

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Tivoli Shopping

OUTUBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	15
SHOPPING JARDIM SUL	17
SHOPPING PENHA	19
SHOPPING WEST PLAZA	21
MOOCA PLAZA SHOPPING	23
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	25
CAPIM DOURADO SHOPPING	27
TIVOLI SHOPPING CENTER	29
BOULEVARD SHOPPING BAURU	31
SHOPPING VILLALOBOS	33
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	35
SANTANA PARQUE SHOPPING	37
SUZANO SHOPPING	39
I FASHION OUTLET	41
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	43
FRANCA SHOPPING	45
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	47
FLORIPA SHOPPING	48
GRAND PLAZA SHOPPING	49
VIA PARQUE SHOPPING	50
GLOSSÁRIO	51
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	52
DOCUMENTOS	54



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 224,49

COTA DE MERCADO

R\$ 197,75

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,5 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

125.953

ABL PRÓPRIA ¹

239,9 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Nove emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 31/10/2024.

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 desconfiância 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:

Variação 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

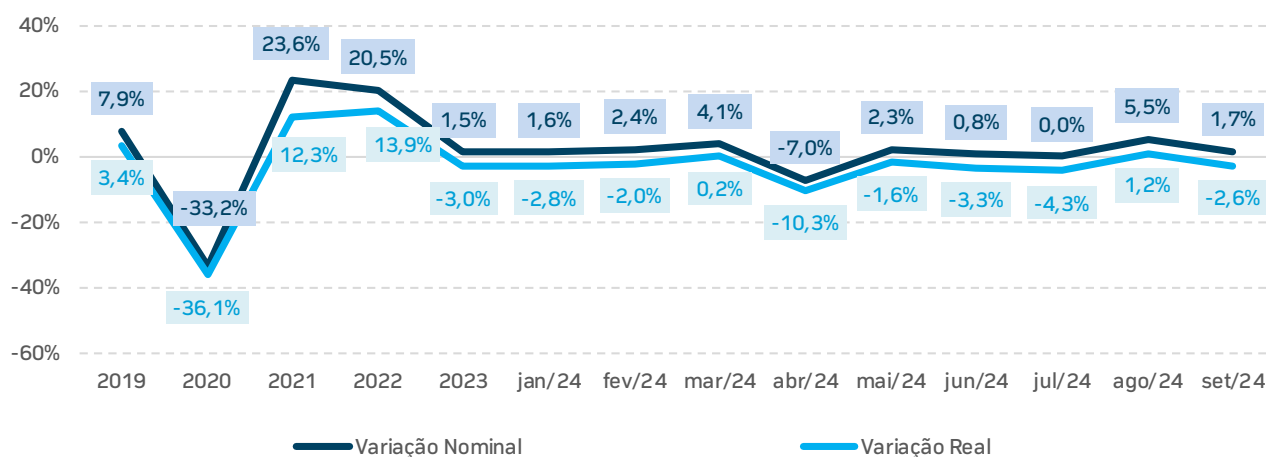
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

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

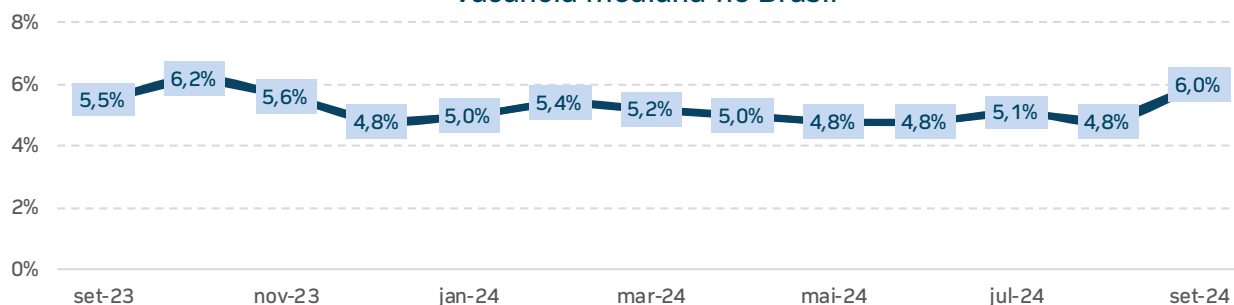


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

DESENVOLVIMENTO DA INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Com uma equipe de gestão que participou do nascimento da indústria de fundos imobiliários no Brasil, a Hedge Real Estate foi fundada com o compromisso de sempre apoiar e acelerar o desenvolvimento deste segmento, que hoje já representa o equivalente a mais de 50% do volume de Fundos de Ações e quase 4% da indústria total de Fundos de Investimento no país. Sempre fomos ativos no desenvolvimento do setor, contribuindo para o aperfeiçoamento do arcabouço regulatório que possibilitou essa rápida expansão.

Estivemos trabalhando ao longo dos últimos doze meses para que a indústria desse um novo passo, buscando aumentar sua visibilidade a nível global, abrindo portas para um novo fluxo de investimentos.

Neste sentido, com muito prazer, comunicamos algumas conquistas importantes que reforçam nosso pioneirismo:

- ✓ O HGBS tornou-se, a partir de setembro de 2024, o primeiro fundo de investimento imobiliário do mercado brasileiro a integrar o índice FTSE EPRA Nareit Global REITs, um dos principais índices globais de REITs do mundo, elaborado pela [FTSE Russell](#).
- ✓ Em 30 de outubro de 2024, foi [outorgado](#) ao HGBS o status de membro da [Nareit](#) - National Association of Real Estate Investment Trusts, organização que representa o setor de Real Estate Investment Trusts (REITs) e de empresas de *real estate* nos Estados Unidos, atuando como a maior associação do mercado imobiliário mundial.
- ✓ Destacamos ainda que a Hedge foi a única gestora brasileira a participar da conferência global da [EPRA](#), a European Public Real Estate Association, realizada em setembro deste ano, em Berlim.
- ✓ Em 7 novembro de 2024, a Hedge participou do [evento](#) “Key Insights for Index Participation”, organizado pela FTSE Russell em parceria com a Nareit e a EPRA, com o tema “Oportunidades e Requisitos de Participação em Índices de *Real Estate*”, tendo sido convidada a palestrar apresentando o case de sucesso do recente ingresso do HGBS no FTSE EPRA Nareit Global REITs Index.
- ✓ Por fim, em 6 de novembro, o HGBS se tornou o primeiro fundo de investimento imobiliário do mercado brasileiro a obter um *rating corporativo* da S&P Global Ratings, conforme destacado abaixo.

RATING S&P – HGBS brAA+

Conforme mencionado acima, destacamos que a S&P Global Ratings Brasil atribuiu ao Fundo o rating “brAA+”, com perspectiva estável.

Ainda, a S&P Global Ratings Brasil pontua que: “... o rating de emissor do HGBS reflete nossa expectativa de que o fundo manterá sua forte posição de mercado no segmento de shopping centers no Brasil, com operações resilientes e crescente geração de caixa, além de baixo endividamento.”.

O relatório completo pode ser acessado na página da S&P, ou através do seguinte [link](#).

Por fim, destacamos que se trata do primeiro *corporate rating* atribuído pela S&P Global Ratings Brasil para um fundo de investimento imobiliário. Esta iniciativa reforça o compromisso de promover uma gestão inovadora e comprometida com os mais altos padrões da indústria, garantindo que os investidores tenham sempre as melhores ferramentas para a tomada de decisão.

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de setembro, considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.114 em setembro, o que representa um crescimento de 4,8% vs. setembro de 2023. Levando em conta o acumulado de 2024, as vendas apresentam crescimento de 6,7% em comparação ao mesmo período de 2023

VACÂNCIA: O Fundo encerrou setembro com 5,1% da ABL vaga vs. 5,7% em agosto e 6,9% em setembro de 2023, sendo os shoppings West Plaza e Bauru os principais responsáveis pela diminuição da vacância. Destacamos que o atual patamar de vacância do Fundo é o menor desde 2020, quando se iniciou a pandemia do COVID-19.

NOI/M²: Em setembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 77,9/m², um crescimento de 5,5% vs. setembro de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresenta crescimento de 4,9% em comparação ao mesmo período de 2023.

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

Setembro - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. set/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. set/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	2,5%	1.788	2,1%	4,1%	142,0	11,5%	6,3%
Penha	12%	87,6%	29.779	4,9%	1.409	5,0%	8,4%	79,7	3,9%	8,5%
West Plaza ²	9%	89,2%	35.827	9,3%	614	4,6%	-1,8%	31,3	-30,3%	-15,9%
Pq. D. Pedro ²	7%	7,7%	126.421	1,5%	1.302	9,4%	7,3%	128,3	4,2%	2,2%
Mooca	7%	20,0%	41.814	0,9%	1.818	6,8%	7,1%	161,1	17,1%	8,1%
São Bernardo	7%	35,0%	42.901	3,7%	941	3,7%	6,0%	86,5	12,7%	8,4%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.727	3,7%	975	4,5%	11,1%	67,0	19,5%	8,4% ⁶
Tivoli	6%	59,0%	25.890	1,6%	1.229	6,1%	9,4%	96,3	11,9% ⁵	15,3% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.550	3,9%	816	6,1%	9,7%	43,5	9,1%	5,6%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.217	3,1%	2.287	1,4%	6,1%	220,1	1,4%	7,4%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	2,2%	1.087	2,7%	5,0%	88,8	-1,3%	5,1%
Floripa ²	3%	25,5%	50.469	1,1%	927	1,9%	5,6%	55,4	-4,4%	-2,7%
Santana	2%	15,0%	25.886	5,9%	1.037	3,6%	10,8%	76,0	4,1%	4,6%
Suzano	2%	15,0%	24.932	11,2%	1.083	6,5%	13,8%	83,6	-9,2%	2,1%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,2%	1.632	11,0%	-0,5%	98,9	23,4%	8,9%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	19,4%	349	8,0%	17,4%	-10,8	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	10,2%	1.270	-1,1%	1,7%	99,6	18,4%	9,3%
HGBS^{1 3}	-	-	227.638	5,1%	1.114	4,8%	6,7%	77,9	5,5%	4,9%

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 atual 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 18,3% vs. set/23 e 17,7% no acumulado do ano.

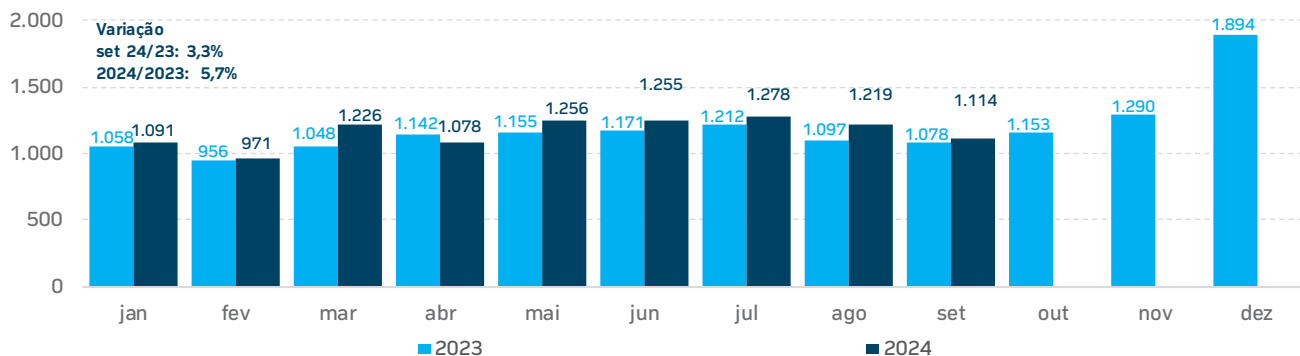
⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 12,0% vs. YTD-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

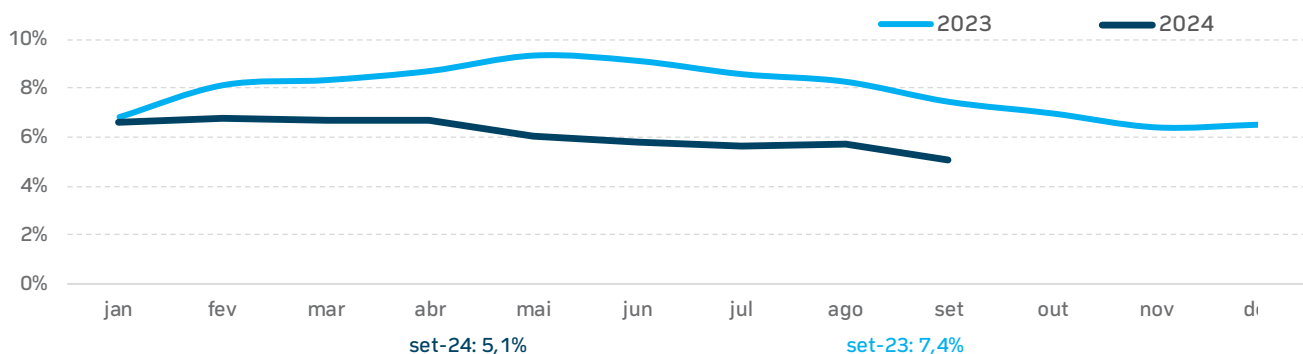
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo. Destacamos que os indicadores desta seção podem diferir do apresentado acima uma vez que na página anterior é apresentado uma comparação teórica que considera a atual carteira do Fundo no ano anterior ao passo que abaixo é demonstrado o histórico realizado do Fundo.

