

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



JULHO 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	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
SHOPPING JARDIM SUL	16
SHOPPING PENHA	18
SHOPPING WEST PLAZA	20
MOOCA PLAZA SHOPPING	22
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	24
CAPIM DOURADO SHOPPING	26
TIVOLI SHOPPING CENTER	28
BOULEVARD SHOPPING BAURU	30
SHOPPING VILLALOBOS	32
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	34
SANTANA PARQUE SHOPPING	36
SUZANO SHOPPING	38
I FASHION OUTLET	40
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	42
FRANCA SHOPPING	44
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	46
FLORIPA SHOPPING	47
GRAND PLAZA SHOPPING	48
VIA PARQUE SHOPPING	49
GLOSSÁRIO	50
DOCUMENTOS	51



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 226,11

COTA DE MERCADO

R\$ 214,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,7 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

124.416

ABL PRÓPRIA ¹

241,5 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: 31/07/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Assistimos, nos últimos meses, a um forte aumento da percepção de risco e ao consequente aumento da volatilidade dos mercados. Depois de termos um primeiro trimestre com ganhos na renda variável e uma perspectiva de continuidade na execução da política monetária, que nos levaria a encerrar 2024 com juros ao redor de 9% a.a., veio a mudança de *guidance* em meados de abril, anunciada de forma intempestiva pelo presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, em evento em Washington, trazendo a volatilidade de volta para os mercados. A partir daí o quadro só se agravou. As críticas feitas pelo Presidente Lula ao presidente do BACEN, que sempre existiram, tornaram-se mais frequentes, causando muito ruído. Aliás, sempre que a situação permite, o presidente Lula critica a autonomia do BACEN, a política monetária praticada e o próprio presidente da instituição. O fato é que essa instabilidade vem de inúmeras desconfianças, que vem crescendo ao longo dos últimos meses e não apenas de discursos do presidente Lula.

A condução da política monetária pelo Banco Central dos Estados Unidos (FED) foi um dos principais pilares do aumento do nervosismo do mercado. Começamos o ano com a grande maioria dos analistas prevendo pelo menos cinco cortes na taxa de juros americana. Terminamos junho com o mercado acreditando que talvez não tivéssemos corte de juros algum em 2024 e assistimos, na primeira semana de agosto, a defensores de um corte extraordinário (fora do calendário de reuniões) e um corte de 0,50% na reunião de setembro, seguido de outros cortes nas demais reuniões de 2024 e algumas de 2025 levando a um corte de 150 a 200 bps ao fim do ciclo. Essas alterações de grande magnitude, em um espaço de tempo tão curto, fizeram a volatilidade dos mercados disparar, como pudemos verificar no começo de agosto, quando o VIX, indicador que mede a volatilidade no mercado americano, teve a maior variação dentro de um mesmo dia da história, além de atingir a terceira maior marca já vista (65,73).

Continuando no mercado externo, o inesperado aumento da taxa de juros promovido pelo Banco Central do Japão (BoJ) foi o gatilho para essa movimentação, ao subir para 0,25% os juros de referência, após tê-los aumentado, quatro meses atrás, de zero para 0,10%, colocando a taxa acima de zero pela primeira vez em dezessete anos. Há décadas o mercado faz operações de *carry trade* com a moeda japonesa (YEN). O juro baixo no Japão por tanto tempo dava confiança para que os investidores tomassem empréstimos em Yen e aplicassem os recursos em ativos diversos, como moedas em países com juros mais elevados como o Brasil ou o México, ou mesmo ações de tecnologia. A desmontagem dessas operações, que alguns estimam podem ter um tamanho superior a um trilhão de dólares, trouxe ordens de liquidação a mercado para parar as perdas dos investidores (*stop loss orders*) e com o alto nível de alavancagem que o mercado tem, acabou causando esse pico de volatilidade que mencionamos no parágrafo anterior. Em catorze dias o SP500, índice de preços da bolsa americana, desvalorizou-se 8,50% e o NIKEL, índice de preços da bolsa japonesa, apresentou uma queda de 12,40% no pregão de 5 de agosto, na segunda maior queda da história para esse indicador.

No campo interno a grande preocupação segue sendo a situação fiscal do Brasil. Os investidores continuam duvidando da capacidade da equipe econômica em entregar o resultado primário prometido (banda entre -0,25% e 0,25 % do PIB) além de temer por um aumento da inflação em virtude da grande variação apresentada pela moeda americana em relação ao real, chegando a bater R\$ 5,86/dólar. Dessa forma os mercados de juros futuros passaram a apresentar um grande prêmio de risco embutido nos preços. Para ilustrar, o DI de janeiro 2025 chegou a precificar uma taxa de juros terminal para 2024 ao redor de 11,75%, embutindo, portanto, um aumento de juros de 1,25 p.p. até o final do ano em um ciclo total de aperto monetário, quando se olha para os meses seguintes, da ordem de 200 bps. A ata da última reunião do Comitê de Política Monetária do BACEN (COPOM) trouxe clara preocupação de seus integrantes com relação à convergência da inflação à meta de 3%. Esse tom mais conservador está manifestado quando o BACEN afirma que não hesitará em elevar a taxa de juros para assegurar a convergência da inflação à meta. Enfim, esse quadro agudo, na nossa opinião, representa o lado histórico do mercado. Quando a situação chega a esse nível de nervosismo e torna-se, pode se dizer, caótica, precisamos parar para respirar fundo e avaliar se a situação é realmente tão extrema como os mercados estão precificando ou se a desalavancagem de posições realizadas em outro nível de preços e outra situação de mercado não leva as cotações a níveis que não se verificarão quando essas posições forem liquidadas.

Concordamos que o Brasil tem uma reação dívida/PIB mais delicada que seus pares emergentes, perto dos 80%, enquanto Chile, México e África do Sul, por exemplo, estão com esse indicador ao redor de 40%. Portanto, temos que endereçar de maneira clara como estabilizar essa relação pelo menos nos próximos cinco anos para podermos atrair o capital internacional que tanto precisamos para promover o investimento que trará o crescimento que desejamos. Mas o quadro não é tão ruim. Existem indicadores que mostram que estamos no caminho certo, talvez

sem a intensidade que os mais aflitos desejassem, mas sem dúvida a direção está correta, como demonstram dados e fatos recentes.

O Ministério da Fazenda anunciou medidas de contenção no gasto público, R\$ 11,2 bilhões de bloqueio orçamentário e R\$ 3,8 bilhões de contingenciamento, além de estabelecer uma trava adicional pela qual os Ministérios só poderão empenhar 35% da verba orçamentária que restou após os cortes, ou seja, já abriu o espaço necessário para mais bloqueios e contingenciamento à frente, o que é alinhado com a expectativa de resultado primário. A pesquisa FOCUS do BACEN passou a prever um déficit primário de 0,69% ante 0,80% anteriormente. O número ainda é alto e fora da meta, mas com as novas medidas deve diminuir. O fato é que sairemos de um déficit de R\$ 230 bilhões em 2023 para um número significativamente menor em 2024. É fato também que o presidente Lula reafirmou seu compromisso com o arcabouço fiscal para 2024 em 28 de julho, em cadeia nacional, e aceitou o contingenciamento para esse ano e para o próximo. O governo iniciou uma operação pente fino nos benefícios sociais e pode haver medidas adicionais de cortes de gastos.

Tivemos crescimento de 4,10% na produção industrial sobre maio e 3,20% sobre junho de 2023, com crescimento de 2,60% no ano. O desemprego terminou o segundo trimestre de 2024 em 6,90%, o menor nível em dez anos. Espera-se crescimento do PIB entre 2,30% e 2,50% em 2024. O Brasil tem indicadores razoáveis tanto na balança de pagamentos quanto nas contas fiscais. Estamos com um crescimento de arrecadação da ordem de 8,50% real. Temos aumento de massa salarial da ordem de 9%, reservas internacionais elevadas, inflação relativamente controlada e contas públicas sendo ajustadas, de novo, talvez sem a intensidade desejada. Mas todas essas medidas estão na direção correta.

Não precisamos de maior aperto monetário. O que precisamos é ter uma meta de inflação realista. Em 25 anos de política de metas de inflação, em apenas quatro oportunidades o Brasil teve inflação abaixo de 4%, sendo que em duas delas estávamos na esteira da forte recessão do fim do desastroso governo Dilma. Realista para o Brasil seria termos uma meta de inflação de 3,75%, caindo a cada dois anos algo como 0,25%, por exemplo, e uma banda de tolerância menor, talvez da ordem de 0,75%. Com esse quadro, o teto da banda ficaria inicialmente inalterado em 4,50%, mas o centro em linha com o que temos de previsão para os próximos doze meses na FOCUS, eliminaria qualquer clamor por mais aumento de juros. O que será melhor: inflação de 3,75% para os próximos doze meses, juros em 10,50%, desemprego em 6,90% e crescimento do PIB de 2,50% ou inflação de 3,0%, juros de 12,50%, desemprego em 9% e crescimento zero do PIB? Muito possivelmente esse seria o quadro para frente, se tivéssemos que apertar a política monetária e subir os juros em 200 bps como o mercado precifica.

Sem dúvida, não esperávamos que o mercado tivesse o comportamento que teve até o momento. Nossa visão para 2024 era mais otimista do que aquela que está se manifestando, mas consideramos esse momento vivido nas últimas três semanas como algo fora do razoável, uma verdadeira histeria alavancada pela desmontagem de posições a nível global. Sim, poderíamos estar vivendo um momento de maior tranquilidade nos mercados se tivéssemos fundamentos melhores, mas dentro da realidade que temos, tanto no que diz respeito ao quadro político e aqui fazemos menção ao Legislativo também, como às restrições orçamentárias, com total incapacidade para investimentos por parte do Governo Federal em virtude do comprometimento com gastos obrigatórios, estamos navegando na direção correta. Com ajustes na indexação dos pensionistas e beneficiários de programas públicos à política de reajuste do salário mínimo e uma reforma administrativa que reduza o tamanho do Estado, talvez consigamos apertar o passo na direção correta.

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

Varição dos Indicadores	jun-24	jul-24	2024
Ibovespa	1,48%	3,02%	-4,87%
IFIX	-1,04%	0,52%	1,61%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	1,86%	16,95%
DI Fut - Jan/25	+38 bps	-6 bps	+68 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

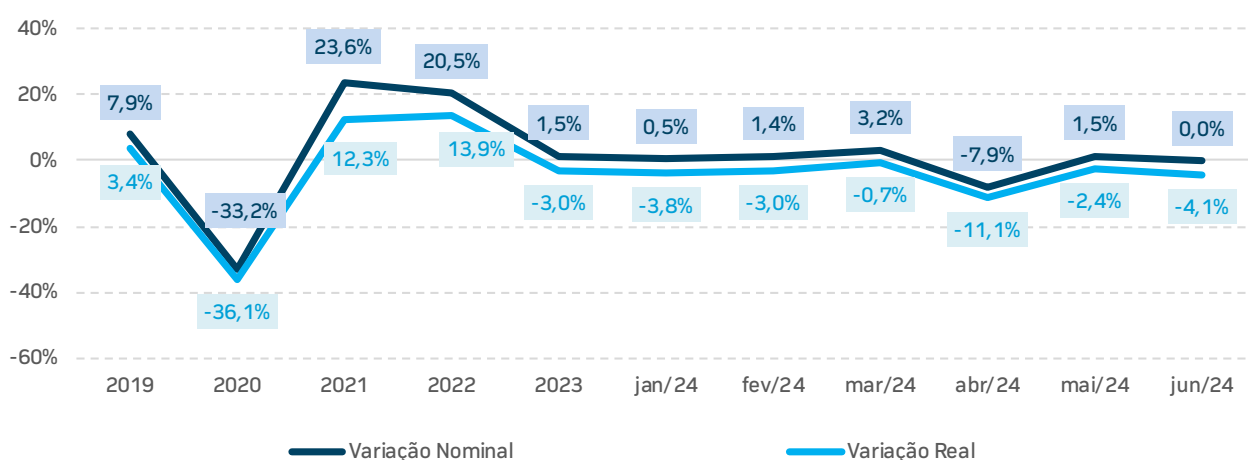
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou faturamento equivalente 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 4,1%. Considerando o acumulado de 2024, temos uma retração nominal de vendas de 0,4% vs. o mesmo período de 2023.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

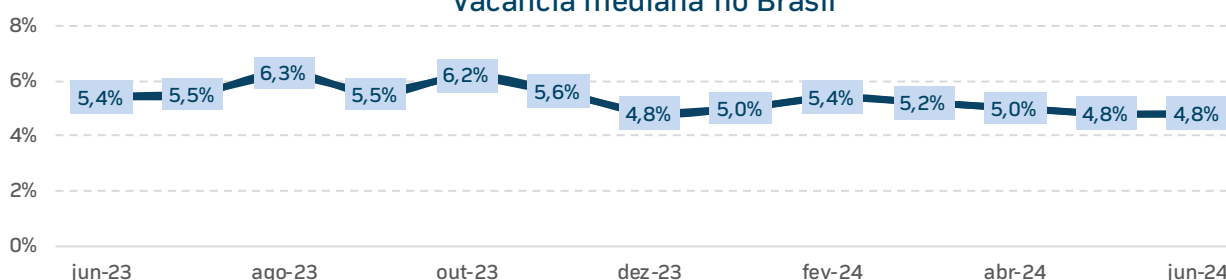


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

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

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

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

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.255 em junho, o que representa um crescimento de 7,1% considerando o portfólio atual vs. portfólio de junho de 2023. Levando em conta o acumulado de 2024, as vendas apresentam crescimento de 5,3% em comparação ao mesmo período de 2023. Ocorreram alterações na carteira de ativos entre 2023 e 2024 e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 8,1% em comparação ao mesmo mês de 2023, e um crescimento de 6,1% no acumulado de 2024 vs. o mesmo período de 2023.

Destacamos a performance positiva dos cinemas em junho, após o impacto do filme "Divertida Mente 2", que entrou em cartaz no dia 20 de junho e se tornou a [maior arrecadação de bilheteria](#) em valores nominais da história do cinema brasileiro, com exibição que se estende ainda durante o mês de agosto, atraindo visitantes que não só contribuem para o aumento das vendas do cinema, mas também colaboram para o aumento da receita de estacionamento e o aumento nas vendas de operações complementares, como as de alimentação.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou junho com 5,8% da ABL vaga vs. 6,0% em maio. Destacamos que o atual patamar de vacância é o menor desde o começo de 2020, quando se iniciou a pandemia do COVID-19.

NOI/M²: Em junho, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 76,6/m², um crescimento de 1,7% considerando o portfólio atual vs. o portfólio de junho de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresenta crescimento de 3,4% em comparação ao mesmo período de 2023. Considerando o portfólio de hoje, o NOI/m² apresentaria um crescimento 3,9% em comparação ao mesmo mês de 2023 e, crescimento de 4,8% no acumulado do ano.

