

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



NOVEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
SHOPPING JARDIM SUL	15
SHOPPING PENHA	17
SHOPPING WEST PLAZA	19
MOOCA PLAZA SHOPPING	21
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	23
CAPIM DOURADO SHOPPING	25
TIVOLI SHOPPING CENTER	27
BOULEVARD SHOPPING BAURU	29
SHOPPING VILLALOBOS	31
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	33
SANTANA PARQUE SHOPPING	35
SUZANO SHOPPING	37
I FASHION OUTLET	39
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	41
FRANCA SHOPPING	43
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	45
FLORIPA SHOPPING	46
GRAND PLAZA SHOPPING	47
VIA PARQUE SHOPPING	48
GLOSSÁRIO	49
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	50
DOCUMENTOS	51

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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 223,44

COTA DE MERCADO

R\$ 193,01

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,5 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

125.272

ABL PRÓPRIA ¹

240,0 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

RATING

brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil ([link](#))

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: 29/11/2024.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Terminamos outubro com a cotação do dólar a R\$ 5,78, uma alta de 6,05% em relação ao mês anterior, sendo esse o maior valor para a moeda americana desde março de 2021. Pois bem, em novembro renovamos todas as máximas, pregão após pregão, terminando o mês com a cotação do dólar atingindo R\$ 6,11 e fechando a R\$ 6,05 em 29/11, encerrando o mês com uma alta de 4,77%.

Nesse ambiente de perplexidade a pergunta que fica é: o que deu errado? Qual a razão da disparada das cotações do dólar e da expressiva alta das taxas de juros embutidas nas cotações dos contratos de DI da B3 e nas negociações diárias de títulos públicos? Desde junho, o governo, alertado por analistas de mercado e pela preocupação manifestada pelo Banco Central do Brasil, vem falando em implementar um pacote de medidas de controle de gastos visando a reforçar o cumprimento da meta fiscal que assumiu, ou seja, um resultado primário zero, dentro de uma banda de 0,25% para 2024 e 2025 e a viabilidade do arcabouço fiscal para os próximos anos. E assim atravessou todos esses últimos meses adiando anúncios e prorrogando reuniões infundáveis, passando para o mercado o discurso de que viria com um pacote robusto de corte de gastos, ou, no mínimo, com um controle maior sobre as suas despesas.

Os mais otimistas chegaram a acreditar que a limitação do aumento real do salário-mínimo a 2,50%, que vem a ser o teto máximo do aumento de despesas previsto no arcabouço fiscal, ajudaria a resolver as despesas indexadas como os gastos previdenciários, os gastos com o BPC (Benefícios de Prestação Continuada), abono e seguro-desemprego. Também se falou em aplicar a regra do teto prevista no arcabouço fiscal para limitar o aumento do piso para despesas em saúde, educação, Proagro e até com emendas parlamentares.

Esse caminho teria sido aceito pelo mercado como uma preocupação real do governo Lula com a questão fiscal e provavelmente teria trazido uma diminuição do prêmio de risco implícito nas cotações de dólar e juros. Mas o fato é que o anúncio final do pacote fiscal em 27/11 foi muito ruim, desde a inclusão de medidas que diminuem a arrecadação do Governo, como a isenção do pagamento de imposto de renda para aqueles que ganhem até R\$ 5.000,00 por mês, até cálculos duvidosos com relação ao total do impacto das medidas, com o Governo anunciando um valor um pouco maior que R\$ 70 bi e alguns economistas calculando esse valor ao redor de R\$ 50 bi. Medidas de aumento da tributação de quem ganha mais de R\$ 50.000,00 por mês foram anunciadas para compensar essa perda de receita, mas não foi detalhado como aprovar essa medida no Congresso e como tributar essas pessoas ou ainda, qual seria o valor da arrecadação com essa tributação. O anúncio foi um desastre de comunicação e o mercado, de novo, renovou altas de juros, já prevendo mais de 14% para a SELIC no meio de 2025 e viu o dólar fazer novas máximas contra o real nos primeiros dias de dezembro.

O Brasil precisa de um esforço fiscal que gere uma percepção positiva e permita a ancoragem das taxas de juros em patamares mais razoáveis. O que se nota na transição do teto de gastos aprovado no Governo Temer que perdurou até 2022 e o arcabouço fiscal do atual Governo é que a criação de despesas extra-teto sem um limitador formal mina a credibilidade em termos uma relação dívida/PIB estável e com isso se instala no mercado uma desconfiança grande que realimenta essa percepção negativa e pode comprometer a meta de inflação pelo impacto que a desvalorização da moeda passa a ter na evolução dos preços, em especial das commodities. Precisamos de um teto inviolável, mesmo que dentro dele se abra um espaço conhecido para eventuais choques externos como tragédias climáticas. Se, eventualmente, houver necessidade de valores mais elevados para absorver algo não previsto, tem que sair de corte de outras despesas.

No campo externo houve a eleição de Donald Trump nos Estados Unidos da América (EUA), o que pode trazer um programa de governo mais protecionista, tendendo a um aumento de tarifas comerciais o que pode dificultar a queda da inflação americana para a meta de 2% e, portanto, encerrar mais cedo o ciclo de corte juros que vem sendo implementado pelo presidente do FED, Jerome Powell, além de fortalecer a moeda americana em relação às principais moedas do mundo. De qualquer forma, espera-se que o FED promova mais um corte de 0,25% em sua reunião de dezembro e encerre o ciclo de corte de juros para o patamar entre 4,25% e 4,50%. Não descartamos um outro corte no começo de 2025, mas se formos acreditar no discurso do presidente americano nas questões de imigração que podem trazer um aumento dos custos de mão de obra e também na questão do aumento das tarifas, nos parece mais prudente que Powell espere o início do governo Trump para avaliar as medidas que o novo presidente vai promover e só aí voltar a cortar as tarifas.



No campo interno o COPOM, como era esperado, promoveu um aumento de 0,50% na SELIC que passou a 11,25% e espera-se um novo aumento, agora de 0,75% para a reunião de 11 de dezembro. Como mencionado no começo desta carta, as expectativas estão desancoradas e essa situação tem se manifestado em todos os mercados, com quedas expressivas na B3 e no IFIX. Aliás, o IFIX caiu 2,11% em novembro, acumulando uma queda de 5,26% no ano. Uma queda que reflete a expectativa do aumento de juros e a movimentação de parte dos clientes, principalmente aqueles de varejo, de saída dessa classe de ativos. Reafirmamos que essa queda traz uma oportunidade única de entrada no mercado de FII.

Existe uma grande divergência entre o mercado de fundos, que vem negociando com descontos expressivos sobre o valor patrimonial de suas cotas, e os ativos que fazem parte do portfólio desses fundos. Pegando o segmento de shoppings por exemplo, continuamos a assistir um crescimento de vendas e de resultado muito superior ao aumento da inflação, demonstrando que existe crescimento de consumo das famílias, o que vem sendo demonstrado, aliás, pela alta do PIB, que deve fechar 2024 com um crescimento ao redor de 3,50%. No entanto, assistimos à queda nas cotações dos principais FII de shoppings que estão negociando com descontos superiores a 15%.

Os imóveis logísticos, por sua vez, estão com os menores indicadores de vacância dos últimos 10 anos e negociam em grande parte em valores inferiores ao custo de reposição, o que desestimulará novas construções. Com isso já estamos vendo um aumento no valor das locações. Mesmo assim, as cotações dos FII ancorados em imóveis logísticos seguem negociando com descontos em relação ao valor patrimonial de seu portfólio.

Por fim, no segmento de lajes corporativas se encontram as maiores oportunidades em relação a compras de bons imóveis com descontos significativos em relação ao custo de reposição. Embora estejamos passando por uma fase de redução da vacância, temos dentro da carteira de vários FII, imóveis negociando em regiões que negociam aos maiores preço por metro quadrado do Brasil com desconto de quase 25% em relação ao seu valor patrimonial.

Sabemos o quanto é sofrido quando atravessamos esses momentos de ajuste de preços contrário à nossas posições, mas temos convicção que, assim como em 2015 e 2016, o mercado está nos apresentando uma excelente oportunidade para aquisição de excelentes ativos a um preço que nos proporcionará um carregamento confortável, ao redor de 11% ao ano em alguns casos e um relevante ganho de capital nos anos à frente quando retornarmos à realidade de uma taxa de juros mais equilibrada. Afinal, quanto tempo o Brasil pode aguentar com uma taxa de juros real da magnitude que temos hoje, superior a 7%?

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

Variação dos Indicadores	out/24	nov/24	2024
Ibovespa	-1,60%	-3,12%	-6,35%
IFIX	-3,06%	-2,11%	-5,26%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	4,77%	25,04%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+37 bps	+163 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments



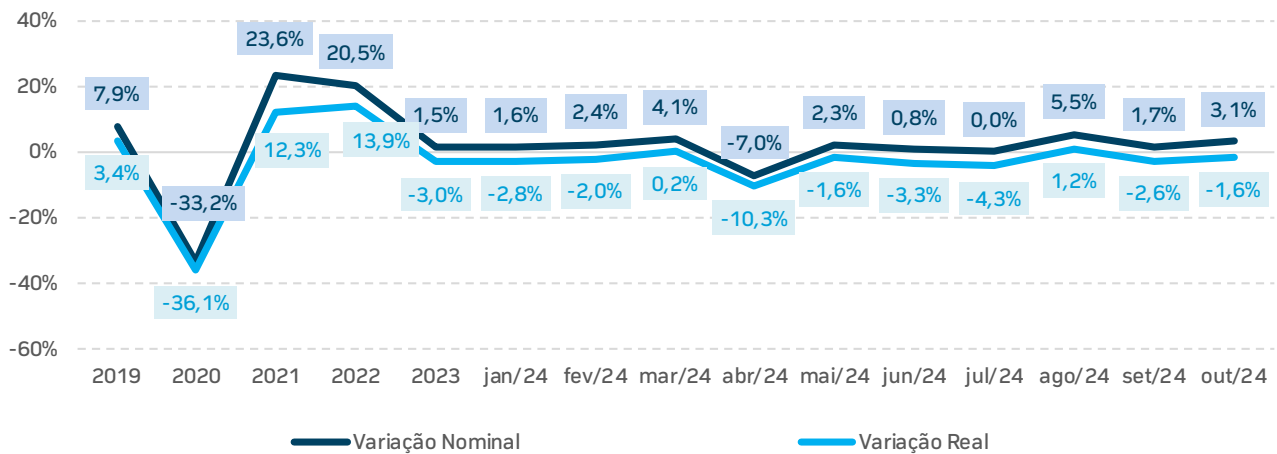
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 3,1% 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 1,6%. Considerando o acumulado de 2024, temos um crescimento nominal de vendas de 1,4% vs. o mesmo período de 2023.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

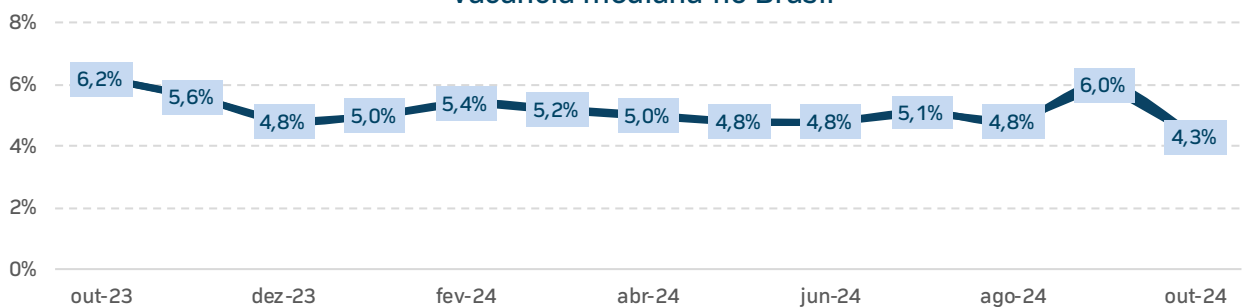


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

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

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de outubro, 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\$ 1.212 em outubro, o que representa um crescimento de 6,7% vs. outubro 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 outubro com 4,9% da ABL vaga vs. 5,1% em setembro e 6,5% em outubro de 2023. 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 outubro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 77,9/m², um crescimento de 4,1% vs. outubro de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresenta crescimento de 4,8% em comparação ao mesmo período de 2023.

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

Outubro - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. out/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. out/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	3,1%	1.985	6,3%	4,4%	137,6	8,8%	6,5%
Penha	12%	87,6%	29.779	3,9%	1.520	7,1%	8,3%	84,4	6,7%	8,3%
West Plaza ²	9%	89,2%	35.827	8,9%	660	7,6%	-0,9%	27,0	-45,1%	-18,9%
Pq. D. Pedro ²	7%	7,7%	126.262	1,7%	1.382	8,0%	7,3%	137,6	11,2%	3,1%
Mooca	7%	20,0%	42.067	1,6%	1.940	6,5%	7,0%	166,4	7,6%	8,0%
São Bernardo	7%	35,0%	42.952	3,4%	1.063	4,2%	5,8%	87,5	19,8%	9,4%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.731	3,1%	1.092	8,9%	10,9%	65,7	21,1%	9,5% ⁶
Tivoli	6%	59,0%	25.890	1,8%	1.358	9,8%	9,5%	101,0	9,3% ⁵	14,6% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.550	3,9%	882	7,1%	9,4%	44,9	8,7%	5,9%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.249	3,1%	2.462	7,3%	6,2%	211,1	2,7%	6,9%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	1,9%	1.137	-2,0%	4,3%	89,6	-0,7%	4,5%
Floripa ²	3%	25,5%	50.469	1,1%	1.00 ⁴	4,7%	5,5%	54,5	-4,5%	-2,9%
Santana	2%	15,0%	25.887	4,9%	1.115	3,6%	10,0%	90,1	24,4%	6,4%
Suzano	2%	15,0%	24.949	10,8%	1.230	3,4%	12,7%	94,6	-3,2%	1,5%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,2%	1.588	-0,4%	-0,5%	95,5	22,9%	10,4%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	19,8%	369	5,6%	16,1%	-20,3	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	3,5%	1.451	5,6%	2,1%	91,5	-1,4%	8,2%
HGBS^{1 3}	-	-	227.769	4,9%	1.212	6,7%	6,7%	77,9	4,1%	4,8%

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 15,1% vs. out/23 e 17,4% no acumulado do ano.