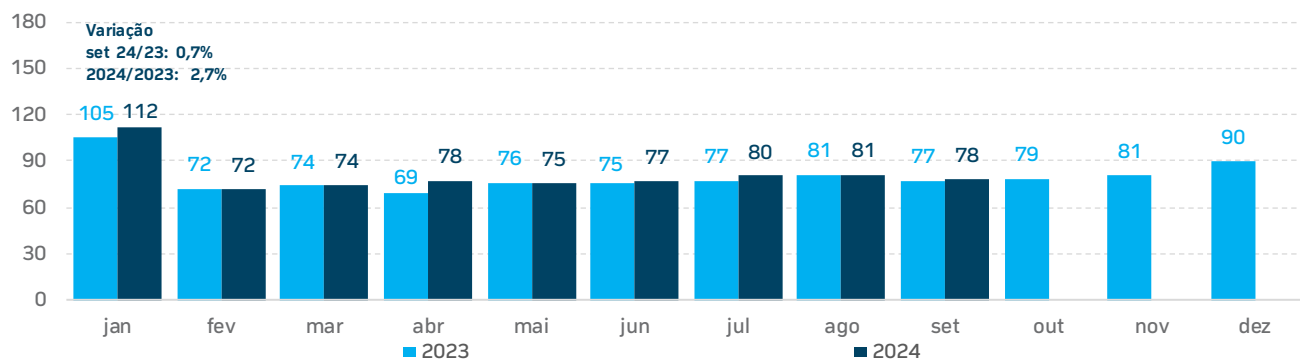
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



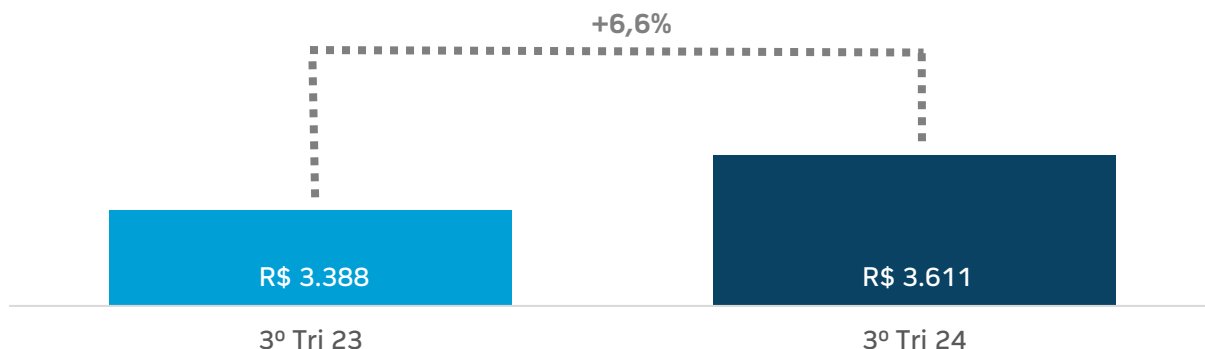
Fonte: Hedge, Administradores

INDICADORES SEMESTRAIS E TRIMESTRAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

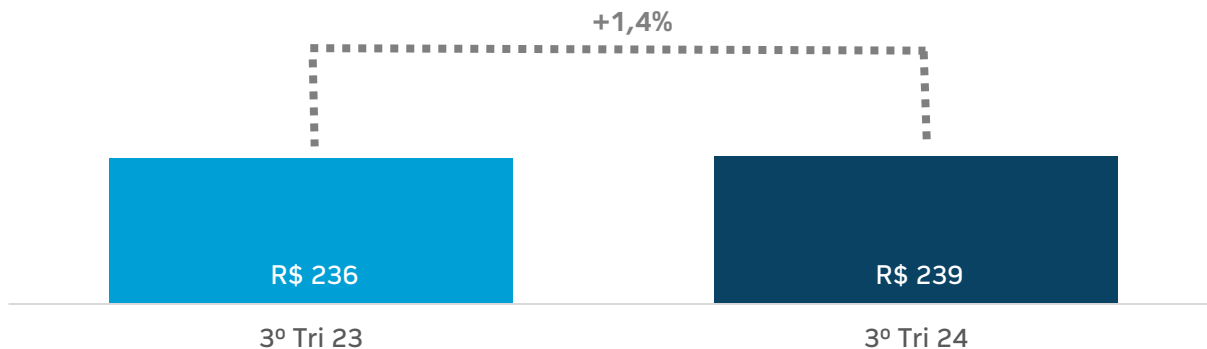
VENDAS / M²

O fundo apresentou vendas de R\$ 3.611 / m² no terceiro trimestre de 2024, o que representa um crescimento de 6,6% em relação ao terceiro trimestre de 2023. No terceiro trimestre de 2024, os destaques do portfólio neste indicador foram: Suzano (+14,5%), Santana (+12,5%) e Tivoli (+11,7%).



NOI / M²

O NOI/m² do Fundo ficou em R\$ 239/m² no terceiro trimestre de 2024, um crescimento de 1,4% em relação ao mesmo período de 2023. No terceiro trimestre de 2024, os destaques do portfólio no neste indicador foram: IFONH (+27,1%), Capim Dourado (+17,6%) e Tivoli (11,9%).



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Abaixo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no terceiro trimestre, comparado ao realizado no mesmo trimestre de 2023.



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em outubro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,24 / cota. No mês, o Fundo realizou o pagamento de imposto sobre o ganho da capital obtido com a venda de cotas de HPDP11 realizada em setembro, impactando negativamente o resultado do Fundo em R\$ 0,03 / cota.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de novembro de 2024, aos detentores de cotas em 31 de outubro 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	out-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	18.275.971	1,44	185.130.413	1,45
Imóveis	15.285.819	1,20	154.224.859	1,21
FIs Estratégicos - Rendimento	2.990.152	0,23	30.905.554	0,24
Outras Receitas	1.691.852	0,13	23.720.565	0,19
FIs Líquidos - Rendimento	585.748	0,05	8.708.306	0,07
CRI	854.063	0,07	6.615.427	0,05
LCI	-	-	138.874	0,00
Renda Fixa	252.041	0,02	8.257.959	0,06
Total de Despesas	(3.552.610)	(0,28)	(35.313.850)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.608.795)	(0,13)	(16.275.483)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.943.814)	(0,15)	(19.038.367)	(0,15)
Resultado Operacional	16.415.213	1,29	173.537.128	1,36
Lucro Operações	(572.632)	(0,04)	51.928.870	0,41
Imóveis	-	-	42.991.167	0,34
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	21.349	0,00	17.284.367	0,14
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(152.453)	(0,01)	(3.739.702)	(0,03)
IR Ganho FIs	(441.528)	(0,03)	(4.606.962)	(0,04)
Resultado HGBS11	15.842.581	1,24	225.465.998	1,77
Rendimento HGBS11	20.367.680	1,60	215.133.620	1,69

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

Fonte: Hedge

GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

Em julho de 2023, anunciamos o desinvestimento parcial no Parque Dom Pedro (HPDP11) e I Fashion Novo Hamburgo. A venda do montante pretendido de HPDP11 foi finalizada em setembro de 2024.

Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, foram concluídas ao total três vendas, perfazendo a fração ideal de 30,625%. O pagamento de cada venda será feito em três parcelas, já tendo sido recebidas a primeira e segunda parcela de cada venda, enquanto as terceiras parcelas serão recebidas entre fevereiro e março de 2025.

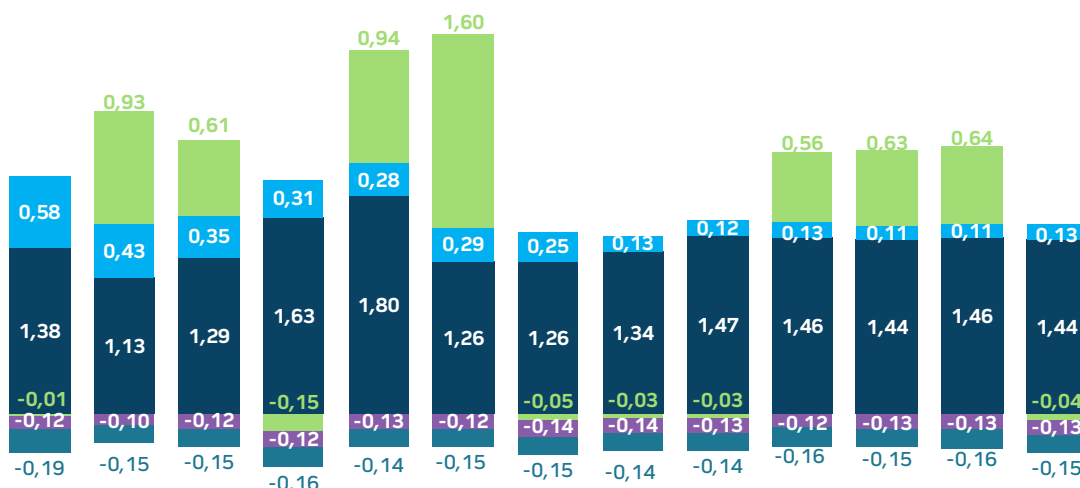
Abaixo, destacamos o lucro não recorrente / cota realizado pelo Fundo com as transações citadas acima. Adicionalmente, na última linha trazemos a projeção de lucro a ser realizado no 1º semestre de 2025.

Lucro não recorrente / cota	IFONH	HPDP11	Total
2º semestre de 2023	-	R\$ 1,68	R\$ 1,68
1º semestre de 2024	R\$ 2,54	-	R\$ 2,54
2º semestre de 2024	R\$ 0,84	R\$ 1,35	R\$ 2,20
1º semestre de 2025	R\$ 0,84	-	R\$ 0,84

Fonte: Hedge. Valor de IFONH para 2025 considera apenas a variação do IPCA até o momento. Valores de HPDP11 consideram o lucro bruto. Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

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

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



	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	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,93	1,24	1,83
Rendimento	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60	1,60	1,74
Resultado Acumulado	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	1,47	1,11	-

* 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 de R\$ 1,60 / cota até o fim do 1º semestre de 2025.

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\$ 197,75**.

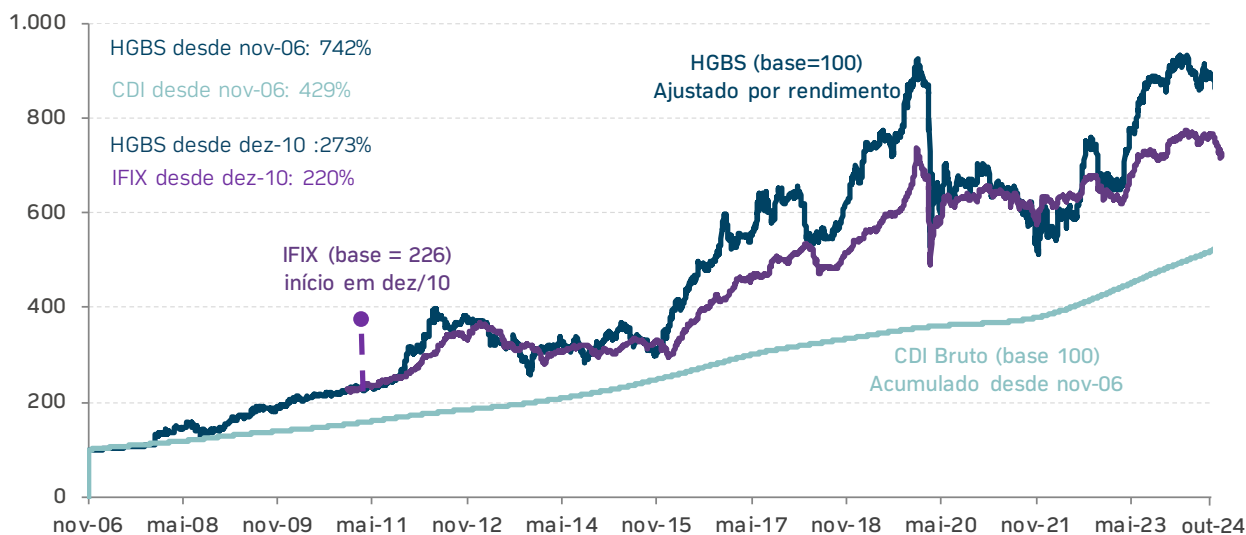
Hedge Brasil Shopping FII	out/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	203,39	230,75	228,62	100,00
Renda Acumulada	0,8%	7,5%	9,3%	258,5%
Ganho de Capital Líquido	-2,8%	-14,3%	-13,5%	78,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,0%	-7,1%	-4,4%	1196,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-19,8%	-8,3%	-4,4%	15,4%
% CDI Líquido	-	-	-	328,2%
Retorno Total Bruto	-2,0%	-6,8%	-4,2%	356,2%
IFIX	-3,1%	-3,2%	1,6%	220,5%¹
% IFIX	-	-	-	123,6%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

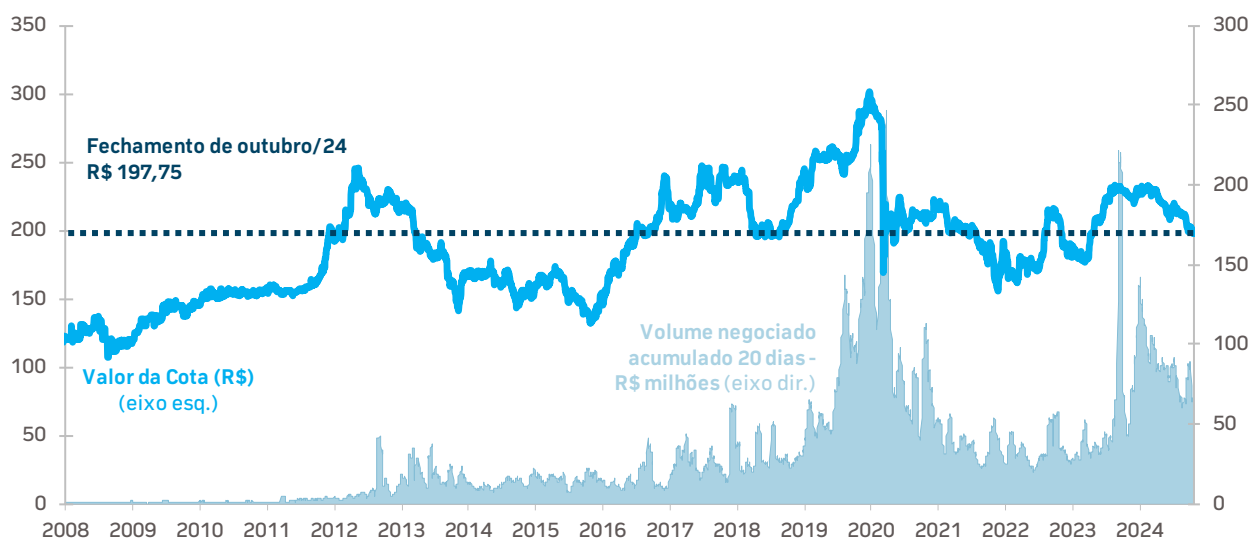
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	out/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,9%	32,3%	38,6%
Volume negociado (R\$ milhões)	73,0	901,4	1.081,4
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,2	4,2	4,3

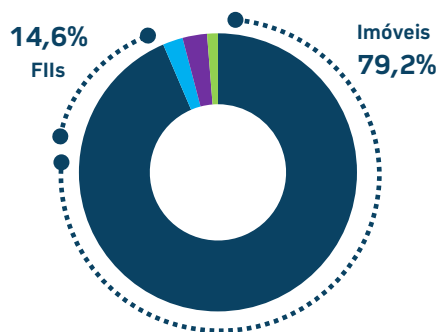


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

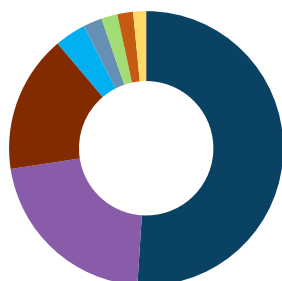
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 93,8% 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	93,8%	FIIs Líquidos	2,0%
CRIs e LCIs	3,1%	Fundos RF	1,1%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	50%
AD Shopping	23%
Soul Malls	16%
Plena Malls	4%
SYN	2%
Partage	2%
HBR	2%
Iguatemi	1%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