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

Junho - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m²	R\$/m² vs. jun/23	YTD vs. 2023.	R\$/m²	R\$/m² vs. jun/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	4,2%	2.016	5,1%	4,0%	125,3	-9,6%	5,7%
Penha	12%	87,6%	29.769	4,9%	1.581	11,1%	8,5%	88,2	16,0%	9,5%
West Plaza²	9%	89,1%	36.467	11,4%	694	-0,8%	-4,9%	34,5	-30,1%	-11,8%
Pq. D. Pedro²	8%	8,9%	126.200	1,9%	1.373	7,7%	5,8%	139,8	16,2%	-0,3%
Mooca	7%	20,0%	42.070	1,1%	2.088	10,5%	6,8%	143,0	7,4%	7,2%
São Bernardo	7%	35,0%	42.901	6,1%	1.083	9,7%	5,2%	82,6	25,5%	8,3%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.723	3,6%	1.147	7,9%	11,1%	68,3	19,2%	3,9%⁵
Tivoli	6%	59,0%	25.890	1,0%	1.371	12,2%	8,3%	89,9	11,5%	16,9%⁵
Bauru	5%	65,0%	34.501	5,3%	875	7,9%	9,6%	50,3	28,6%	6,7%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.260	4,0%	2.522	6,8%	6,4%	209,8	6,3%	8,8%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	2,9%	1.251	6,7%	4,7%	97,8	7,3%	7,9%
Floripa²	3%	24,6%	50.471	2,9%	1.001⁴	5,8%	4,4%	53,5	-7,2%	-1,7%
Santana	2%	15,0%	25.884	5,8%	1.271	17,8%	9,9%	91,6	23,2%	2,2%
Suzano	2%	15,0%	24.935	2,6%	1.299	20,3%	13,5%	103,0	8,8%	0,7%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,2%	1.694	8,9%	-5,8%	30,1	-55,9%	-0,7%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	19,2%	437	19,2%	21,5%	-19,8	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	10,3%	1.382	2,3%	1,2%	115,7	23,2%	6,8%
HGBS¹ ³	-	-	229.286	5,8%	1.255	7,1%	5,3%	76,6	1,7%	3,4%

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

² Participação indireta via WPLZ11, HPDP11 e FLRP11.

³ Indicadores próprios, considerando a participação do Fundo em cada ativo.

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2024 e 2023, o crescimento seria de 18,7% vs. jun-23 e 18,8% no acumulado do ano.

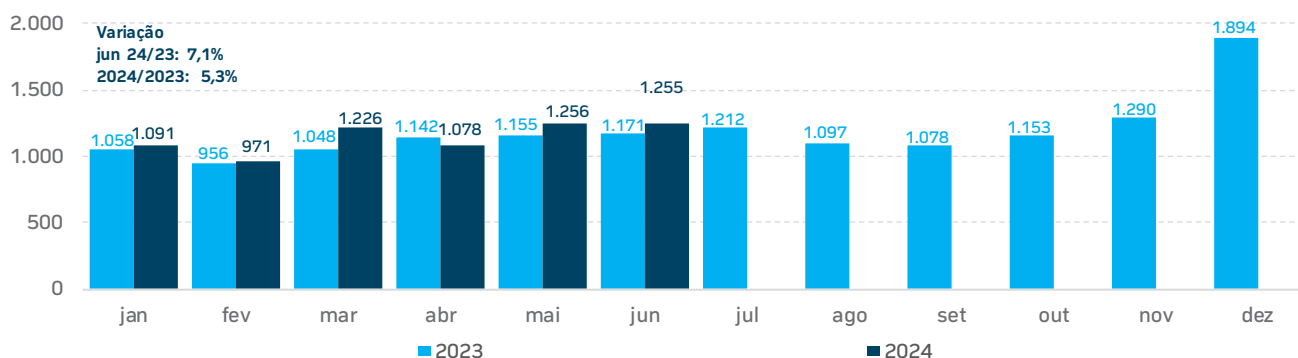
⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 9,3% vs. YTD-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

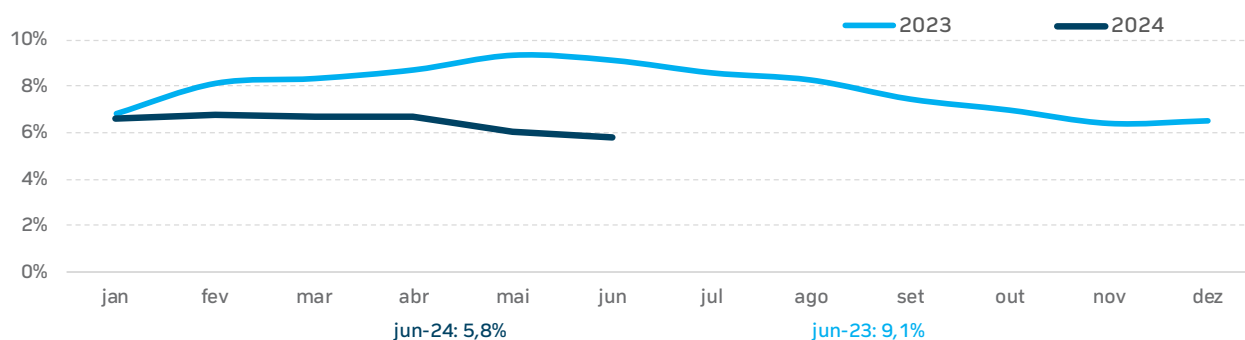
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

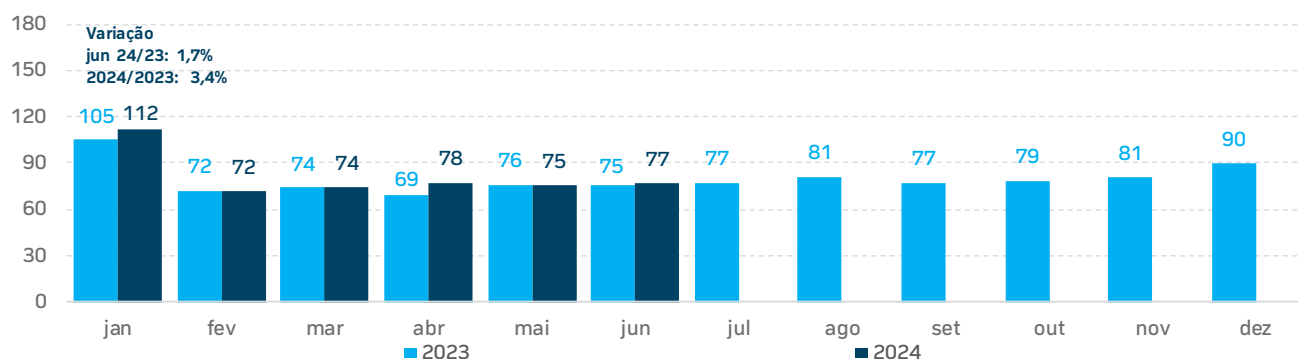
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



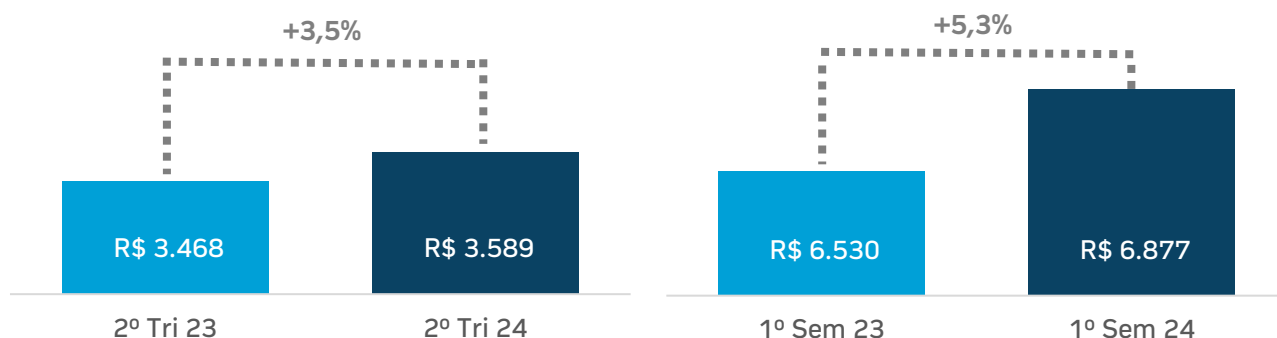
Fonte: Hedge, Administradores

INDICADORES SEMESTRAIS E TRIMESTRAIS

Neste mês, trazemos os indicadores do portfólio referentes ao segundo trimestre e primeiro semestre de 2023.

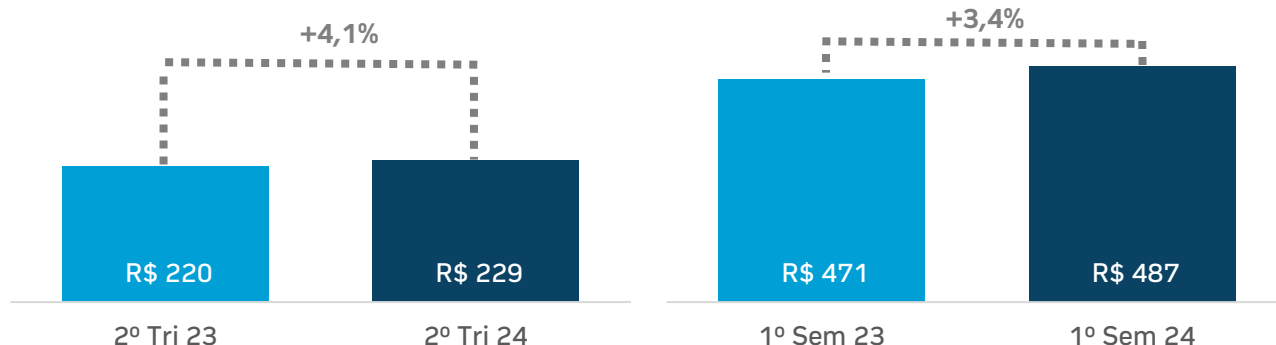
VENDAS / M²

O fundo apresentou vendas de R\$ 3.589/m² no segundo trimestre de 2024, o que representa um crescimento de 3,5% em relação ao segundo trimestre de 2023. No segundo trimestre de 2024, os destaques do portfólio neste indicador foram: Goiabeiras (+15,8%), Suzano (+11,5%) e Tivoli (+9,1%).



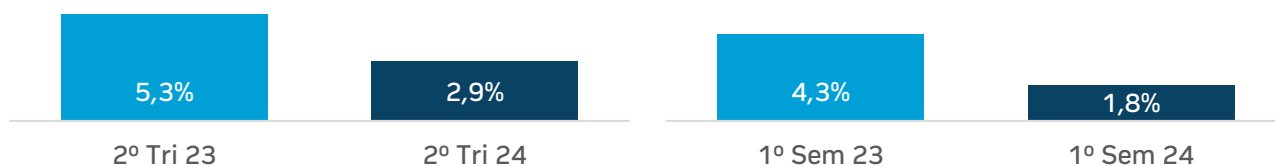
NOI / M²

O NOI/m² do Fundo ficou em R\$ 229/m² no segundo trimestre de 2024, um crescimento de 4,1% em relação ao mesmo período de 2023. No segundo trimestre de 2024, os destaques do portfólio no neste indicador foram: São Bernardo (+14,1%), Tivoli (+11,3%), Praça da Moça (+9,1%) e Penha (+8,6%).



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Ao lado esquerdo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no segundo trimestre, comparado ao realizado no mesmo trimestre de 2023. Na direita, temos os valores para os primeiros semestres de 2023 e 2024.



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em julho, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,87 / cota. No mês, o Fundo vendeu 172.501 cotas de HPDP11, realizando um lucro bruto de R\$ 0,64 / cota. Adicionalmente, o Fundo reduziu a posição em caixa alocada em cotas de FILs de CRI que vinham sendo negociadas acima do valor patrimonial. Estas operações foram realizadas a um preço abaixo do custo de aquisição, gerando um prejuízo de R\$ 0,08 / cota para o Fundo. Entretanto, por serem realizadas no mesmo mês das vendas de HPDP11, acabam por reduzir a necessidade de recolhimento de imposto sobre o ganho de capital a ser pago no mês seguinte.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de julho de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de agosto de 2024, aos detentores de cotas em 31 de julho 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.

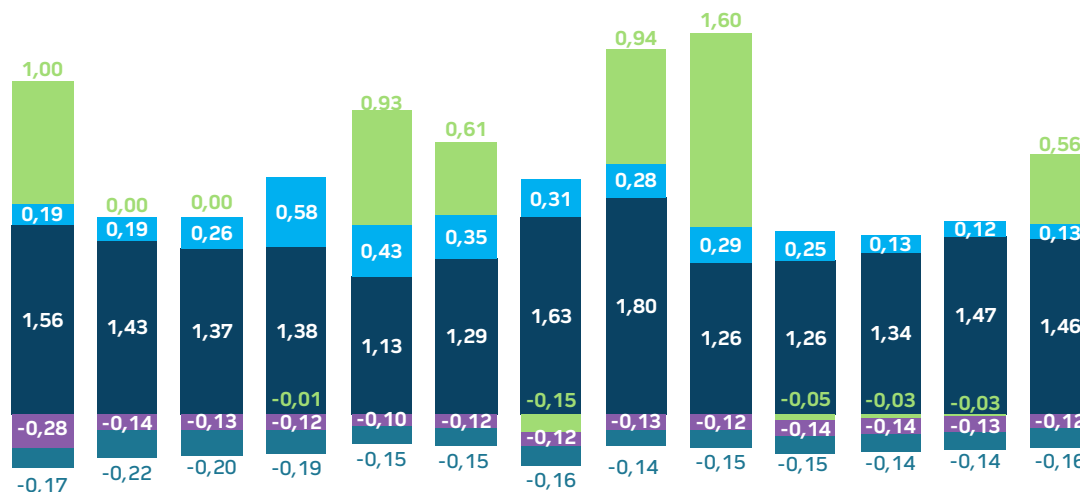
HGBS 11	jul-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	18.525.370	1,46	130.011.467	1,46
Imóveis	15.510.254	1,22	108.001.383	1,21
FILs Estratégicos - Rendimento	3.015.116	0,24	22.010.083	0,25
Outras Receitas	1.647.462	0,13	19.178.048	0,22
FILs Líquidos - Rendimento	842.150	0,07	6.737.916	0,08
CRI	544.786	0,04	4.730.443	0,05
LCI	127.367	0,01	129.631	0,00
Renda Fixa	133.158	0,01	7.580.058	0,09
Total de Despesas	(3.482.481)	(0,27)	(24.643.922)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.483.148)	(0,12)	(11.436.091)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.999.333)	(0,16)	(13.207.832)	(0,15)
Resultado Operacional	16.690.350	1,31	124.545.592	1,40
Lucro Operações	7.175.885	0,56	36.319.493	0,41
Imóveis	-	-	32.285.296	0,36
FILs Estratégicos - Ganho de Capital	8.162.080	0,64	8.180.560	0,09
FILs Líquidos - Ganho de Capital	(984.797)	(0,08)	(2.243.597)	(0,03)
IR Ganho FILs	(1.398)	(0,00)	(1.902.766)	(0,02)
Resultado	23.866.235	1,87	160.865.085	1,81
Rendimento HGBS11	20.367.680	1,60	154.030.580	1,73

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

Fonte: Hedge

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

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



	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Média 12m
Resultado Total	2,30	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,76
Rendimento	1,55	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,84
Resultado Acumulado	2,35	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	-

* Em novembro-23 ocorreu a integralização das cotas da 9ª Emissão, levando o total de cotas do fundo para 12.729.800.

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o resultado não recorrente de vendas de ativos já contratadas, indicamos o patamar de distribuição para o 2º semestre de 2024 em R\$ 1,60 / cota.

A redução em relação ao semestre anterior se dá por um menor resultado não operacional contratado (lucro de operações) para este semestre e também por visar uma distribuição próxima de 95% do resultado do semestre, uma vez que temos boas oportunidades de reinvestimento no portfólio do Fundo.

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\$ 214,80**.

