

# Shopping West Plaza FII

## WPLZ11



OUTUBRO DE 2024

# Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	<b>6</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>7</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>9</b>
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	<b>10</b>
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	<b>11</b>
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	<b>12</b>
INDICADORES OPERACIONAIS	<b>13</b>
DOCUMENTOS	<b>14</b>



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



## OBJETIVO DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição dos direitos inerentes à propriedade da totalidade ou frações ideais de imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado **Shopping West Plaza**, localizado na Capital do Estado de São Paulo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento do Fundo.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 88,08**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 57,30**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 62,1 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS \*

**1.097.549**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**1.726**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro de 2008

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,55% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

WPLZ11

### TIPO ANBIMA

FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\* Não considera os 72.451 recibos da 12ª Emissão de Cotas.

Data base das informações: 31/10/2024. Fotos do shopping: Maurício Moreno.



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

A tônica do mês de outubro foi o tamanho do pacote fiscal que os ministérios da Fazenda e do Planejamento apresentaram ao Presidente Lula, com o objetivo de blindar o compromisso do governo federal com o arcabouço fiscal.

Ao longo do mês o tamanho do corte de gastos que está sendo negociado com a presidência da República, com a Casa Civil e com os demais ministérios oscilou entre -R\$25 e -R\$50 bilhões. Houve bastante desconforto com cortes no orçamento de alguns ministérios e, inclusive, tivemos Ministros que ameaçaram pedir demissão se realmente se verificassem cortes orçamentários ou mudanças de políticas estabelecidas em suas pastas. Enfim, conheceremos os números finais desse ajuste até o dia 15 de novembro. O calendário vai ficando apertado para apresentação das novas medidas, para a regulamentação da reforma tributária e para a aprovação do Orçamento do Governo Federal para 2025.

O fato é que as políticas públicas no atual governo têm tido um caráter expansionista ao extremo e com isso a viabilidade da estabilização da relação dívida / PIB passa a ficar ameaçada e traz muita desconfiança do mercado em relação a trajetória do endividamento do Governo Federal.

Aqui e ali surgem ruídos que nos remetem a experiências ruins que tivemos em governos passados que trouxeram grande prejuízo aos cofres públicos. Um exemplo foi o surgimento de proposta para que se volte a usar recursos de fundos de pensão para financiar obras de infraestrutura, principalmente projetos do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). O repúdio a esse tipo de proposta veio rapidamente, em manifesto lançado por participantes dos fundos, liderados por PREVI, PETROS, FUNCEF e POSTALIS, além de outras entidades representativas do setor, contando com 25.000 assinaturas, 3,90% do total de 630.000 participantes dessas entidades. O governo esquece os erros do passado recente e, pior, não entende que os recursos dos fundos de pensão são privados, portanto não são recursos disponíveis para serem aplicados em projetos de interesse do Governo ou disponibilidades dentro do Orçamento da União. Esses recursos são recursos destinados unicamente ao pagamento de benefícios de aposentadoria complementar concedidos e a conceder, como diz o próprio manifesto.

Outro destaque de outubro foi o aumento do ruído em relação aos números mais altos de inflação. A pesquisa FOCUS do Banco Central do Brasil, divulgada em 28 de outubro, apontou pela primeira vez no ano uma previsão de inflação para o ano de 2024 de 4,55%, portanto fora do teto da meta de inflação, cuja banda de cima aponta para 4,50% (3,00% de meta com 1,50% de banda). Também tivemos números mais altos no INCC (Índice Nacional da Construção Civil) que ficou em 5,48% para os últimos 12 meses, com destaque para o aumento da mão de obra, de 7,70%.

Por fim, tivemos uma disparada do dólar, que chegou a bater R\$ 5,79 na máxima de 31 de outubro, encerrando com uma alta de 6,05% no mês e de 19,35% no ano, movimento que contribui, em muito, com a escalada inflacionária a que estamos assistindo. Outra fonte de preocupação foi a alta dos preços da carne e de outros alimentos, devido à estiagem e a alta do custo da energia, pelo mesmo motivo. Cabe lembrar que subir o juro não muda o preço da carne ou do preço de commodities, que tem um comportamento muitas vezes cíclicos, sofrendo um impacto grande de disfunções climáticas. Com tudo isso, a reunião do COPOM em 6 de novembro definiu um novo aumento na taxa básica de juros, dessa vez de 0,50% levando a Selic para 11,25%. O mercado especula agora que na próxima reunião em 11 de dezembro o aumento será de 0,50% ou 0,75%.