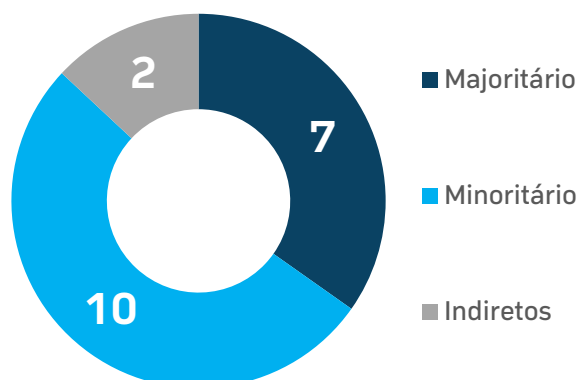


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



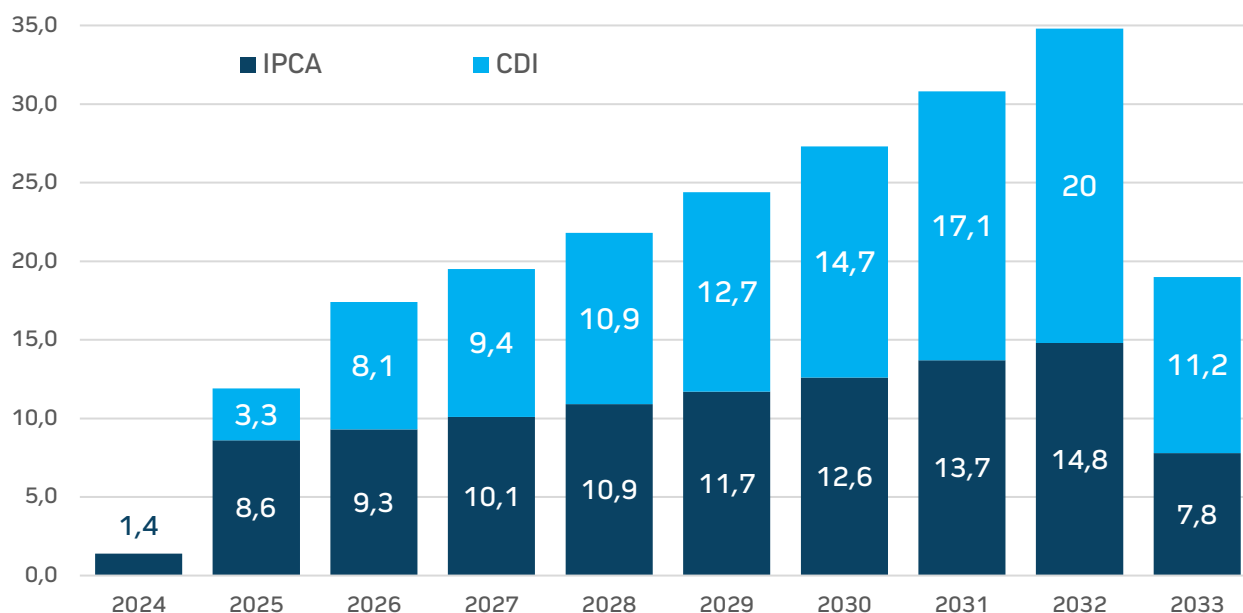
Fonte: Hedge

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	174 ^a e 196 ^a da TrueSec	197 ^a e 198 ^a da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 104.041.996,72	R\$ 107.659.987,09
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul
Rating	AA.br (Moody's)	AA.br (Moody's)
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 Lindt (91 m²), Scene (64 m²) e Corte Kids (63 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



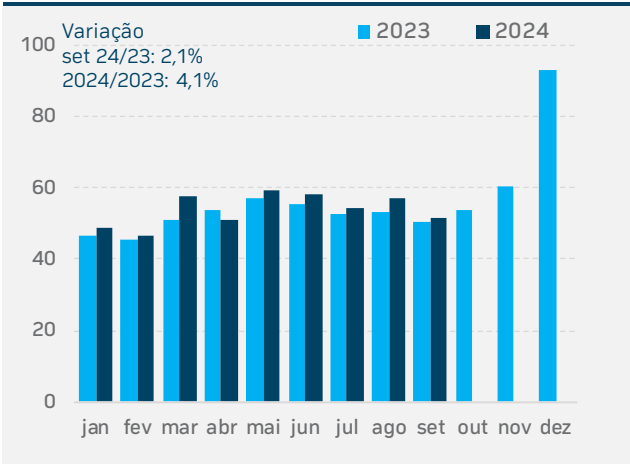
Fotos: Maurício Moreno



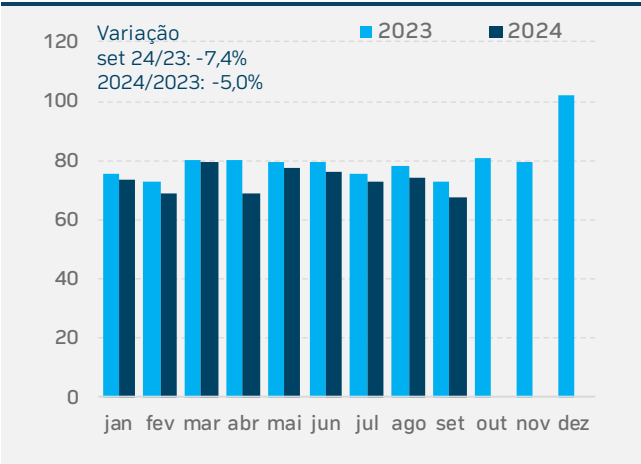
SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.910.300	2.742.402	6%	25.298.811	25.746.297	-2%
Aluguel complementar	182.691	135.383	35%	1.853.837	1.518.719	22%
Aluguel quiosques/stands	551.867	545.827	1%	4.833.896	4.947.297	-2%
Outras receitas	56.009	55.063	2%	872.356	743.044	17%
Receitas totais	3.700.867	3.478.674	6%	32.858.900	32.955.357	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(99.913)	(102.065)	-2%	(845.279)	(911.171)	-7%
Outras despesas	(463.206)	(542.994)	-15%	(3.488.320)	(4.591.452)	-24%
Despesas totais	(563.119)	(645.058)	-13%	(4.333.599)	(5.502.623)	-21%
Resultado operacional (NOI)	3.137.748	2.833.616	11%	28.525.301	27.452.734	4%
Resultado estacionamento	942.504	825.538	14%	8.838.891	7.713.036	15%
NOI + estacionamento	4.080.252	3.659.154	12%	37.364.192	35.165.769	6%
Benfeitorias	(13.842)	(502.413)	-97%	(707.308)	(3.992.682)	-82%
Resultado não operacional	767	(54.927)	-	25.716	(284.526)	-
Fluxo de caixa total	4.067.177	3.101.814	31%	36.682.600	30.888.562	19%

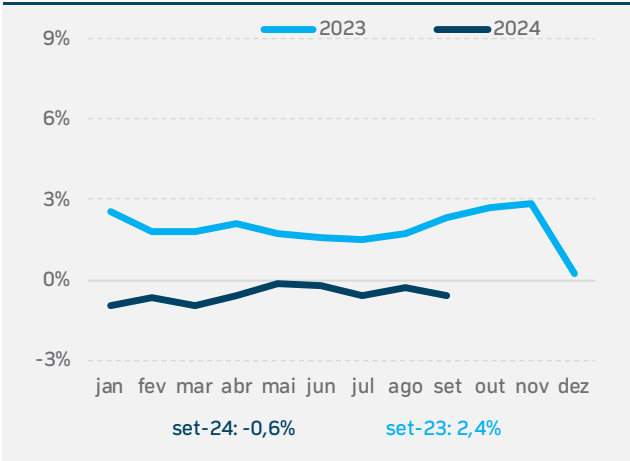
VENDAS (R\$ MM)



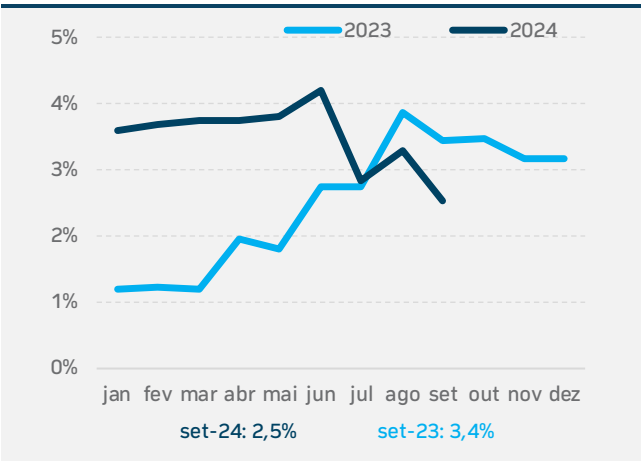
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 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 a entrada da operação Gelato Borelli.

As operações da Dafyne e da Kalunga já inauguraram, enquanto a Smart Fit deve inaugurar no início de 2025.

Movimentações comerciais: entradas das operações Ximenes Studio Hair (84 m²) e Grego Grill (28 m²), saídas da Khelf (140 m²) e Camisaria Pallacio (47 m²). Também ocorreu a movimentação da entrada da Smart Fit e Dafyne, com realocação da Kalunga e redução da Americanas e Marisa, sem afetar vacância.

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 e Smart Fit (a inaugurar).				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



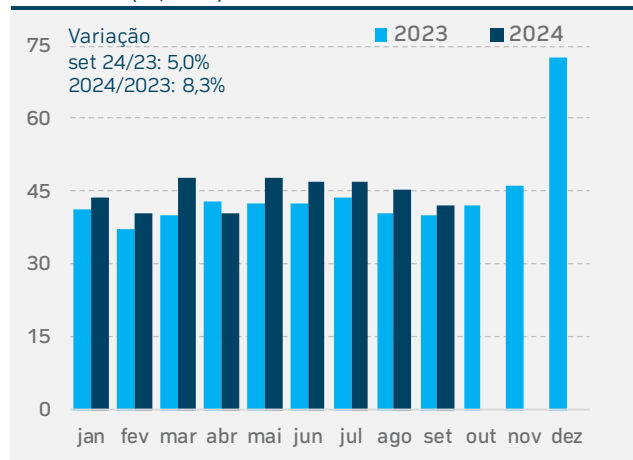
Fotos: Maurício Moreno



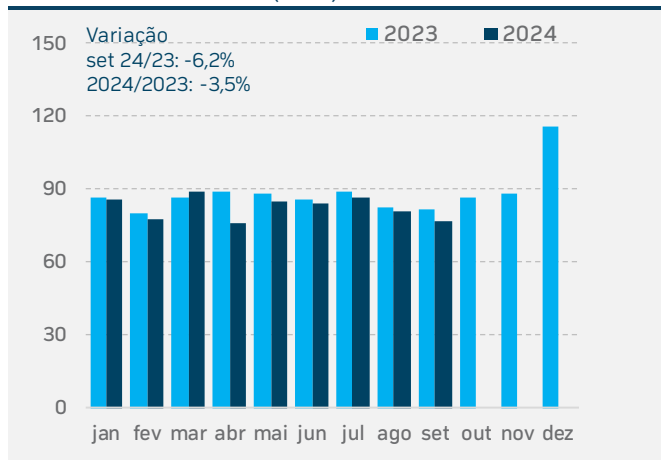
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.848.375	1.864.842	-1%	17.536.161	17.782.450	-1%
Aluguel complementar	137.636	97.538	41%	1.965.797	1.524.485	29%
Aluguel quiosques/stands	518.211	423.311	22%	4.526.575	3.719.632	22%
Outras receitas	9.623	110.177	-91%	305.607	417.455	-27%
Receitas totais	2.513.845	2.495.869	1%	24.334.141	23.444.021	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(308.318)	(290.210)	6%	(2.611.297)	(2.034.569)	28%
Outras despesas	(298.820)	(266.718)	12%	(2.302.411)	(1.880.819)	22%
Despesas totais	(607.139)	(556.928)	9%	(4.913.708)	(3.915.388)	25%
Resultado operacional (NOI)	1.906.707	1.938.941	-2%	19.420.434	19.528.634	-1%
Resultado estacionamento	467.629	345.605	35%	4.781.493	2.812.557	70%
NOI + estacionamento	2.374.336	2.284.546	4%	24.201.927	22.341.191	8,3%
Benfeitorias	(747.916)	(121.644)	515%	(2.857.514)	(1.718.507)	66%
Resultado não operacional	(88.128)	-	-	126.148	(436.431)	-
Fluxo de caixa total	1.538.292	2.162.903	-29%	21.470.560	20.186.253	6%

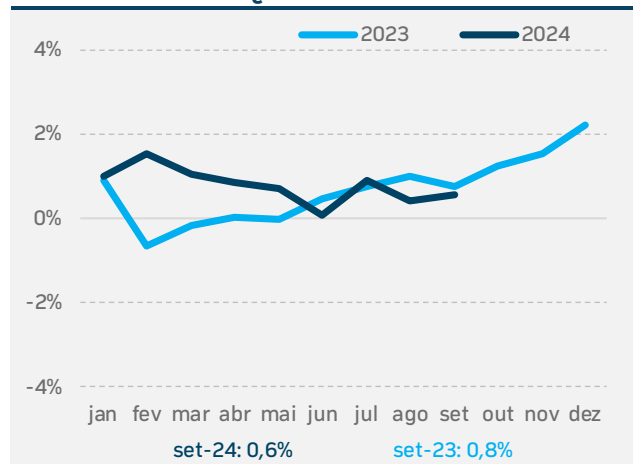
VENDAS (R\$ MM)



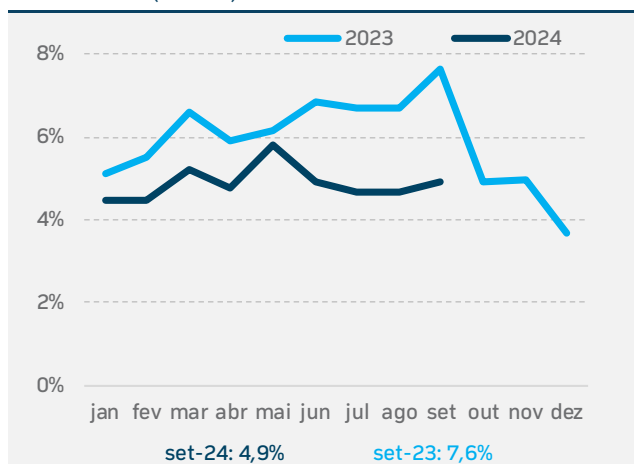
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Shopping West Plaza está passando por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, conseqüentemente, a rentabilidade. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido, após sua maturação, no 3º ano. Destacamos que no mês de outubro foi iniciado o *retrofit* e expansão 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. Abaixo, temos fotos do projeto final e do andamento da obra.

Destacamos a assinatura de contrato com o Madero, que irá ocupar uma área de 645 m². 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.

Movimentações comerciais: entradas do Madero (645 m²), Amor em Mechas (255 m²), Tim (51 m²) e Q Óculos (38 m²), saída da Cheirin Bão (51 m²).

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

Principais Operações: Dafyne (a inaugurar), Daiso, Renner, Magazine Luiza, Bio Ritmo, Madero (a inaugurar), 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: Maurício Moreno.