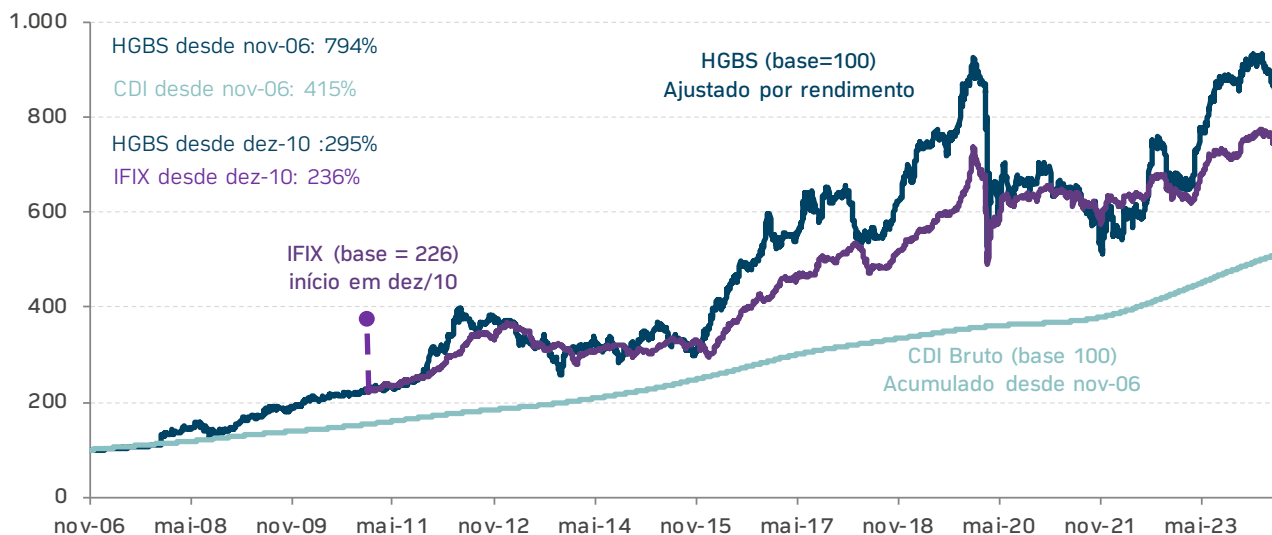
Hedge Brasil Shopping FII	jul/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	211,77	230,75	225,55	100,00
Renda Acumulada	0,8%	5,4%	9,8%	253,7%
Ganho de Capital Líquido	1,1%	-6,9%	-4,8%	91,8%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	2,0%	-1,5%	5,3%	1184,4%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	24,0%	-2,6%	5,3%	15,6%
% CDI Líquido	257,0%	-	54,3%	335,5%
Retorno Total Bruto	2,3%	-1,5%	5,0%	368,5%
IFIX	0,5%	1,6%	5,2%	236,5%¹
% IFIX	433,0%	-	95,6%	124,9%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

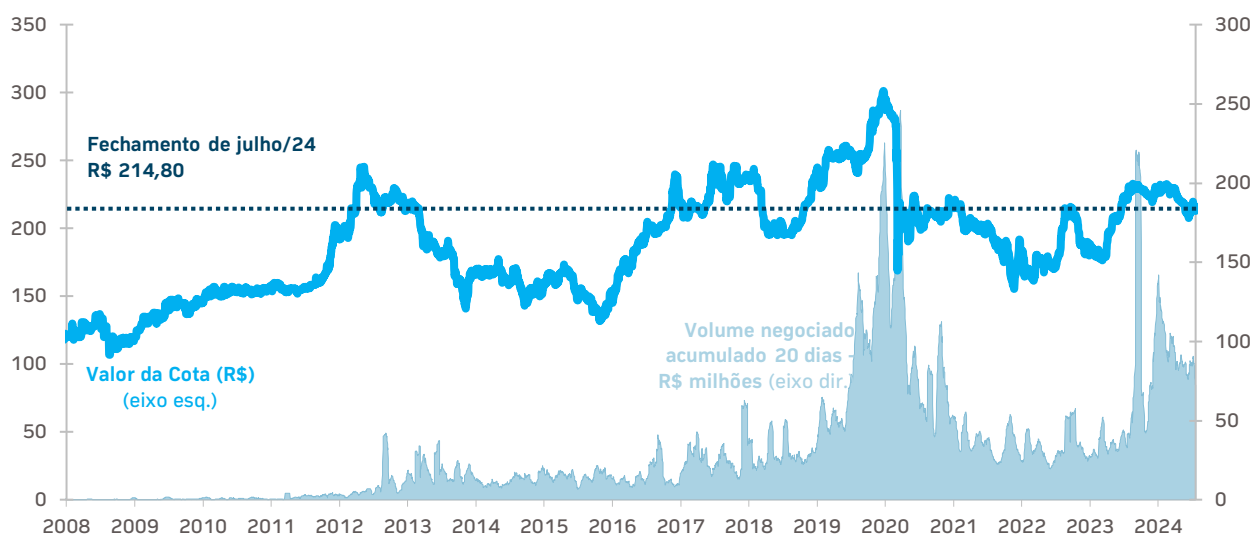
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jul/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	3,2%	23,7%	45,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	87,0	673,5	1.196,9
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,8	4,6	4,8

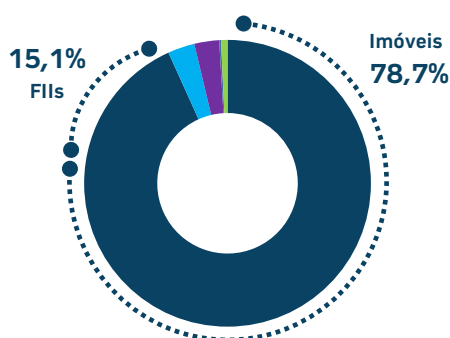


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

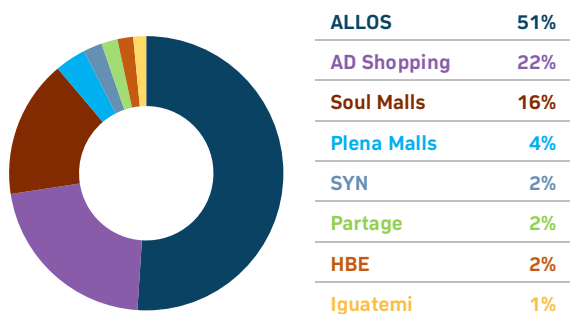
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 93,8% 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	2,7%
CRIs e LCIs	2,8%	Fundos RF	0,7%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



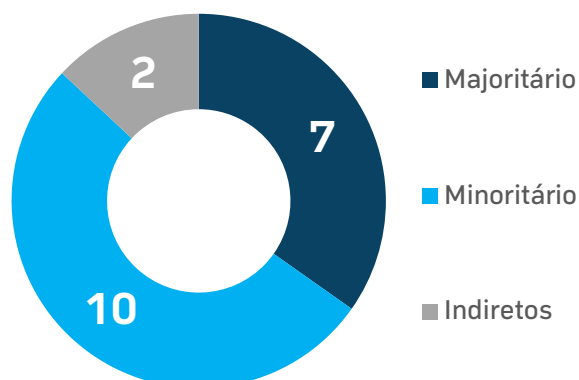
DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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

Fonte: Hedge



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO

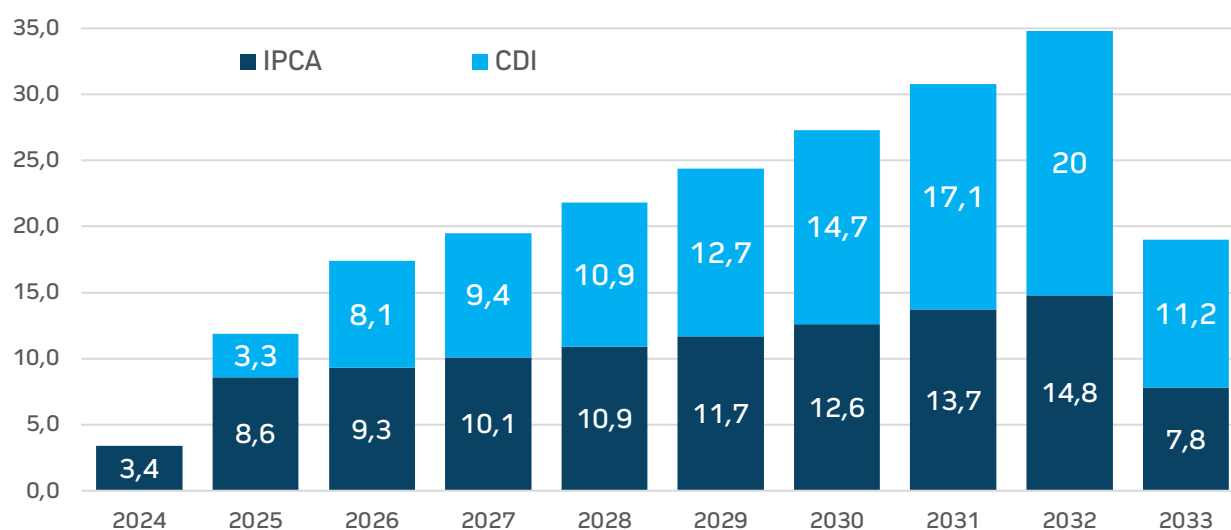


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a primeira aquisição de participação no Shopping Jardim Sul (40%), conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL	7,4%	
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\$ 105.387.396,52	R\$ 107.657.088,07
Garantia	Cotas de FIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Vencimento	27/06/2033	27/06/2033

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores.

Movimentações comerciais: saídas da Grand Cru (73 m²) e Arte em Retalhos (35 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
90,0%	28,7 mil m ²	172	1990	ALLOS

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas.

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.

www.shoppingjardimsul.com.br



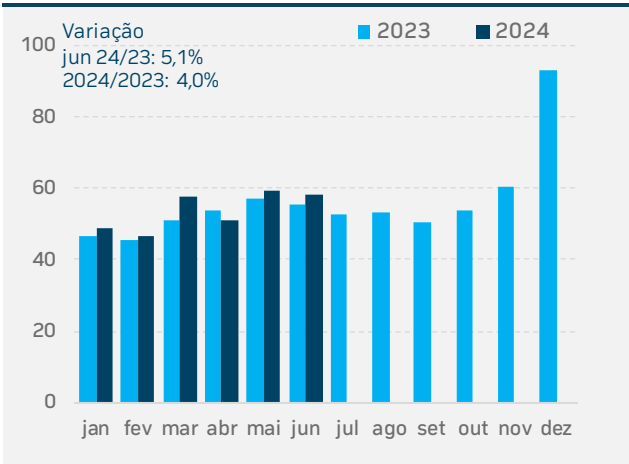
Fotos: Maurício Moreno



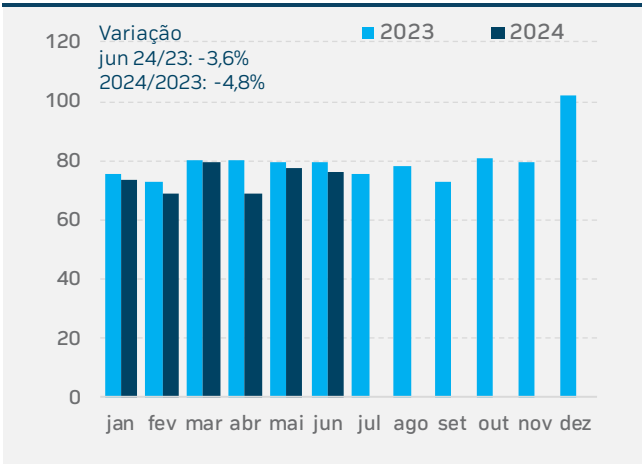
SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.546.150	2.732.204	-7%	17.261.356	17.744.089	-3%
Aluguel complementar	220.754	167.272	32%	1.367.657	1.158.438	18%
Aluguel quiosques/stands	462.403	589.603	-22%	3.136.878	3.543.250	-11%
Outras receitas	64.940	225.513	-71%	631.481	537.628	17%
Receitas totais	3.294.247	3.714.592	-11%	22.397.372	22.983.405	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(96.077)	(89.297)	8%	(567.778)	(628.371)	-10%
Outras despesas	(575.619)	(498.743)	15%	(1.998.429)	(3.162.681)	-37%
Despesas totais	(671.696)	(588.039)	14%	(2.566.207)	(3.791.051)	-32%
Resultado operacional (NOI)	2.622.551	3.126.553	-16%	19.831.165	19.192.353	3%
Resultado estacionamento	977.558	859.138	14%	5.907.811	5.162.650	14%
NOI + estacionamento	3.600.109	3.985.691	-10%	25.738.976	24.355.004	6%
Benfeitorias	(149.000)	(473.619)	-69%	(222.641)	(2.662.058)	-92%
Resultado não operacional	(3.693)	(23.273)	-84%	24.068	(174.242)	-
Fluxo de caixa total	3.447.416	3.488.799	-1%	25.540.403	21.518.704	19%

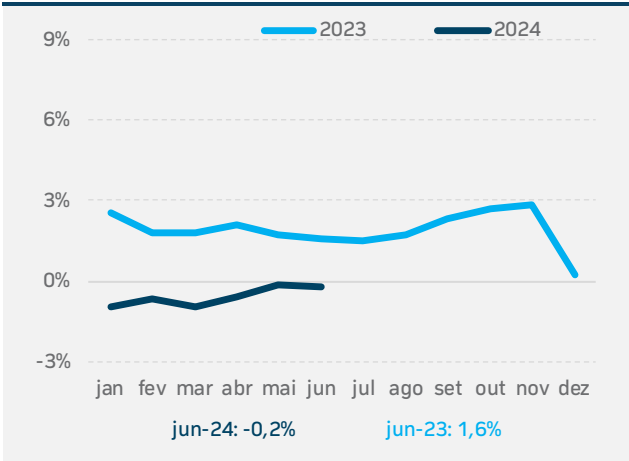
VENDAS (R\$ MM)



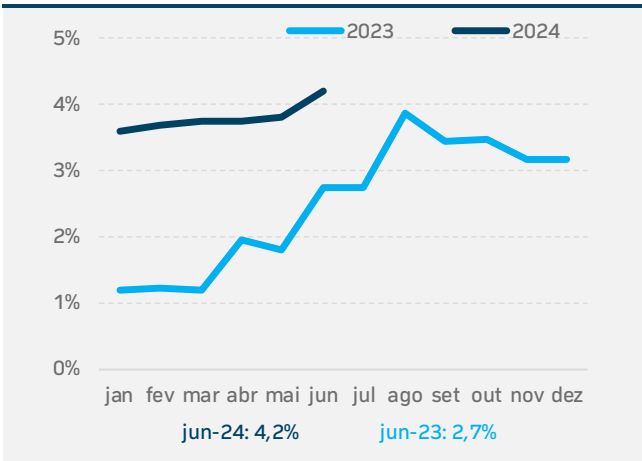
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entradas da Life by Vivara (108 m²), Promolivros (120 m²) e Morada dos Colchões (72 m²).

