

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Capim Dourado Shopping

SETEMBRO 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
ESG - HEDGE BRASIL SHOPPING	7
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
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
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	51
DOCUMENTOS	52



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\$ 223,54

COTA DE MERCADO

R\$ 203,39

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,6 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

126.061

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

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 30/09/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em setembro finalmente tivemos a definição da mudança na política monetária tanto do Banco Central americano (FED) quanto do Banco Central do Brasil (BCB). O FED decidiu cortar os juros depois de 54 meses e começou o seu ciclo de afrouxamento monetário com um corte de 0,50%, visto de maneira positiva pelos mercados no exterior, que reagiram com confiança na espera de que o FED consiga fazer esse ajuste de forma suave, evitando que a economia entre em um processo recessivo. A maioria dos analistas espera que tenhamos mais dois cortes em 2024 nas duas últimas reuniões do FED e mesmo a continuidade dos cortes em 2025, com o fim do ciclo de baixa de juros, deixando a taxa básica americana entre 3,50% e 4,00%.

Indo na direção contrária, o Comitê de Política Monetária do BCB (COPOM), decidiu em sua reunião de 18 de setembro iniciar um ciclo de aperto monetário, subindo a taxa de juros em 0,25% e deixando claro na ata da reunião que promoverá mais aumentos nos seus próximos encontros. Embora esperada e construída em diversos depoimentos, entrevistas e comentários desde abril, essa alta provocou uma reação negativa dos mercados, com o dólar voltando a subir e as ações e demais ativos de renda variável, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), caindo de forma acentuada, inclusive entrando no campo negativo no acumulado do ano.

Como já expressamos em cartas anteriores, acreditamos que o BCB erra ao perseguir uma meta de inflação inalcançável de 3% e com isso prejudica o crescimento da economia. Não temos dúvidas que teremos em breve números que vão demonstrar que a economia deve desacelerar nesses últimos meses do ano. Parece claro que o endereçamento das questões fiscais dentro do governo poderia ser mais responsável, também é claro que certas despesas foram tratadas como extra teto, passando uma percepção negativa em relação aos compromissos do governo central e da fragilidade do arcabouço fiscal.

Sabemos que a inflação deve subir um pouco nos próximos meses em função da alta dos preços dos alimentos, por atrasos e quebras de safra por conta da seca fora do comum de 2024, e da alta dos preços dos derivados do petróleo, devido à intensificação da guerra no Oriente Médio e a possível entrada do Irã de forma efetiva no conflito. No entanto, nenhum desses problemas gera inflação de demanda, ou seja, subir os juros não vai baixar o preço dos alimentos ou do petróleo. São choques exógenos que são absorvidos ao longo dos meses e depois se encerram.

Promover um ciclo de aumento de juros de 200bps, levando a SELIC para 12,50%, como os mercados têm precificado, será fatal para o nosso crescimento futuro e aumentará muito o nosso déficit nominal, em função do aumento do custo da dívida. A questão que fica é: se a meta de inflação fosse 3,75% e a banda fosse de 0,75% será que o mercado estaria apostando em uma SELIC de 12,50% ou mais? Sabemos, apenas para deixar claro, que quem define a meta de inflação é o Conselho Monetário Nacional, com a participação dos Ministérios da Fazenda e Planejamento, além do BCB, e que perdemos essa possibilidade de alteração no meio do ano, mas acreditamos que o governo tem que rever esse compromisso o mais rápido possível.

Fato positivo do mês foi a alta de nota que a agência de rating Moody's deu para o Brasil, nos deixando na vizinhança de uma classificação de grau de investimento que perdemos há quase dez anos. Também positivo foram os números da taxa de desemprego no Brasil, que caíram para 6,60% da população, nível mais baixo da série iniciada em janeiro de 2012.

Com esse movimento de liquidação de posições que veio após a decisão do COPOM, principalmente depois da divulgação da ata dessa reunião, os preços de ações e FIIs estão chegando a níveis muito descontados, principalmente os FIIs.

Vários fundos têm negociado com descontos da ordem de 20%, sendo que seus ativos seguem com excelente ocupação e muitas vezes precificados muito abaixo do custo de reposição. Sabemos o quanto é difícil assistir os ativos que investimos serem marcados para baixo semana após semana, mas acreditamos muito nos fundamentos do mercado.

Aqueles que puderem segurar suas posições serão recompensados e para os que podem aumentar sua exposição em FII recomendamos fortemente que o façam. Estamos em um momento parecido com aquele visto em 2015/2016, o melhor ponto de compra para FII da história, mas muito longe da forte recessão que atravessamos naquele período.

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

Variação dos Indicadores	ago/24	set/24	2024
Ibovespa	6,54%	-3,08%	-1,77%
IFIX	0,86%	-2,58%	-0,16%
Dólar (R\$ / U\$)	-0,10%	-3,68%	12,53%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+2 bps	+98 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

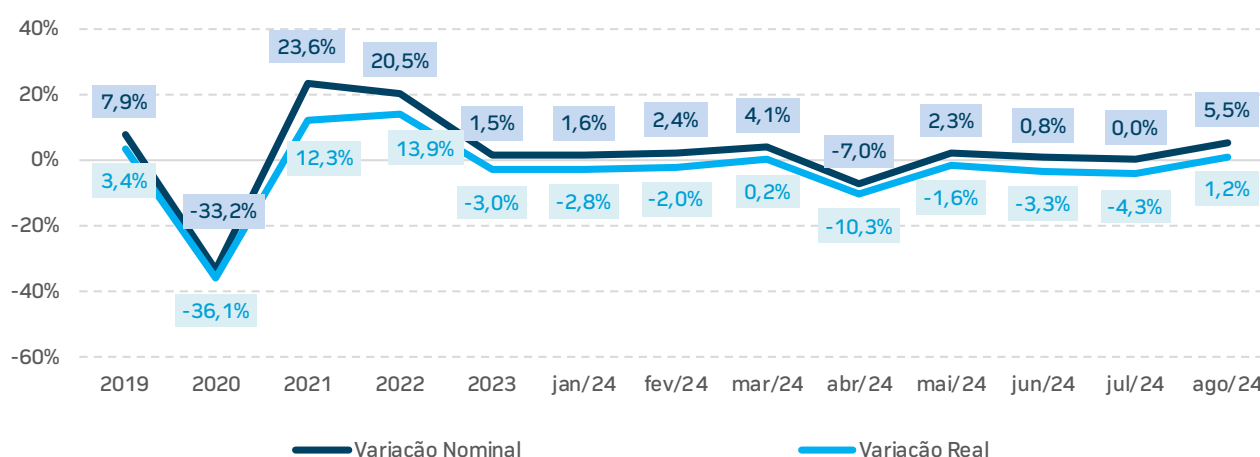
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 5,5% 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 um crescimento de 1,2%. Considerando o acumulado de 2024, temos um crescimento nominal de vendas de 1,5% vs. o mesmo período de 2023. Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.

Vale destacar que no monitoramento de agosto ocorreu a atualização da metodologia do ICVS, que passou a considerar também as vendas realizadas por PIX. Dessa forma, todos os dados de vendas de 2024 foram revisados.

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

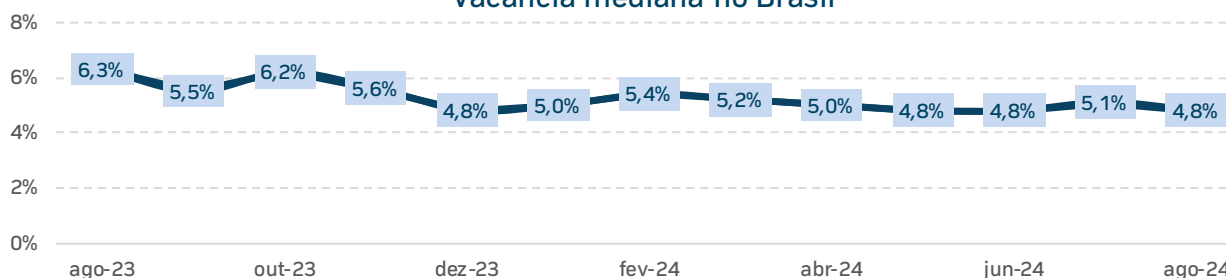


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

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

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING

Em continuação aos relatórios anteriores e reiterando o comprometimento com os pilares do ESG, trazemos uma atualização das principais ações realizadas recentemente sobre o tema, tanto a nível dos ativos quanto a nível da gestora e Fundo.



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)



G

Governance (Governança)



Eficiência Energética

Foi destaque no [Valor Econômico](#) o empenho do Shopping Penha e Praça da Moça em se tornarem cada vez mais sustentáveis e reduzir as emissões de carbono. O Shopping Penha, ao usar energia proveniente de fontes renováveis, conseguiu zerar suas emissões de carbono. Já o Praça da Moça, aliando o uso de energia renovável à coleta seletiva de recicláveis e reuso de água, nos últimos quatro anos, reduziu suas emissões em 1,6 mil tCO₂, o que equivale ao plantio de 11 mil árvores.

Prêmio Destaques do Ano Smacna Brasil 2024

Pelo segundo ano consecutivo, um shopping do portfólio do Hedge Brasil Shopping foi premiado pela [Smacna Brasil](#). O Shopping Praça da Moça recebeu o prêmio 'Destaques do Ano Smacna Brasil 2024', na categoria Retrofit/Climatização Conforto, pelo retrofit da Central de Água Gelada (CAG) e Sistema de Automação (IoT). O prêmio reconhece os melhores projetos do tipo termo ambientais, com grande relevância no mercado imobiliário. O projeto resultou em uma economia financeira de 30% e reduziu o consumo de água em 50%.



2ª edição do Desfile Fashion Tour

O [evento](#), que ocorreu no Shopping Penha, apresentou ao público as tendências de moda democrática para o verão 24/25, com foco em peças que aliam conforto e autenticidade, respeitando o estilo e o biotipo de cada participante. O desfile teve a presença de 25 modelos, entre mulheres e homens com 50 anos ou mais, reforçando o posicionamento do Penha em oferecer experiências para todas as faixas etárias.

Arraiá do Tivoli

Reforçando o compromisso constante com a comunidade do entorno, durante o mês de julho de 2024, o Tivoli Shopping realizou um Arraiá no qual 15% das vendas de comidas e bebidas típicas foram revertidas em alimentos e produtos de limpeza para a Instituição Casa da Criança. No dia 09/08 foram entregues aproximadamente 100 cestas para o instituto, totalizando 1 tonelada de alimentos e 1.000 produtos de higiene pessoal.



Dia do Fusca

Em homenagem ao Dia Mundial do Fusca, em parceria com o Fusca Clube Brasil, o São Bernardo Plaza promoveu um encontro de colecionadores em seu estacionamento. O evento, que trazia um viés social por arrecadar alimentos não perecíveis, registrou a presença de cerca de 1.200 carros e mais de 3.000 famílias, refletindo em um aumento percentual de dois dígitos, em relação ao ano anterior, tanto da receita de estacionamento quanto das vendas das mesmas lojas. Ao todo, foram arrecadadas cerca de 3,8 toneladas de alimentos para doação.

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

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

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.219 em agosto, o que representa um crescimento de 11,1% considerando o portfólio atual vs. portfólio de agosto de 2023. Levando em conta o acumulado de 2024, as vendas apresentam crescimento de 6,0% em comparação ao mesmo período de 2023. Uma vez que ocorreram alterações na carteira de ativos entre 2023 e 2024, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 12,4% em comparação ao mesmo mês de 2023, e um crescimento de 7,0% no acumulado de 2024 vs. o mesmo período de 2023.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou agosto com 5,7% da ABL vaga vs. 5,6% em julho.

NOI/M²: Em agosto, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 80,9/m², uma pequena retração de 0,4% considerando o portfólio atual vs. o portfólio de agosto de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresenta crescimento de 3,0% em comparação ao mesmo período de 2023. Considerando o portfólio de hoje, o NOI/m² apresentaria um crescimento de 2,8% 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.