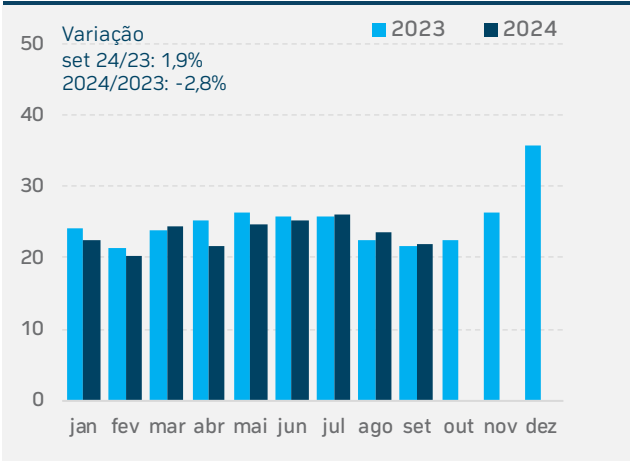
Fotos: Projeto da praça (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



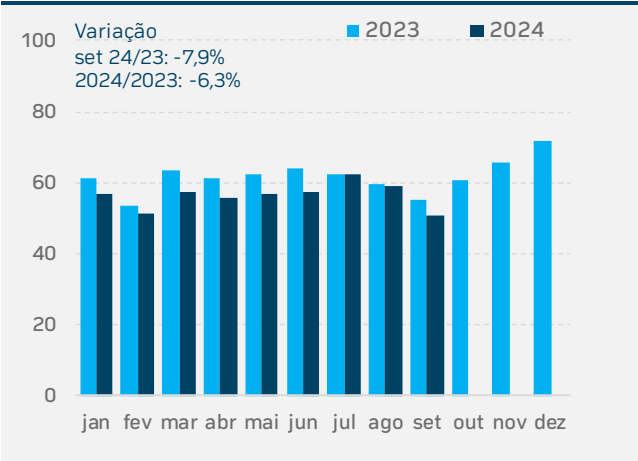
SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 7% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.260.872	1.362.119	-7%	11.963.925	13.122.514	-9%
Aluguel complementar	152.610	159.857	-5%	1.735.767	1.852.809	-6%
Aluguel quiosques/stands	273.782	210.517	30%	2.340.665	2.178.357	7%
Outras receitas	2.605	87.062	-	721.148	257.824	180%
Receitas totais	1.689.869	1.819.556	-7%	16.761.504	17.411.503	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(700.709)	(417.703)	68%	(6.114.605)	(4.324.679)	41%
Outras despesas	(269.758)	(236.717)	14%	(2.576.413)	(2.311.978)	11%
Despesas totais	(970.467)	(654.420)	48%	(8.691.018)	(6.636.657)	31%
Resultado operacional (NOI)	719.402	1.165.135	-38%	8.070.486	10.774.847	-25%
Resultado estacionamento	402.436	487.415	-17%	4.972.352	4.891.642	2%
NOI + estacionamento	1.121.838	1.652.551	-32%	13.042.838	15.666.489	-17%
Benfeitorias	(270.278)	(832.434)	-68%	(5.553.929)	(5.685.570)	-2%
Resultado não operacional	-	(417.462)	-100%	(79.407)	(1.879.082)	-96%
Fluxo de caixa total	851.560	402.656	111%	7.409.503	8.101.837	-9%

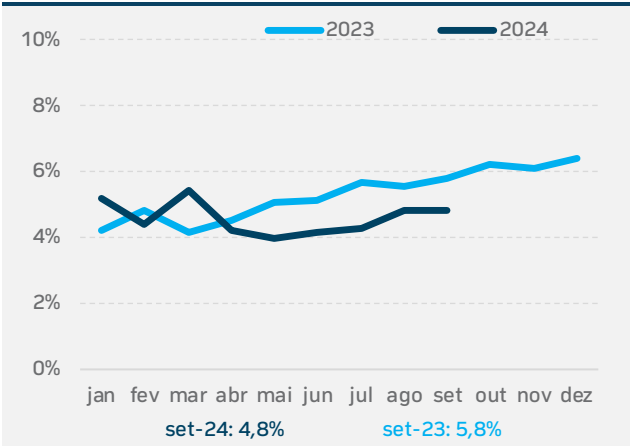
VENDAS (R\$ MM)



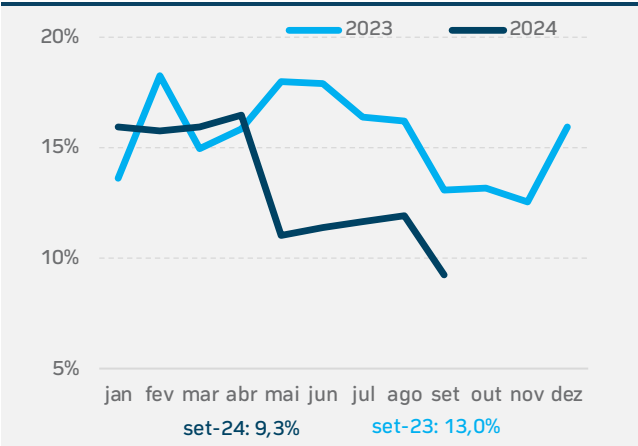
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Live (80 m²) e Plie Lingerie (39 m²), saídas da Raphael Steffens (126 m²) e Sunglass Hut (39 m²). Tivemos também o aumento de 72 m² em área locada pelo Nagairô Sushi e redução de 253 m² da Jump.

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	



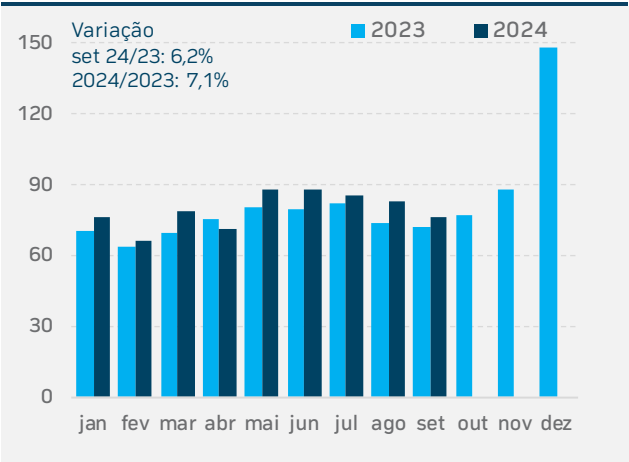
Fotos: Maurício Moreno.



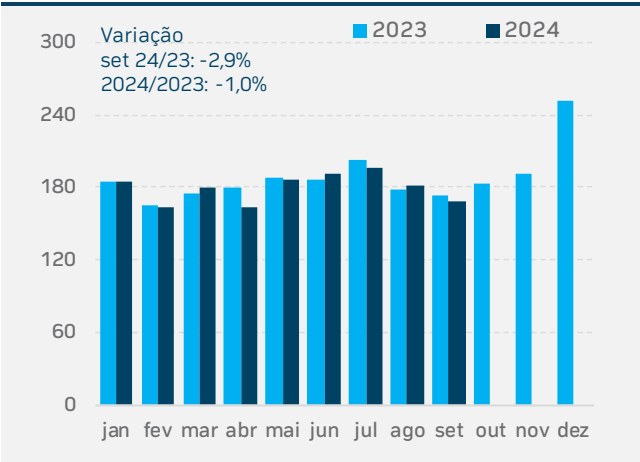
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.516.852	4.588.349	-2%	44.037.054	43.383.826	2%
Aluguel complementar	421.682	257.658	64%	4.377.965	3.959.784	11%
Aluguel quiosques/stands	1.058.766	885.759	20%	7.799.413	6.000.511	30%
Outras receitas	234.316	189.212	24%	2.051.114	1.755.945	17%
Receitas totais	6.231.617	5.920.979	5%	58.265.545	55.100.067	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	84.006	(258.087)	-	(1.092.165)	(452.151)	142%
Outras despesas	(1.490.989)	(1.492.586)	0%	(13.268.543)	(12.713.420)	4%
Despesas totais	(1.406.983)	(1.750.673)	-20%	(14.360.708)	(13.165.571)	9%
Resultado operacional (NOI)	4.824.634	4.170.306	16%	43.904.837	41.934.496	5%
Resultado estacionamento	1.912.847	1.617.379	18%	16.382.674	13.823.718	19%
NOI + estacionamento	6.737.481	5.787.685	16%	60.287.511	55.758.214	8%
Benfeitorias	(562.335)	(370.657)	52%	(3.391.265)	(1.327.820)	155%
Resultado não operacional	(20.210)	(8.257)	145%	15.288	(191.626)	-
Fluxo de caixa total	6.154.936	5.408.772	14%	56.911.535	54.238.768	5%

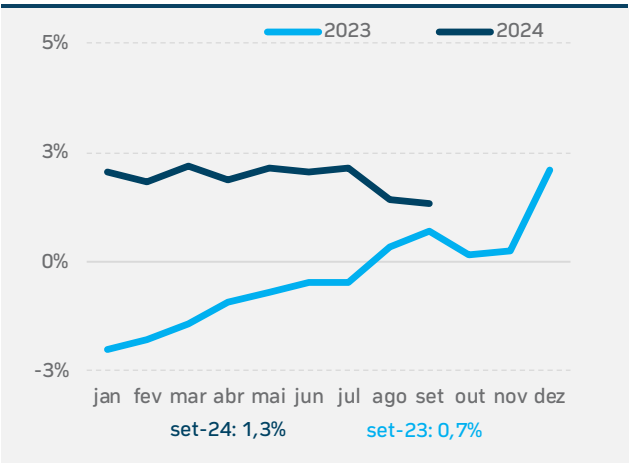
VENDAS (R\$ MM)



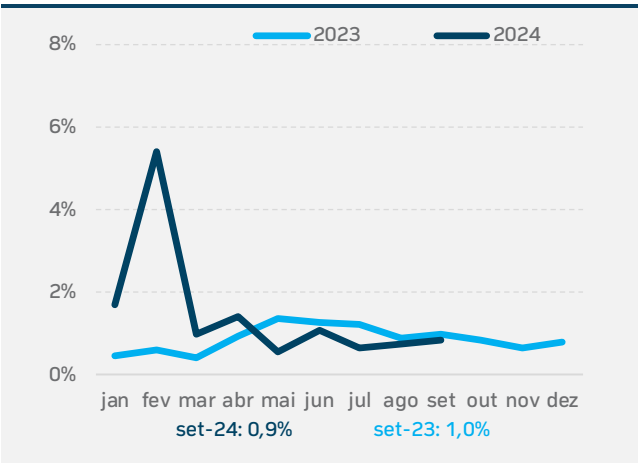
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saídas do Cabana Burger (218 m²), Imerso Mar (197 m²) e Clakers (39 m²).

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

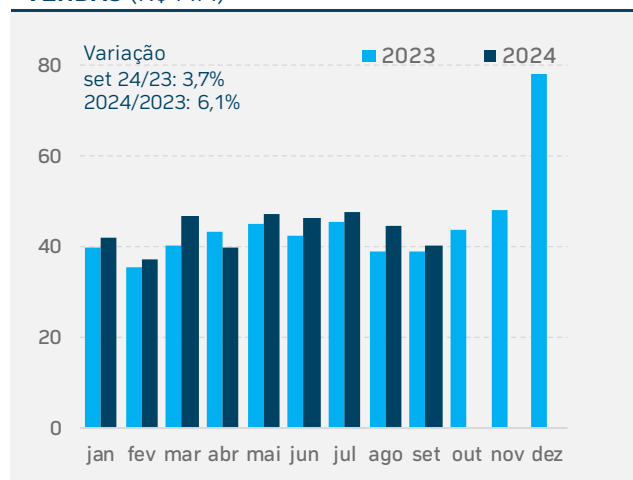


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

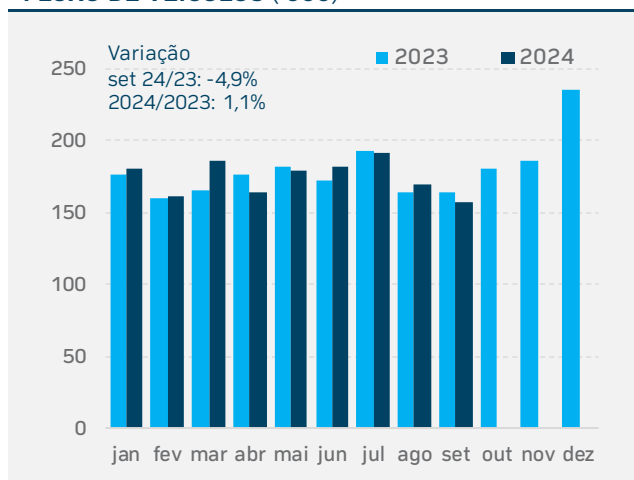
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.149.763	1.731.619	24%	21.303.681	20.822.537	2%
Aluguel complementar	128.911	110.910	16%	1.916.843	1.691.493	13%
Aluguel quiosques/stands	931.732	880.790	6%	4.225.099	3.816.012	11%
Outras receitas	64.693	91.242	-29%	1.196.668	505.747	137%
Receitas totais	3.275.099	2.814.560	16%	28.642.291	26.835.789	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(125.796)	(21.175)	494%	(1.063.041)	(1.232.786)	-14%
Outras despesas	(468.777)	(365.840)	28%	(4.095.886)	(3.545.763)	16%
Despesas totais	(594.573)	(387.015)	54%	(5.158.927)	(4.778.549)	8%
Resultado operacional (NOI)	2.680.526	2.427.545	10%	23.483.364	22.057.240	6%
Resultado estacionamento	1.029.333	862.802	19%	9.825.047	8.655.085	14%
NOI + estacionamento	3.709.859	3.290.347	13%	33.308.411	30.712.325	8%
Benfeitorias	(292.686)	-	-	(1.449.712)	(40.283)	3499%
Resultado não operacional	(48.274)	16.915	-	29.326	170.585	-83%
Fluxo de caixa total	3.368.900	3.307.262	2%	31.888.025	30.842.628	3%

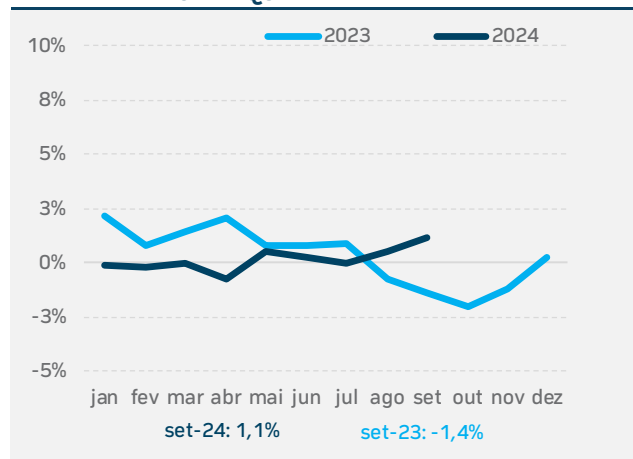
VENDAS (R\$ MM)



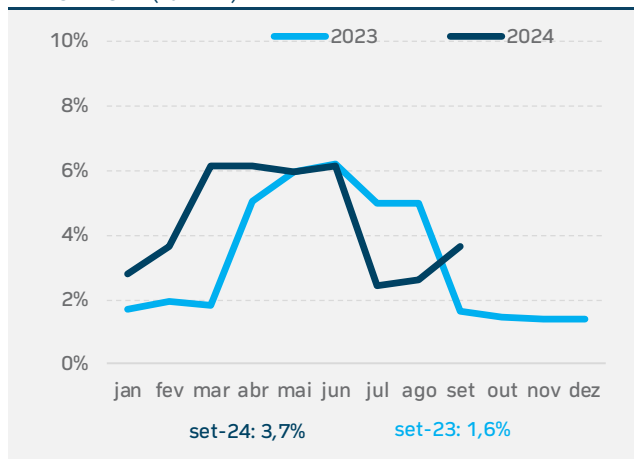
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