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

Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by Vivara, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom e Sonda

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

www.shoppingpenha.com.br



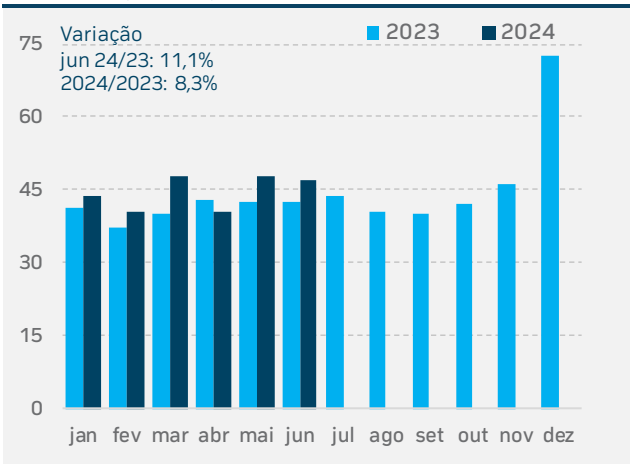
Fotos: Maurício Moreno



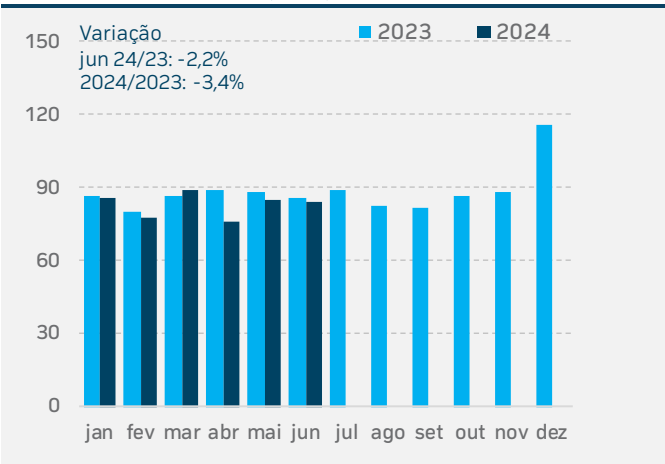
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.968.290	1.828.399	8%	12.020.742	12.183.933	-1%
Aluguel complementar	184.798	149.213	24%	1.320.190	1.059.404	25%
Aluguel quiosques/stands	461.919	391.484	18%	2.931.549	2.449.459	20%
Outras receitas	9.637	18.119	-47%	230.101	196.534	17%
Receitas totais	2.624.644	2.387.216	10%	16.502.582	15.889.330	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(296.780)	(258.035)	15%	(1.720.196)	(1.217.177)	41%
Outras despesas	(206.956)	(242.549)	-15%	(1.485.311)	(1.205.753)	23%
Despesas totais	(503.736)	(500.583)	1%	(3.205.507)	(2.422.929)	32%
Resultado operacional (NOI)	2.120.907	1.886.632	12%	13.297.074	13.466.400	-1%
Resultado estacionamento	505.309	377.974	34%	3.252.466	1.678.898	94%
NOI + estacionamento	2.626.217	2.264.606	16%	16.549.541	15.145.298	9,3%
Benfeitorias	(336.343)	(434.903)	-23%	(1.061.629)	(1.221.749)	-13%
Resultado não operacional	(2.200)	-	-	219.546	(417.431)	-
Fluxo de caixa total	2.287.674	1.829.704	25%	15.707.458	13.506.117	16%

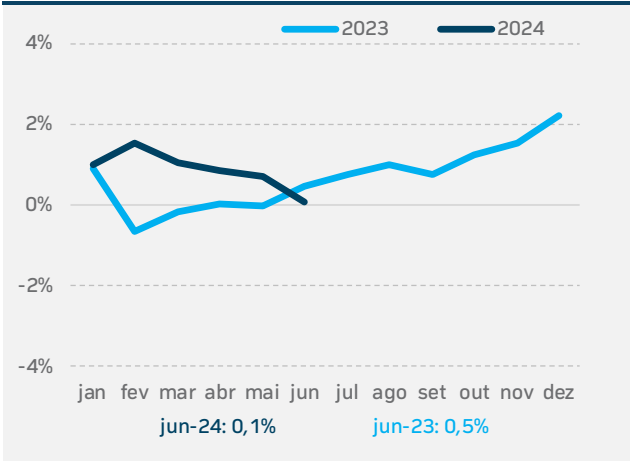
VENDAS (R\$ MM)



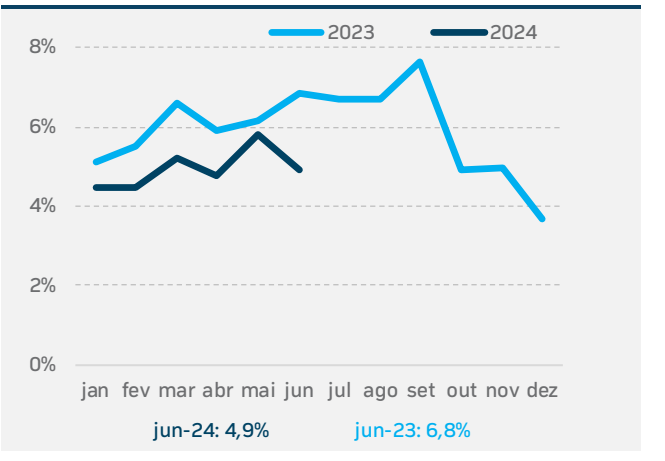
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Shopping West Plaza está passando por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, consequentemente, a rentabilidade. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido, após sua maturação, no 3º ano.

Substituição do administrador do imóvel

Informamos que a partir de 1º de julho, os serviços de administração e comercialização do Shopping West Plaza passaram a ser prestados pela [Soul Malls](#), empresa de planejamento, gestão e comercialização de empreendimentos comerciais, com atuação em todo o Brasil, e que reúne em seu portfólio, além dos shopping centers, diversos outros conceitos como centros gastronômicos e terminais de transporte.

Movimentações comerciais: saídas das operações Amor em Mechas (52 m²), Exposição de Artes (35 m³) e parte da Mundo dos Games (33 m²).

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br



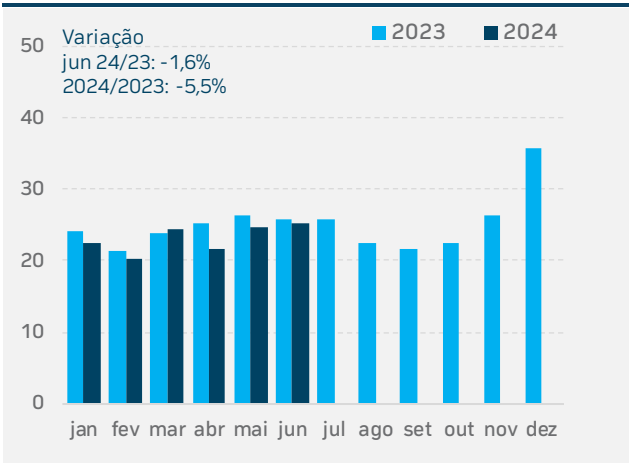
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



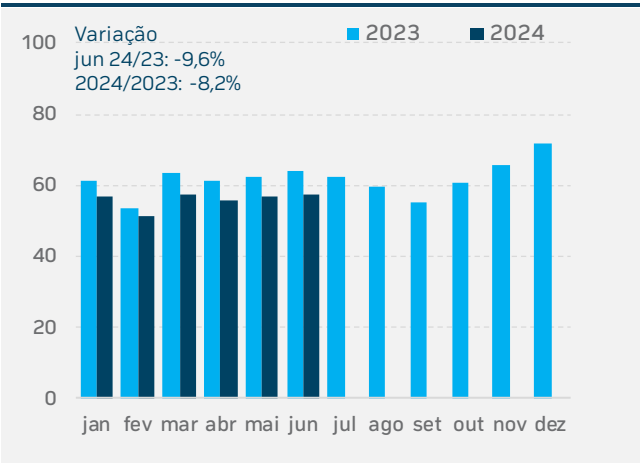
SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.194.106	1.377.832	-13%	8.344.737	9.052.911	-8%
Aluguel complementar	158.857	240.415	-34%	1.140.218	1.170.728	-3%
Aluguel quiosques/stands	263.317	233.653	13%	1.539.820	1.488.204	3%
Outras receitas	1.673	11.617	-	691.714	158.022	338%
Receitas totais	1.617.953	1.863.517	-13%	11.716.490	11.869.864	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(738.427)	(401.133)	84%	(3.983.479)	(3.044.549)	31%
Outras despesas	(256.551)	(274.012)	-6%	(1.804.175)	(1.563.832)	15%
Despesas totais	(994.978)	(675.144)	47%	(5.787.655)	(4.608.381)	26%
Resultado operacional (NOI)	622.976	1.188.373	-48%	5.928.835	7.261.483	-18%
Resultado estacionamento	635.519	627.094	1%	3.263.508	3.216.025	1%
NOI + estacionamento	1.258.495	1.815.468	-31%	9.192.343	10.477.508	-12%
Benfeitorias	(1.334.415)	(330.950)	303%	(3.788.805)	(3.480.596)	9%
Resultado não operacional	(7.239)	(62.118)	-88%	(73.692)	(639.130)	-88%
Fluxo de caixa total	(83.159)	1.422.399	-	5.329.846	6.357.782	-16%

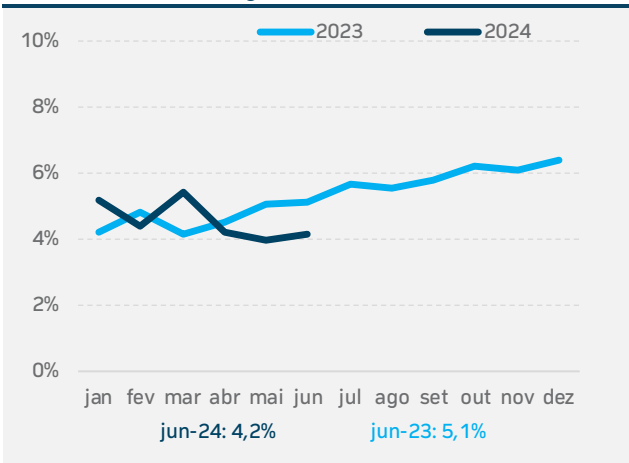
VENDAS (R\$ MM)



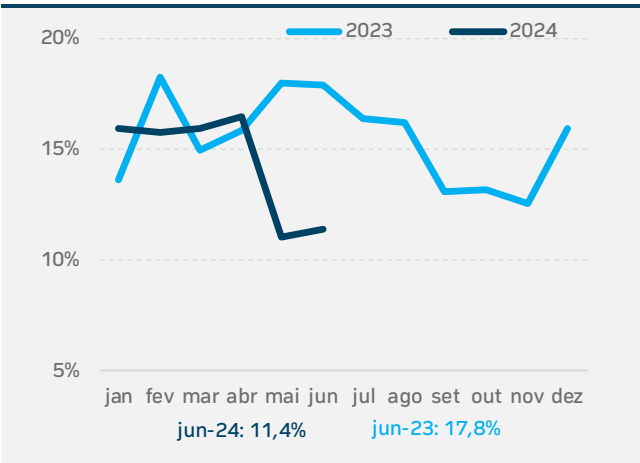
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Dengo (68 m²) e saída da Elephant Entretenimento (276 m²). Tivemos também a saída do evento Gato Galáctico.

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

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

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

www.moocaplaza.com.br

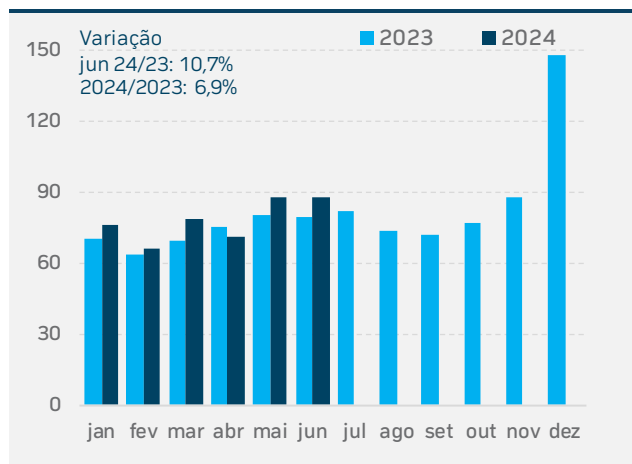


Fotos: Maurício Moreno.

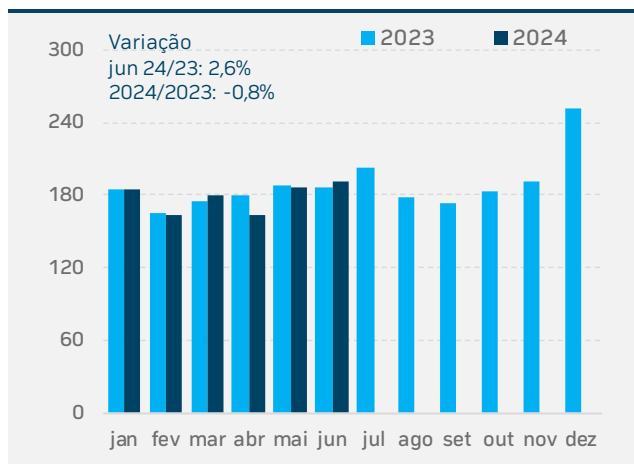
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.500.035	4.435.172	1%	30.077.852	29.645.689	1%
Aluguel complementar	422.472	456.694	-7%	2.774.091	2.722.808	2%
Aluguel quiosques/stands	889.762	559.020	59%	5.042.570	3.836.270	31%
Outras receitas	(31.983)	87.643	-	1.443.217	1.265.910	14%
Receitas totais	5.780.285	5.538.529	4%	39.337.731	37.470.676	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(154.429)	(89.004)	74%	(842.064)	(12.199)	6802%
Outras despesas	(1.383.158)	(1.462.681)	-5%	(8.913.782)	(8.428.348)	6%
Despesas totais	(1.537.588)	(1.551.685)	-1%	(9.755.845)	(8.440.547)	16%
Resultado operacional (NOI)	4.242.698	3.986.844	6%	29.581.886	29.030.129	2%
Resultado estacionamento	1.774.917	1.609.081	10%	10.872.500	8.673.613	25%
NOI + estacionamento	6.017.615	5.595.925	8%	40.454.386	37.703.742	7%
Benfeitorias	(710.946)	(3.445)	20538%	(1.131.206)	(149.607)	656%
Resultado não operacional	3.954	(104.500)	-	72.707	(193.533)	-
Fluxo de caixa total	5.310.622	5.487.980	-3%	39.395.887	37.360.601	5%

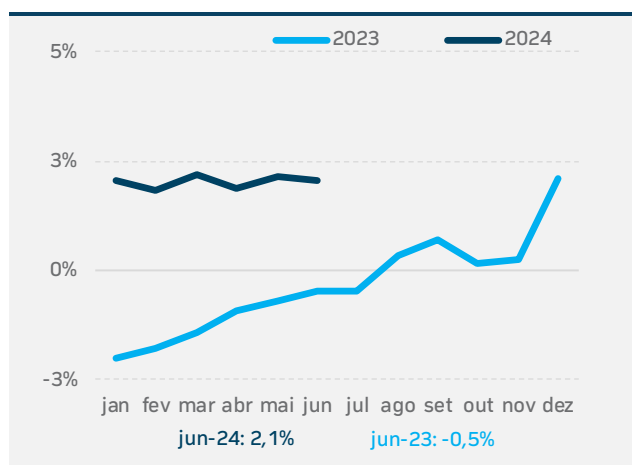
VENDAS (R\$ MM)



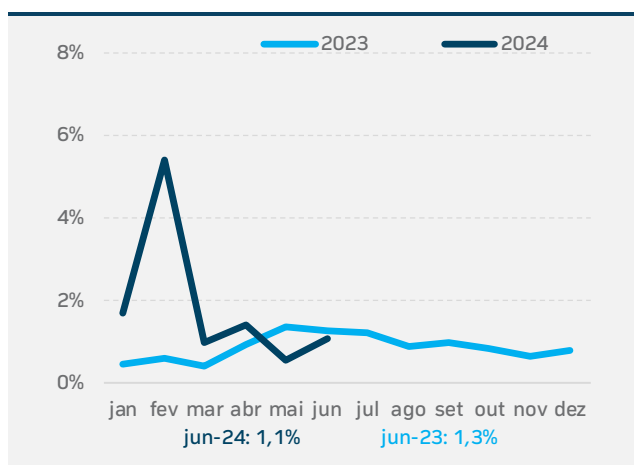
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da IT Case (34 m²) e saídas da E Yorks (54 m²) e Havanna (44 m²).

