

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

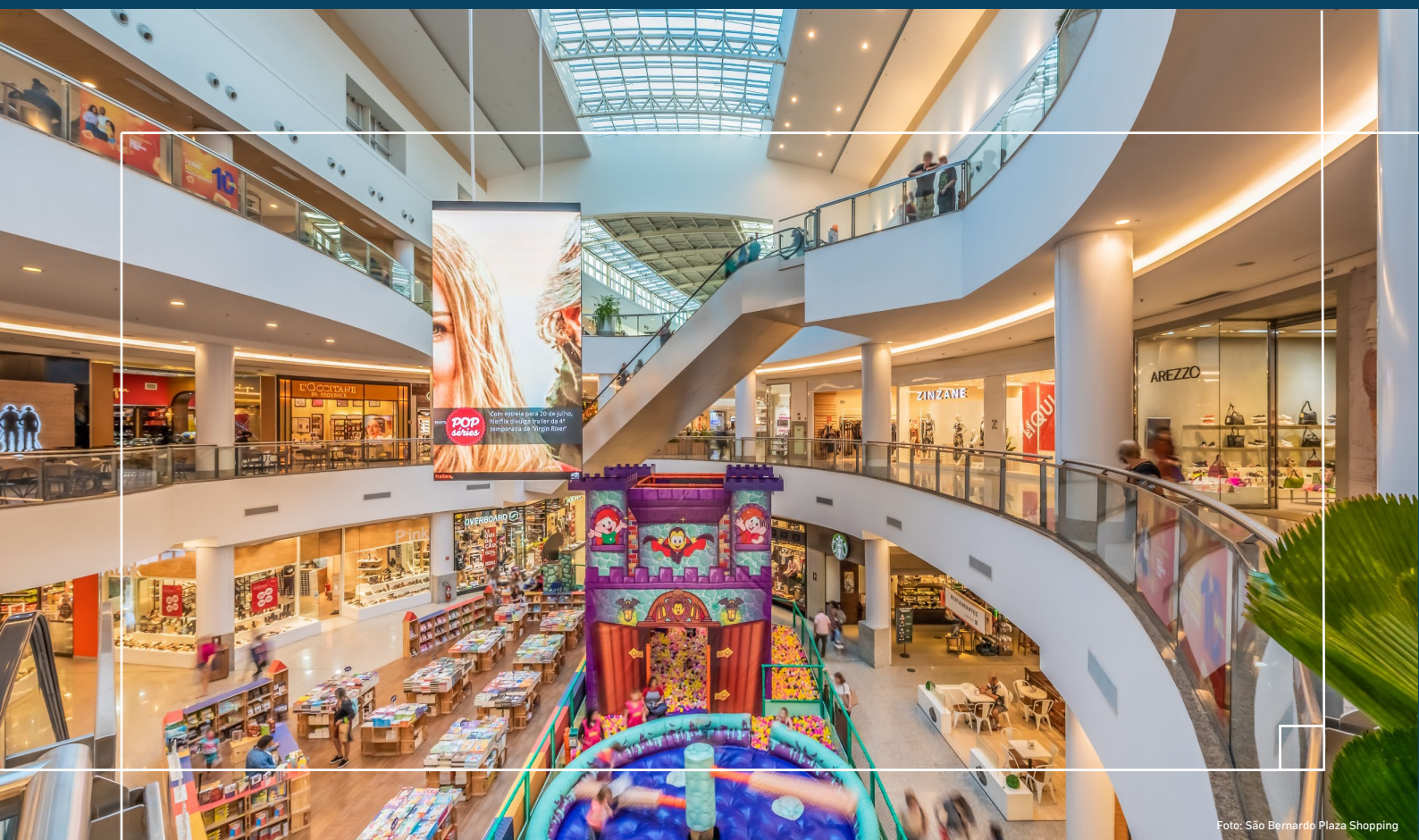


Foto: São Bernardo Plaza Shopping

AGOSTO 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	15
SHOPPING PENHA	17
SHOPPING WEST PLAZA	19
MOOCA PLAZA SHOPPING	21
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	23
CAPIM DOURADO SHOPPING	25
TIVOLI SHOPPING CENTER	27
BOULEVARD SHOPPING BAURU	29
SHOPPING VILLALOBOS	31
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	33
SANTANA PARQUE SHOPPING	35
SUZANO SHOPPING	37
I FASHION OUTLET	39
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	41
FRANCA SHOPPING	43
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	45
FLORIPA SHOPPING	46
GRAND PLAZA SHOPPING	47
VIA PARQUE SHOPPING	48
GLOSSÁRIO	49
DOCUMENTOS	50



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\$ 226,16

COTA DE MERCADO

R\$ 212,11

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,7 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

127.060

ABL PRÓPRIA ¹

241,1 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: 30/08/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em agosto o mercado apresentou um aumento expressivo de instabilidade, especialmente no início do mês, devido a picos de volatilidade que há muito tempo não víamos. No curso do mês, no entanto, os mercados foram se acomodando, ainda que em novos patamares e com algumas convicções mais definidas se estabelecendo como, por exemplo, a trajetória da taxa de juros nos EUA. Pode-se dizer que o discurso do Presidente do Banco Central Americano (FED), Jerome Powell, no encontro de Jackson Hole, promovido anualmente pelo Federal Reserve Bank de Kansas City, definiu a mudança na direção da política monetária do FED estabelecendo o início de um ciclo de afrouxamento monetário nos EUA. Sabemos qual o remédio, mas não sabemos ainda qual será a dose, ou seja, a dúvida é se virá uma queda de 0,25% ou de 0,50% para iniciar esse ciclo. Acreditamos que o mais provável será um corte de 0,25% nas taxas de juros em dezoito de setembro, seguido de mais dois cortes iguais nas duas reuniões seguintes que restam para encerrar o ano, terminando 2024 com os juros entre 4,50% e 4,75% na maior economia do mundo. Em 2025 esperamos que o FED faça mais cortes e finalize o ciclo de baixa nos juros nos EUA com uma redução entre 150 e 200 bps e as taxas ao redor de 3,50% ao ano.

Olhando para o Brasil estamos de certa forma na direção contrária. Aqui, em movimento que começou com o anúncio da mudança de *guidance* para a trajetória dos juros promovido pelo Banco Central do Brasil (BACEN) em Abril, que encerrou o ciclo de afrouxamento monetário que o BACEN vinha promovendo desde agosto de 2023 e estabilizou as taxas de juros em 10,50% ao ano, o mercado passou a apostar em um início de uma política de aperto monetário com alguns economistas acreditando que em dezoito de setembro, na reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) teremos uma aumento nas taxas de juros de 0,50% elevando a SELIC para 11% e o início de um ciclo de alta de 200 bps. O dito mercado comprou essa majoração dos juros peitando o BACEN e abrindo uma divergência grande entre as expectativas dos analistas expressas na pesquisa FOCUS do BACEN (11,25 % em 09/09) e as taxas do mercado futuro de juros na B3 (11,80%). Nossa opinião é que o BACEN perdeu de certa forma a guerra da comunicação ao se manifestar em excesso, com o indicado à presidência do BACEN, Gabriel Galípolo, insistindo em demonstrar que não será um preposto do presidente Lula ao assumir a presidência do BC em 2025 e se esforçando em demonstrar essa “independência” em seguidas manifestações públicas ao longo do mês que contribuíram para o atual impasse. Nossa impressão é que o presidente do BACEN, Roberto Campos Neto, gostaria que o debate agora fosse se as taxas ficariam inalterados, à espera da decisão do FED ou subiriam 0,25% para tentar frear a economia, mas ao contrário o mercado aposta em uma alta entre 0,25% e 0,50% na próxima reunião.

Sem dúvida a questão fiscal está no centro desse debate. Pode-se dizer que o envio do Projeto de Lei Orçamentaria (PLOA) trouxe uma impressão de que os gastos com Benefício de Prestação Continuada (BPC) e gastos previdenciários estão subestimados entre R\$ 17 e R\$ 22 bilhões, sem falar que o Governo acumula até julho um déficit primário de R\$ 77 bilhões quando a banda de baixa da meta de déficit primário deveria ser de R\$ 28,8 bilhões. Algumas receitas estão superestimadas, em especial aquelas decorrentes de decisões do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Para 2024 a previsão é de arrecadação de R\$ 54 bilhões, agora já revista R\$ 38 bilhões, e para 2025 a PLOA prevê R\$ 28 bilhões de receitas nessa rubrica, sendo que em 2024 até o fim de julho se arrecadou apenas R\$ 87 milhões.

O outro ponto de destaque na discussão sobre qual será a trajetória dos juros a partir da próxima reunião do COPOM diz respeito aos números do crescimento do PIB do segundo trimestre de 2024. O IBGE divulgou dados que apontam para um crescimento do PIB de 1,40% no segundo trimestre de 2024 quando comparado com 2023, o número foi bem acima dos esperados 0,90%. A maioria dos analistas acredita agora em crescimento do PIB para 2024 da ordem de 3%. Os destaques foram a indústria que subiu 1,80%, impulsionada entre outros pela construção civil, o volume de investimentos, a chamada Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que subiu 2,10% e o consumo tanto das famílias como do Governo que aumentaram 1,30% cada um. O destaque negativo foi o setor agropecuário cujo PIB caiu 2,30% quando comparado com o mesmo trimestre de 2023. Alguns economistas acreditam que esses números robustos de crescimento do PIB podem sugerir um hiato de produto positivo indicativo de uma economia superaquecida. Para esse grupo mais alarmista, os números refletem um forte aumento nos programas de transferência de renda do governo, a taxa de desemprego em 6,80% no trimestre encerrado em julho, antecipação de pagamentos de precatórios e políticas de ganhos reais do salário-mínimo, além de aumento da massa salarial e avanço no crédito. Cabe destacar também que, com relação a FBCF, quando se compara com o segundo trimestre de 2023, o crescimento foi de 5,70%, o maior desde o primeiro trimestre de 2015.



Por fim, temos que lembrar, ainda sobre o orçamento, que o Governo voltou com a proposta para 2025 de aumento da alíquota da Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL) de 1% em geral e 2% para o setor financeiro e também um aumento do imposto de renda incidente nos juros sobre capital próprio de 15% para 20%. Essa proposta seria para tentar compensar a continuidade da desoneração da folha de pagamentos de empresas e municípios e foi muito mal-recebida pela sociedade e pelo Congresso. A verdade é que o orçamento apresentado no PLOA não é muito realista.

Mas temos também o outro lado da moeda: alguns analistas, com quem concordamos, acreditam que o impulso fiscal alcançou seu pico no segundo trimestre. Vamos às razões para tanto: a regularização do pagamento dos precatórios em fim de 2023; antecipação do pagamento do 13º salário e de benefícios previdenciários dos aposentados; concentração de pagamento de emendas parlamentares entre maio e julho por causa da eleição municipal, enfim, gastos que não veremos no segundo semestre; além do início do contingenciamento do orçamento de 2024 em julho. O fato de a produção industrial ter caído 1,40% em relação a junho já seria um indicador dessa desaceleração. Parece-nos que já está contratada uma diminuição dos gastos até o final do ano. Para quem gosta de olhar o copo cheio e não vazio existe o risco de nos próximos dois anos termos o maior ciclo de crescimento e o menor nível de desemprego da década, além da retomada do investimento público e privado.

Esses são os fatos que serão levados em conta para a decisão do COPOM em dezoito de setembro. A partir dessa decisão teremos como definir se entraremos em um novo ciclo de aperto monetário, onde a renda variável sofre para performar ou se estamos no meio de uma parada para arrumação e ficaremos em compasso de espera para avaliar a velocidade da redução de juros que o FED vai fazer nos próximos meses.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em julho e agosto, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	jul-24	Ago-24	2024
Ibovespa	3,02%	6,54%	1,36%
IFIX	0,52%	0,86%	2,48%
Dólar (R\$ / U\$)	1,86%	-0,10%	16,83%
DI Fut - Jan/25	-6 bps	+28 bps	+96 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

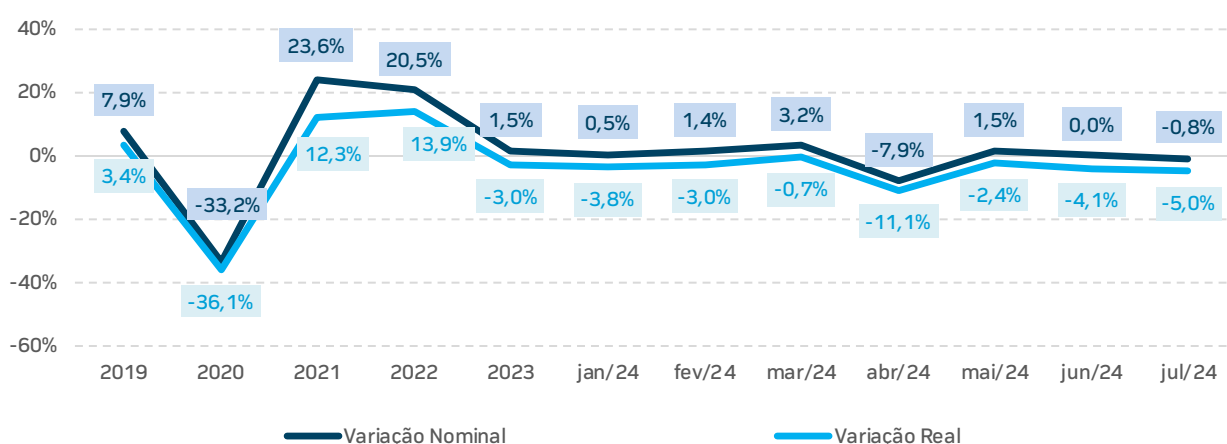
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de vendas de 0,8% 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 5,0%. Considerando o acumulado de 2024, temos uma retração nominal de vendas de 0,4% vs. o mesmo período de 2023.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

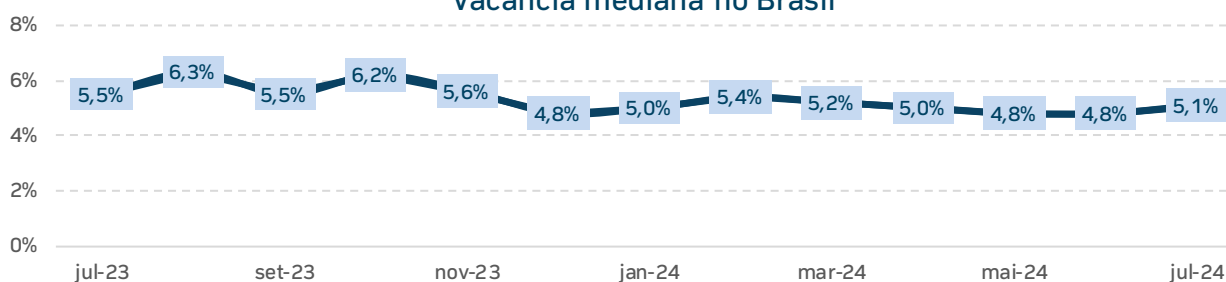


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jul/24	5,1%	5,8%	4,0%	4,6%	3,5%
Jun/24	4,8%	5,4%	4,8%	4,2%	6,3%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

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

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.278 em julho, o que representa um crescimento de 5,4% considerando o portfólio atual vs. portfólio de julho de 2023. Levando em conta o acumulado de 2024, as vendas apresentam crescimento de 5,3% em comparação ao mesmo período de 2023. Uma vez que ocorreram alterações na carteira de ativos entre 2023 e 2024, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 7,0% em comparação ao mesmo mês de 2023, e um crescimento de 6,2% no acumulado de 2024 vs. o mesmo período de 2023.

Destacamos em julho novamente a performance positiva dos cinemas, com o impacto dos filmes “Meu Malvado Favorito 4” e “Divertida Mente 2”, este que se tornou a [maior arrecadação de bilheteria](#) em valores nominais da história do cinema brasileiro. Estes grandes lançamentos atraem visitantes aos shoppings que não só contribuem para o aumento das vendas do cinema, mas também colaboram para o aumento da receita de estacionamento e o aumento nas vendas de operações complementares, como as de alimentação.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou julho com 5,6% da ABL vaga vs. 5,8% em junho. Destacamos que o atual patamar de vacância é o menor desde o começo de 2020, quando se iniciou a pandemia do COVID-19.