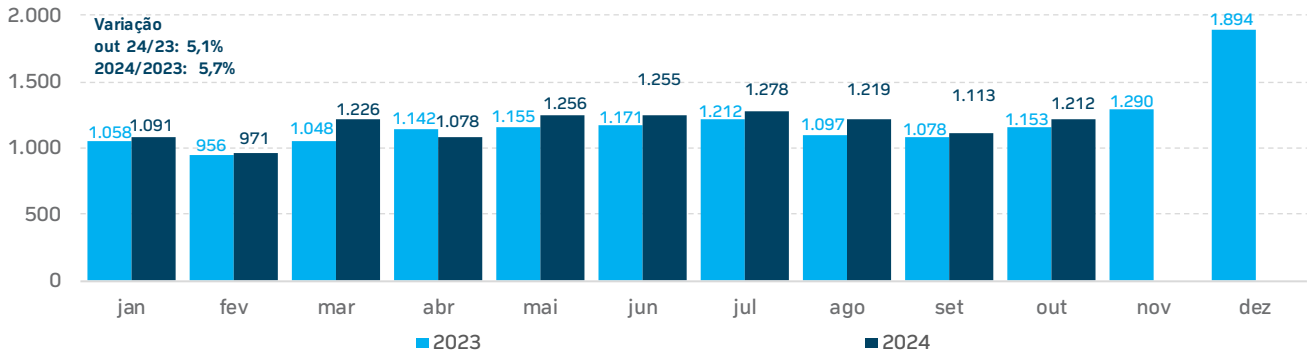
⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 13,3% vs. YTD-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

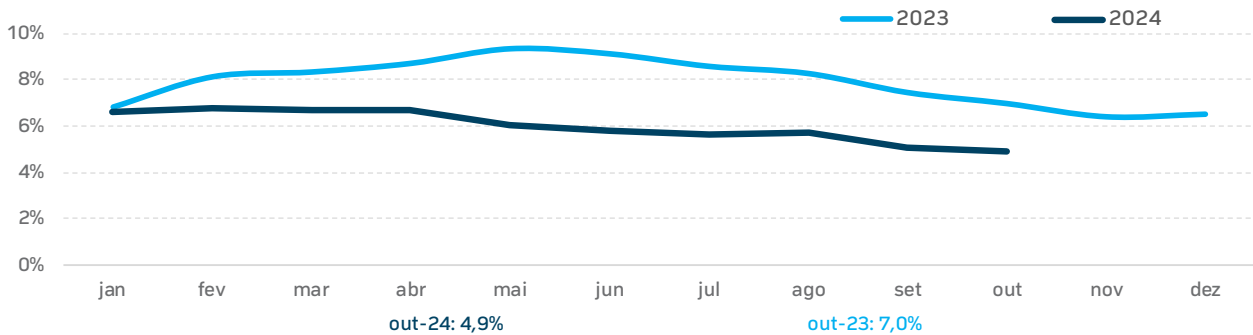
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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.

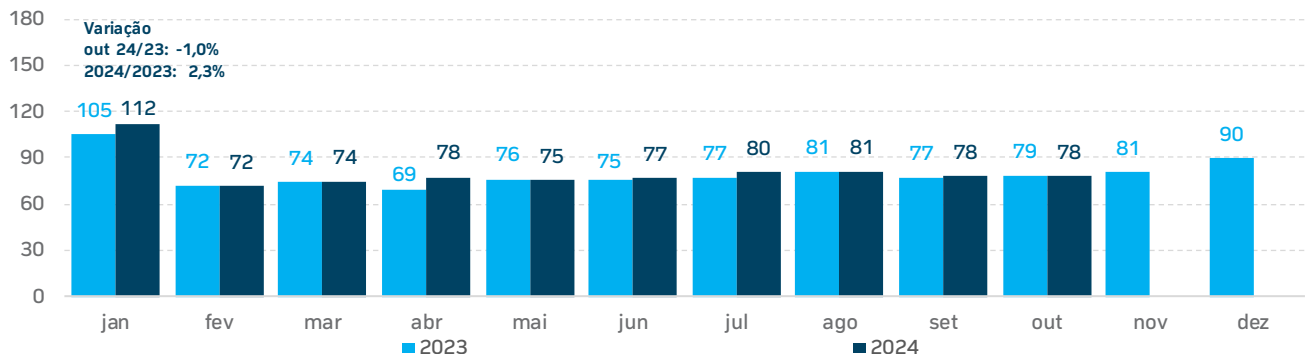
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em novembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,26 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de dezembro de 2024, aos detentores de cotas em 29 de novembro 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	nov-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	17.955.142	1,41	203.085.555	1,45
Imóveis	15.146.205	1,19	169.371.065	1,21
FIs Estratégicos - Rendimento	2.808.937	0,22	33.714.491	0,24
Outras Receitas	1.594.640	0,13	25.315.205	0,18
FIs Líquidos - Rendimento	585.735	0,05	9.294.041	0,07
CRI	846.374	0,07	7.461.800	0,05
LCI	-	-	138.874	0,00
Renda Fixa	162.531	0,01	8.420.490	0,06
Total de Despesas	(3.479.527)	(0,27)	(38.793.377)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.774.984)	(0,14)	(18.050.467)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.704.542)	(0,13)	(20.742.910)	(0,15)
Resultado Operacional	16.070.256	1,26	189.607.384	1,35
Lucro Operações	11.612	0,00	51.940.482	0,37
Imóveis	-	-	42.991.167	0,31
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	11.614	0,00	17.295.981	0,12
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	(3.739.702)	(0,03)
IR Ganho FIs	(1)	(0,00)	(4.606.963)	(0,03)
Resultado HGBS11	16.081.868	1,26	241.547.866	1,72
Rendimento HGBS11	20.367.680	1,60	235.501.300	1,68

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.

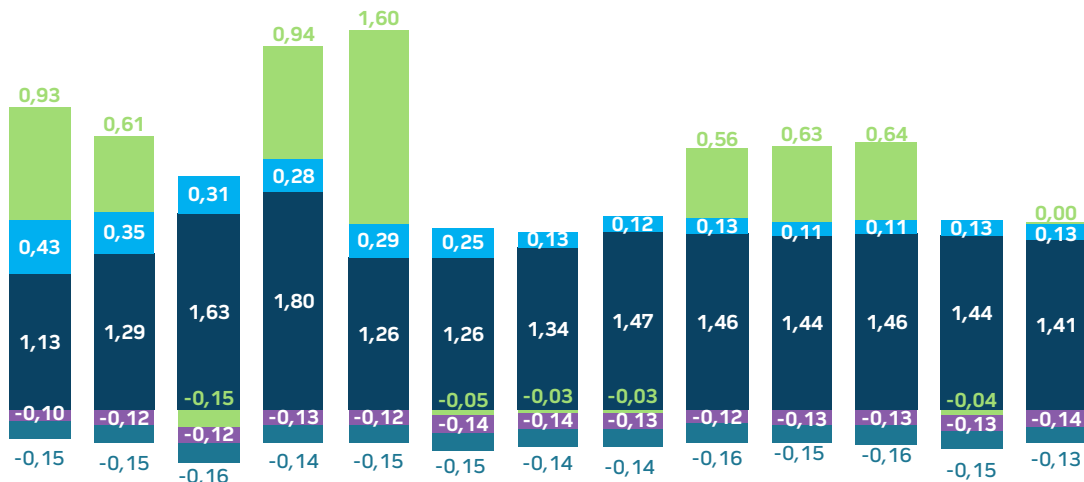
Abaixo, destacamos o lucro não recorrente / cota realizado pelo Fundo com as transações citadas acima. Adicionalmente, na última linha trazemos a projeção de lucro a ser realizado no 1º semestre de 2025.

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



	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	Média 12m
Resultado Total	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,93	1,24	1,26	1,75
Rendimento	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,71
Resultado Acumulado	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	1,47	1,11	0,78	-

* 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\$ 193,01**.

Hedge Brasil Shopping FII	nov/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	197,75	230,75	223,21	100,00
Renda Acumulada	0,8%	8,2%	9,4%	260,1%
Ganho de Capital Líquido	-2,4%	-16,4%	-13,5%	74,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,6%	-8,5%	-4,4%	1201,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-19,2%	-9,2%	-4,4%	15,4%
% CDI Líquido	-	-	-	326,3%
Retorno Total Bruto	-1,6%	-8,2%	-4,2%	353,1%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%	213,7%¹
% IFIX	-	-	-	124,7%²

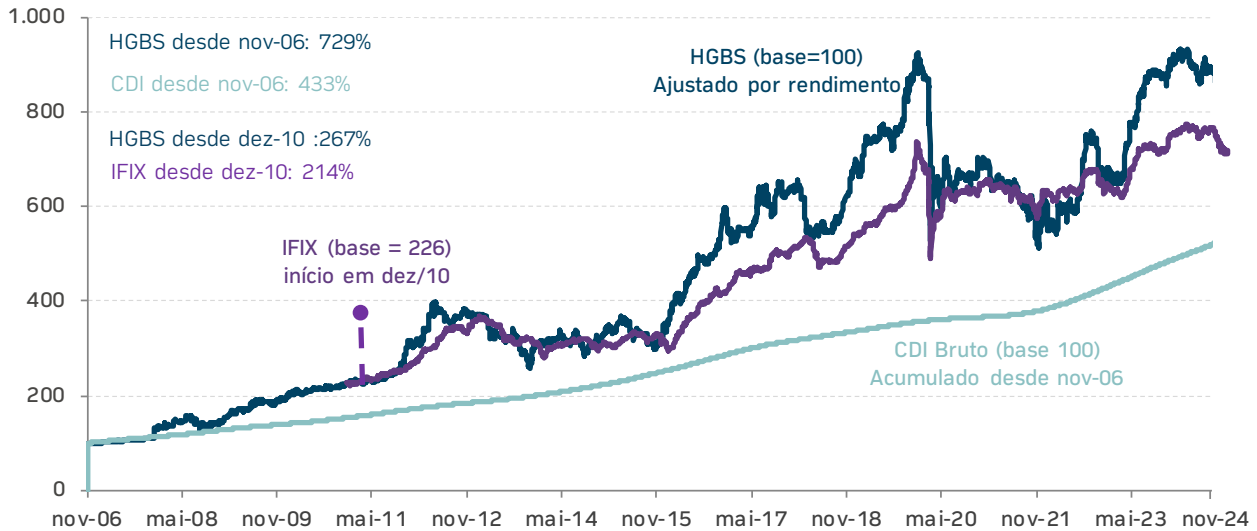
¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



RENTABILIDADE ACUMULADA

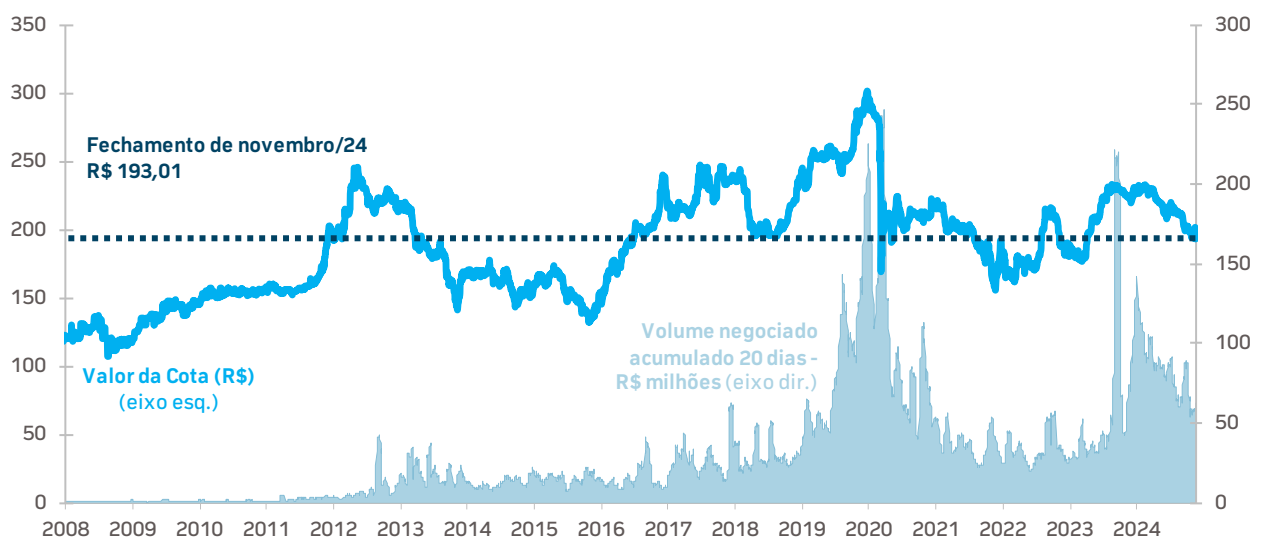
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	nov/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	2,4%	34,7%	38,5%
Volume negociado (R\$ milhões)	59,7	961,1	1.068,4
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,1	4,1	4,3

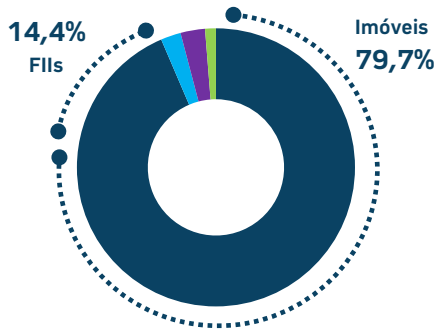


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

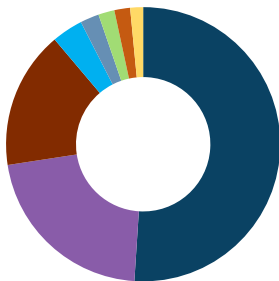
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 94,1% 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	94,1%	FIIs Líquidos	2,0%
CRIs e LCIs	3,1%	Fundos RF	0,8%

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

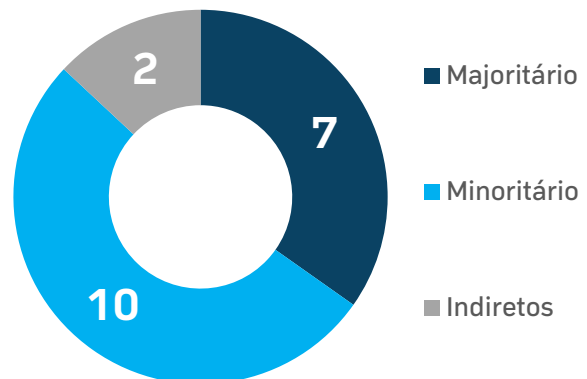


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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