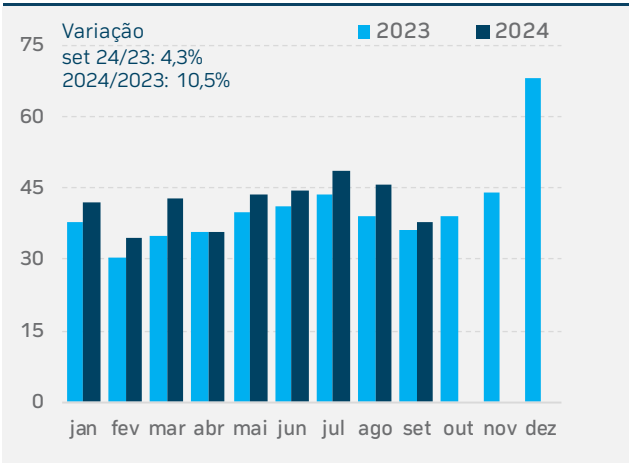




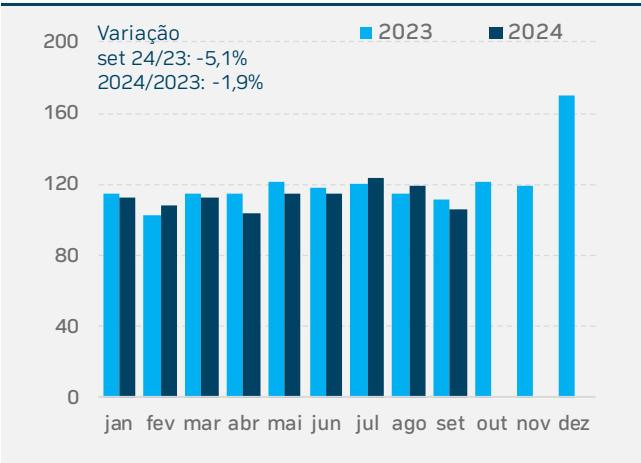
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.393.630	1.383.758	1%	13.456.408	12.680.949	6%
Aluguel complementar	588.177	400.918	47%	4.508.420	3.982.098	13%
Aluguel quiosques/stands	453.859	425.580	7%	4.101.495	3.919.574	5%
Outras receitas	27.570	25.617	8%	741.703	437.568	70%
Receitas totais	2.463.236	2.235.873	10%	22.808.027	21.020.189	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(47.753)	(40.023)	19%	(383.063)	(367.021)	4%
Outras despesas	(307.483)	(385.482)	-20%	(2.669.610)	(2.740.860)	-3%
Despesas totais	(355.236)	(425.506)	-17%	(3.052.673)	(3.107.882)	-2%
Resultado operacional (NOI)	2.108.000	1.810.367	16%	19.755.354	17.912.308	10%
Resultado estacionamento	486.776	367.044	33%	4.127.426	4.223.163	-2%
NOI + estacionamento	2.594.776	2.177.411	19%	23.882.780	22.135.470	8%
Benfeitorias	(5.820)	-	-	(5.820)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.588.956	2.177.411	19%	23.876.960	22.135.470	8%

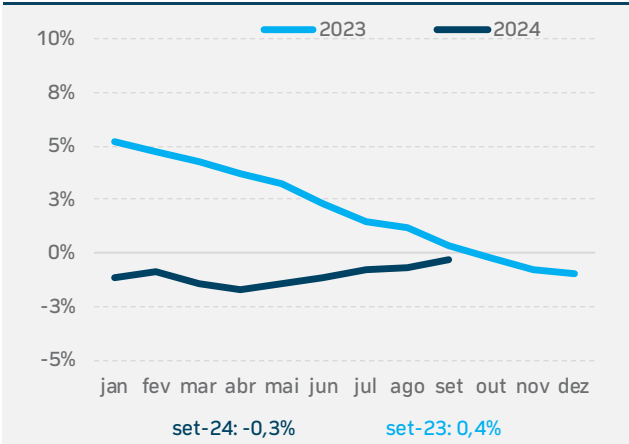
VENDAS (R\$ MM)



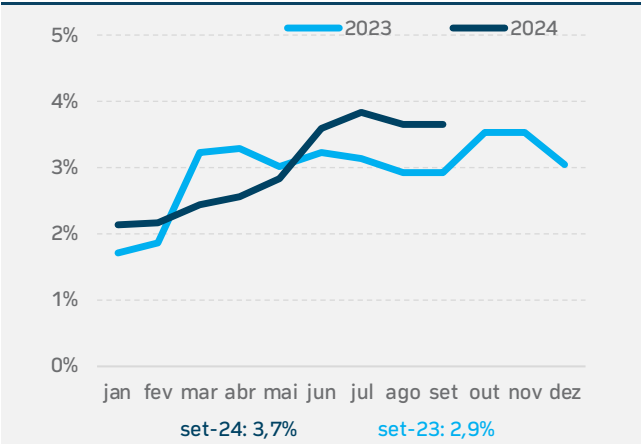
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VCÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

O Tivoli Shopping é um dos principais destaques do portfólio, apresentando ótimos resultados que reforçam a resiliência e força do ativo. É referência para os habitantes das cidades de Santa Bárbara d'Oeste e Americana, cidades da região metropolitana de Campinas.

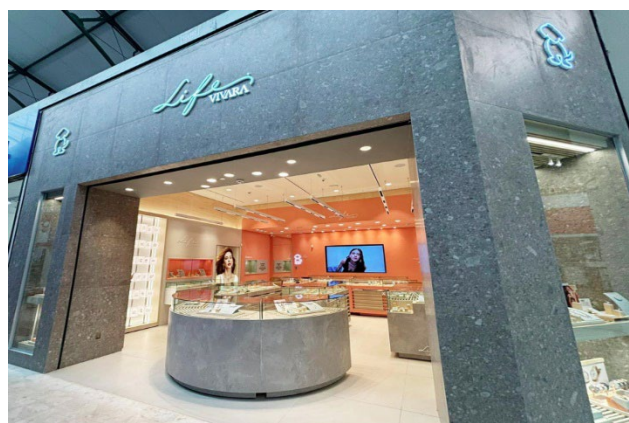
Movimentações comerciais: saídas da Zinzane (123 m²), R&V Fitness (38 m²) e MIS'S Acessórios (32 m²).

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

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

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

www.tivolishopping.com.br



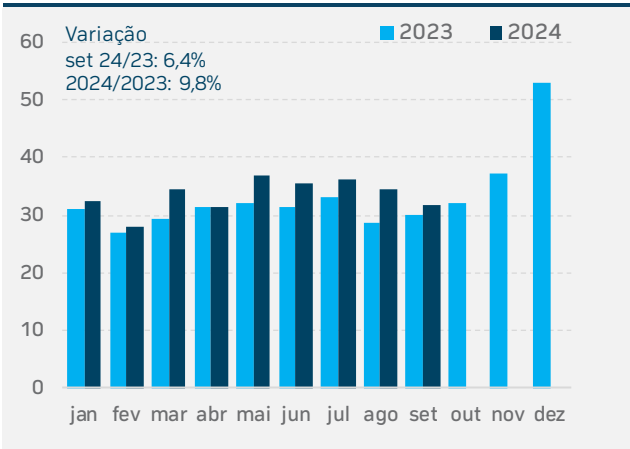
Fotos: Maurício Moreno



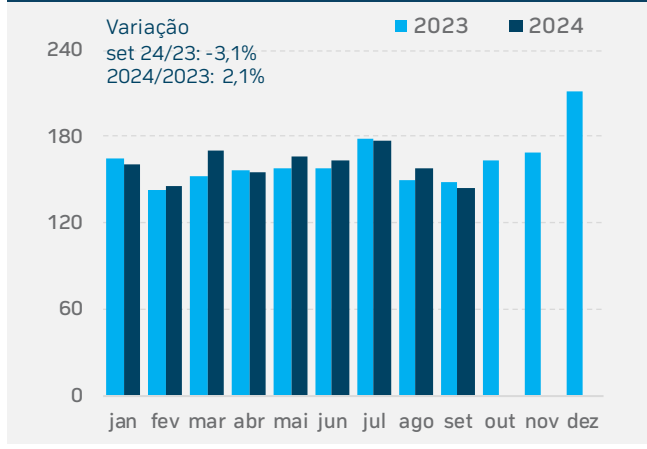
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.512.038	1.407.248	7%	14.100.125	12.532.761	13%
Aluguel complementar	340.325	246.254	38%	1.951.442	1.564.820	25%
Aluguel quiosques/stands	212.110	248.144	-15%	2.165.931	2.066.482	5%
Outras receitas	35.471	165.399	-79%	964.027	1.293.319	-25%
Receitas totais	2.099.944	2.067.045	2%	19.181.525	17.457.382	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(48.260)	(36.806)	31%	(442.299)	(365.617)	21%
Outras despesas	(160.239)	(290.566)	-45%	(1.819.411)	(2.046.412)	-11%
Despesas totais	(208.499)	(327.372)	-36%	(2.261.710)	(2.412.029)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.891.444	1.739.673	9%	16.919.815	15.045.352	12%
Resultado estacionamento	601.459	482.305	25%	5.198.084	4.076.370	28%
NOI + estacionamento	2.492.904	2.221.978	12%	22.117.899	19.121.722	16%
Benfeitorias	(206.056)	(170.552)	21%	(2.706.142)	(713.786)	279%
Resultado não operacional	-	-	-	(160.551)	-	-
Fluxo de caixa total	2.286.847	2.051.426	11%	19.251.205	18.407.936	5%

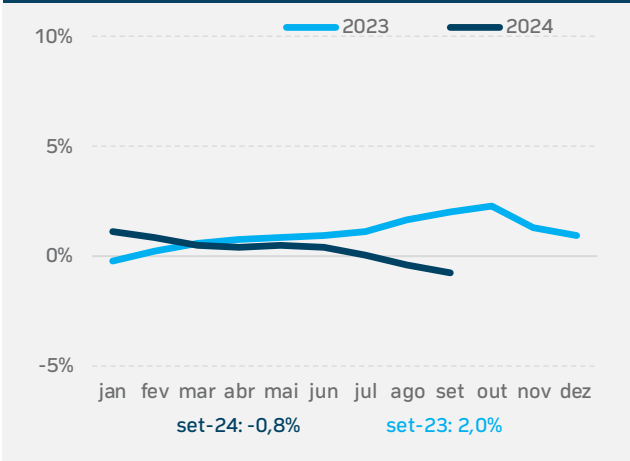
VENDAS (R\$ MM)



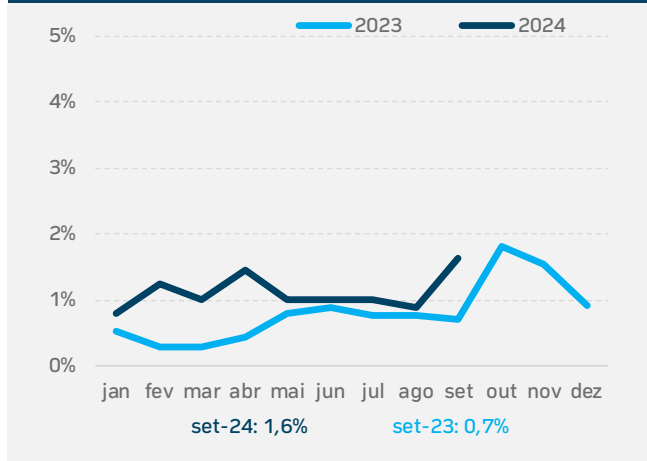
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

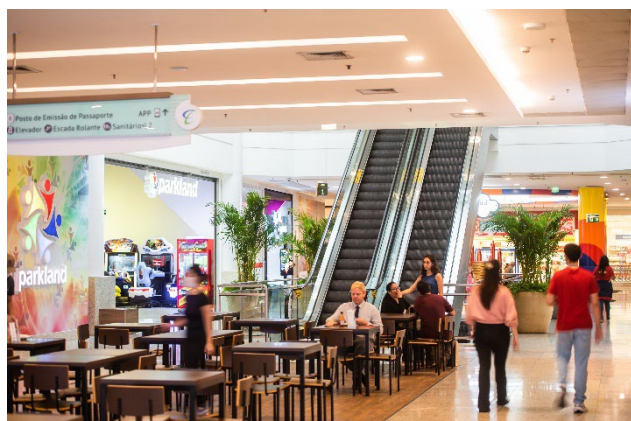
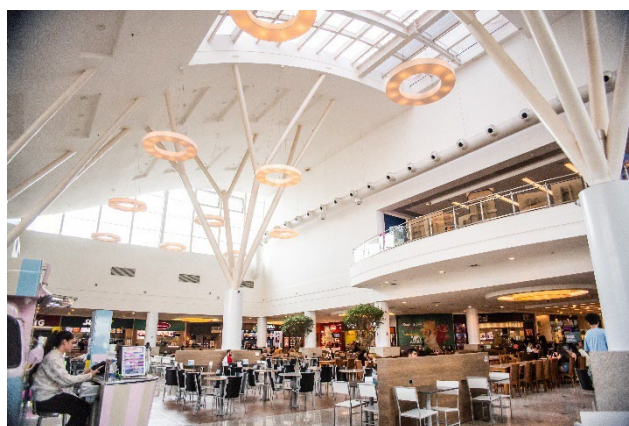
Movimentações comerciais: entradas da Passaletti Calçados (741 m²), Tem Celulares (62 m²) e Gelato Borelli (36 m²), saída da Richards (174 m²).