Agosto - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. ago/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. ago/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	3,3%	1.985	6,9%	4,4%	123,1	-6,3%	5,7%
Penha	12%	87,6%	29.769	4,7%	1.528	11,9%	8,8%	96,2	17,2%	9,0%
West Plaza ²	9%	89,1%	35.827	11,9%	658	7,8%	-2,5%	36,8	-23,7%	-14,2%
Pq. D. Pedro ²	8%	8,3%	126.421	1,8%	1.349	16,2%	7,0%	135,7	-1,0%	2,0%
Mooca	7%	20,0%	42.070	0,7%	1.964	11,7%	7,1%	159,7	5,0%	7,1%
São Bernardo	7%	35,0%	42.901	2,6%	1.041	14,6%	6,3%	87,4	4,1%	7,9%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.727	3,7%	1.174	16,3%	11,9%	78,3	22,2%	7,2% ⁶
Tivoli	6%	59,0%	25.890	0,9%	1.333	20,8%	9,8%	94,5	19,9%	15,7% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.501	5,8%	834	16,5%	10,1%	48,4	-2,2%	5,3%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.250	4,7%	2.502	7,6%	6,7%	250,6	10,1%	8,1%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	3,4%	1.208	10,2%	5,3%	86,8	-3,0%	5,8%
Floripa ²	3%	25,5%	50.435	3,1%	990 ⁴	11,4%	6,0%	56,7	-5,4%	-2,5%
Santana	2%	15,0%	25.886	5,5%	1.162	18,0%	11,7%	80,3	-2,6%	4,6%
Suzano	2%	15,0%	24.932	11,1%	1.227	19,7%	14,7%	98,3	13,7%	3,5%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,2%	1.720	11,2%	-2,0%	98,2	24,1%	7,0%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	19,0%	384	8,5%	18,5%	-15,6	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	10,1%	1.335	6,9%	2,0%	106,3	25,3%	8,3%
HGBS^{1 3}	-	-	227.656	5,7%	1.219	11,1%	6,0%	80,9	-0,4%	3,0%

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

² Participação no West Plaza via imóvel e WPLZ11, no Parque D. Pedro via HPDP11 e no Floripa via FLRP11.

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

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2024 e 2023, o crescimento seria de 18,0% no acumulado do ano.

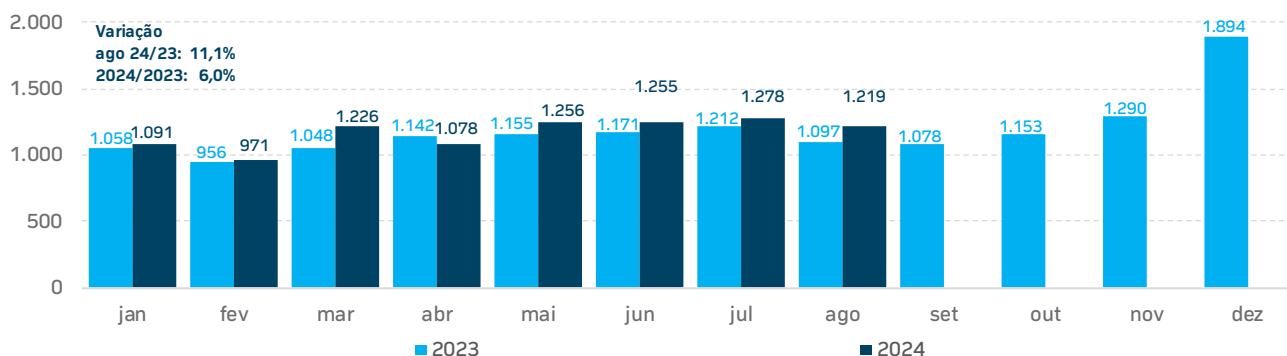
⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 11,7% vs. YTD-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

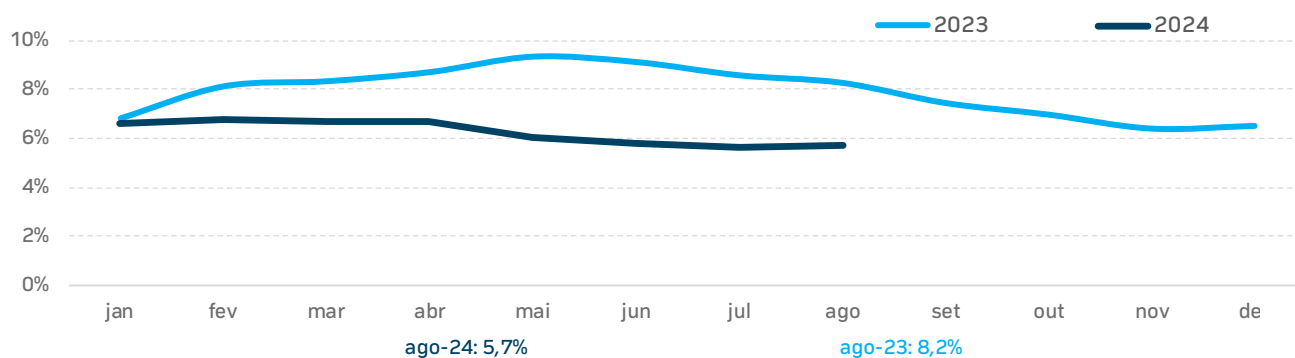
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

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

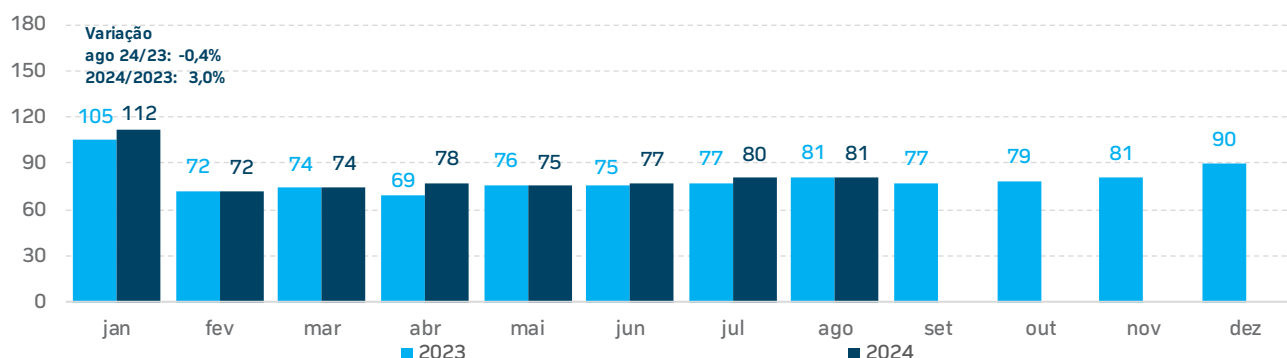
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em setembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,93 / cota. No mês, o Fundo vendeu cotas de HPDP11, realizando um lucro bruto de R\$ 0,23 / 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\$ 0,05 / cota para o Fundo em setembro. Entretanto, por serem realizadas no mesmo mês das vendas de HPDP11, acabam por reduzir a necessidade de recolhimento de imposto sobre o ganho de capital a ser pago no mês de outubro.

Além disso, o Fundo recebeu a 2ª parcela referente à venda de 20% do IFONH, realizando um lucro de R\$ 0,55 / cota. No mês passado, o Fundo já havia recebido a 2ª parcela referente à venda de 10,625%, restando agora portanto os recebimentos da 3ª parcela de cada venda, a serem recebidos em fevereiro e março de 2025.

Por questões operacionais relacionadas à distribuição de resultado do West Plaza e do Jardim Sul, o resultado caixa do Fundo de setembro foi impactado positivamente por valores que seriam recebidos em agosto, totalizando R\$ 0,05 / cota.

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de outubro de 2024, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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	set-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	18.533.864	1,46	166.854.442	1,46
Imóveis	15.608.880	1,23	138.939.040	1,21
FILs Estratégicos - Rendimento	2.924.985	0,23	27.915.402	0,24
Outras Receitas	1.423.727	0,11	22.028.713	0,19
FILs Líquidos - Rendimento	643.130	0,05	8.122.557	0,07
CRI	526.799	0,04	5.761.364	0,05
LCI	9.243	0,00	138.874	0,00
Renda Fixa	244.555	0,02	8.005.918	0,07
Total de Despesas	(3.626.185)	(0,28)	(31.761.240)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.606.101)	(0,13)	(14.666.687)	(0,13)
Despesas financeiras	(2.020.085)	(0,16)	(17.094.553)	(0,15)
Resultado Operacional	16.331.406	1,28	157.121.915	1,37
Lucro Operações	8.202.033	0,64	52.501.502	0,46
Imóveis	6.939.835	0,55	42.991.167	0,38
FILs Estratégicos - Ganho de Capital	2.919.232	0,23	17.263.018	0,15
FILs Líquidos - Ganho de Capital	(578.039)	(0,05)	(3.587.249)	(0,03)
IR Ganho FILs	(1.078.995)	(0,08)	(4.165.434)	(0,04)
Resultado HGBS11	24.533.439	1,93	209.623.417	1,83
Rendimento HGBS11	20.367.680	1,60	194.765.940	1,70

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

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. Desde então, o Fundo realizou algumas tranches de venda de cotas de HPDP11, finalizando em setembro a venda do total acordado de 825.500 cotas.

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 a terceira parcela será recebida em fevereiro e março de 2025.

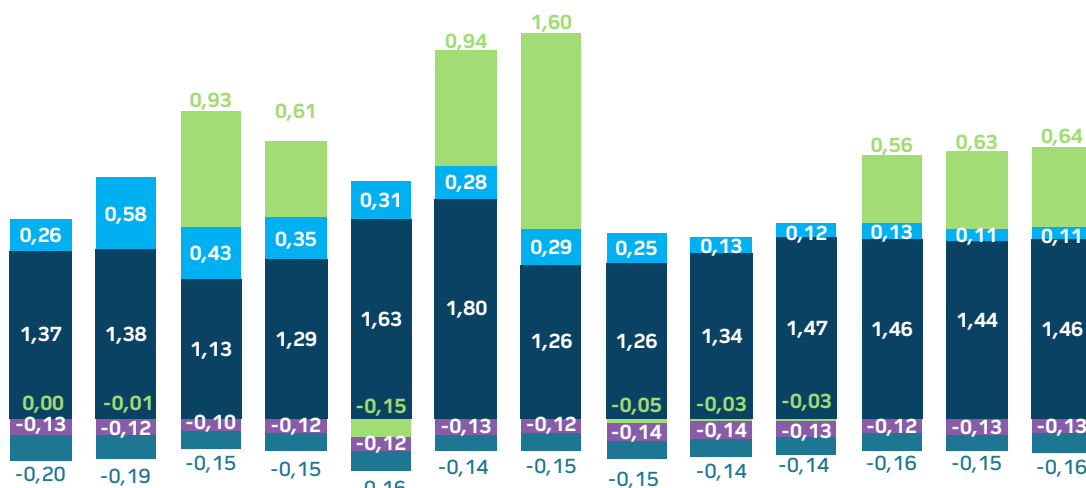
Abaixo, destacamos o lucro não recorrente / cota realizado pelo Fundo com as transações citadas acima. Adicionalmente, na última linha trazemos a projeção de lucro a ser realizado em 2025.

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



	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	Média 12m
Resultado Total	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,93	1,86
Rendimento	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60	1,78
Resultado Acumulado	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	1,47	-

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

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

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

Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

A **Taxa Interna de Retorno** (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, semestre anterior, ano anterior e 12 meses atrás, bem como o valor da cota inicial do Fundo, em 21/11/2006 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota.

O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto sobre o ganho de capital em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 203,39**.

