	62.845	48.780	29%	797.449	731.315	9%
Aluguel quiosques/stands	506.397	605.103	-16%	1.811.635	1.964.411	-8%
Outras receitas	77.607	172.028	-55%	452.296	249.713	81%
Receitas totais	3.347.689	3.409.287	-2%	12.543.932	12.229.439	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(98.275)	(142.933)	-31%	(273.808)	(338.839)	-19%
Outras despesas	(11.025)	(338.613)	-97%	(888.312)	(1.393.830)	-36%
Despesas totais	(109.299)	(481.546)	-77%	(1.162.120)	(1.732.669)	-33%
Resultado operacional (NOI)	3.238.390	2.927.741	11%	11.381.812	10.496.769	8%
Resultado estacionamento	833.936	735.502	13%	3.136.425	2.636.974	19%
NOI + estacionamento	4.072.326	3.663.244	11%	14.518.236	13.133.744	11%
Benfeitorias	-	(324.117)	-100%	(8.841)	(1.179.384)	-99%
Resultado não operacional	(3.785)	13.187	-	33.742	(155.513)	-
Fluxo de caixa total	4.068.541	3.352.313	21%	14.543.137	11.798.846	23%

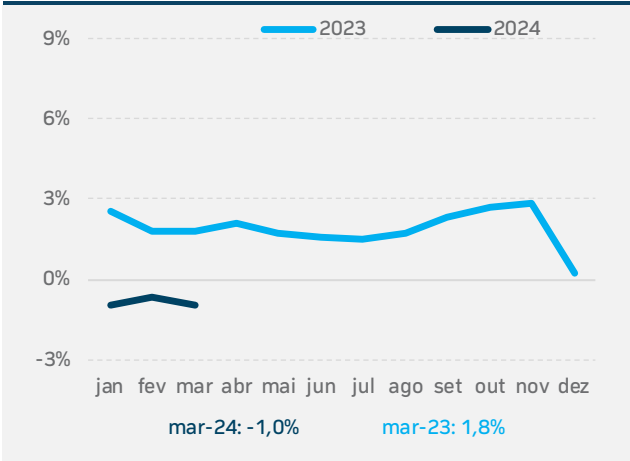
VENDAS (R\$ MM)



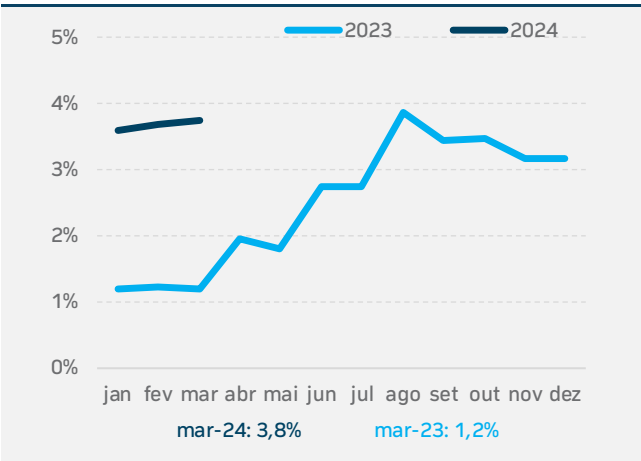
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Pop Kids (33 m²) e saída da Roller Dance Reizinho (250 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87,6%	29,8 mil m ²	167	1992	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom e Sonda

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

www.shoppingpenha.com.br



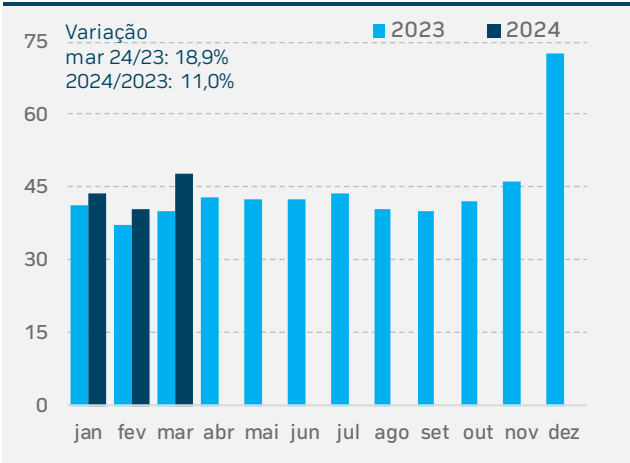
Fotos: Maurício Moreno



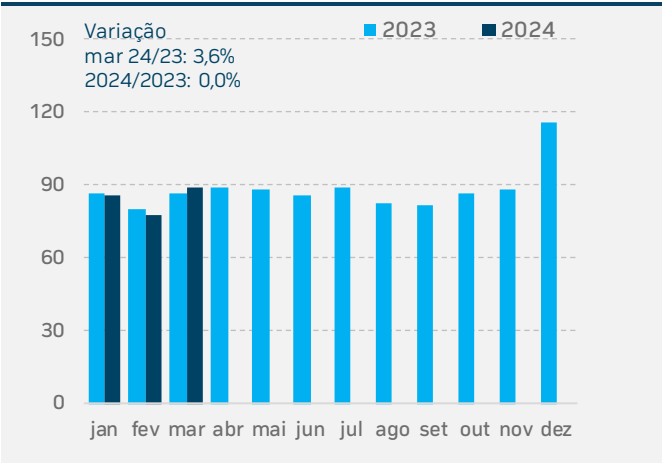
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.903.016	2.115.079	-10%	6.205.299	6.534.253	-5%
Aluguel complementar	111.093	74.105	50%	858.875	674.532	27%
Aluguel quiosques/stands	485.983	355.566	37%	1.558.438	1.233.613	26%
Outras receitas	8.171	91.823	-91%	57.749	128.166	-55%
Receitas totais	2.508.263	2.636.574	-5%	8.680.360	8.570.565	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(304.115)	(199.894)	52%	(828.681)	(510.173)	62%
Outras despesas	(198.756)	(225.762)	-12%	(743.079)	(663.089)	12%
Despesas totais	(502.871)	(425.655)	18%	(1.571.761)	(1.173.262)	34%
Resultado operacional (NOI)	2.005.392	2.210.918	-9%	7.108.599	7.397.303	-4%
Resultado estacionamento	460.434	282.734	63%	1.765.370	1.255.291	41%
NOI + estacionamento	2.465.826	2.493.652	-1%	8.873.970	8.652.593	2,6%
Benfeitorias	(72.500)	(319.000)	-77%	(170.839)	(459.315)	-63%
Resultado não operacional	234.014	-	-	229.614	-	-
Fluxo de caixa total	2.627.341	2.174.653	21%	8.932.745	8.193.279	9%

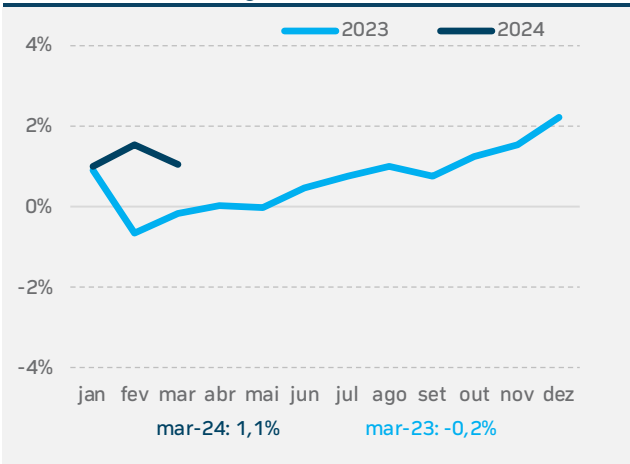
VENDAS (R\$ MM)



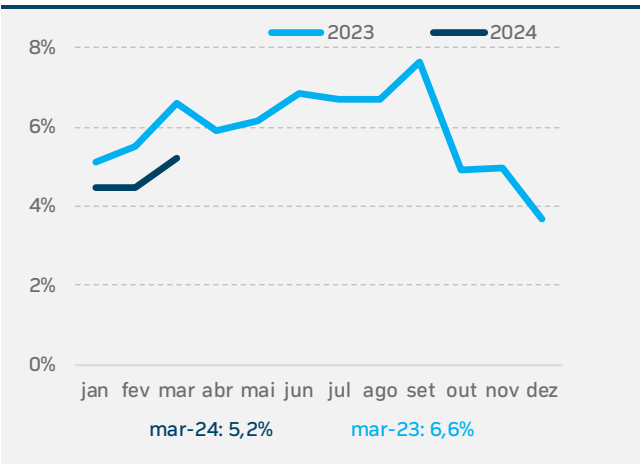
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 7% via imóvel e 2% via cotas do FII WPL11)

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.

Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Shopping West Plaza está passando por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, consequentemente, a rentabilidade. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido, após sua maturação, no 3º ano.

Movimentações comerciais: aumento de 61 m² em área locada pela Dom Shampoo, redução de 27 m² em área da Exposição de Artes, saídas do EOS Restaurante (211 m²), Nail Style (29 m²) e Johnny Rockets (177 m²) que passou a ocupar uma área anexa ao Villa Bowling. Além disso, ocorreu uma redução de 300 m² na ABL total do shopping, após um remodelamento da área de mall do 1º piso do bloco A. Consequentemente, também foi reduzida em 300 m² a ABL vaga do empreendimento.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,1%	36,5 mil m ²	165	1991	Lumine

Principais Operações: Bio Ritmo, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Pecorino, Nagairô (a inaugurar), Calle54 (a inaugurar), Jeronimo, Mega Cacao Show, Johnny Rockets, Dickey's, Cinemark, AZE Games, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