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

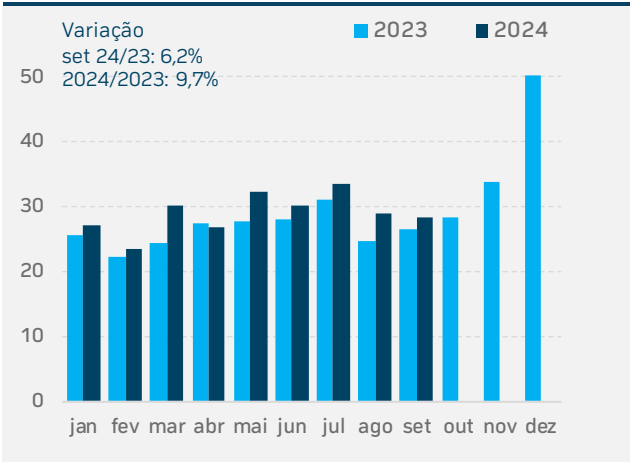




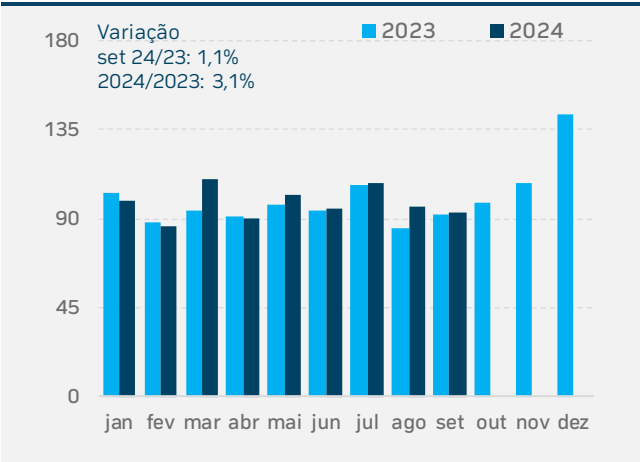
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.152.231	1.065.011	8%	11.483.131	11.319.174	1%
Aluguel complementar	141.353	120.551	17%	1.714.575	1.585.566	8%
Aluguel quiosques/stands	297.366	346.095	-14%	2.781.368	2.756.993	1%
Outras receitas	15.206	20.468	-	166.301	229.842	-
Receitas totais	1.606.155	1.552.126	3%	16.145.376	15.891.574	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(230.378)	(238.513)	-3%	(1.987.942)	(1.927.959)	3%
Outras despesas	(219.622)	(327.039)	-33%	(1.848.600)	(2.467.485)	-25%
Despesas totais	(450.000)	(565.552)	-20%	(3.836.542)	(4.395.445)	-13%
Resultado operacional (NOI)	1.156.155	986.574	17%	12.308.833	11.496.130	7%
Resultado estacionamento	346.867	389.052	-11%	3.244.384	3.228.197	1%
NOI + estacionamento	1.503.022	1.375.626	9%	15.553.217	14.724.326	6%
Benfeitorias	(78.031)	-	-	(229.893)	(254.640)	-10%
Resultado não operacional	16.028	-	-	(27.585)	(185.000)	-85%
Fluxo de caixa total	1.441.018	1.375.626	5%	15.295.740	14.284.686	7%

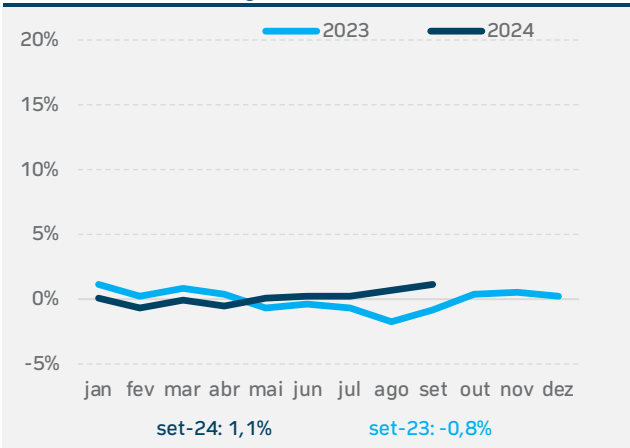
VENDAS (R\$ MM)



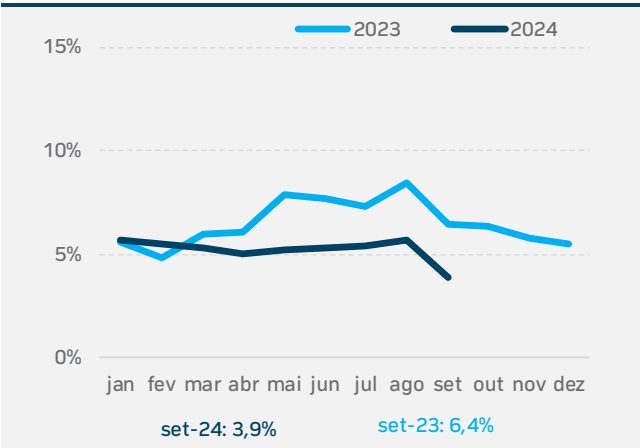
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da One Up (81 m²) e saída da Óticas Wanny (39 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	28,2 mil m ²	217	2000	ALLOS

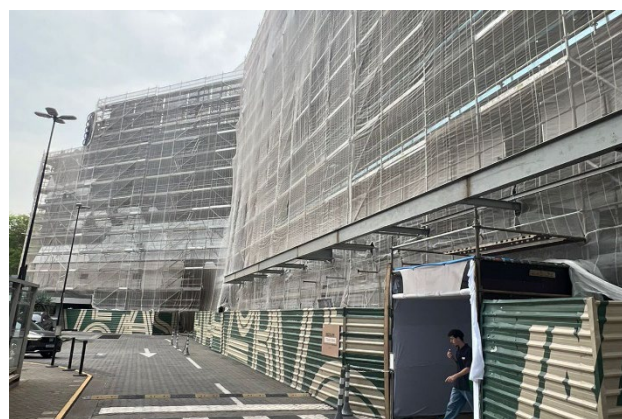
Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

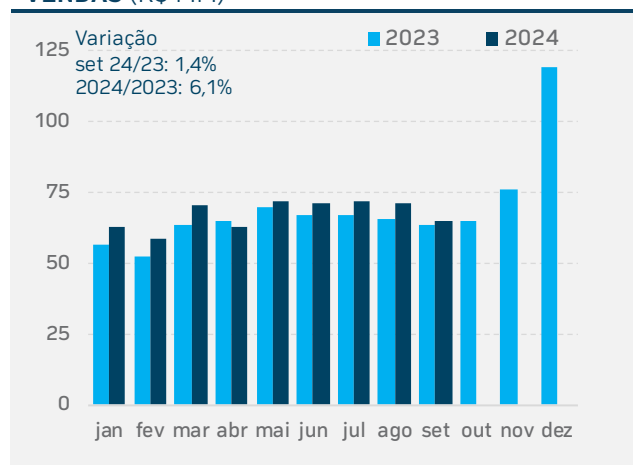


Fotos: Projeto da fachada (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).

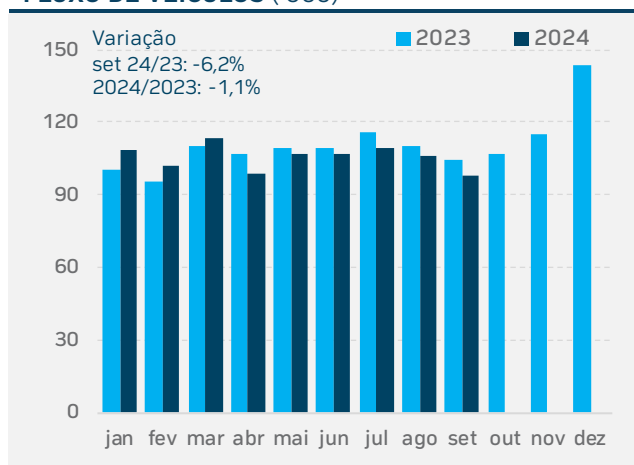
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.114.508	4.014.012	3%	40.249.583	39.235.605	3%
Aluguel complementar	305.939	304.217	1%	4.261.236	3.848.784	11%
Aluguel quiosques/stands	1.140.656	1.163.109	-2%	7.661.152	7.608.219	1%
Outras receitas	(100.984)	144.872	-	2.070.251	1.265.664	64%
Receitas totais	5.460.119	5.626.210	-3%	54.242.223	51.958.272	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(88.492)	(123.931)	-29%	(1.604.330)	(1.316.644)	22%
Outras despesas	(625.444)	(566.268)	10%	(6.059.553)	(6.284.132)	-4%
Despesas totais	(713.937)	(690.199)	3%	(7.663.883)	(7.600.776)	1%
Resultado operacional (NOI)	4.746.183	4.936.011	-4%	46.578.340	44.357.496	5%
Resultado estacionamento	1.465.761	1.189.326	23%	13.089.341	11.214.134	17%
NOI + estacionamento	6.211.944	6.125.337	1%	59.667.680	55.571.630	7%
Benfeitorias	(2.527.725)	(1.144.570)	121%	(15.728.837)	(12.942.161)	22%
Resultado não operacional	43.560	(21.552)	-	246.629	99.272	148%
Fluxo de caixa total	3.727.778	4.959.215	-25%	44.185.473	42.728.740	3%

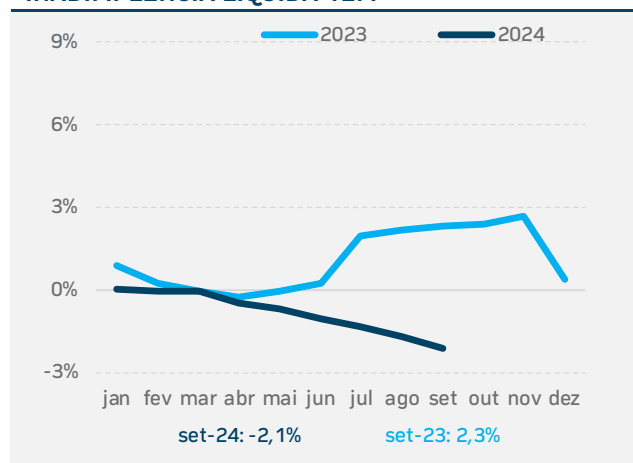
VENDAS (R\$ MM)



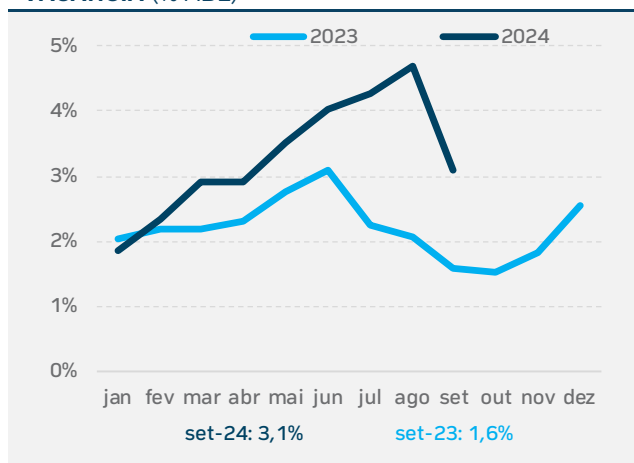
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Daiso (380 m²) e Christóvão da Gama (100 m²), saída da Laser Fast (44 m²), Body Laser (33 m²) e Odonto Company (35 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m ²	137	2009	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



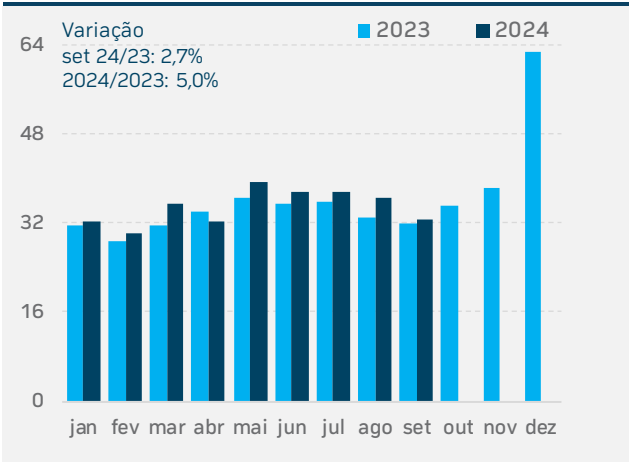
Fotos: Maurício Moreno.



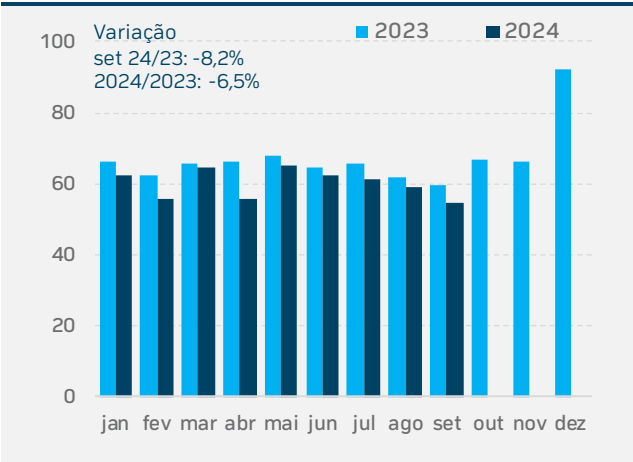
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.091.493	2.071.323	1%	20.814.652	19.933.660	4%
Aluguel complementar	105.309	74.761	41%	1.030.929	846.850	22%
Aluguel quiosques/stands	412.344	380.857	8%	3.619.466	3.206.595	13%
Outras receitas	44.205	44.926	-2%	567.968	489.995	16%
Receitas totais	2.653.351	2.571.866	3%	26.033.016	24.477.100	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(84.468)	(58.546)	44%	(752.580)	(492.167)	53%
Outras despesas	(253.605)	(184.698)	37%	(1.945.944)	(1.730.305)	12%
Despesas totais	(338.073)	(243.244)	39%	(2.698.524)	(2.222.472)	21%
Resultado operacional (NOI)	2.315.277	2.328.622	-1%	23.334.492	22.254.628	5%
Resultado estacionamento	358.564	379.433	-6%	3.740.480	3.515.211	6%
NOI + estacionamento	2.673.841	2.708.055	-1%	27.074.972	25.769.839	5%
Benfeitorias	(50.000)	(300.000)	-83%	(50.000)	(300.000)	-83%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.623.841	2.408.055	9%	27.024.972	25.469.839	6%

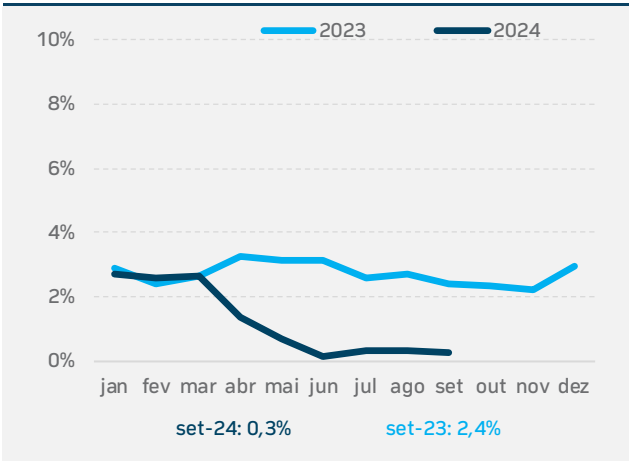
VENDAS (R\$ MM)



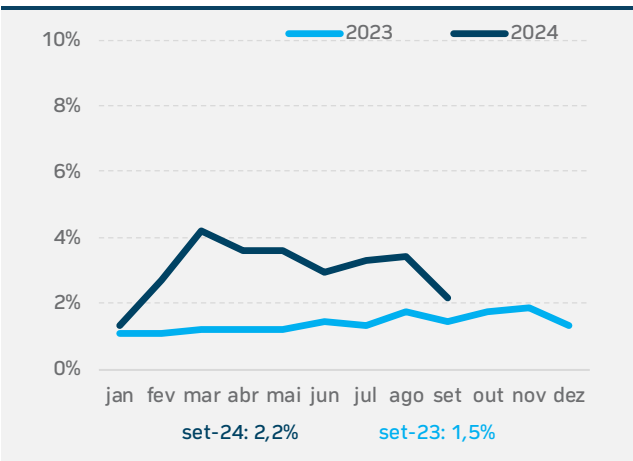
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entradas da Dark Entretenimento (69 m²) e Brasil Cacau (33 m²), saídas da Fornatore (158 m²) e Fornatore Express (46 m²).