No campo externo, o destaque que veio na primeira semana de novembro foi a acachapante vitória de Donald Trump sobre Kamala Harris na disputa pela presidência dos EUA. Sem dúvida a vitória se deu por uma margem superior àquela que se esperava e trouxe vantagens para a sua governabilidade, em função de vir junto com uma situação de maioria para os Republicanos tanto no Senado como na Câmara Federal. Quais serão as consequências dessa vitória de Trump? Deve haver impacto da implementação de políticas públicas para as questões de imigração, tributação de importações e empresas, podendo abalar a economia global, determinando o comportamento da moeda americana, que deve se fortalecer em relação às principais moedas internacionais, em especial ao real, o que preocupa pelo seu impacto inflacionário. Trump quer tarifas abrangentes enquanto Biden seguiu uma política de tarifas direcionadas, focadas na China e motivadas por questões de segurança nacional. Tarifas abrangentes tornam a produção mais cara. Em termos de fluxos comerciais e eficiência na alocação de recursos, o mundo como um todo vai experimentar algumas perdas de produção e eficiência.



Por fim, em outubro, o IFIX caiu 3,06% e agora acumula uma queda de 3,22% no ano. A bolsa caiu 1,60% e no ano a queda é de 3,33%. Os juros futuros dispararam e alguns vértices já apontam para taxas superiores a 13%. Realmente, o mercado se descontrolou em outubro. Reiteramos que a oportunidade de investimento em fundos imobiliários na precificação atual é única. Estamos em um dos melhores pontos de entrada para a montagem de posição nessa classe de ativos. Não vemos problemas dentro do portfólio da maioria dos fundos, o que temos é um desespero do investidor que assiste à queda nas cotações e quer se desfazer das suas posições, sem perceber que provavelmente está materializando um prejuízo que não vai se verificar caso carregue a posição e receba os dividendos do produto que escolheu. Não acreditamos que as taxas de juro apontadas nos mercados futuros vão se verificar, embora sejam um alerta para o governo, visto que representam a expectativa dos agentes financeiros.

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

Varição dos Indicadores	set/24	out/24	2024
Ibovespa	-3,08%	-1,60%	-3,33%
IFIX	-2,58%	-3,06%	-3,22%
Dólar (R\$ / U\$)	-3,68%	6,05%	19,35%
DI Fut - Jan/25	+1 bps	+28 bps	+126 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

#### Equipe de Gestão Hedge Investments



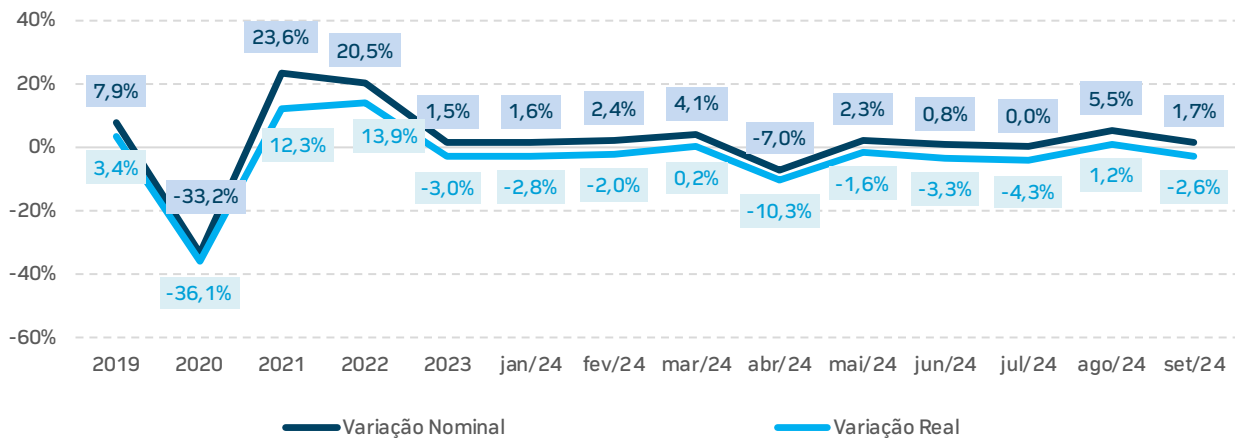
## MERCADO DE SHOPPING CENTERS

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 1,7% 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 2,6%. Considerando o acumulado de 2024, temos um crescimento nominal de vendas de 1,2% 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