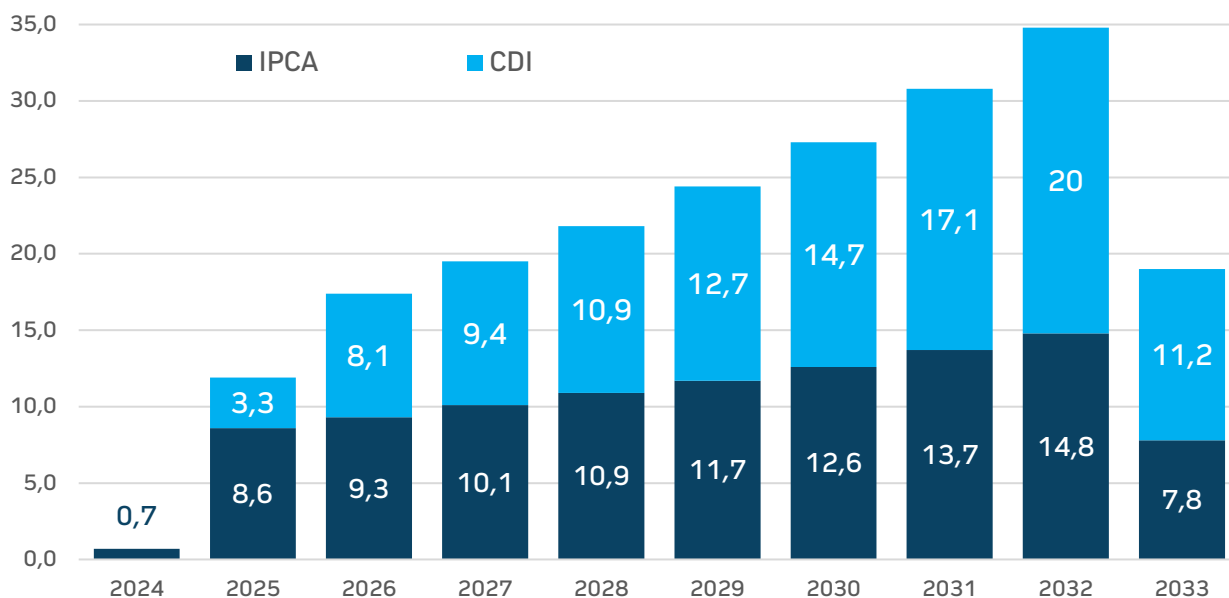


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 103.771.671,20	R\$ 107.665.763,51
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: saídas da Píticas XP (110 m²) e Pandora (43 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



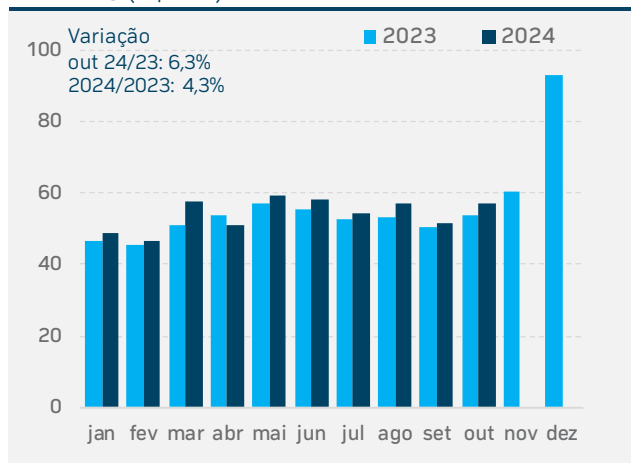
Fotos: Maurício Moreno



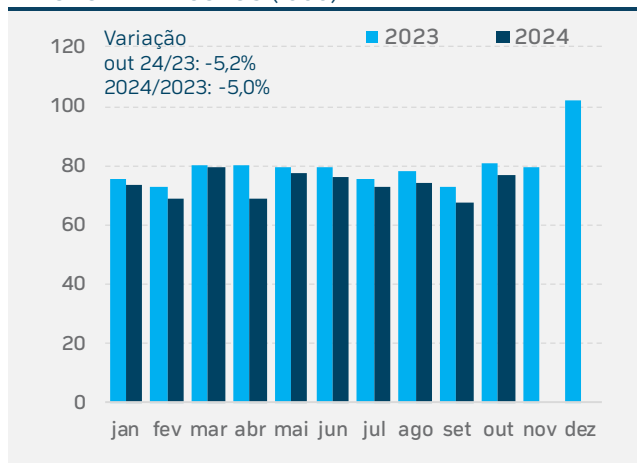
SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.641.286	2.525.940	5%	27.940.097	28.272.237	-1%
Aluguel complementar	118.213	140.194	-16%	1.972.050	1.658.912	19%
Aluguel quiosques/stands	783.579	672.939	16%	5.617.475	5.620.236	0%
Outras receitas	7.454	48.159	-85%	879.810	791.203	11%
Receitas totais	3.550.532	3.387.232	5%	36.409.432	36.342.588	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(92.624)	(95.065)	-3%	(937.903)	(1.006.236)	-7%
Outras despesas	(485.815)	(459.703)	6%	(3.974.134)	(5.051.155)	-21%
Despesas totais	(578.438)	(554.768)	4%	(4.912.037)	(6.057.391)	-19%
Resultado operacional (NOI)	2.972.094	2.832.464	5%	31.497.394	30.285.198	4%
Resultado estacionamento	983.273	803.424	22%	9.822.164	8.516.459	15%
NOI + estacionamento	3.955.367	3.635.887	9%	41.319.559	38.801.657	6%
Benfeitorias	-	(462.252)	-100%	(707.308)	(4.454.934)	-84%
Resultado não operacional	10.679	13.347	-20%	36.395	(271.179)	-
Fluxo de caixa total	3.966.046	3.186.983	24%	40.648.646	34.075.544	19%

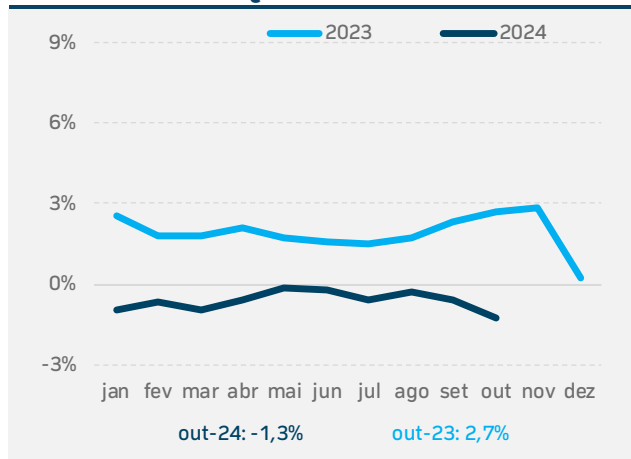
VENDAS (R\$ MM)



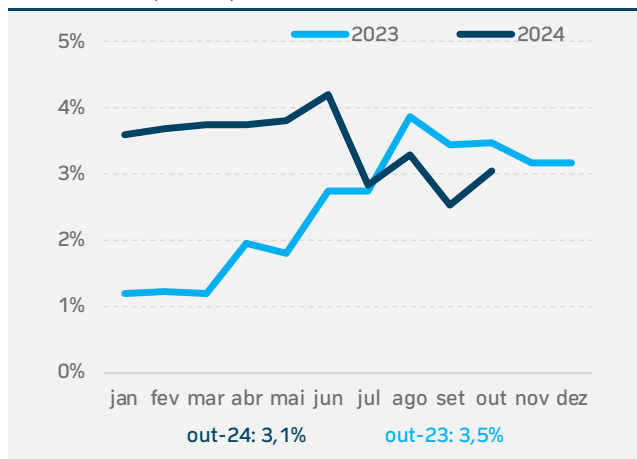
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 da Laser Game (250 m²), Nick Fun (50 m²) e Pizza Hut (40 m²).

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

Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by Vivara, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom, Sonda, Dafyne Presentes e Smart Fit (a inaugurar).

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

www.shoppingpenha.com.br



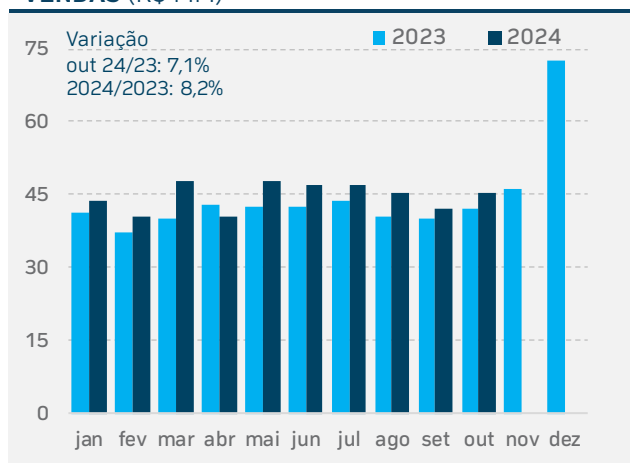
Fotos: Maurício Moreno



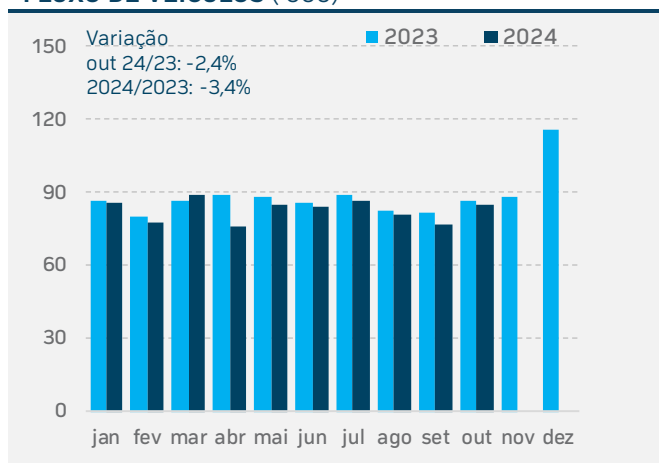
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.152.256	1.907.793	13%	19.688.417	19.690.243	0%
Aluguel complementar	100.998	104.836	-4%	2.066.795	1.629.321	27%
Aluguel quiosques/stands	441.813	439.281	1%	4.968.388	4.158.913	19%
Outras receitas	13.550	14.014	-3%	319.157	431.468	-26%
Receitas totais	2.708.616	2.465.924	10%	27.042.757	25.909.945	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(305.058)	(221.363)	38%	(2.916.355)	(2.255.932)	29%
Outras despesas	(293.175)	(251.404)	17%	(2.595.586)	(2.132.223)	22%
Despesas totais	(598.233)	(472.767)	27%	(5.511.941)	(4.388.155)	26%
Resultado operacional (NOI)	2.110.383	1.993.157	6%	21.530.816	21.521.790	0%
Resultado estacionamento	404.084	363.330	11%	5.185.577	3.175.887	63%
NOI + estacionamento	2.514.467	2.356.486	7%	26.716.393	24.697.677	8,2%
Benfeitorias	(1.018.895)	(52.305)	1848%	(3.876.409)	(1.770.812)	119%
Resultado não operacional	19.634	-	-	145.782	(436.431)	-
Fluxo de caixa total	1.515.206	2.304.181	-34%	22.985.766	22.490.434	2%

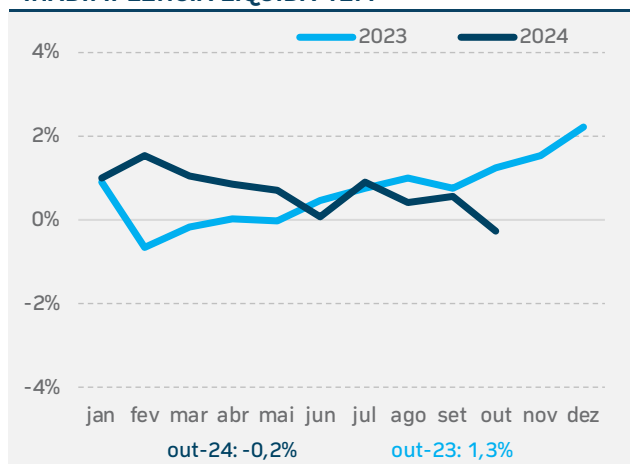
VENDAS (R\$ MM)



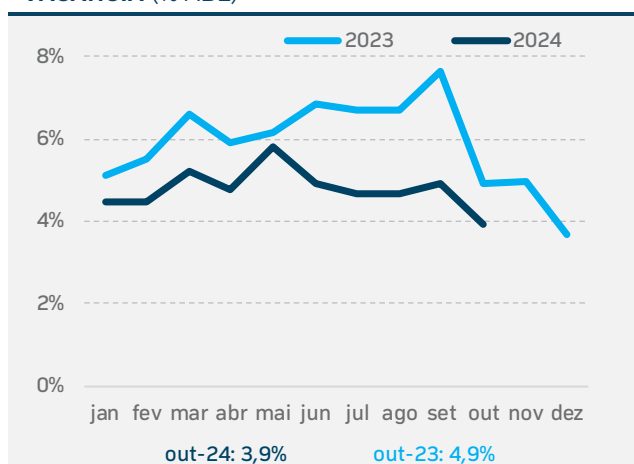
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Shopping West Plaza está passando por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, 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 da praça de alimentação. A primeira parte da obra consiste na ampliação da área de seating e preparo de shells para novas operações

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: entrada da operação Noel Caiu Aqui (115 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, Johny 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.



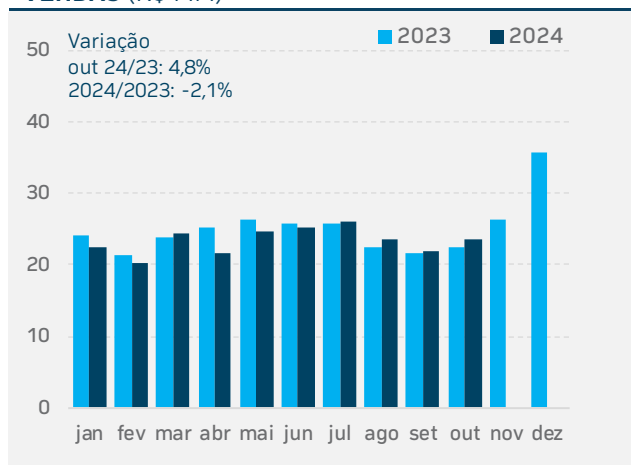
Fotos: Projeto da praça (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).