NOI/M²: Em julho, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 80,2/m², um crescimento de 3,9% considerando o portfólio atual vs. o portfólio de julho de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresenta crescimento de 3,5% em comparação ao mesmo período de 2023. Considerando o portfólio de hoje, o NOI/m² apresentaria um crescimento de 7,0% em comparação ao mesmo mês de 2023 e, crescimento de 5,1% no acumulado do ano.

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

Julho - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jul/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jul/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	2,8%	1.894	3,9%	4,0%	139,4	18,8%	7,3%
Penha	12%	87,6%	29.769	4,7%	1.579	7,6%	8,4%	81,1	-2,2%	7,9%
West Plaza ²	9%	89,1%	36.348	11,7%	717	2,6%	-3,8%	38,8	-19,0%	-12,8%
Pq. D. Pedro ²	8%	8,3%	126.414	1,7%	1.457	5,8%	5,8%	148,1	18,6%	2,5%
Mooca	7%	20,0%	42.070	0,6%	2.038	5,0%	6,5%	151,8	8,7%	7,4%
São Bernardo	7%	35,0%	42.901	2,5%	1.117	5,1%	5,2%	87,2	9,0%	8,4%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.727	3,8%	1.252	11,7%	11,2%	72,2	11,5%	5,0% ⁵
Tivoli	6%	59,0%	25.890	1,0%	1.395	8,9%	8,4%	85,8	4,2%	15,1% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.501	5,4%	968	7,9%	9,3%	48,6	4,0%	6,3%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.250	4,3%	2.539	7,4%	6,6%	210,6	-0,2%	7,8%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	3,1%	1.244	4,2%	4,6%	95,4	0,9%	7,0%
Floripa ²	3%	25,5%	50.471	3,1%	1.140 ⁴	10,3%	5,3%	55,7	-4,3%	-2,1%
Santana	2%	15,0%	25.886	5,7%	1.287	15,7%	10,8%	92,9	29,9%	5,7%
Suzano	2%	15,0%	24.932	11,1%	1.335	17,1%	14,0%	100,3	10,8%	2,1%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,2%	1.793	4,4%	-4,0%	98,8	34,5%	4,3%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	19,0%	453	13,5%	20,1%	-14,9	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	9,9%	1.426	2,5%	1,4%	99,0	1,9%	6,1%
HGBS^{1 3}	-	-	228.860	5,6%	1.278	5,4%	5,3%	80,2	3,9%	3,5%

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

² Participação no West Plaza via imóvel e WPLZ11, no Parque D. Pedro via HPDP11 e no Floripa via 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 e 2023, o crescimento seria de 10,5% vs. jul-23 e 16,2% no acumulado do ano.

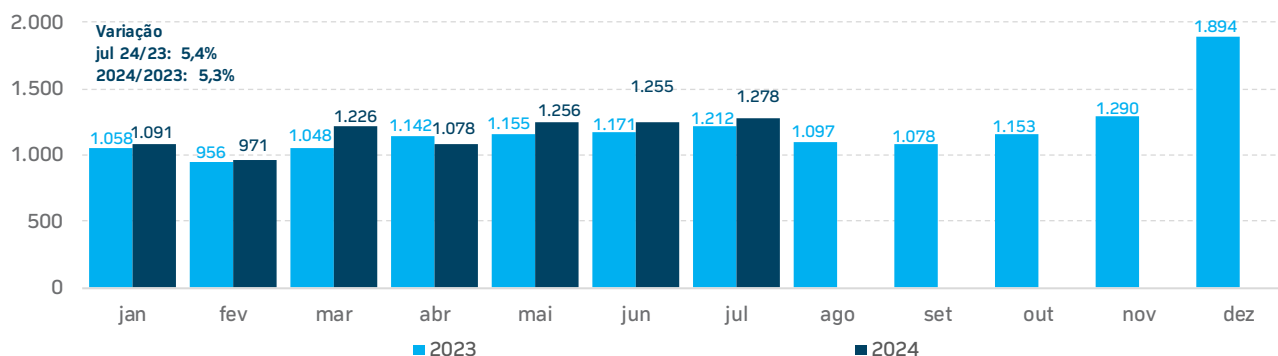
⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 10,1% vs. YTD-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

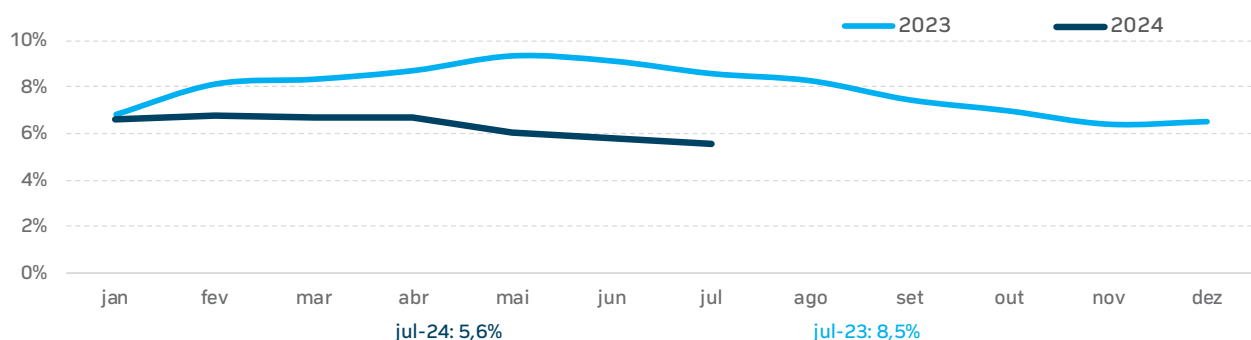
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

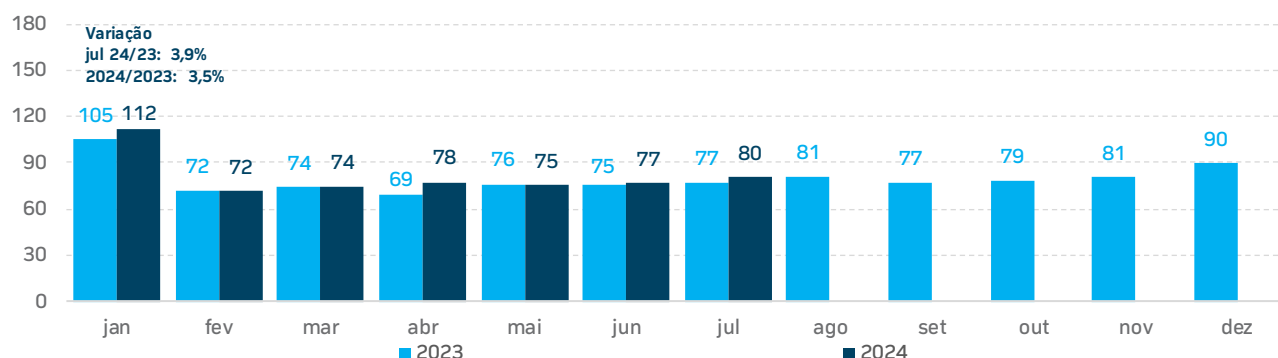
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,90 / cota. No mês, o Fundo vendeu cotas de HPDP11, realizando um lucro bruto de R\$ 0,48 / cota. Adicionalmente, o Fundo reduziu a posição em caixa alocada em cotas de FILs de CRI que vinham sendo negociadas acima do valor patrimonial. Estas operações foram realizadas a um preço abaixo do custo de aquisição, gerando um prejuízo de R\$ 0,06 / cota para o Fundo em agosto. Entretanto, por serem realizadas no mesmo mês das vendas de HPDP11, acabam por reduzir a necessidade de recolhimento de imposto sobre o ganho de capital a ser pago no mês de setembro.

Por questões operacionais relacionadas à distribuição de resultado do West Plaza e do Jardim Sul, o resultado caixa do Fundo de agosto foi impactado negativamente em R\$ 0,05 / cota. Destacamos, no entanto, que ambas as questões já foram normalizadas.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de setembro de 2024, aos detentores de cotas em 30 de agosto de 2024.

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.

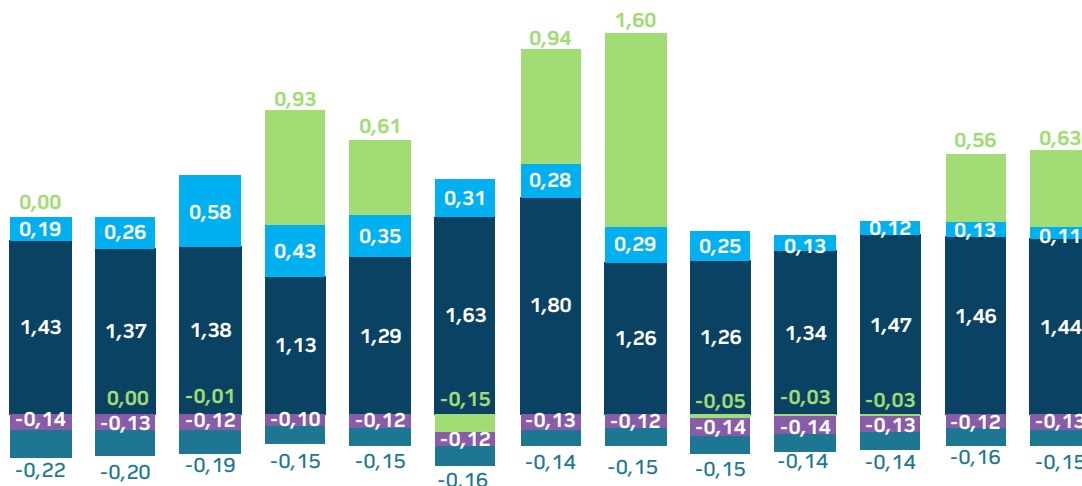
HGBS 11	ago-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	18.309.111	1,44	148.320.578	1,46
Imóveis	15.328.777	1,20	123.330.160	1,21
FILs Estratégicos - Rendimento	2.980.334	0,23	24.990.417	0,25
Outras Receitas	1.424.446	0,11	20.604.986	0,20
FILs Líquidos - Rendimento	739.019	0,06	7.479.427	0,07
CRI	504.122	0,04	5.234.565	0,05
LCI	-	-	129.631	0,00
Renda Fixa	181.306	0,01	7.761.364	0,08
Total de Despesas	(3.491.133)	(0,27)	(28.135.055)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.624.496)	(0,13)	(13.060.587)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.866.637)	(0,15)	(15.074.468)	(0,15)
Resultado Operacional	16.242.425	1,28	140.790.509	1,38
Lucro Operações	7.979.976	0,63	44.299.470	0,43
Imóveis	3.766.036	0,30	36.051.332	0,35
FILs Estratégicos - Ganho de Capital	6.163.224	0,48	14.343.786	0,14
FILs Líquidos - Ganho de Capital	(765.977)	(0,06)	(3.009.210)	(0,03)
IR Ganho FILs	(1.183.306)	(0,09)	(3.086.439)	(0,03)
Resultado HGBS11	24.222.401	1,90	185.089.978	1,82
Rendimento HGBS11	20.367.680	1,60	174.398.260	1,71

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



	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	Média 12m
Resultado Total	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,81
Rendimento	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,81
Resultado Acumulado	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	-

* 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 de vendas de ativos já contratadas, indicamos o patamar de distribuição para o 2º semestre de 2024 em R\$ 1,60 / cota.

A gestora segue avaliando oportunidades na reciclagem de portfólio para aumentar a rentabilidade da carteira, que podem gerar ganhos não recorrentes a serem distribuídos aos cotistas.

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\$ 212,11**.

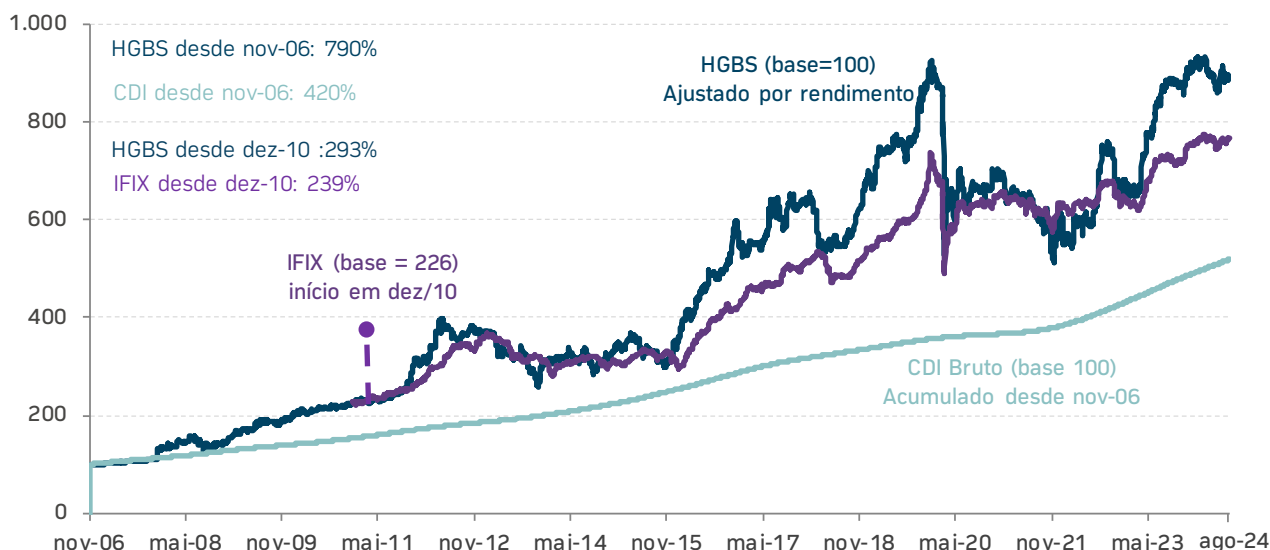
Hedge Brasil Shopping FII	ago/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	214,80	230,75	231,42	100,00
Renda Acumulada	0,7%	6,1%	9,5%	255,3%
Ganho de Capital Líquido	-1,3%	-8,1%	-8,3%	89,7%
TIR LÍQ. (Renda + Venda)	-0,5%	-2,0%	1,3%	1193,9%
TIR LÍQ. (Renda + Venda) a.a.	-5,7%	-3,0%	1,3%	15,5%
% CDI Líquido	-	-	13,4%	334,6%
Retorno Total Bruto	-0,5%	-2,0%	1,2%	367,4%
IFIX	0,9%	2,5%	5,6%	239,4%¹
% IFIX	-	-	21,4%	122,6%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