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



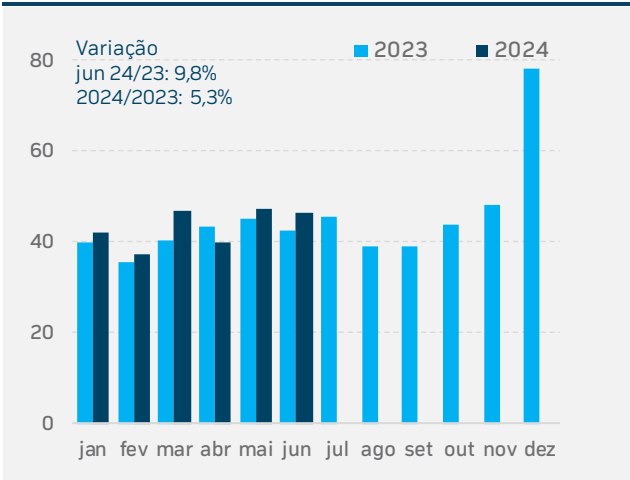
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



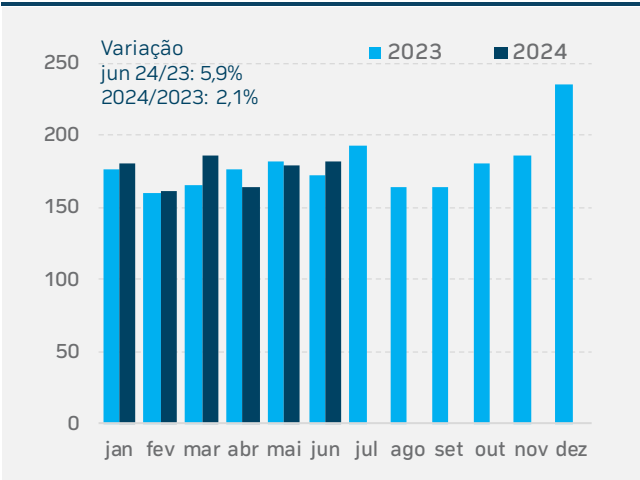
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.186.243	2.162.955	1%	14.490.247	14.387.680	1%
Aluguel complementar	191.046	155.648	23%	1.324.407	1.194.208	11%
Aluguel quiosques/stands	402.745	241.239	67%	2.474.974	2.155.861	15%
Outras receitas	195.393	39.095	400%	827.069	313.625	164%
Receitas totais	2.975.428	2.598.938	14%	19.116.697	18.051.375	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(86.713)	(419.901)	-79%	(671.324)	(929.711)	-28%
Outras despesas	(390.835)	(309.835)	26%	(2.799.842)	(2.429.838)	15%
Despesas totais	(477.548)	(729.736)	-35%	(3.471.166)	(3.359.549)	3%
Resultado operacional (NOI)	2.497.880	1.869.202	34%	15.645.531	14.691.826	6%
Resultado estacionamento	1.046.467	952.389	10%	6.460.901	5.693.656	13%
NOI + estacionamento	3.544.346	2.821.591	26%	22.106.432	20.385.482	8%
Benfeitorias	(224.706)	-	-	(364.706)	(36.776)	892%
Resultado não operacional	(59.531)	11.544	-	2.892	107.834	-97%
Fluxo de caixa total	3.260.109	2.833.135	15%	21.744.617	20.456.540	6%

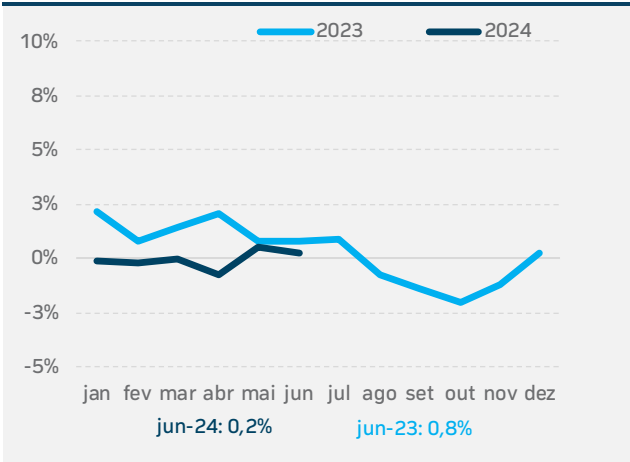
VENDAS (R\$ MM)



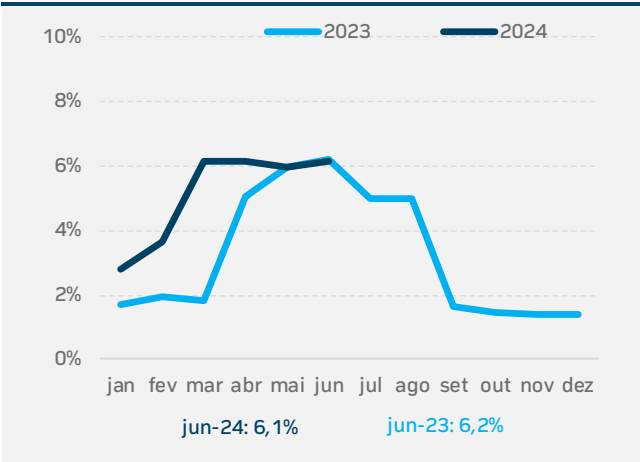
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Vale destacar que em jan-23 o shopping obteve uma receita não recorrente de R\$ 811 mil referente ao CDU do estacionamento e, retirando este efeito, temos uma retração de 7,5% do NOI acumulado de 2024, quando comparado ao mesmo período de 2023.

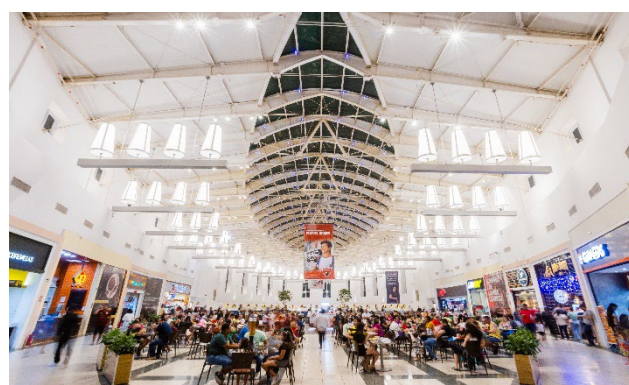
Movimentações comerciais: saídas das operações Studio Games (143 m²), Taco (116 m²) e Samello (37 m²). Ocorreu também um aumento de 318 m² na ABL total, com a nova medição de uma LUC.

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

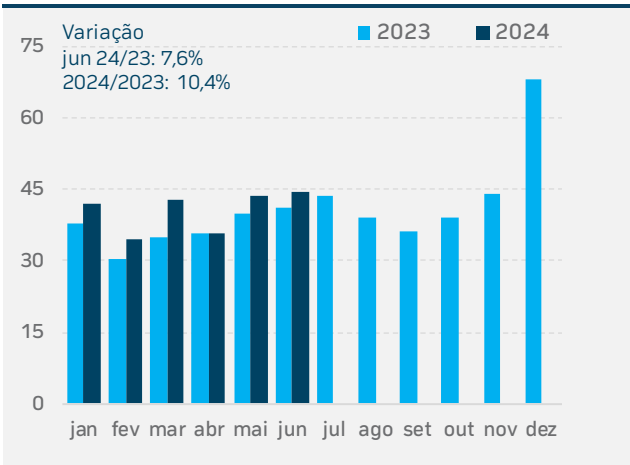




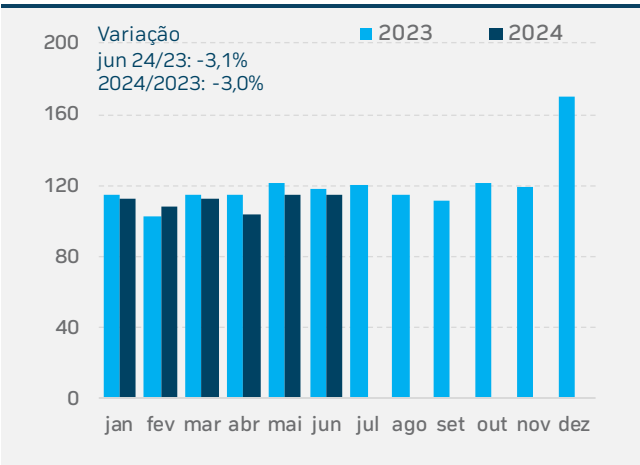
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.410.250	1.336.327	6%	9.278.085	8.519.087	9%
Aluguel complementar	503.253	440.233	14%	2.567.589	2.580.339	0%
Aluguel quiosques/stands	439.237	391.877	12%	2.639.622	2.578.820	2%
Outras receitas	96.942	28.474	240%	357.008	269.791	32%
Receitas totais	2.449.682	2.196.912	12%	14.842.305	13.948.037	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.027)	(33.362)	32%	(244.752)	(254.640)	-4%
Outras despesas	(211.525)	(319.177)	-34%	(1.780.498)	(1.733.391)	3%
Despesas totais	(255.552)	(352.538)	-28%	(2.025.250)	(1.988.031)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.194.130	1.844.374	19%	12.817.055	11.960.006	7%
Resultado estacionamento	450.644	380.505	18%	2.643.983	2.998.694	-12%
NOI + estacionamento	2.644.774	2.224.879	19%	15.461.038	14.958.700	3%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.644.774	2.224.879	19%	15.461.038	14.958.700	3%

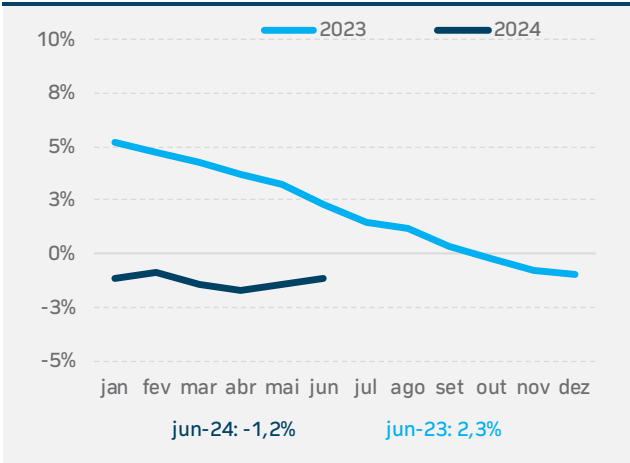
VENDAS (R\$ MM)



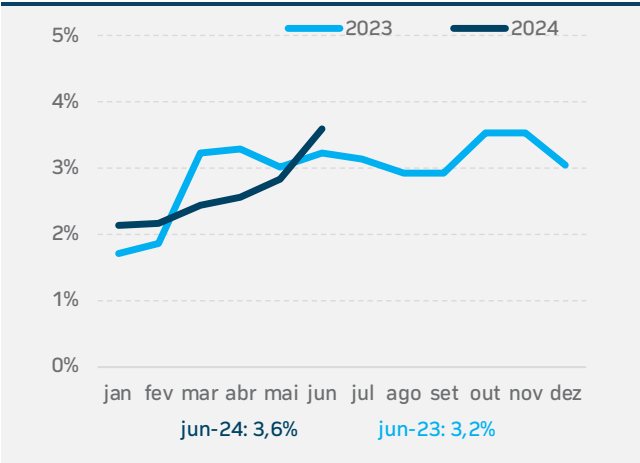
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VCÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que em julho ocorreu a inauguração da Life by Vivara, reforçando a qualificação do mix de lojas do Tivoli.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

www.tivolishopping.com.br

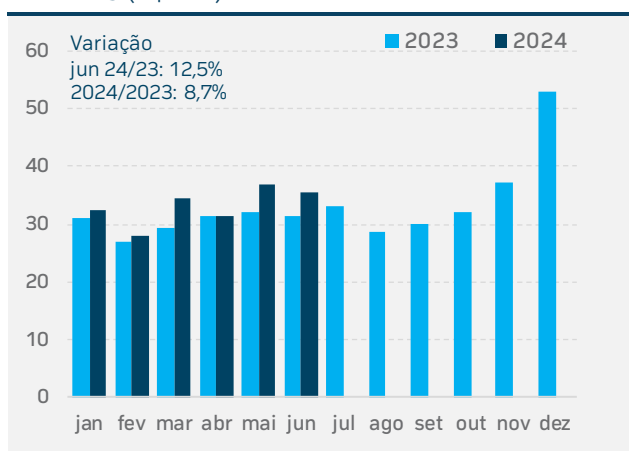


Fotos: Maurício Moreno

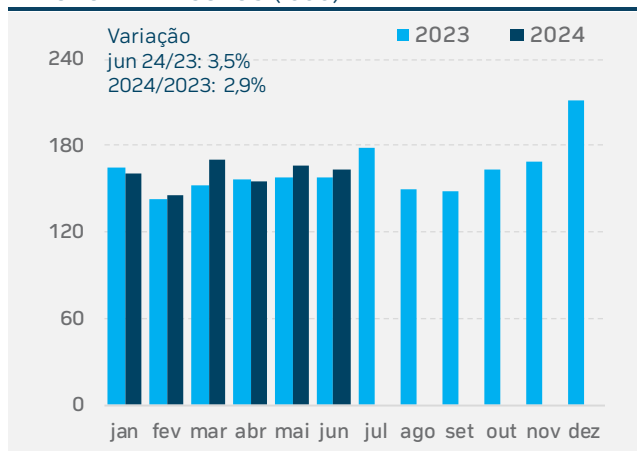
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.512.221	1.344.111	13%	9.368.522	8.345.879	12%
Aluguel complementar	182.808	125.223	46%	1.311.701	1.047.141	25%
Aluguel quiosques/stands	235.304	221.066	6%	1.444.927	1.328.599	9%
Outras receitas	37.438	175.877	-79%	852.610	799.163	7%
Receitas totais	1.967.770	1.866.277	5%	12.977.760	11.520.784	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.950)	(42.174)	2%	(296.215)	(256.712)	15%
Outras despesas	(150.266)	(174.494)	-14%	(1.158.287)	(1.192.118)	-3%
Despesas totais	(193.216)	(216.668)	-11%	(1.454.502)	(1.448.830)	0%
Resultado operacional (NOI)	1.774.554	1.649.609	8%	11.523.258	10.071.954	14%
Resultado estacionamento	552.225	430.779	28%	3.433.977	2.668.157	29%
NOI + estacionamento	2.326.779	2.080.388	12%	14.957.235	12.740.111	17%
Benfeitorias	(12.877)	(317.693)	-96%	(2.253.168)	(487.743)	362%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.313.902	1.762.695	31%	12.704.067	12.252.368	4%

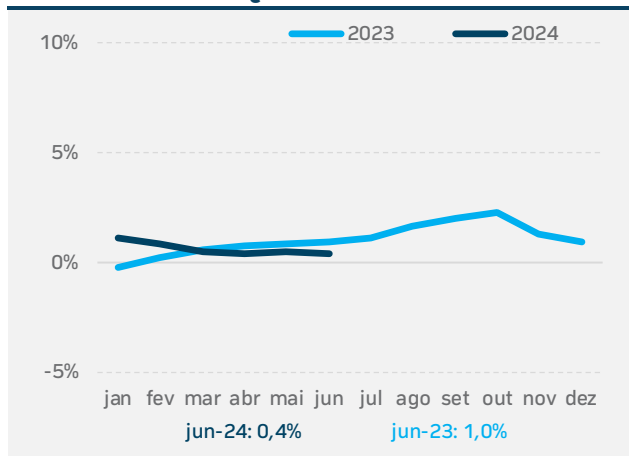
VENDAS (R\$ MM)



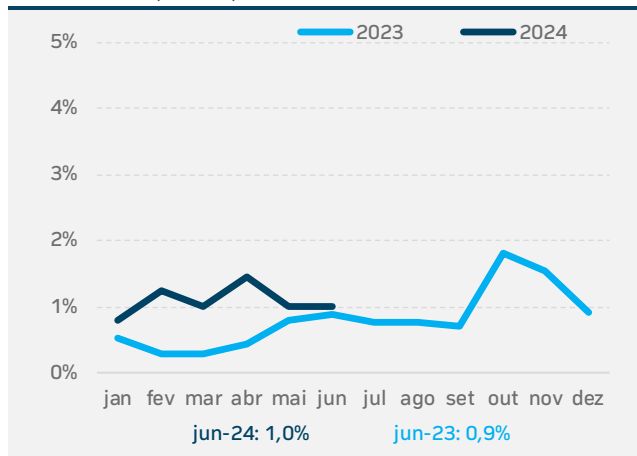
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

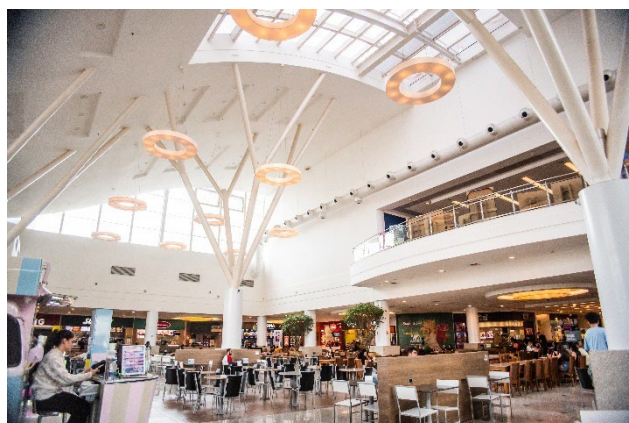
Movimentações comerciais: saída da Laser Fast (30 m²).