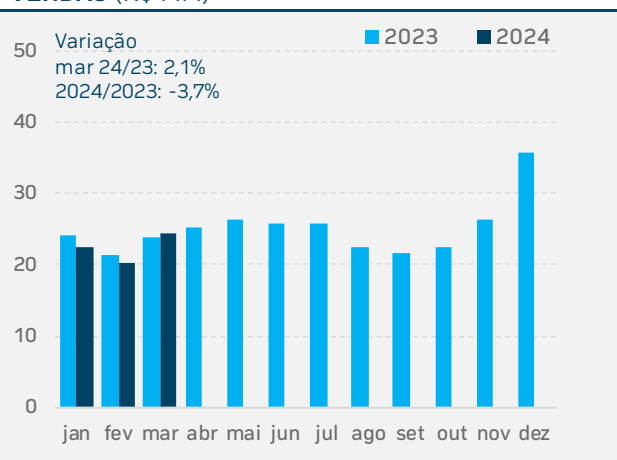


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

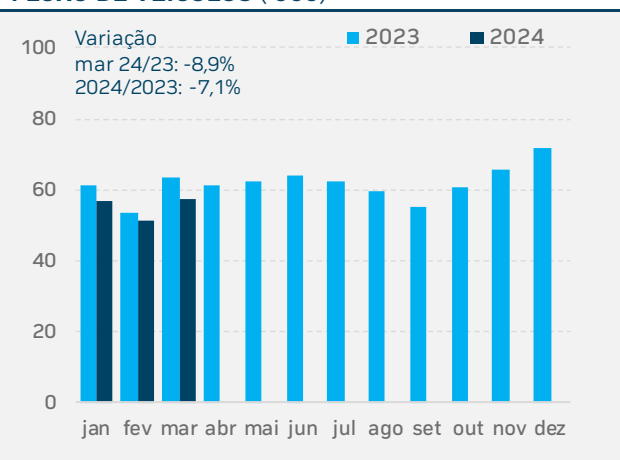
SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.136.488	1.605.296	-29%	4.416.619	4.980.623	-11%
Aluguel complementar	128.764	103.158	25%	684.447	588.823	16%
Aluguel quiosques/stands	250.909	246.812	2%	764.763	757.645	1%
Outras receitas	32.886	33.574	-	43.935	72.110	-39%
Receitas totais	1.549.047	1.988.839	-22%	5.909.765	6.399.200	-8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(714.998)	(632.673)	13%	(1.793.220)	(1.465.474)	22%
Outras despesas	(250.447)	(230.368)	9%	(961.752)	(801.277)	20%
Despesas totais	(965.446)	(863.040)	12%	(2.754.971)	(2.266.751)	22%
Resultado operacional (NOI)	583.601	1.125.799	-48%	3.154.794	4.132.449	-24%
Resultado estacionamento	543.564	519.760	5%	1.532.674	1.495.988	2%
NOI + estacionamento	1.127.165	1.645.559	-32%	4.687.467	5.628.438	-17%
Benfeitorias	(249.512)	(609.110)	-59%	(671.758)	(1.562.393)	-57%
Resultado não operacional	(125)	(14.397)	-99%	(58.722)	(506.268)	-88%
Fluxo de caixa total	877.528	1.022.052	-14%	3.956.988	3.559.776	11%

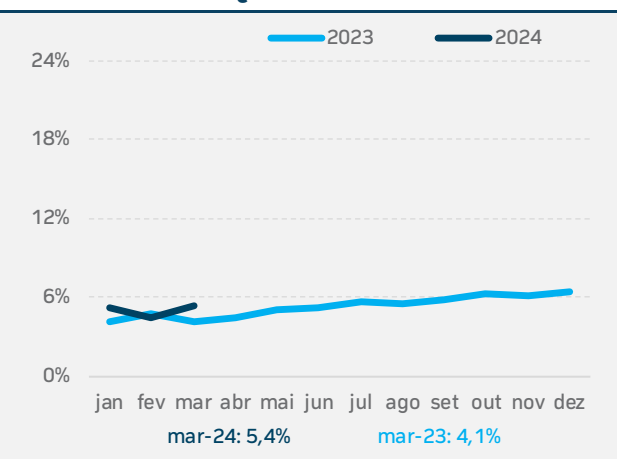
VENDAS (R\$ MM)



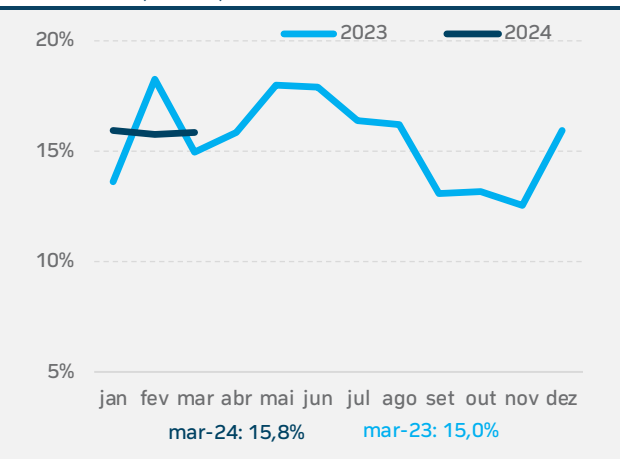
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas do Jump Trampolin Parque (1.774 m², área deixada pela Marisa em fevereiro), Ofner (42 m²) e Mundial Vistos (34 m²).

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

Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara.

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

www.moocaplaza.com.br



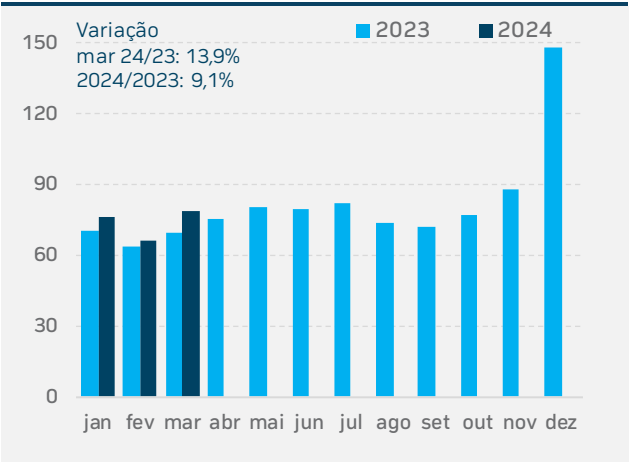
Fotos: Maurício Moreno.



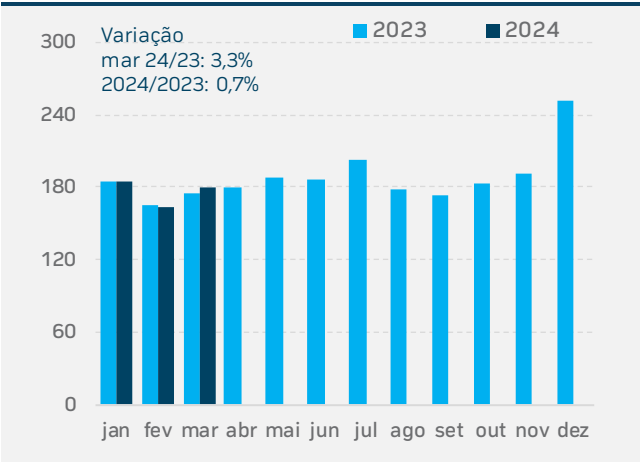
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.660.432	4.843.948	-4%	16.711.851	16.359.591	2%
Aluguel complementar	193.986	157.676	23%	1.755.242	1.564.539	12%
Aluguel quiosques/stands	834.365	646.719	29%	2.527.324	2.115.333	19%
Outras receitas	280.621	85.009	230%	723.064	240.212	201%
Receitas totais	5.969.404	5.733.352	4%	21.717.480	20.279.675	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.627)	(31.980)	105%	(441.671)	92.883	-
Outras despesas	(1.321.896)	(1.268.490)	4%	(4.661.114)	(4.177.519)	12%
Despesas totais	(1.387.523)	(1.300.470)	7%	(5.102.785)	(4.084.636)	25%
Resultado operacional (NOI)	4.581.882	4.432.882	3%	16.614.695	16.195.039	3%
Resultado estacionamento	1.532.387	1.129.403	36%	5.888.383	4.282.065	38%
NOI + estacionamento	6.114.268	5.562.285	10%	22.503.078	20.477.104	10%
Benfeitorias	(3.000)	(410)	631%	(41.250)	(3.705)	1014%
Resultado não operacional	(879)	(16.407)	-95%	49.693	(84.292)	-
Fluxo de caixa total	6.110.390	5.545.467	10%	22.511.521	20.389.107	10%

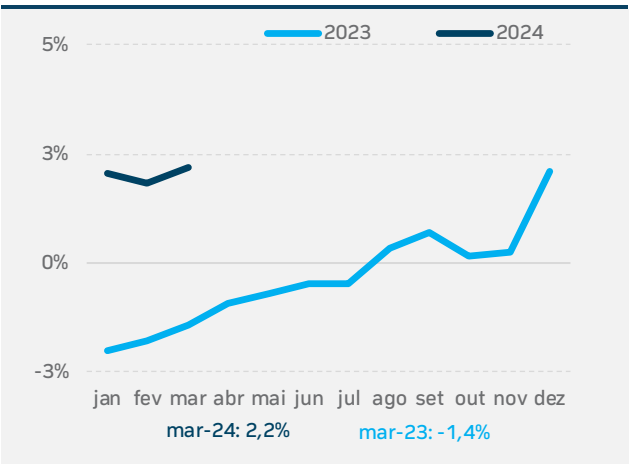
VENDAS (R\$ MM)



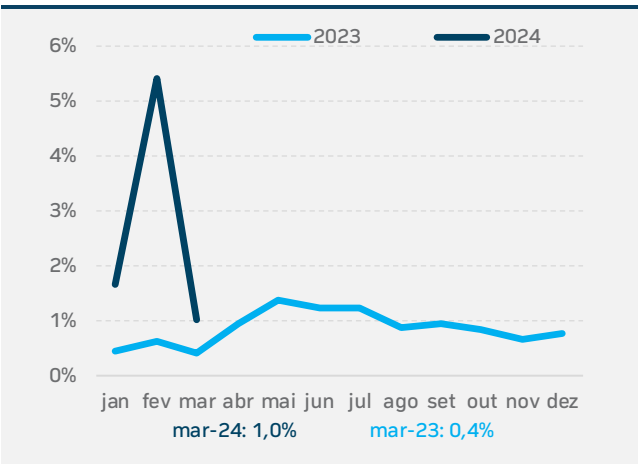
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Jin Jin (41 m²) e Kidstock (38 m²), saída da Le Biscuit (1.148 m²).

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

Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Magazine Luiza e Smart Fit.