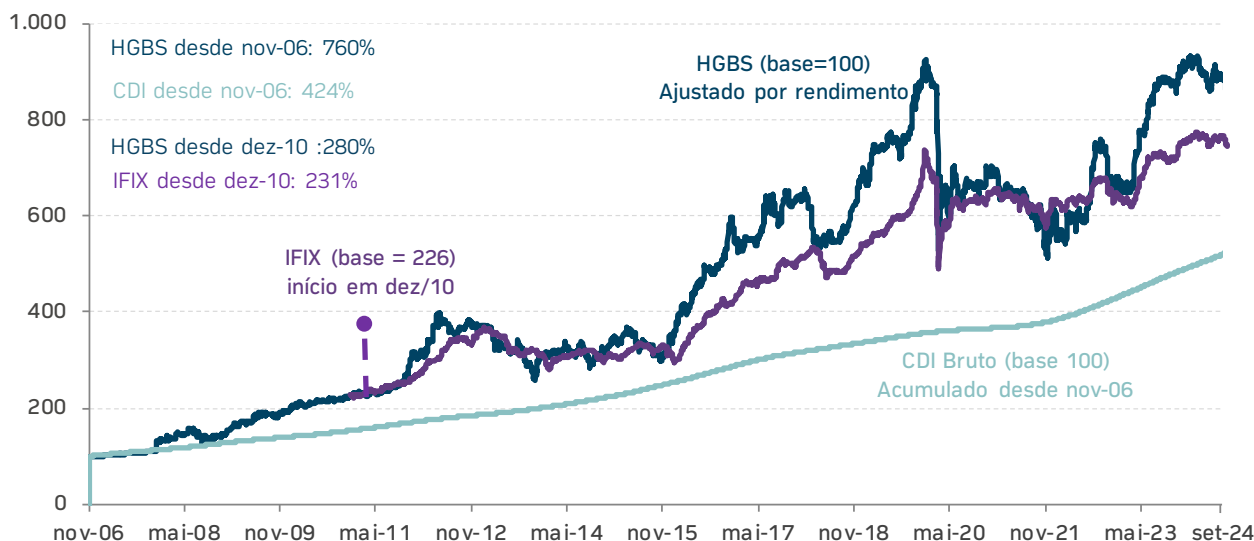
Hedge Brasil Shopping FII	set/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	212,11	230,75	231,98	100,00
Renda Acumulada	0,8%	6,8%	9,4%	256,9%
Ganho de Capital Líquido	-4,1%	-11,9%	-12,3%	82,7%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,4%	-5,2%	-3,1%	1191,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-33,7%	-6,9%	-3,1%	15,5%
% CDI Líquido	-	-	-	330,7%
Retorno Total Bruto	-3,4%	-5,1%	-3,0%	360,2%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	230,6%¹
% IFIX	-	-	-	121,5%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

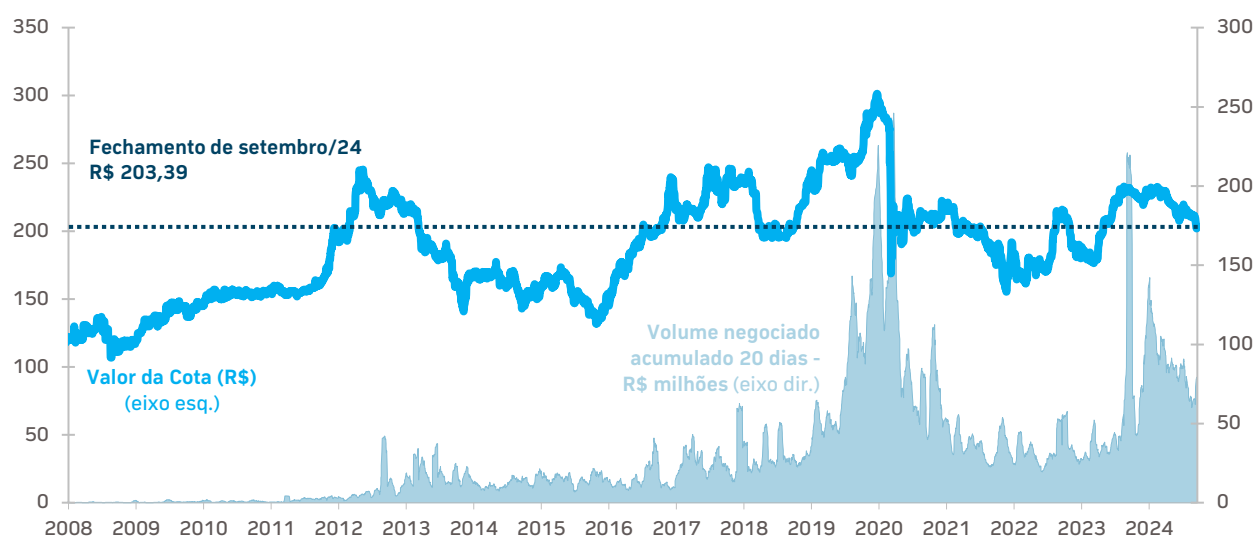
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	set/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	3,1%	29,5%	38,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	81,6	828,4	1.063,9
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,9	4,4	4,3

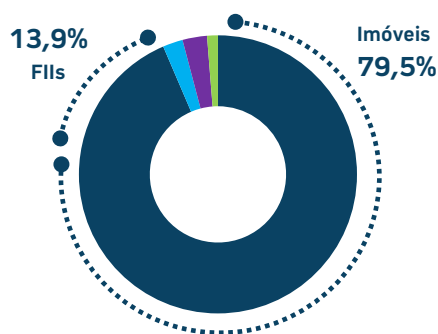


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

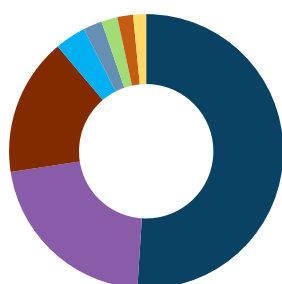
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam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

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



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

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

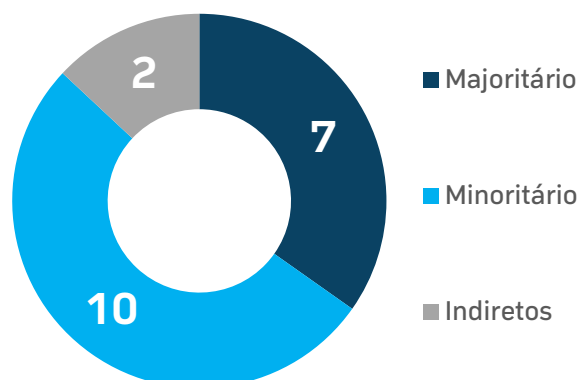


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

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



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



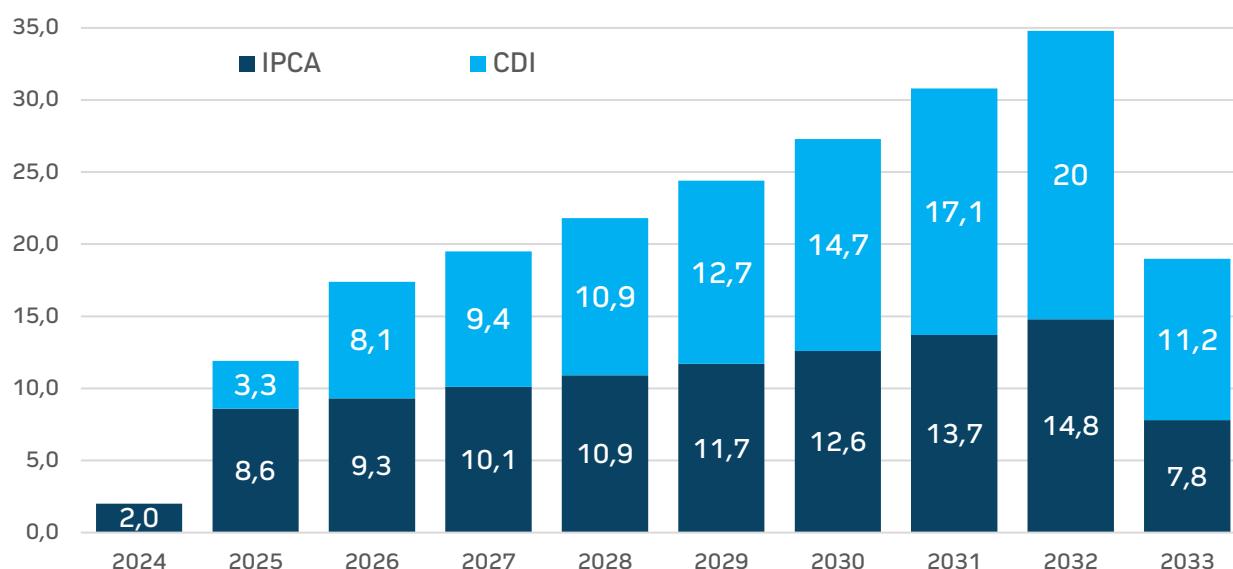
Fonte: Hedge

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	7,5%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 104.623.672	R\$ 107.606.632
Garantia	Cotas de FII's detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FII's 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 Isa House e Style (60 m²) e Glitzmania (64 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



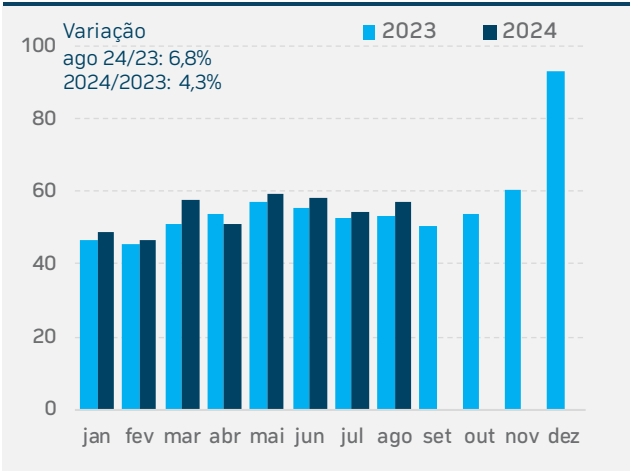
Fotos: Maurício Moreno



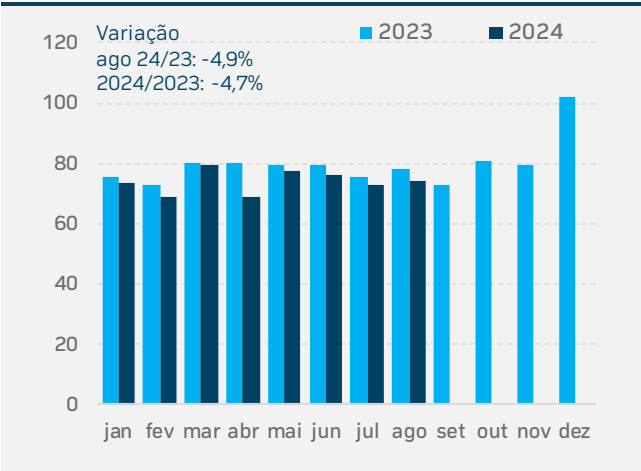
SHOPPING JARDIM SUL (18% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.527.968	2.667.196	-5%	22.388.510	23.003.895	-3%
Aluguel complementar	121.734	105.851	15%	1.671.146	1.383.336	21%
Aluguel quiosques/stands	523.800	408.837	28%	4.282.029	4.401.470	-3%
Outras receitas	23.230	105.270	-78%	816.347	687.982	19%
Receitas totais	3.196.731	3.287.154	-3%	29.158.033	29.476.683	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(104.390)	(79.113)	32%	(745.366)	(809.106)	-8%
Outras despesas	(521.120)	(332.484)	57%	(3.025.114)	(4.048.459)	-25%
Despesas totais	(625.509)	(411.597)	52%	(3.770.480)	(4.857.564)	-22%
Resultado operacional (NOI)	2.571.222	2.875.557	-11%	25.387.552	24.619.118	3%
Resultado estacionamento	966.557	901.868	7%	7.896.387	6.887.498	15%
NOI + estacionamento	3.537.779	3.777.425	-6%	33.283.940	31.506.616	6%
Benfeitorias	(238.725)	(478.978)	-50%	(693.466)	(3.490.269)	-80%
Resultado não operacional	1.589	3.110	-49%	24.949	(229.599)	-
Fluxo de caixa total	3.300.643	3.301.557	0%	32.615.423	27.786.748	17%

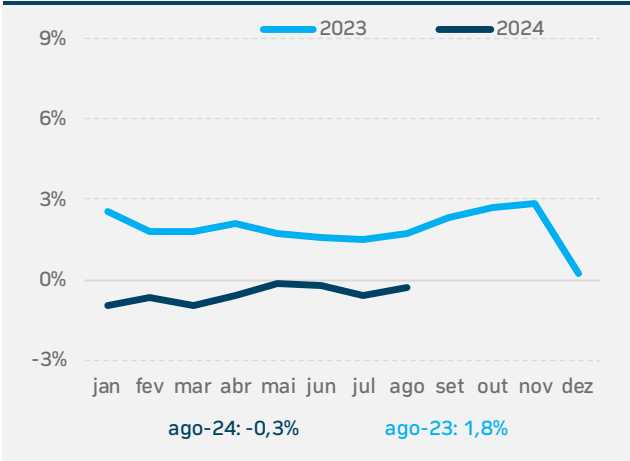
VENDAS (R\$ MM)



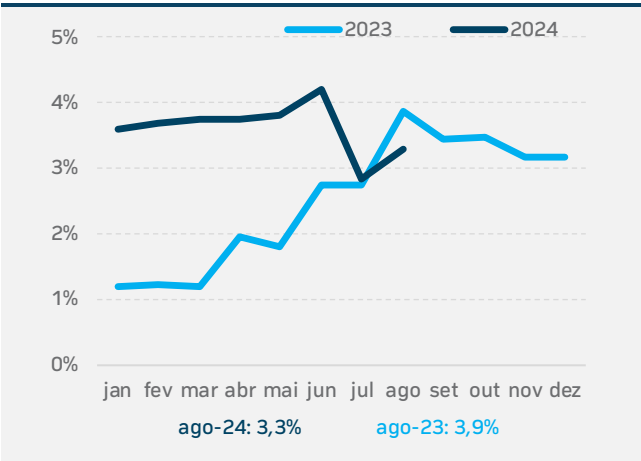
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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

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

Movimentações comerciais: entrada da Gelato Borelli (36 m²), saída da Central dos Cabelos (35 m²), troca da operação Laser Tag para Margarida Presentes em mesma área.

