

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



MAIO 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	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
SHOPPING JARDIM SUL	16
SHOPPING PENHA	18
SHOPPING WEST PLAZA	20
MOOCA PLAZA SHOPPING	22
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	24
CAPIM DOURADO SHOPPING	26
TIVOLI SHOPPING CENTER	28
BOULEVARD SHOPPING BAURU	30
SHOPPING VILLALOBOS	32
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	34
SANTANA PARQUE SHOPPING	36
SUZANO SHOPPING	38
I FASHION OUTLET	40
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	42
FRANCA SHOPPING	44
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	46
FLORIPA SHOPPING	47
GRAND PLAZA SHOPPING	48
VIA PARQUE SHOPPING	49
GLOSSÁRIO	50
DOCUMENTOS	51

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 228,20

COTA DE MERCADO

R\$ 218,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,8 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

120.405

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: 31/05/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Após um mês de abril conturbado com um aumento da volatilidade dos mercados, cujo gatilho foi a revisão, pelo Ministério da Fazenda, da meta fiscal do governo federal de 2025, passando de um superávit de 0,50% para um déficit fiscal zero, em maio, assistimos a continuidade da piora do cenário interno com o aumento da percepção de risco e nova elevação das expectativas futuras de inflação, assim como das taxas de juros futuros, precificadas pelos contratos de DI na B3, e também do dólar em relação ao real.

Como não podia deixar de ser, esse movimento derrubou o IBOVESPA e trouxe perdas para o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário. O início de maio ainda repercutia as falas do presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, ditas em Washington em eventos do Fundo Monetário Internacional, onde manifestou a preocupação com os rumos da economia e mudou os termos do *forward guidance* que o BACEN vinha passando para os mercados com relação à sua política monetária, em especial na magnitude do corte de juros para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada nos dias 7 e 8 de maio. A verdade é que a decisão do COPOM em maio de fazer mais um corte nas taxas de juro, porém de 0,25%, depois de seis cortes seguidos de 0,50%, com um placar dividido com quatro dos nove diretores votando por um corte de 0,50% deixou o mercado nervoso, não apenas pela divergência, afinal em agosto de 2023 também houve dissenso e uma votação de 5X4 para definir a magnitude do início da política de afrouxamento monetário que se encerrará em junho/2024. O preocupante foi a hipótese de politização dos votos pelo fato de os quatro diretores indicados pelo atual governo terem votado pelo corte de 0,50%. Essa divergência causou desconfiância entre analistas e investidores já que o mandato de Campos Neto se encerrará ao fim de 2024 e o presidente Lula indicará mais dois diretores com mandato a partir de 2025, além de fazer a indicação de quem será o próximo presidente da instituição. O receio é que seja indicado alguém mais suscetível às pressões do governo federal e mais tolerante com a inflação. Cabe ressaltar que na divulgação da ata da reunião já pôde-se perceber que a divergência foi mais relacionada a não alteração do *guidance* do que ao tamanho do corte. A recente decisão consensual, já em junho, de interromper os cortes de juros trouxe um pouco mais tranquilidade aos mercados.

Em resumo, no mês de maio, o dólar se valorizou 1,12% e encerrou o mês a R\$ 5,366/USD, com isso acumula uma variação positiva de 8,20% no ano. O índice Bovespa caiu 3,04% em maio e tem uma perda de 9,01% em 2024. O IFIX manteve-se praticamente inalterado, com alta de 0,02% no mês e um ganho de 2,14% no ano. Os juros seguiram em alta, passando a indicar uma alta na SELIC já para 2025, com o vértice de janeiro 2025 indicando um juro terminal para 2024 de 10,39% e o janeiro 2026 indicando um final de 2025 com juros a 10,80%. Houve também retirada de recursos estrangeiros da bolsa de valores brasileira de U\$ 1.633.800.000, acumulando uma saída no ano de U\$ 33.585.600.000.

Vamos tentar elencar as principais razões para a mudança radical nos humores do mercado. No campo interno, tivemos a tragédia no estado do Rio Grande do Sul que além de ceifar várias vidas trouxe desespero e desorganização, além de prejuízos para milhares de pessoas e negócios, o que deve atrapalhar o crescimento do PIB e trazer algum aumento para a inflação. Além disso tivemos a reunião do COPOM de 08 de maio que trouxe reações negativas dos analistas e investidores em função da comunicação ter sido um pouco mais confusa e do aparecimento da divergência que já nos ocupamos no parágrafo anterior. Não podemos esquecer que a interrupção dos cortes dos juros em um patamar ainda alto (10,50%), terá impactos no crescimento do país. A demissão do presidente da Petrobrás Jean Paul Prates em meados de maio trouxe muito ruído e uma sensação de interferência do governo federal na gestão da empresa. Com a indicação de Magda Chambiard que é vista pelo mercado como mais alinhada com o governo federal, as ações da petroleira desabaram na B3, chegando a representar uma queda de quase R\$ 50 bilhões no valor de mercado da companhia.

Já no campo externo, a atenção está toda na condução da política monetária pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido. Apesar de assistirmos quedas das taxas de juros promovidas pelo Bank of England (BOE) e pelo Banco Central Europeu (BCE), o FED ainda reluta em iniciar um ciclo de redução de juros e agora a expectativa dos mercados é que a taxa de juros americana terá algo entre uma e duas reduções em 2024 com seu início em setembro. Os números de inflação seguem em nível considerado elevado nos Estados Unidos, ainda que com



pequena redução em relação ao mês anterior, além disso os níveis de emprego e crescimento econômico também seguem fortes, corroborando para que o FED demore a tomar a decisão de iniciar um ciclo de redução dos juros.

Sem dúvida esse não era o nosso cenário para 2024, esperávamos que os cortes de juros fossem levar a uma taxa de 9,75% ao ano ao final do ano corrente. Ao interromper os cortes em um nível de 10,50%, acreditamos que pode haver uma redução do crescimento para o segundo semestre. Sem dúvida existe espaço para uma retomada dos cortes na medida em que os juros no mercado americano comecem a cair. Ainda achamos que o atual nível de remuneração oferecido pelos FII é bastante interessante e deve trazer resultados muito positivos no médio prazo. A falta de liquidez em alguns FII traz quedas de preço muitas vezes exagerada para esses ativos o que representa uma boa oportunidade para comprar bons ativos com grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

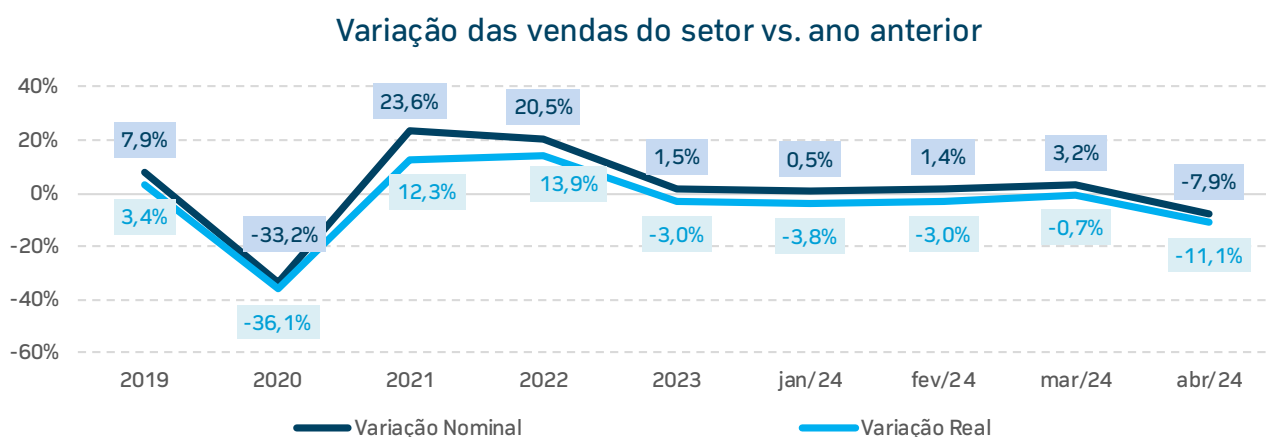
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de vendas de 7,9% 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 11,1%. Considerando o acumulado de 2024, temos uma retração nominal de vendas de 0,9% vs. o mesmo período de 2023.

Conforme detalhado na seção dos Principais Destaques - Indicadores Operacionais, o desempenho das vendas neste mês foi impactado por um descasamento de calendário, que favoreceu a base de abril de 2023 na comparação com abril de 2024.

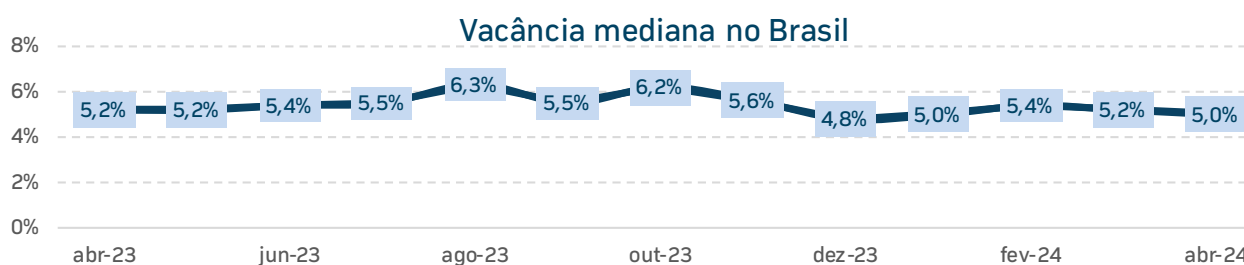
Abaixo, trazemos as variações das vendas do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Abr/24	5,0%	6,2%	4,1%	4,5%	6,3%
Mar/24	5,2%	6,2%	4,7%	4,5%	5,8%



Fonte: Abrasce.

PRINCIPAIS DESTAQUES

ESG – RIO GRANDE DO SUL

Nos meses de abril e maio, o estado do Rio Grande do Sul sofreu a maior tragédia climática da história do estado, que afetou mais de 95% dos municípios. Os shoppings do portfólio do HGBS se movimentaram para enviar ajuda às mais de 2 milhões de pessoas afetadas na região. Em continuação aos relatórios anteriores e reiterando o comprometimento com os pilares ESG, trazemos uma seção extraordinária, visando divulgar as principais ações realizadas.

Ações no I Fashion Outlet Novo Hamburgo (IFONH)



O IFONH, localizado em uma das cidades atingidas pelas enchentes, participa de diversas campanhas em apoio à comunidade local e todo o Estado. O I Fashion se uniu à campanha “Juntos pelo RS”, em que o outlet se tornou um ponto de coleta para doações que serão destinadas à população afetada, e irá sediar o [Arraiá Solidário](#), evento que contará com entrada mediante doação solidária e arrecadação de valores que serão destinados à ONGs da região. Adicionalmente, parte do estacionamento do empreendimento deu lugar ao “[Outlet Abrigo](#)”, um abrigo de cães feito por voluntários para receber animais perdidos e vítimas das enchentes, até que sejam adotados ou encontrados pelos seus donos.

Destacamos ainda que o outlet prestou apoio a todos os colaboradores, próprios ou terceirizados, que foram impactados pela tragédia climática.



Demais ações no portfólio HGBS

Os demais shoppings do portfólio também se organizaram para arrecadar e enviar doações ao estado do RS.



O **Boulevard Bauru**, em parceria com o Fundo Social de Solidariedade, apoiou uma campanha da Prefeitura de Bauru visando arrecadar donativos e enviar à famílias desalojadas. O Espaço Cliente do shopping recebeu mais de 2.400 doações que já foram enviados ao Rio Grande do Sul. ([link](#))



O **Shopping Penha**, através de suas [redes sociais](#), divulgou que está servindo como ponto de arrecadação de água potável, itens de higiene pessoal, limpeza, roupas, calçados, água, alimentos e ração para pets. Até o momento foi arrecadado mais de 1 tonelada de itens que serão enviados pelo Fundo Social de São Paulo às comunidades afetadas pelas chuvas.

O **Suzano Shopping** arrecadou mais de 5.500 litros de água potável e 1.700 unidades de produtos de higiene e limpeza. ([link](#))



O **Shopping West Plaza** e o Rotary Club de São Paulo se uniram para a arrecadação de doações que serão destinadas às vítimas da tragédia climática do Rio Grande do Sul, com foco na arrecadação de garrafas de água potável, produtos de limpeza e de higiene pessoal. ([link](#))



O **Capim Dourado Shopping**, em parceria com o Centro de Tradição Gaúcha de Palmas, serviu como centro de coleta de doações da região. Ao todo, foram arrecadados mais de 15 carregamentos do shopping para o CTG Palmas. ([link](#))

O investidor que gostaria de ajudar pode colaborar com as entidades [Ação da Cidadania](#), [SAS Brasil](#) ou através das indicações feitas pela [B3](#).

Fonte: [Defesa Civil RS](#), [Governo do Estado do RS](#)

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de abril.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.078 em abril, o que representa uma retração de 5,6% considerando o portfólio atual vs. portfólio de abril de 2023. Levando em conta o acumulado de 2024, as vendas apresentam crescimento de 3,8% em comparação ao mesmo período de 2023. Ocorreram alterações na carteira de ativos entre 2023 e 2024 e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos uma retração de 5,2% em comparação ao mesmo mês de 2023, e um crescimento de 5,2% no acumulado de 2024 vs. o mesmo período de 2023.

Vale destacar que o desempenho deste mês possui o impacto da Páscoa, que neste ano ocorreu em março, enquanto em 2023 ocorreu em abril, gerando um descasamento na comparação das vendas de operações que são fortemente afetadas por este feriado. Adicionalmente, o mês de abril de 2023 teve um final de semana a mais do que o mês de abril de 2024.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou abril com 6,7% da ABL vaga, sem alteração com relação ao mês de março.

NOI/M²: Em abril, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 77,6 /m², um crescimento de 12,9% considerando o portfólio atual vs. o portfólio de abril de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresenta crescimento de 5,0% em comparação ao mesmo período de 2023. Considerando o portfólio de hoje, o crescimento seria de 11,4% em comparação ao mesmo mês de 2023, e, de 6,0% no acumulado do ano.