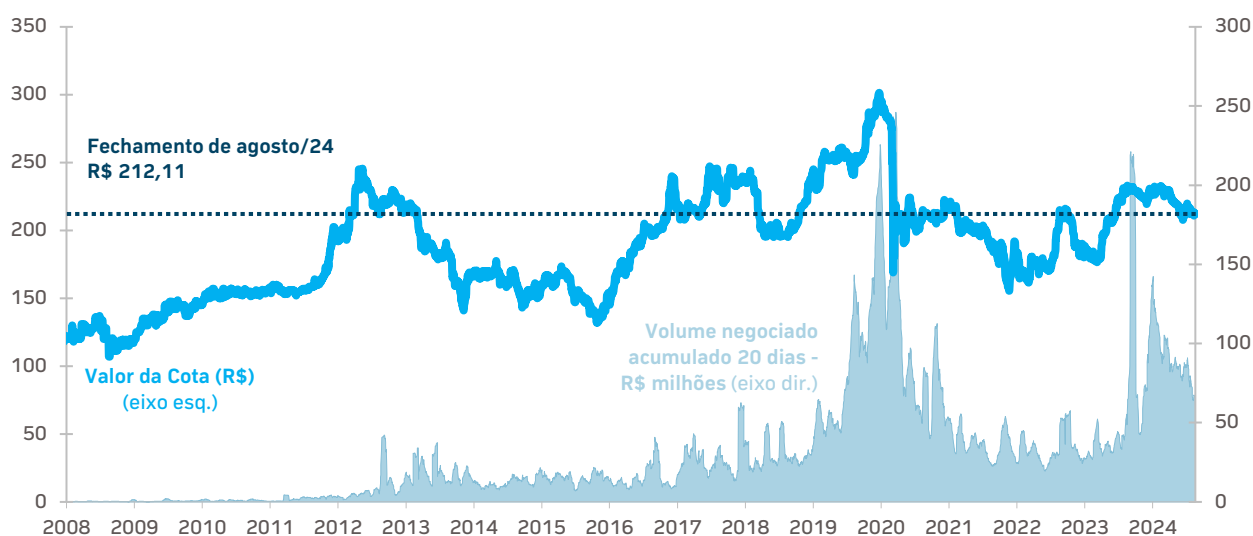
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	ago/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,7%	26,4%	44,3%
Volume negociado (R\$ milhões)	73,3	746,8	1.193,7
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,3	4,4	4,8

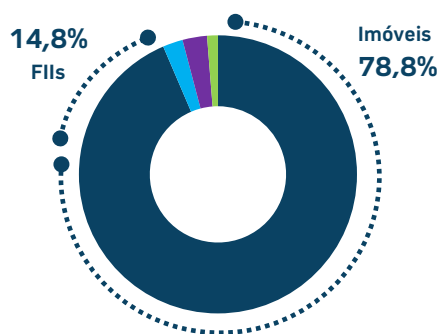


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

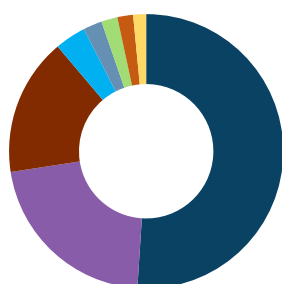
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 93,6% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 58% do valor investido em ativos estratégicos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	93,6%	FIIs Líquidos	2,3%
CRIs e LCIs	2,8%	Fundos RF	1,3%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	51%
AD Shopping	22%
Soul Malls	16%
Plena Malls	4%
SYN	2%
Partage	2%
HBR	2%
Iguatemi	1%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



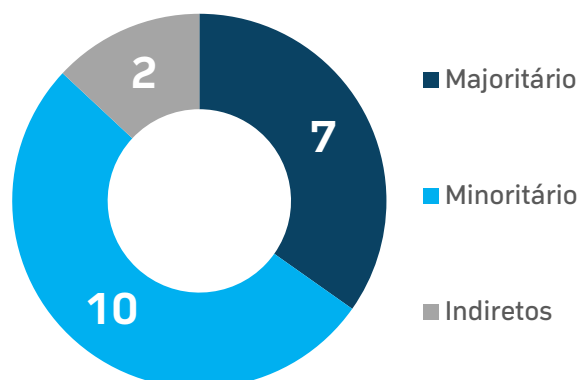
DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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

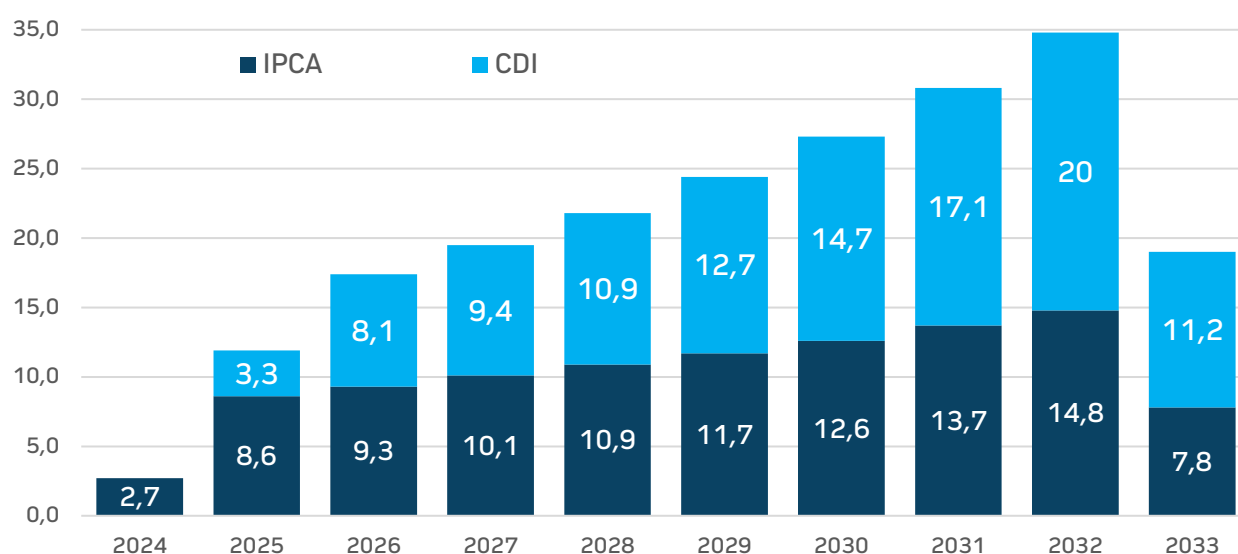


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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	7,4%	
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\$ 104.990.443	R\$ 107.709.502
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

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: entradas da Makibella (351 m²) e Green by Missako (35 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



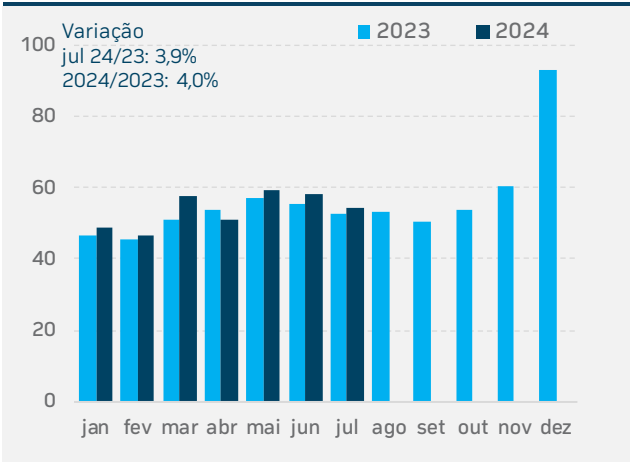
Fotos: Maurício Moreno



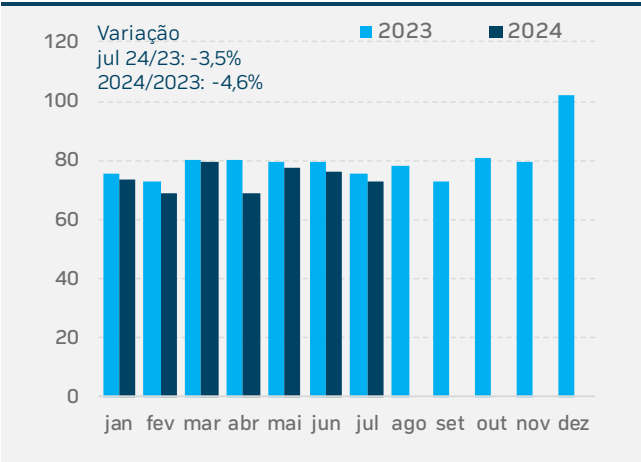
SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.599.187	2.592.610	0%	19.860.543	20.336.699	-2%
Aluguel complementar	181.754	119.047	53%	1.549.412	1.277.485	21%
Aluguel quiosques/stands	621.352	449.383	38%	3.758.230	3.992.633	-6%
Outras receitas	161.636	45.084	259%	793.117	582.712	36%
Receitas totais	3.563.930	3.206.124	11%	25.961.301	26.189.529	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.199)	(101.623)	-28%	(640.977)	(729.993)	-12%
Outras despesas	(505.565)	(553.294)	-9%	(2.503.994)	(3.715.974)	-33%
Despesas totais	(578.764)	(654.916)	-12%	(3.144.971)	(4.445.967)	-29%
Resultado operacional (NOI)	2.985.166	2.551.208	17%	22.816.330	21.743.561	5%
Resultado estacionamento	1.022.019	822.979	24%	6.929.830	5.985.629	16%
NOI + estacionamento	4.007.185	3.374.187	19%	29.746.161	27.729.191	7%
Benfeitorias	(232.099)	(349.233)	-34%	(454.741)	(3.011.291)	-85%
Resultado não operacional	(709)	(58.467)	-99%	23.360	(232.709)	-
Fluxo de caixa total	3.774.377	2.966.488	27%	29.314.780	24.485.191	20%

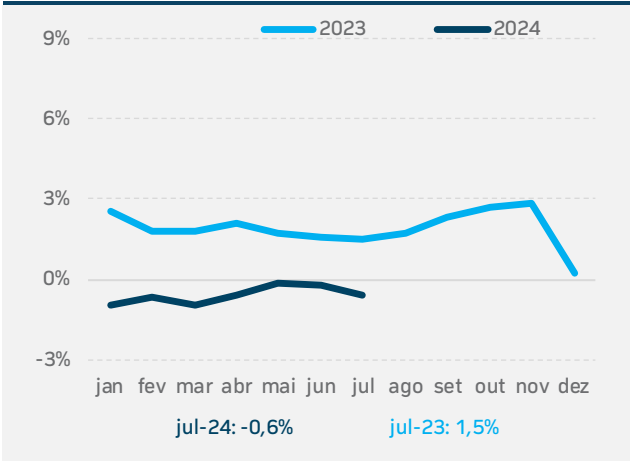
VENDAS (R\$ MM)



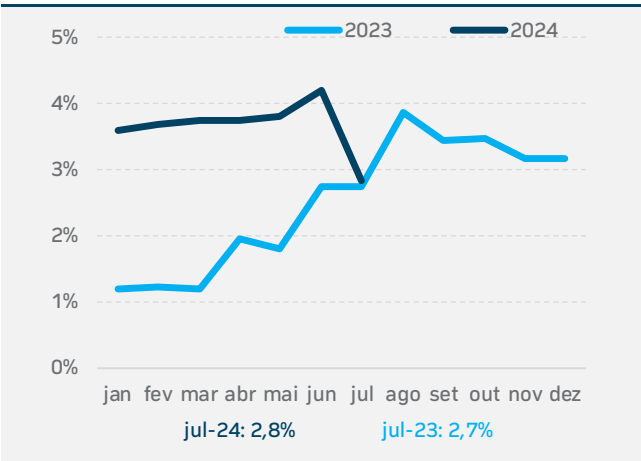
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos neste mês uma movimentação comercial estratégica elaborada para viabilizar a entrada de 2 novas operações relevantes no shopping Penha: a Smart Fit, maior rede de academias da América Latina, e a Dafyne Presentes, uma varejista que cresce muito no mercado de shopping center brasileiro. Para a assinatura destes contratos, foi necessária negociação com alguns lojistas no shopping. Tivemos a redução da ABL ocupada pelas Lojas Americanas e Marisa, além do remanejamento da loja Kalunga. Este movimento é um desejo antigo da gestão e visa suprir uma carência do *tenant mix* do Penha. A inauguração destas lojas irá proporcionar uma maior ancoragem para o shopping, trazendo mais serviços para seus consumidores, além de trazer uma maior rentabilidade da ABL atual.

Também vale destacar que foi assinado contrato de locação com a operação Gelato Borelli.

As operações da Dafyne, Kalunga e Gelato Borelli têm inauguração prevista para o último trimestre de 2024, enquanto a Smart Fit deve inaugurar no início de 2025, dado que a obra se iniciará somente após a desocupação da loja atualmente ocupada pela Kalunga.

Movimentações comerciais: entrada da Bebê Urbano (71 m²).

PARTICIPAÇÃO 87,6%	ABL TOTAL 29,8 mil m ²	OPERAÇÕES 167	INAUGURAÇÃO 1992	OPERADOR AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by Vivara, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom, Sonda, Dafyne Presentes (a inaugurar) e Smart Fit (a inaugurar).				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



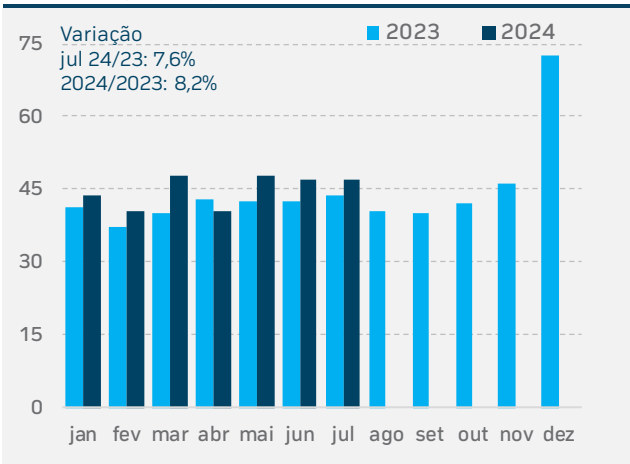
Fotos: Maurício Moreno



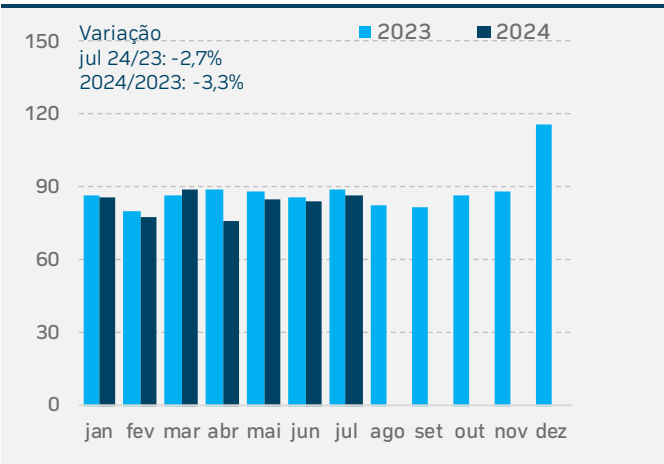
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.738.013	1.915.765	-9%	13.758.755	14.099.698	-2%
Aluguel complementar	225.519	152.944	47%	1.545.709	1.212.348	27%
Aluguel quiosques/stands	531.388	381.135	39%	3.462.937	2.830.594	22%
Outras receitas	7.788	85.761	-91%	237.889	282.295	-16%
Receitas totais	2.502.708	2.535.605	-1%	19.005.290	18.424.935	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(290.593)	(260.793)	11%	(2.010.788)	(1.477.969)	36%
Outras despesas	(295.474)	(191.200)	55%	(1.780.785)	(1.396.952)	27%
Despesas totais	(586.067)	(451.992)	30%	(3.791.574)	(2.874.922)	32%
Resultado operacional (NOI)	1.916.641	2.083.613	-8%	15.213.716	15.550.013	-2%
Resultado estacionamento	497.701	384.566	29%	3.750.168	2.063.463	82%
NOI + estacionamento	2.414.343	2.468.178	-2%	18.963.884	17.613.476	7,7%
Benfeitorias	(294.374)	(137.566)	114%	(1.356.002)	(1.359.315)	0%
Resultado não operacional	(2.200)	(19.000)	-88%	217.346	(436.431)	-
Fluxo de caixa total	2.117.769	2.311.612	-8%	17.825.227	15.817.730	13%

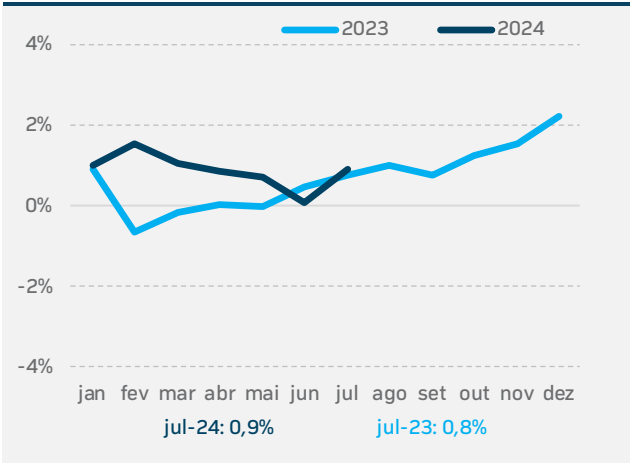
VENDAS (R\$ MM)



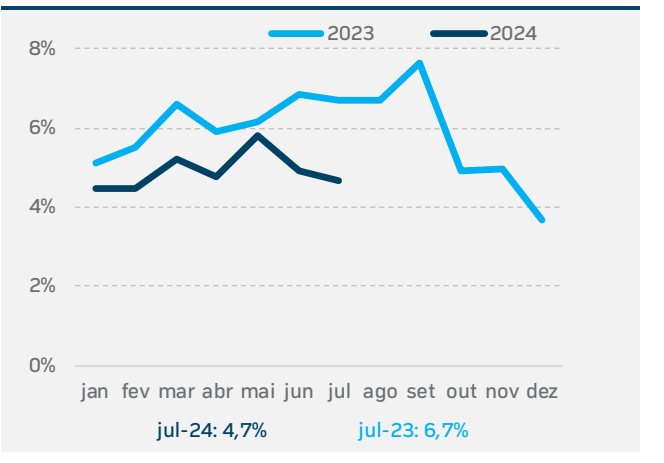
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 7% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

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

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.