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



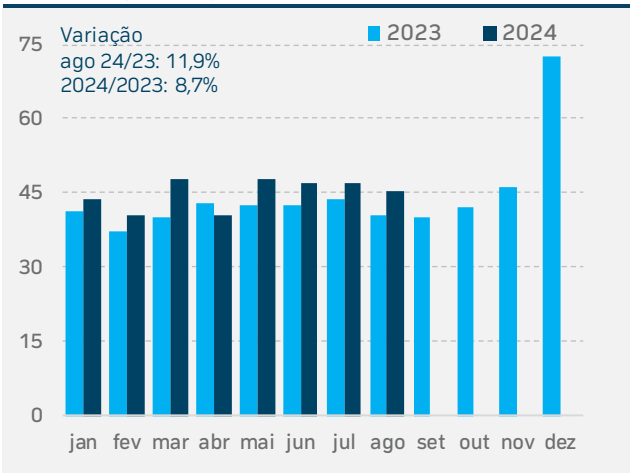
Fotos: Maurício Moreno



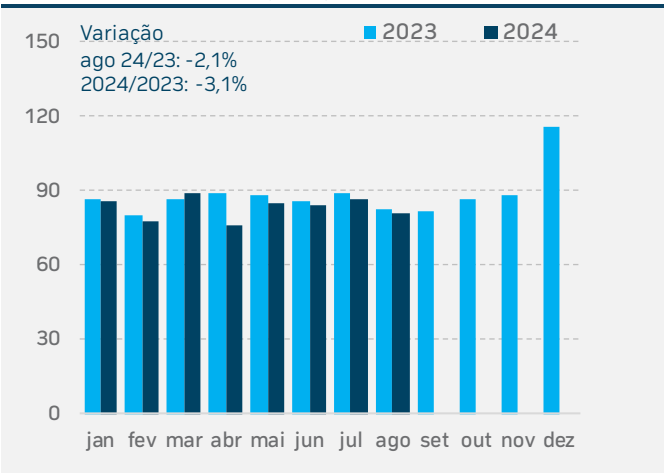
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.929.031	1.817.910	6%	15.687.786	15.917.608	-1%
Aluguel complementar	282.453	214.599	32%	1.828.162	1.426.947	28%
Aluguel quiosques/stands	545.427	465.727	17%	4.008.364	3.296.321	22%
Outras receitas	58.095	24.982	133%	295.984	307.277	-4%
Receitas totais	2.815.006	2.523.218	12%	21.820.296	20.948.153	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(292.190)	(266.390)	10%	(2.302.979)	(1.744.360)	32%
Outras despesas	(222.805)	(217.148)	3%	(2.003.590)	(1.614.101)	24%
Despesas totais	(514.995)	(483.538)	7%	(4.306.569)	(3.358.460)	28%
Resultado operacional (NOI)	2.300.011	2.039.680	13%	17.513.727	17.589.693	0%
Resultado estacionamento	563.696	403.489	40%	4.313.864	2.466.952	75%
NOI + estacionamento	2.863.707	2.443.168	17%	21.827.591	20.056.645	8,8%
Benfeitorias	(753.596)	(237.548)	217%	(2.109.598)	(1.596.863)	32%
Resultado não operacional	(3.070)	-	-	214.276	(436.431)	-
Fluxo de caixa total	2.107.041	2.205.621	-4%	19.932.268	18.023.350	11%

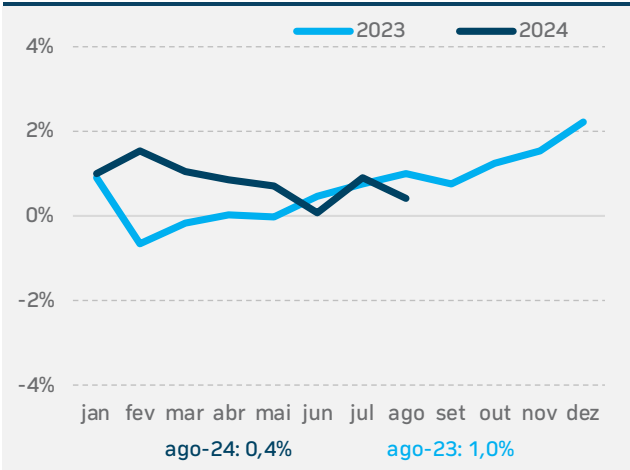
VENDAS (R\$ MM)



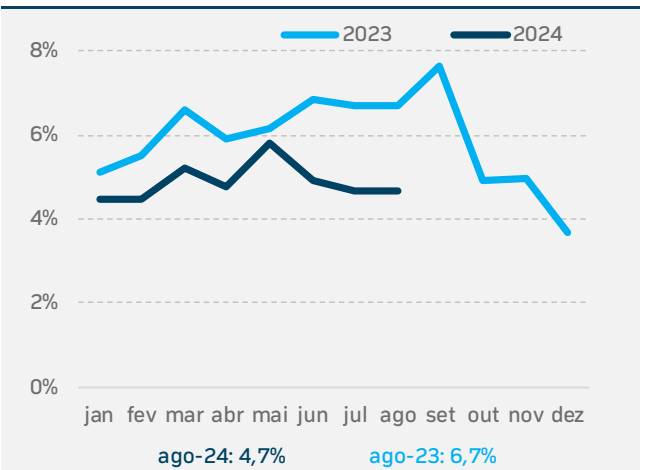
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Shopping West Plaza está passando por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, consequentemente, a rentabilidade. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido, após sua maturação, no 3º ano. Destacamos que no mês de outubro foi iniciado o *retrofit* da praça de alimentação. A primeira parte das obras consiste na reforma das áreas vagas que antigamente eram ocupadas pelo Montana Grill e Aze Games, e agora darão lugar à extensão da praça. Abaixo, temos fotos do projeto final e do andamento da obra.

Movimentações comerciais: entradas da Dafyne (1.774 m²) e Pavão Bijoux (163 m²), saídas da Aze Games (483 m², deixando de ser ABL), Frutaria (230 m²), Estetic 360 (75 m²) e Montana (39 m², deixando de ser ABL), além das reduções de área locada pela Plush Mania e Rotary. Vale destacar que a saída da Aze Games é parte do movimento de *rebranding* da marca, que assumiu recentemente uma área maior (1.377 m²) sob a marca Game Station.

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, Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacau Show, Johnny Rockets, Dickey's, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



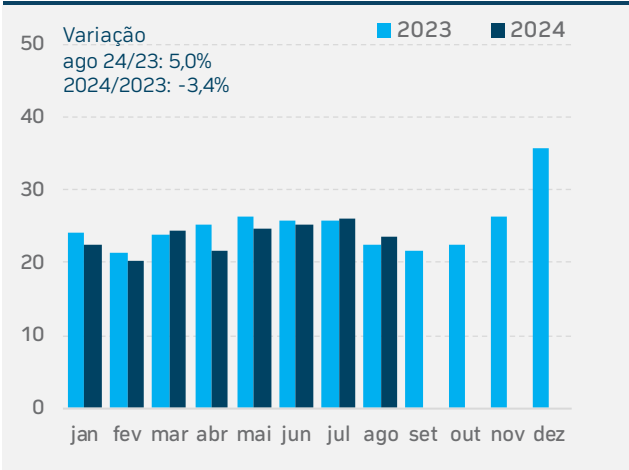
Fotos: Projeto da praça (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



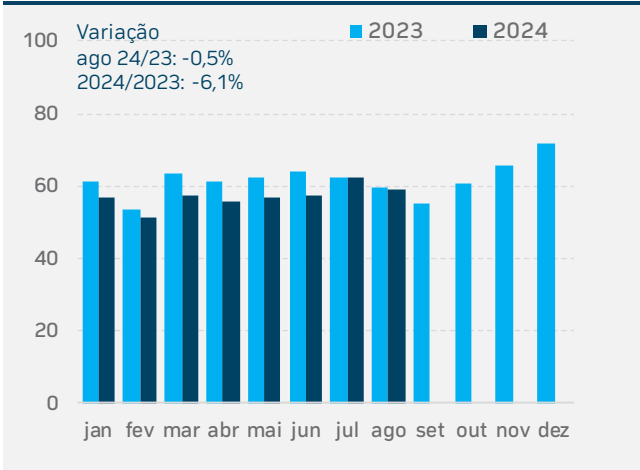
SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 7% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.153.338	1.364.944	-16%	10.703.053	11.760.394	-9%
Aluguel complementar	237.659	317.664	-25%	1.583.157	1.692.952	-6%
Aluguel quiosques/stands	272.296	247.675	10%	2.066.883	1.967.840	5%
Outras receitas	273	7.292	-	718.543	170.762	321%
Receitas totais	1.663.566	1.937.574	-14%	15.071.635	15.591.948	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(715.466)	(420.861)	70%	(5.413.896)	(3.906.976)	39%
Outras despesas	(257.336)	(268.913)	-4%	(2.306.655)	(2.075.261)	11%
Despesas totais	(972.801)	(689.773)	41%	(7.720.551)	(5.982.236)	29%
Resultado operacional (NOI)	690.765	1.247.801	-45%	7.351.084	9.609.711	-24%
Resultado estacionamento	626.560	525.440	19%	4.569.916	4.404.227	4%
NOI + estacionamento	1.317.325	1.773.241	-26%	11.921.000	14.013.938	-15%
Benfeitorias	(359.997)	(665.383)	-46%	(5.283.651)	(4.853.136)	9%
Resultado não operacional	(3.172)	(383.753)	-99%	(79.407)	(1.461.621)	-95%
Fluxo de caixa total	954.156	724.105	32%	6.557.943	7.699.181	-15%

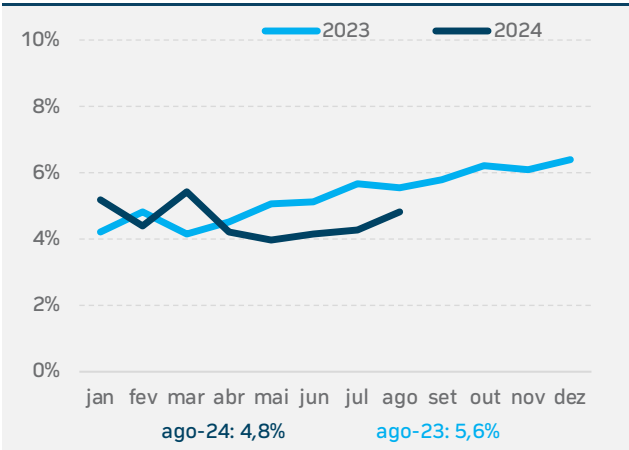
VENDAS (R\$ MM)



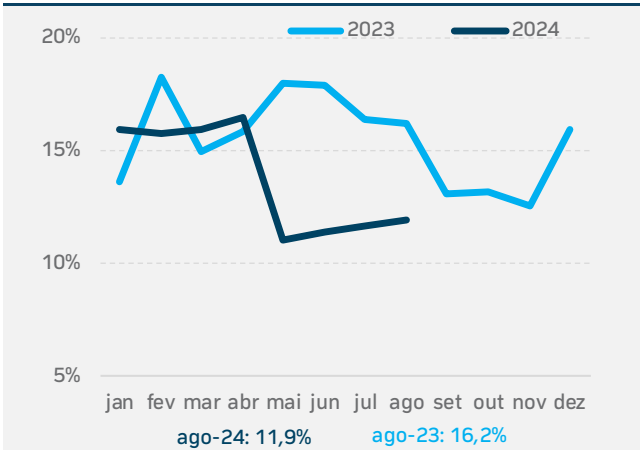
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 CVC (58 m²) e Todo Moda (32 m²) nas áreas em que saíram Agaxtur e Cacau Show, respectivamente, além da saída da The Steak Factory (41 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br

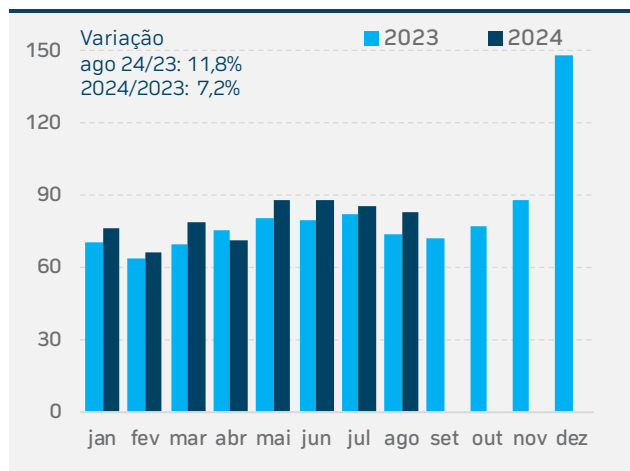


Fotos: Maurício Moreno.