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

Abril - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. abr/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. abr/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	3,8%	1.770	-5,4%	3,6%	138,0	6,1%	9,6%
Penha	12%	87,6%	29.769	4,8%	1.364	-5,6%	7,0%	87,5	11,3%	10,6%
West Plaza ²	9%	89,1%	36.467	16,5%	595	-12,7%	-5,8%	39,7	-3,2%	-13,7%
Pq D. Pedro ²	8%	8,9%	126.414	2,0%	1.210	-7,6%	3,6%	116,7	5,1%	-3,1%
Mooca	7%	20,0%	42.070	1,4%	1.683	-6,1%	4,9%	144,8	10,5%	9,9%
São Bernardo	7%	35,0%	42.901	6,2%	931	-8,5%	4,3%	79,0	14,2%	6,0%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.405	2,6%	930	1,3%	12,3%	65,2	24,5%	-0,3% ⁵
Tivoli	6%	59,0%	25.890	1,4%	1.215	-0,1%	5,5%	91,9	39,1% ⁵	26,0% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.501	5,1%	777	-2,3%	8,1%	44,5	12,2%	7,0%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.260	2,9%	2.213	-3,7%	7,3%	217,1	13,0%	13,4%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	3,6%	1.065	-5,7%	3,2%	98,8	12,0%	8,1%
Floripa ²	3%	24,6%	47.960	3,4%	930 ⁴	-8,3%	1,5%	56,4	2,2%	0,3%
Santana	2%	15,0%	25.884	6,4%	1.000	-4,2%	7,1%	86,0	32,9%	0,1%
Suzano	2%	15,0%	25.034	1,3%	1.069	-3,6%	10,9%	91,8	6,1%	-1,9%
IFONH	1%	18,4%	20.048	0,5%	1.402	-14,5%	3,1%	86,9	45,4%	17,0%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	24,4%	356	7,3%	22,5%	-21,7	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	3,7%	1.207	-10,4%	0,1%	93,5	24,4%	10,2%
HGBS^{1 3}	-	-	228.415	6,7%	1.078	-5,6%	3,8%	77,6	12,9%	5,0%

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 28,3% vs. abr-23 e 19,1% no acumulado do ano.

⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 7,4% vs. YTD-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em maio, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,17 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,75 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 14 de junho de 2024, aos detentores de cotas em 31 de maio de 2024.

Destacamos que o resultado foi impactado pelo não recebimento do resultado do estacionamento do Shopping Jardim Sul, no valor equivalente a R\$ 0,09 / cota. Isso ocorreu em razão da transferência da propriedade do imóvel, finalizada em abril. Esta questão já foi superada e os recursos serão recebidos dentro do mês de junho. Adicionalmente, informamos que não houve distribuição de resultado pelo Outlet Novo Hamburgo, visando a retenção de recursos e reforço do caixa do ativo, gerando um impacto negativo de R\$ 0,02 / 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.

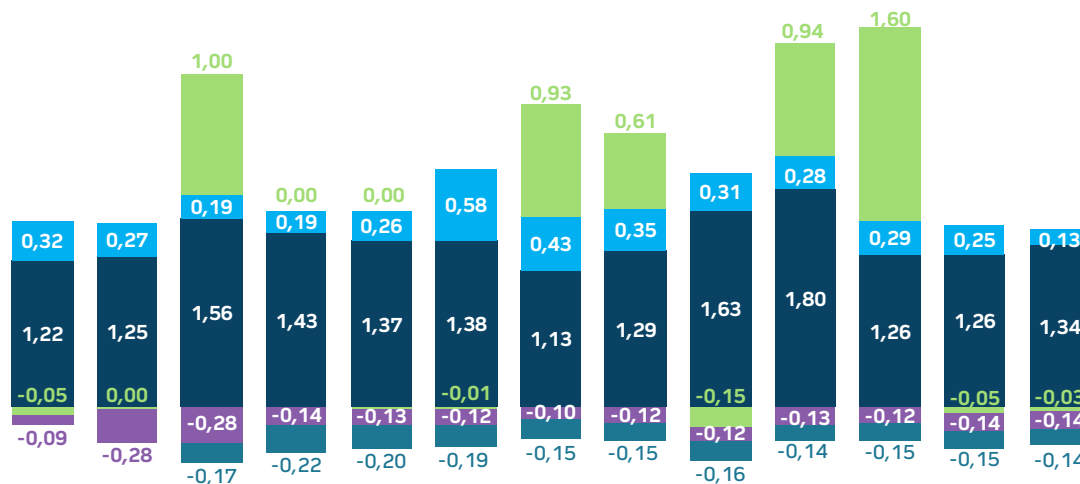
HGBS 11	mai-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	17.093.458	1,34	92.731.315	1,46
Imóveis	14.063.021	1,10	76.750.347	1,21
FIs Estratégicos - Rendimento	3.030.437	0,24	15.980.968	0,25
Outras Receitas	1.705.292	0,13	15.954.562	0,25
FIs Líquidos - Rendimento	931.585	0,07	4.999.694	0,08
CRI	504.123	0,04	3.624.240	0,06
LCI	-	-	2.264	0,00
Renda Fixa	269.585	0,02	7.328.363	0,12
Total de Despesas	(3.566.828)	(0,28)	(17.664.601)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.737.417)	(0,14)	(8.295.658)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.829.410)	(0,14)	(9.368.942)	(0,15)
Resultado Operacional	15.231.923	1,20	91.021.276	1,43
Lucro Operações	(359.978)	(0,03)	29.468.178	0,46
Imóveis	-	-	32.285.296	0,51
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	14.846	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(359.736)	(0,03)	(930.810)	(0,01)
IR Ganho FIs	(243)	(0,00)	(1.901.154)	(0,03)
Resultado	14.871.944	1,17	120.489.454	1,89
Rendimento HGBS11	22.277.150	1,75	111.385.750	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



	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	Média 12m
Resultado Total	1,39	1,23	2,30	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,79
Rendimento	1,45	1,45	1,55	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,81
Resultado Acumulado	1,82	1,60	2,35	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	-

* Em novembro-23 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\$ 218,50**.

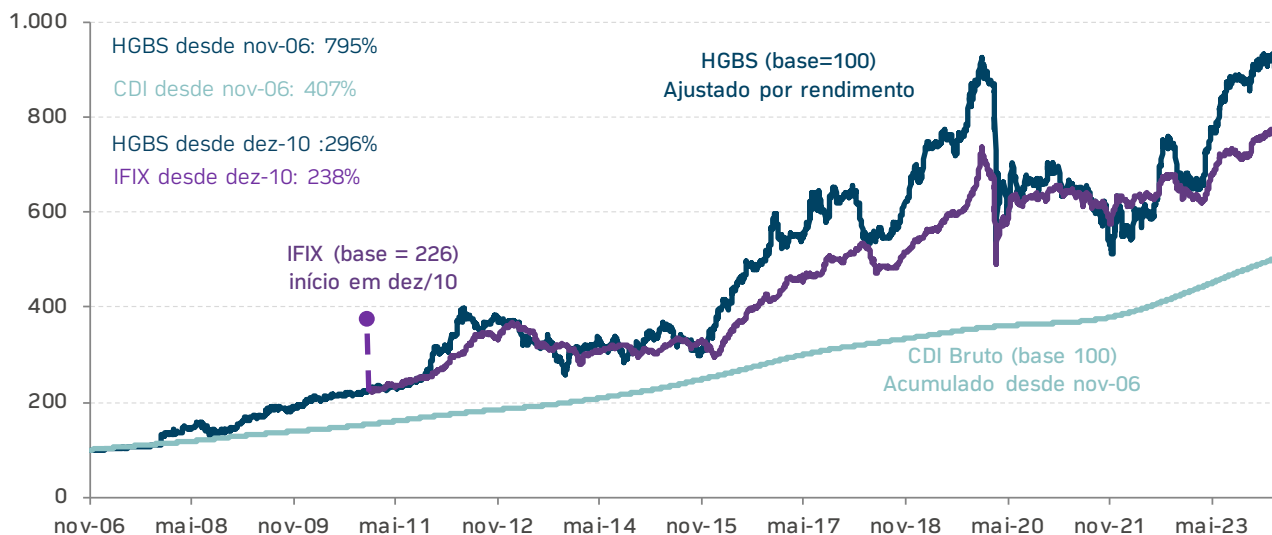
Hedge Brasil Shopping FII	mai/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	222,69	230,75	207,71	100,00
Renda Acumulada	0,8%	3,9%	10,3%	250,2%
Ganho de Capital Líquido	-1,9%	-5,3%	4,2%	94,8%
TIR LÍQ. (Renda + Venda)	-1,1%	-1,4%	9,9%	1162,5%
TIR LÍQ. (Renda + Venda) a.a.	-12,4%	-3,4%	9,9%	15,6%
% CDI Líquido	-	-	97,9%	336,3%
Retorno Total Bruto	-1,1%	-1,4%	15,5%	368,7%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%	238,2%¹
% IFIX	-	-	126,8%	124,1%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

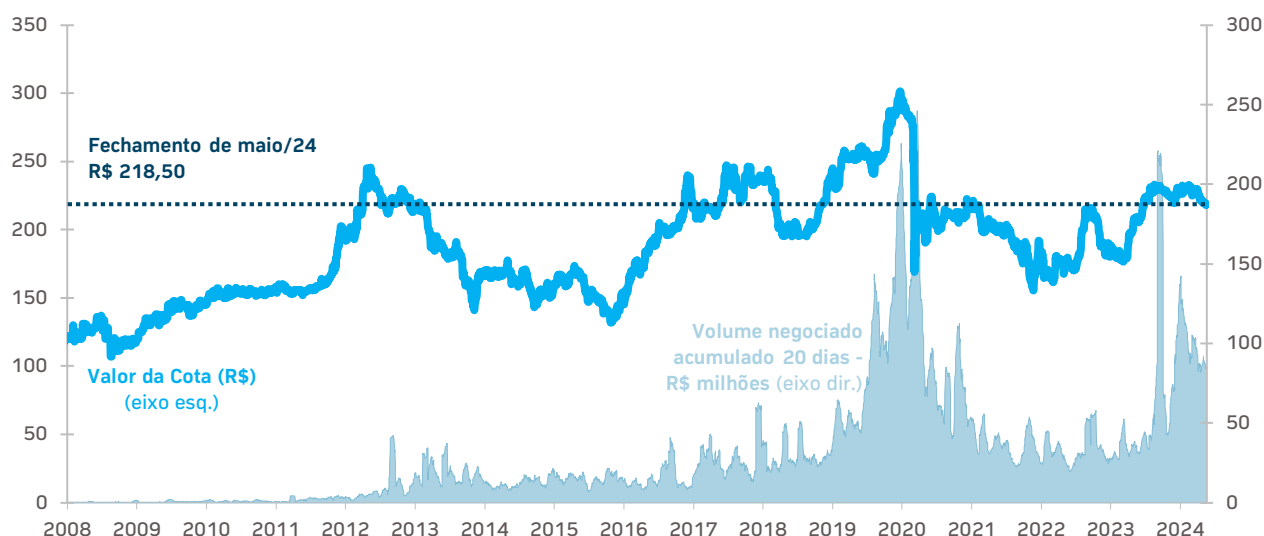
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mai/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	3,2%	17,4%	42,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	89,2	501,1	1.101,6
Volume médio diário (R\$ milhões)	4,2	4,8	4,4

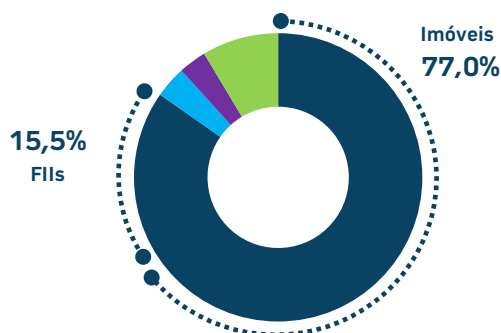


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

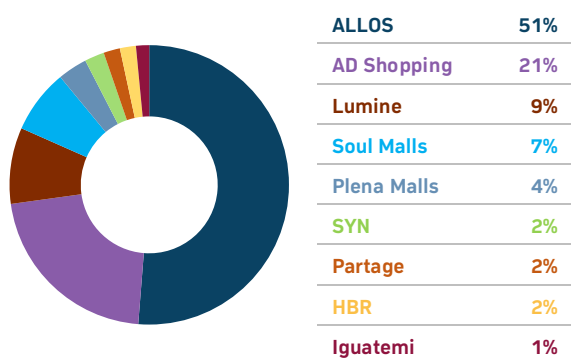
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 92,5% 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.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	92,5%	FIIs Líquidos	3,2%
CRIs e LCIs	2,8%	Fundos RF	1,5%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



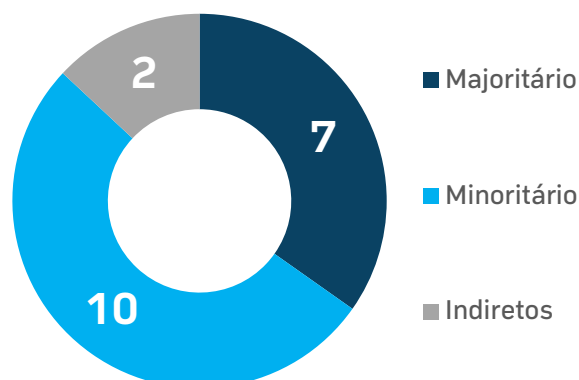
DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

São Paulo	87%
Tocantins	6%
Santa Catarina	4%
Rio Grande do Sul	1%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



Fonte: Hedge

QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO

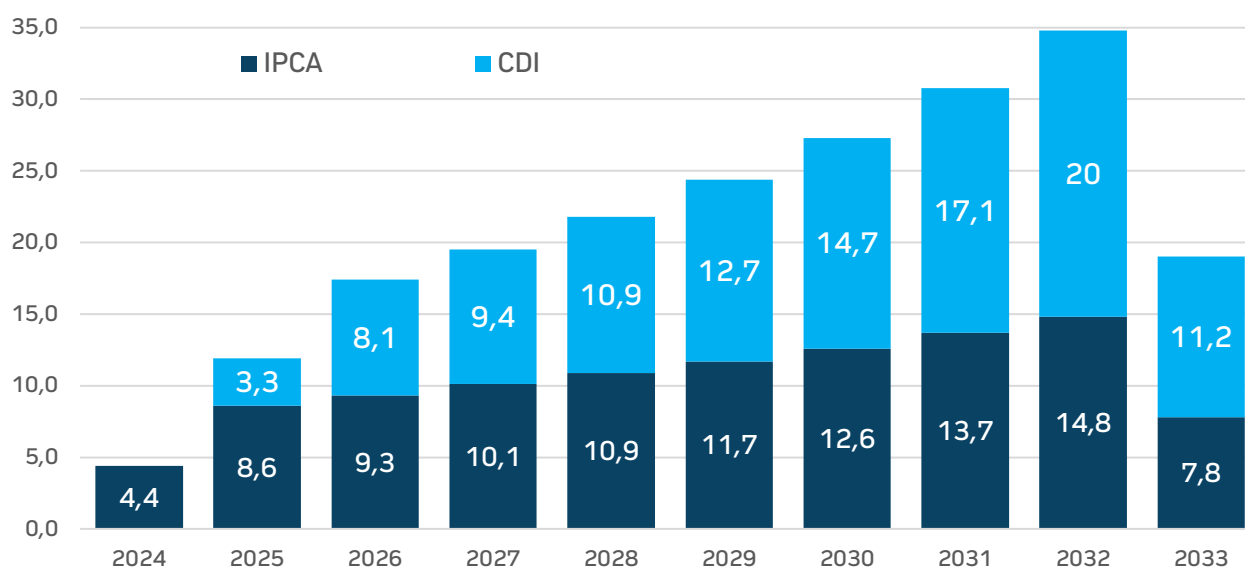


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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	7,3%	
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\$ 105.661.895	R\$ 107.657.088
Garantia	Cotas de FIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul
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)