Destacamos que foi assinado contrato de locação para o que será a primeira loja física da Shopee no Brasil. Uma das maiores varejistas online do mundo, a renomada plataforma de e-commerce asiática abrirá uma loja de 1.800m² em parceria com a varejista Dafyne, oferecendo uma ampla gama de produtos e uma experiência de compras diferenciada. A inauguração é estimada para o início de 2025.

Movimentações comerciais: entrada da Botocenter (27 m²) e saída da Artex (115 m²).

PARTICIPAÇÃO 89,1%	ABL TOTAL 36,5 mil m²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 1991	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Dafyne by Shopee (a inaugurar), Daiso, Renner, Magazine Luiza, Bio Ritmo, Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Johnny Rockets, Dickey's, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP				westplaza.com.br



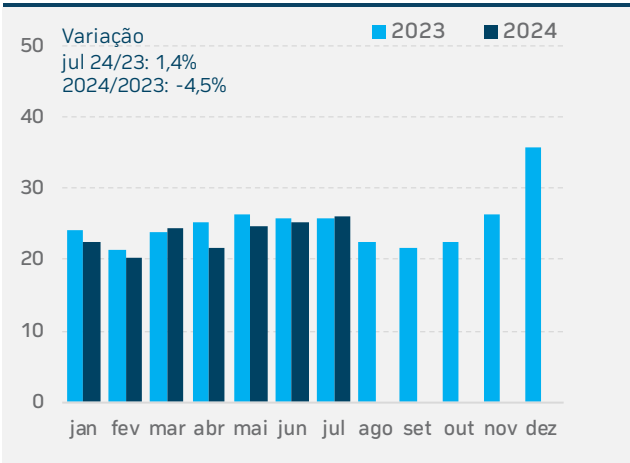
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



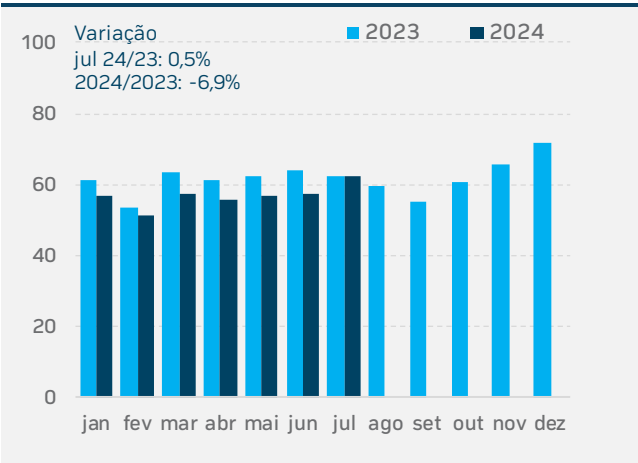
SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.204.977	1.342.540	-10%	9.549.715	10.395.450	-8%
Aluguel complementar	205.279	204.560	0%	1.345.498	1.375.288	-2%
Aluguel quiosques/stands	254.766	231.961	10%	1.794.587	1.720.165	4%
Outras receitas	26.556	5.449	-	718.270	163.470	339%
Receitas totais	1.691.579	1.784.509	-5%	13.408.069	13.654.373	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(714.951)	(441.567)	62%	(4.698.430)	(3.486.115)	35%
Outras despesas	(245.145)	(242.516)	1%	(2.049.320)	(1.806.348)	13%
Despesas totais	(960.095)	(684.082)	40%	(6.747.750)	(5.292.463)	27%
Resultado operacional (NOI)	731.484	1.100.427	-34%	6.660.319	8.361.910	-20%
Resultado estacionamento	679.848	662.763	3%	3.943.356	3.878.787	2%
NOI + estacionamento	1.411.332	1.763.189	-20%	10.603.675	12.240.697	-13%
Benfeitorias	(1.134.849)	(707.157)	60%	(4.923.654)	(4.187.753)	18%
Resultado não operacional	(2.543)	(438.738)	-99%	(76.234)	(1.077.868)	-93%
Fluxo de caixa total	273.941	617.294	-56%	5.603.787	6.975.077	-20%

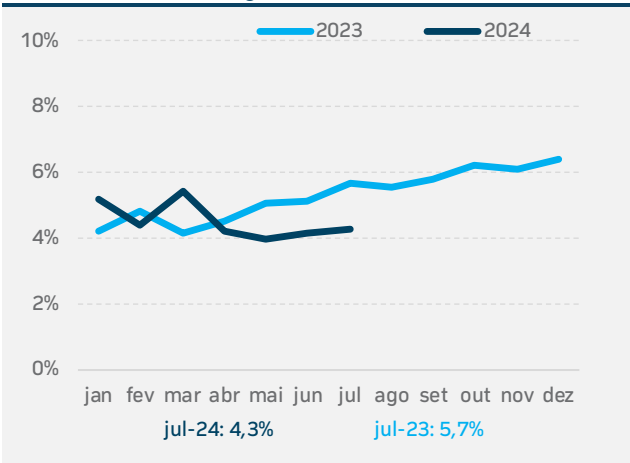
VENDAS (R\$ MM)



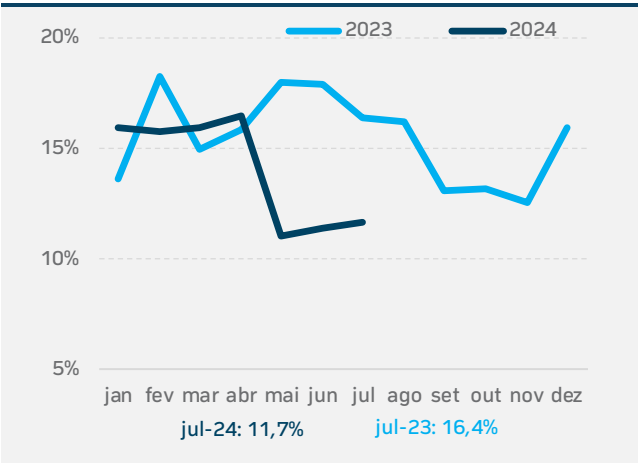
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos a entrada do restaurante Pecorino Bar & Trattoria, que ocupará uma área de 276 m², agregando na qualificação do mix gastronômico do shopping.

Movimentações comerciais: entrada do Pecorino (276 m²), Elephant Entretenimento (79 m²) e Decolar (41 m²), saídas da Tommy Hilfiger (110 m²), Boralê (80 m²) e Mundial Vistos (34 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br



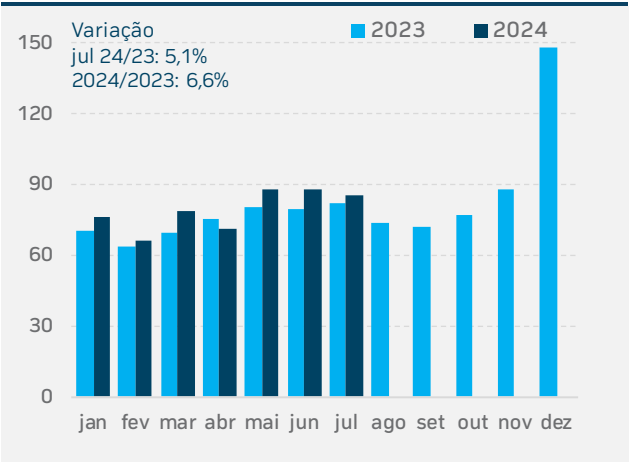
Fotos: Maurício Moreno.



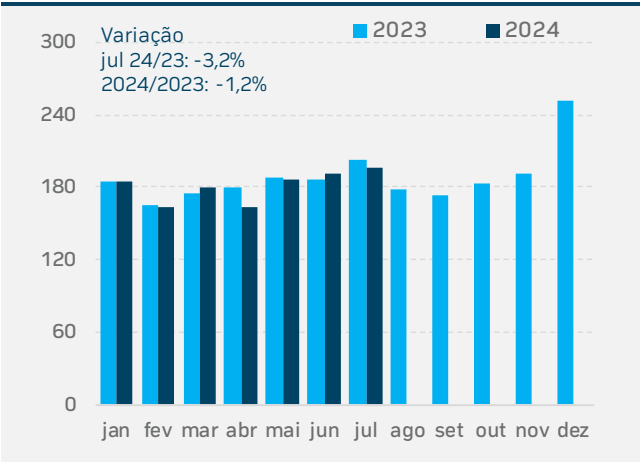
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.606.735	4.423.716	4%	34.684.588	34.069.405	2%
Aluguel complementar	573.617	462.713	24%	3.347.708	3.185.520	5%
Aluguel quiosques/stands	881.623	676.812	30%	5.924.194	4.513.082	31%
Outras receitas	142.396	133.396	7%	1.585.613	1.399.306	13%
Receitas totais	6.204.372	5.696.636	9%	45.542.103	43.167.313	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(156.685)	(15.592)	905%	(998.748)	(27.792)	3494%
Outras despesas	(1.421.233)	(1.390.542)	2%	(10.343.596)	(9.818.889)	5%
Despesas totais	(1.577.918)	(1.406.134)	12%	(11.342.345)	(9.846.681)	15%
Resultado operacional (NOI)	4.626.454	4.290.502	8%	34.199.758	33.320.632	3%
Resultado estacionamento	1.759.649	1.581.513	11%	12.632.149	10.255.125	23%
NOI + estacionamento	6.386.102	5.872.015	9%	46.831.907	43.575.757	7%
Benfeitorias	(682.132)	(366.150)	86%	(1.813.339)	(515.757)	252%
Resultado não operacional	5.020	5.345	-6%	77.728	(188.189)	-
Fluxo de caixa total	5.708.990	5.511.210	4%	45.096.296	42.871.811	5%

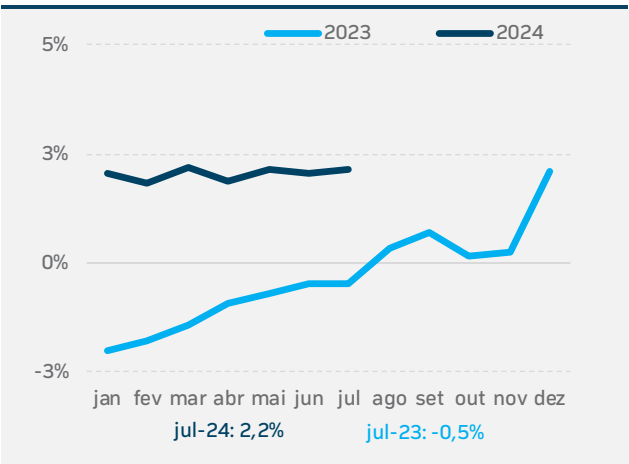
VENDAS (R\$ MM)



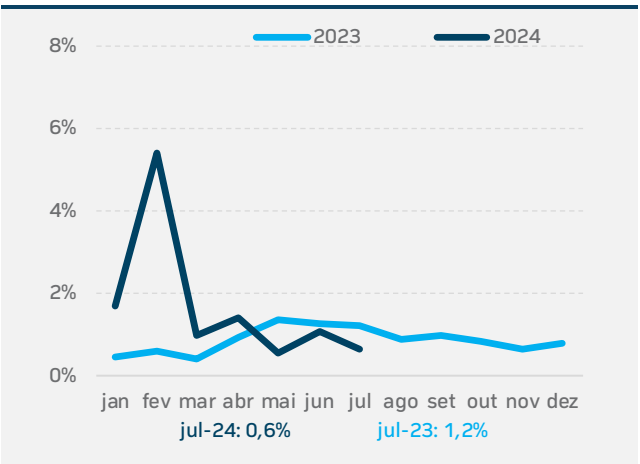
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas da Estrela do lar (1.148 m²), Decolar (54 m²), Express Grill (32 m²), expansão da Smartfit em 476 m² e saída da Khelf (132 m²).

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



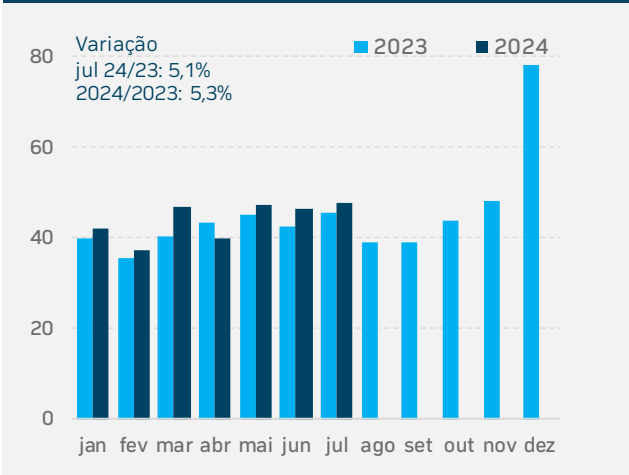
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



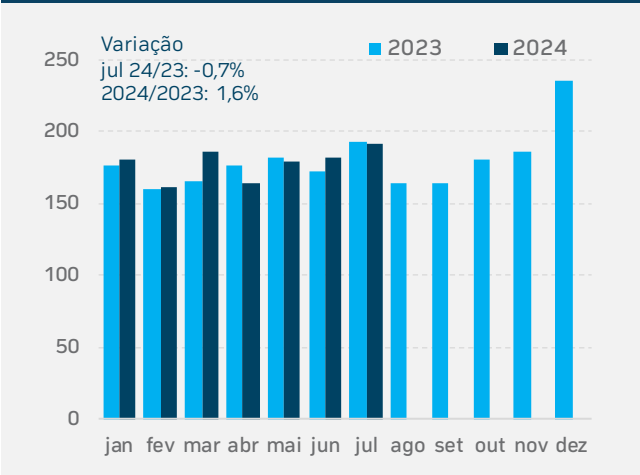
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.440.293	2.343.001	4%	16.930.540	16.730.682	1%
Aluguel complementar	187.647	133.249	41%	1.512.054	1.327.458	14%
Aluguel quiosques/stands	417.785	391.128	7%	2.892.759	2.546.989	14%
Outras receitas	110.927	35.254	215%	937.995	348.879	169%
Receitas totais	3.156.652	2.902.633	9%	22.273.348	20.954.008	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(170.531)	(104.816)	63%	(841.855)	(1.034.528)	-19%
Outras despesas	(369.235)	(338.134)	9%	(3.169.077)	(2.767.972)	14%
Despesas totais	(539.766)	(442.951)	22%	(4.010.932)	(3.802.500)	5%
Resultado operacional (NOI)	2.616.886	2.459.682	6%	18.262.417	17.151.508	6%
Resultado estacionamento	1.124.239	973.173	16%	7.585.140	6.666.829	14%
NOI + estacionamento	3.741.125	3.432.855	9%	25.847.556	23.818.337	9%
Benfeitorias	(565.142)	-	-	(929.848)	(36.776)	2428%
Resultado não operacional	1.955	16.011	-88%	4.847	123.846	-96%
Fluxo de caixa total	3.177.938	3.448.866	-8%	24.922.555	23.905.406	4%