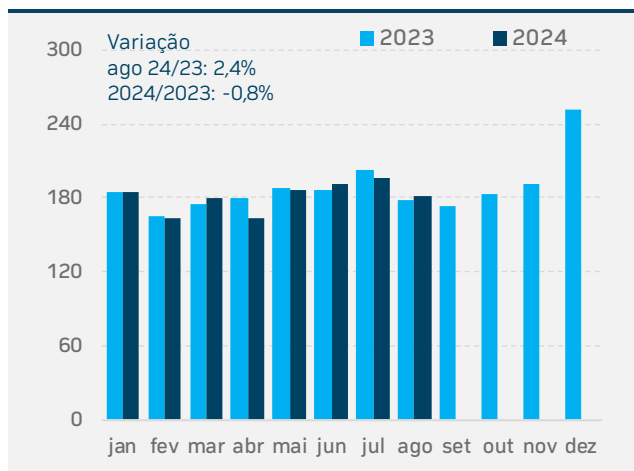
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.835.614	4.726.072	2%	39.520.201	38.795.477	2%
Aluguel complementar	608.575	516.606	18%	3.956.282	3.702.126	7%
Aluguel quiosques/stands	816.453	601.670	36%	6.740.647	5.114.752	32%
Outras receitas	231.184	167.428	38%	1.816.798	1.566.733	16%
Receitas totais	6.491.825	6.011.775	8%	52.033.928	49.179.088	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(177.423)	(166.272)	7%	(1.176.171)	(194.064)	506%
Outras despesas	(1.433.958)	(1.401.945)	2%	(11.777.554)	(11.220.834)	5%
Despesas totais	(1.611.380)	(1.568.217)	3%	(12.953.725)	(11.414.898)	13%
Resultado operacional (NOI)	4.880.445	4.443.557	10%	39.080.203	37.764.189	3%
Resultado estacionamento	1.837.679	1.951.214	-6%	14.469.828	12.206.339	19%
NOI + estacionamento	6.718.124	6.394.771	5%	53.550.031	49.970.528	7%
Benfeitorias	(1.015.591)	(441.406)	130%	(2.828.930)	(957.164)	196%
Resultado não operacional	(42.229)	4.820	-	35.498	(183.369)	-
Fluxo de caixa total	5.660.303	5.958.184	-5%	50.756.599	48.829.996	4%

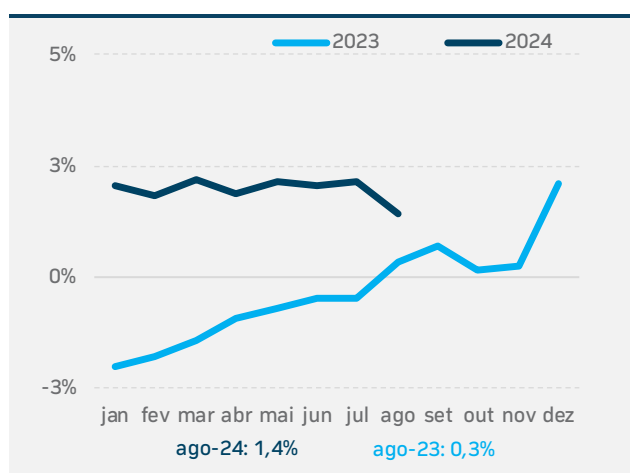
VENDAS (R\$ MM)



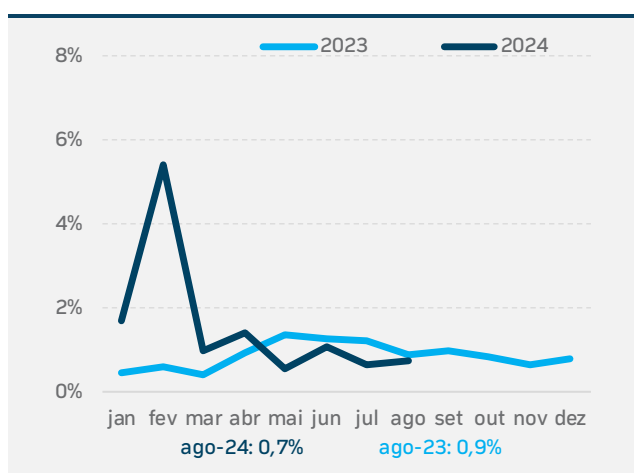
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída da Criadmigos (64 m²).

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



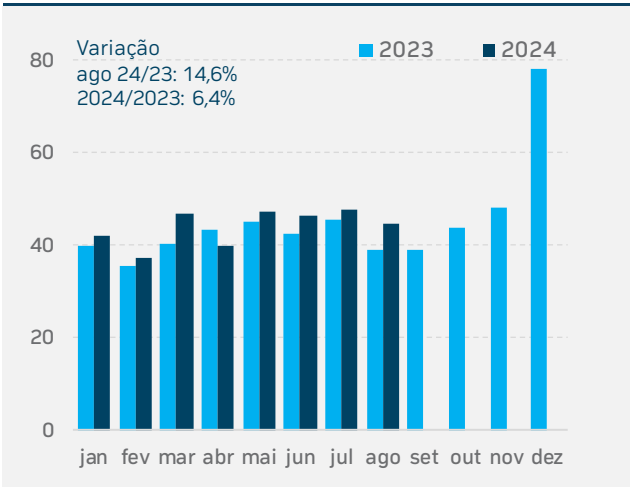
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



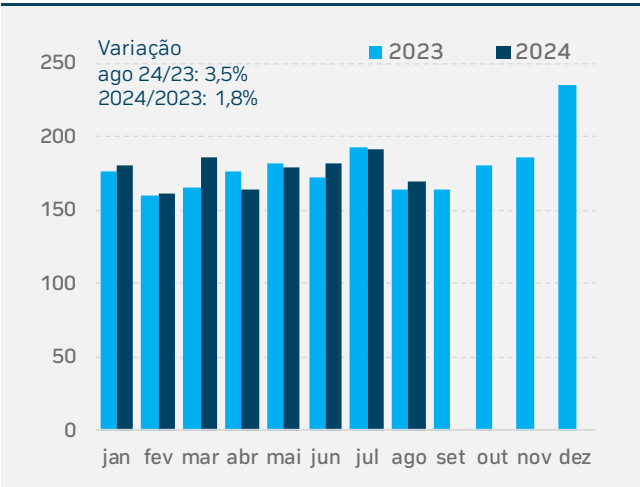
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.223.378	2.360.237	-6%	19.153.918	19.090.918	0%
Aluguel complementar	275.878	253.126	9%	1.787.932	1.580.584	13%
Aluguel quiosques/stands	400.608	388.233	3%	3.293.367	2.935.222	12%
Outras receitas	193.980	65.626	196%	1.131.975	414.505	173%
Receitas totais	3.093.844	3.067.221	1%	25.367.193	24.021.229	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(95.391)	(177.084)	-46%	(937.245)	(1.211.611)	-23%
Outras despesas	(458.032)	(411.950)	11%	(3.627.109)	(3.179.923)	14%
Despesas totais	(553.422)	(589.034)	-6%	(4.564.354)	(4.391.534)	4%
Resultado operacional (NOI)	2.540.422	2.478.187	3%	20.802.839	19.629.695	6%
Resultado estacionamento	1.210.574	1.125.454	8%	8.795.714	7.792.283	13%
NOI + estacionamento	3.750.996	3.603.641	4%	29.598.553	27.421.978	8%
Benfeitorias	(227.179)	(3.506)	6379%	(1.157.027)	(40.283)	2772%
Resultado não operacional	72.753	29.825	144%	77.600	153.670	-50%
Fluxo de caixa total	3.596.570	3.629.960	-1%	28.519.125	27.535.366	4%

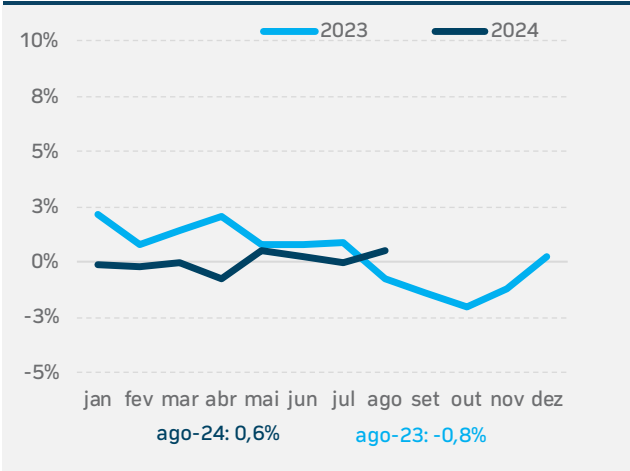
VENDAS (R\$ MM)



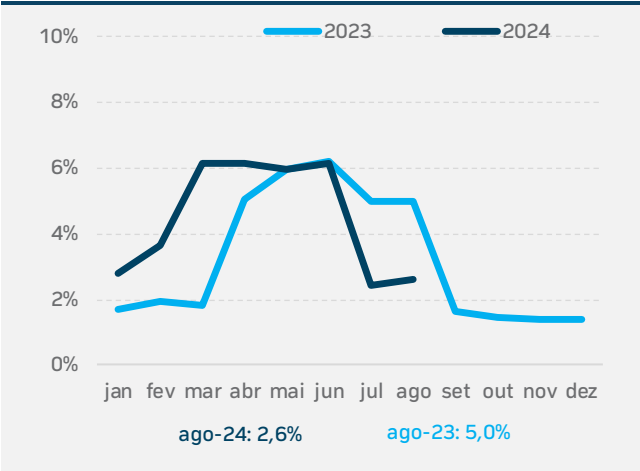
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

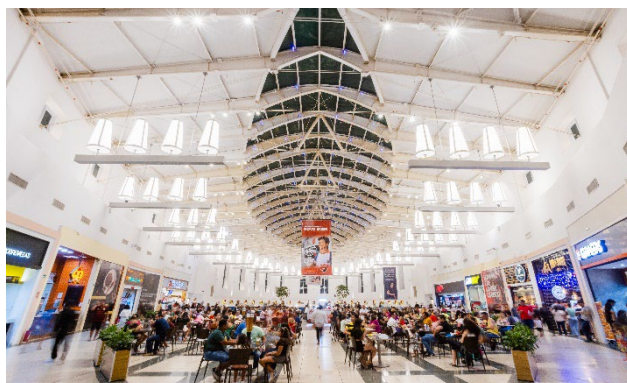
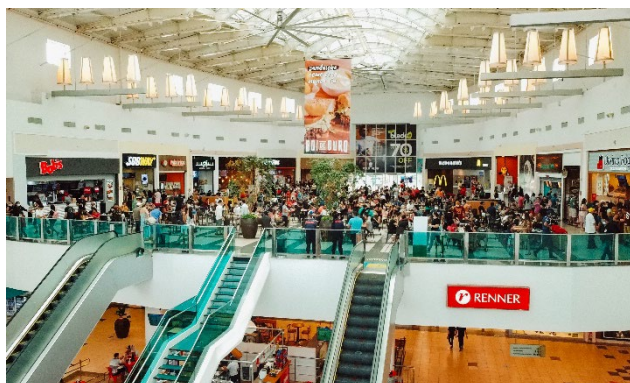
Movimentações comerciais: entradas da Amanda Brigadeiros (51 m²) e Puket (37 m²), saída da Milklandia (21 m²).

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

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Madero, Cinemark, Zig Zag Play.