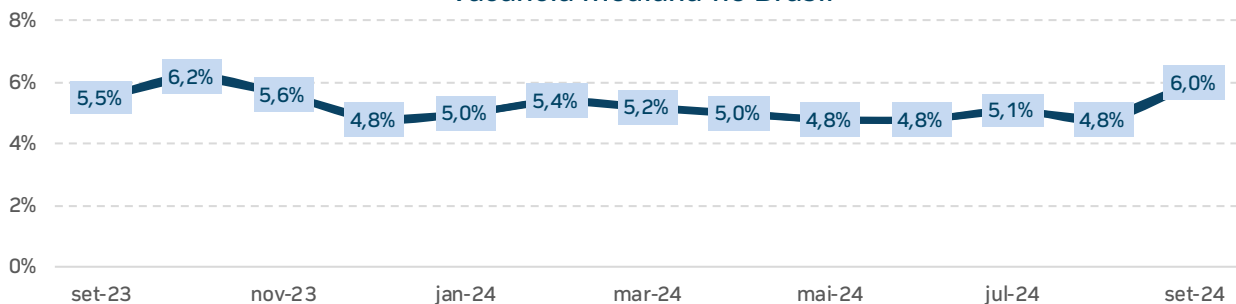


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
set/24	6,0%	3,3%	3,9%	5,1%	5,0%
ago/24	4,8%	4,8%	5,1%	4,3%	5,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### SHOPPING WEST PLAZA

Apresentamos neste relatório o resultado do Fundo referente ao mês de outubro de 2024, que reflete os resultados de setembro de 2024 (regime caixa) do Shopping West Plaza.

Em setembro, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 1,9% superior ao realizado em setembro de 2023. No acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 2,8% em relação ao mesmo período de 2023.

Já o resultado operacional de setembro ficou 32,1% abaixo do resultado apresentado em setembro de 2023. No ano, o resultado acumulado está 16,7% abaixo do realizado no mesmo período de 2023. Destacamos que a queda no resultado operacional ainda é reflexo da vacância mais elevada apresentada pelo empreendimento nos últimos meses. A equipe de gestão segue trabalhando na comercialização das lojas vagas, buscando o crescimento do resultado operacional do ativo.

Adicionalmente, destacamos a assinatura de contrato com o Madero, que irá ocupar uma área de 645 m<sup>2</sup>. Com inauguração prevista para o segundo trimestre de 2025, esta entrada colabora para a qualificação do mix gastronômico do empreendimento, reforçando o posicionamento do West Plaza como um polo gastronômico da Zona Oeste de São Paulo.

A vacância saiu de 11,9% em agosto para 9,3% em setembro.

**Movimentações comerciais:** entradas do Madero (645 m<sup>2</sup>), Amor em Mechas (255 m<sup>2</sup>), Tim (51 m<sup>2</sup>) e Q Óculos (38 m<sup>2</sup>), saída da Cheirin Bão (51 m<sup>2</sup>).

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

### REVITALIZAÇÃO SHOPPING WEST PLAZA

O Shopping West Plaza está situado na zona oeste da cidade de São Paulo, que vem sendo nos últimos anos uma das regiões com maior número de lançamentos residenciais da cidade. Destacamos a Operação Urbana da Água Branca e o megaprojeto Jardim das Perdizes, que trouxeram e ainda trazem um aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. Adicionalmente, o empreendimento possui em seu entorno diversos centros empresariais e pontos turísticos nacionais, além de ter acessos facilitados de importantes avenidas e transporte públicos. No entanto, de acordo com pesquisas de mercado realizadas, observa-se uma baixa penetração na área residencial primária, fazendo com que o empreendimento possua forte dependência de um público flutuante originado, principalmente, nos prédios de escritórios do entorno.