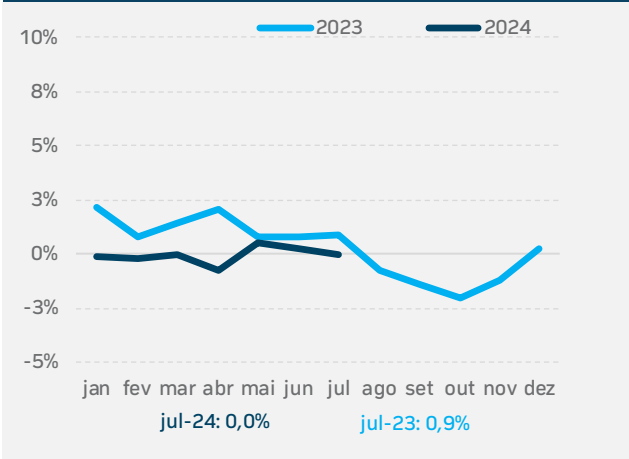
VENDAS (R\$ MM)



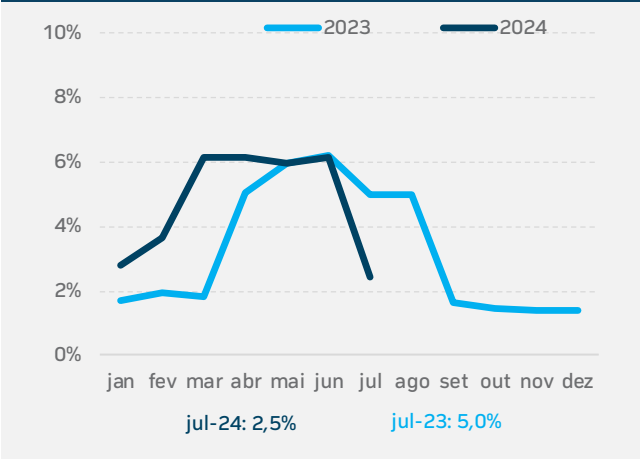
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

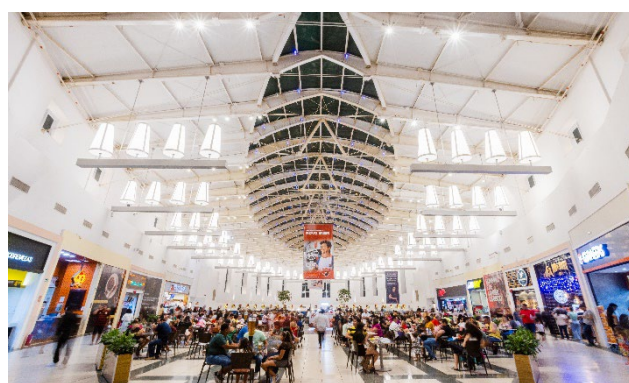
Movimentações comerciais: entrada da Carter's (80 m²) e Aclin Odonto e Estética (60 m²), saídas da Clubinho Mar (142 m²) e Morana (44 m²).

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

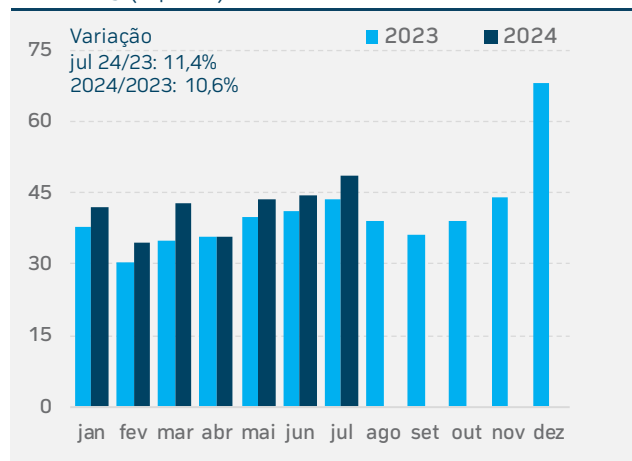
capimdouradosc.com.br



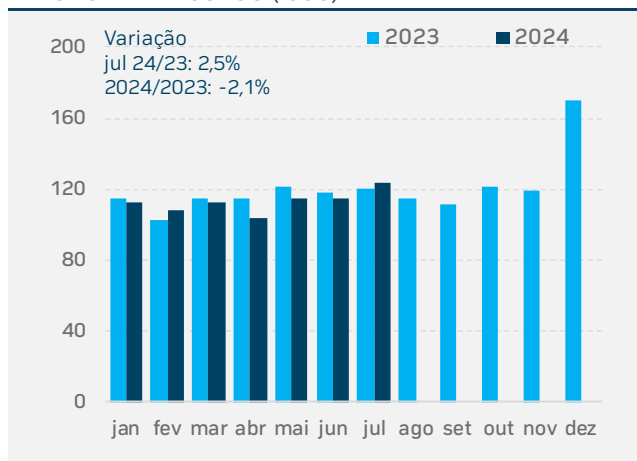
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.405.464	1.453.019	-3%	10.683.549	9.972.107	7%
Aluguel complementar	596.175	463.785	29%	3.163.764	3.044.124	4%
Aluguel quiosques/stands	525.893	461.227	14%	3.165.515	3.040.047	4%
Outras receitas	79.754	31.408	154%	436.762	301.199	45%
Receitas totais	2.607.286	2.409.439	8%	17.449.591	16.357.477	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(54.001)	(31.024)	74%	(298.753)	(285.665)	5%
Outras despesas	(226.146)	(268.128)	-16%	(2.006.644)	(2.001.520)	0%
Despesas totais	(280.147)	(299.153)	-6%	(2.305.398)	(2.287.184)	1%
Resultado operacional (NOI)	2.327.139	2.110.287	10%	15.144.193	14.070.293	8%
Resultado estacionamento	467.545	401.410	16%	3.111.528	3.400.104	-8%
NOI + estacionamento	2.794.684	2.511.697	11%	18.255.721	17.470.397	4%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.794.684	2.511.697	11%	18.255.721	17.470.397	4%

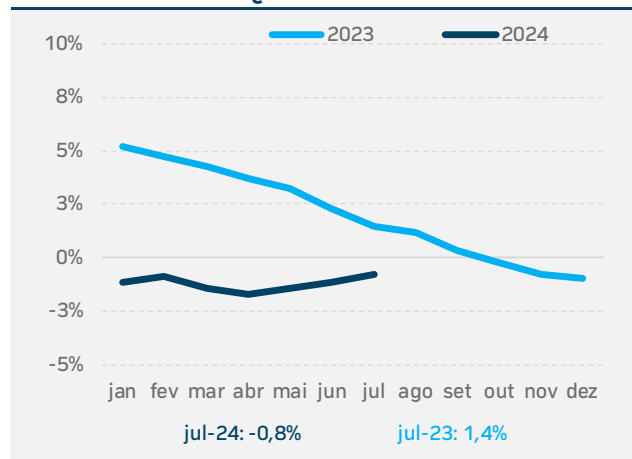
VENDAS (R\$ MM)



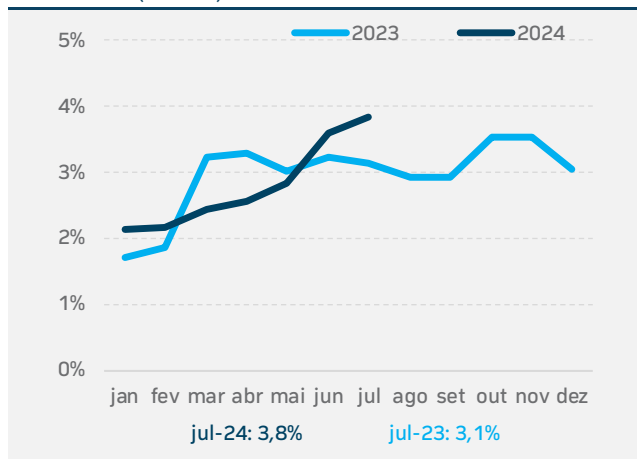
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VCÂNCIA (% 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 em julho ocorreu a inauguração da Life by Vivara, reforçando a qualificação do mix de lojas do Tivoli.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

www.tivolishopping.com.br



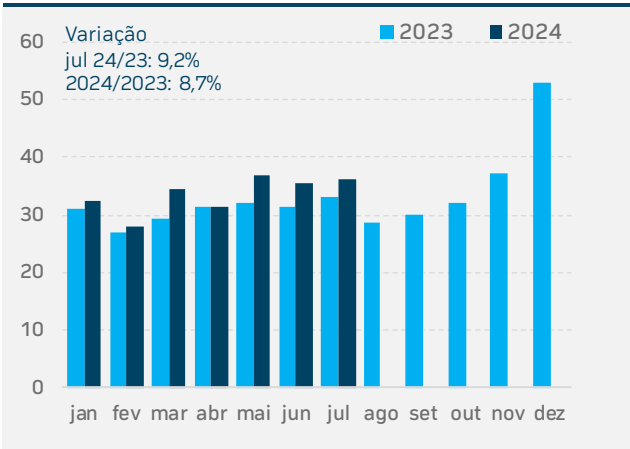
Fotos: Maurício Moreno



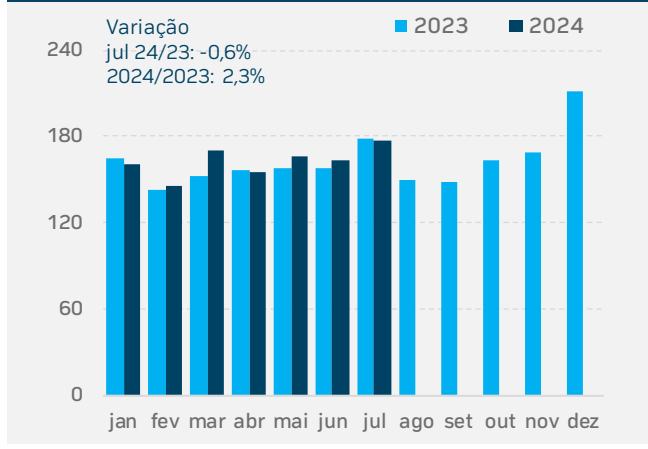
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.583.294	1.331.840	19%	10.951.816	9.677.719	13%
Aluguel complementar	155.917	131.161	19%	1.467.618	1.178.303	25%
Aluguel quiosques/stands	259.520	243.848	6%	1.704.447	1.572.448	8%
Outras receitas	32.724	185.265	-82%	885.334	984.429	-10%
Receitas totais	2.031.455	1.892.115	7%	15.009.215	13.412.898	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(47.591)	(36.753)	29%	(343.806)	(293.465)	17%
Outras despesas	(313.544)	(160.559)	95%	(1.471.831)	(1.352.677)	9%
Despesas totais	(361.135)	(197.312)	83%	(1.815.637)	(1.646.142)	10%
Resultado operacional (NOI)	1.670.319	1.694.803	-1%	13.193.577	11.766.756	12%
Resultado estacionamento	550.259	430.000	28%	3.984.236	3.098.157	29%
NOI + estacionamento	2.220.578	2.124.803	5%	17.177.813	14.864.914	16%
Benfeitorias	(139.069)	(37.240)	273%	(2.392.236)	(524.983)	356%
Resultado não operacional	(180.000)	-	-	(180.000)	-	-
Fluxo de caixa total	1.901.510	2.087.563	-9%	14.605.577	14.339.930	2%

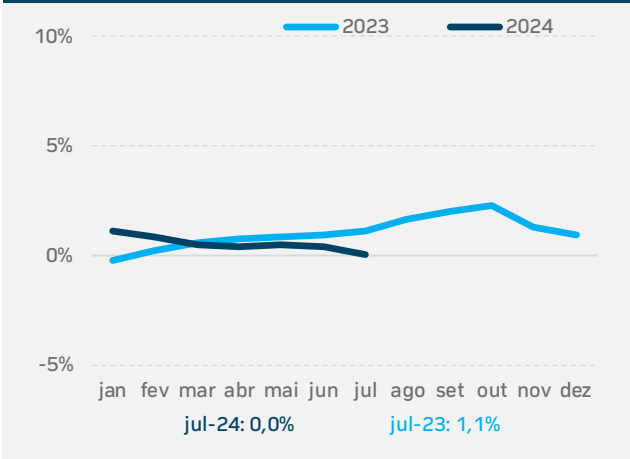
VENDAS (R\$ MM)



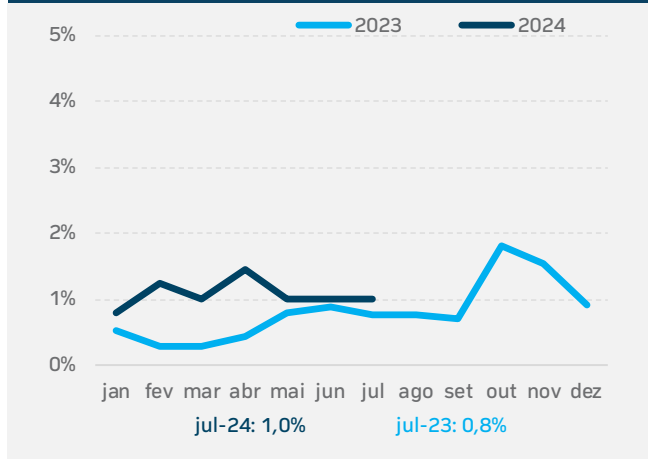
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

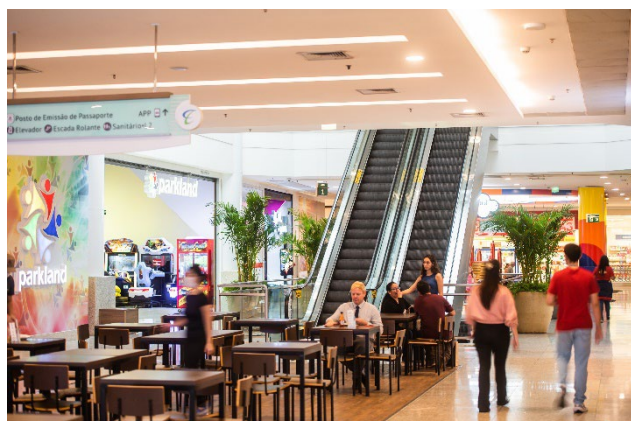
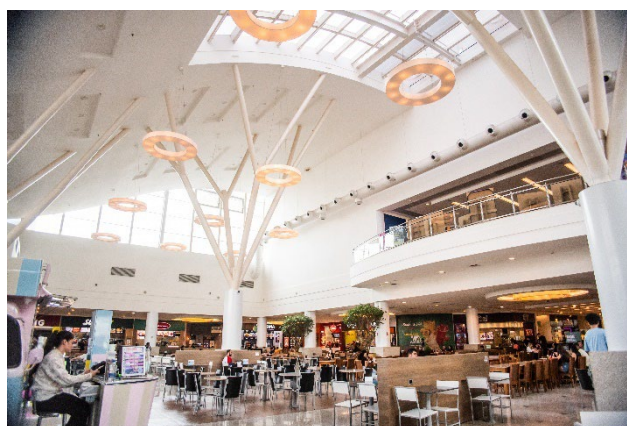
Movimentações comerciais: entradas das operações Tribo (57 m²), e Cheirin Bão (42 m²), saída da King Sofás (126 m²).