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

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br



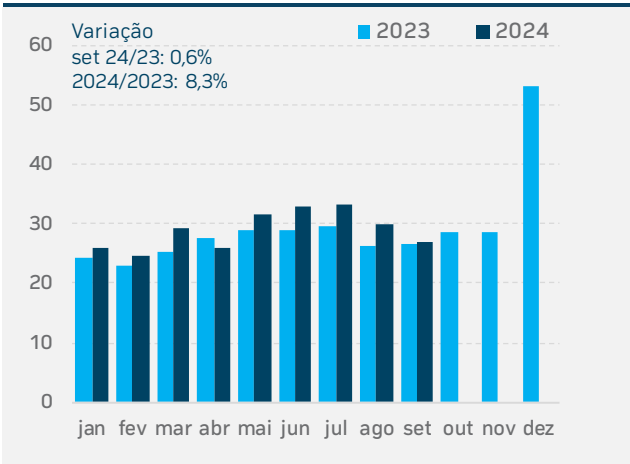
Fotos: Maurício Moreno.



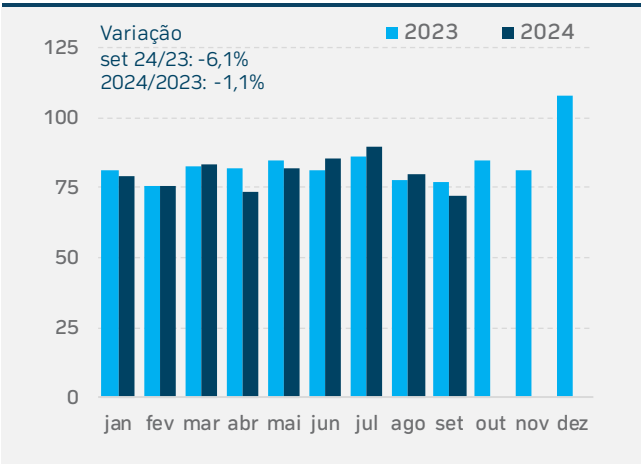
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.395.155	1.397.080	0%	13.746.881	14.700.571	-6%
Aluguel complementar	256.893	126.223	104%	2.141.394	1.605.943	33%
Aluguel quiosques/stands	273.960	321.092	-15%	2.913.371	3.053.830	-5%
Outras receitas	34.411	6.768	408%	123.373	33.696	266%
Receitas totais	1.960.418	1.851.163	6%	18.925.020	19.394.040	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(388.362)	(375.395)	3%	(1.987.500)	(3.254.019)	-39%
Outras despesas	(303.284)	(150.896)	101%	(2.405.190)	(2.764.995)	-13%
Despesas totais	(691.646)	(526.292)	31%	(4.392.690)	(6.019.014)	-27%
Resultado operacional (NOI)	1.268.772	1.324.872	-4%	14.532.329	13.375.026	9%
Resultado estacionamento	698.732	621.758	12%	5.266.952	5.959.728	-12%
NOI + estacionamento	1.967.504	1.946.630	1%	19.799.281	19.334.754	2%
Benfeitorias	(286.916)	(149.115)	92%	(1.504.128)	(1.251.958)	20%
Resultado não operacional	-	15.037	-	(144.800)	(339.711)	-57%
Fluxo de caixa total	1.680.588	1.812.552	-7%	18.150.353	17.743.085	2%

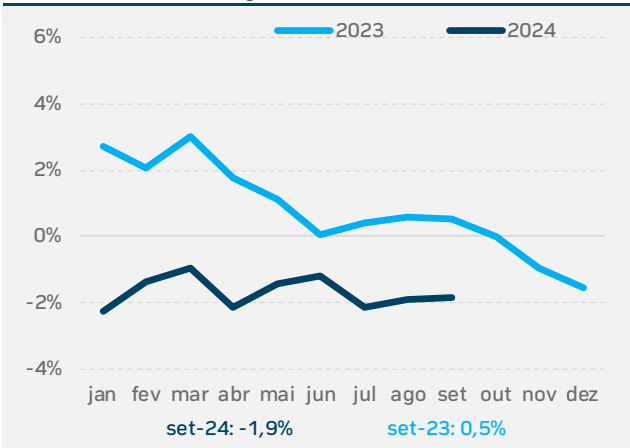
VENDAS (R\$ MM)



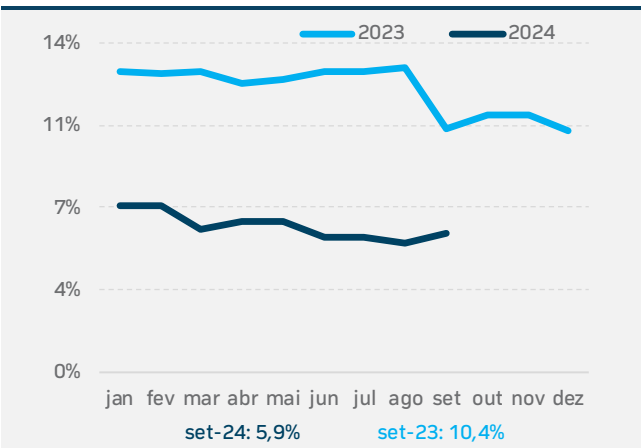
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que o aumento da vacância observado em julho se refere a realocação do Poupatempo para o terreno ao lado do shopping, sendo um movimento benéfico ao Suzano, 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 após a locação da área que ficou vaga. 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.

Movimentações comerciais: entrada da L'Occitane Au Brésil (33 m²), saídas da Studio 011 Tattoo (31 m²) e Hellas Boutique (25 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	25,0 mil m²	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



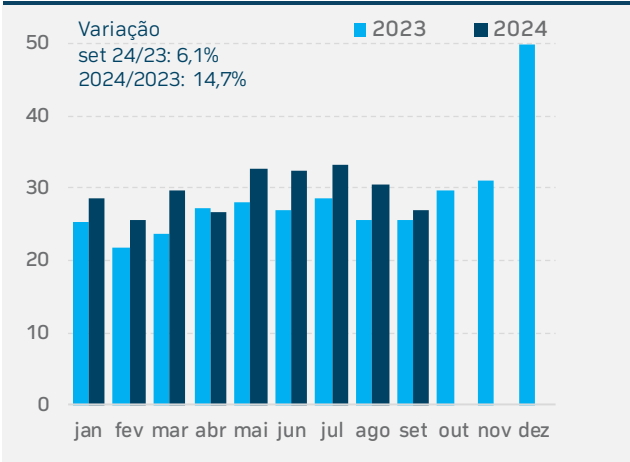
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



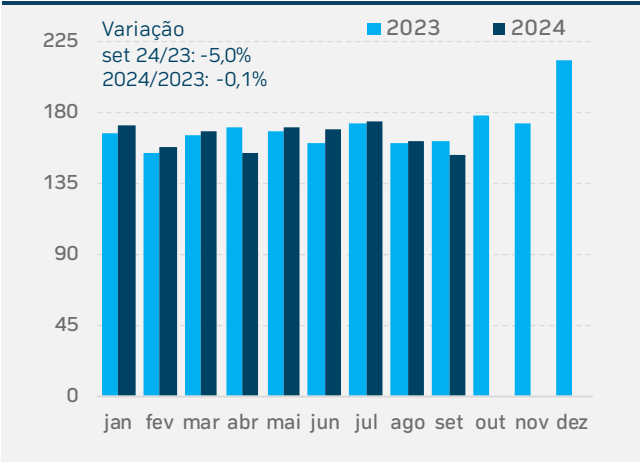
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.343.104	1.413.215	-5%	13.700.961	13.920.756	-2%
Aluguel complementar	156.303	112.710	39%	1.784.766	1.414.998	26%
Aluguel quiosques/stands	266.291	410.573	-35%	2.906.836	2.822.916	3%
Outras receitas	115.677	113.865	2%	1.216.311	677.034	80%
Receitas totais	1.881.375	2.050.363	-8%	19.608.873	18.835.705	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(82.348)	(369)	22227%	(803.040)	62.815	-
Outras despesas	(224.698)	(179.229)	25%	(1.994.195)	(1.924.514)	4%
Despesas totais	(307.046)	(179.598)	71%	(2.797.235)	(1.861.699)	50%
Resultado operacional (NOI)	1.574.329	1.870.765	-16%	16.811.638	16.974.006	-1%
Resultado estacionamento	509.963	434.615	17%	4.520.109	3.765.916	20%
NOI + estacionamento	2.084.292	2.305.380	-10%	21.331.747	20.739.921	3%
Benfeitorias	(250.845)	(298.363)	-16%	(2.739.882)	(9.082.243)	-70%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.833.447	2.007.016	-9%	18.591.864	11.657.679	59%

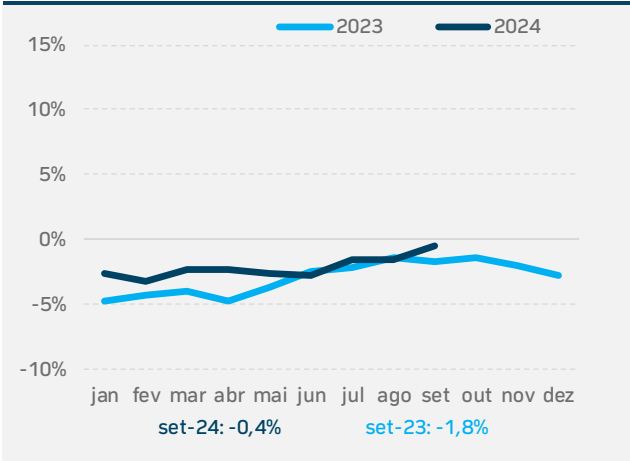
VENDAS (R\$ MM)



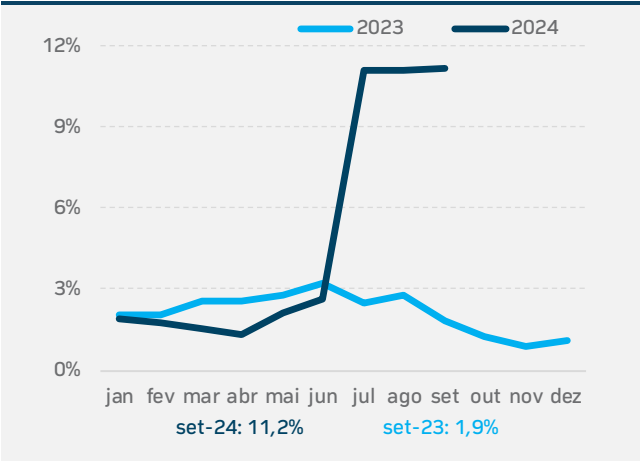
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

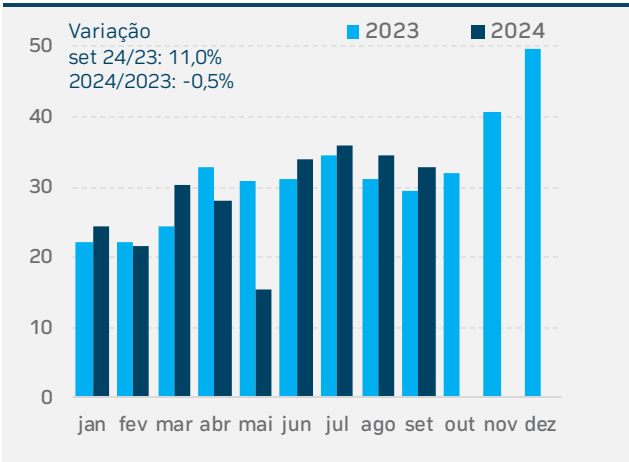




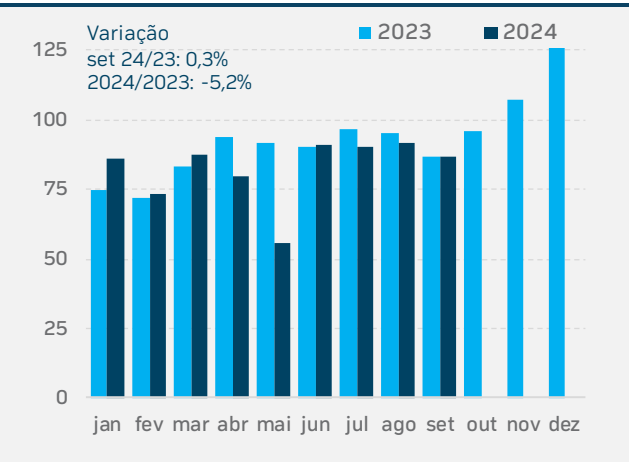
I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.385.254	1.115.975	24%	10.160.247	10.386.356	-2%
Aluguel complementar	510.803	457.863	12%	3.761.018	4.086.412	-8%
Aluguel quiosques/stands	132.089	135.649	-3%	973.371	1.066.909	-9%
Outras receitas	68.540	8.538	703%	394.058	103.487	281%
Receitas totais	2.096.687	1.718.024	22%	15.288.694	15.643.165	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(50.214)	(66.847)	-25%	(518.992)	(931.765)	-44%
Outras despesas	(217.677)	(44.767)	386%	(1.261.809)	(1.192.049)	6%
Despesas totais	(267.891)	(111.615)	140%	(1.780.801)	(2.123.815)	-16%
Resultado operacional (NOI)	1.828.796	1.606.409	14%	13.507.892	13.519.350	0%
Resultado estacionamento	153.602	-	-	1.218.203	-	-
NOI + estacionamento	1.982.398	1.606.409	23%	14.726.096	13.519.350	9%
Benfeitorias	(79.450)	(195.344)	-59%	(1.422.764)	(1.485.281)	-4%
Resultado não operacional	1.708	2.659	-36%	(338.107)	33.231	-
Fluxo de caixa total	1.904.656	1.413.725	35%	12.965.225	12.067.301	7%

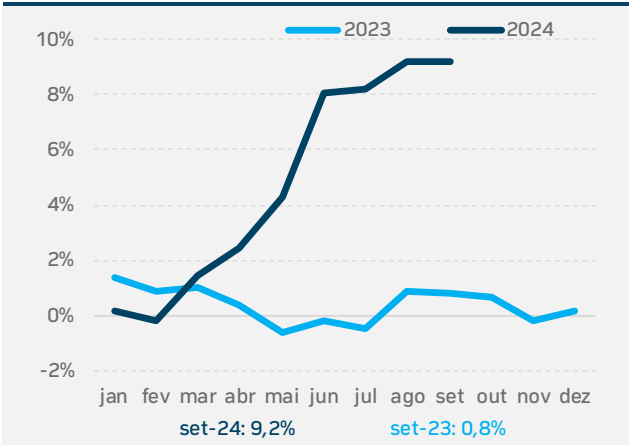
VENDAS (R\$ MM)



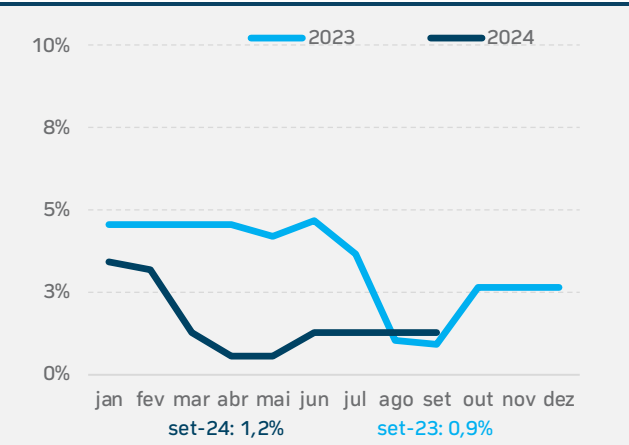
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 já foram iniciadas, e a inauguração deve ocorrer no início de 2025.