O Fundo possui participação de 30% no shopping desde 2008 e, em julho de 2018, os cotistas do Fundo deliberaram pela contratação da Gestora para a prestação dos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo e em outubro de 2019, a Administradora assumiu a administração do Fundo. Adicionalmente, vale destacar que, em dezembro de 2019, o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("HGBS11"), fundo também administrado e gerido pela Administradora e Gestora, adquiriu participação de 70% no empreendimento. A partir deste momento, a Hedge passou a conduzir as decisões estratégicas do ativo de forma unificada, sempre observando o interesse dos cotistas de ambos os fundos proprietários.

Após a consolidação citada, a equipe de gestão elaborou um plano de revitalização a partir de um profundo diagnóstico, no qual foram definidas estratégias e diretrizes para o curto, médio e longo prazo do shopping. A elaboração deste plano partiu das definições que haviam sido elaboradas pelos antigos proprietários durante anos de observação e investimentos em projetos e estudos e foi ajustada para a realidade e interesse dos Fundos. Entretanto, a partir de março de 2020, além de todos os efeitos causados pela pandemia da COVID-19, amplamente comunicados por meio dos relatórios gerenciais, a equipe de gestão optou por congelar investimentos relevantes visando a preservação do caixa, bem como para promover determinados ajustes estratégicos adequando o projeto à nova realidade e tendências observadas além de rever a ordem de prioridade, postergando assim a implementação de tal estratégia até que houvesse um cenário mais estável e claro em relação à consolidação de tais tendências no setor.

Chegado este momento, como forma de iniciar a implementação deste novo planejamento estratégico, foi contratado um dos melhores escritórios de arquitetura do segmento, a ACIA ARQUITETOS. O escritório tem como sócio a L35, um dos principais estúdios de origem espanhola, e traz referências e experiências europeias

adaptadas à realidade brasileira. Focados em transformar espaços em lugares vibrantes e com o intuito de colocar o bem estar das pessoas como centro do projeto, junto a um time de parceiros com larga experiência no mercado de shopping center, desenvolveram um projeto que teve como objetivo maior a intervenção no Boulevard West Plaza, área arborizada ao ar livre de domínio público que engloba o shopping, e a área de gastronomia do shopping, dois pilares que representam forte diferenciação competitiva e capacidade de atração de público da região primária ao entorno do shopping.

A revitalização trará uma maior integração do shopping com os bairros ao seu redor, oferecendo novas experiências para os moradores da região, que hoje não enxergam no West Plaza a primeira opção de centro de compras. Acreditamos que o investimento proposto impulsionará o aumento de *market share* na área primária e, por consequência, maior rentabilidade por cota atualmente entregue aos cotistas do Fundo.

Abaixo, trazemos imagens do projeto que transmitem a nova identidade almejada para o shopping. Maiores informações relacionadas ao volume de investimentos e prazo de implementação serão divulgadas em breve.

## Boulevard West Plaza



## Praça de Alimentação



Fonte: Imagens do projeto de arquitetura desenvolvido pela ACIA Arquitetos

## Início das obras – Praça de Alimentação

Destacamos que no mês de outubro foi iniciado o *retrofit* da praça de alimentação. A primeira parte das obras consiste na reforma das áreas vagas que antigamente eram ocupadas pelo Montana Grill e Aze Games, e agora darão lugar à extensão da praça.



Reforma das áreas.



Tapume de isolamento da obra e proteção para retirada de entulho.