Endereço: Q. 107 Norte Avenida NS 5, s/n - Plano Diretor Norte, Palmas - TO

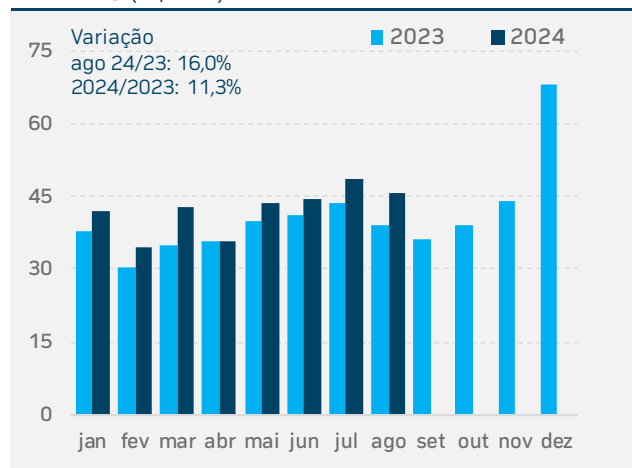
capimdouradosc.com.br



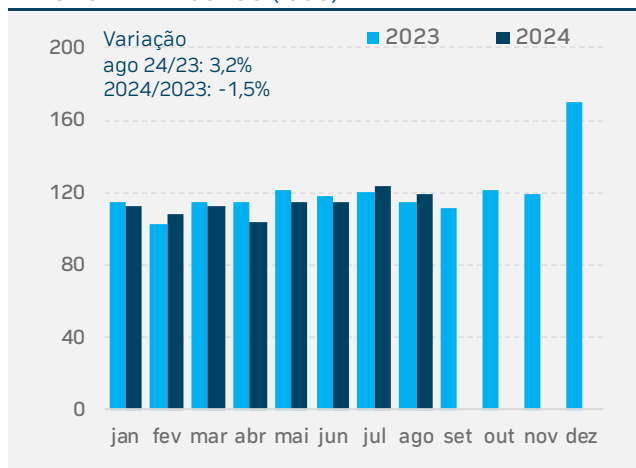
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.379.229	1.325.085	4%	12.062.778	11.297.191	7%
Aluguel complementar	756.479	537.056	41%	3.920.243	3.581.179	9%
Aluguel quiosques/stands	482.121	453.947	6%	3.647.636	3.493.994	4%
Outras receitas	277.371	110.752	150%	714.133	411.952	73%
Receitas totais	2.895.200	2.426.840	19%	20.344.791	18.784.316	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(36.557)	(41.334)	-12%	(335.310)	(326.998)	3%
Outras despesas	(355.483)	(353.858)	0%	(2.362.127)	(2.355.378)	0%
Despesas totais	(392.040)	(395.192)	-1%	(2.697.437)	(2.682.376)	1%
Resultado operacional (NOI)	2.503.160	2.031.648	23%	17.647.354	16.101.940	10%
Resultado estacionamento	529.122	456.014	16%	3.640.650	3.856.119	-6%
NOI + estacionamento	3.032.282	2.487.662	22%	21.288.004	19.958.059	7%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.032.282	2.487.662	22%	21.288.004	19.958.059	7%

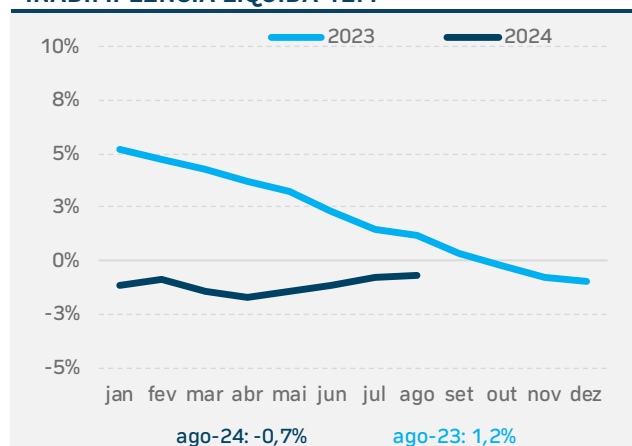
VENDAS (R\$ MM)



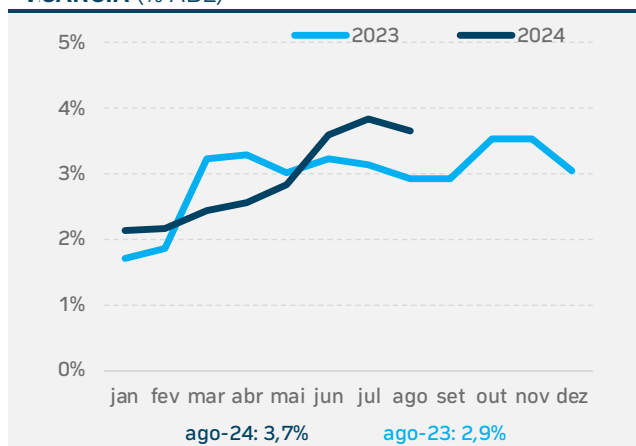
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

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

Movimentações comerciais: entrada da operação Maria Joaquim (36 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59,0%	25,8 mil m²	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



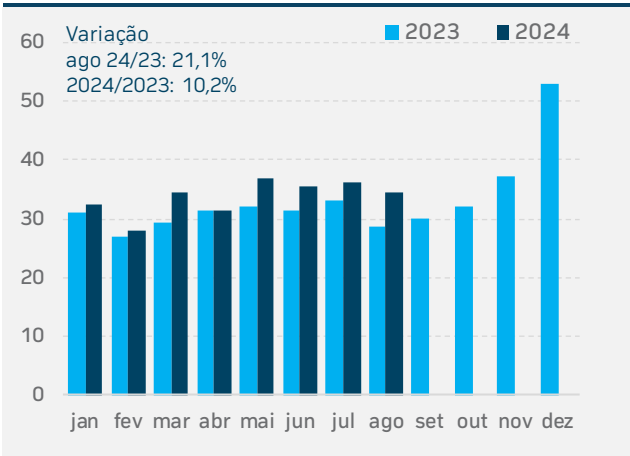
Fotos: Maurício Moreno



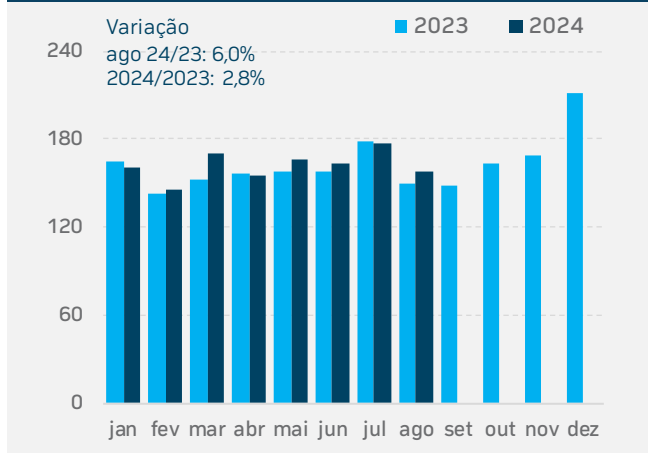
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.636.271	1.447.794	13%	12.588.088	11.125.513	13%
Aluguel complementar	143.500	140.263	2%	1.611.117	1.318.566	22%
Aluguel quiosques/stands	249.374	245.891	1%	1.953.821	1.818.339	7%
Outras receitas	43.221	143.490	-70%	928.555	1.127.919	-18%
Receitas totais	2.072.367	1.977.439	5%	17.081.582	15.390.337	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(50.233)	(35.347)	42%	(394.040)	(328.811)	20%
Outras despesas	(187.340)	(403.169)	-54%	(1.659.171)	(1.755.846)	-6%
Despesas totais	(237.574)	(438.516)	-46%	(2.053.211)	(2.084.657)	-2%
Resultado operacional (NOI)	1.834.793	1.538.923	19%	15.028.371	13.305.680	13%
Resultado estacionamento	612.389	495.907	23%	4.596.625	3.594.064	28%
NOI + estacionamento	2.447.182	2.034.830	20%	19.624.995	16.899.744	16%
Benfeitorias	(107.850)	(18.250)	491%	(2.500.086)	(543.233)	360%
Resultado não operacional	19.449	-	-	(160.551)	-	-
Fluxo de caixa total	2.358.781	2.016.580	17%	16.964.358	16.356.511	4%

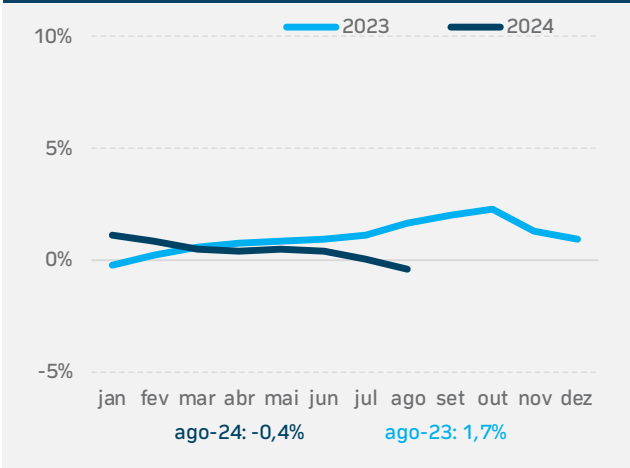
VENDAS (R\$ MM)



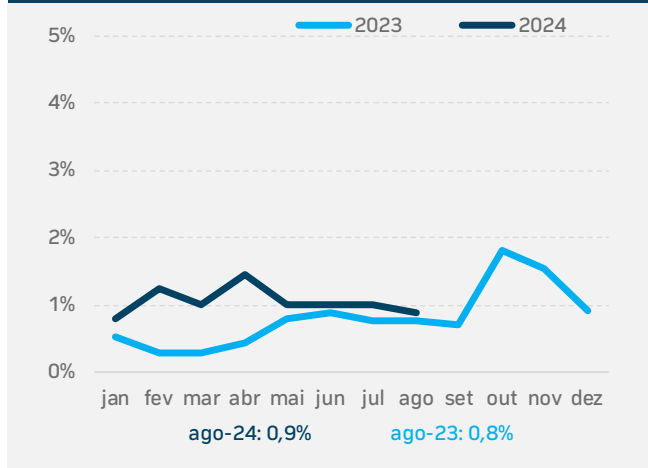
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

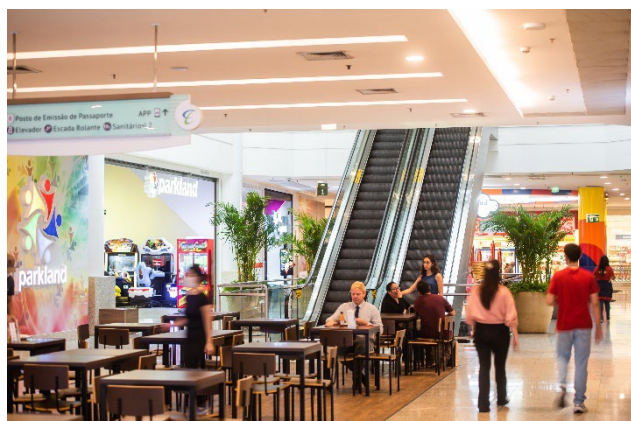
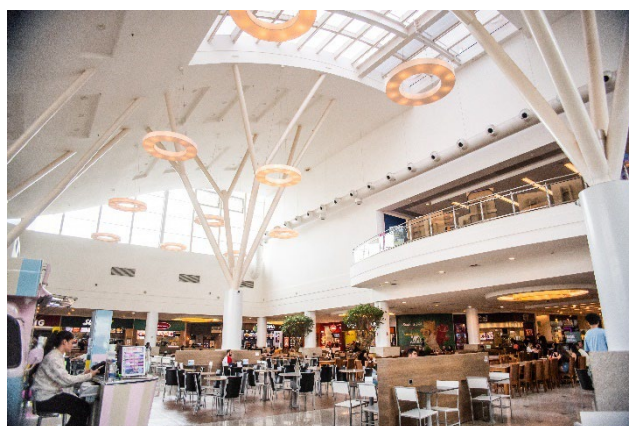
Movimentações comerciais: entrada das temporárias (com mais de 6 meses de contrato) Fun Foto (50 m²) e Touti Cosméticos (33 m²), saída da temporária Marina Thaiti (139 m²) e saída da Bio Mundo (62 m²).