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



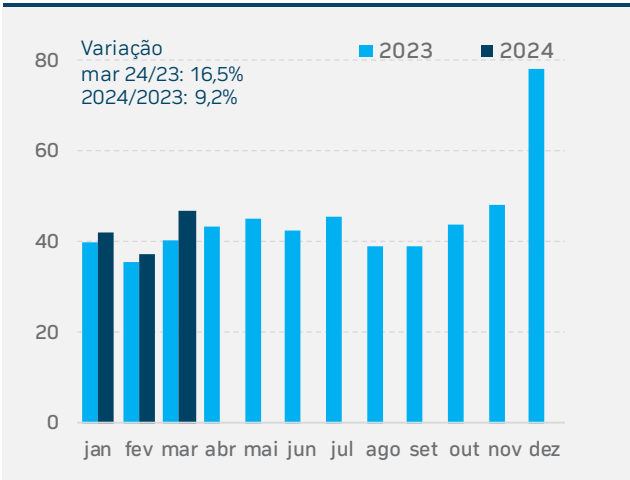
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



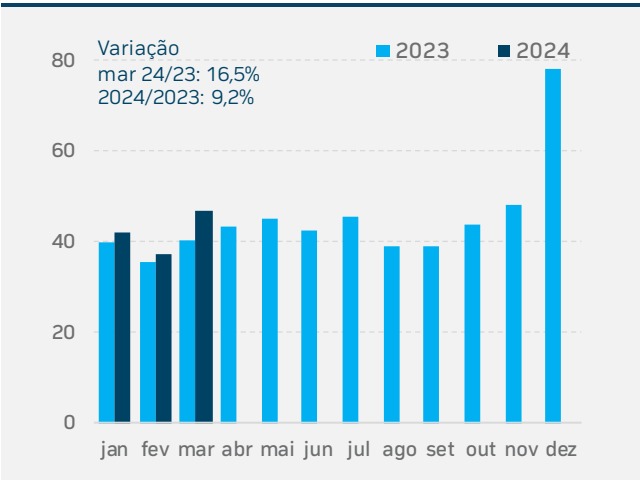
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.274.817	2.282.948	0%	7.915.107	7.783.351	2%
Aluguel complementar	96.470	102.433	-6%	792.618	735.975	8%
Aluguel quiosques/stands	371.100	390.054	-5%	1.224.444	1.195.331	2%
Outras receitas	149.391	67.069	123%	362.426	112.161	223%
Receitas totais	2.891.779	2.842.504	2%	10.294.595	9.826.818	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(118.893)	(56.124)	112%	(247.441)	(136.394)	81%
Outras despesas	(414.949)	(276.877)	50%	(1.568.065)	(1.207.772)	30%
Despesas totais	(533.842)	(333.000)	60%	(1.815.506)	(1.344.166)	35%
Resultado operacional (NOI)	2.357.937	2.509.504	-6%	8.479.089	8.482.652	0%
Resultado estacionamento	879.807	799.633	10%	3.466.900	3.003.814	15%
NOI + estacionamento	3.237.744	3.309.137	-2%	11.945.989	11.486.465	4%
Benfeitorias	(2.800)	(718)	290%	(140.000)	(36.776)	281%
Resultado não operacional	9.782	21.514	-55%	45.726	68.669	-33%
Fluxo de caixa total	3.244.726	3.329.934	-3%	11.851.715	11.518.358	3%

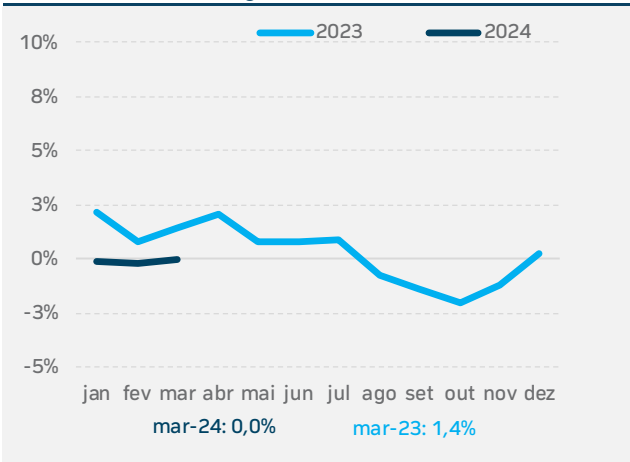
VENDAS (R\$ MM)



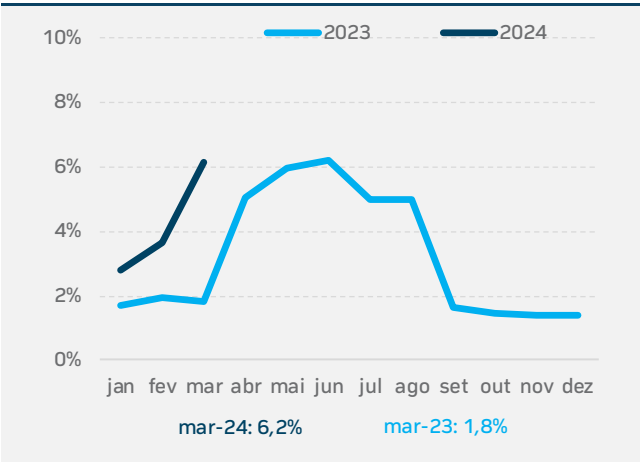
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Vale destacar que em jan-23 o shopping obteve uma receita não recorrente de R\$ 811 mil referente ao CDU do estacionamento e, retirando este efeito, temos uma retração de 2,1% do NOI acumulado de 2024, quando comparado ao mesmo período de 2023.

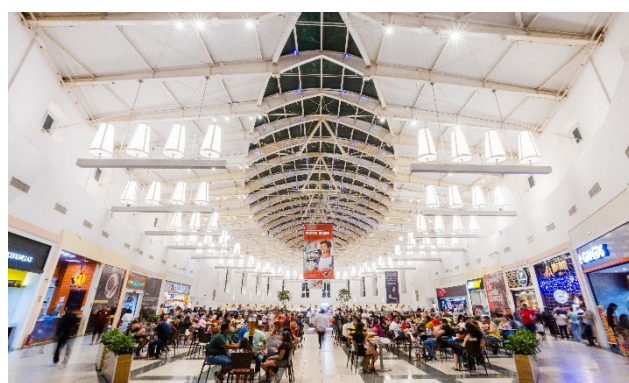
Movimentações comerciais: entradas da Lilica e Tigor (50 m²) e Amanda's Make (50 m²), saídas da Studio Games (143 m²) e Fiolaser (60 m²).

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

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Madero, Cinemark, Zig Zag Play.

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

capimdouradosc.com.br

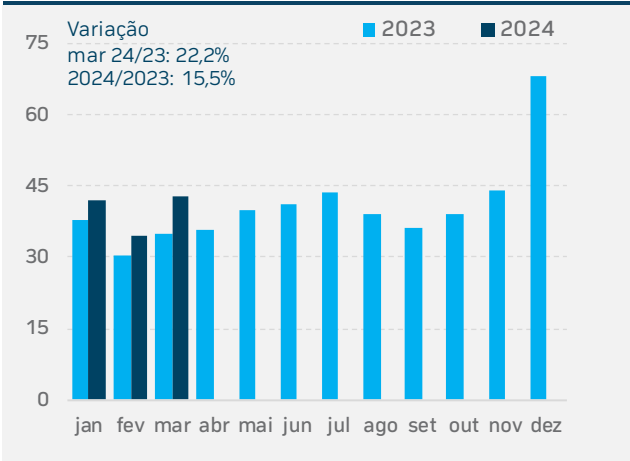




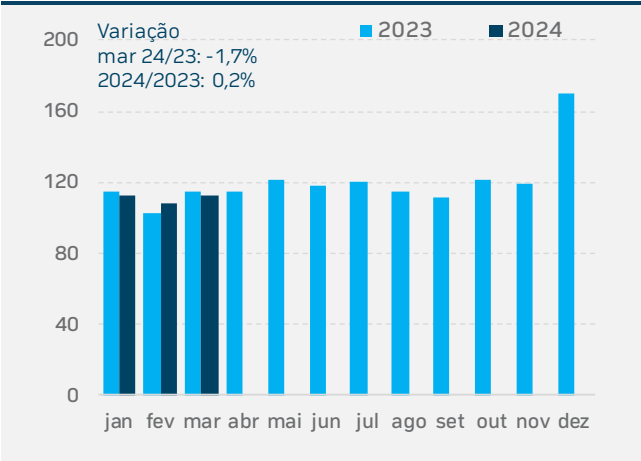
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.463.422	1.227.451	19%	5.063.671	4.514.526	12%
Aluguel complementar	220.870	176.597	25%	1.420.438	1.578.999	-10%
Aluguel quiosques/stands	494.756	441.511	12%	1.223.987	1.399.037	-13%
Outras receitas	102.279	15.041	580%	139.522	140.333	-1%
Receitas totais	2.281.327	1.860.599	23%	7.847.619	7.632.895	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.825)	(59.742)	-25%	(111.015)	(107.948)	3%
Outras despesas	(366.951)	(212.297)	73%	(1.119.336)	(920.725)	22%
Despesas totais	(411.776)	(272.038)	51%	(1.230.351)	(1.028.673)	20%
Resultado operacional (NOI)	1.869.551	1.588.561	18%	6.617.268	6.604.222	0%
Resultado estacionamento	360.808	262.966	37%	1.422.487	1.994.649	-29%
NOI + estacionamento	2.230.359	1.851.527	20%	8.039.755	8.598.871	-7%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.230.359	1.851.527	20%	8.039.755	8.598.871	-7%

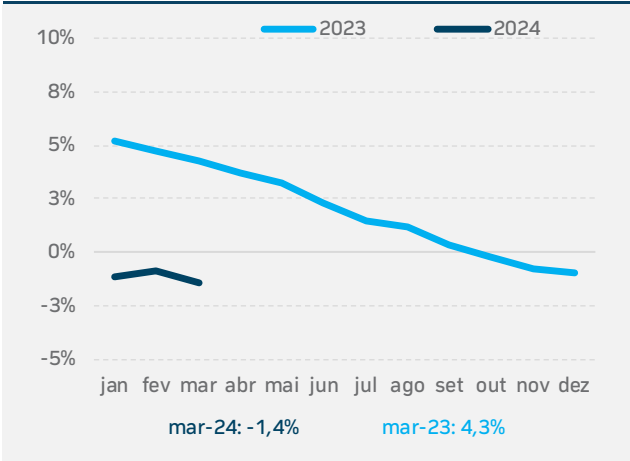
VENDAS (R\$ MM)



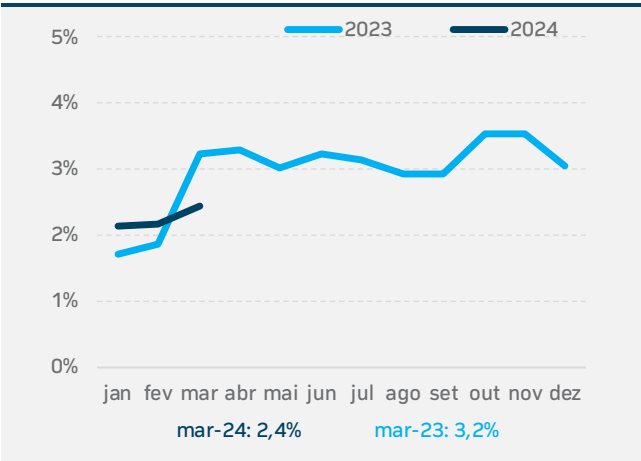
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

O Tivoli Shopping é um dos principais destaques do portfólio, apresentando ótimos resultados pós pandemia 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.