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

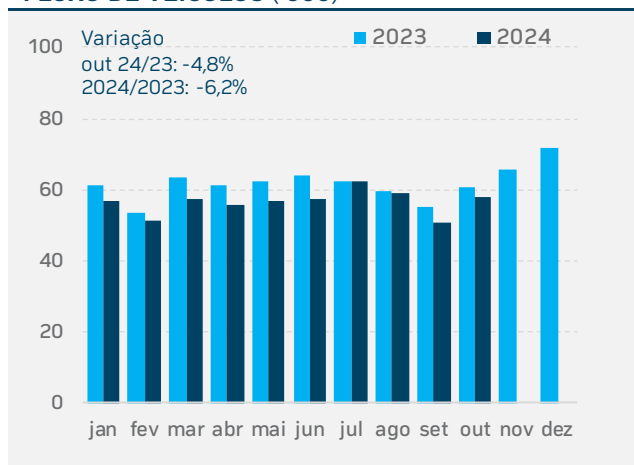


Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Variação vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.327.380	1.424.072	-7%	13.291.305	14.546.585	-9%
Aluguel complementar	102.844	143.238	-28%	1.838.611	1.996.047	-8%
Aluguel quiosques/stands	322.606	253.918	27%	2.663.271	2.432.274	9%
Outras receitas	13.256	77.795	-	734.404	335.619	119%
Receitas totais	1.766.086	1.899.022	-7%	18.527.590	19.310.525	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(848.360)	(422.954)	101%	(6.962.965)	(4.747.632)	47%
Outras despesas	(530.490)	(283.036)	87%	(3.106.903)	(2.595.014)	20%
Despesas totais	(1.378.850)	(705.989)	95%	(10.069.867)	(7.342.646)	37%
Resultado operacional (NOI)	387.237	1.193.033	-68%	8.457.723	11.967.879	-29%
Resultado estacionamento	580.119	617.112	-6%	5.552.471	5.508.754	1%
NOI + estacionamento	967.356	1.810.145	-47%	14.010.194	17.476.634	-20%
Benefitorias	(1.648.624)	(1.001.355)	65%	(7.202.552)	(6.686.925)	8%
Resultado não operacional	-	(339.642)	-100%	(79.407)	(2.218.724)	-96%
Fluxo de caixa total	(681.268)	469.148	-	6.728.235	8.570.985	-21%

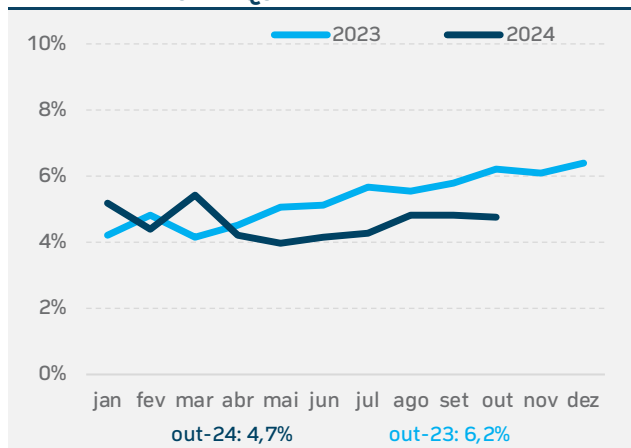
VENDAS (R\$ MM)



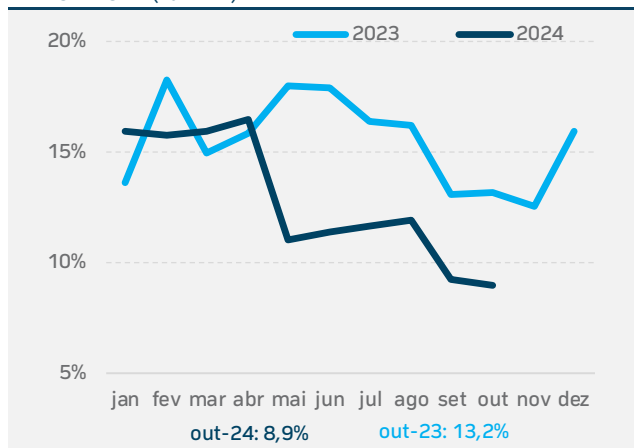
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída da CVC (54 m²), reclassificação de 253 m² de reserva técnica para ABL vaga e troca das operações Cia Marítma por SL Handbags e Jump por Companhia Atlética, sem afetar a vacância.

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

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

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

www.moocaplaza.com.br



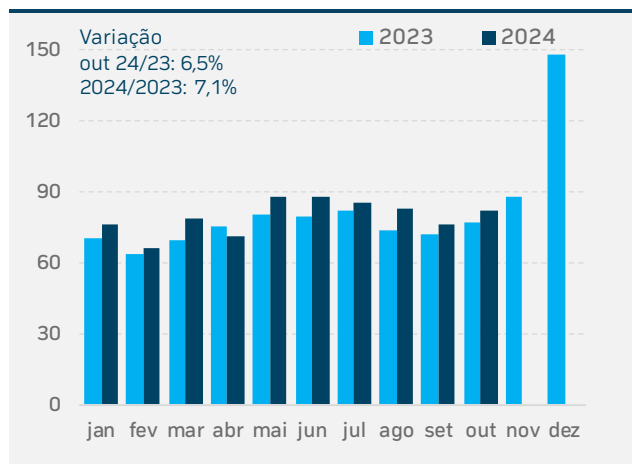
Fotos: Maurício Moreno.



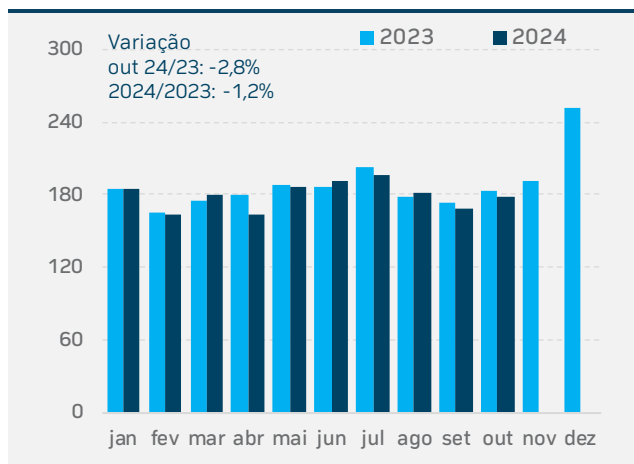
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.781.632	5.229.044	-9%	48.818.685	48.612.870	0%
Aluguel complementar	249.639	224.756	11%	4.627.604	4.184.540	11%
Aluguel quiosques/stands	998.258	791.330	26%	8.797.671	6.791.842	30%
Outras receitas	411.220	213.158	93%	2.462.333	1.969.104	25%
Receitas totais	6.440.748	6.458.289	0%	64.706.293	61.558.356	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	123.269	(223.628)	-	(968.896)	(675.780)	43%
Outras despesas	(1.342.414)	(1.290.841)	4%	(14.610.956)	(14.004.261)	4%
Despesas totais	(1.219.145)	(1.514.469)	-20%	(15.579.853)	(14.680.040)	6%
Resultado operacional (NOI)	5.221.604	4.943.819	6%	49.126.441	46.878.315	5%
Resultado estacionamento	1.776.233	1.559.358	14%	18.158.907	15.383.076	18%
NOI + estacionamento	6.997.836	6.503.177	8%	67.285.348	62.261.391	8%
Benfeitorias	(864.561)	(438)	197514%	(4.255.826)	(1.328.258)	220%
Resultado não operacional	7.533	13.480	-44%	22.822	(178.146)	-
Fluxo de caixa total	6.140.808	6.516.219	-6%	63.052.344	60.754.987	4%

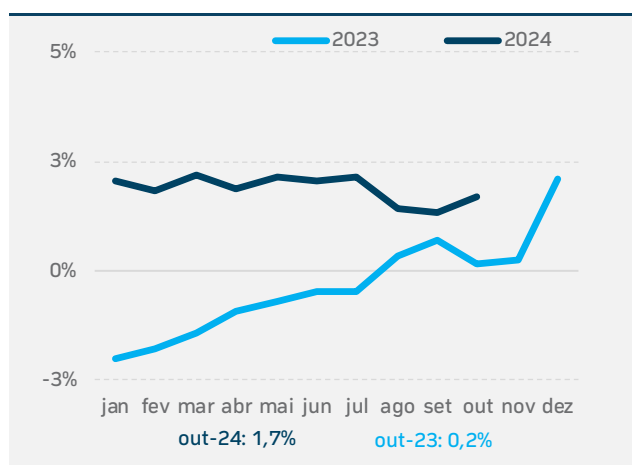
VENDAS (R\$ MM)



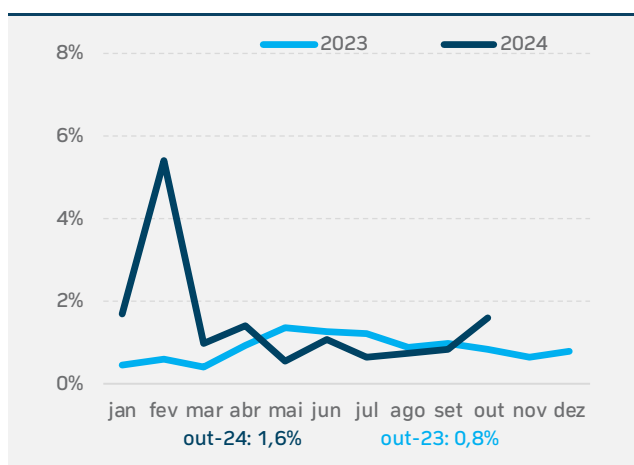
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Nikids (61 m²) e Chocolataria Gramado (35 m²), troca da Upp Cell por QG Cell.

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



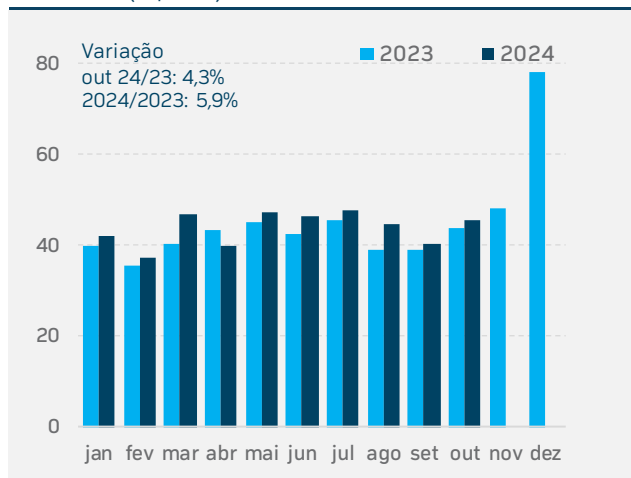
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



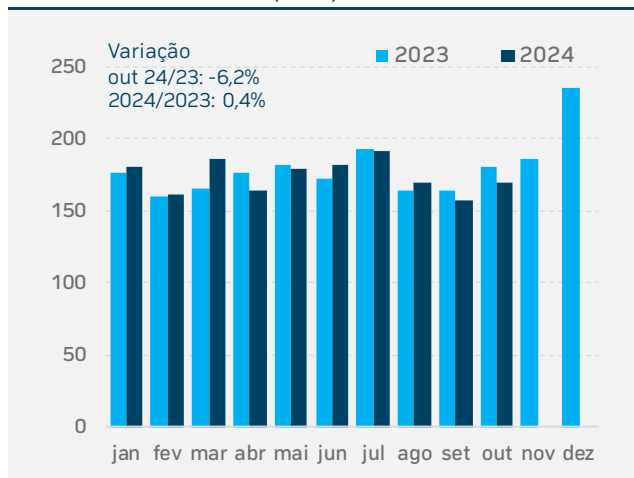
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Variação vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.397.013	2.194.363	9%	23.700.694	23.016.900	3%
Aluguel complementar	106.368	140.604	-24%	2.023.211	1.832.097	10%
Aluguel quiosques/stands	485.497	400.857	21%	4.710.597	4.216.869	12%
Outras receitas	169.681	95.942	77%	1.366.349	601.688	127%
Receitas totais	3.158.559	2.831.766	12%	31.800.850	29.667.555	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(3.770)	(47.925)	-92%	(1.066.811)	(1.280.711)	-17%
Outras despesas	(321.734)	(536.511)	-40%	(4.417.620)	(4.082.274)	8%
Despesas totais	(325.504)	(584.436)	-44%	(5.484.431)	(5.362.984)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.833.055	2.247.330	26%	26.316.420	24.304.570	8%
Resultado estacionamento	924.673	884.977	4%	10.749.720	9.540.062	13%
NOI + estacionamento	3.757.728	3.132.307	20%	37.066.140	33.844.633	10%
Benefitorias	(425.506)	-	-	(1.875.219)	(40.283)	4555%
Resultado não operacional	28.609	22.041	30%	57.935	192.626	-70%
Fluxo de caixa total	3.360.831	3.154.348	7%	35.248.856	33.996.976	4%

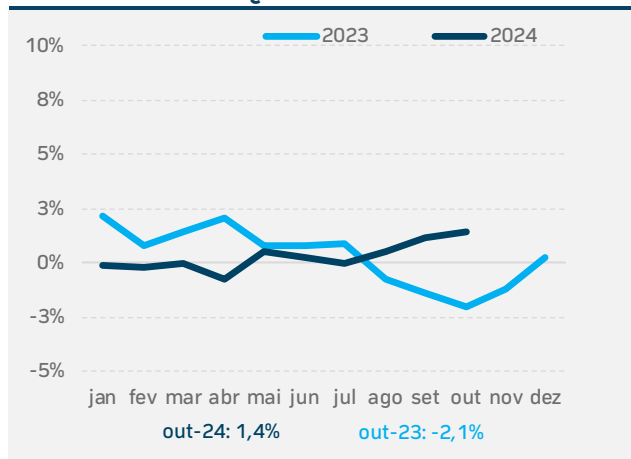
VENDAS (R\$ MM)



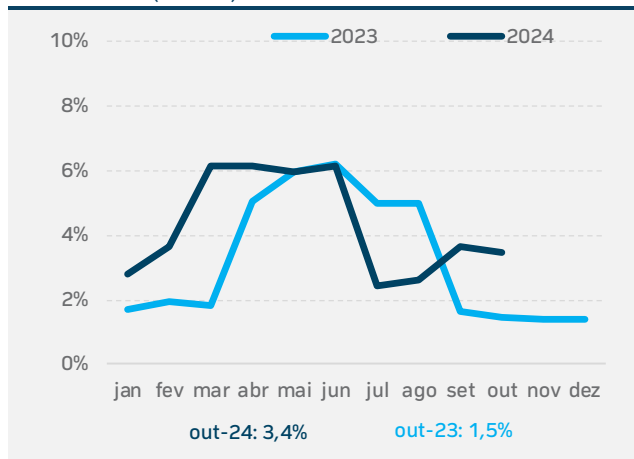
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

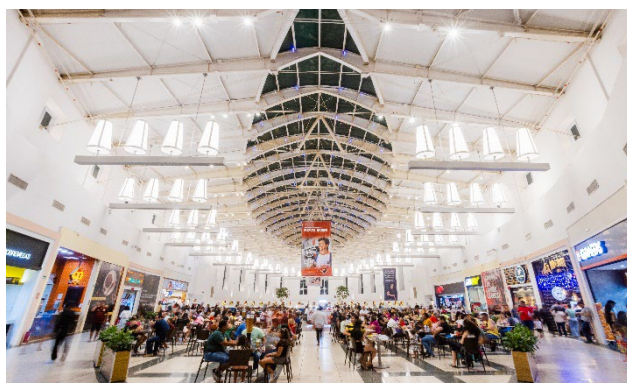
Movimentações comerciais: entradas da Levi's (142 m²), Dois Mari Closet (50 m²), Loungerie (44 m²) e DB Gelato (40 m²), além da saída do Bob's (40 m²).