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

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

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

boulevardshoppingbauru.com.br

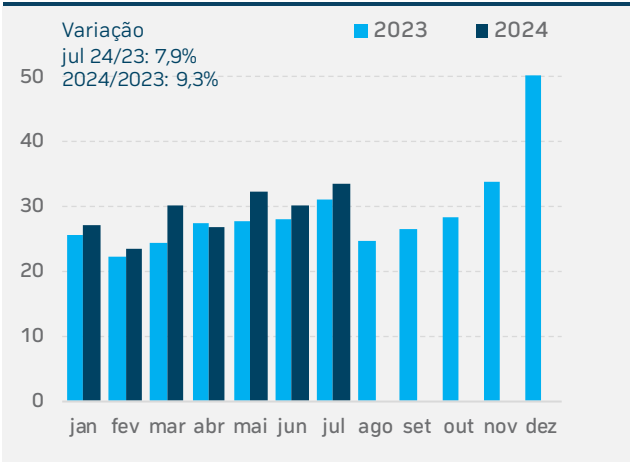




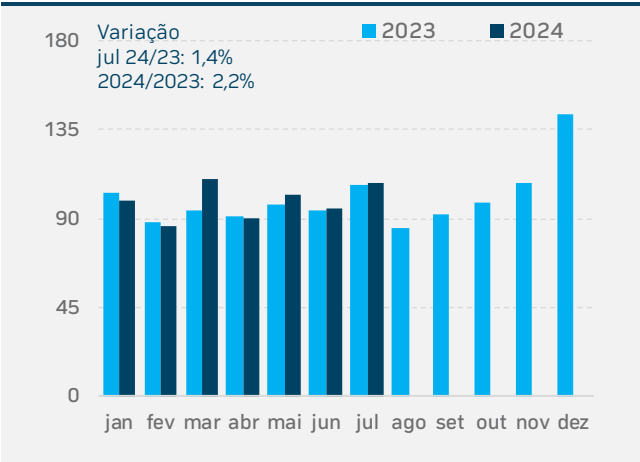
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.376.545	1.260.310	9%	9.160.974	9.016.675	2%
Aluguel complementar	136.724	149.117	-8%	1.358.274	1.250.923	9%
Aluguel quiosques/stands	327.315	280.066	17%	2.160.726	2.019.293	7%
Outras receitas	31.891	7.784	-	128.189	171.111	-
Receitas totais	1.872.475	1.697.276	10%	12.808.164	12.458.002	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(389.570)	(265.973)	46%	(1.559.744)	(1.455.393)	7%
Outras despesas	(232.135)	(210.083)	10%	(1.391.804)	(1.881.234)	-26%
Despesas totais	(621.704)	(476.057)	31%	(2.951.548)	(3.336.627)	-12%
Resultado operacional (NOI)	1.250.770	1.221.220	2%	9.856.615	9.121.375	8%
Resultado estacionamento	426.167	391.264	9%	2.523.011	2.519.763	0%
NOI + estacionamento	1.676.937	1.612.484	4%	12.379.626	11.641.138	6%
Benfeitorias	-	-	-	(114.164)	(254.640)	-55%
Resultado não operacional	(20.896)	-	-	(62.087)	(185.000)	-66%
Fluxo de caixa total	1.656.041	1.612.484	3%	12.203.375	11.201.498	9%

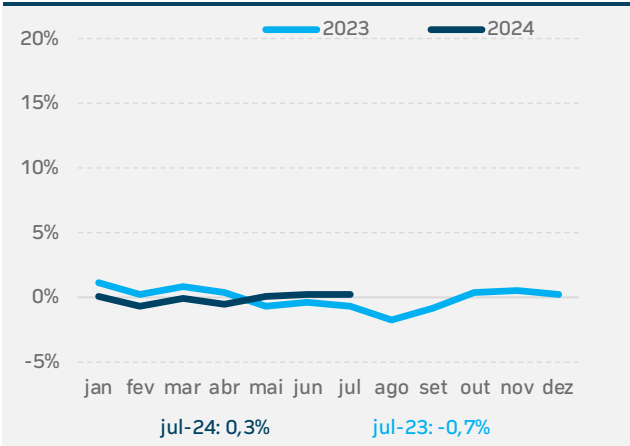
VENDAS (R\$ MM)



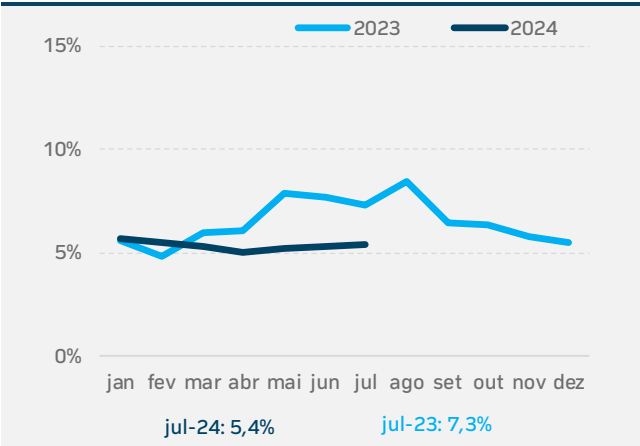
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

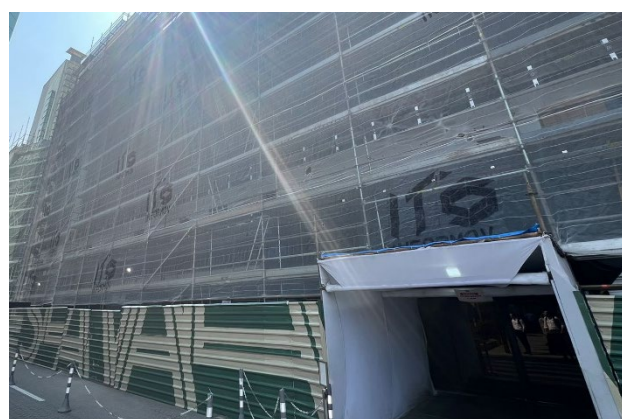
Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping VillaLobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento passou recentemente por um retrofit da área interna e passa atualmente por uma revitalização da fachada, iniciada em abril de 2024. Abaixo, na última fileira de fotos, trazemos as fotos do projeto da fachada (última foto a esquerda) e do andamento das obras (última foto a direita).

Movimentações comerciais: saídas das operações Body for Sure (39 m²), Espaço Laser (33 m²) e Yes Poke (31 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.



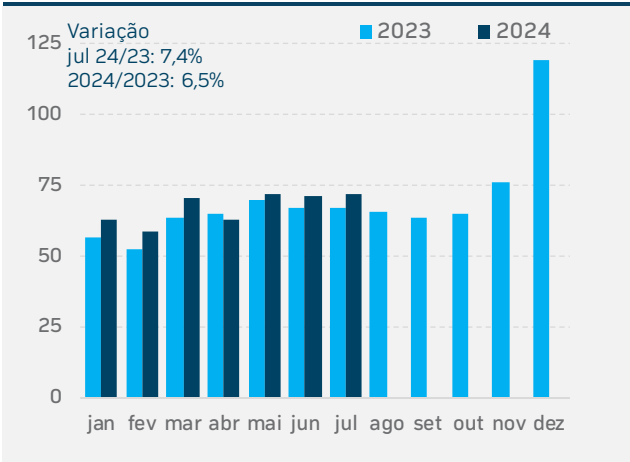
Fotos: Projeto da fachada (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



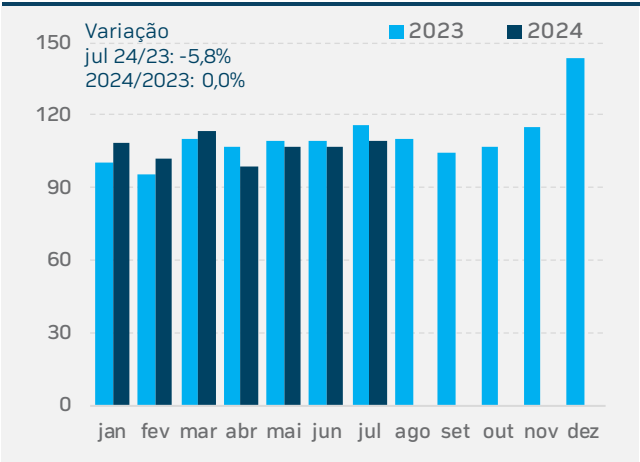
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.140.578	4.108.552	1%	32.074.192	31.179.145	3%
Aluguel complementar	411.772	538.257	-23%	3.495.430	3.182.598	10%
Aluguel quiosques/stands	668.649	761.936	-12%	5.624.696	5.345.317	5%
Outras receitas	201.705	63.114	220%	1.171.378	673.350	74%
Receitas totais	5.422.705	5.471.859	-1%	42.365.695	40.380.411	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(236.239)	(219.531)	8%	(1.258.072)	(1.024.643)	23%
Outras despesas	(652.306)	(522.118)	25%	(4.787.608)	(4.981.206)	-4%
Despesas totais	(888.545)	(741.649)	20%	(6.045.680)	(6.005.849)	1%
Resultado operacional (NOI)	4.534.160	4.730.210	-4%	36.320.016	34.374.561	6%
Resultado estacionamento	1.414.134	1.229.286	15%	10.055.387	8.651.273	16%
NOI + estacionamento	5.948.293	5.959.496	0%	46.375.403	43.025.834	8%
Benfeitorias	(4.102.498)	(1.969.648)	108%	(11.048.624)	(10.203.604)	8%
Resultado não operacional	9.900	59.851	-83%	166.950	48.136	247%
Fluxo de caixa total	1.855.695	4.049.699	-54%	35.493.729	32.870.367	8%

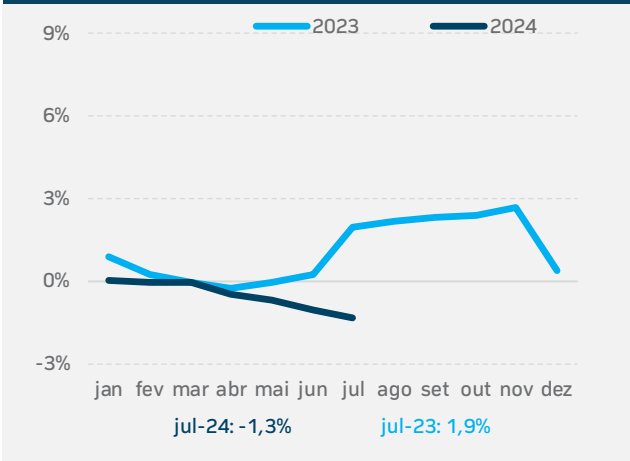
VENDAS (R\$ MM)



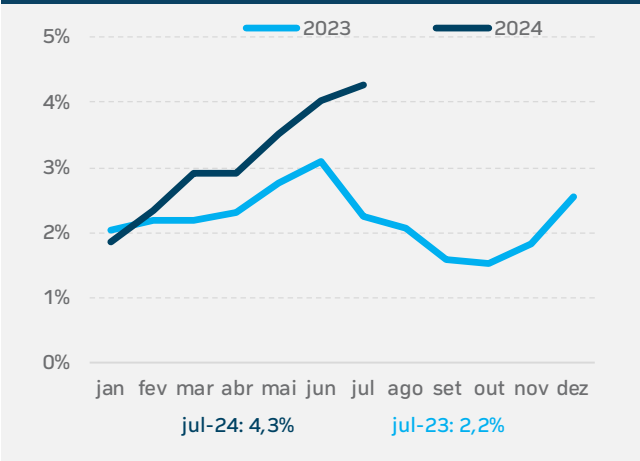
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entradas da Empório Make (41 m²) e Hatthor (33 m²), saídas da Mundo de Zig Zag (56 m²), Patroni (40 m²) e Quem Disse Berenice (41 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



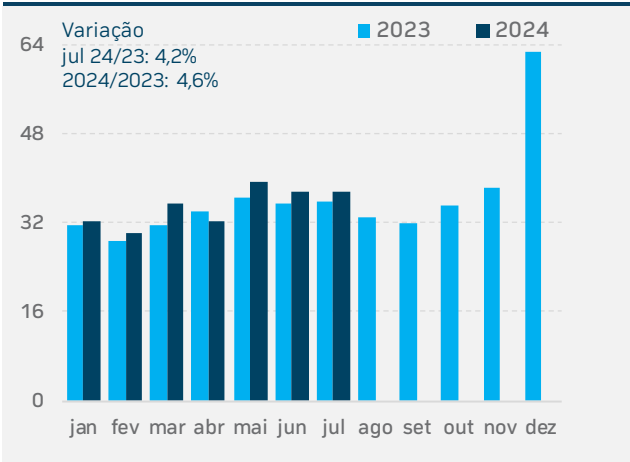
Fotos: Maurício Moreno.



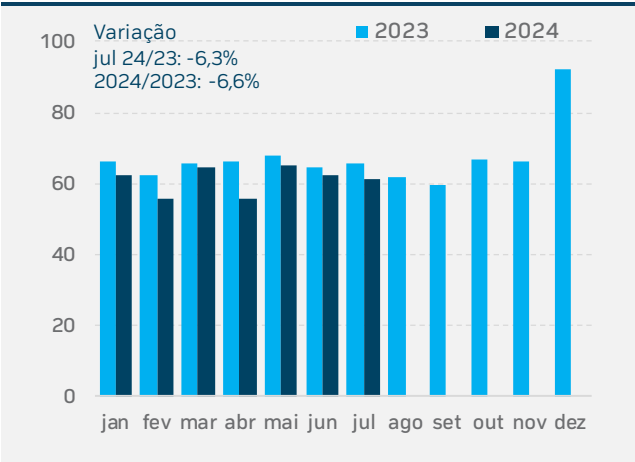
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.256.873	2.143.909	5%	16.819.251	15.789.058	7%
Aluguel complementar	124.089	84.935	46%	824.753	673.478	22%
Aluguel quiosques/stands	350.524	355.967	-2%	2.735.589	2.524.813	8%
Outras receitas	41.509	131.454	-68%	492.592	401.467	23%
Receitas totais	2.772.995	2.716.265	2%	20.872.185	19.388.815	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(80.679)	(62.572)	29%	(606.149)	(383.780)	58%
Outras despesas	(249.717)	(202.071)	24%	(1.449.915)	(1.374.431)	5%
Despesas totais	(330.396)	(264.644)	25%	(2.056.063)	(1.758.212)	17%
Resultado operacional (NOI)	2.442.599	2.451.621	0%	18.816.122	17.630.603	7%
Resultado estacionamento	431.214	395.577	9%	2.969.683	2.736.248	9%
NOI + estacionamento	2.873.812	2.847.199	1%	21.785.805	20.366.851	7%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.873.812	2.847.199	1%	21.785.805	20.366.851	7%

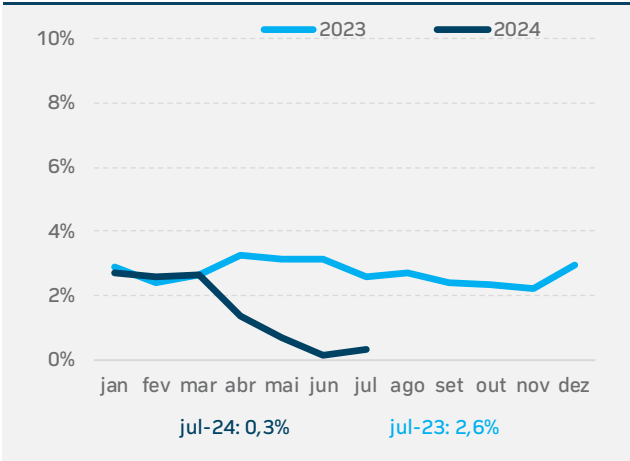
VENDAS (R\$ MM)



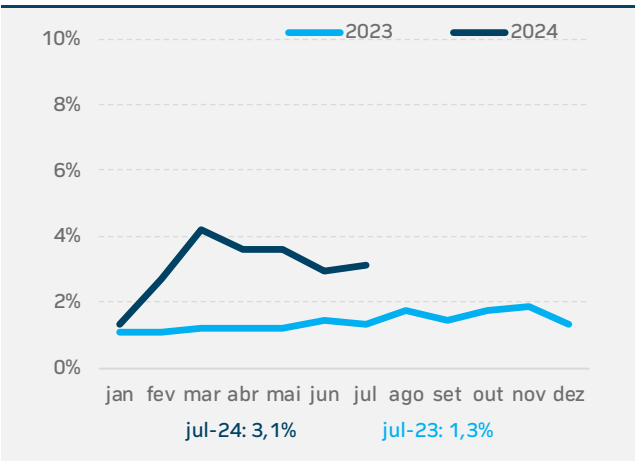
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que com a transição de administrador ocorreu a troca do sistema gerencial utilizado pelo shopping, afetando alguns recebimentos e despesas que ocorreriam em junho, mas ocorreram em julho e agosto, impactando o resultado dos referidos meses.