Destacamos que no dia 11 de março tivemos a inauguração do Outback no Tivoli Shopping, a 160ª unidade do restaurante do país e a primeira a ser inaugurada na região do Polo Têxtil de Americana. Ao total, a operação é responsável pela geração de mais de 70 empregos diretos e possui capacidade para atendimento de mais de 180 clientes.

Movimentações comerciais: entrada da Vivara Life (76 m²) e Nytte (40 m²), saída da Bij Blazi (61 m²), e saída da Cacau Show para entrada da Yup em mesma área de 29 m².

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59,0%	25,9 mil m²	145	1998	AD Shopping

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

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

www.tivolishopping.com.br



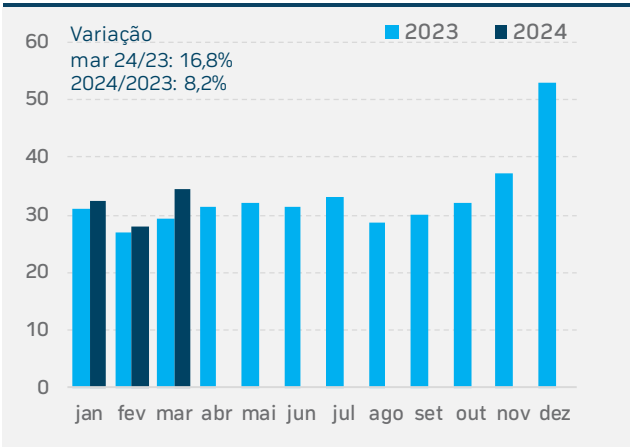
Fotos: Maurício Moreno



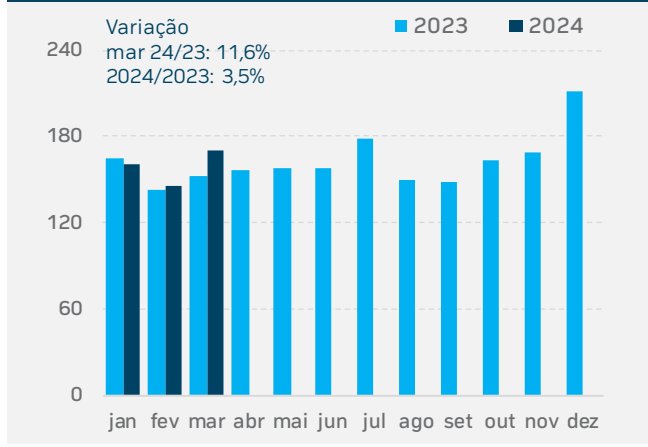
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.570.804	1.360.777	15%	4.844.344	4.291.149	13%
Aluguel complementar	83.561	68.643	22%	785.198	634.346	24%
Aluguel quiosques/stands	244.250	223.716	9%	726.564	682.964	6%
Outras receitas	166.849	20.067	731%	479.452	87.675	447%
Receitas totais	2.065.464	1.673.201	23%	6.835.557	5.696.135	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(58.824)	(52.282)	13%	(167.925)	(128.956)	30%
Outras despesas	(136.128)	(184.318)	-26%	(613.511)	(567.329)	8%
Despesas totais	(194.952)	(236.599)	-18%	(781.436)	(696.285)	12%
Resultado operacional (NOI)	1.870.512	1.436.602	30%	6.054.121	4.999.849	21%
Resultado estacionamento	470.014	429.221	10%	1.812.224	1.378.936	31%
NOI + estacionamento	2.340.526	1.865.823	25%	7.866.346	6.378.785	23%
Benfeitorias	(626.376)	(40.853)	1433%	(1.532.489)	(86.550)	1671%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.714.150	1.824.971	-6%	6.333.857	6.292.236	1%

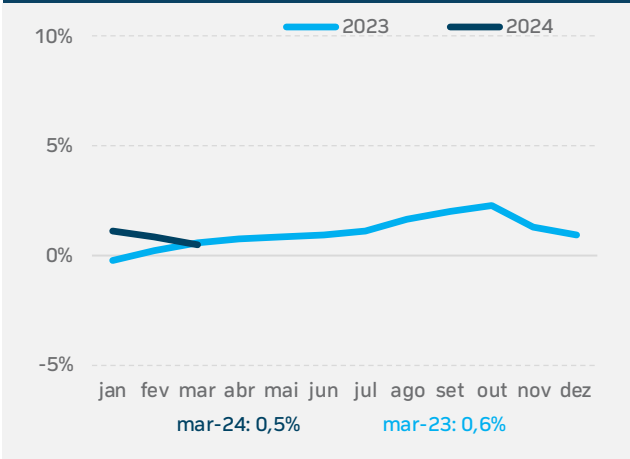
VENDAS (R\$ MM)



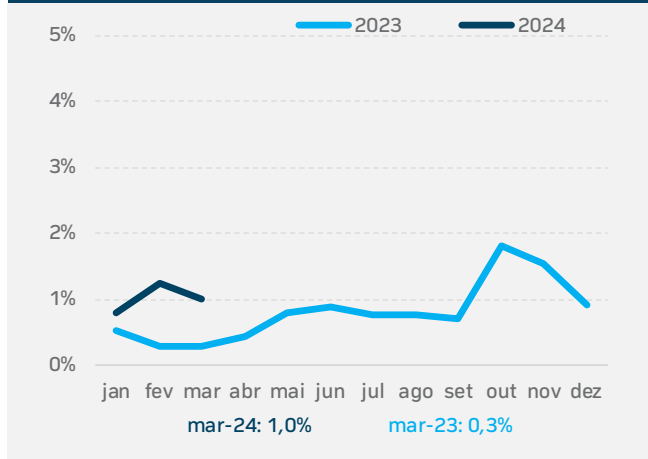
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% 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.

Destacamos que em março ocorreu a inauguração da operação Maravilhas do Lar, em uma área locada de mais de 1.100 m².

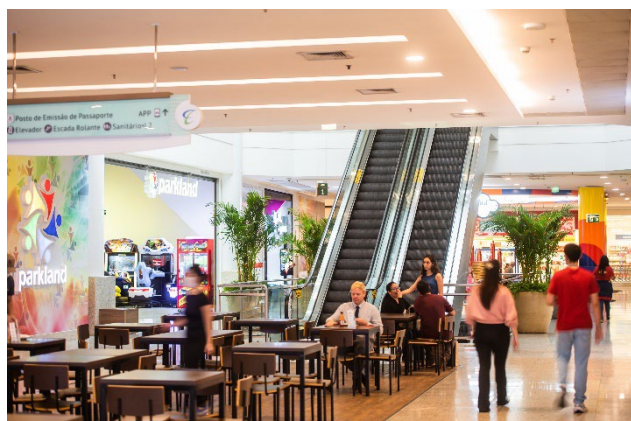
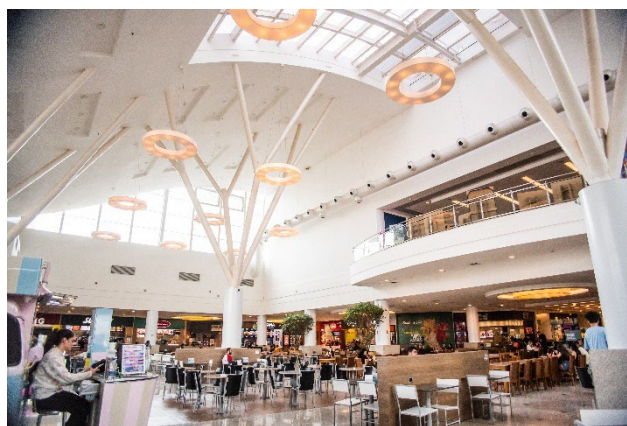
Movimentações comerciais: entradas da Mundo dos Eletrônicos (59 m²) e Dicarriel (56 m²), saída de uma área temporária do Espaço Cliente, que voltará a vacância.

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

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

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

boulevardshoppingbauru.com.br

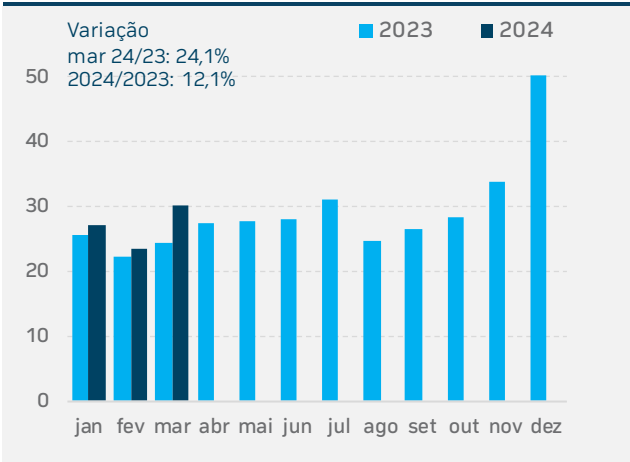




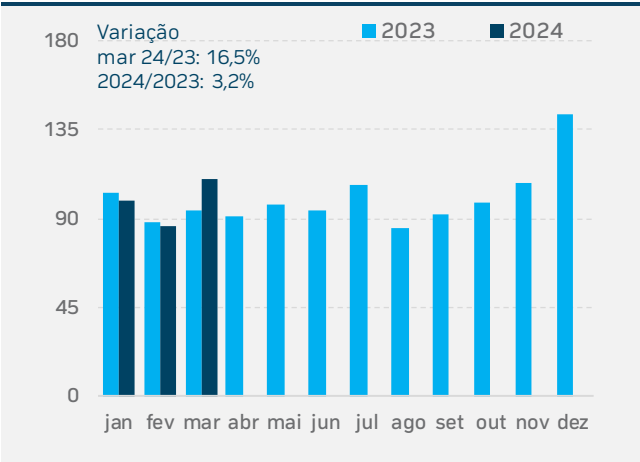
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.069.937	1.214.262	-12%	4.379.338	4.148.968	6%
Aluguel complementar	86.055	93.273	-8%	699.239	663.578	5%
Aluguel quiosques/stands	281.771	285.074	-1%	933.228	917.031	2%
Outras receitas	10.248	32.096	-	39.741	51.388	-
Receitas totais	1.448.010	1.624.706	-11%	6.051.546	5.780.965	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(284.499)	(190.683)	49%	(749.103)	(591.662)	27%
Outras despesas	(188.689)	(172.679)	9%	(520.999)	(751.798)	-31%
Despesas totais	(473.188)	(363.362)	30%	(1.270.103)	(1.343.460)	-5%
Resultado operacional (NOI)	974.822	1.261.345	-23%	4.781.444	4.437.506	8%
Resultado estacionamento	419.060	276.538	52%	1.069.835	1.092.097	-2%
NOI + estacionamento	1.393.883	1.537.882	-9%	5.851.279	5.529.603	6%
Benfeitorias	-	-	-	-	(253.050)	-100%
Resultado não operacional	12.803	(185.000)	-	13.059	(185.000)	-
Fluxo de caixa total	1.406.685	1.352.882	4%	5.864.338	5.091.553	15%