Movimentações comerciais: entrada da Alphabeto (37 m²) e saída da IPlace (136 m²).

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

Principais Operações: Body Tech, Cine Laser, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6, Peixe ao Cubo, Sebrae.

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

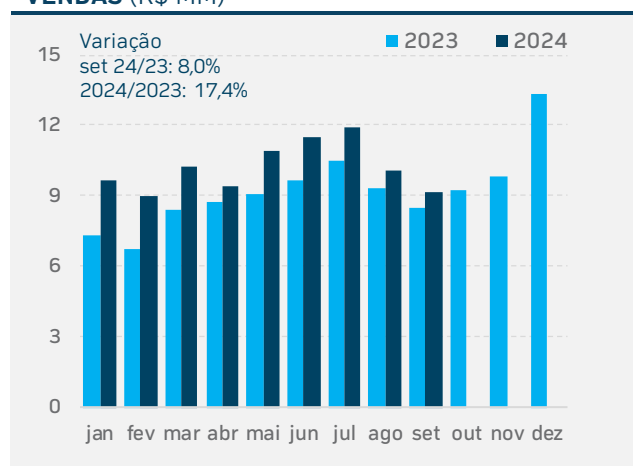
www.goiabeirasshopping.com.br



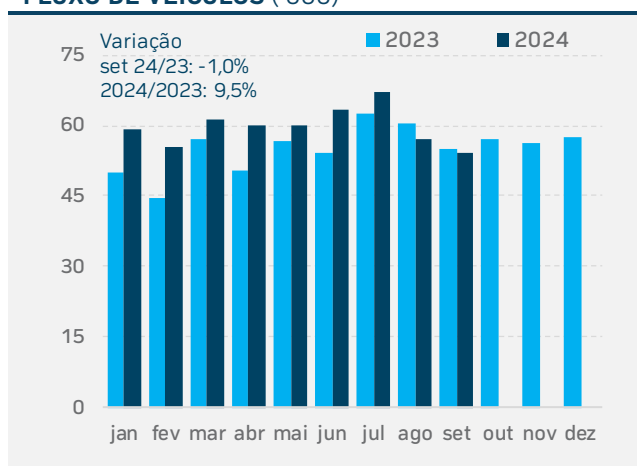
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	153.746	201.400	-24%	2.003.569	2.326.567	-14%
Aluguel complementar	56.834	101.163	-44%	978.101	951.343	3%
Aluguel quiosques/stands	83.362	58.908	42%	629.404	677.235	-7%
Outras receitas	30.039	2	1241181%	274.651	9.966	2656%
Receitas totais	323.981	361.474	-10%	3.885.725	3.965.110	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(555.098)	(570.753)	-3%	(6.527.673)	(6.483.630)	1%
Outras despesas	(56.195)	(36.642)	53%	(739.151)	(391.178)	89%
Despesas totais	(611.293)	(607.394)	1%	(7.266.824)	(6.874.807)	6%
Resultado operacional (NOI)	(287.312)	(245.920)	17%	(3.381.099)	(2.909.697)	16%
Resultado estacionamento	2.685	2.503	7%	24.084	20.100	20%
NOI + estacionamento	(284.627)	(243.417)	17%	(3.357.015)	(2.889.597)	16%
Benfeitorias	-	-	-	-	(663.648)	-100%
Resultado não operacional	(13.889)	(300.513)	-95%	(636.701)	(1.206.144)	-47%
Fluxo de caixa total	(298.516)	(543.930)	-45%	(3.993.716)	(4.759.389)	-16%

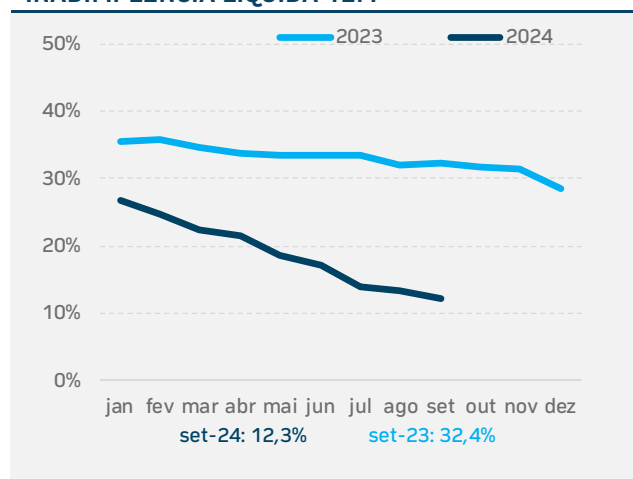
VENDAS (R\$ MM)



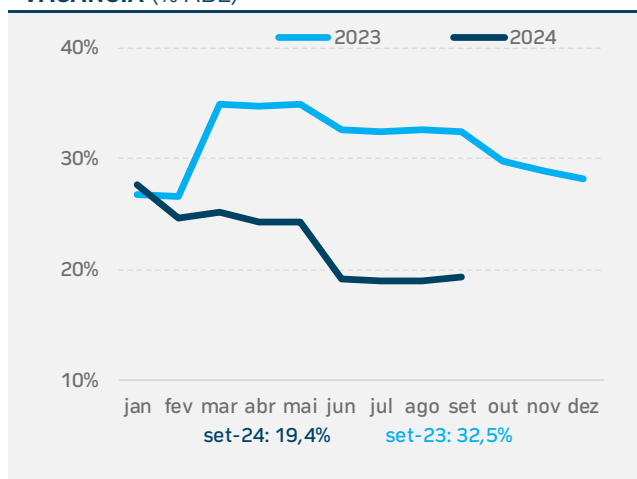
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

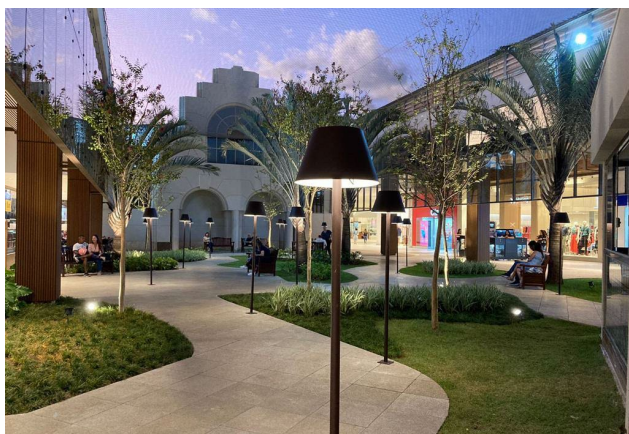


FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

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 Selten Brasil (50 m²) e saída da Track & Field (62 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				

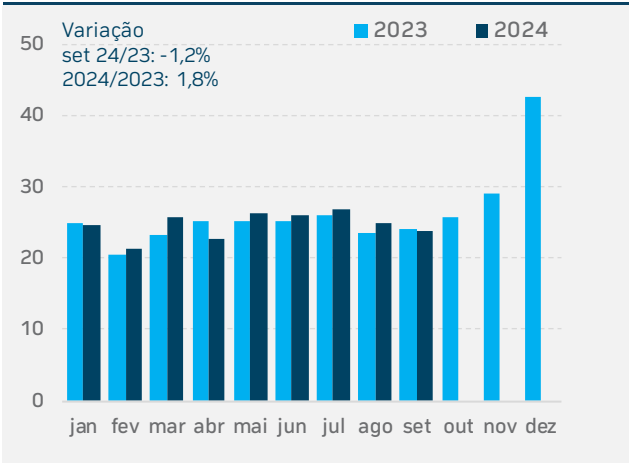




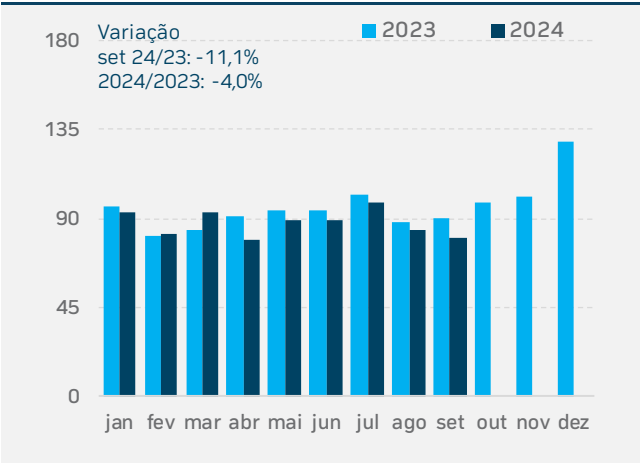
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-24	Realizado set-23	Variação vs. set-23	Acum. set-24	Acum. set-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.148.185	1.028.736	12%	10.588.893	10.316.615	3%
Aluguel complementar	145.727	122.555	19%	1.723.114	1.717.704	0%
Aluguel quiosques/stands	299.708	240.067	25%	2.473.114	2.260.103	9%
Outras receitas	9.180	30.966	-	101.049	180.855	-
Receitas totais	1.602.800	1.422.323	13%	14.886.171	14.475.277	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(64.679)	(9.640)	571%	(474.598)	(120.353)	294%
Outras despesas	(102.322)	(203.671)	-50%	(1.409.917)	(2.223.695)	-37%
Despesas totais	(167.001)	(213.310)	-22%	(1.884.515)	(2.344.047)	-20%
Resultado operacional (NOI)	1.435.800	1.209.013	19%	13.001.656	12.131.230	7%
Resultado estacionamento	429.761	367.830	17%	3.870.928	3.290.933	18%
NOI + estacionamento	1.865.560	1.576.843	18%	16.872.584	15.422.163	9%
Benfeitorias	(328.004)	(402.866)	-19%	(784.972)	(3.842.416)	-80%
Resultado não operacional	25.207	15.901	59%	(43.489)	(282.809)	-85%
Fluxo de caixa total	1.562.764	1.189.879	31%	16.044.123	11.296.938	42%

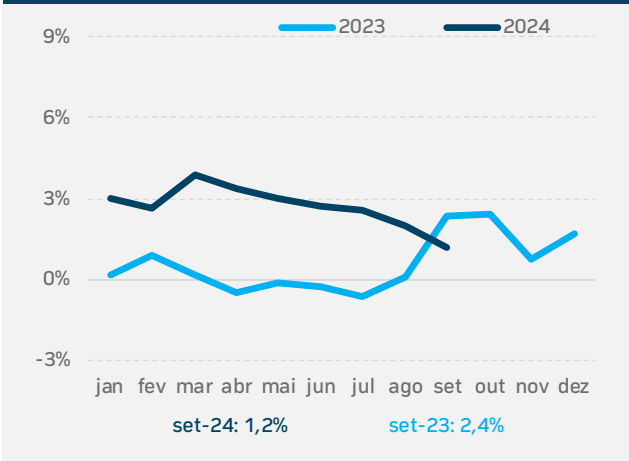
VENDAS (R\$ MM)



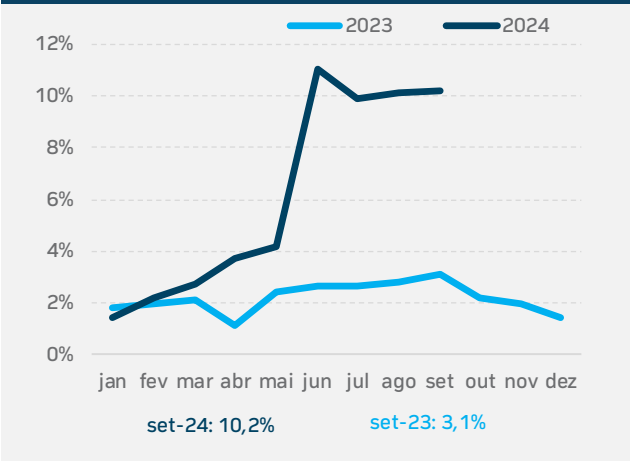
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (7% 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, Boteco Rainha (a inaugurar), Irajá Redux, 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.

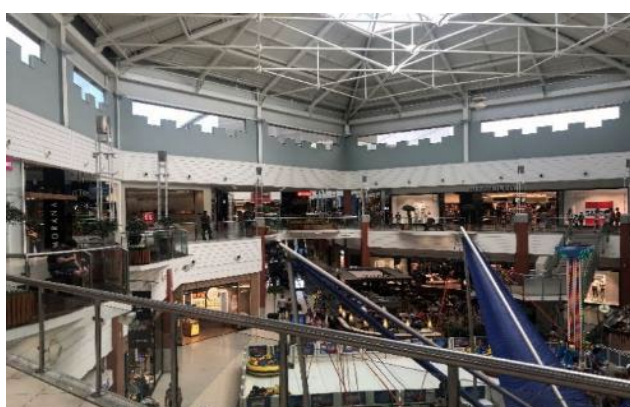
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

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

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

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

www.floripashopping.com.br



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

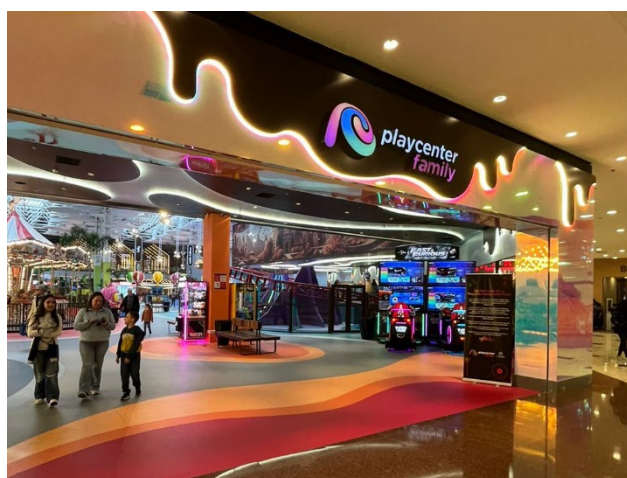
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

RETOMADA DA 10ª EMISSÃO

A Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral via fato relevante que foi celebrado o “Instrumento Particular de Rerratificação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”.

Assim, determinadas características da 10ª Emissão foram alteradas, conforme descritas abaixo:

Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 10ª Emissão, equivalente a R\$ 223,54 (duzentos e vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos), corresponde ao valor patrimonial das cotas do Fundo apurado em 30 de setembro de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento.

Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”).

Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta é, inicialmente, de até R\$ 149.816.508,00 (cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 152.061.678,00 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta”).

Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será, inicialmente, 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional. Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional.

Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 223.540,00 (duzentos e vinte e três mil e quinhentos e quarenta reais, considerando o Preço por Cota, e de R\$ 226.890,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos e noventa reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 1.000 (mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 2º (segundo) dia útil anterior a data de divulgação do Anúncio de Início (“Data-Base”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas

inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarta) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.

Direito de Subscrição de Sobras. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Montante Adicional. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Investimento Mínimo por Investidor Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (uma) Nota Cota.

A Administradora, por fim, informa que o pedido de registro da 10ª Emissão foi reapresentado, nesta data, perante a CVM para retomada da sua análise pela CVM, nos termos do artigo 39, §4º, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

OS TERMOS DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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