PARTICIPAÇÃO 65,0%	ABL TOTAL 34,7 mil m²	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

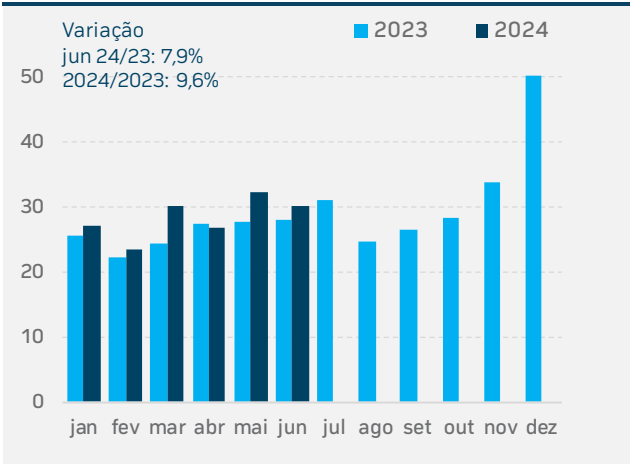




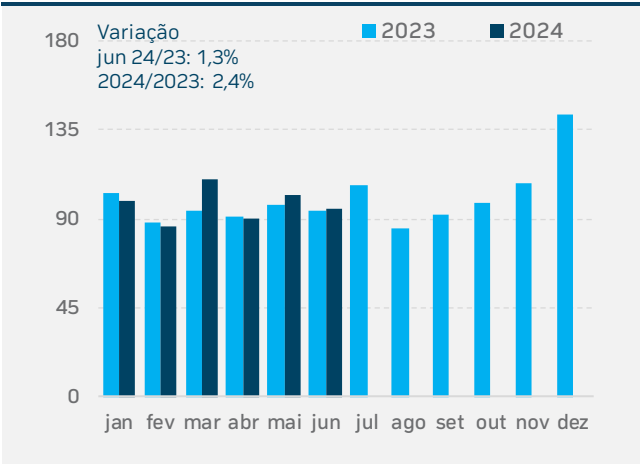
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.005.942	1.130.038	-11%	7.784.430	7.756.365	0%
Aluguel complementar	209.244	144.797	45%	1.221.550	1.101.805	11%
Aluguel quiosques/stands	280.668	281.778	0%	1.833.412	1.739.228	5%
Outras receitas	14.714	39.902	-	96.298	163.328	-
Receitas totais	1.510.568	1.596.515	-5%	10.935.689	10.760.725	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(218.443)	-100%	(1.170.175)	(1.189.420)	-2%
Outras despesas	(136.950)	(367.895)	-63%	(1.159.669)	(1.671.151)	-31%
Despesas totais	(136.950)	(586.338)	-77%	(2.329.844)	(2.860.571)	-19%
Resultado operacional (NOI)	1.373.618	1.010.176	36%	8.605.845	7.900.155	9%
Resultado estacionamento	363.246	340.892	7%	2.096.844	2.128.499	-1%
NOI + estacionamento	1.736.864	1.351.068	29%	10.702.689	10.028.654	7%
Benfeitorias	-	-	-	(114.164)	(254.640)	-55%
Resultado não operacional	58.723	-	-	(41.191)	(185.000)	-78%
Fluxo de caixa total	1.795.587	1.351.068	33%	10.547.334	9.589.014	10%

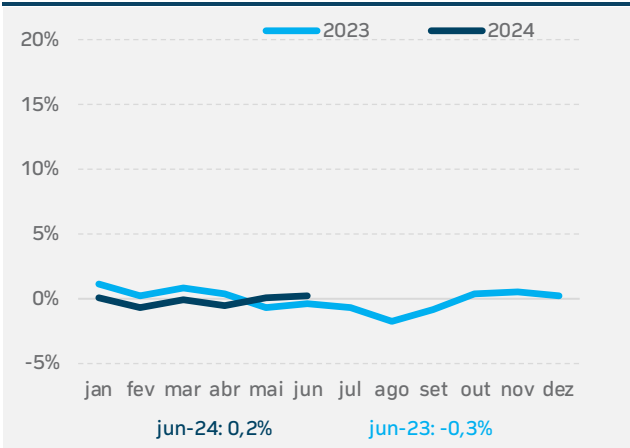
VENDAS (R\$ MM)



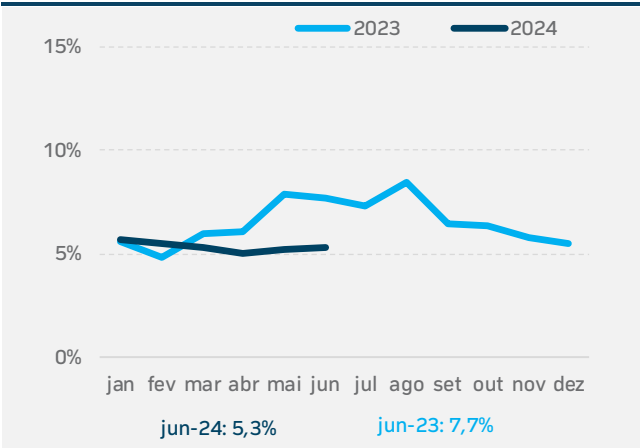
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping VillaLobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento passou recentemente por um retrofit da área interna e passa por uma revitalização da fachada, iniciada em abril de 2024.

Movimentações comerciais: entrada da Piadina (45 m²) e Milky Moo (32 m²), saída do J1 Sakamoto (228 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



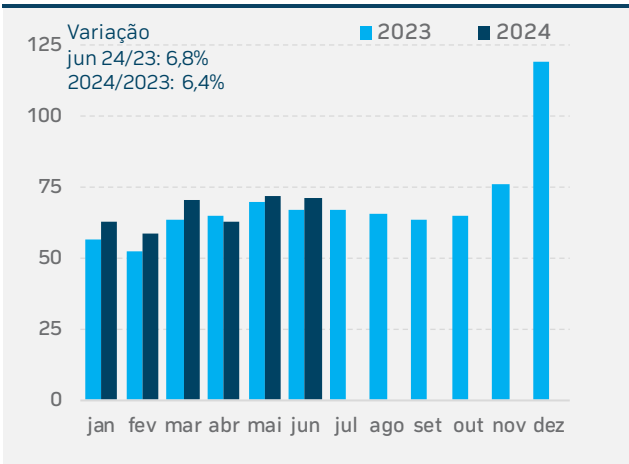
Fotos: Maurício Moreno.



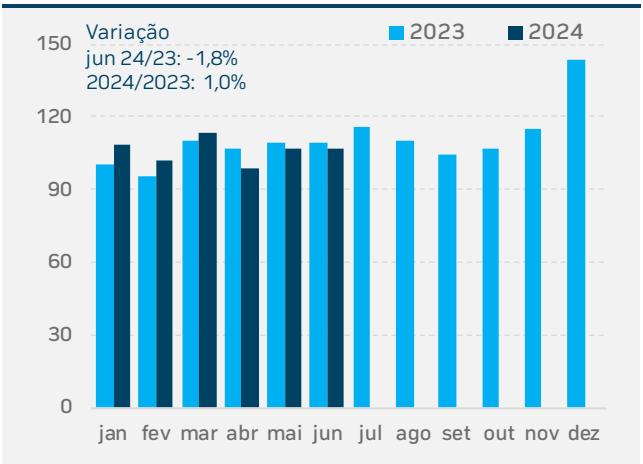
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.121.288	4.019.700	3%	27.933.614	27.070.593	3%
Aluguel complementar	367.692	391.629	-6%	3.083.658	2.644.341	17%
Aluguel quiosques/stands	684.139	887.123	-23%	4.850.275	4.583.381	6%
Outras receitas	192.401	71.553	169%	969.672	610.236	59%
Receitas totais	5.365.518	5.370.005	0%	36.837.219	34.908.551	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(214.587)	(264.014)	-19%	(1.021.833)	(805.113)	27%
Outras despesas	(605.943)	(681.059)	-11%	(4.135.302)	(4.459.088)	-7%
Despesas totais	(820.530)	(945.074)	-13%	(5.157.135)	(5.264.200)	-2%
Resultado operacional (NOI)	4.544.988	4.424.931	3%	31.680.084	29.644.351	7%
Resultado estacionamento	1.384.796	1.155.719	20%	8.641.254	7.421.987	16%
NOI + estacionamento	5.929.785	5.580.651	6%	40.321.338	37.066.338	9%
Benfeitorias	(171.337)	(1.003.304)	-83%	(6.946.126)	(8.233.955)	-16%
Resultado não operacional	37.566	(74.740)	-	157.050	(11.715)	-
Fluxo de caixa total	5.796.014	4.502.607	29%	33.532.263	28.820.667	16%

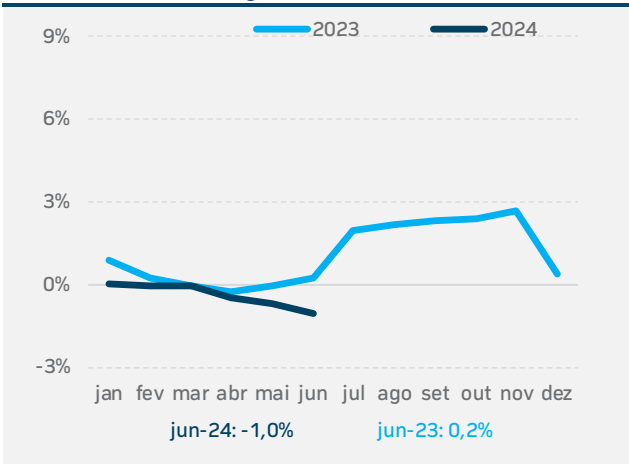
VENDAS (R\$ MM)



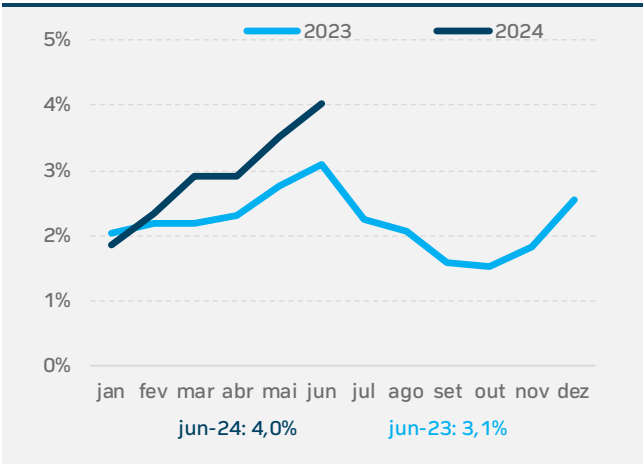
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 das operações Nick Fun (64 m²), Ana Capri (40 m²), Melyssa Modas (33 m²), Uniart (33 m²) e Sua Hora Unha (33 m²).

PARTICIPAÇÃO 23,1%	ABL TOTAL 30,1 mil m²	OPERAÇÕES 137	INAUGURAÇÃO 2009	OPERADOR AD Shopping
------------------------------	---------------------------------	-------------------------	----------------------------	--------------------------------

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Mania de Churrasco e Outback.

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



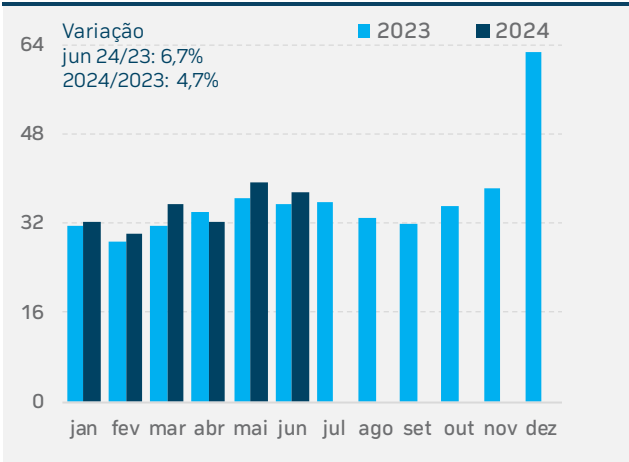
Fotos: Maurício Moreno.



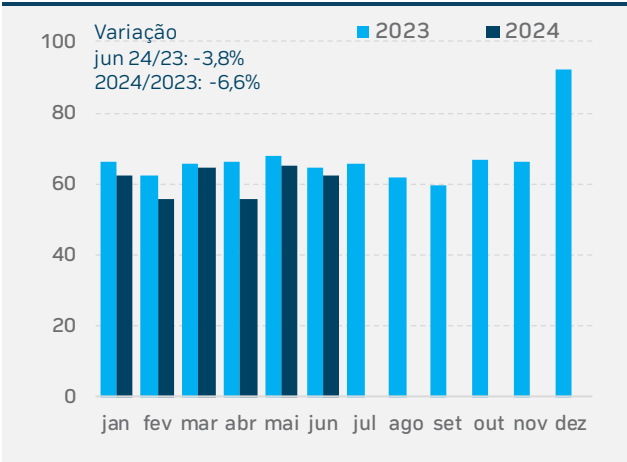
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.120.715	2.044.079	4%	14.562.378	13.645.149	7%
Aluguel complementar	144.563	97.524	48%	700.664	588.543	19%
Aluguel quiosques/stands	420.049	315.838	33%	2.385.065	2.168.846	10%
Outras receitas	112.743	70.271	60%	451.083	270.013	67%
Receitas totais	2.798.070	2.527.712	11%	18.099.190	16.672.550	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(86.617)	(65.106)	33%	(525.470)	(321.208)	64%
Outras despesas	(210.065)	(137.310)	53%	(1.200.197)	(1.172.360)	2%
Despesas totais	(296.682)	(202.416)	47%	(1.725.667)	(1.493.568)	16%
Resultado operacional (NOI)	2.501.388	2.325.296	8%	16.373.523	15.178.982	8%
Resultado estacionamento	445.346	420.844	6%	2.538.470	2.340.671	8%
NOI + estacionamento	2.946.734	2.746.140	7%	18.911.993	17.519.653	8%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.946.734	2.746.140	7%	18.911.993	17.519.653	8%

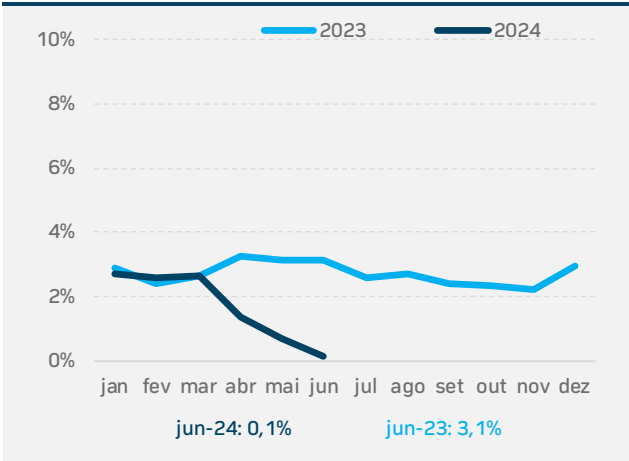
VENDAS (R\$ MM)



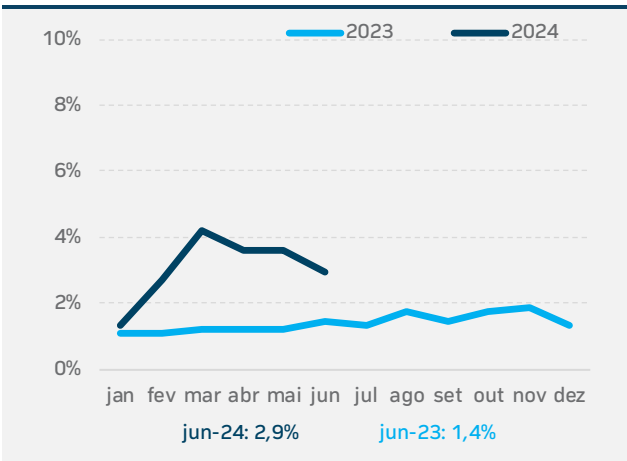
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural, o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços.