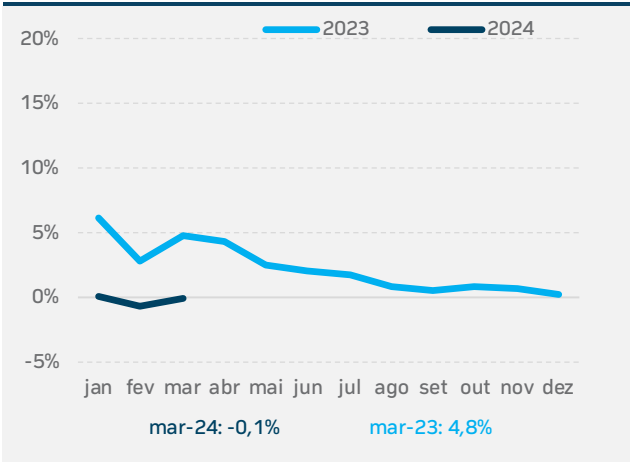
VENDAS (R\$ MM)



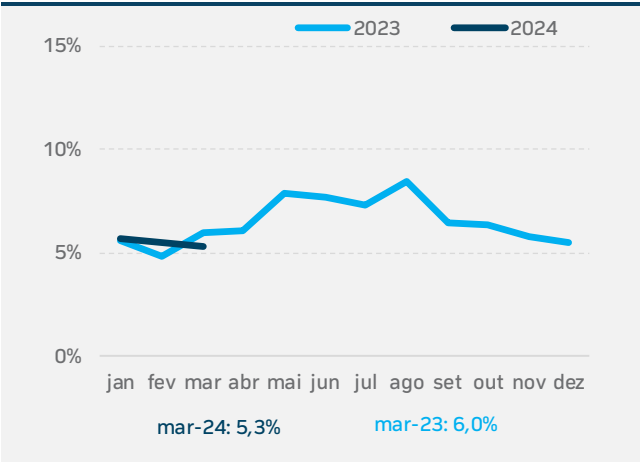
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping VillaLobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento passou recentemente por um retrofit da área interna e deverá passar em breve por uma revitalização da fachada.

Movimentações comerciais: saídas da Canal Concept (81 m²) e Schutz (81 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	28,2 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

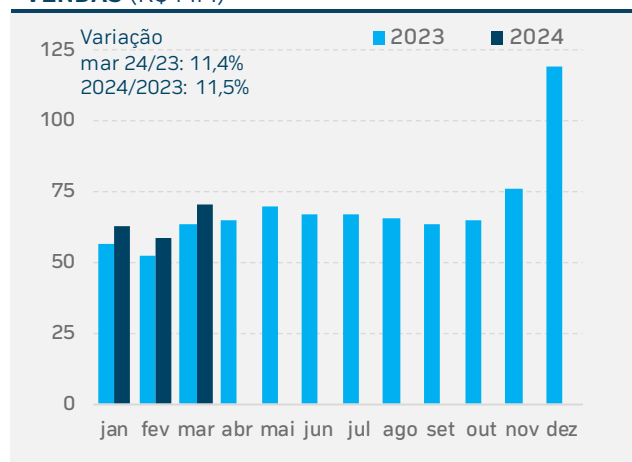


Fotos: Maurício Moreno.

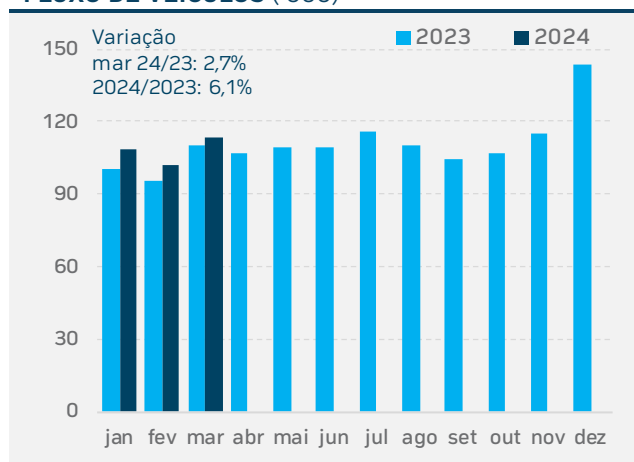
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.167.617	4.228.393	-1%	15.584.917	15.077.361	3%
Aluguel complementar	219.927	253.248	-13%	1.973.863	1.648.164	20%
Aluguel quiosques/stands	1.033.236	573.521	80%	2.768.834	2.020.140	37%
Outras receitas	221.283	81.486	172%	426.479	387.958	10%
Receitas totais	5.642.062	5.136.648	10%	20.754.092	19.133.625	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(289.483)	(84.842)	241%	(527.480)	(326.986)	61%
Outras despesas	(734.439)	(1.193.361)	-38%	(2.163.935)	(2.616.989)	-17%
Despesas totais	(1.023.922)	(1.278.204)	-20%	(2.691.414)	(2.943.976)	-9%
Resultado operacional (NOI)	4.618.141	3.858.445	20%	18.062.678	16.189.649	12%
Resultado estacionamento	1.307.489	1.066.667	23%	4.658.606	3.829.146	22%
NOI + estacionamento	5.925.630	4.925.112	20%	22.721.284	20.018.795	13%
Benfeitorias	(1.662.839)	(1.467.624)	13%	(2.298.436)	(4.392.561)	-48%
Resultado não operacional	(7.018)	12.435	-	(793)	62.738	-
Fluxo de caixa total	4.255.773	3.469.923	23%	20.422.055	15.688.972	30%

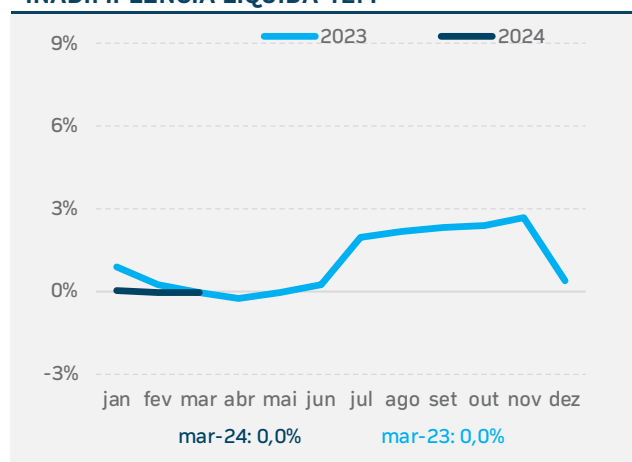
VENDAS (R\$ MM)



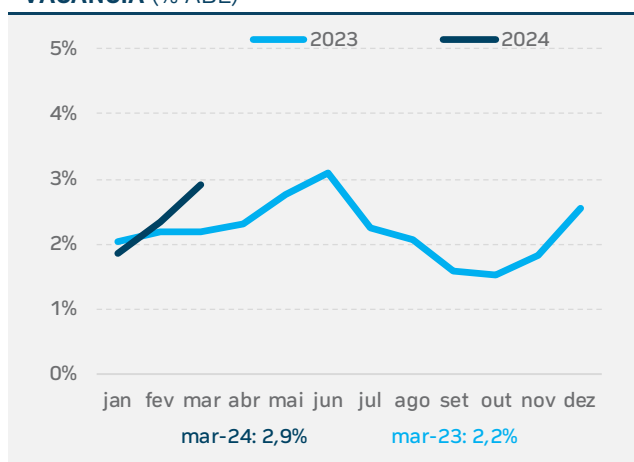
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes. O shopping vem se destacando no portfólio nos últimos anos, com indicadores operacionais superando números do período pré pandemia.

Movimentações comerciais: saídas da Polishop (152 m²), Happy Machine (65 m²) e Cereja Jóias (33 m²).

PARTICIPAÇÃO 23,1%	ABL TOTAL 30,1 mil m ²	OPERAÇÕES 137	INAUGURAÇÃO 2009	OPERADOR AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Mania de Churrasco e Outback.				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoca.com.br	



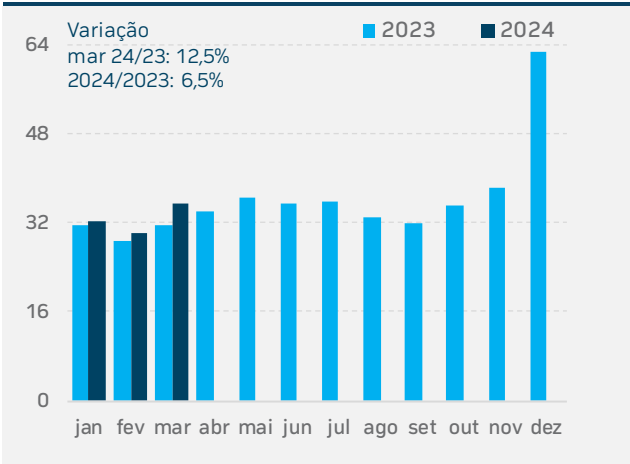
Fotos: Maurício Moreno.