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

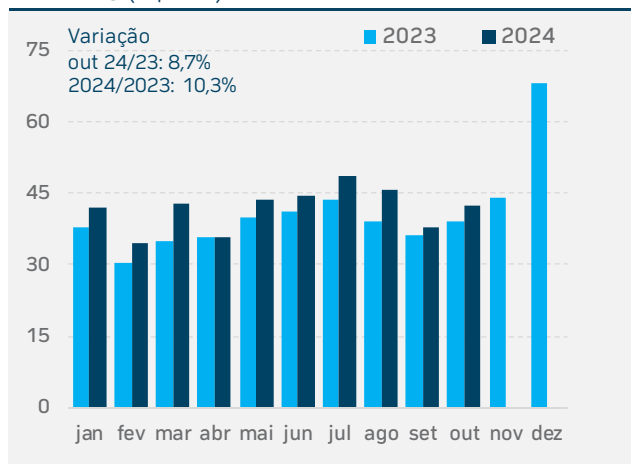




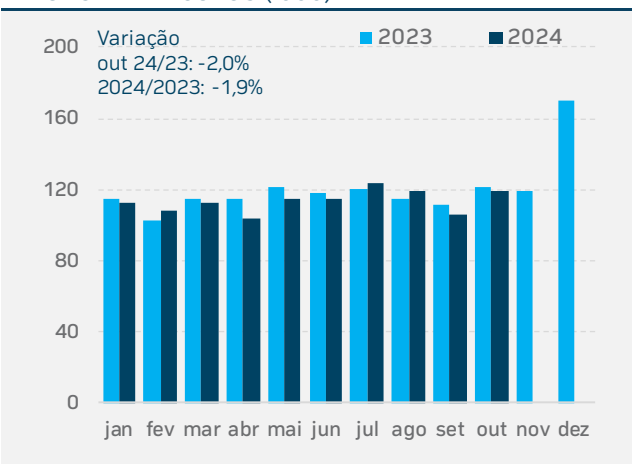
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.466.625	1.271.821	15%	14.923.033	13.952.771	7%
Aluguel complementar	311.753	310.924	0%	4.820.173	4.293.022	12%
Aluguel quiosques/stands	545.135	393.157	39%	4.646.630	4.312.730	8%
Outras receitas	97.275	36.138	169%	838.978	473.706	77%
Receitas totais	2.420.788	2.012.040	20%	25.228.815	23.032.229	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.696)	(60.104)	-49%	(413.759)	(427.125)	-3%
Outras despesas	(266.383)	(220.312)	21%	(2.935.993)	(2.961.172)	-1%
Despesas totais	(297.079)	(280.416)	6%	(3.349.752)	(3.388.298)	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.123.709	1.731.624	23%	21.879.063	19.643.931	11%
Resultado estacionamento	421.021	374.917	12%	4.548.447	4.598.080	-1%
NOI + estacionamento	2.544.730	2.106.541	21%	26.427.510	24.242.011	9%
Benfeitorias	(34.420)	-	-	(40.240)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.510.310	2.106.541	19%	26.387.270	24.242.011	9%

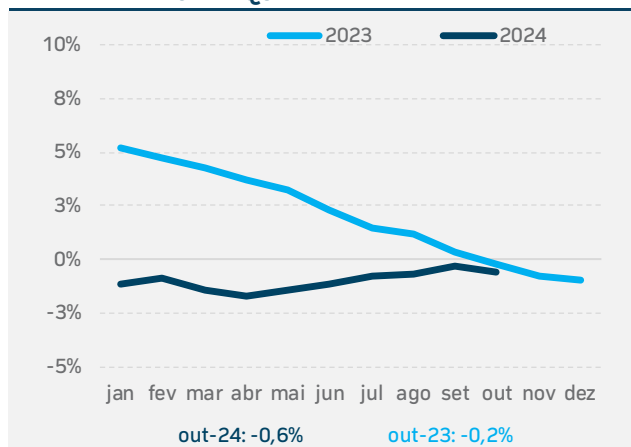
VENDAS (R\$ MM)



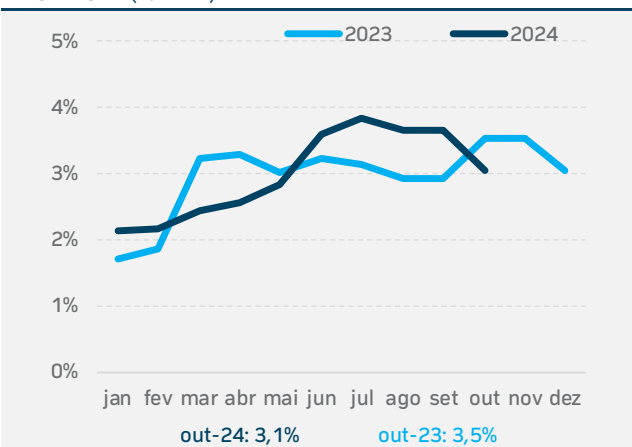
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas da Sumirê (130 m²), Gelato Borelli (53 m²) e Realme (31 m²), saídas da NI Games (65 m²), Pitbull Jeans (34 m²) e Ticos Burger (29m²).

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



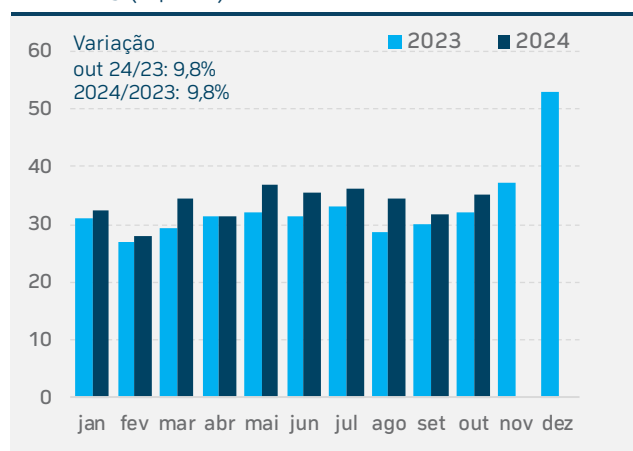
Fotos: Maurício Moreno



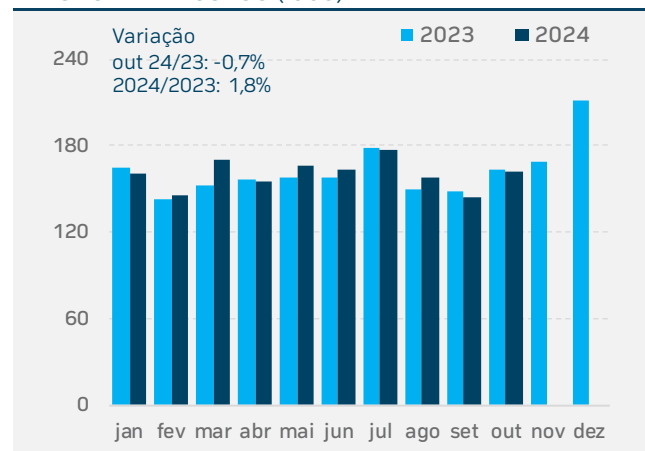
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.872.767	1.705.614	10%	15.972.893	14.238.375	12%
Aluguel complementar	91.670	97.865	-6%	2.043.112	1.662.685	23%
Aluguel quiosques/stands	216.984	236.669	-8%	2.382.915	2.303.151	3%
Outras receitas	66.090	156.489	-58%	1.030.117	1.449.808	-29%
Receitas totais	2.247.511	2.196.638	2%	21.429.037	19.654.020	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(68.145)	(43.128)	58%	(510.444)	(408.745)	25%
Outras despesas	(126.873)	(246.942)	-49%	(1.946.284)	(2.293.354)	-15%
Despesas totais	(195.018)	(290.070)	-33%	(2.456.728)	(2.702.099)	-9%
Resultado operacional (NOI)	2.052.494	1.906.568	8%	18.972.309	16.951.920	12%
Resultado estacionamento	562.021	484.662	16%	5.760.105	4.561.032	26%
NOI + estacionamento	2.614.515	2.391.230	9%	24.732.414	21.512.952	15%
Benfeitorias	(320.887)	(642.903)	-50%	(3.027.029)	(1.356.689)	123%
Resultado não operacional	-	-	-	(160.551)	-	-
Fluxo de caixa total	2.293.628	1.748.327	31%	21.544.833	20.156.263	7%

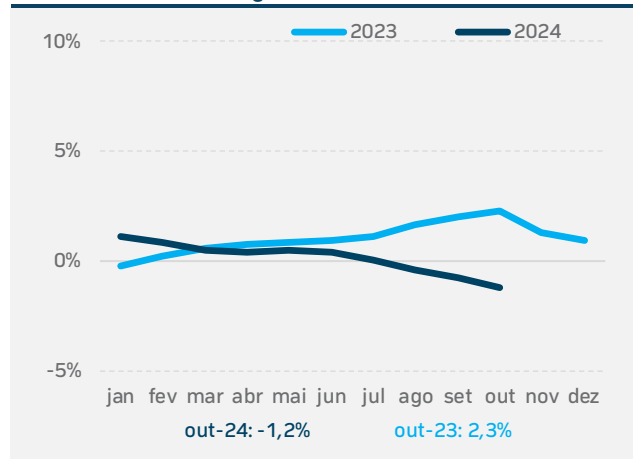
VENDAS (R\$ MM)



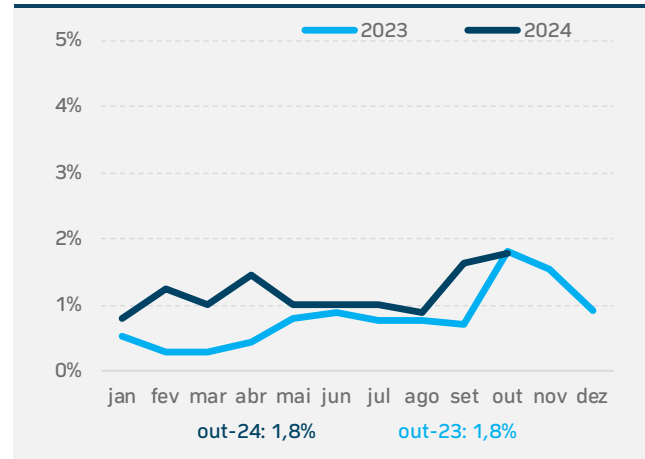
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

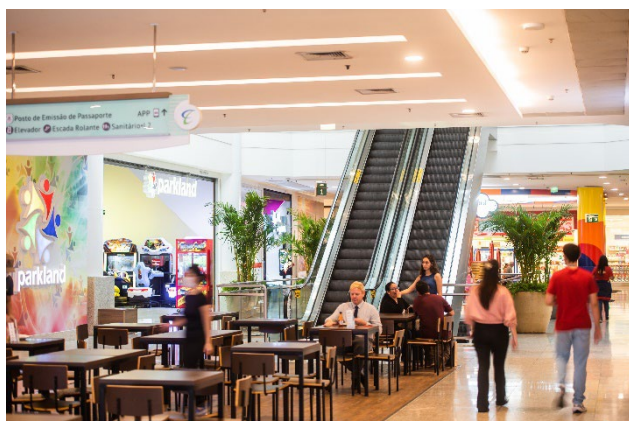
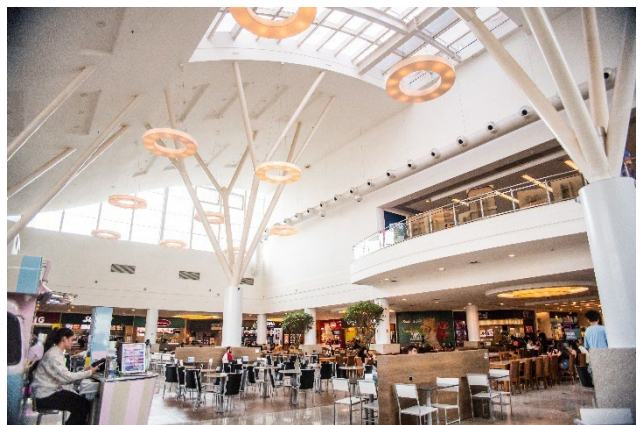
Movimentações comerciais: entradas da Spazio Colchões (139 m²), Menina Shoes (97 m²) e Belshop (77 m²), saídas da Piticas (277 m²) e Plush Mania (temp. 32 m²).