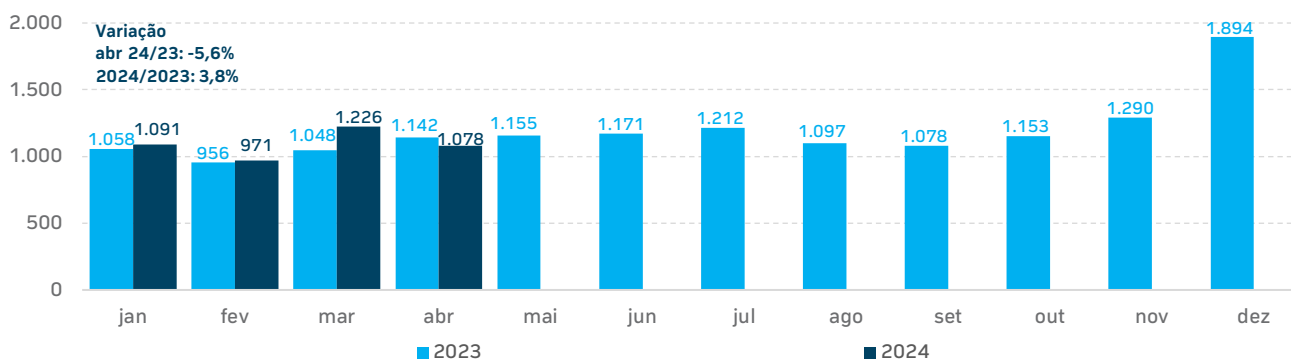
Fonte: Hedge, True Securitizadora

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

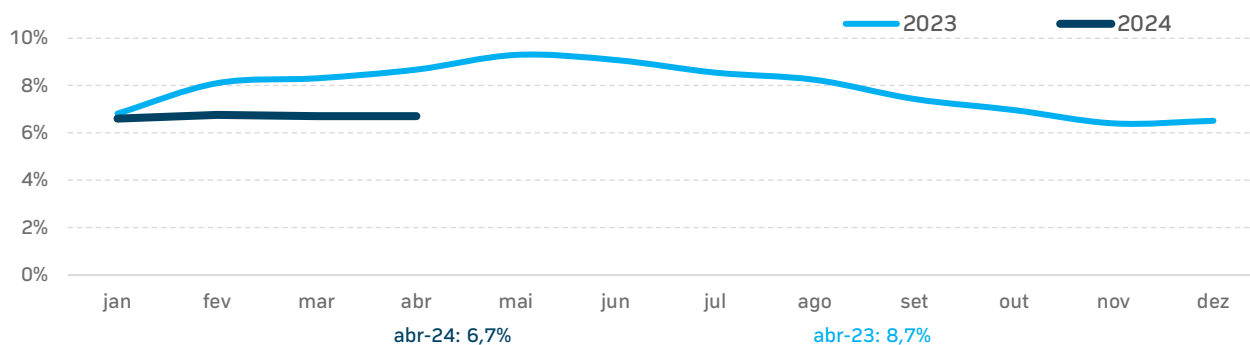
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru, além da venda de participação do IFONH e compra de 90% do Jardim Sul. Se considerarmos o portfólio atual, observaríamos uma retração de 5,2% em comparação ao mesmo mês de 2023 e, crescimento de 5,2% no acumulado do ano.



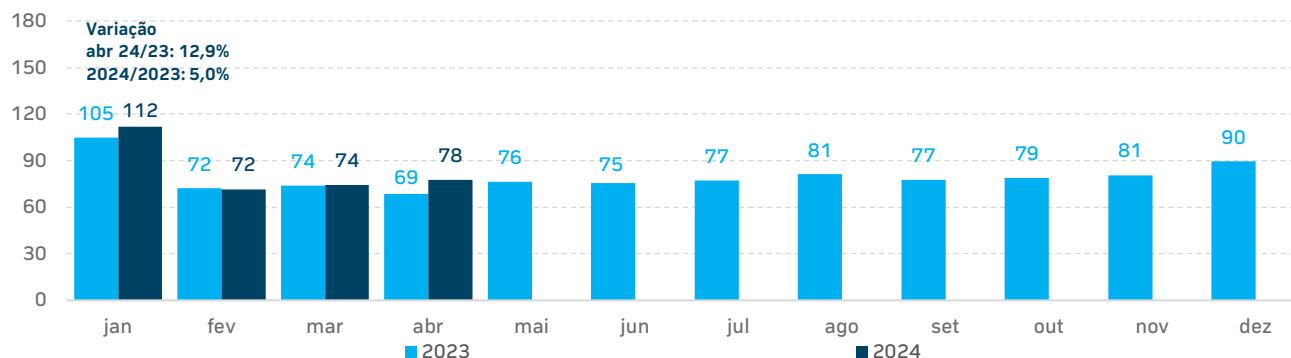
VACÂNCIA (% ABL)

O Fundo encerrou o mês com 6,7% da ABL vaga, sem alteração com relação ao mês anterior.



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 90% do Jardim Sul. Considerando o mesmo portfólio de hoje em abril de 2023, o crescimento seria de 11,4% em comparação ao mesmo mês de 2023 e de 6,0% 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.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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



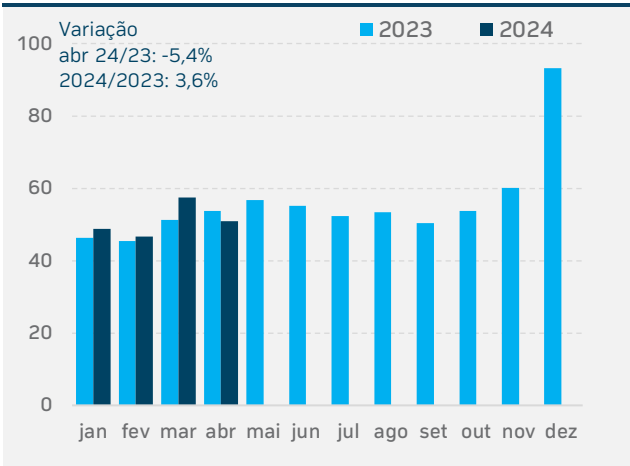
Fotos: Maurício Moreno



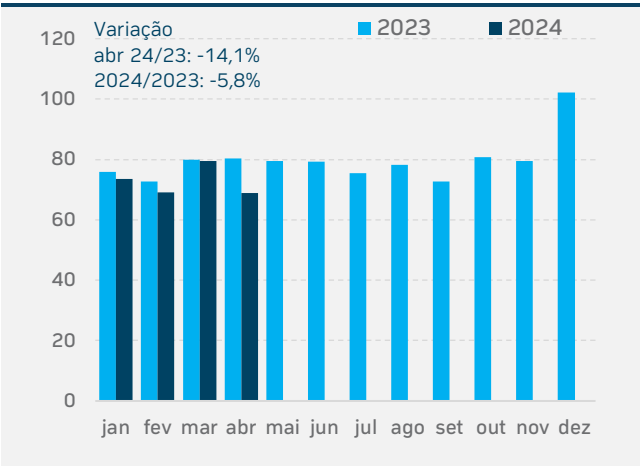
SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.618.938	2.919.064	-10%	12.101.489	12.203.063	-1%
Aluguel complementar	243.441	123.372	97%	1.040.890	854.687	22%
Aluguel quiosques/stands	480.688	437.677	10%	2.292.324	2.402.088	-5%
Outras receitas	5.431	20.907	-74%	457.727	270.621	69%
Receitas totais	3.348.498	3.501.021	-4%	15.892.429	15.730.459	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(166.006)	(99.471)	67%	(439.814)	(438.311)	0%
Outras despesas	(202.328)	(501.494)	-60%	(1.090.640)	(1.895.324)	-42%
Despesas totais	(368.335)	(600.965)	-39%	(1.530.454)	(2.333.635)	-34%
Resultado operacional (NOI)	2.980.163	2.900.056	3%	14.361.975	13.396.825	7%
Resultado estacionamento	986.005	838.769	18%	4.122.429	3.475.744	19%
NOI + estacionamento	3.966.168	3.738.825	6%	18.484.404	16.872.569	10%
Benfeitorias	(47.300)	(465.002)	-90%	(56.141)	(1.644.386)	-97%
Resultado não operacional	(6.637)	(31.923)	-79%	27.105	(187.436)	-
Fluxo de caixa total	3.912.231	3.241.900	21%	18.455.368	15.040.747	23%

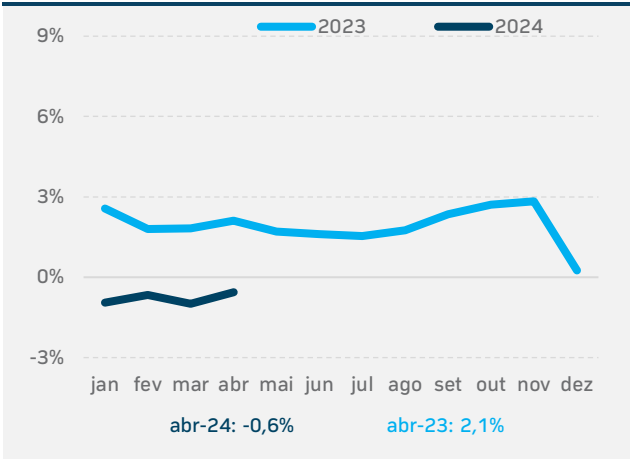
VENDAS (R\$ MM)



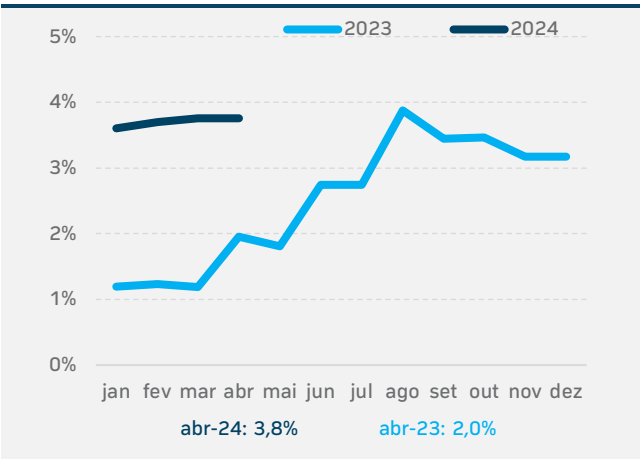
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas da Empório Make (50 m²), JM Estética Avançada (42 m²) e Cheirin Bão (34 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



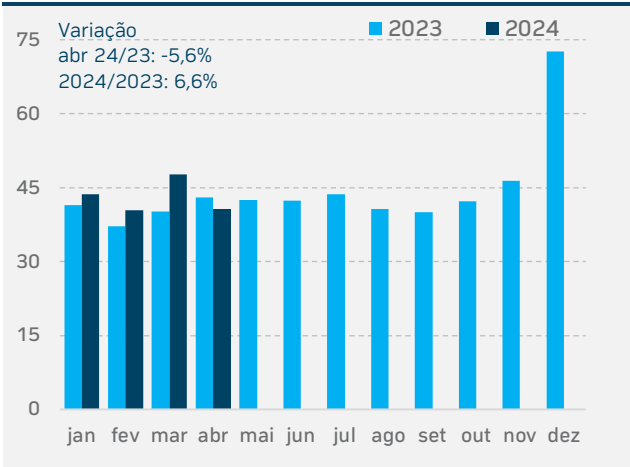
Fotos: Maurício Moreno



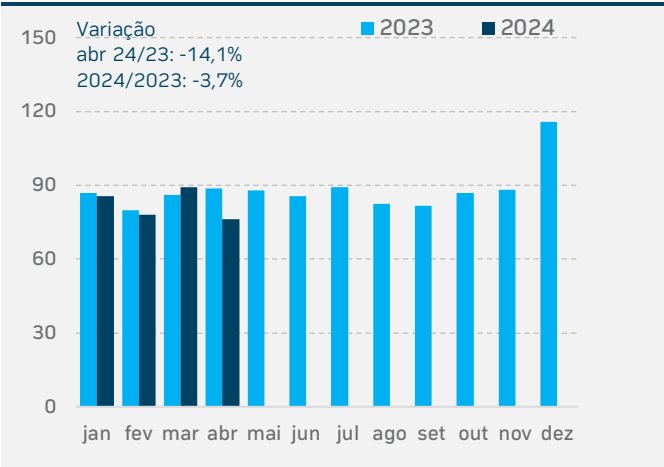
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.909.075	1.925.283	-1%	8.114.373	8.459.536	-4%
Aluguel complementar	191.467	76.306	151%	1.050.343	750.838	40%
Aluguel quiosques/stands	502.353	388.502	29%	2.060.791	1.622.115	27%
Outras receitas	95.422	14.705	549%	153.170	142.871	7%
Receitas totais	2.698.317	2.404.795	12%	11.378.677	10.975.360	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(298.441)	(227.947)	31%	(1.127.122)	(738.120)	53%
Outras despesas	(329.476)	(134.509)	145%	(1.072.556)	(797.598)	34%
Despesas totais	(627.917)	(362.456)	73%	(2.199.678)	(1.535.718)	43%
Resultado operacional (NOI)	2.070.400	2.042.339	1%	9.178.999	9.439.642	-3%
Resultado estacionamento	533.881	296.941	80%	2.299.251	977.639	135%
NOI + estacionamento	2.604.281	2.339.280	11%	11.478.250	10.417.281	10,2%
Benfeitorias	(160.735)	(132.285)	22%	(331.574)	(591.600)	-44%
Resultado não operacional	(4.400)	-	-	225.214	-	-
Fluxo de caixa total	2.439.146	2.206.995	11%	11.371.891	9.825.681	16%

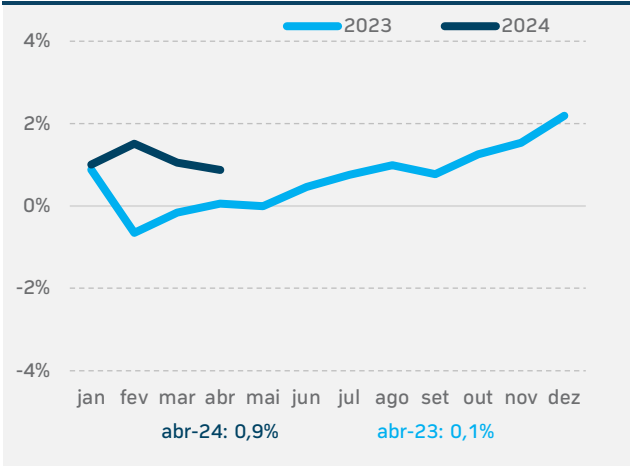
VENDAS (R\$ MM)