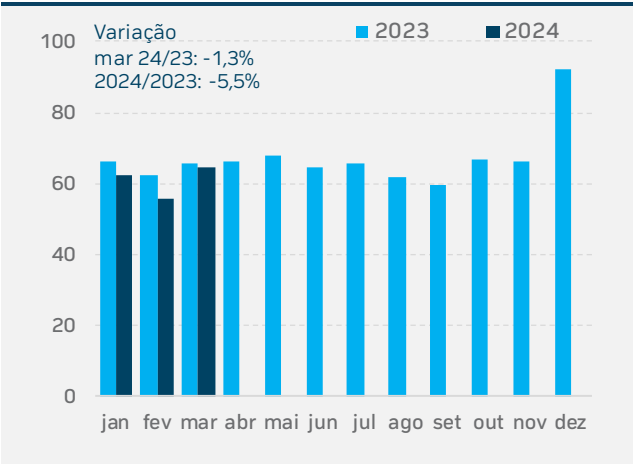
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.059.980	2.190.096	-6%	7.815.720	7.672.506	2%
Aluguel complementar	53.973	50.140	8%	371.511	322.879	15%
Aluguel quiosques/stands	402.761	312.983	29%	1.226.314	1.032.828	19%
Outras receitas	151.477	37.880	300%	244.918	128.871	90%
Receitas totais	2.668.191	2.591.100	3%	9.658.463	9.157.083	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(88.599)	(48.793)	82%	(220.404)	(141.495)	56%
Outras despesas	(164.928)	(207.456)	-20%	(684.536)	(749.453)	-9%
Despesas totais	(253.527)	(256.250)	-1%	(904.940)	(890.948)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.414.664	2.334.850	3%	8.753.523	8.266.136	6%
Resultado estacionamento	386.138	346.164	12%	1.277.775	1.113.621	15%
NOI + estacionamento	2.800.801	2.681.014	4%	10.031.298	9.379.756	7%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.800.801	2.681.014	4%	10.031.298	9.379.756	7%

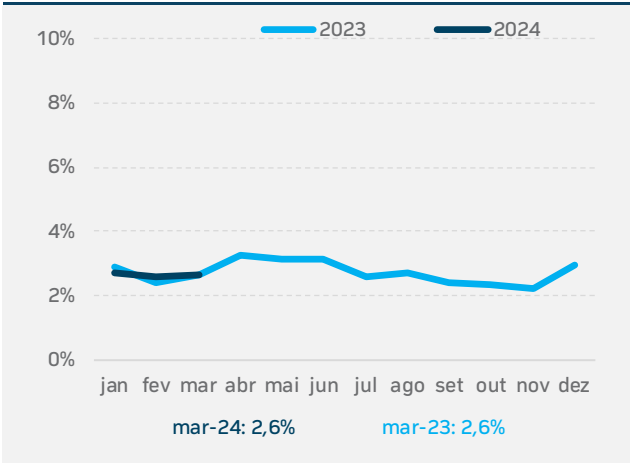
VENDAS (R\$ MM)



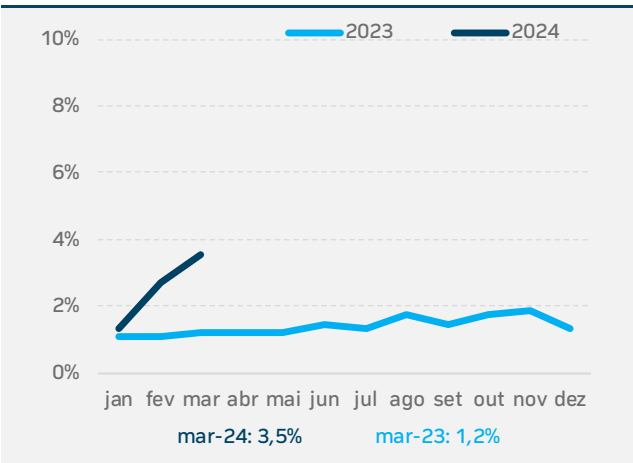
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Informamos que a partir de 1º de maio de 2024, a administração do shopping passou a ser realizada pela Partage Malls.

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

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

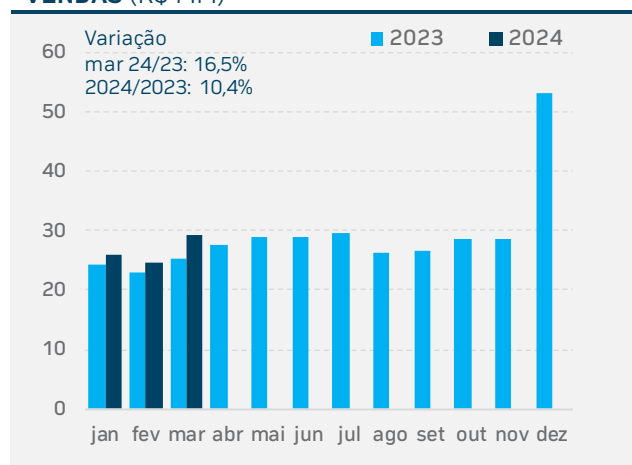


Fotos: Maurício Moreno.

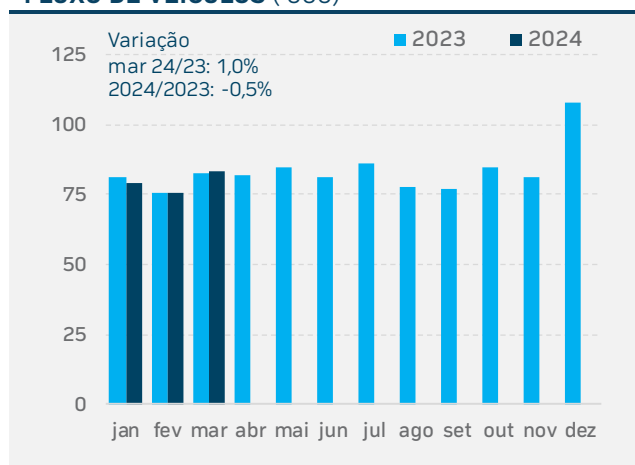
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.449.388	1.906.585	-24%	5.060.442	5.568.270	-9%
Aluguel complementar	98.503	119.594	-18%	703.394	640.732	10%
Aluguel quiosques/stands	271.514	399.319	-32%	956.748	1.090.054	-12%
Outras receitas	100	1.638	-94%	22.656	11.367	99%
Receitas totais	1.819.505	2.427.136	-25%	6.743.240	7.310.423	-8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(341.145)	(366.192)	-7%	(627.483)	(896.188)	-30%
Outras despesas	(368.806)	(268.367)	37%	(1.006.127)	(917.866)	10%
Despesas totais	(709.951)	(634.559)	12%	(1.633.610)	(1.814.055)	-10%
Resultado operacional (NOI)	1.109.554	1.792.577	-38%	5.109.630	5.496.368	-7%
Resultado estacionamento	664.973	583.820	14%	1.877.145	2.097.110	-10%
NOI + estacionamento	1.774.527	2.376.397	-25%	6.986.775	7.593.478	-8%
Benfeitorias	(1.000)	(65.047)	-98%	(97.653)	(230.376)	-58%
Resultado não operacional	(90.928)	(322.832)	-72%	(67.282)	(274.500)	-75%
Fluxo de caixa total	1.682.599	1.988.519	-15%	6.821.840	7.088.602	-4%

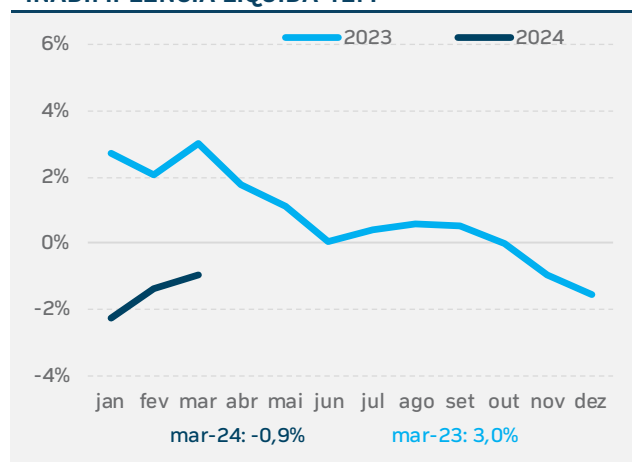
VENDAS (R\$ MM)



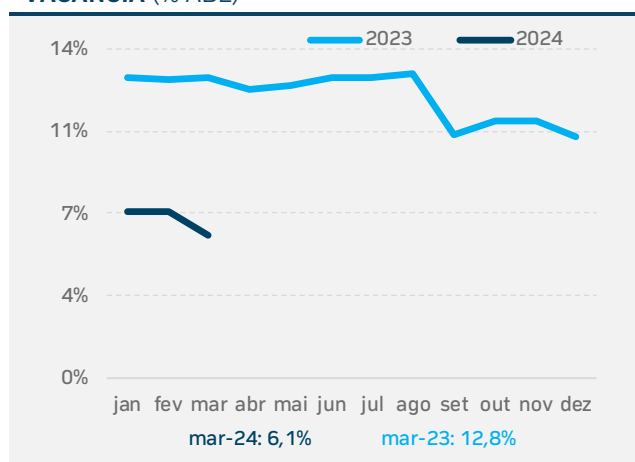
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Life by Vivara (64 m²) e Lojinha da Faby Maquiagens (33 m²), saída da Laser Fast (33 m²).

PARTICIPAÇÃO 15,0%	ABL TOTAL 25,0 mil m²	OPERAÇÕES 134	INAUGURAÇÃO 2000	OPERADOR HBR Realty
-------------------------------------	---	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

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

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

www.suzanoshopping.com.br



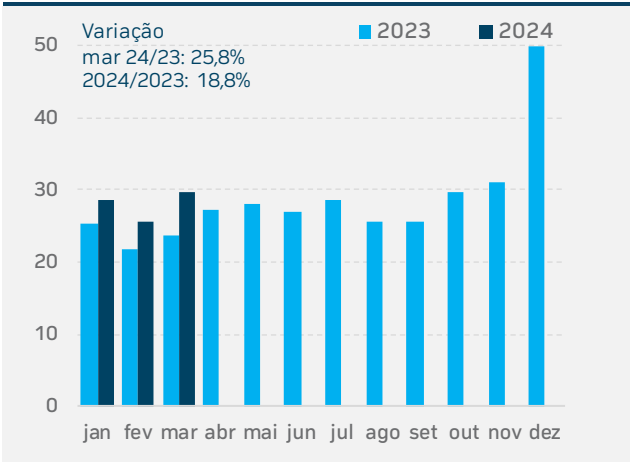
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



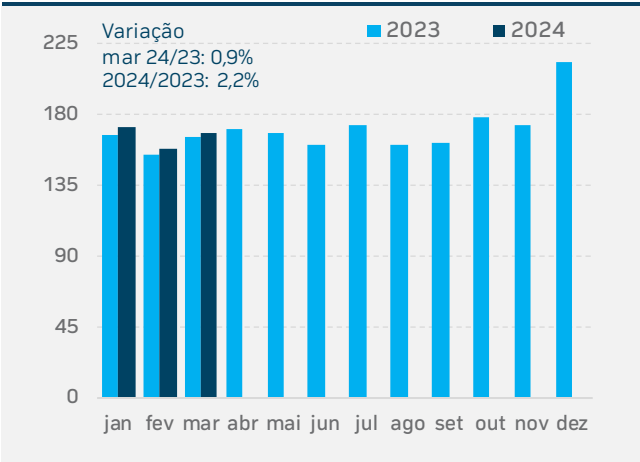
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.472.539	1.618.405	-9%	5.139.183	5.313.728	-3%
Aluguel complementar	109.646	90.759	21%	606.870	483.977	25%
Aluguel quiosques/stands	283.997	310.869	-9%	961.609	878.247	9%
Outras receitas	140.526	44.377	217%	349.092	203.010	72%
Receitas totais	2.006.708	2.064.411	-3%	7.056.755	6.878.961	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(129.497)	3.039	-	(325.690)	46.754	-
Outras despesas	(203.452)	(192.686)	6%	(825.503)	(638.340)	29%
Despesas totais	(332.948)	(189.647)	76%	(1.151.193)	(591.586)	95%
Resultado operacional (NOI)	1.673.760	1.874.764	-11%	5.905.561	6.287.375	-6%
Resultado estacionamento	452.771	381.084	19%	1.299.422	1.085.411	20%
NOI + estacionamento	2.126.530	2.255.848	-6%	7.204.983	7.372.786	-2%
Benfeitorias	(341.373)	(987.320)	-65%	(1.143.212)	(3.073.122)	-63%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.785.157	1.268.529	41%	6.061.771	4.299.664	41%