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

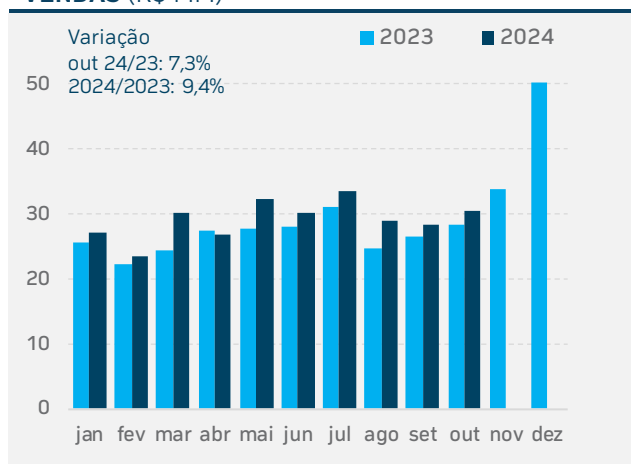




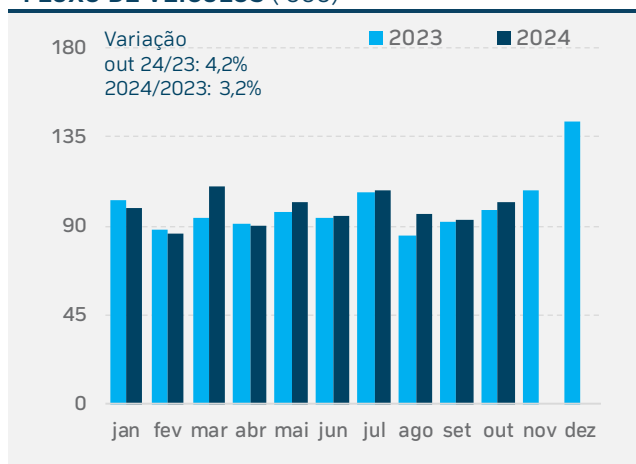
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Variação vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.092.058	1.115.082	-2%	12.575.189	12.434.256	1%
Aluguel complementar	134.818	142.715	-6%	1.849.393	1.728.281	7%
Aluguel quiosques/stands	366.864	264.276	39%	3.148.232	3.021.269	4%
Outras receitas	34.321	21.515	-	200.623	251.356	-
Receitas totais	1.628.061	1.543.589	5%	17.773.436	17.435.163	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(211.052)	(214.365)	-2%	(2.198.994)	(2.142.325)	3%
Outras despesas	(251.185)	(300.669)	-16%	(2.099.785)	(2.768.154)	-24%
Despesas totais	(462.237)	(515.034)	-10%	(4.298.779)	(4.910.479)	-12%
Resultado operacional (NOI)	1.165.824	1.028.554	13%	13.474.657	12.524.684	8%
Resultado estacionamento	383.856	395.394	-3%	3.628.240	3.623.591	0%
NOI + estacionamento	1.549.679	1.423.948	9%	17.102.897	16.148.275	6%
Benfeitorias	(153.847)	-	-	(383.740)	(254.640)	51%
Resultado não operacional	14.530	(0)	-	(13.055)	(185.000)	-93%
Fluxo de caixa total	1.410.362	1.423.948	-1%	16.706.101	15.708.635	6%

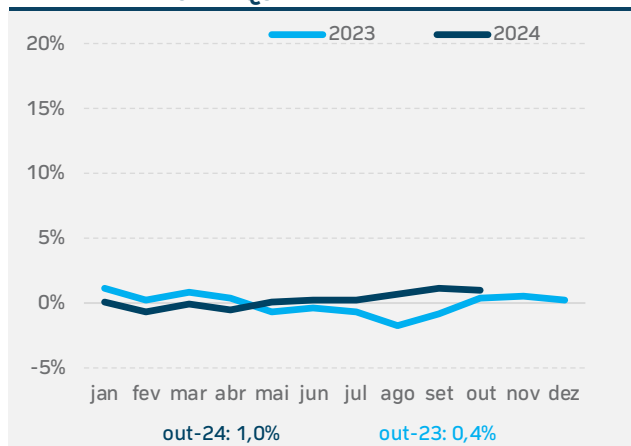
VENDAS (R\$ MM)



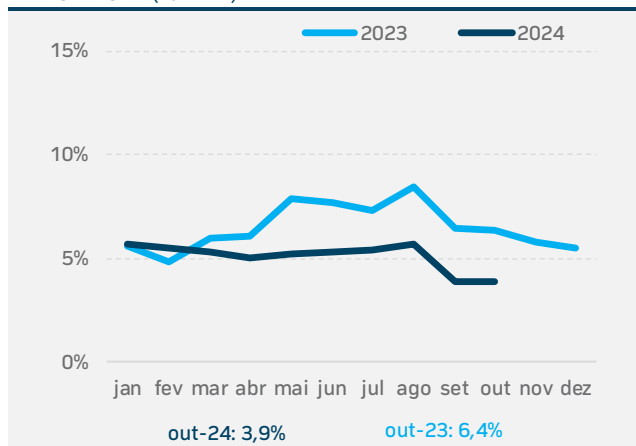
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas da CVC (37 m²), Chavetarias (33 m²) e Óticas Wanny (60 m²), saída da Starbucks (108 m²).

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

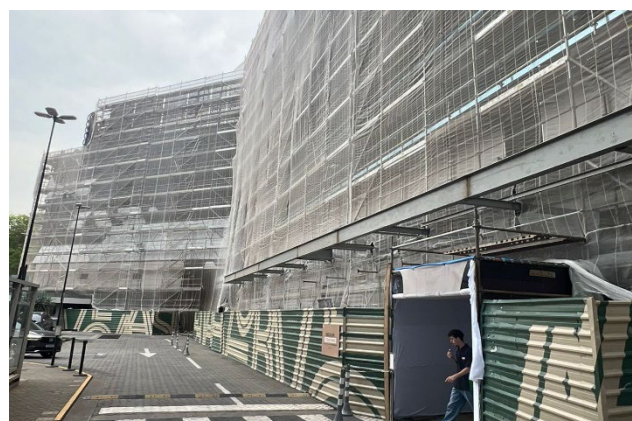
Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



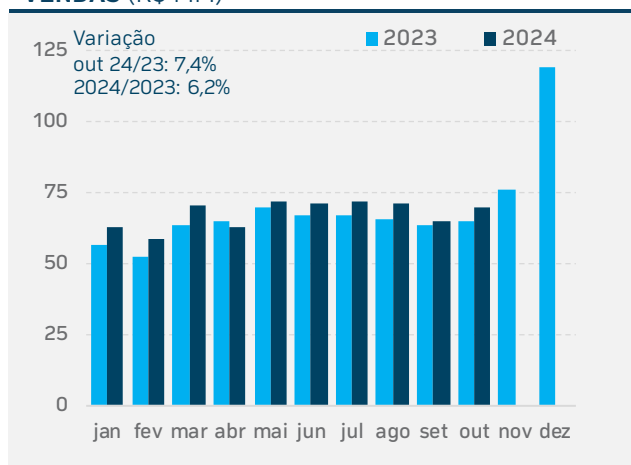
Fotos: Projeto da fachada (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



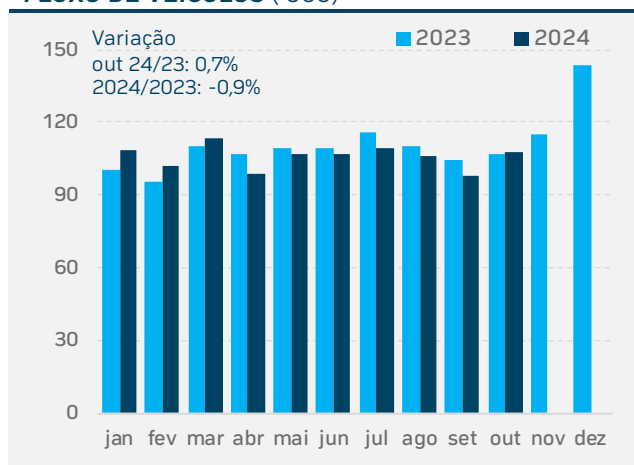
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.001.788	4.138.434	-3%	44.251.370	43.374.039	2%
Aluguel complementar	355.205	286.786	24%	4.616.442	4.135.570	12%
Aluguel quiosques/stands	1.230.534	922.034	33%	8.891.686	8.530.253	4%
Outras receitas	58.086	114.636	-49%	2.128.337	1.380.300	54%
Receitas totais	5.645.612	5.461.890	3%	59.887.835	57.420.162	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(183.870)	(135.335)	36%	(1.788.200)	(1.451.979)	23%
Outras despesas	(725.583)	(708.615)	2%	(6.785.136)	(6.992.747)	-3%
Despesas totais	(909.453)	(843.950)	8%	(8.573.336)	(8.444.726)	2%
Resultado operacional (NOI)	4.736.159	4.617.940	3%	51.314.499	48.975.436	5%
Resultado estacionamento	1.228.488	1.182.498	4%	14.317.828	12.396.632	15%
NOI + estacionamento	5.964.647	5.800.438	3%	65.632.328	61.372.067	7%
Benefitorias	(5.313.063)	(415.707)	1178%	(21.041.900)	(13.357.869)	58%
Resultado não operacional	(8.528)	86.037	-	238.101	185.309	28%
Fluxo de caixa total	643.055	5.470.767	-88%	44.828.528	48.199.508	-7%

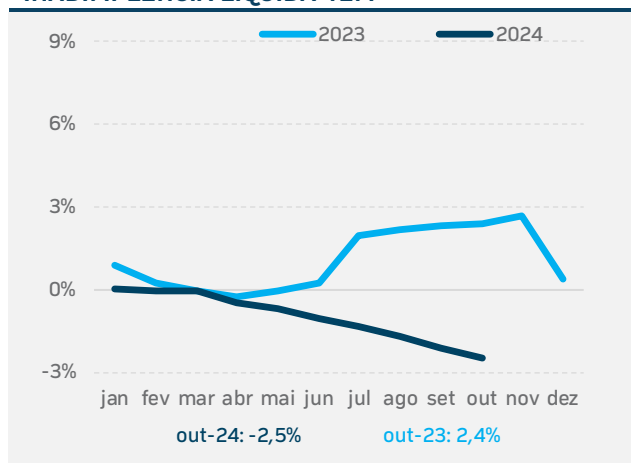
VENDAS (R\$ MM)



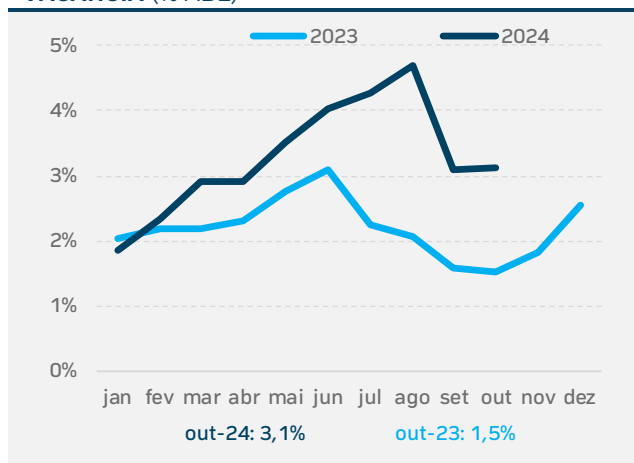
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da Barbearia Don Guilherme (78 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.shoppingpracadamoça.com.br



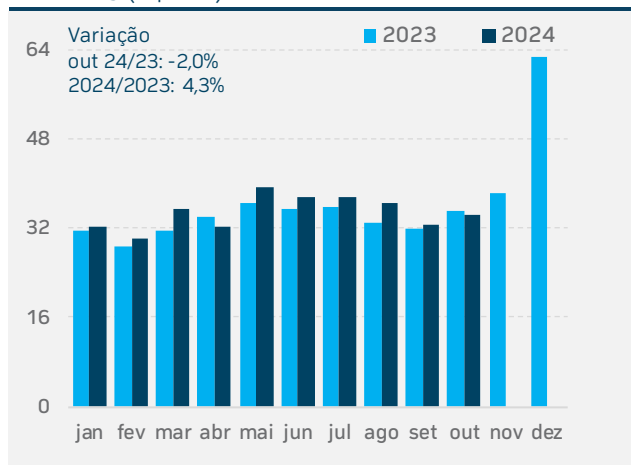
Fotos: Maurício Moreno.



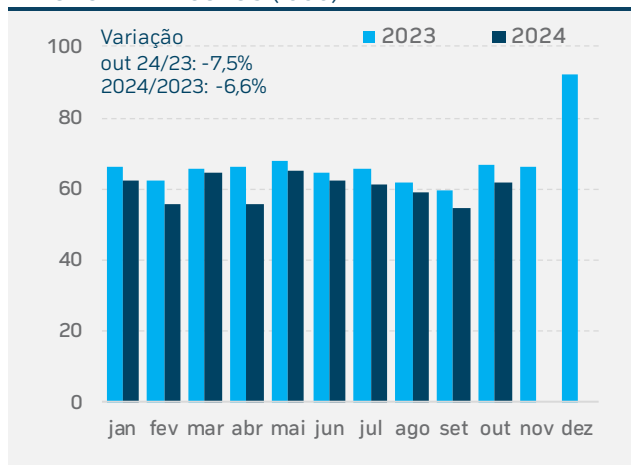
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.158.635	2.093.944	3%	22.973.287	22.027.604	4%
Aluguel complementar	73.475	60.274	22%	1.104.404	907.124	22%
Aluguel quiosques/stands	370.985	356.066	4%	3.990.451	3.562.661	12%
Outras receitas	26.661	42.524	-37%	594.629	532.518	12%
Receitas totais	2.629.755	2.552.808	3%	28.662.771	27.029.908	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(80.385)	(25.427)	216%	(832.965)	(517.593)	61%
Outras despesas	(255.226)	(223.757)	14%	(2.201.170)	(1.954.063)	13%
Despesas totais	(335.611)	(249.184)	35%	(3.034.135)	(2.471.656)	23%
Resultado operacional (NOI)	2.294.144	2.303.624	0%	25.628.636	24.558.252	4%
Resultado estacionamento	405.407	415.802	-3%	4.145.887	3.931.013	5%
NOI + estacionamento	2.699.551	2.719.426	-1%	29.774.523	28.489.265	5%
Benefitorias	(50.000)	(300.000)	-83%	(100.000)	(600.000)	-83%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.649.551	2.419.426	10%	29.674.523	27.889.265	6%

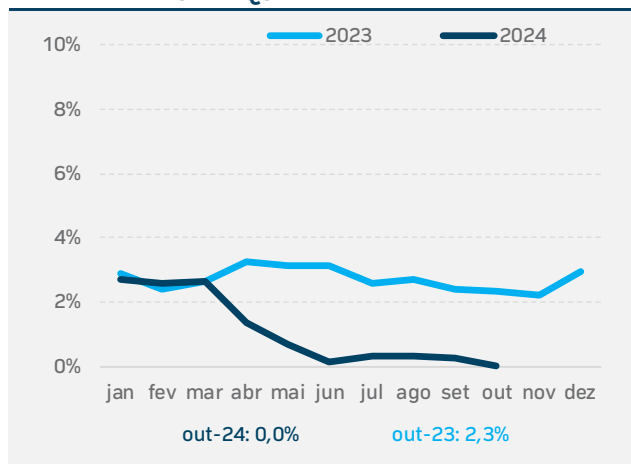
VENDAS (R\$ MM)



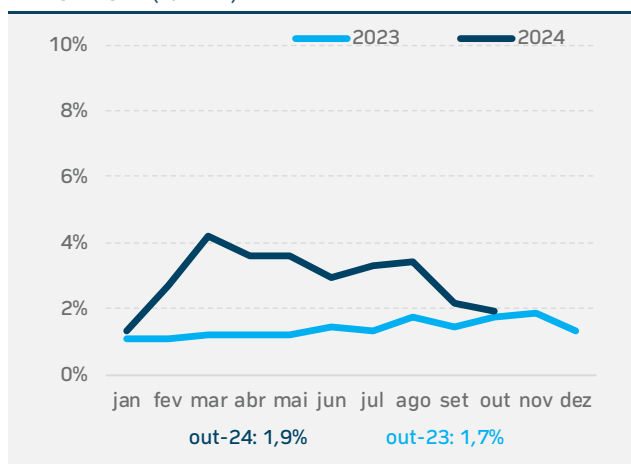
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saídas da Inovathi (88 m²) e Imaginarium (44 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



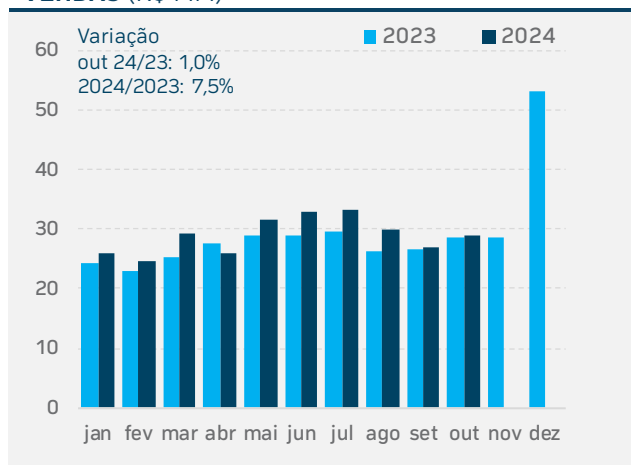
Fotos: Maurício Moreno.