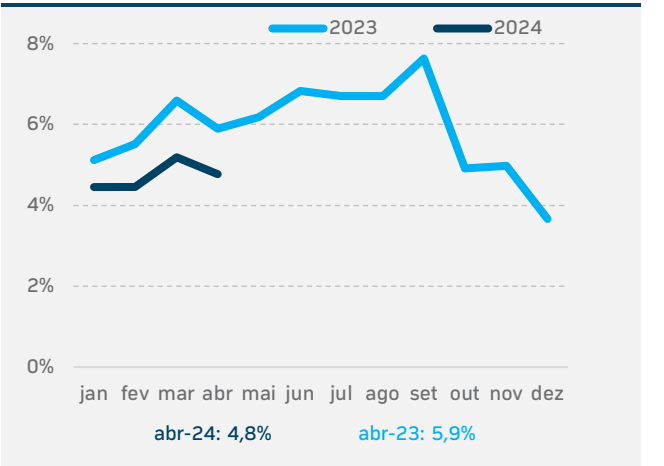
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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, conseqüentemente, 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: entrada da Polishop (75 m²) e Fancy Hall (45 m²), saídas da Zatta (163 m²), Femme e Male (104 m²), Piticas (35 m²) e Evino (32 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,1%	36,5 mil m²	165	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br



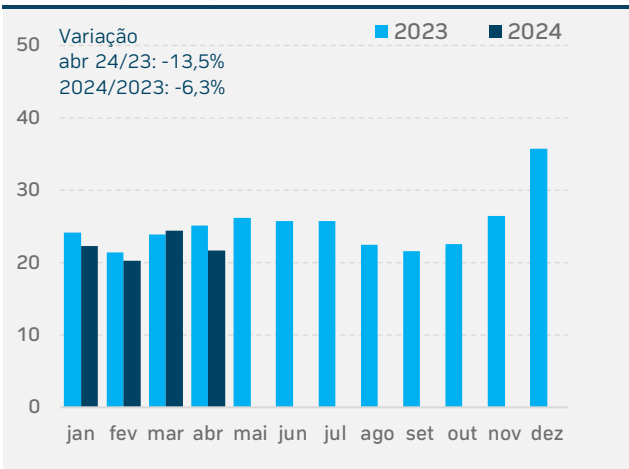
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



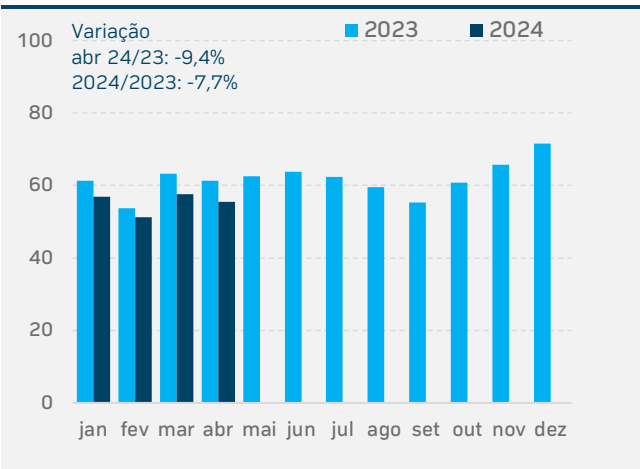
SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.469.575	1.348.770	9%	5.886.194	6.329.393	-7%
Aluguel complementar	179.840	149.366	20%	864.288	738.189	17%
Aluguel quiosques/stands	228.286	240.626	-5%	993.050	998.272	-1%
Outras receitas	10.717	11.150	-	54.652	83.260	-34%
Receitas totais	1.888.418	1.749.913	8%	7.798.184	8.149.113	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(712.900)	(530.174)	34%	(2.506.119)	(1.995.648)	26%
Outras despesas	(279.407)	(252.894)	10%	(1.241.159)	(1.054.171)	18%
Despesas totais	(992.307)	(783.068)	27%	(3.747.278)	(3.049.819)	23%
Resultado operacional (NOI)	896.111	966.844	-7%	4.050.905	5.099.294	-21%
Resultado estacionamento	552.898	543.133	2%	2.085.571	2.039.121	2%
NOI + estacionamento	1.449.009	1.509.978	-4%	6.136.477	7.138.415	-14%
Benfeitorias	(699.592)	(725.953)	-4%	(1.371.349)	(2.288.346)	-40%
Resultado não operacional	(4.257)	(26.622)	-84%	(62.979)	(532.890)	-88%
Fluxo de caixa total	745.160	757.403	-2%	4.702.148	4.317.179	9%

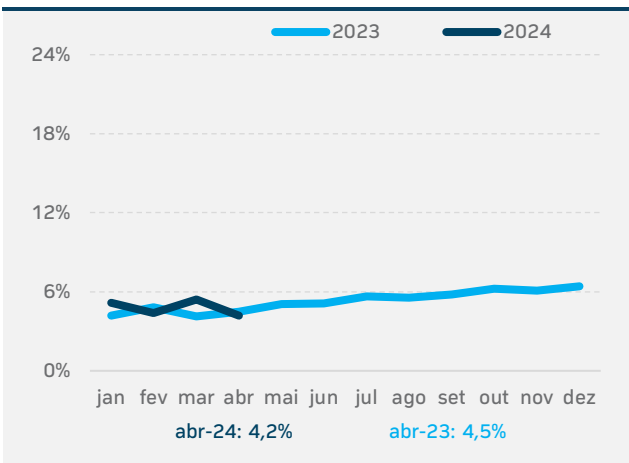
VENDAS (R\$ MM)



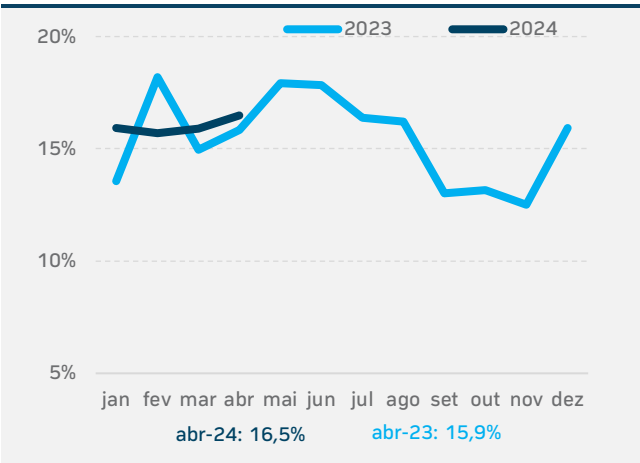
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada das operações BoraLê (80 m²), Corello (72 m²) e Empório de Comidas (41 m²), saídas da Elephant Entretenimento (275 m²), Ofner (41 m²) e Mr Cheff (41 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

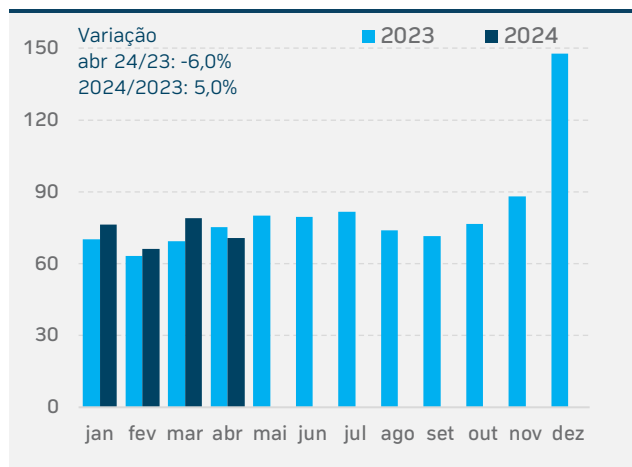


Fotos: Maurício Moreno.

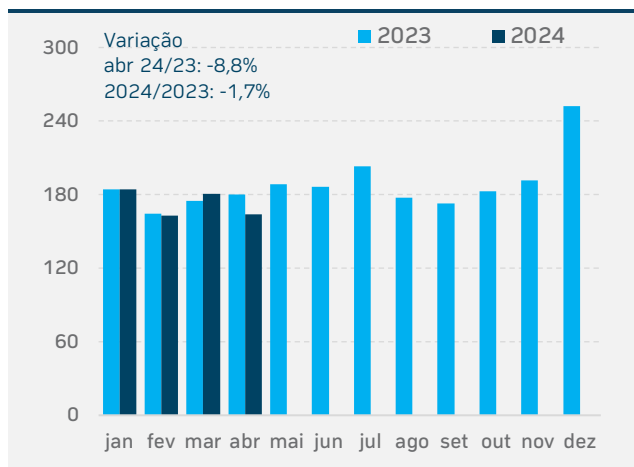
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.459.325	4.157.676	7%	21.171.176	20.517.267	3%
Aluguel complementar	383.326	205.128	87%	2.138.568	1.769.666	21%
Aluguel quiosques/stands	821.525	520.200	58%	3.348.848	2.635.534	27%
Outras receitas	227.164	757.910	-70%	950.228	998.122	-5%
Receitas totais	5.891.340	5.640.914	4%	27.608.820	25.920.589	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(119.749)	(10.172)	1077%	(561.419)	82.710	-
Outras despesas	(1.343.466)	(1.345.927)	0%	(6.004.581)	(5.523.445)	9%
Despesas totais	(1.463.215)	(1.356.099)	8%	(6.566.000)	(5.440.735)	21%
Resultado operacional (NOI)	4.428.125	4.284.815	3%	21.042.820	20.479.854	3%
Resultado estacionamento	1.664.045	1.224.123	36%	7.552.428	5.506.188	37%
NOI + estacionamento	6.092.170	5.508.938	11%	28.595.248	25.986.042	10%
Benfeitorias	(286.595)	(76.054)	277%	(327.845)	(79.758)	311%
Resultado não operacional	10.031	5.558	80%	59.724	(78.734)	-
Fluxo de caixa total	5.815.606	5.438.442	7%	28.327.127	25.827.550	10%

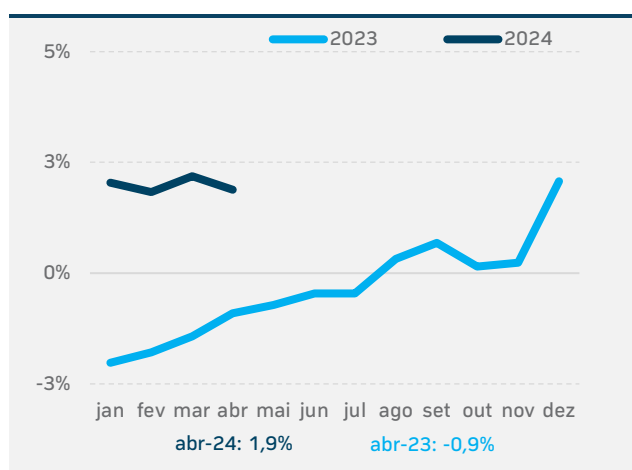
VENDAS (R\$ MM)



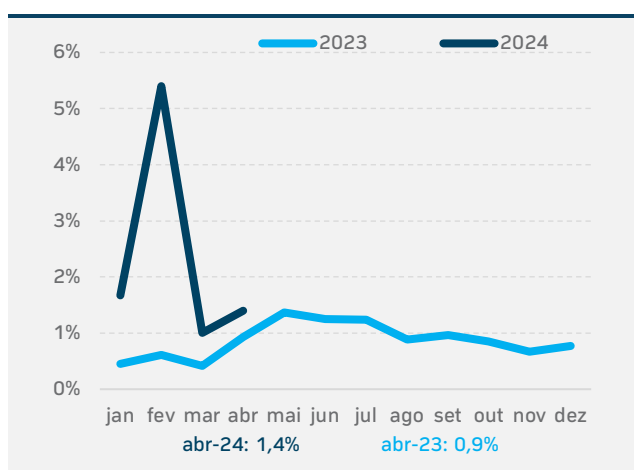
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 das operações Chuta a Gol (30 m²) e Pavão Bijoux (160 m²), saídas da Dream Store (160 m²) e Juju Baby (35 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



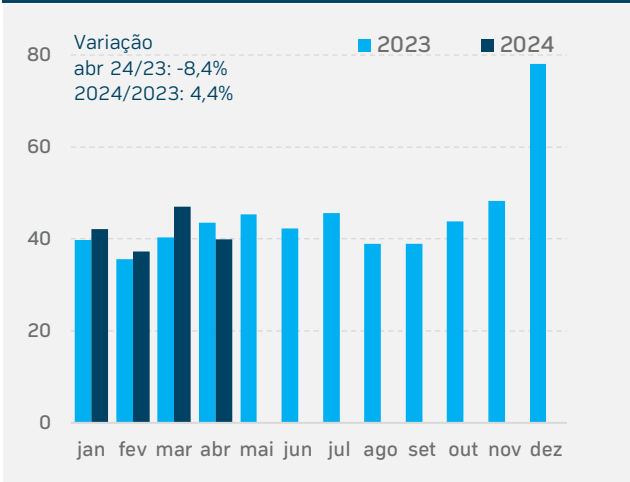
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



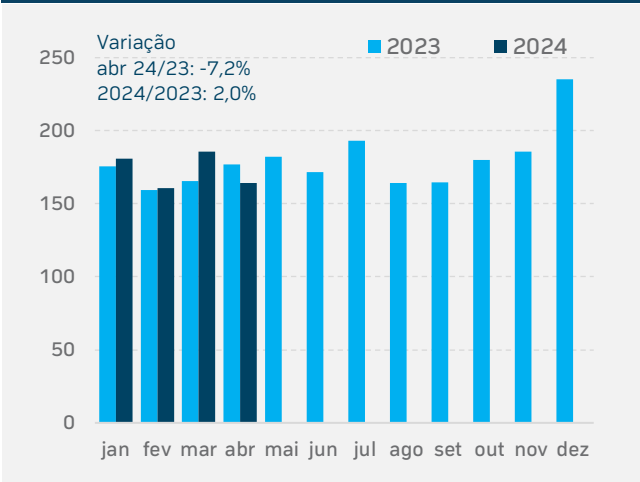
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.196.661	2.172.795	1%	10.111.768	9.956.146	2%
Aluguel complementar	259.339	128.292	102%	1.051.957	864.267	22%
Aluguel quiosques/stands	451.663	309.192	46%	1.676.107	1.504.524	11%
Outras receitas	77.276	76.311	1%	439.702	188.472	133%
Receitas totais	2.984.939	2.686.590	11%	13.279.535	12.513.408	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(180.302)	(147.427)	22%	(427.743)	(283.822)	51%
Outras despesas	(484.003)	(389.807)	24%	(2.052.068)	(1.597.579)	28%
Despesas totais	(664.304)	(537.234)	24%	(2.479.810)	(1.881.401)	32%
Resultado operacional (NOI)	2.320.635	2.149.355	8%	10.799.724	10.632.007	2%
Resultado estacionamento	1.066.992	813.727	31%	4.533.892	3.817.541	19%
NOI + estacionamento	3.387.627	2.963.083	14%	15.333.616	14.449.548	6%
Benfeitorias	1.846	-	-	(138.154)	(36.776)	276%
Resultado não operacional	10.656	9.788	9%	56.382	78.457	-28%
Fluxo de caixa total	3.400.128	2.972.871	14%	15.251.843	14.491.229	5%