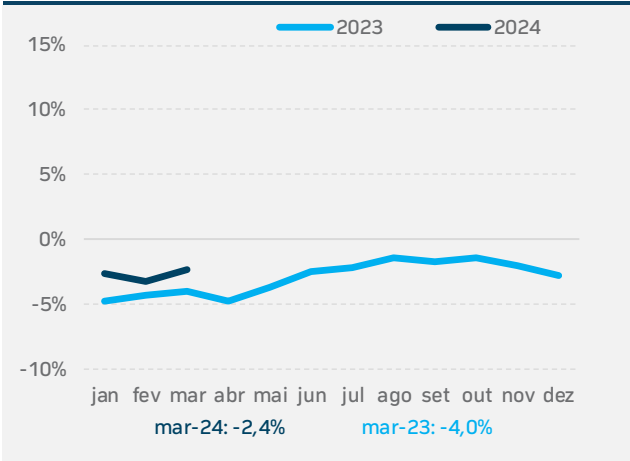
VENDAS (R\$ MM)



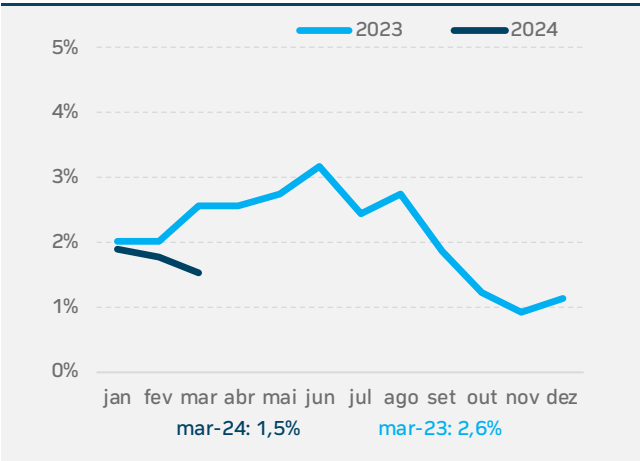
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Conforme mencionado anteriormente, apesar de não ter sofrido impactos físicos no imóvel, a operação do I Fashion Outlet está sendo afetada pela catástrofe climática que atinge o Rio Grande do Sul.

Movimentações comerciais: entrada da Dolce & Gabbana (378 m²).

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

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

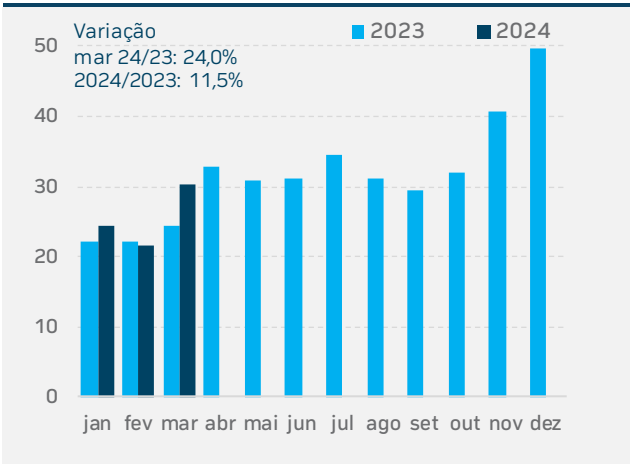




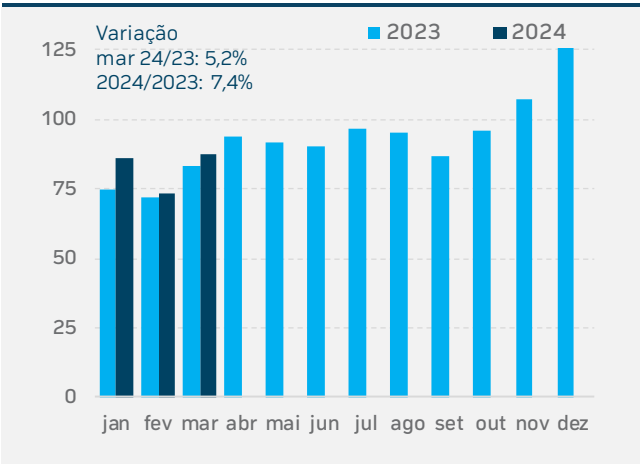
I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.068.863	1.200.156	-11%	3.748.620	3.734.158	0%
Aluguel complementar	202.496	237.312	-15%	1.307.059	1.228.604	6%
Aluguel quiosques/stands	74.245	93.498	-21%	341.523	334.359	2%
Outras receitas	16.050	9.487	69%	37.471	25.454	47%
Receitas totais	1.361.653	1.540.452	-12%	5.434.674	5.322.576	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(48.652)	(324.462)	-85%	(164.525)	(431.275)	-62%
Outras despesas	(95.146)	201.015	-	(476.426)	(365.237)	30%
Despesas totais	(143.797)	(123.448)	16%	(640.951)	(796.512)	-20%
Resultado operacional (NOI)	1.217.856	1.417.005	-14%	4.793.722	4.526.064	6%
Resultado estacionamento	162.794	-	-	164.301	-	-
NOI + estacionamento	1.380.650	1.417.005	-3%	4.958.024	4.526.064	10%
Benfeitorias	(300.802)	(148.500)	103%	(608.086)	(381.369)	59%
Resultado não operacional	(20.721)	1.967	-	(361.772)	10.206	-
Fluxo de caixa total	1.059.128	1.270.471	-17%	3.988.165	4.154.900	-4%

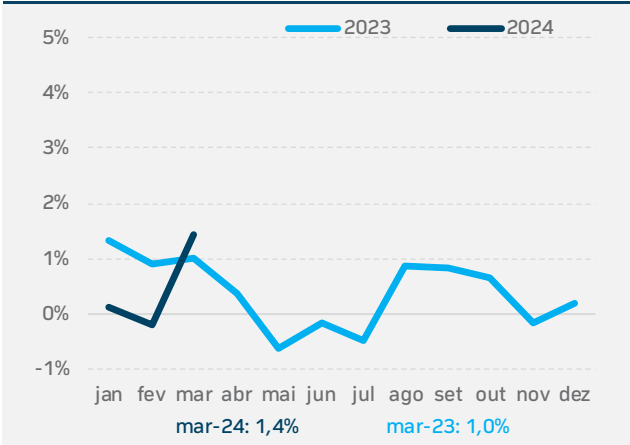
VENDAS (R\$ MM)



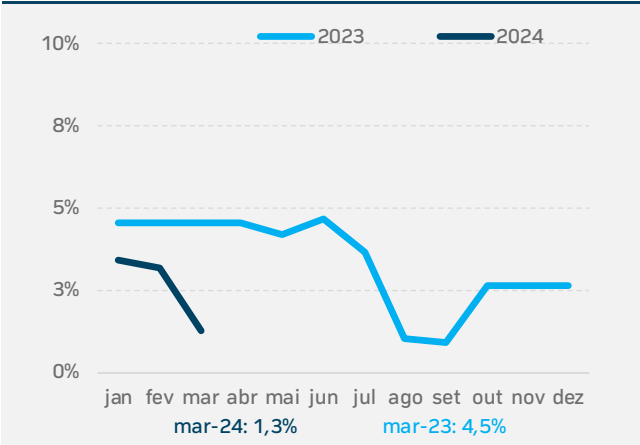
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Unifael (34 m²) e saídas da Óticas Paris Vision (101 m²), Vista LB (37 m²) e Help Phone (14 m²).

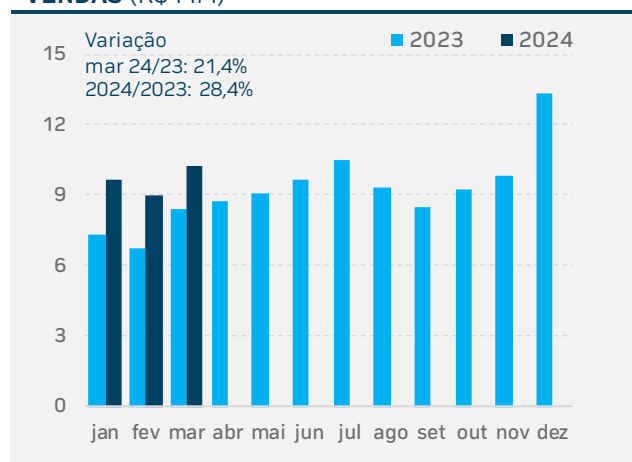
PARTICIPAÇÃO 54,0%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Body Tech, Cinemark, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6.				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá,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



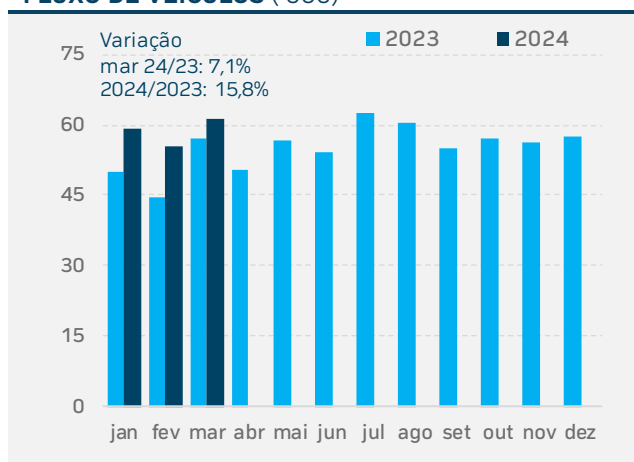
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	218.180	336.883	-35%	846.340	1.108.908	-24%
Aluguel complementar	102.210	39.639	158%	449.375	258.137	74%
Aluguel quiosques/stands	62.647	68.654	-9%	183.485	316.191	-42%
Outras receitas	29.886	8.178	265%	75.414	8.613	776%
Receitas totais	412.923	453.354	-9%	1.554.614	1.691.848	-8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(541.249)	(557.168)	-3%	(1.915.321)	(2.092.380)	-8%
Outras despesas	(72.647)	(40.859)	78%	(231.698)	(130.051)	78%
Despesas totais	(613.896)	(598.026)	3%	(2.147.019)	(2.222.431)	-3%
Resultado operacional (NOI)	(200.973)	(144.672)	39%	(592.405)	(530.583)	12%
Resultado estacionamento	2.119	663	220%	6.887	5.664	22%
NOI + estacionamento	(198.854)	(144.009)	38%	(585.518)	(524.919)	12%
Benfeitorias	-	(52.420)	-100%	-	(115.356)	-100%
Resultado não operacional	(29.274)	-	-	(46.152)	-	-
Fluxo de caixa total	(228.128)	(196.429)	16%	(631.670)	(640.275)	-1%