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

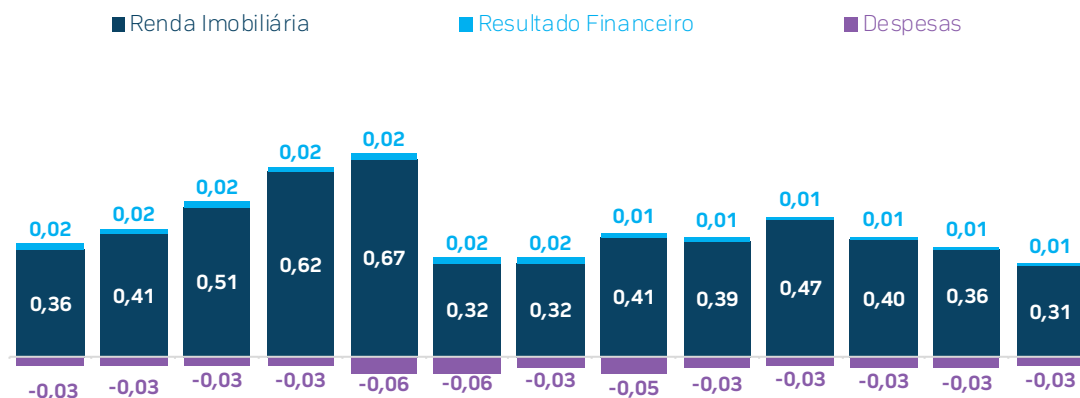
O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,29 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2024, considerando as 1.097.549 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de novembro de 2024, aos detentores de cota em 31 de outubro de 2024. Adicionalmente, o Fundo encerrou o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,50 / cota.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

WPLZ11	out-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio mensal
<b>Receitas totais</b>	<b>348.665</b>	<b>0,32</b>	<b>4.687.328</b>	<b>0,44</b>
Resultado imobiliário	336.552	0,31	4.553.825	<b>0,43</b>
Receita financeira	12.114	0,01	133.503	<b>0,01</b>
<b>Despesas totais</b>	<b>(31.983)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>(420.161)</b>	<b>(0,04)</b>
<b>Resultado</b>	<b>316.683</b>	<b>0,29</b>	<b>4.267.167</b>	<b>0,40</b>
<b>Rendimento WPLZ11</b>	<b>318.289</b>	<b>0,29</b>	<b>4.093.633</b>	<b>0,38</b>

Fonte: Hedge

### RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/COTA)



	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	Média 12m
Resultado Total	0,35	0,40	0,49	0,61	0,63	0,28	0,30	0,37	0,37	0,45	0,37	0,34	0,29	0,41
Rendimento	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,36	0,36	0,36	0,29	0,39
Resultado Acumulado	0,29	0,27	0,35	0,55	0,77	0,64	0,53	0,48	0,44	0,53	0,54	0,51	0,50	-



## LIQUIDEZ

WPLZ11	out-24	2024	12 Meses
Presença em pregões	95,7%	99,1%	99,2%
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	2,1%	2,3%
Volume negociado (R\$ mil)	76,5	1.381,6	1.535,6
Volume médio diário (R\$ mil)	3,3	6,5	6,1

Fonte: Hedge / Economática / B3

## RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 57,30**.

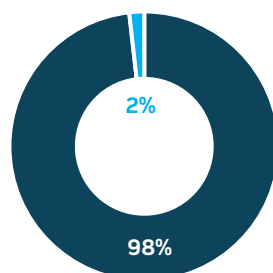
WPLZ11	out/24	2024	12 meses	Início*
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>50,00</b>	<b>65,00</b>	<b>58,99</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,7%	6,1%	8,1%	78,9%
Ganho de Capital Líq.	11,7%	-11,8%	-2,9%	-42,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	13,0%	-6,0%	5,5%	63,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	283,4%	-7,0%	5,5%	3,0%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>1655,4%</b>	<b>-</b>	<b>59,1%</b>	<b>23,6%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>15,3%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>36,2%</b>
<b>IFIX**</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-</b>
<b>% IFIX</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>335,3%</b>	<b>-</b>

\*considera a integralização da 1ª emissão de cotas

\*\*o IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo

Fonte: Hedge / Economática / B3

## INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge

## FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

<p><b>PARTICIPAÇÃO</b> <b>30%</b> do Shopping West Plaza</p>	<p><b>ABL TOTAL</b> <b>36.467 m<sup>2</sup></b> 100% do shopping</p>	<p><b>INAUGURAÇÃO</b> <b>Maio de 1991</b></p>	<p><b>OPERADOR</b> <b>Soul Malls</b></p>
--	--	---	--

**Principais Operações:** Bio Ritmo, Dafyne (a inaugurar), Daiso, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo e C&A.

**Gastronomia:** Madero (a inaugurar), Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Johny Rockets e Dickey's.

**Lazer e Serviços:** Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

**Endereço:** Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

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



Imagens 2 a 5: Mauricio Moreno.



## RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

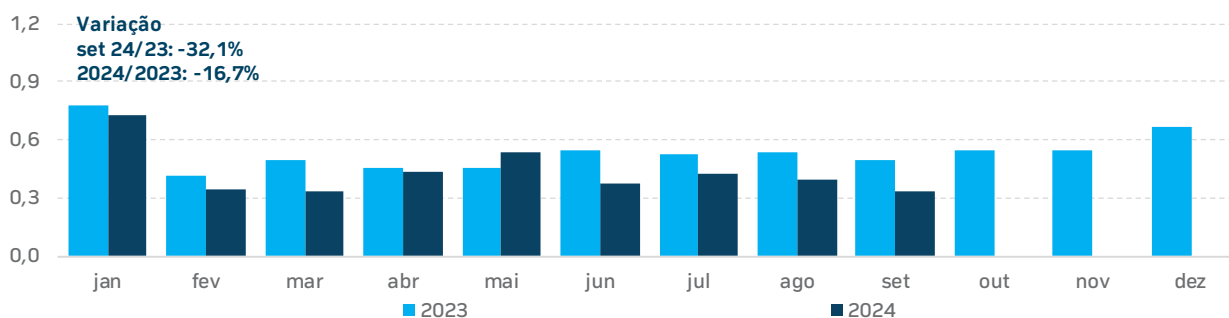
<b>Mês 1</b> Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	<b>Mês 2</b> Caixa do shopping Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	<b>Mês 3</b> Caixa do Fundo Repasse do resultado do shopping, líquido das despesas, para o FIL
---	--	--

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2024, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2024, na participação do Fundo no imóvel.

Shopping West Plaza (30%)	Realizado set-24	Realizado set-23	Varição vs. set-23	Acumulado set-24	Acumulado set-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	430.707	484.636	-11%	4.342.557	4.739.024	-8%
Aluguel complementar	45.783	47.957	-5%	520.730	555.843	-6%
Aluguel quiosques/stands	82.135	63.155	30%	702.199	653.507	7%
Descontos/carências/cancelamentos	(29.660)	(53.036)	-44%	(488.630)	(400.063)	22%
Inadimplência	(23.385)	(24.083)	-3%	(255.552)	(415.995)	-39%
Outras receitas	1.382	27.237	-95%	207.147	91.135	127%
<b>Receitas totais</b>	<b>506.961</b>	<b>545.867</b>	<b>-7%</b>	<b>5.028.451</b>	<b>5.223.451</b>	<b>-4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(215.347)	(135.613)	59%	(1.864.310)	(1.405.907)	33%
Outras despesas	(75.793)	(60.713)	25%	(742.996)	(585.090)	27%
<b>Despesas totais</b>	<b>(291.140)</b>	<b>(196.326)</b>	<b>48%</b>	<b>(2.607.305)</b>	<b>(1.990.997)</b>	<b>31%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>215.821</b>	<b>349.541</b>	<b>-38%</b>	<b>2.421.146</b>	<b>3.232.454</b>	<b>-25%</b>
Resultado estacionamento	120.731	146.225	-17%	1.491.706	1.467.493	2%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>336.552</b>	<b>495.765</b>	<b>-32%</b>	<b>3.912.852</b>	<b>4.699.947</b>	<b>-17%</b>
Benfeitorias	(81.083)	(249.730)	-68%	(1.666.179)	(1.705.671)	-2%
Resultado não operacional	-	(100.593)	-100%	-	(524.546)	-100%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>255.468</b>	<b>145.442</b>	<b>76%</b>	<b>2.246.673</b>	<b>2.469.730</b>	<b>-9%</b>

### HISTÓRICO DE NOI + ESTACIONAMENTO (R\$ MILHÕES, 30% DO SHOPPING)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2023. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Administradora.