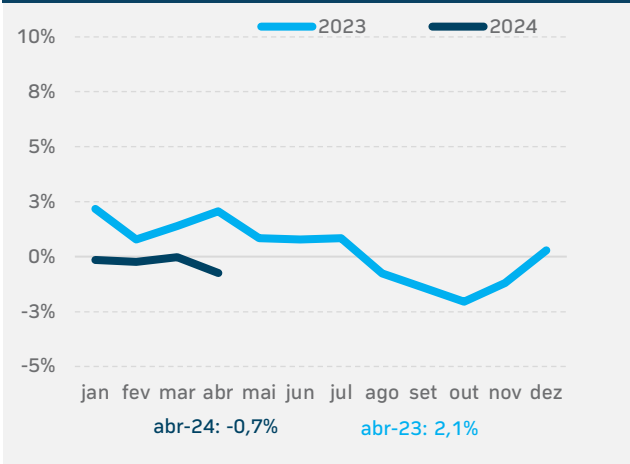
VENDAS (R\$ MM)



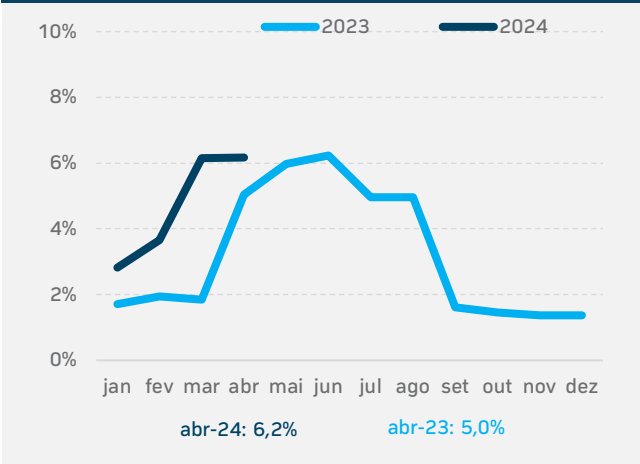
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

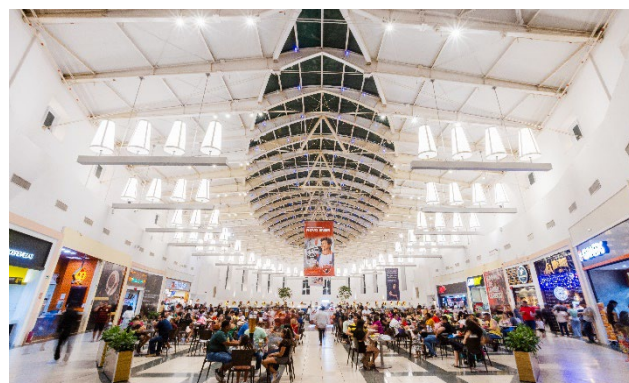
Movimentações comerciais: saída da operação Grandioso Pastel (51 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
60,0%	38,8 mil m²	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

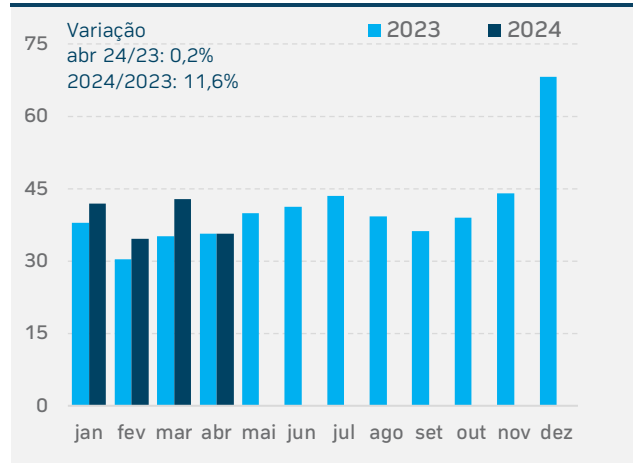
capimdouradosc.com.br



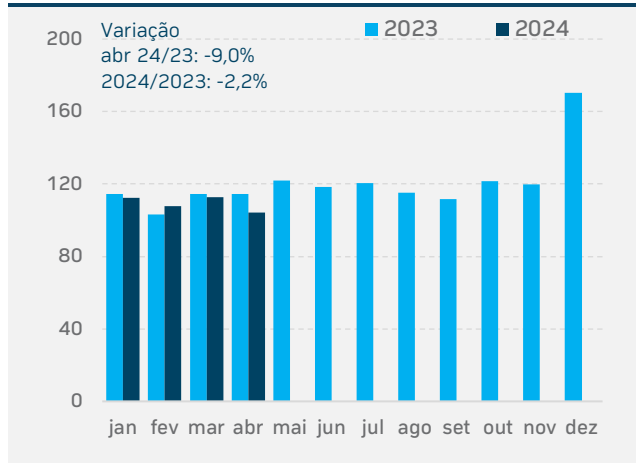
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.388.718	1.273.491	9%	6.452.389	5.788.017	11%
Aluguel complementar	376.051	249.924	50%	1.796.489	1.828.922	-2%
Aluguel quiosques/stands	511.891	399.493	28%	1.735.878	1.798.530	-3%
Outras receitas	60.386	93.027	-35%	199.908	233.360	-14%
Receitas totais	2.337.046	2.015.934	16%	10.184.665	9.648.829	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.890)	(76.949)	-44%	(153.905)	(184.896)	-17%
Outras despesas	(195.726)	(209.517)	-7%	(1.315.062)	(1.130.242)	16%
Despesas totais	(238.616)	(286.466)	-17%	(1.468.967)	(1.315.139)	12%
Resultado operacional (NOI)	2.098.430	1.729.468	21%	8.715.698	8.333.690	5%
Resultado estacionamento	406.028	304.169	33%	1.828.515	2.298.818	-20%
NOI + estacionamento	2.504.458	2.033.637	23%	10.544.213	10.632.509	-1%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.504.458	2.033.637	23%	10.544.213	10.632.509	-1%

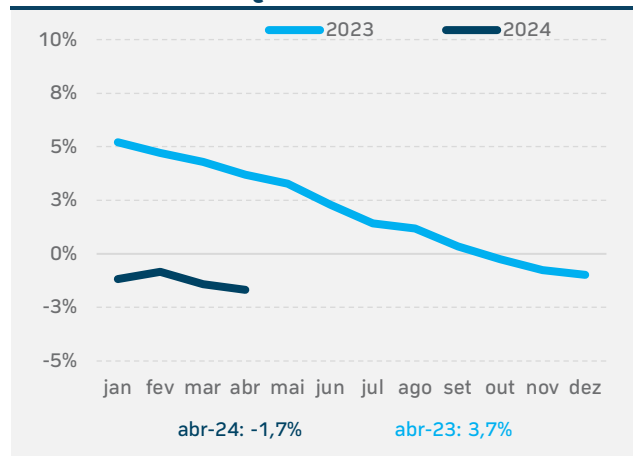
VENDAS (R\$ MM)



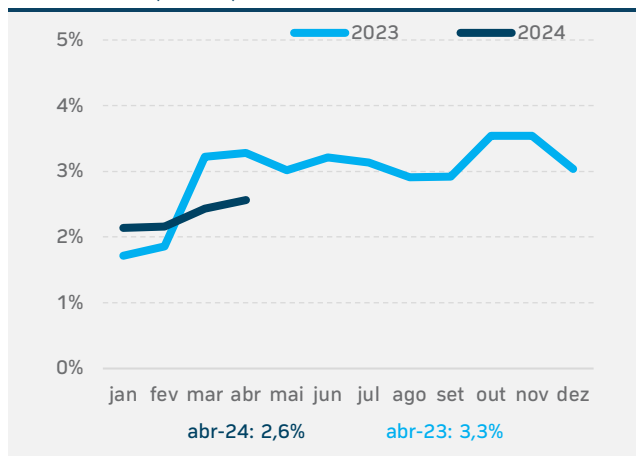
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída do Santander (109 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

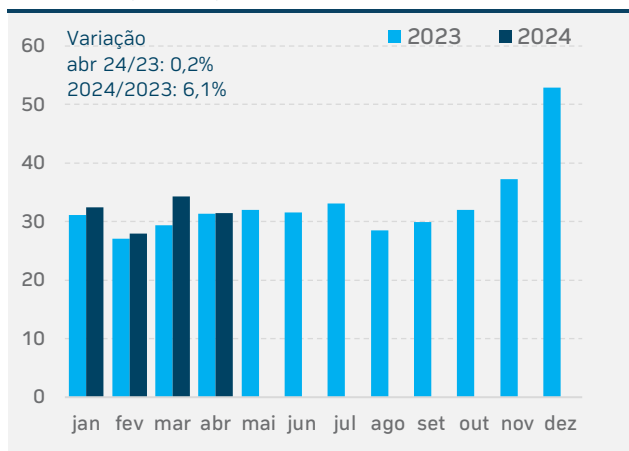


Fotos: Maurício Moreno

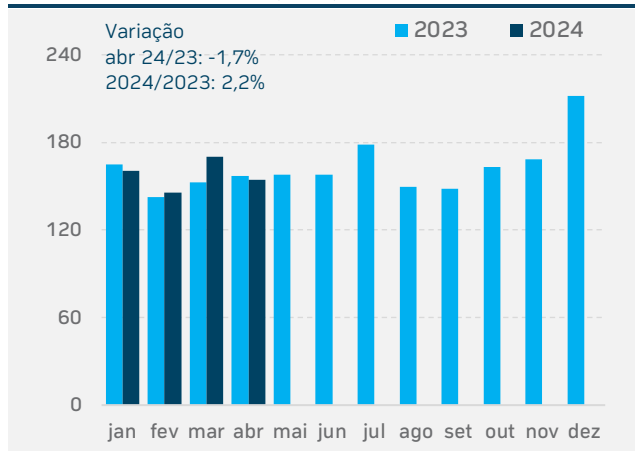
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.548.892	1.292.004	20%	6.393.235	5.583.153	15%
Aluguel complementar	174.343	77.385	125%	959.542	711.731	35%
Aluguel quiosques/stands	247.367	190.044	30%	973.931	873.008	12%
Outras receitas	175.090	34.807	403%	654.542	122.482	434%
Receitas totais	2.145.692	1.594.240	35%	8.981.249	7.290.375	23%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(45.507)	(51.819)	-12%	(213.432)	(180.775)	18%
Outras despesas	(287.675)	(266.212)	8%	(901.186)	(833.542)	8%
Despesas totais	(333.182)	(318.032)	5%	(1.114.618)	(1.014.317)	10%
Resultado operacional (NOI)	1.812.510	1.276.209	42%	7.866.632	6.276.058	25%
Resultado estacionamento	566.269	429.221	32%	2.378.494	1.808.157	32%
NOI + estacionamento	2.378.780	1.705.430	39%	10.245.125	8.084.215	27%
Benfeitorias	(642.573)	(67.501)	852%	(2.175.062)	(154.051)	1312%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.736.207	1.637.929	6%	8.070.064	7.930.165	2%

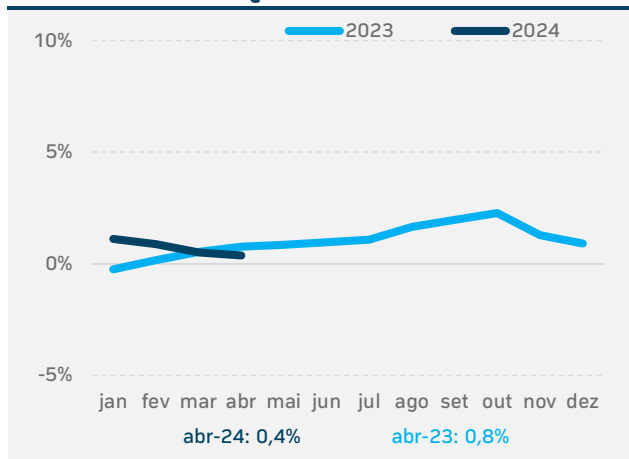
VENDAS (R\$ MM)



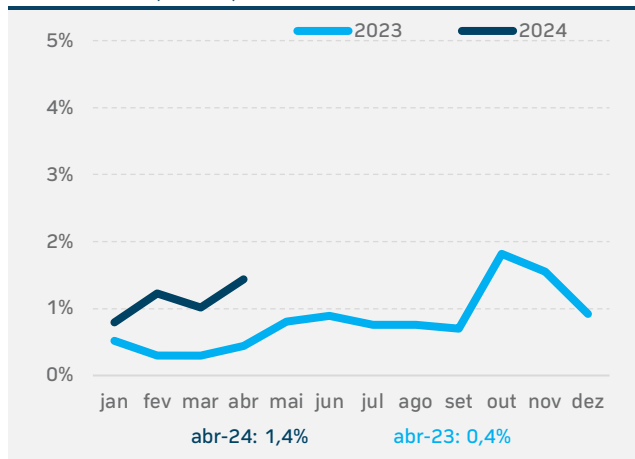
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

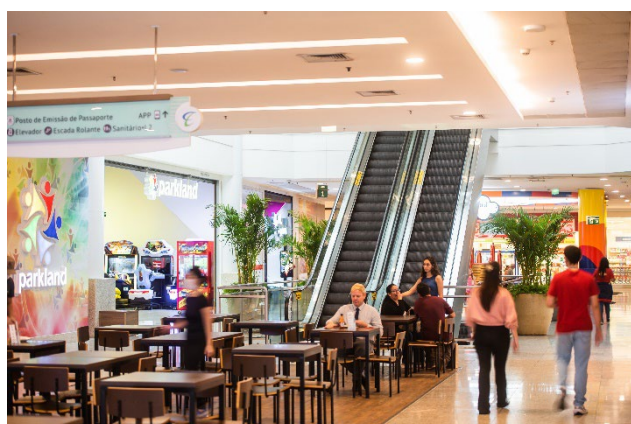
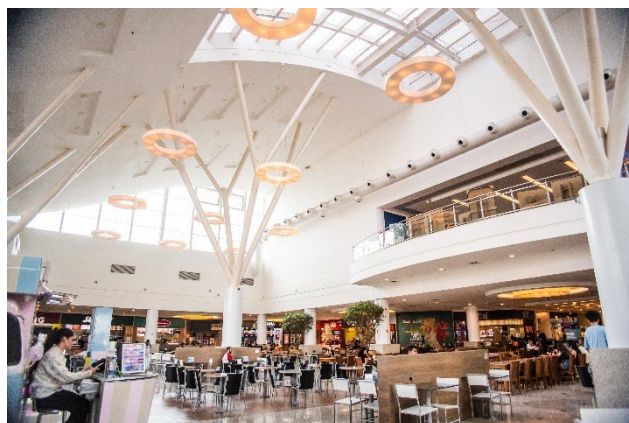
Movimentações comerciais: entrada da NR Machine (42 m²) e Espaço Pétala (33 m²).