Informamos que a partir de 1º de maio de 2024, a administração do shopping passou a ser realizada pela Partage Malls.

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

Movimentações comerciais: entradas das operações Visamundo (57 m²), Fitland (42 m²) e Ice Creamy Roll (30 m²).

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

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br



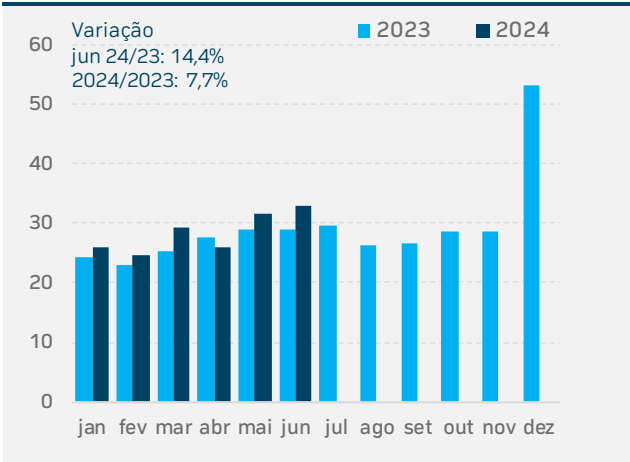
Fotos: Maurício Moreno.



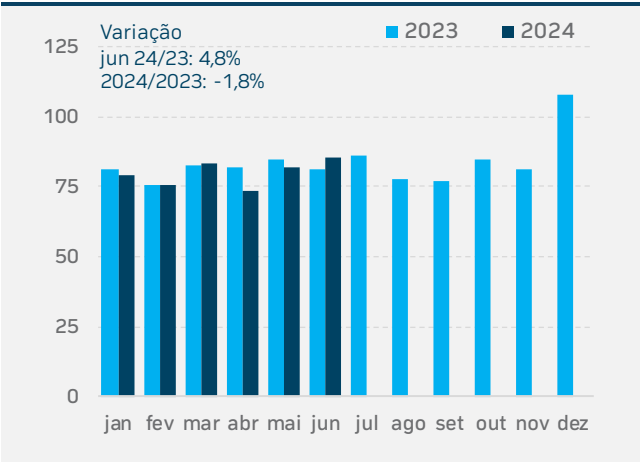
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.517.869	1.644.513	-8%	9.496.726	10.173.837	-7%
Aluguel complementar	307.440	176.808	74%	1.287.871	1.134.608	14%
Aluguel quiosques/stands	390.098	344.566	13%	1.950.669	2.102.568	-7%
Outras receitas	4.530	1.033	339%	40.964	20.076	104%
Receitas totais	2.219.938	2.166.919	2%	12.776.230	13.431.089	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(384.100)	-100%	(1.148.640)	(2.029.442)	-43%
Outras despesas	(104.051)	(350.480)	-70%	(1.454.679)	(2.072.197)	-30%
Despesas totais	(104.051)	(734.580)	-86%	(2.603.318)	(4.101.639)	-37%
Resultado operacional (NOI)	2.115.887	1.432.339	48%	10.172.911	9.329.450	9%
Resultado estacionamento	256.119	550.075	-53%	3.176.955	3.956.573	-20%
NOI + estacionamento	2.372.007	1.982.414	20%	13.349.866	13.286.023	0%
Benfeitorias	(49.291)	(190.194)	-74%	(240.183)	(584.912)	-59%
Resultado não operacional	5.174	(139.170)	-	(44.800)	(393.875)	-89%
Fluxo de caixa total	2.327.890	1.653.050	41%	13.064.883	12.307.236	6%

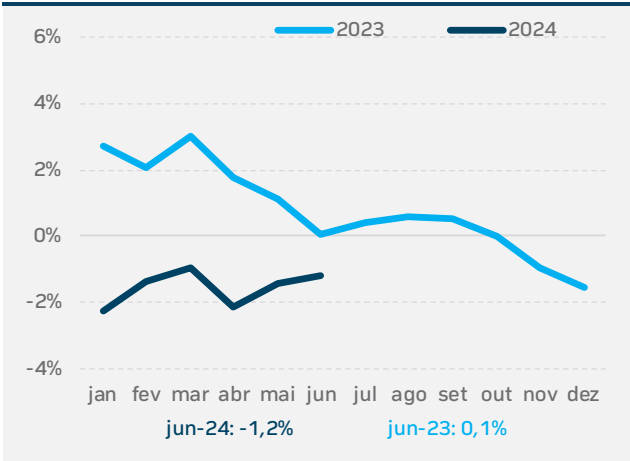
VENDAS (R\$ MM)



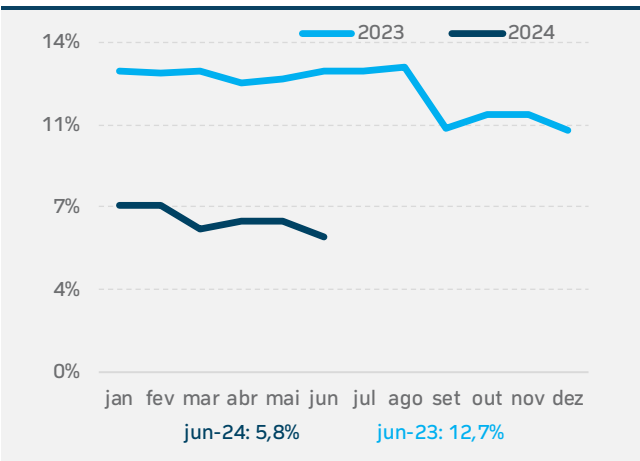
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping.

Movimentações comerciais: entrada da Casa das Alianças (32 m²) e saídas da Dona Dondoca (65 m²), Hey Noah (32 m²), Ragazzo Express (27 m²) e Mobile Co (26 m²).

PARTICIPAÇÃO 15,0%	ABL TOTAL 25,0 mil m²	OPERAÇÕES 134	INAUGURAÇÃO 2000	OPERADOR 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

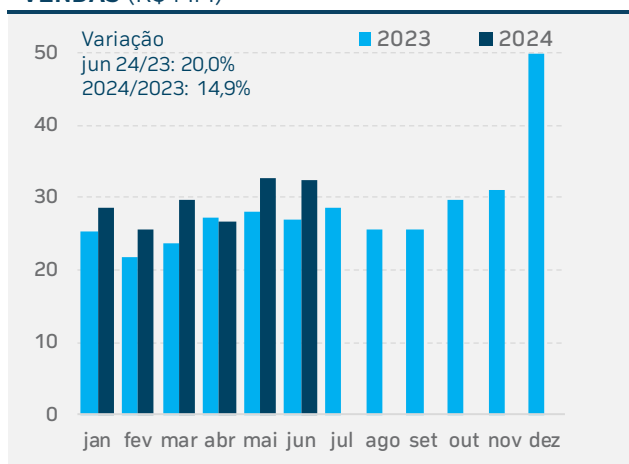


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

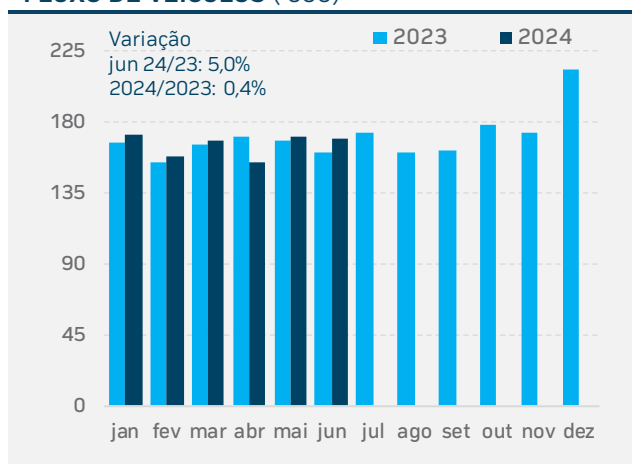
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Varição vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.551.465	1.517.083	2%	9.603.277	9.657.732	-1%
Aluguel complementar	177.513	169.125	5%	1.065.926	916.411	16%
Aluguel quiosques/stands	321.766	355.158	-9%	2.031.176	1.772.172	15%
Outras receitas	153.360	90.556	69%	786.545	474.605	66%
Receitas totais	2.204.105	2.131.922	3%	13.486.923	12.820.920	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	15.925	2.920	445%	(591.959)	69.834	-
Outras despesas	(199.676)	(211.041)	-5%	(1.303.677)	(1.320.208)	-1%
Despesas totais	(183.751)	(208.122)	-12%	(1.895.636)	(1.250.374)	52%
Resultado operacional (NOI)	2.020.353	1.923.800	5%	11.591.287	11.570.546	0%
Resultado estacionamento	547.691	442.004	24%	2.703.608	2.438.593	11%
NOI + estacionamento	2.568.044	2.365.804	9%	14.294.895	14.009.139	2%
Benfeitorias	(572.804)	(802.263)	-29%	(2.212.332)	(6.194.747)	-64%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.995.240	1.563.542	28%	12.082.563	7.814.392	55%

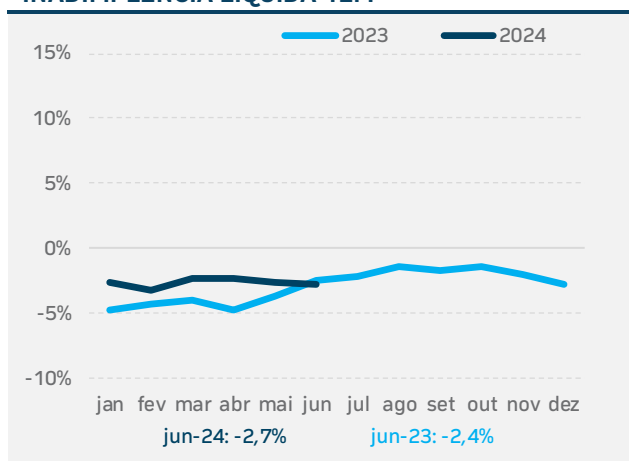
VENDAS (R\$ MM)



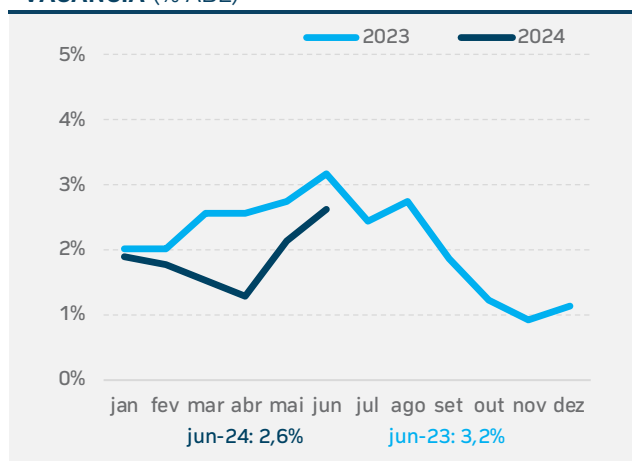
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Com relação às enchentes que atingiram o estado do Rio Grande do Sul nos meses de abril e maio, informamos que não houve danos diretos ao imóvel de propriedade do Fundo e que o risco de enchentes nas imediações do outlet é bastante baixo. Isto posto, diante de uma das maiores catástrofes climáticas registradas no estado, o outlet opera com horários regulares, e abertura de lojas em caráter obrigatório. Seguimos acompanhando a situação e apoiando a administradora no apoio e assistência aos colaboradores e famílias impactadas pelas chuvas. Adicionalmente, o I Fashion se uniu à campanha “Juntos pelo RS”, em que o empreendimento se tornou um ponto de coleta para doações que serão destinadas à população afetada.

No mês de junho, o shopping seguiu uma estratégia de faturamento dos aluguéis similar ao que foi realizado durante a pandemia, com diferimento de parte dos aluguéis para meses posteriores e concessão de descontos. No mesmo mês, o Outlet retomou a distribuição de resultado aos empreendedores, após apresentar um nível de inadimplência menor do que o esperado.

Vale destacar que já em junho o Outlet retomou seu nível regular de vendas, apresentando, inclusive, crescimento de 8,9% nas vendas totais de junho quando comparadas às vendas de junho de 2023.

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

Movimentações comerciais: saída da Puket (144 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
18,4%	20,1 mil m²	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/ifashionoutleth

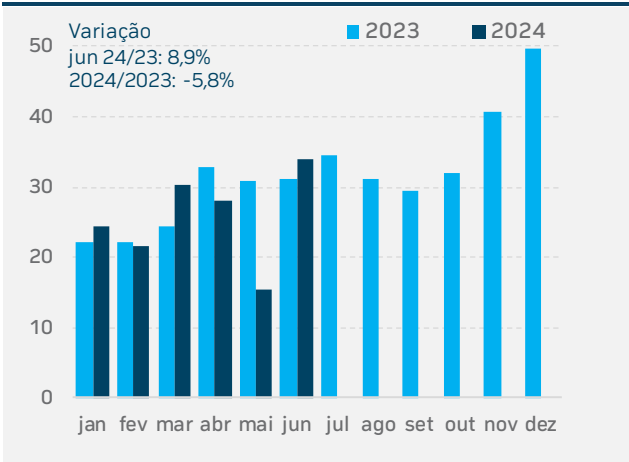




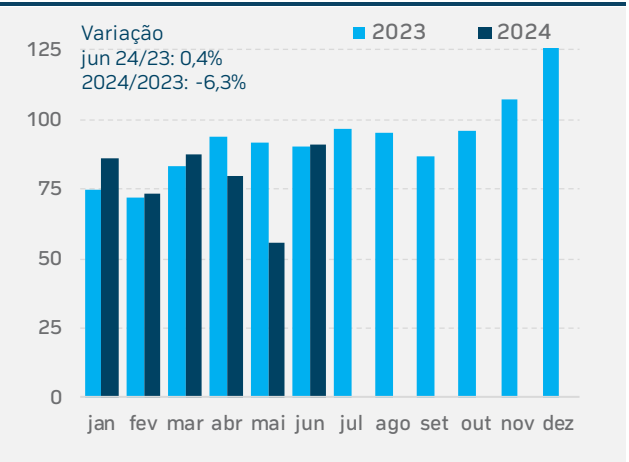
I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	387.070	1.098.217	-65%	6.339.822	7.106.388	-11%
Aluguel complementar	127.984	473.261	-73%	2.171.021	2.508.549	-13%
Aluguel quiosques/stands	69.890	136.204	-49%	585.989	697.021	-16%
Outras receitas	1.245	8.166	-85%	251.840	66.025	281%
Receitas totais	586.189	1.715.848	-66%	9.348.672	10.377.983	-10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.318)	(121.209)	-63%	(358.381)	(680.733)	-47%
Outras despesas	(88.977)	(226.930)	-61%	(813.639)	(842.883)	-3%
Despesas totais	(133.295)	(348.139)	-62%	(1.172.020)	(1.523.616)	-23%
Resultado operacional (NOI)	452.894	1.367.709	-67%	8.176.652	8.854.367	-8%
Resultado estacionamento	149.802	-	-	618.506	-	-
NOI + estacionamento	602.696	1.367.709	-56%	8.795.158	8.854.367	-1%
Benfeitorias	(173.459)	(165.180)	5%	(1.030.950)	(827.372)	25%
Resultado não operacional	7.139	4.309	66%	(346.332)	21.627	-
Fluxo de caixa total	436.376	1.206.838	-64%	7.417.876	8.048.622	-8%