Movimentações comerciais: entradas da Sua Hora Unha (34 m²), Crocs (32 m²) e Rei Do Mate (30 m²), saída da Ophicina Footwear (92 m²).

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

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br



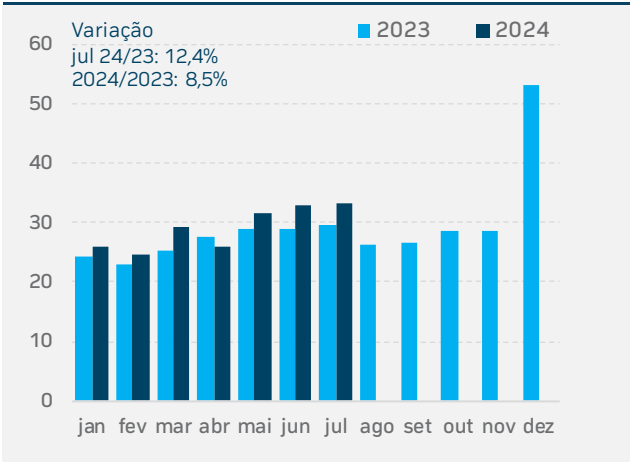
Fotos: Maurício Moreno.



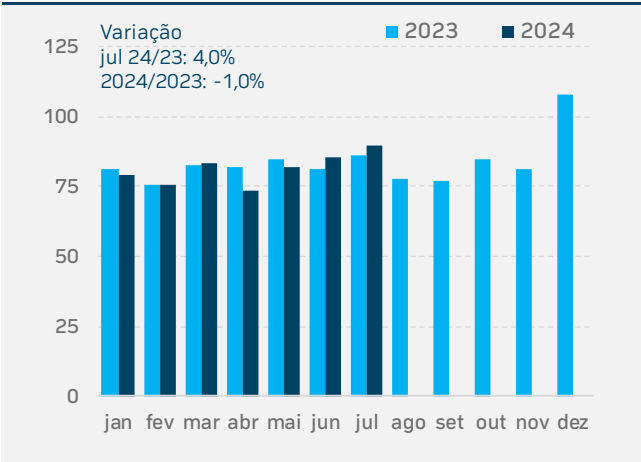
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.398.712	1.519.654	-8%	10.895.438	11.693.491	-7%
Aluguel complementar	308.370	163.596	88%	1.596.242	1.298.204	23%
Aluguel quiosques/stands	421.641	283.217	49%	2.372.310	2.385.785	-1%
Outras receitas	14.665	3.360	336%	55.629	23.436	137%
Receitas totais	2.143.389	1.969.828	9%	14.919.619	15.400.917	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(226.569)	(419.193)	-46%	(1.375.209)	(2.448.635)	-44%
Outras despesas	(188.307)	(283.879)	-34%	(1.642.986)	(2.356.075)	-30%
Despesas totais	(414.876)	(703.071)	-41%	(3.018.194)	(4.804.710)	-37%
Resultado operacional (NOI)	1.728.513	1.266.757	36%	11.901.425	10.596.207	12%
Resultado estacionamento	675.980	639.340	6%	3.852.935	4.595.913	-16%
NOI + estacionamento	2.404.493	1.906.097	26%	15.754.359	15.192.120	4%
Benfeitorias	(545.412)	(160.859)	239%	(785.596)	(745.772)	5%
Resultado não operacional	(100.000)	16.411	-	(144.800)	(377.464)	-62%
Fluxo de caixa total	1.759.081	1.761.649	0%	14.823.964	14.068.885	5%

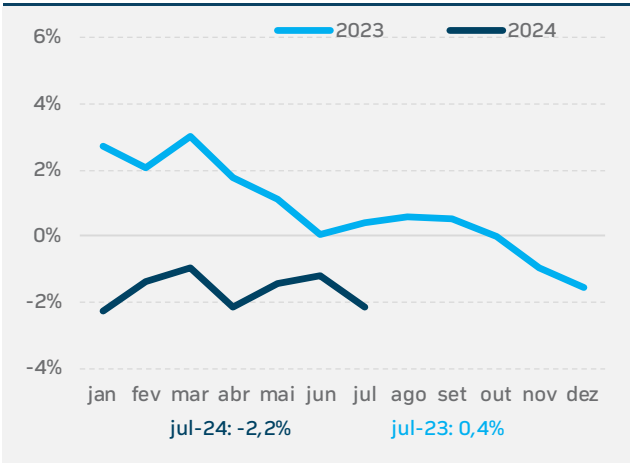
VENDAS (R\$ MM)



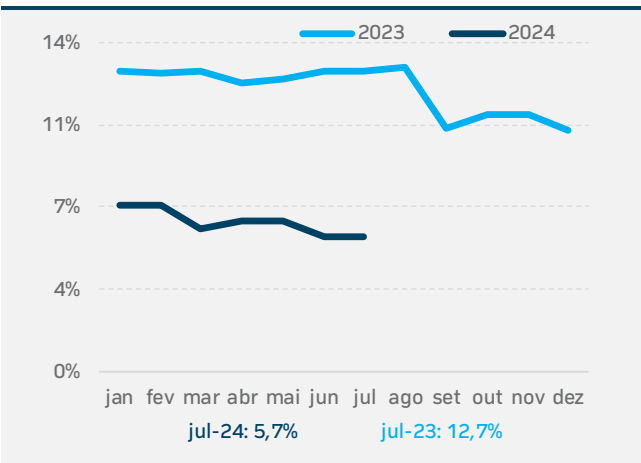
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Plush4Fun (65 m²) e saídas do Poupatempo (2.005 m²), Bradesco (148 m²) e Bella Donna (311 m²).

Destacamos que a saída do Poupatempo foi um movimento benéfico ao shopping, já que a operação se deslocou para um terreno interligado ao ativo, garantindo ainda o fluxo de visitantes gerado pela operação, e possibilitando uma maior rentabilização da ABL. Adicionalmente, destacamos que já existem negociações avançadas para a ocupação da área deixada pelo Poupatempo, o que deverá reduzir a vacância após a conclusão das assinaturas, esperadas para os próximos meses.

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



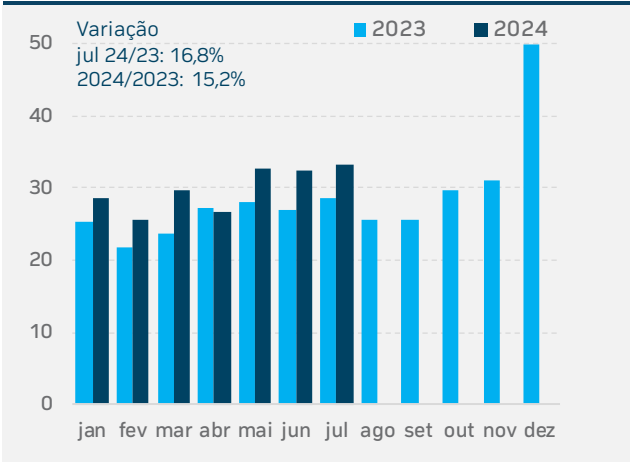
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



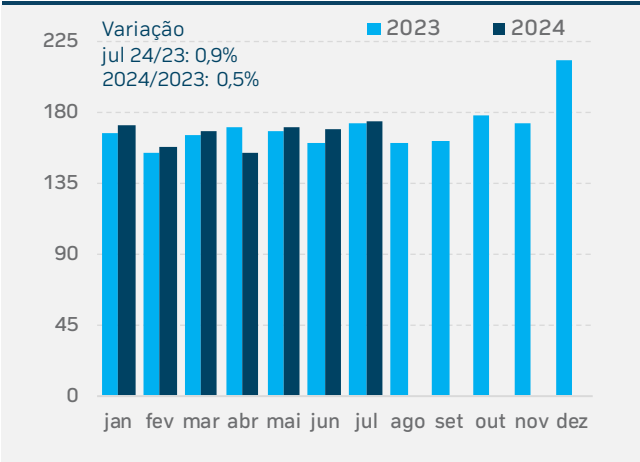
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.398.141	1.416.731	-1%	11.001.418	11.074.463	-1%
Aluguel complementar	243.371	179.103	36%	1.309.296	1.095.513	20%
Aluguel quiosques/stands	323.048	339.183	-5%	2.354.223	2.111.355	12%
Outras receitas	135.502	66.447	104%	922.048	541.051	70%
Receitas totais	2.100.062	2.001.463	5%	15.586.985	14.822.383	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.440)	(3.823)	1821%	(665.399)	66.011	-
Outras despesas	(252.931)	(214.307)	18%	(1.556.608)	(1.534.515)	1%
Despesas totais	(326.371)	(218.130)	50%	(2.222.007)	(1.468.504)	51%
Resultado operacional (NOI)	1.773.691	1.783.333	-1%	13.364.978	13.353.879	0%
Resultado estacionamento	728.282	480.886	51%	3.431.890	2.919.480	18%
NOI + estacionamento	2.501.973	2.264.219	11%	16.796.869	16.273.358	3%
Benfeitorias	(215.818)	(1.209.270)	-82%	(2.428.150)	(7.404.017)	-67%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.286.155	1.054.949	117%	14.368.718	8.869.341	62%

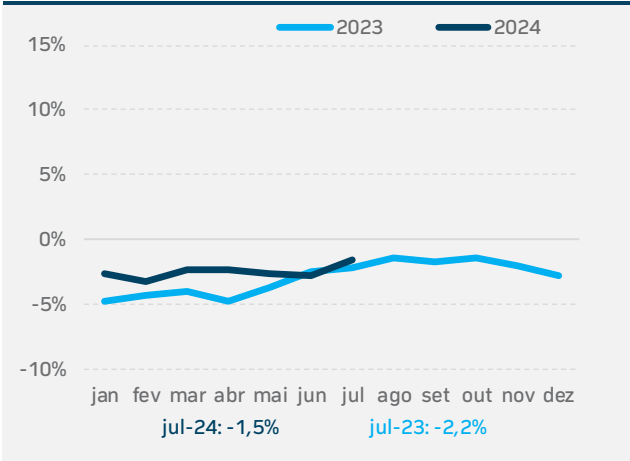
VENDAS (R\$ MM)



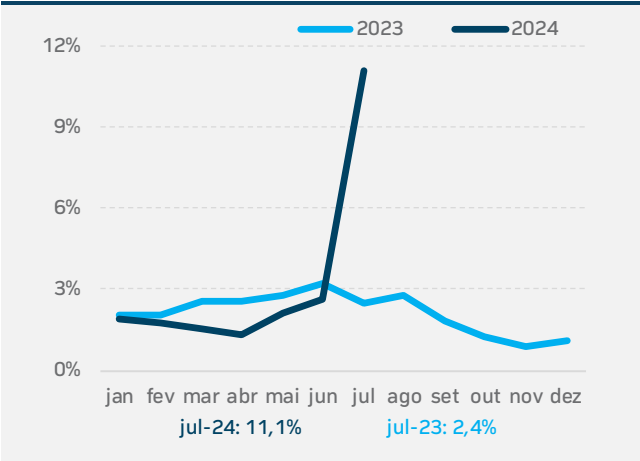
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

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

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 se recuperou rapidamente, já tendo retomado o patamar usual de vendas e resultado operacional, apresentado inclusive performance superior ao apresentado anteriormente à crise.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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	

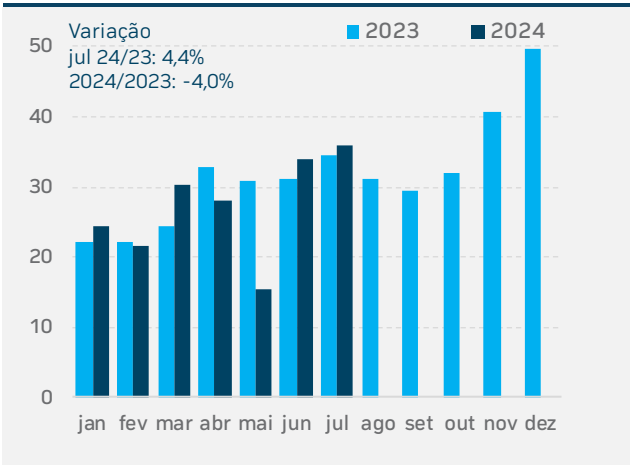




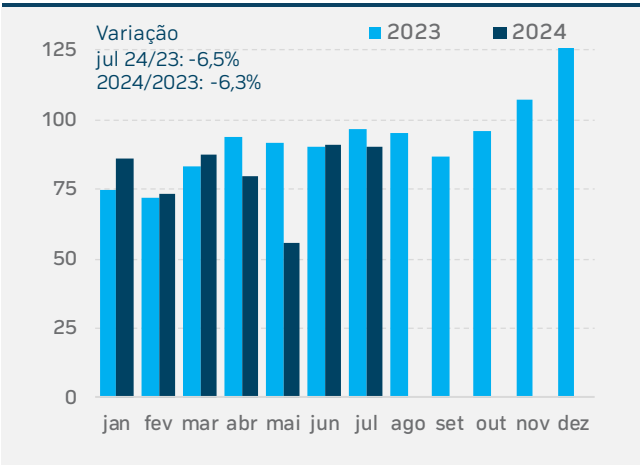
I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.169.955	1.056.082	11%	7.509.778	8.162.470	-8%
Aluguel complementar	518.301	537.715	-4%	2.689.322	3.046.264	-12%
Aluguel quiosques/stands	111.389	117.337	-5%	697.378	814.358	-14%
Outras receitas	65.267	8.011	715%	317.107	74.036	328%
Receitas totais	1.864.912	1.719.145	8%	11.213.585	12.097.129	-7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(69.873)	(94.558)	-26%	(428.255)	(775.291)	-45%
Outras despesas	(36.933)	(152.220)	-76%	(850.572)	(995.103)	-15%
Despesas totais	(106.807)	(246.778)	-57%	(1.278.827)	(1.770.394)	-28%
Resultado operacional (NOI)	1.758.106	1.472.368	19%	9.934.758	10.326.734	-4%
Resultado estacionamento	221.973	-	-	840.479	-	-
NOI + estacionamento	1.980.078	1.472.368	34%	10.775.236	10.326.734	4%
Benfeitorias	(110.687)	(169.133)	-35%	(1.141.638)	(996.505)	15%
Resultado não operacional	2.863	4.517	-37%	(343.469)	26.144	-
Fluxo de caixa total	1.872.253	1.307.752	43%	9.290.130	9.356.373	-1%

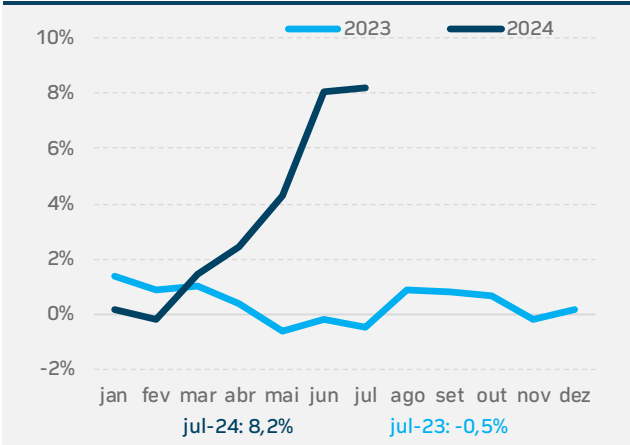
VENDAS (R\$ MM)



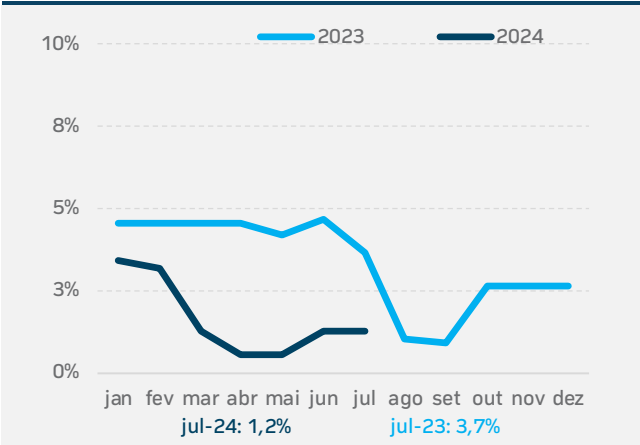
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 início de 2025.