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

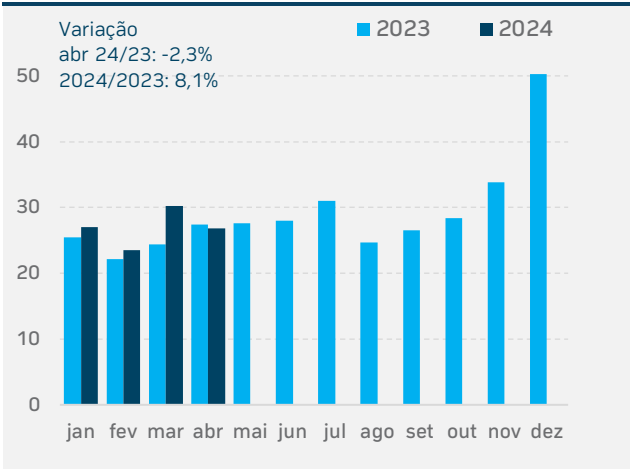




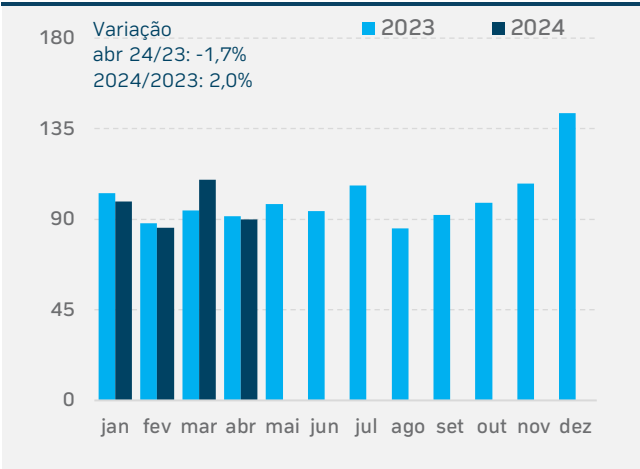
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.208.027	1.191.494	1%	5.587.366	5.340.462	5%
Aluguel complementar	197.916	123.121	61%	897.155	786.699	14%
Aluguel quiosques/stands	299.099	230.836	30%	1.232.327	1.147.867	7%
Outras receitas	24.139	13.088	-	63.880	64.476	-
Receitas totais	1.729.182	1.558.539	11%	7.780.728	7.339.504	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(229.627)	(200.581)	14%	(978.731)	(792.243)	24%
Outras despesas	(258.658)	(299.634)	-14%	(782.371)	(1.051.432)	-26%
Despesas totais	(488.285)	(500.215)	-2%	(1.761.101)	(1.843.675)	-4%
Resultado operacional (NOI)	1.240.897	1.058.323	17%	6.019.627	5.495.829	10%
Resultado estacionamento	293.208	308.601	-5%	1.363.044	1.400.698	-3%
NOI + estacionamento	1.534.105	1.366.925	12%	7.382.671	6.896.528	7%
Benfeitorias	-	(1.590)	-100%	-	(254.640)	-100%
Resultado não operacional	16.250	-	-	(105.043)	(185.000)	-43%
Fluxo de caixa total	1.550.355	1.365.335	14%	7.277.628	6.456.888	13%

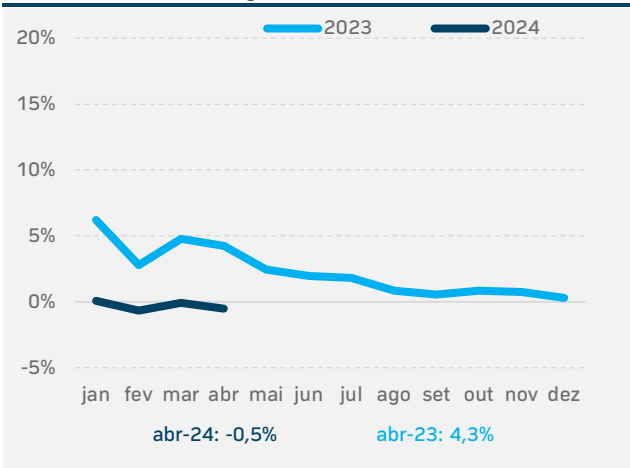
VENDAS (R\$ MM)



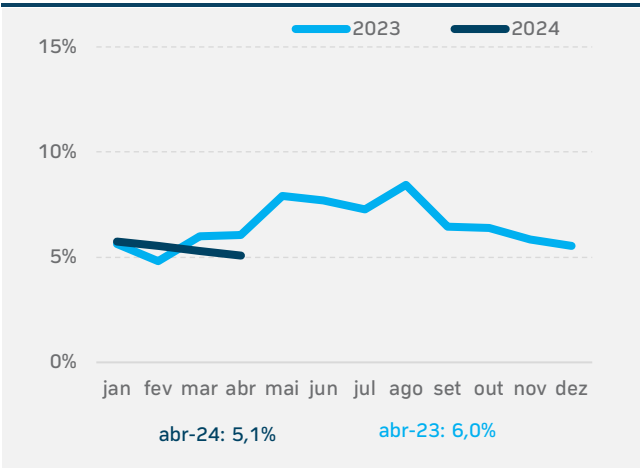
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 passa por uma revitalização da fachada, iniciada em abril de 2024.

Movimentações comerciais: saída da Tramalab para entrada da Carandai 25.

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



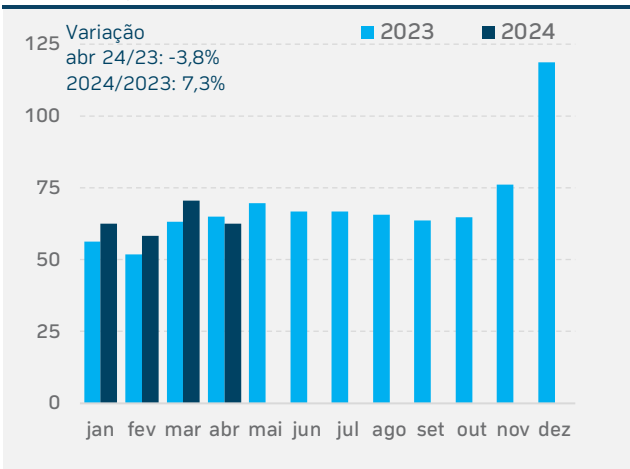
Fotos: Maurício Moreno.



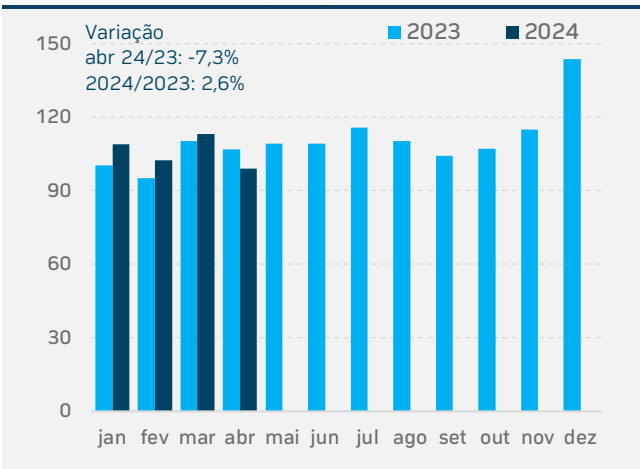
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.083.446	3.966.862	3%	19.668.363	19.044.223	3%
Aluguel complementar	473.425	242.190	95%	2.447.287	1.890.354	29%
Aluguel quiosques/stands	772.275	573.043	35%	3.541.109	2.593.183	37%
Outras receitas	144.810	34.733	317%	571.289	422.691	35%
Receitas totais	5.473.956	4.816.827	14%	26.228.048	23.950.451	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(133.886)	(331.966)	-60%	(661.365)	(658.953)	0%
Outras despesas	(650.057)	(289.512)	125%	(2.813.992)	(2.906.501)	-3%
Despesas totais	(783.943)	(621.478)	26%	(3.475.357)	(3.565.454)	-3%
Resultado operacional (NOI)	4.690.013	4.195.349	12%	22.752.691	20.384.998	12%
Resultado estacionamento	1.446.250	1.238.835	17%	6.104.856	5.067.981	20%
NOI + estacionamento	6.136.263	5.434.184	13%	28.857.547	25.452.979	13%
Benfeitorias	(603.971)	(1.431.546)	-58%	(2.902.407)	(5.824.107)	-50%
Resultado não operacional	64.971	(9.671)	-	64.178	53.067	21%
Fluxo de caixa total	5.597.263	3.992.966	40%	26.019.317	19.681.939	32%

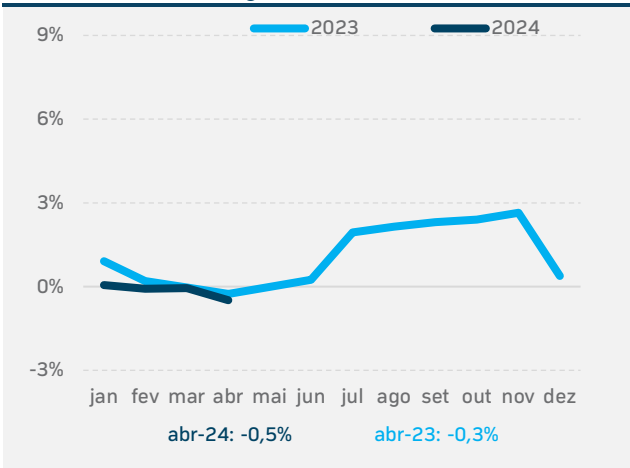
VENDAS (R\$ MM)



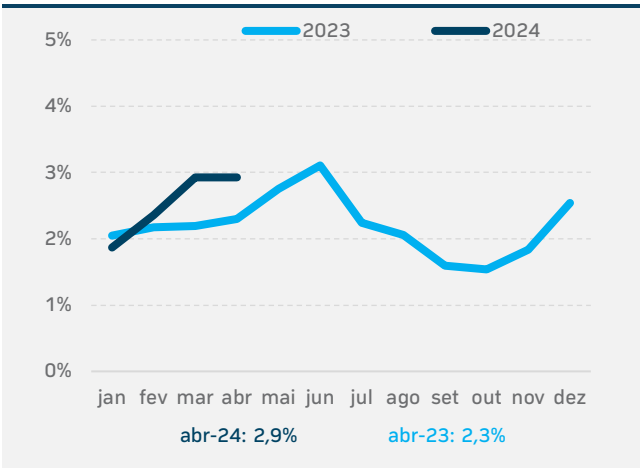
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da Cacau Show Super Store (227 m²) e saída da The B Burger (50 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	



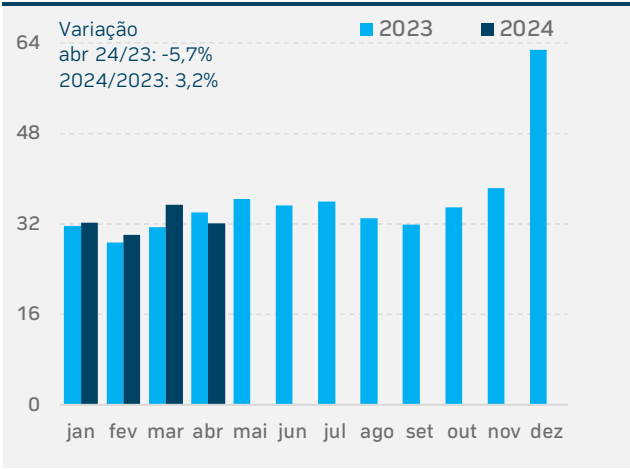
Fotos: Maurício Moreno.



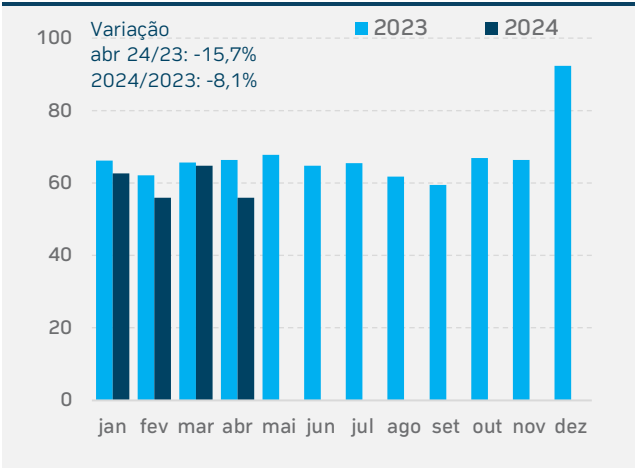
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.329.425	1.961.000	19%	10.145.145	9.633.506	5%
Aluguel complementar	105.283	77.313	36%	476.794	400.192	19%
Aluguel quiosques/stands	398.407	370.356	8%	1.624.721	1.403.184	16%
Outras receitas	32.917	38.813	-15%	277.835	167.683	66%
Receitas totais	2.866.032	2.447.482	17%	12.524.495	11.604.565	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(106.495)	(69.495)	53%	(326.899)	(210.990)	55%
Outras despesas	(177.785)	(104.297)	70%	(862.321)	(853.750)	1%
Despesas totais	(284.280)	(173.793)	64%	(1.189.220)	(1.064.741)	12%
Resultado operacional (NOI)	2.581.752	2.273.689	14%	11.335.275	10.539.824	8%
Resultado estacionamento	393.599	383.010	3%	1.671.374	1.496.631	12%
NOI + estacionamento	2.975.350	2.656.699	12%	13.006.649	12.036.455	8%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.975.350	2.656.699	12%	13.006.649	12.036.455	8%

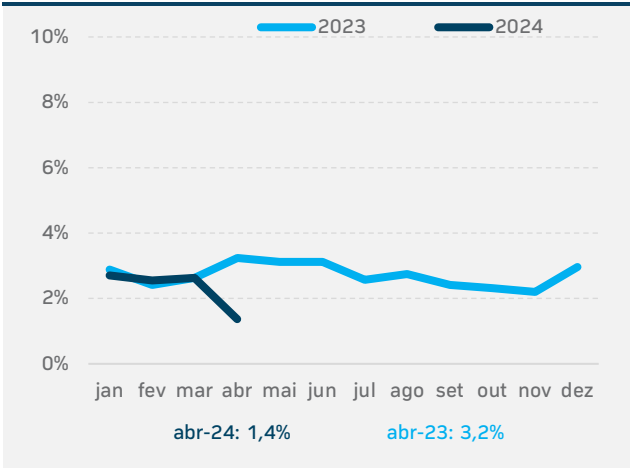
VENDAS (R\$ MM)



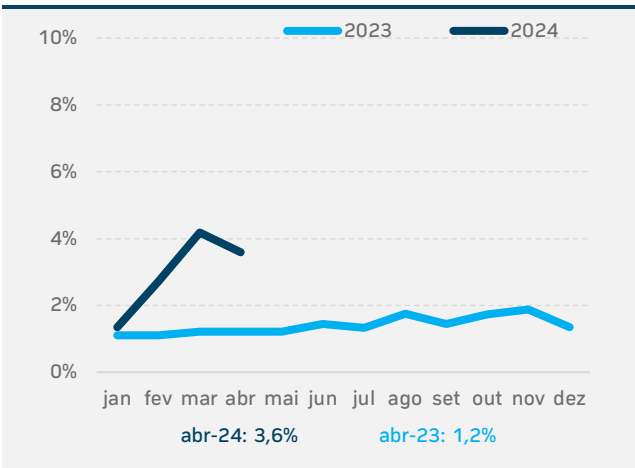
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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



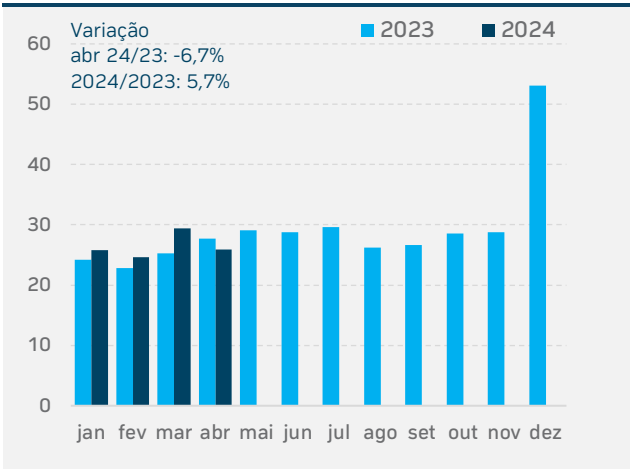
Fotos: Maurício Moreno.