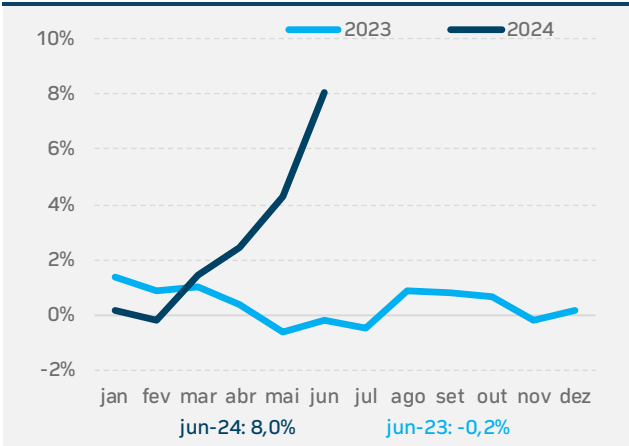
VENDAS (R\$ MM)



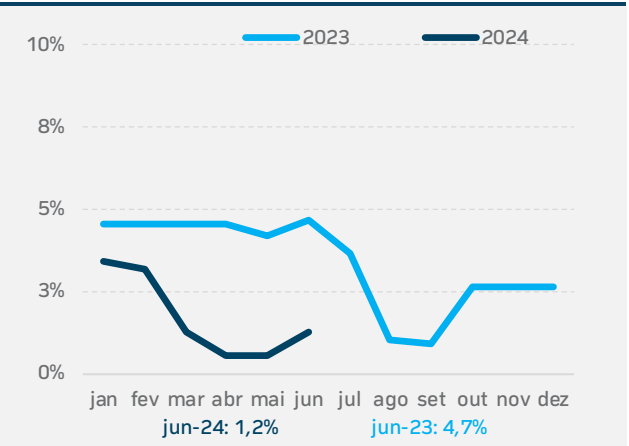
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá.

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

Movimentações comerciais: entradas do Sebrae (1.302 m²) e Peixe ao Cubo (144 m²), saída da Unifael (34 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	

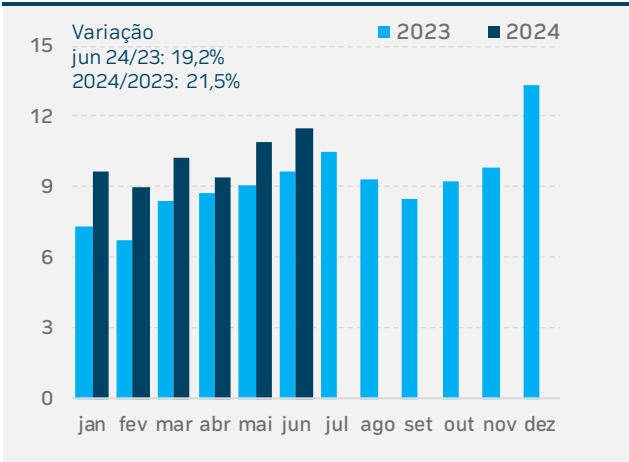




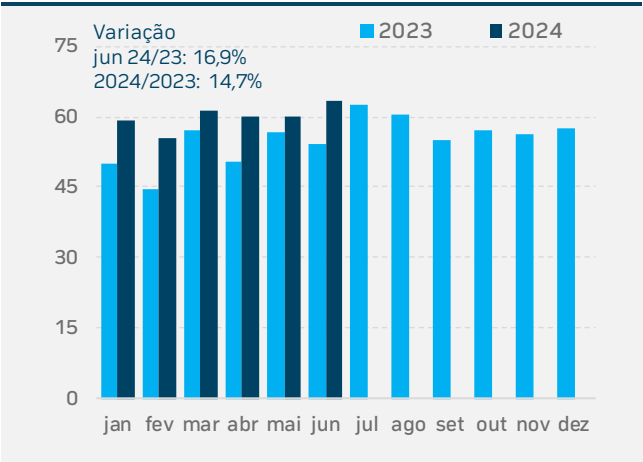
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	163.322	185.977	-12%	1.387.124	1.718.278	-19%
Aluguel complementar	89.366	119.091	-25%	701.133	531.862	32%
Aluguel quiosques/stands	69.078	62.385	11%	408.654	483.924	-16%
Outras receitas	38.495	47	81822%	174.045	8.660	1910%
Receitas totais	360.261	367.500	-2%	2.670.956	2.742.724	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(807.601)	(800.387)	1%	(4.517.334)	(4.411.170)	2%
Outras despesas	(77.699)	(38.085)	104%	(438.766)	(250.656)	75%
Despesas totais	(885.300)	(838.472)	6%	(4.956.100)	(4.661.826)	6%
Resultado operacional (NOI)	(525.039)	(470.972)	11%	(2.285.144)	(1.919.102)	19%
Resultado estacionamento	2.756	2.108	31%	15.310	12.005	28%
NOI + estacionamento	(522.283)	(468.864)	11%	(2.269.834)	(1.907.097)	19%
Benfeitorias	-	(548.292)	-100%	-	(663.648)	-100%
Resultado não operacional	(96.082)	-	-	(269.301)	(81.692)	230%
Fluxo de caixa total	(618.365)	(1.017.156)	-39%	(2.539.135)	(2.652.437)	-4%

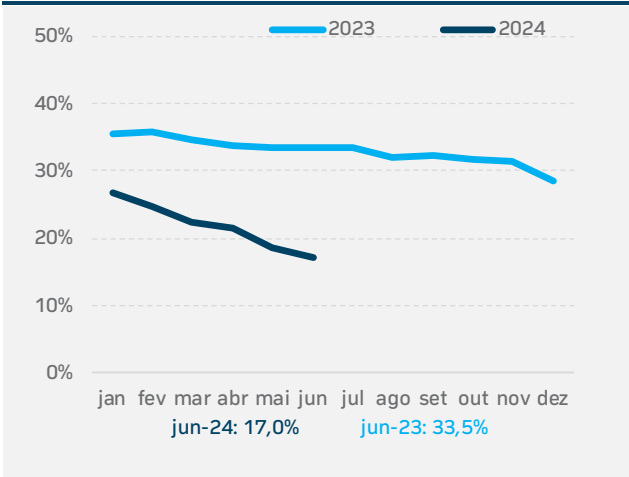
VENDAS (R\$ MM)



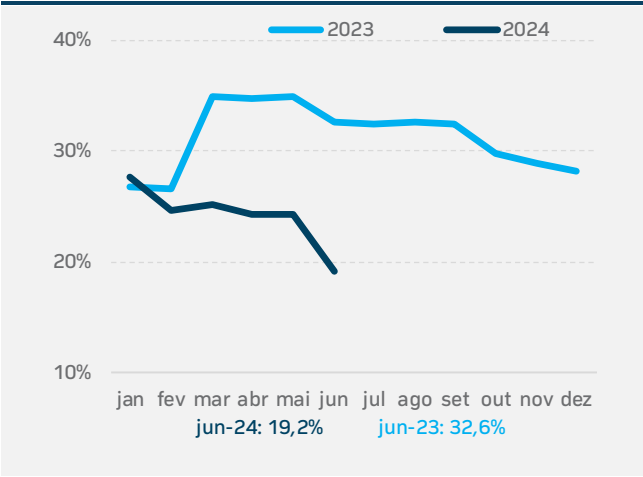
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

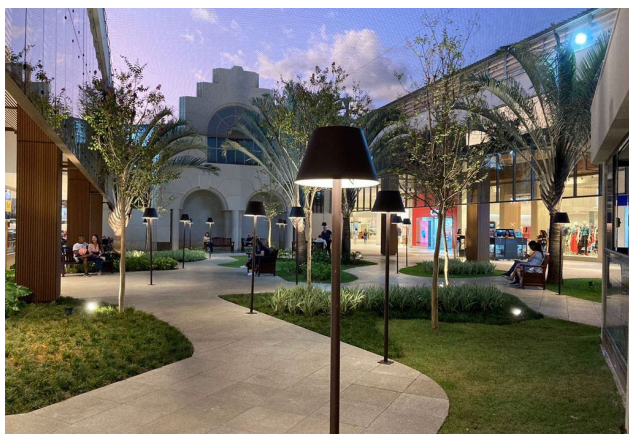
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização 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 Paraíso Diversões (84 m²) e saída da Lojas Americanas (1.340 m²).

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

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

Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP www.francashopping.com.br

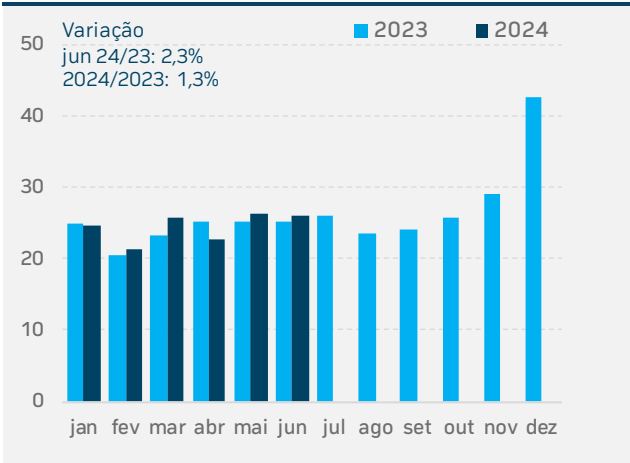




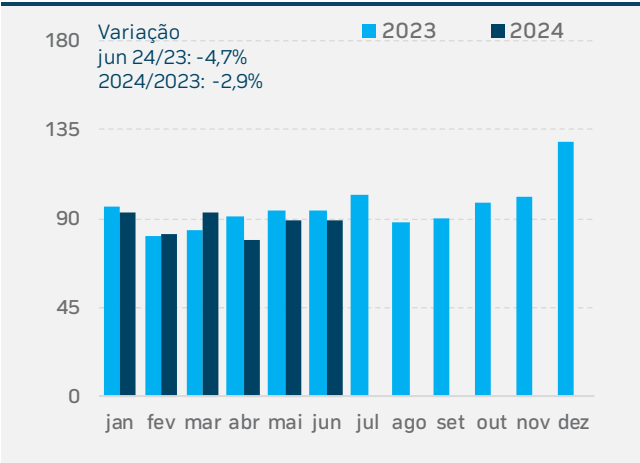
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-24	Realizado jun-23	Variação vs. jun-23	Acum. jun-24	Acum. jun-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.424.078	1.099.326	30%	7.092.427	7.088.759	0%
Aluguel complementar	134.253	256.361	-48%	1.132.858	1.260.294	-10%
Aluguel quiosques/stands	305.538	231.992	32%	1.612.124	1.447.490	11%
Outras receitas	10.651	5.924	-	60.297	115.969	-
Receitas totais	1.874.520	1.593.602	18%	9.897.706	9.912.512	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(68.544)	(1.628)	4111%	(299.234)	(48.931)	512%
Outras despesas	(64.733)	(277.926)	-77%	(940.830)	(1.393.540)	-32%
Despesas totais	(133.277)	(279.554)	-52%	(1.240.064)	(1.442.471)	-14%
Resultado operacional (NOI)	1.741.243	1.314.049	33%	8.657.641	8.470.041	2%
Resultado estacionamento	424.550	442.507	-4%	2.506.033	1.966.073	27%
NOI + estacionamento	2.165.792	1.756.556	23%	11.163.674	10.436.114	7%
Benfeitorias	(9.156)	(954.180)	-99%	(293.603)	(2.736.138)	-89%
Resultado não operacional	21.839	(215.404)	-	(98.906)	(235.921)	-58%
Fluxo de caixa total	2.178.476	586.972	271%	10.771.165	7.464.055	44%

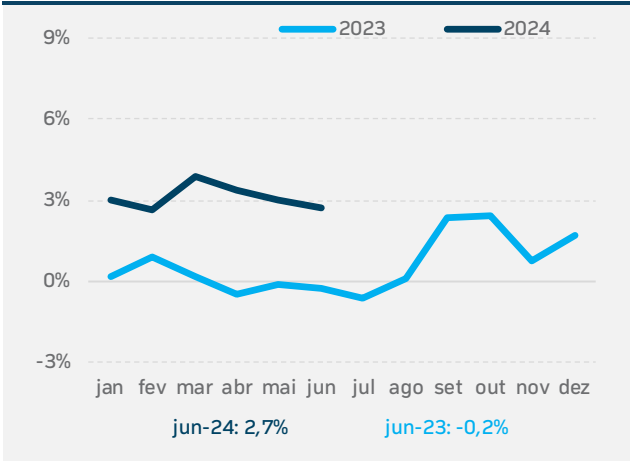
VENDAS (R\$ MM)



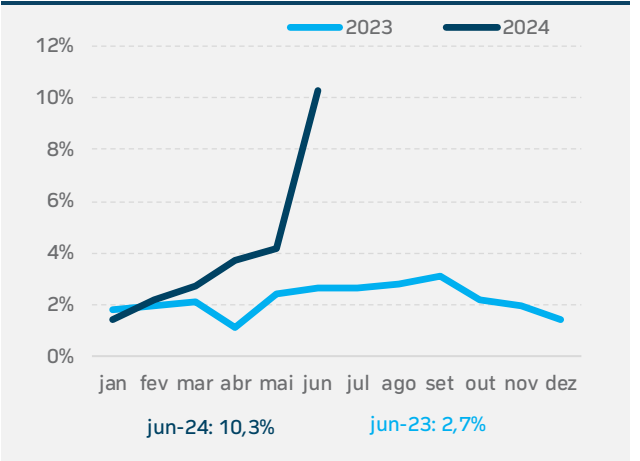
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (8% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas, e um dos maiores shoppings da América Latina. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 8,3% 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	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
8,3%	126,2 mil m ²	387	2002	ALLOS

Principais Operações: C&A, Centauro, Decathlon, Fast Shop, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Camarada Camarão, Jangada Restaurante, Madero, Mamma Jamma, Outback, Pirajá, Ninetto (a inaugurar), Boteco Rainha (a inaugurar), Irajá Redux (a inaugurar), Nagairô (a inaugurar), Pecorino, Bodytech e Kinoplex.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

FLORIPA SHOPPING (3% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FLRP11)

Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital, que liga o Centro ao Norte da Ilha.

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

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

PARTICIPAÇÃO	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)

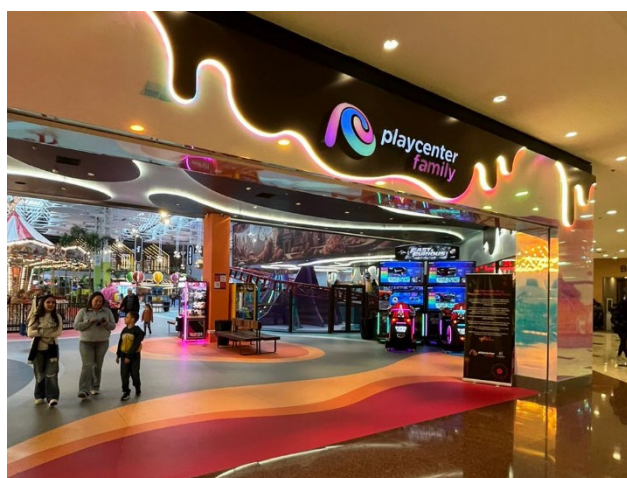
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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.

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 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