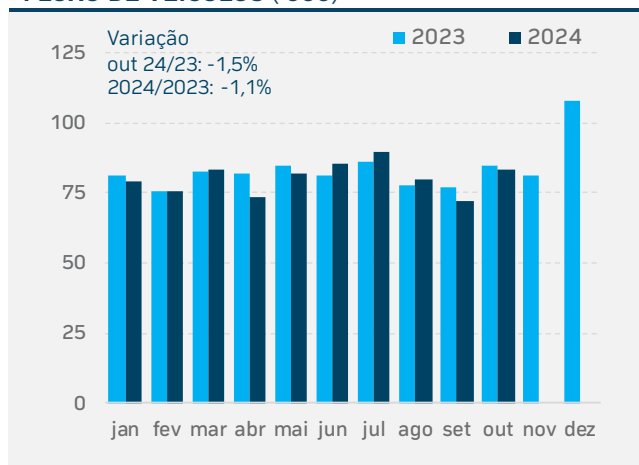
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.520.335	1.477.281	3%	15.267.216	16.177.851	-6%
Aluguel complementar	210.423	125.202	68%	2.351.817	1.731.145	36%
Aluguel quiosques/stands	396.795	299.148	33%	3.310.166	3.352.978	-1%
Outras receitas	68.040	7.950	756%	191.413	41.646	360%
Receitas totais	2.195.593	1.909.580	15%	21.120.612	21.303.620	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(242.988)	(397.151)	-39%	(2.230.488)	(3.651.170)	-39%
Outras despesas	(385.657)	(355.255)	9%	(2.790.847)	(3.120.250)	-11%
Despesas totais	(628.645)	(752.406)	-16%	(5.021.335)	(6.771.420)	-26%
Resultado operacional (NOI)	1.566.947	1.157.174	35%	16.099.277	14.532.200	11%
Resultado estacionamento	765.249	766.266	0%	6.032.201	6.725.994	-10%
NOI + estacionamento	2.332.197	1.923.440	21%	22.131.478	21.258.194	4%
Benfeitorias	(580.568)	(38.387)	1412%	(2.084.695)	(1.290.344)	62%
Resultado não operacional	-	10.507	-	(144.800)	(329.204)	-56%
Fluxo de caixa total	1.751.629	1.895.560	-8%	19.901.982	19.638.646	1%

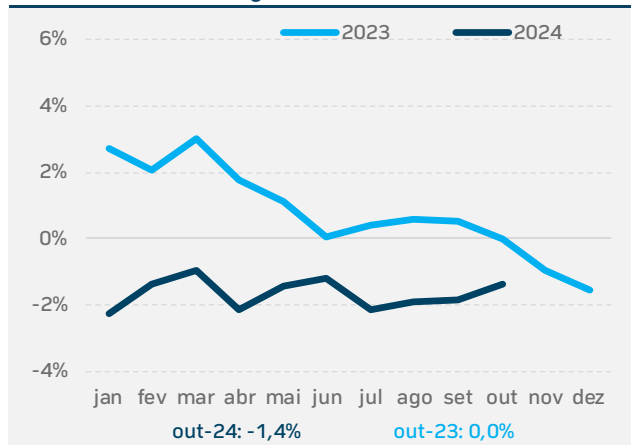
VENDAS (R\$ MM)



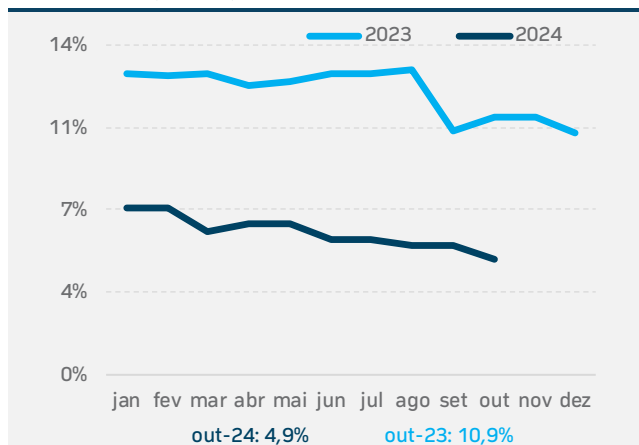
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas da Sumirê (130 m²), Gelato Borelli (53 m²) e Realme (31 m²), saídas da NI Games (65 m²), Pitbull Jeans (34 m²) e Ticos Burger (29m²).

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

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

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

www.suzanoshopping.com.br



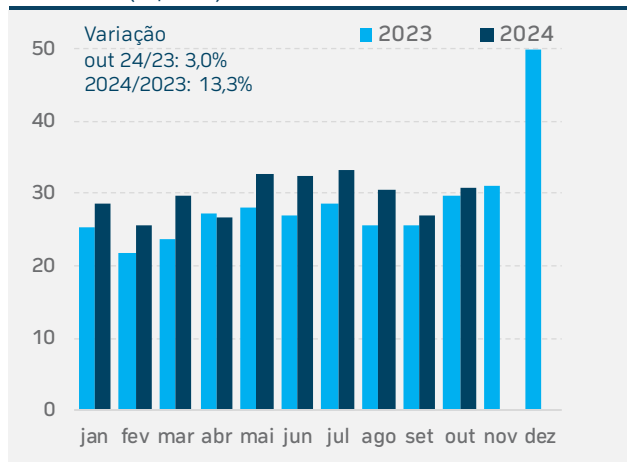
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



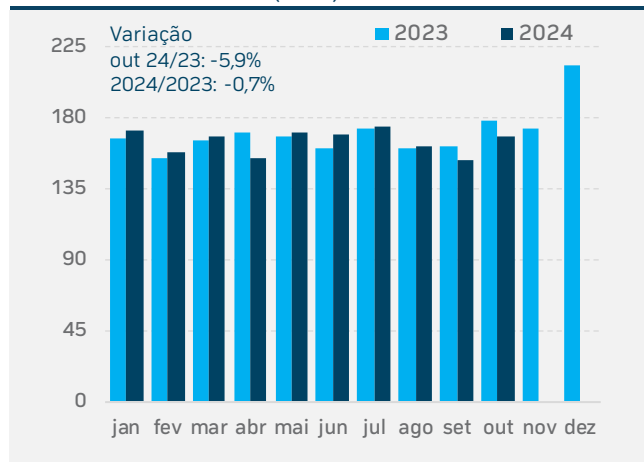
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.516.900	1.529.789	-1%	15.217.861	15.450.546	-2%
Aluguel complementar	107.091	109.044	-2%	1.891.856	1.524.042	24%
Aluguel quiosques/stands	340.987	337.855	1%	3.247.822	3.160.771	3%
Outras receitas	144.452	198.464	-27%	1.360.762	875.498	55%
Receitas totais	2.109.430	2.175.153	-3%	21.718.303	21.010.857	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(111.467)	(13.616)	719%	(914.507)	49.200	-
Outras despesas	(186.324)	(245.624)	-24%	(2.180.519)	(2.170.138)	0%
Despesas totais	(297.791)	(259.239)	15%	(3.095.026)	(2.120.938)	46%
Resultado operacional (NOI)	1.811.639	1.915.913	-5%	18.623.277	18.889.919	-1%
Resultado estacionamento	549.048	529.611	4%	5.069.157	4.295.526	18%
NOI + estacionamento	2.360.687	2.445.524	-3%	23.692.434	23.185.445	2%
Benfeitorias	(433.343)	(952.753)	-55%	(3.173.225)	(10.034.995)	-68%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.927.344	1.492.771	29%	20.519.209	13.150.450	56%

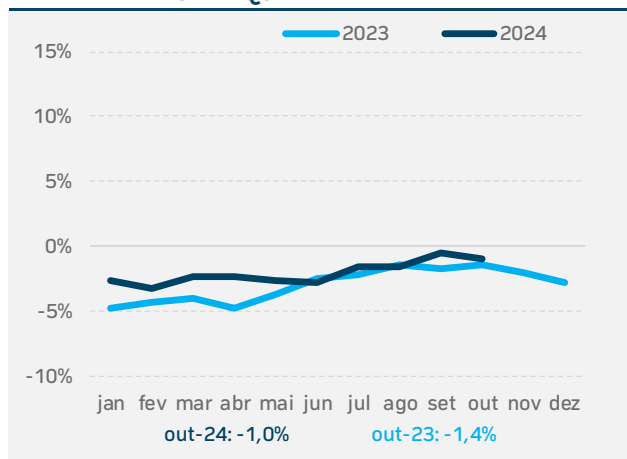
VENDAS (R\$ MM)



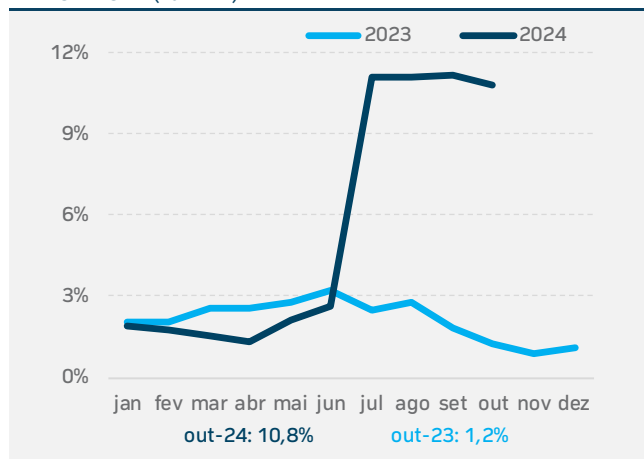
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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/ifashionoutlethn

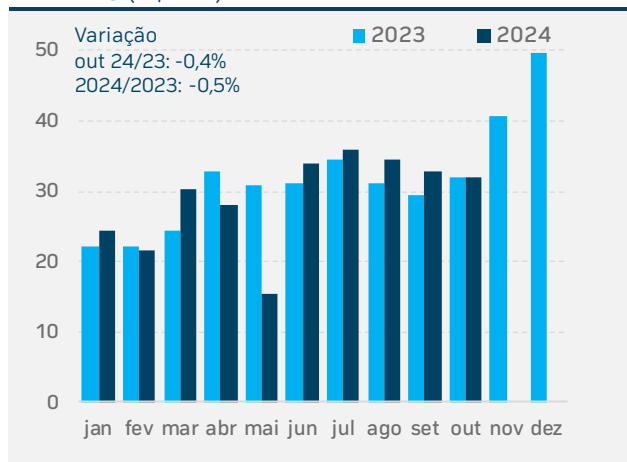




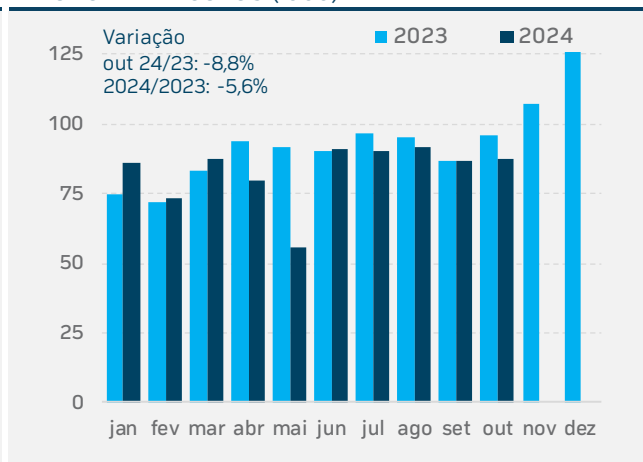
I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.297.675	1.182.399	10%	11.457.921	11.568.755	-1%
Aluguel complementar	460.984	419.970	10%	4.222.002	4.506.382	-6%
Aluguel quiosques/stands	150.980	135.456	11%	1.124.350	1.202.365	-6%
Outras receitas	3.106	47.417	-93%	397.164	150.905	163%
Receitas totais	1.912.745	1.785.242	7%	17.201.438	17.428.407	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.418)	(16.483)	145%	(559.410)	(948.249)	-41%
Outras despesas	(195.763)	(210.703)	-7%	(1.457.572)	(1.402.752)	4%
Despesas totais	(236.181)	(227.186)	4%	(2.016.982)	(2.351.001)	-14%
Resultado operacional (NOI)	1.676.563	1.558.056	8%	15.184.456	15.077.407	1%
Resultado estacionamento	238.679	-	-	1.456.883	-	-
NOI + estacionamento	1.915.243	1.558.056	23%	16.641.338	15.077.407	10%
Benfeitorias	(280.503)	(9.271)	2926%	(1.703.266)	(1.494.551)	14%
Resultado não operacional	3.183	2.812	13%	(334.924)	36.043	-
Fluxo de caixa total	1.637.923	1.551.598	6%	14.603.148	13.618.898	7%

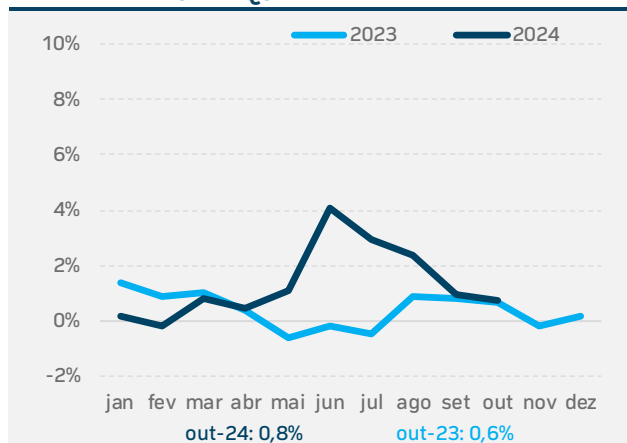
VENDAS (R\$ MM)