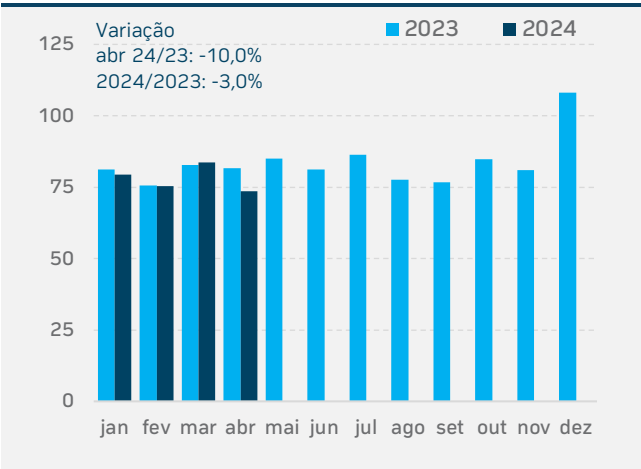
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.582.915	1.409.264	12%	6.643.356	6.977.534	-5%
Aluguel complementar	171.703	152.267	13%	875.097	792.998	10%
Aluguel quiosques/stands	313.681	285.719	10%	1.270.429	1.375.773	-8%
Outras receitas	10.995	2.361	366%	33.652	13.728	145%
Receitas totais	2.079.293	1.849.611	12%	8.822.533	9.160.034	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(324.305)	(349.044)	-7%	(951.788)	(1.245.233)	-24%
Outras despesas	(273.033)	(419.727)	-35%	(1.279.160)	(1.337.594)	-4%
Despesas totais	(597.338)	(768.772)	-22%	(2.230.948)	(2.582.826)	-14%
Resultado operacional (NOI)	1.481.955	1.080.840	37%	6.591.585	6.577.208	0%
Resultado estacionamento	744.324	638.555	17%	2.621.469	2.735.665	-4%
NOI + estacionamento	2.226.279	1.719.395	29%	9.213.054	9.312.873	-1%
Benfeitorias	(5.240)	(41.451)	-87%	(102.893)	(271.826)	-62%
Resultado não operacional	6.250	12.667	-51%	(61.032)	(261.833)	-77%
Fluxo de caixa total	2.227.289	1.690.611	32%	9.049.129	8.779.213	3%

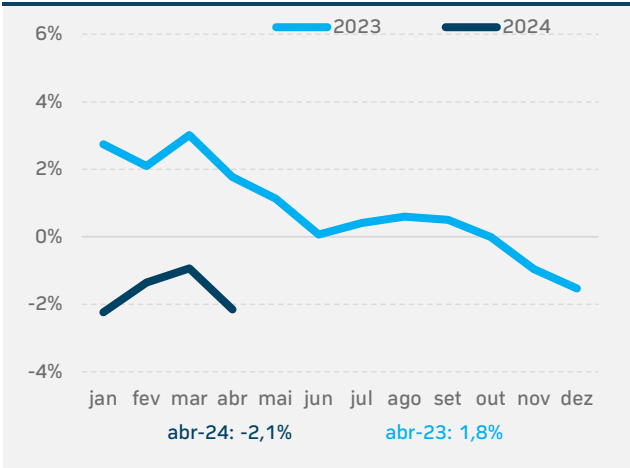
VENDAS (R\$ MM)



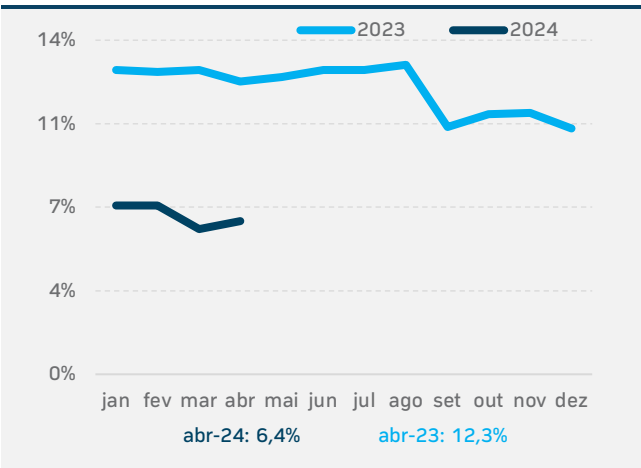
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da Livraria Boralê (58 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	25,0 mil m ²	134	2000	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



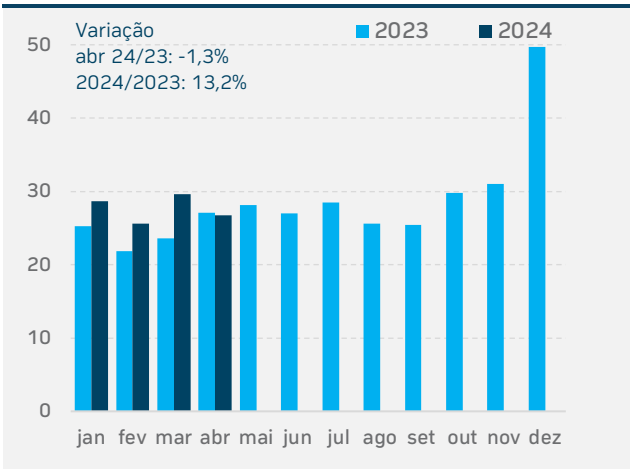
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



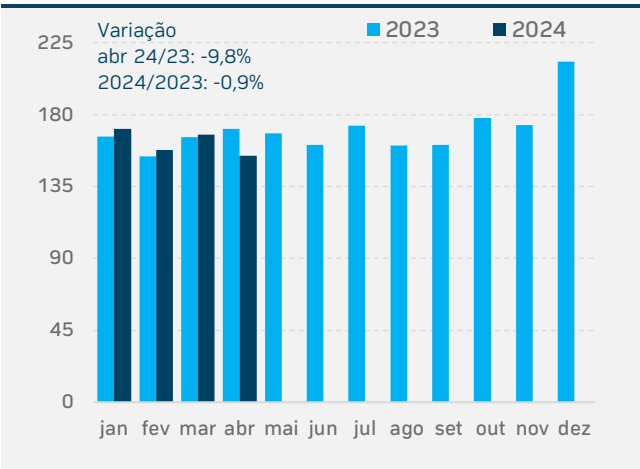
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.453.835	1.431.110	2%	6.593.019	6.744.838	-2%
Aluguel complementar	171.614	101.181	70%	778.484	585.158	33%
Aluguel quiosques/stands	339.020	244.279	39%	1.300.630	1.122.526	16%
Outras receitas	133.997	107.492	25%	483.090	310.502	56%
Receitas totais	2.098.467	1.884.063	11%	9.155.222	8.763.024	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(131.764)	18.062	-	(457.454)	64.816	-
Outras despesas	(76.496)	(230.636)	-67%	(902.000)	(868.976)	4%
Despesas totais	(208.261)	(212.574)	-2%	(1.359.454)	(804.160)	69%
Resultado operacional (NOI)	1.890.206	1.671.489	13%	7.795.768	7.958.864	-2%
Resultado estacionamento	408.865	445.983	-8%	1.708.287	1.531.394	12%
NOI + estacionamento	2.299.071	2.117.472	9%	9.504.054	9.490.258	0%
Benfeitorias	(235.989)	(1.054.612)	-78%	(1.379.200)	(4.127.734)	-67%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.063.083	1.062.860	94%	8.124.854	5.362.524	52%

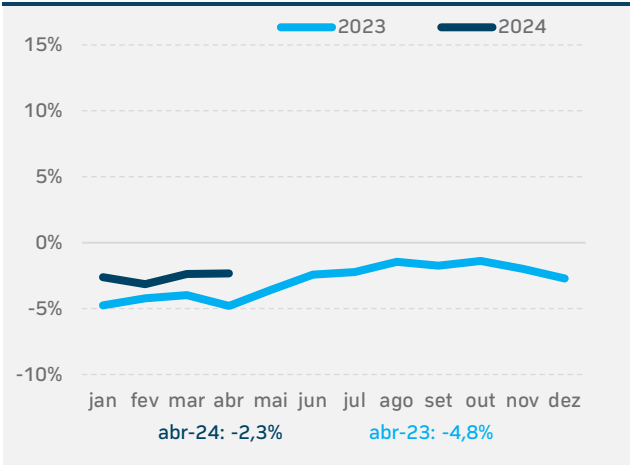
VENDAS (R\$ MM)



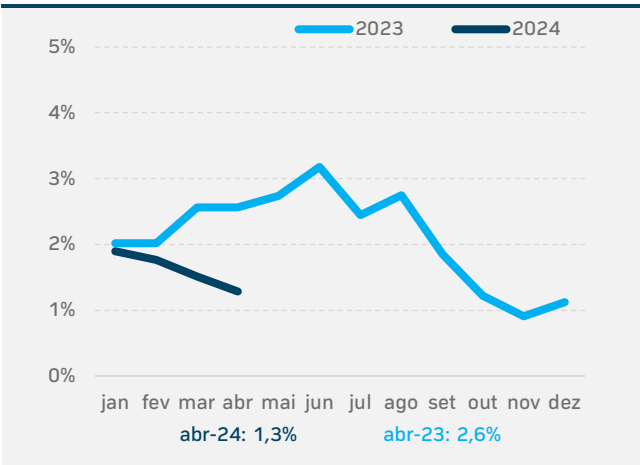
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Com relação às enchentes que atingiram o estado do Rio Grande do Sul nos meses de abril e maio, 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 uma das maiores catástrofes climáticas registradas no estado, o outlet já está operando com horários regulares, e abertura de lojas em caráter obrigatório. 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 “Juntos pelo RS”, em que o empreendimento se tornou um ponto de coleta para doações que serão destinadas à população afetada.

No mês de junho, o shopping seguirá uma estratégia de faturamento dos aluguéis similar ao que foi realizado durante a pandemia, com diferimento de parte dos aluguéis para meses posteriores e concessão de descontos.

Informamos que no mês de maio não houve distribuição de resultado pelo Outlet, visando a retenção de recursos e reforço do caixa durante este período.

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

Movimentações comerciais: entrada da Armani Exchange (204 m²) e saída da Croasonho (52 m²).

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

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

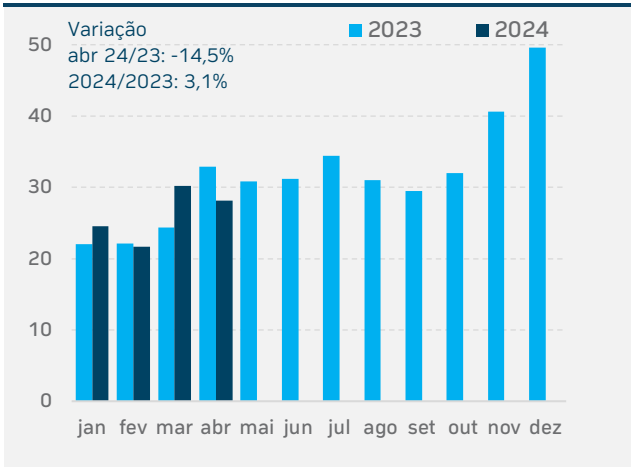




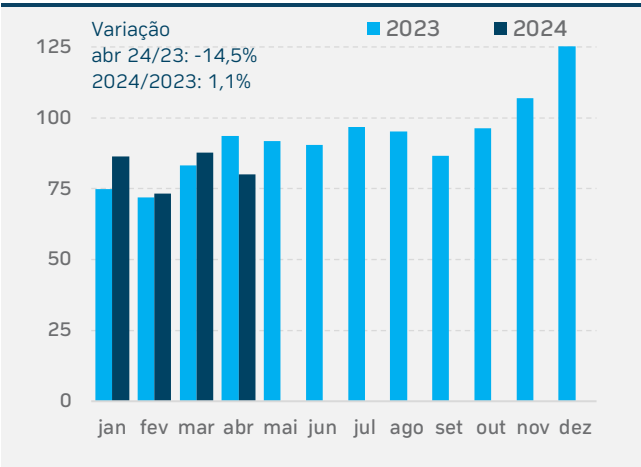
I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.187.230	1.133.092	5%	4.935.850	4.867.250	1%
Aluguel complementar	399.309	250.920	59%	1.706.368	1.479.524	15%
Aluguel quiosques/stands	113.506	66.300	71%	455.029	400.659	14%
Outras receitas	14.471	11.315	28%	51.942	36.770	41%
Receitas totais	1.714.516	1.461.627	17%	7.149.189	6.784.203	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.318)	(107.085)	-60%	(206.843)	(538.360)	-62%
Outras despesas	(139.591)	(156.326)	-11%	(616.017)	(521.563)	18%
Despesas totais	(181.909)	(263.411)	-31%	(822.860)	(1.059.923)	-22%
Resultado operacional (NOI)	1.532.607	1.198.216	28%	6.326.329	5.724.280	11%
Resultado estacionamento	209.326	-	-	373.627	-	-
NOI + estacionamento	1.741.933	1.198.216	45%	6.699.956	5.724.280	17%
Benfeitorias	(37.630)	(60.064)	-37%	(645.716)	(441.434)	46%
Resultado não operacional	1.378	1.414	-3%	(360.394)	11.620	-
Fluxo de caixa total	1.705.681	1.139.566	50%	5.693.846	5.294.466	8%