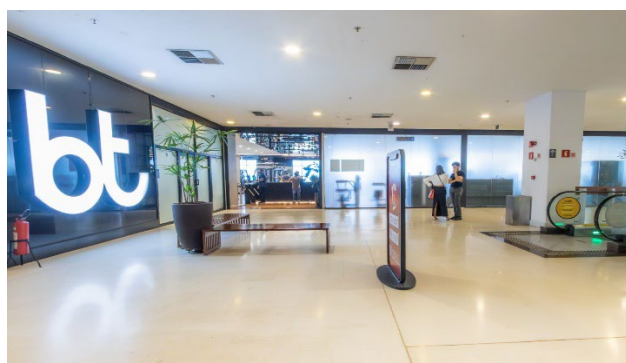
Movimentações comerciais: remanejamento da Tutêe para uma área de 47 m², sendo que a área ocupada anteriormente foi incorporada no espaço locado pelo Peixe ao Cubo.

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, Peixe ao Cubo, Sebrae.

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

www.goiabeirasshopping.com.br

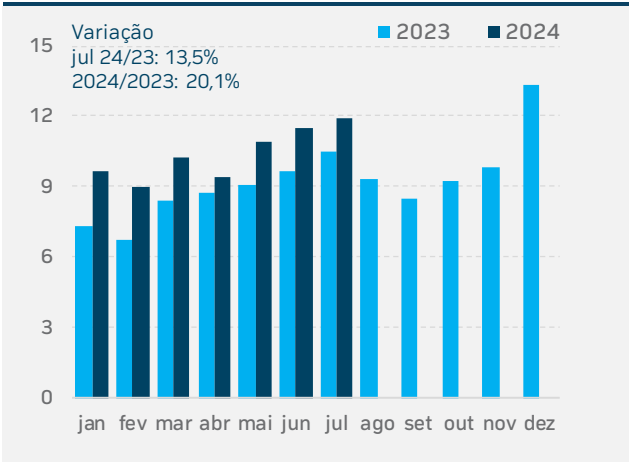




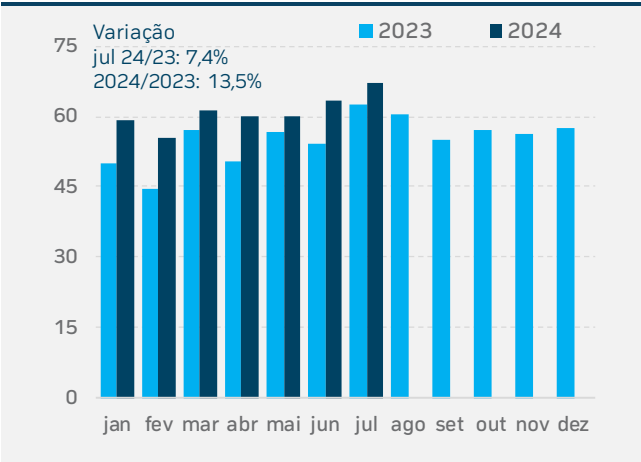
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	251.562	178.694	41%	1.638.686	1.896.972	-14%
Aluguel complementar	123.172	143.871	-14%	824.305	675.734	22%
Aluguel quiosques/stands	75.884	48.064	58%	484.538	531.988	-9%
Outras receitas	35.940	-	-	209.985	8.660	2325%
Receitas totais	486.558	370.629	31%	3.157.514	3.113.353	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(825.310)	(834.989)	-1%	(5.342.644)	(5.246.159)	2%
Outras despesas	(57.591)	(48.127)	20%	(496.357)	(298.783)	66%
Despesas totais	(882.901)	(883.116)	0%	(5.839.001)	(5.544.943)	5%
Resultado operacional (NOI)	(396.343)	(512.488)	-23%	(2.681.487)	(2.431.590)	10%
Resultado estacionamento	3.197	2.124	51%	18.507	14.129	31%
NOI + estacionamento	(393.146)	(510.364)	-23%	(2.662.980)	(2.417.461)	10%
Benfeitorias	-	-	-	-	(663.648)	-100%
Resultado não operacional	(305.745)	(493.983)	-38%	(575.046)	(575.675)	0%
Fluxo de caixa total	(698.891)	(1.004.347)	-30%	(3.238.026)	(3.656.784)	-11%

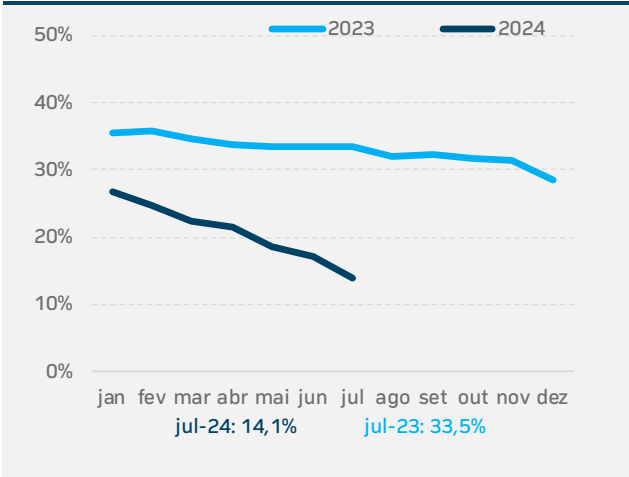
VENDAS (R\$ MM)



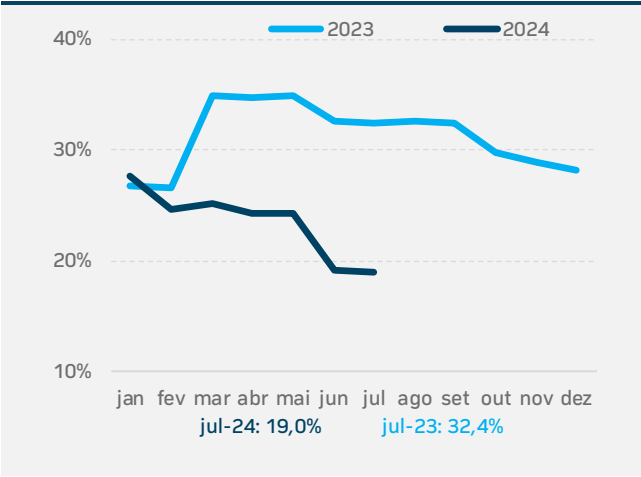
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

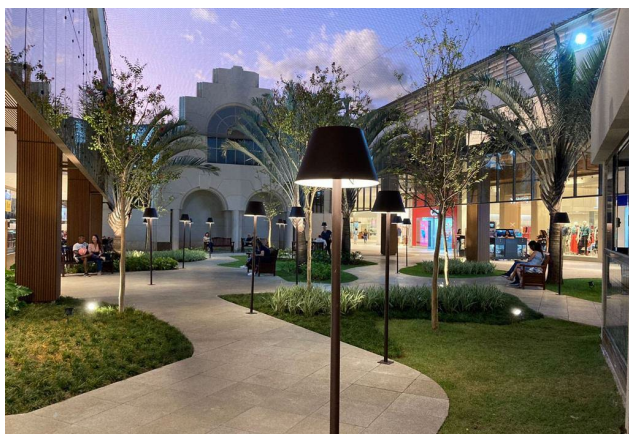


FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

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 Ri Happy (209 m²).

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

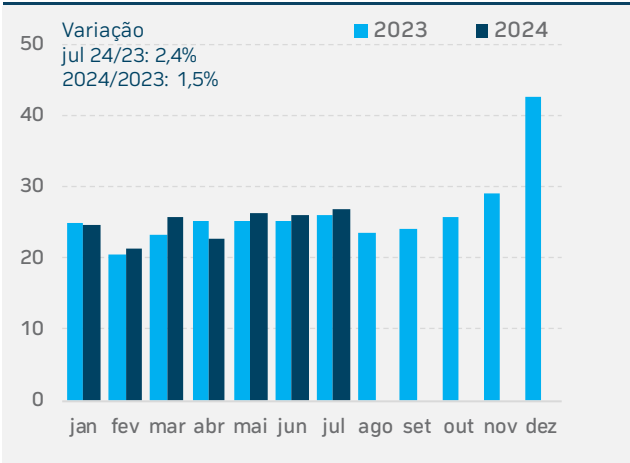




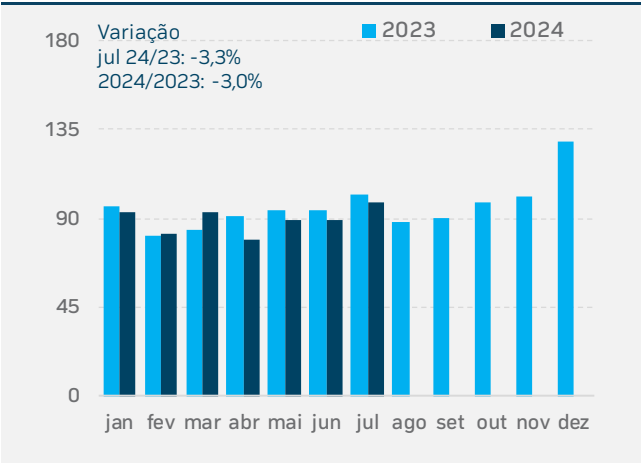
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-24	Realizado jul-23	Variação vs. jul-23	Acum. jul-24	Acum. jul-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.178.639	1.106.268	7%	8.271.066	8.195.027	1%
Aluguel complementar	167.617	154.930	8%	1.300.475	1.415.224	-8%
Aluguel quiosques/stands	293.310	309.865	-5%	1.905.434	1.757.354	8%
Outras receitas	14.097	27.321	-	74.394	143.291	-
Receitas totais	1.653.663	1.598.384	3%	11.551.368	11.510.896	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(57.115)	(4.147)	1277%	(356.349)	(53.078)	571%
Outras despesas	(214.842)	(210.644)	2%	(1.155.673)	(1.604.184)	-28%
Despesas totais	(271.958)	(214.791)	27%	(1.512.022)	(1.657.262)	-9%
Resultado operacional (NOI)	1.381.705	1.383.593	0%	10.039.347	9.853.634	2%
Resultado estacionamento	471.858	436.394	8%	2.977.891	2.402.467	24%
NOI + estacionamento	1.853.563	1.819.987	2%	13.017.238	12.256.101	6%
Benfeitorias	(55.660)	(566.678)	-90%	(349.262)	(3.302.815)	-89%
Resultado não operacional	17.091	(23.940)	-	(81.815)	(259.861)	-69%
Fluxo de caixa total	1.814.995	1.229.369	48%	12.586.160	8.693.425	45%

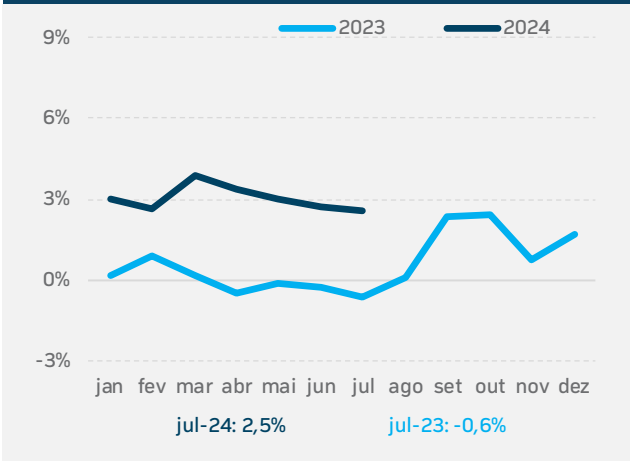
VENDAS (R\$ MM)



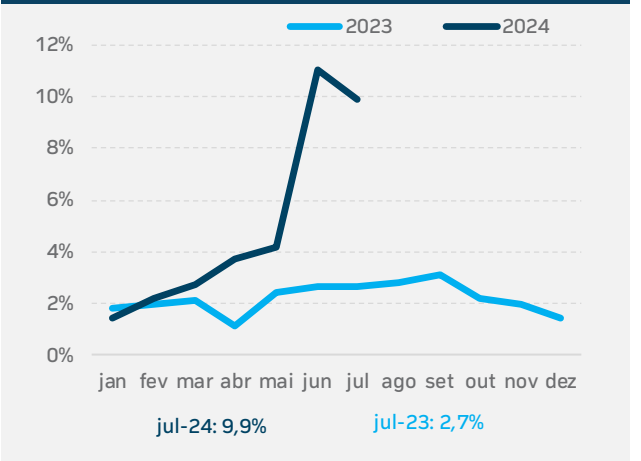
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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, e um dos maiores shoppings da América Latina. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 7,7% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

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 7,7%	ABL TOTAL 126,2 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.

Foi encerrada a 6ª emissão de cotas do fundo com distribuição de 8.768 novas cotas, o equivalente a aproximadamente R\$ 18,5 milhões, possibilitando a participação do fundo no projeto que irá adicionar dois pisos de vagas, totalizando 213 vagas de garagem e 2 pisos de lajes comerciais que somam, aproximadamente, 4.500 m² de ABL

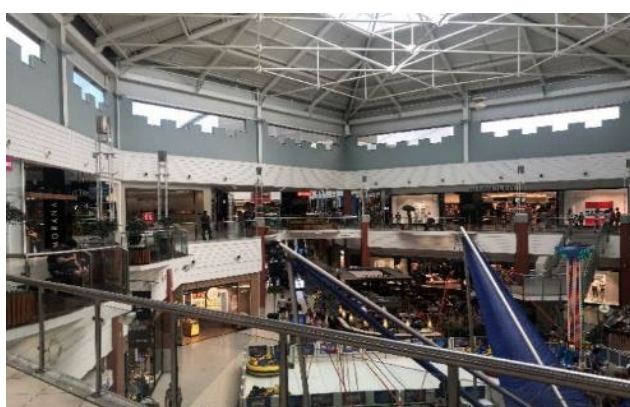
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO 25,5%	ABL TOTAL 50,5 mil m²	OPERAÇÕES 151	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR 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)

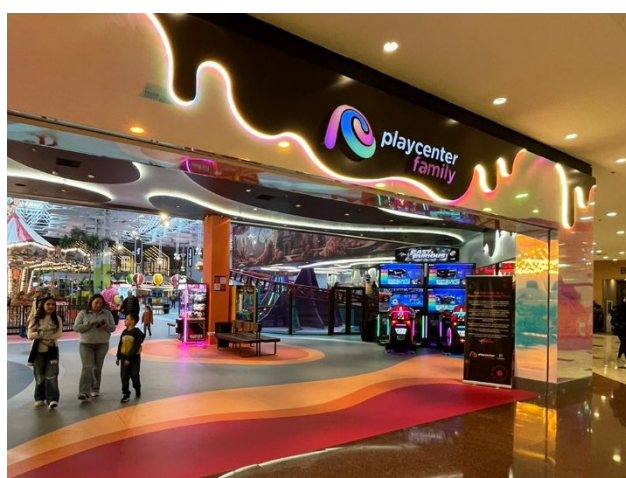
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



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

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 12,4%	ABL TOTAL 57,2 mil m²	OPERAÇÕES 238	INAUGURAÇÃO 1993	OPERADOR 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