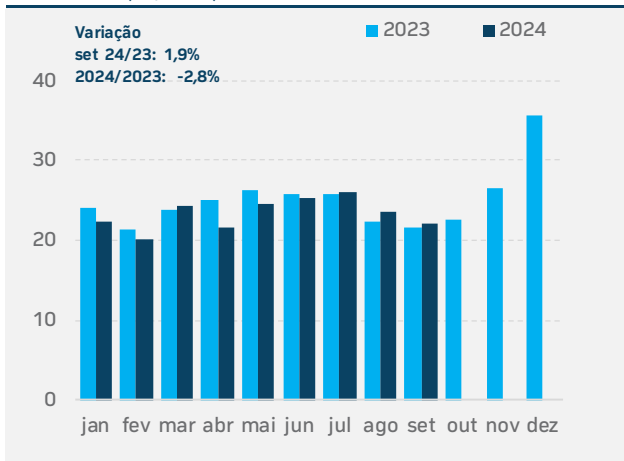
## INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2023. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

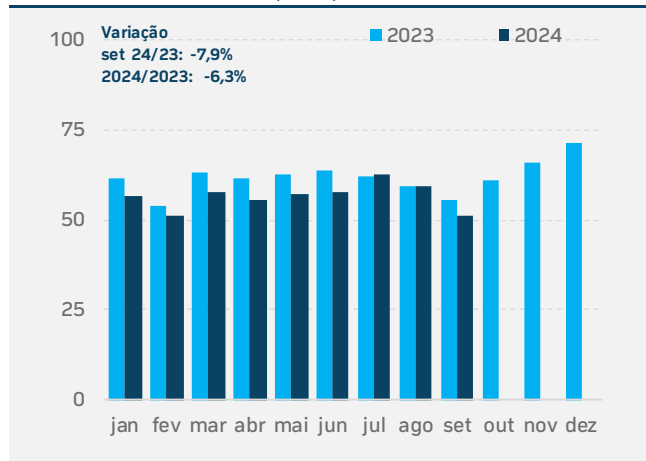
A vacância saiu de 11,9% em agosto para 9,3% em setembro.

**Movimentações comerciais:** entradas do Madero (645 m<sup>2</sup>), Amor em Mechas (255 m<sup>2</sup>), Tim (51 m<sup>2</sup>) e Q Óculos (38 m<sup>2</sup>), saída da Cheirin Bão (51 m<sup>2</sup>).

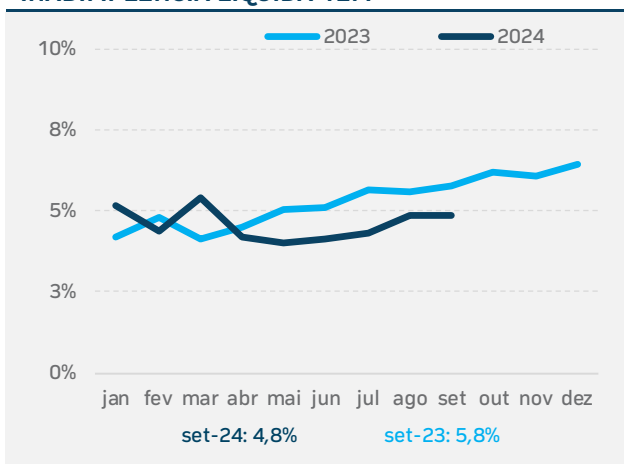
**VENDAS (R\$ MM)**



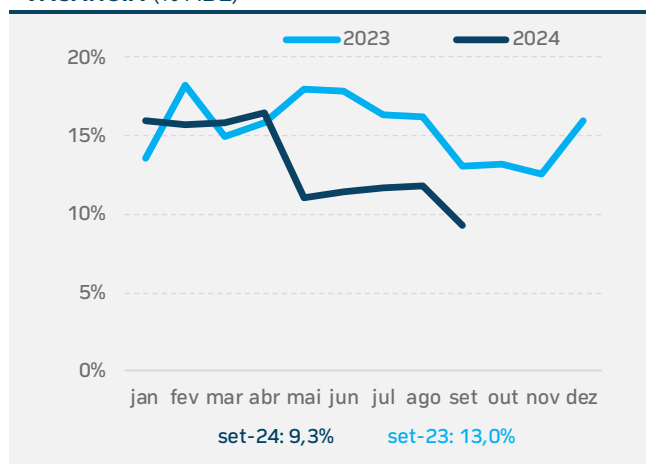
**FLUXO DE VEÍCULOS ('000)**



**INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M**



**VACÂNCIA (% ABL)**



Fonte: Administradora.



## 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](mailto: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](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)