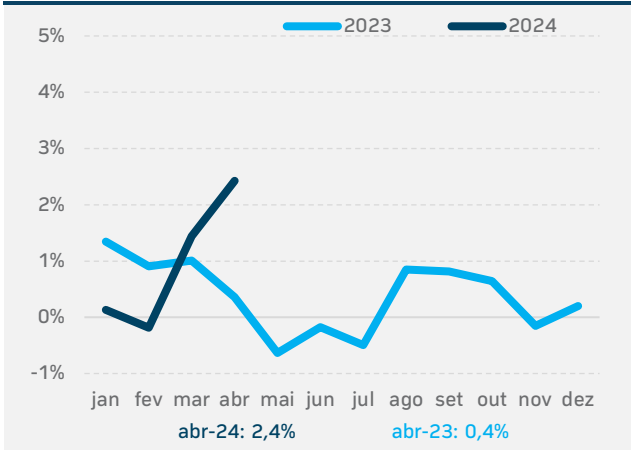
VENDAS (R\$ MM)



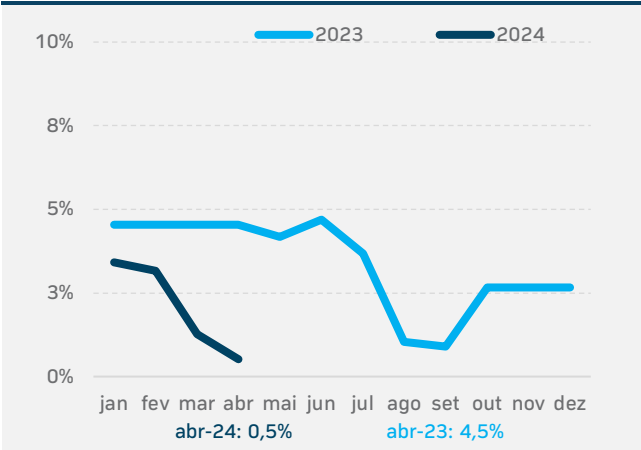
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que foi assinado contrato com o Cine Laser, que será o novo operador de cinema do Goiabeiras. As salas de exibição atuais serão revitalizadas pelo novo operador e equipadas com tecnologia de última geração, buscando oferecer mais conforto e uma experiência diferenciada aos clientes, ampliando as opções de entretenimento para os visitantes do shopping. As obras serão iniciadas ao final de julho, e a inauguração deve ocorrer no último trimestre deste ano.

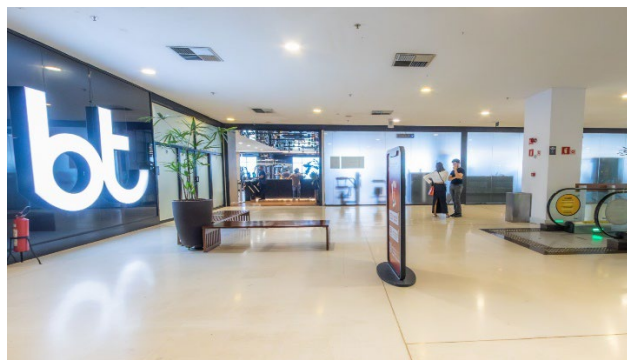
Movimentações comerciais: entrada das operações Senhorita Executiva (101 m²) e Simmons Colchões (99 m²).

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

Principais Operações: Body Tech, Cine Laser, 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

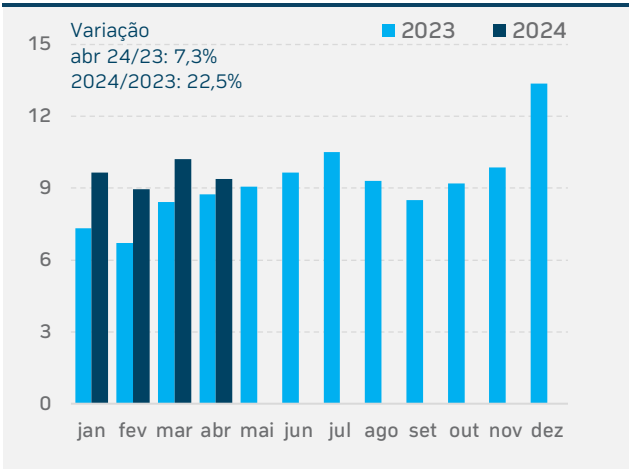




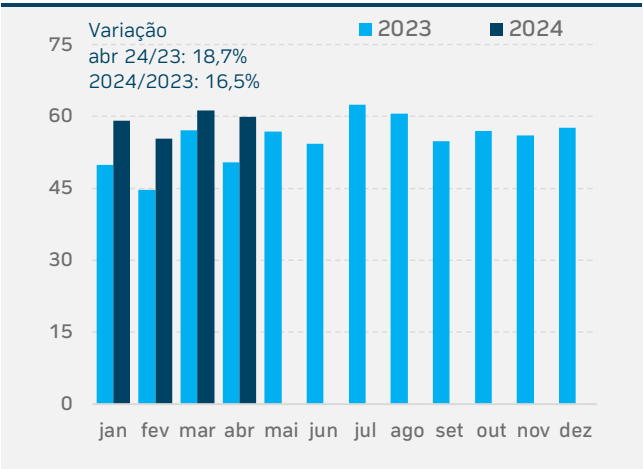
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	151.875	249.891	-39%	998.215	1.358.799	-27%
Aluguel complementar	98.541	65.584	50%	547.916	323.721	69%
Aluguel quiosques/stands	100.303	54.788	83%	283.788	370.979	-24%
Outras receitas	29.908	-	-	105.322	8.613	1123%
Receitas totais	380.627	370.263	3%	1.935.241	2.062.112	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(898.399)	(680.044)	32%	(2.813.720)	(2.772.424)	1%
Outras despesas	(54.375)	(41.176)	32%	(286.073)	(171.227)	67%
Despesas totais	(952.774)	(721.220)	32%	(3.099.793)	(2.943.652)	5%
Resultado operacional (NOI)	(572.147)	(350.957)	63%	(1.164.552)	(881.540)	32%
Resultado estacionamento	2.283	2.283	0%	9.170	7.947	15%
NOI + estacionamento	(569.864)	(348.674)	63%	(1.155.382)	(873.593)	32%
Benfeitorias	-	-	-	-	(115.356)	-100%
Resultado não operacional	(72.805)	(41.550)	75%	(118.957)	(41.550)	186%
Fluxo de caixa total	(642.669)	(390.225)	65%	(1.274.339)	(1.030.499)	24%

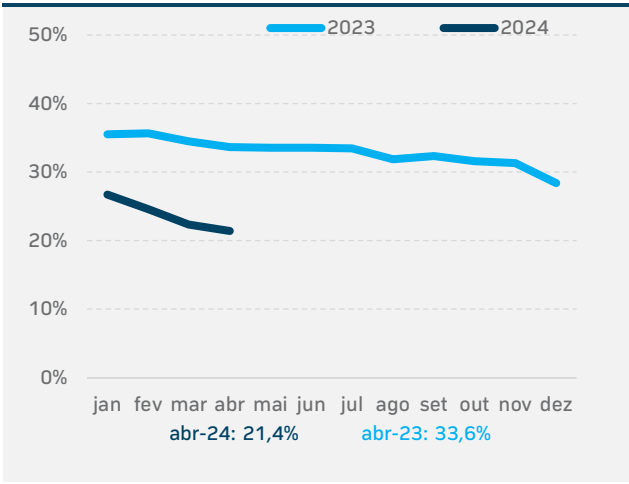
VENDAS (R\$ MM)



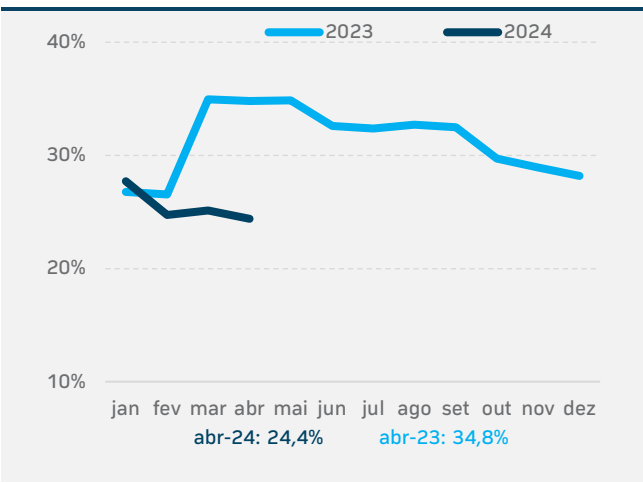
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

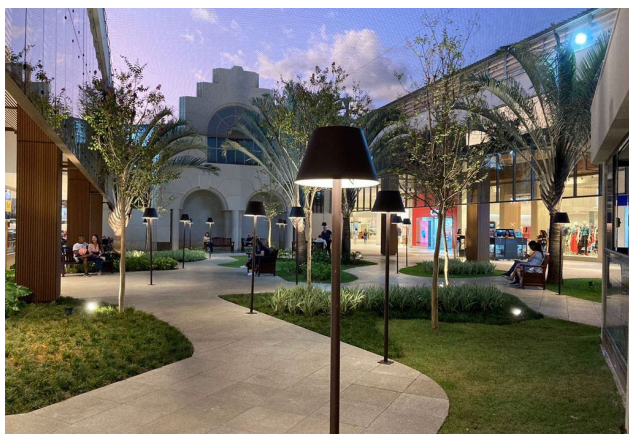
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização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

Movimentações comerciais: saída das operações Locomotiva Brinquedos (129 m²) e Selten Brasil (50 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

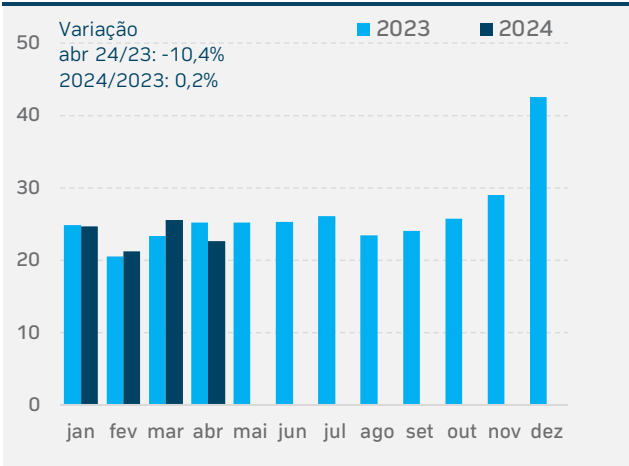




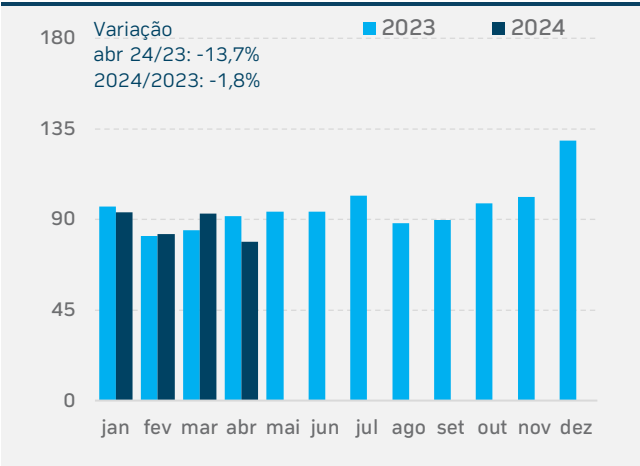
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-24	Realizado abr-23	Variação vs. abr-23	Acum. abr-24	Acum. abr-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.139.727	1.043.868	9%	4.539.851	4.527.863	0%
Aluguel complementar	161.552	74.178	118%	932.685	842.636	11%
Aluguel quiosques/stands	254.508	228.749	11%	1.012.106	925.816	9%
Outras receitas	16.391	8.910	-	44.160	97.767	-
Receitas totais	1.572.177	1.355.705	16%	6.528.802	6.394.083	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(90.049)	(9.153)	884%	(184.810)	(38.423)	381%
Outras despesas	(177.618)	(195.278)	-9%	(630.438)	(829.352)	-24%
Despesas totais	(267.667)	(204.431)	31%	(815.248)	(867.774)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.304.511	1.151.274	13%	5.713.554	5.526.309	3%
Resultado estacionamento	446.485	255.360	75%	1.645.129	1.142.840	44%
NOI + estacionamento	1.750.996	1.406.634	24%	7.358.683	6.669.149	10%
Benfeitorias	(65.947)	(230.958)	-71%	(177.273)	(1.618.587)	-89%
Resultado não operacional	(30.818)	21.024	-	(129.460)	(28.674)	351%
Fluxo de caixa total	1.654.231	1.196.701	38%	7.051.950	5.021.888	40%

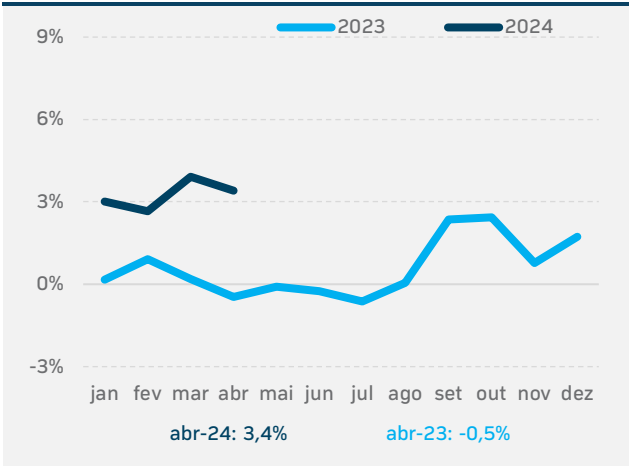
VENDAS (R\$ MM)



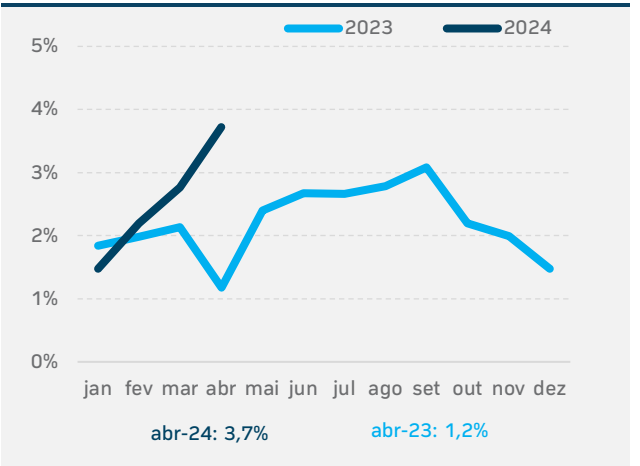
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

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