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

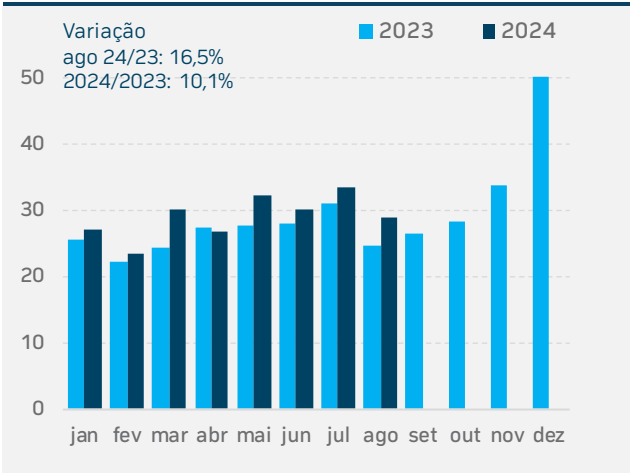




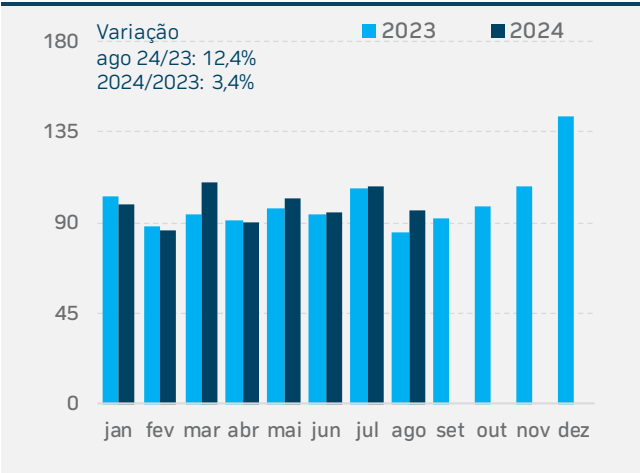
BOULEVARD SHOPPING BAURU (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.169.926	1.237.489	-5%	10.330.901	10.254.163	1%
Aluguel complementar	214.948	214.092	0%	1.573.222	1.465.015	7%
Aluguel quiosques/stands	323.276	391.604	-17%	2.484.002	2.410.897	3%
Outras receitas	22.907	38.262	-	151.096	209.373	-
Receitas totais	1.731.057	1.881.447	-8%	14.539.220	14.339.449	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(197.820)	(234.053)	-15%	(1.757.564)	(1.689.446)	4%
Outras despesas	(237.174)	(259.212)	-9%	(1.628.978)	(2.140.446)	-24%
Despesas totais	(434.994)	(493.265)	-12%	(3.386.542)	(3.829.893)	-12%
Resultado operacional (NOI)	1.296.063	1.388.181	-7%	11.152.678	10.509.556	6%
Resultado estacionamento	374.506	319.382	17%	2.897.517	2.839.145	2%
NOI + estacionamento	1.670.569	1.707.563	-2%	14.050.195	13.348.701	5%
Benfeitorias	(37.697)	-	-	(151.861)	(254.640)	-40%
Resultado não operacional	18.475	-	-	(43.613)	(185.000)	-76%
Fluxo de caixa total	1.651.346	1.707.563	-3%	13.854.721	12.909.061	7%

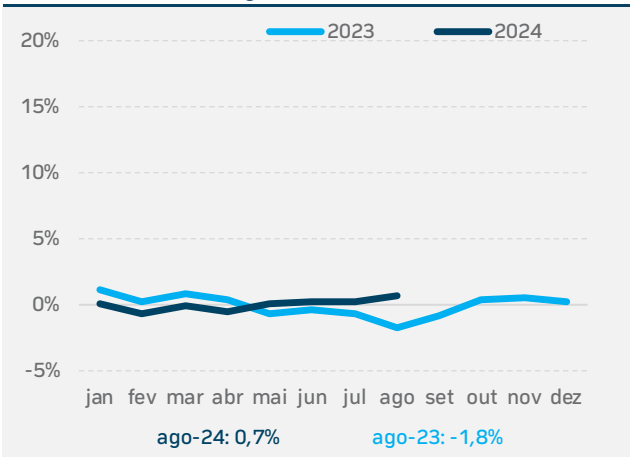
VENDAS (R\$ MM)



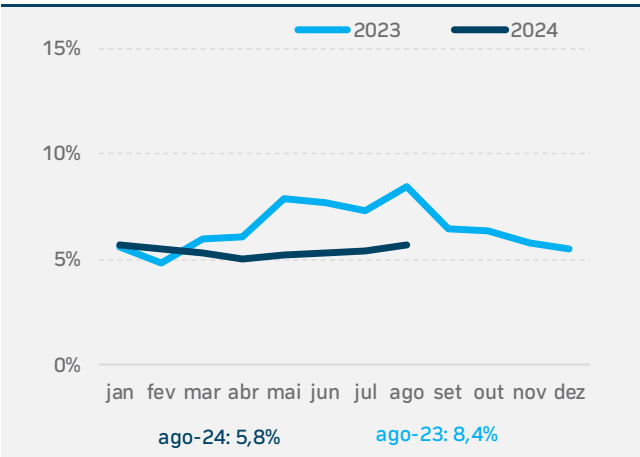
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Columbia (100 m²), Schutz (81 m²), My Basic (58 m²) e Rice (31 m²), saídas do Itaú (170 m²), Gregory (151 m²) e Criamigos (40 m²), alteração de área da Óticas Wanny (aumentando em 12 m² sua área locada).

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

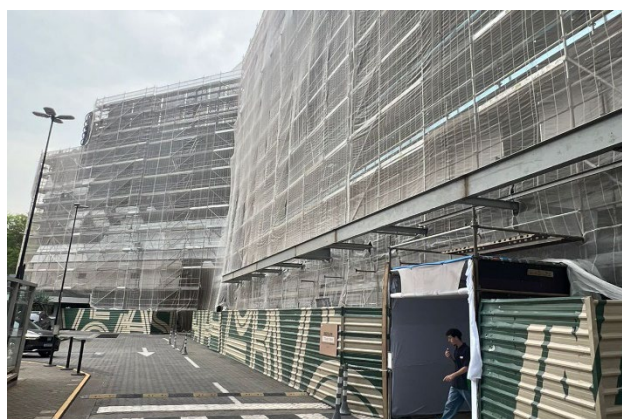
Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscas, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.



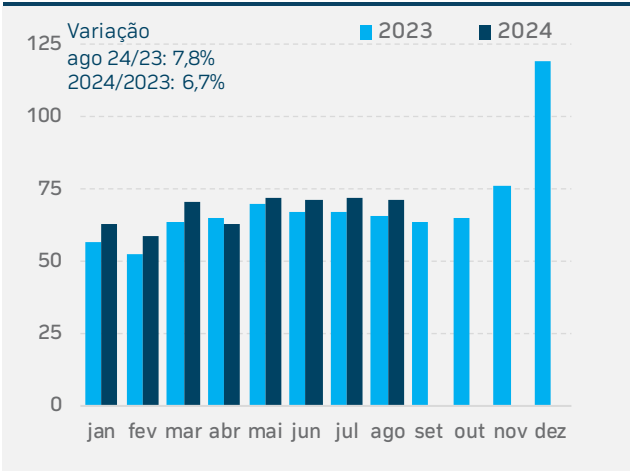
Fotos: Projeto da fachada (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).



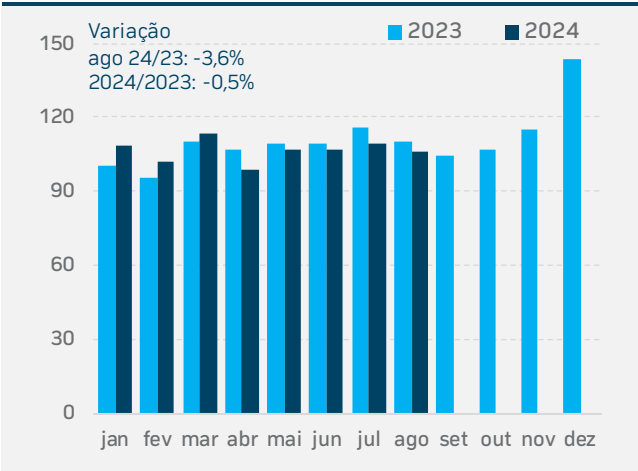
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.060.883	4.042.447	0%	36.135.075	35.221.593	3%
Aluguel complementar	459.867	361.969	27%	3.955.298	3.544.567	12%
Aluguel quiosques/stands	895.800	1.099.793	-19%	6.520.496	6.445.110	1%
Outras receitas	999.857	447.441	123%	2.171.235	1.120.792	94%
Receitas totais	6.416.408	5.951.651	8%	48.782.103	46.332.062	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(257.766)	(168.070)	53%	(1.515.838)	(1.192.713)	27%
Outras despesas	(646.500)	(736.658)	-12%	(5.434.108)	(5.717.864)	-5%
Despesas totais	(904.266)	(904.728)	0%	(6.949.946)	(6.910.577)	1%
Resultado operacional (NOI)	5.512.142	5.046.924	9%	41.832.157	39.421.485	6%
Resultado estacionamento	1.568.192	1.373.535	14%	11.623.580	10.024.808	16%
NOI + estacionamento	7.080.334	6.420.458	10%	53.455.737	49.446.293	8%
Benfeitorias	(2.152.488)	(1.593.988)	35%	(13.201.112)	(11.797.591)	12%
Resultado não operacional	36.119	72.688	-50%	203.069	120.824	68%
Fluxo de caixa total	4.963.965	4.899.158	1%	40.457.694	37.769.525	7%

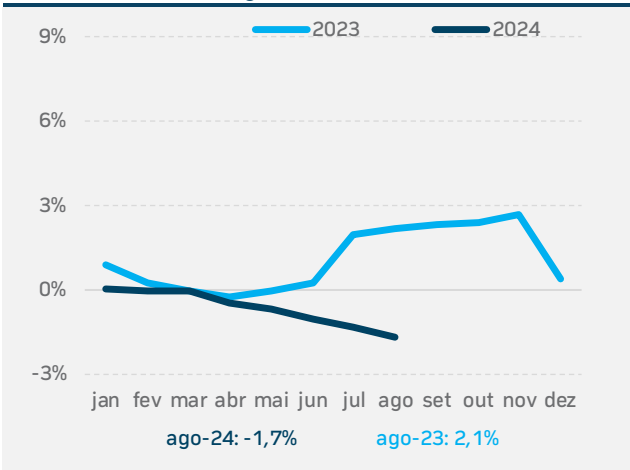
VENDAS (R\$ MM)



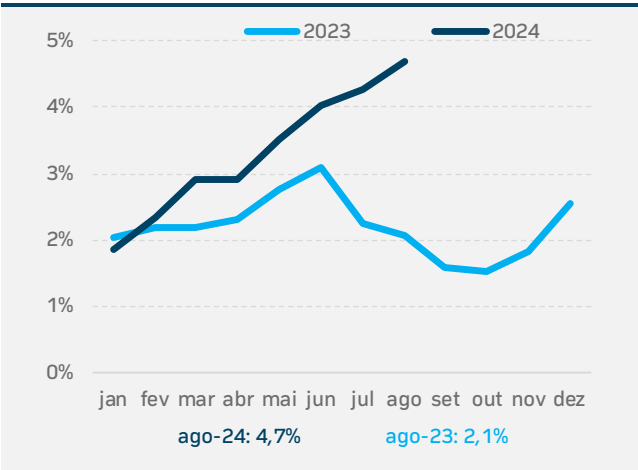
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída do Praça da Moça Café (33 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



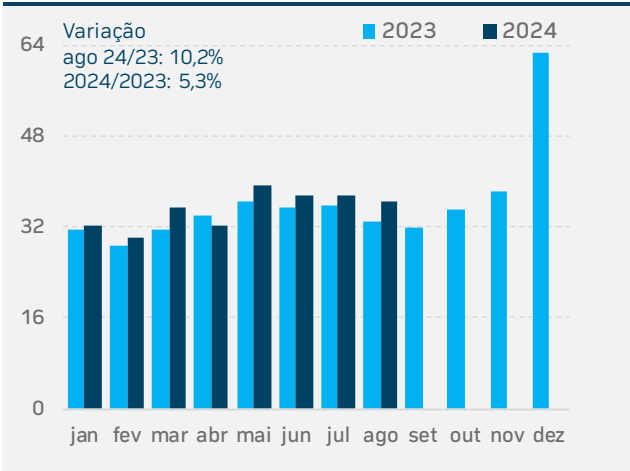
Fotos: Maurício Moreno.