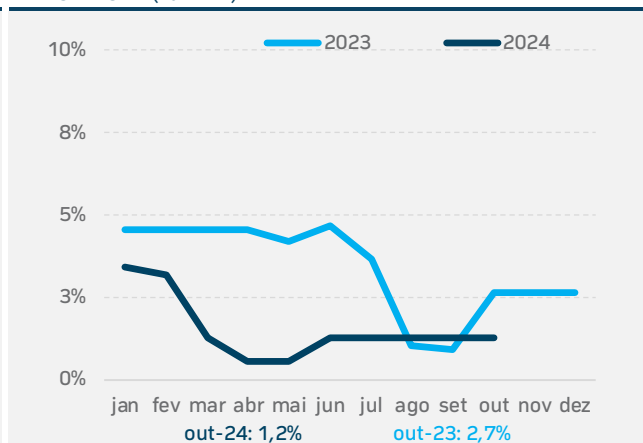
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Via Mia (46 m²) e saídas da Aleatory (80 m²) e Lugano Gramado (65 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

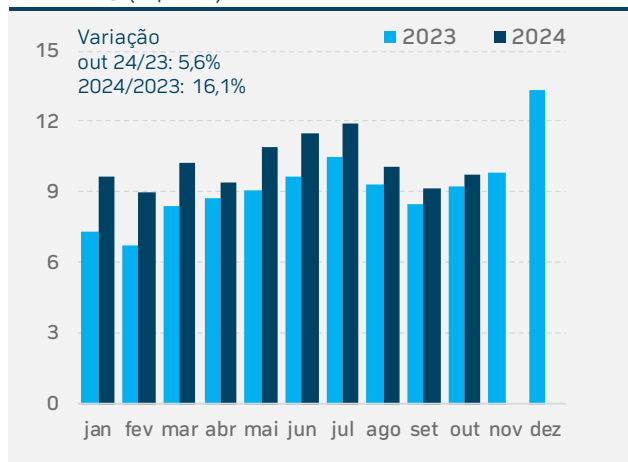




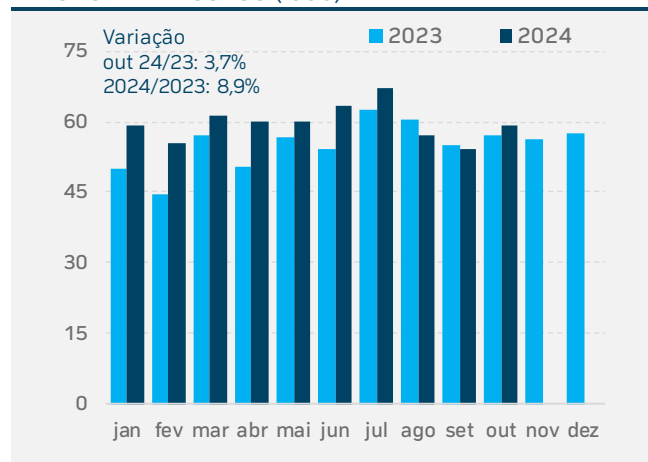
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	175.010	179.735	-3%	2.178.579	2.506.302	-13%
Aluguel complementar	46.716	83.576	-44%	1.024.817	1.034.918	-1%
Aluguel quiosques/stands	75.816	50.804	49%	705.220	728.039	-3%
Outras receitas	346	406	-15%	274.997	10.372	2551%
Receitas totais	297.888	314.521	-5%	4.183.613	4.279.631	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(786.329)	(679.527)	16%	(7.314.002)	(7.163.157)	2%
Outras despesas	(46.501)	(49.892)	-7%	(785.652)	(441.070)	78%
Despesas totais	(832.830)	(729.419)	14%	(8.099.654)	(7.604.227)	7%
Resultado operacional (NOI)	(534.942)	(414.898)	29%	(3.916.041)	(3.324.595)	18%
Resultado estacionamento	1.481	2.235	-34%	25.565	22.336	14%
NOI + estacionamento	(533.461)	(412.663)	29%	(3.890.475)	(3.302.260)	18%
Benfeitorias	-	-	-	-	(663.648)	-100%
Resultado não operacional	(130.494)	(202.147)	-35%	(767.195)	(1.408.291)	-46%
Fluxo de caixa total	(663.955)	(614.810)	8%	(4.657.670)	(5.374.199)	-13%

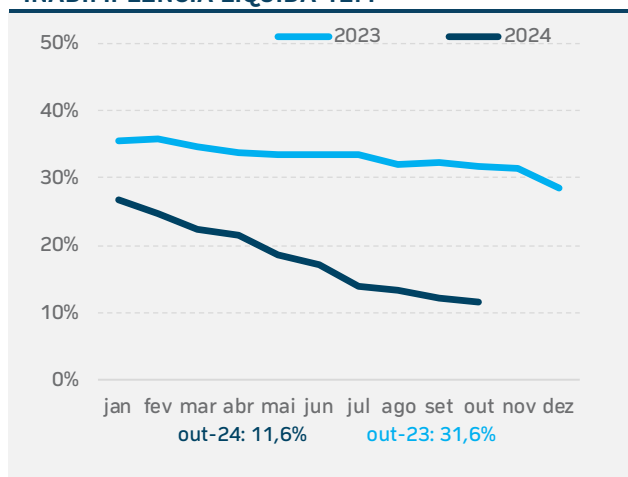
VENDAS (R\$ MM)



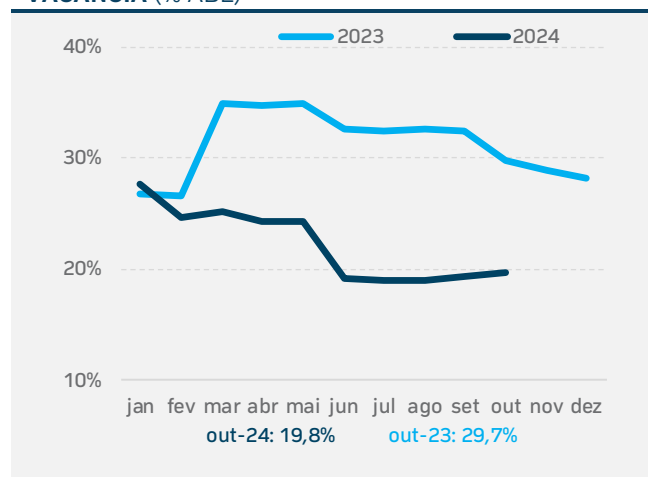
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

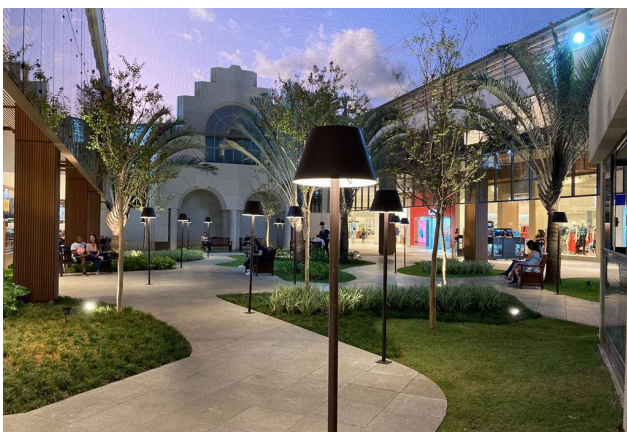
Movimentações comerciais: entradas da Maravilhas do Lar (956 m²), KFC (64 m²) e Larulp (62 m²), saídas da Selten Brasil (50 m²) e Ótica Chilli Beans (41 m²), substituição da Papi Sorvete por Chiquinho Sorvetes e Bibi Calçados por Case & Screen.

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

Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Maravilhas do Lar, Magazine Luiza e Centauro.

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

www.francashopping.com.br

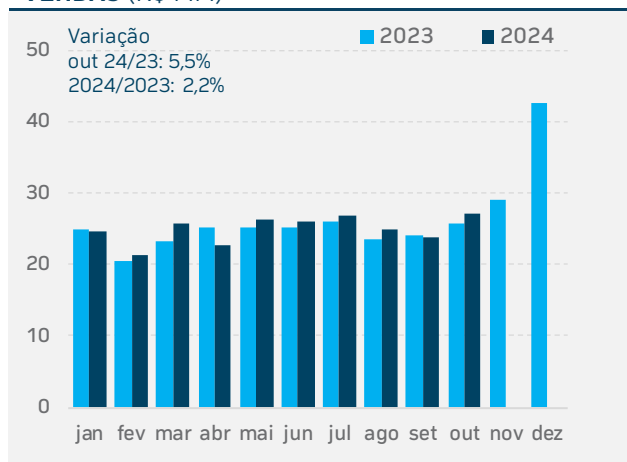




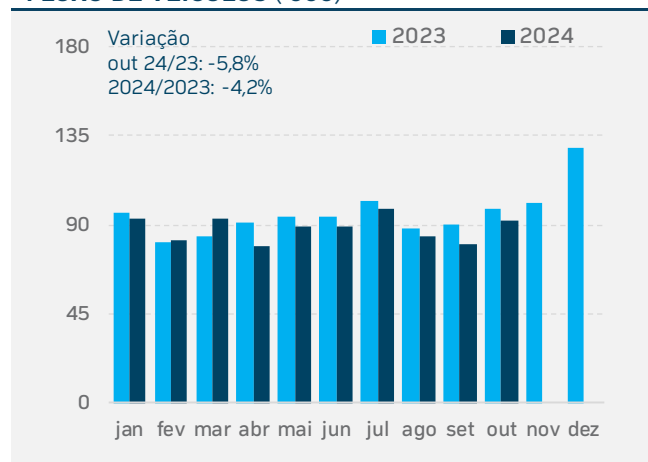
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-24	Realizado out-23	Varição vs. out-23	Acum. out-24	Acum. out-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.158.489	1.136.314	2%	11.747.382	11.452.929	3%
Aluguel complementar	121.954	109.902	11%	1.845.068	1.827.606	1%
Aluguel quiosques/stands	254.879	297.924	-14%	2.727.993	2.558.028	7%
Outras receitas	10.670	8.058	-	111.720	188.913	-
Receitas totais	1.545.992	1.552.198	0%	16.432.163	16.027.476	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(45.642)	(46.874)	-3%	(520.240)	(167.227)	211%
Outras despesas	(232.016)	(225.011)	3%	(1.641.933)	(2.448.705)	-33%
Despesas totais	(277.659)	(271.885)	2%	(2.162.174)	(2.615.932)	-17%
Resultado operacional (NOI)	1.268.334	1.280.314	-1%	14.269.989	13.411.544	6%
Resultado estacionamento	445.797	459.525	-3%	4.316.725	3.750.458	15%
NOI + estacionamento	1.714.130	1.739.839	-1%	18.586.714	17.162.001	8%
Benefitorias	(155.466)	(149.011)	4%	(940.437)	(3.991.426)	-76%
Resultado não operacional	(95.465)	16.471	-	(138.955)	(266.338)	-48%
Fluxo de caixa total	1.463.199	1.607.299	-9%	17.507.322	12.904.237	36%

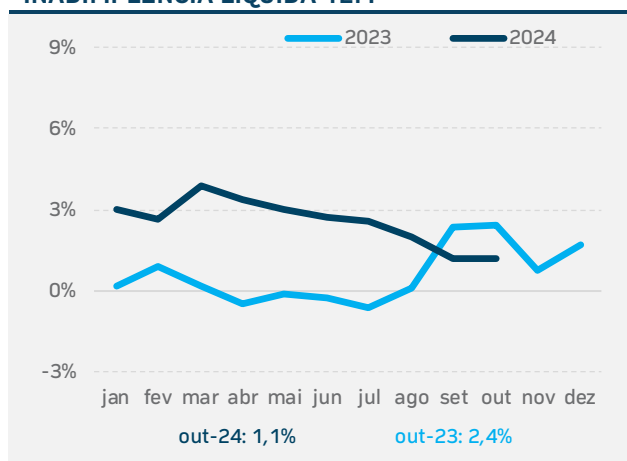
VENDAS (R\$ MM)



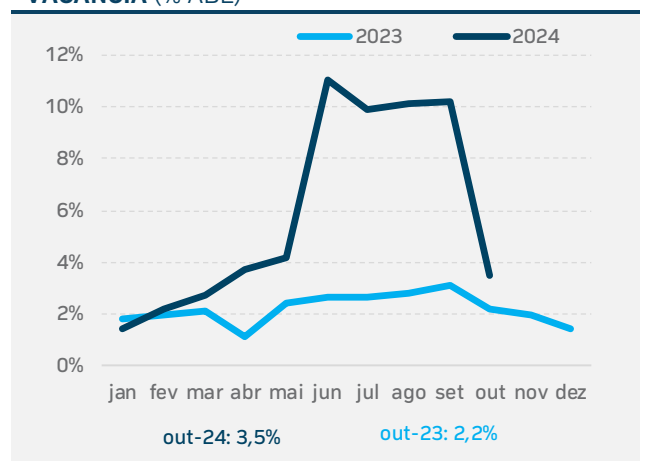
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

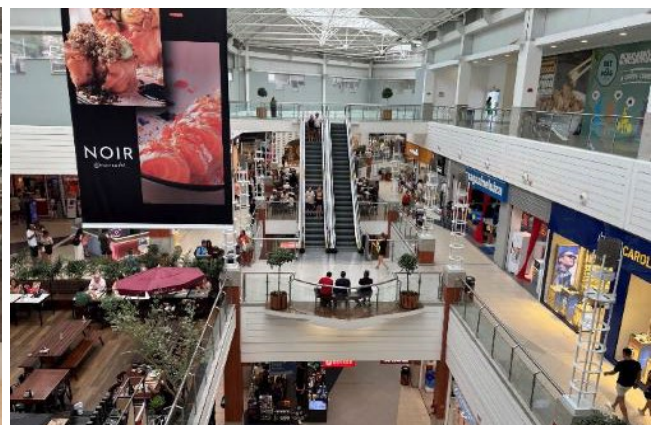
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
25,5%	50,5 mil m ²	151	2006	Plena Malls

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

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

www.floripashopping.com.br



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

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

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

Principais Operações: 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

ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA 10ª EMISSÃO

A Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral que foi encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme definido no Prospecto Definitivo.

De acordo com as informações recebidas da Administradora, na qualidade de escriturador das Novas Cotas do Fundo, até o momento, foram subscritas 471 Novas Cotas, equivalente a R\$ 105.287,34, considerando o Preço por Cota, restando, portanto, 669.729 Novas Cotas, equivalente a R\$ 149.711.220, considerando o Preço por Cota. que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas durante o Período de Reserva.

Os Investidores da Oferta poderão manifestar suas intenções de investimento durante o Período de Reserva, observada a seção “Termos e Condições da Oferta” do “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”.

O comunicado, 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/).



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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br