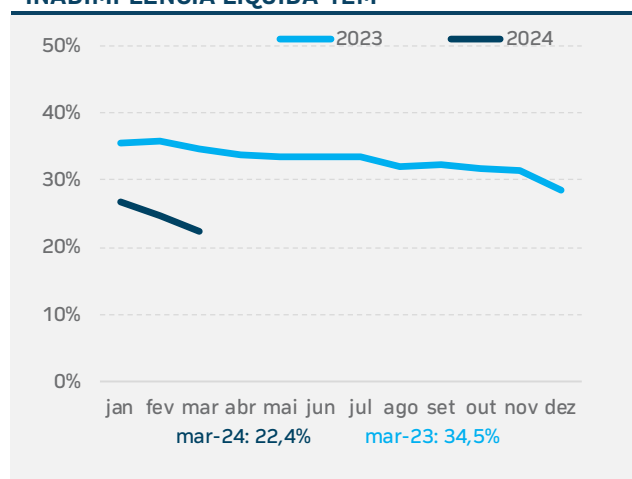
VENDAS (R\$ MM)



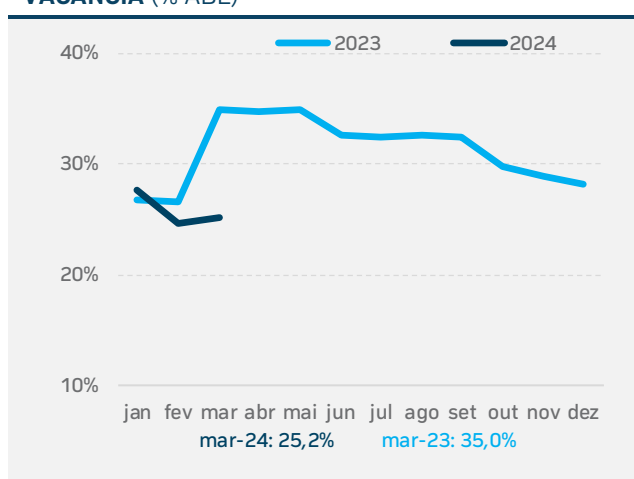
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

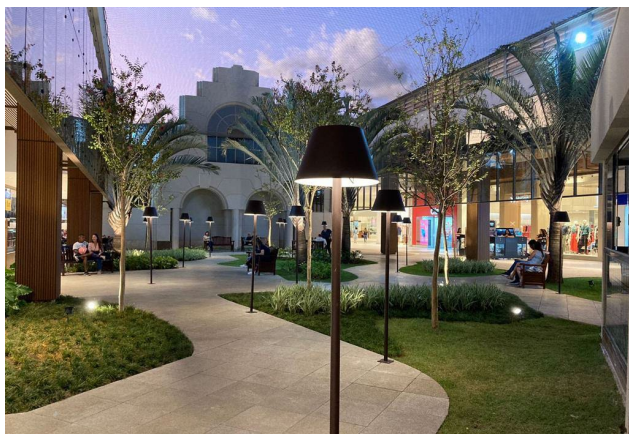
Movimentações comerciais: entrada da Life by Vivara (67 m²) e saídas da Lilly Estética (72 m²), CVC (68 m²) e Via Kids (34 m²).

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, Magazine Luiza e Centauro.

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

www.francashopping.com.br

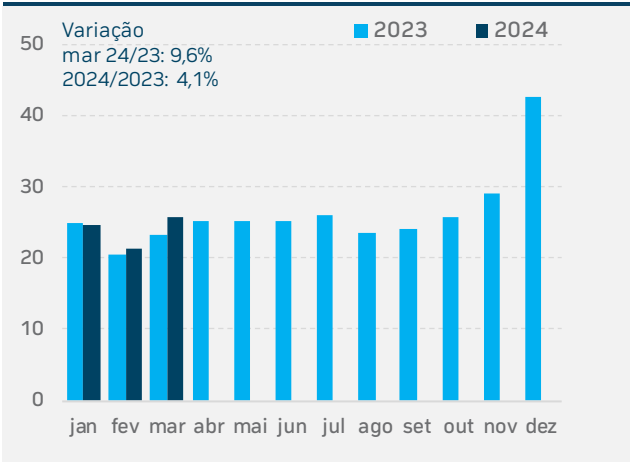




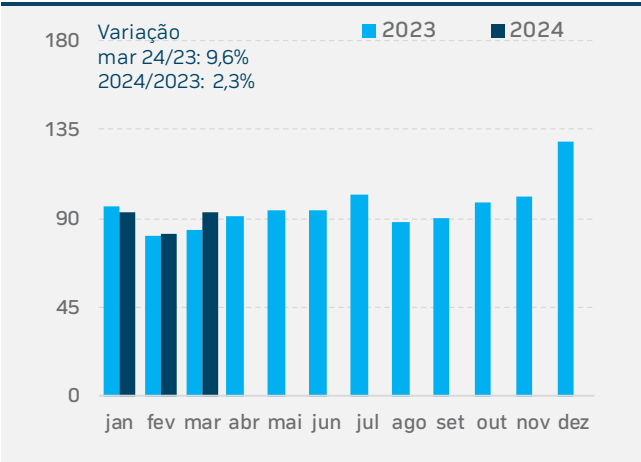
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-24	Realizado mar-23	Variação vs. mar-23	Acum. mar-24	Acum. mar-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	983.276	1.129.378	-13%	3.400.124	3.483.995	-2%
Aluguel complementar	71.249	67.420	6%	771.134	768.459	0%
Aluguel quiosques/stands	252.789	244.576	3%	757.598	697.067	9%
Outras receitas	9.439	72.620	-	27.769	88.857	-
Receitas totais	1.316.754	1.513.994	-13%	4.956.625	5.038.378	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(60.479)	(10.184)	494%	(94.761)	(29.270)	224%
Outras despesas	(159.607)	(143.208)	11%	(452.820)	(634.073)	-29%
Despesas totais	(220.086)	(153.392)	43%	(547.582)	(663.343)	-17%
Resultado operacional (NOI)	1.096.667	1.360.602	-19%	4.409.043	4.375.035	1%
Resultado estacionamento	304.978	279.022	9%	1.198.644	887.480	35%
NOI + estacionamento	1.401.645	1.639.624	-15%	5.607.687	5.262.514	7%
Benfeitorias	-	(271.631)	-100%	(111.327)	(1.387.629)	-92%
Resultado não operacional	(33.451)	(134.258)	-75%	(98.642)	(49.698)	98%
Fluxo de caixa total	1.368.194	1.233.735	11%	5.397.719	3.825.187	41%

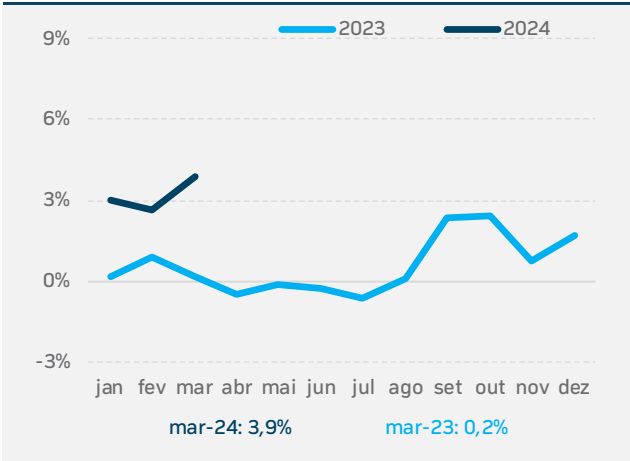
VENDAS (R\$ MM)



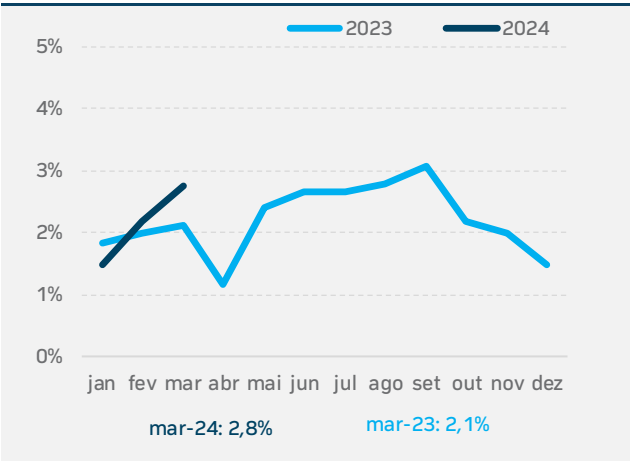
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (8% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 8,9% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

Atualmente, está em curso o projeto de revitalização completa do shopping e, expansão de cerca de 4,9 mil m² de ABL. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

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

PARTICIPAÇÃO 8,9%	ABL TOTAL 126,5 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

Principais Operações: C&A, Centauro, Decathlon, Fast Shop, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Camarada Camarão, Jangada Restaurante, Madero, Mamma Jamma, Outback, Pirajá, Ninetto (a inaugurar), Boteco Rainha (a inaugurar), Irajá Redux (a inaugurar), Nagairô (a inaugurar), Pecorino, Bodytech e Kinoplex.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

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

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

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
24,6%	48,0 mil m ²	151	2006	Plena Malls

Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark.

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

www.floripashopping.com.br



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

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

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



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

Ao longo dos anos, o Via Parque se transformou em um shopping voltado para as famílias com crianças e, por isso, busca valorizar essa relação levando para o mall eventos infantis e atrações exclusivas. Em parceria com a Qualicorp, operadora de planos de saúde, foi inaugurada no shopping a Qualistage, um hub de entretenimento, conectando o mundo do show business ao turismo, e-sports e a todos os movimentos culturais. A casa conta com capacidade para 9 mil pessoas em pé ou 3.500 sentadas, com diversas configurações possíveis, que incluem, também, palestras e eventos corporativos.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
12,4%	57,2 mil m ²	238	1993	ALLOS

Principais Operações: Renner, C&C, Qualistage, Kinoplex e Rio Decor

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGO – APROVAÇÃO DE CONTAS

No dia 26 de abril a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) os cotistas e o mercado em geral acerca da aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

A Convocação, a Ata e demais documentos podem ser encontrados na [página](#) do Fundo.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)

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



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

hedgeinvest.com.br