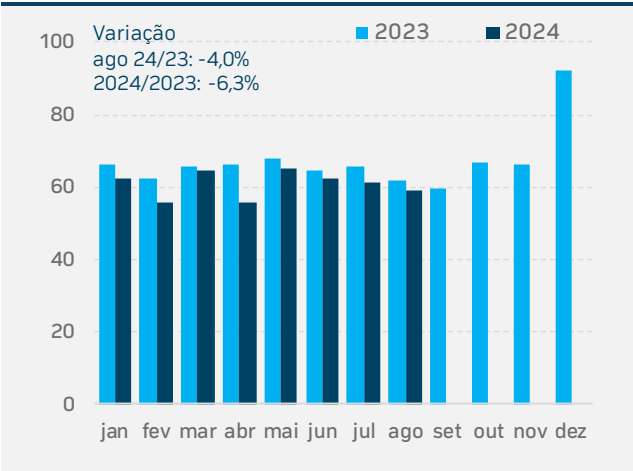
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.903.909	2.073.280	-8%	18.723.159	17.862.337	5%
Aluguel complementar	100.867	98.612	2%	925.621	772.089	20%
Aluguel quiosques/stands	471.533	300.926	57%	3.207.123	2.825.739	13%
Outras receitas	31.170	43.601	-29%	523.762	445.068	18%
Receitas totais	2.507.480	2.516.419	0%	23.379.665	21.905.234	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(61.963)	(49.840)	24%	(668.111)	(433.621)	54%
Outras despesas	(242.425)	(171.176)	42%	(1.692.339)	(1.545.607)	9%
Despesas totais	(304.387)	(221.016)	38%	(2.360.451)	(1.979.228)	19%
Resultado operacional (NOI)	2.203.092	2.295.402	-4%	21.019.214	19.926.006	5%
Resultado estacionamento	412.233	399.530	3%	3.381.917	3.135.778	8%
NOI + estacionamento	2.615.326	2.694.932	-3%	24.401.131	23.061.784	6%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.615.326	2.694.932	-3%	24.401.131	23.061.784	6%

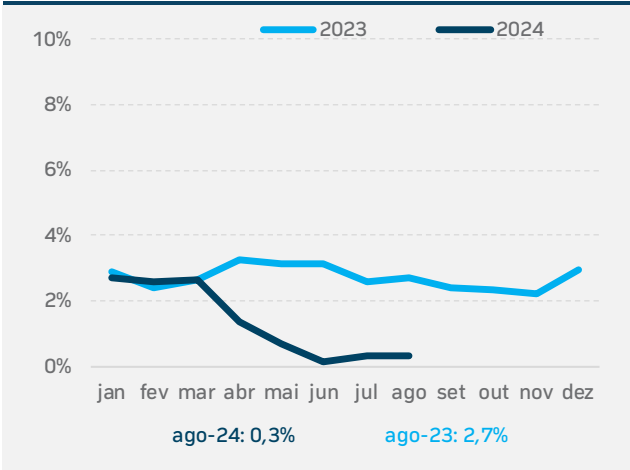
VENDAS (R\$ MM)



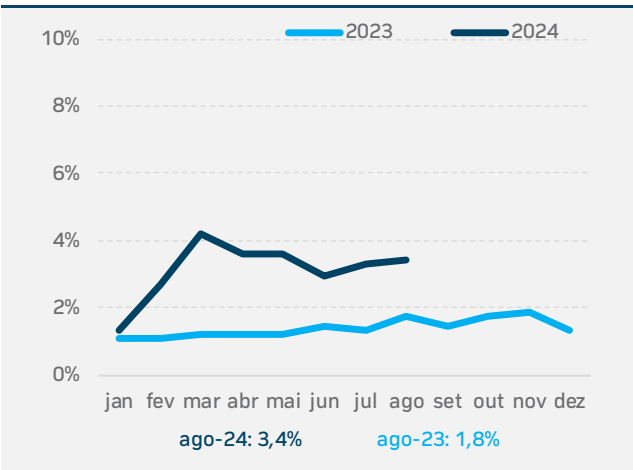
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

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: saída do Havanna Café (68 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



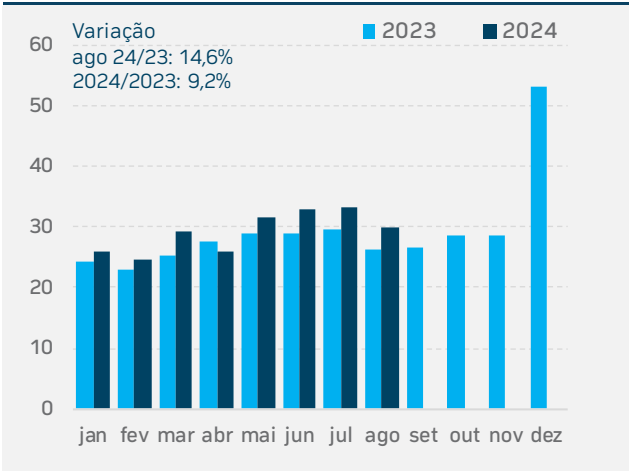
Fotos: Maurício Moreno.



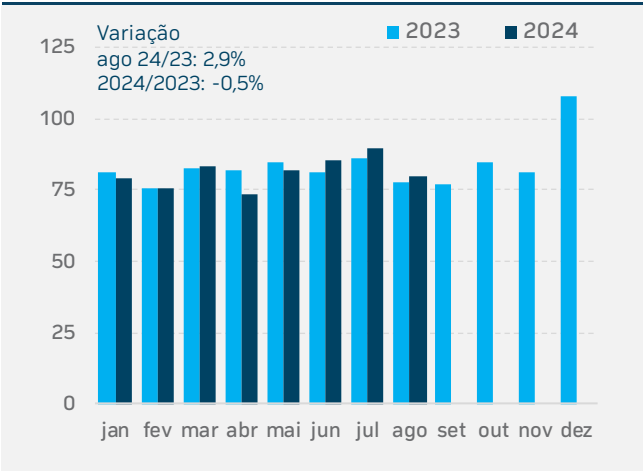
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.456.288	1.609.999	-10%	12.351.727	13.303.490	-7%
Aluguel complementar	288.260	181.516	59%	1.884.502	1.479.720	27%
Aluguel quiosques/stands	267.101	346.953	-23%	2.639.411	2.732.738	-3%
Outras receitas	33.333	3.492	854%	88.962	26.928	230%
Receitas totais	2.044.982	2.141.960	-5%	16.964.601	17.542.877	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(223.929)	(429.989)	-48%	(1.599.138)	(2.878.624)	-44%
Outras despesas	(458.921)	(258.024)	78%	(2.101.906)	(2.614.099)	-20%
Despesas totais	(682.850)	(688.013)	-1%	(3.701.044)	(5.492.723)	-33%
Resultado operacional (NOI)	1.362.133	1.453.947	-6%	13.263.557	12.050.154	10%
Resultado estacionamento	715.285	742.057	-4%	4.568.220	5.337.970	-14%
NOI + estacionamento	2.077.417	2.196.004	-5%	17.831.777	17.388.124	3%
Benfeitorias	(431.616)	(357.071)	21%	(1.217.211)	(1.102.843)	10%
Resultado não operacional	-	22.716	-	(144.800)	(354.748)	-59%
Fluxo de caixa total	1.645.802	1.861.649	-12%	16.469.766	15.930.533	3%

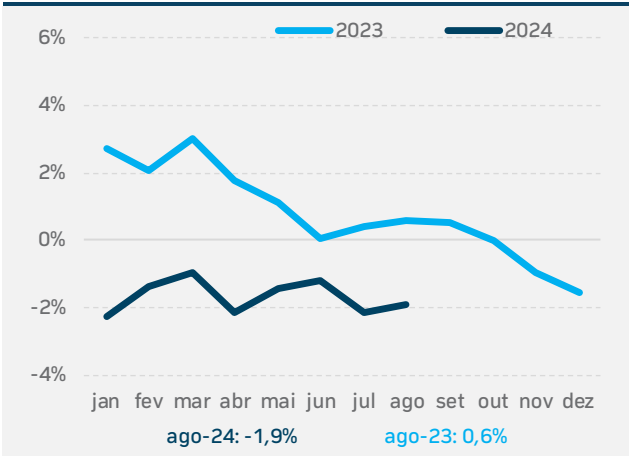
VENDAS (R\$ MM)



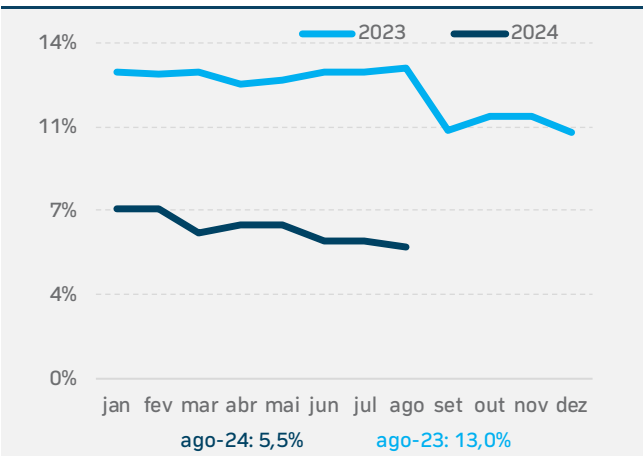
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: sem alterações.

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



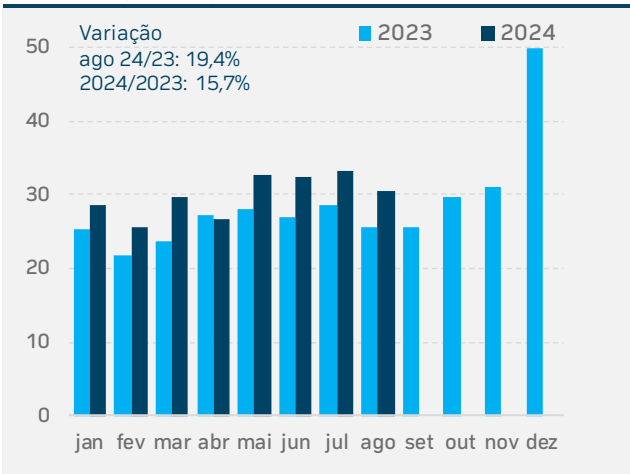
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



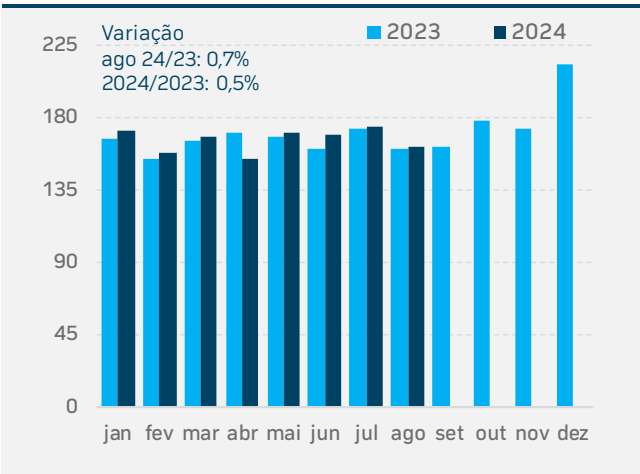
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Varição vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.356.439	1.433.078	-5%	12.357.857	12.507.542	-1%
Aluguel complementar	319.166	206.775	54%	1.628.463	1.302.288	25%
Aluguel quiosques/stands	286.321	300.988	-5%	2.640.545	2.412.343	9%
Outras receitas	178.586	22.117	707%	1.100.634	563.169	95%
Receitas totais	2.140.513	1.962.959	9%	17.727.498	16.785.341	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(55.293)	(2.827)	1856%	(720.692)	63.184	-
Outras despesas	(212.889)	(210.769)	1%	(1.769.497)	(1.745.285)	1%
Despesas totais	(268.182)	(213.597)	26%	(2.490.189)	(1.682.101)	48%
Resultado operacional (NOI)	1.872.331	1.749.362	7%	15.237.309	15.103.241	1%
Resultado estacionamento	578.255	411.821	40%	4.010.146	3.331.301	20%
NOI + estacionamento	2.450.586	2.161.183	13%	19.247.454	18.434.542	4%
Benfeitorias	(60.887)	(1.379.862)	-96%	(2.489.037)	(8.783.879)	-72%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.389.699	781.321	206%	16.758.418	9.650.662	74%

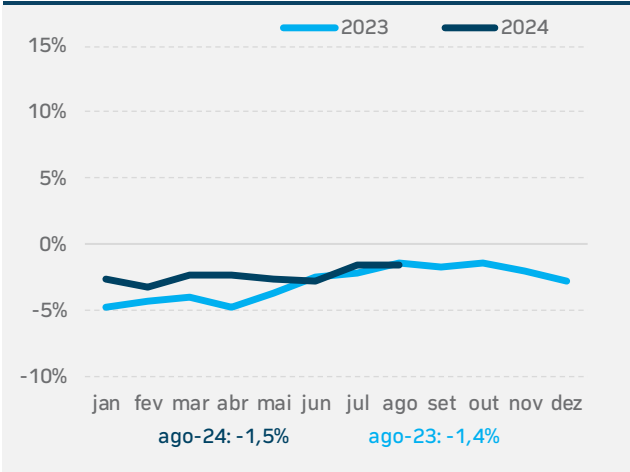
VENDAS (R\$ MM)



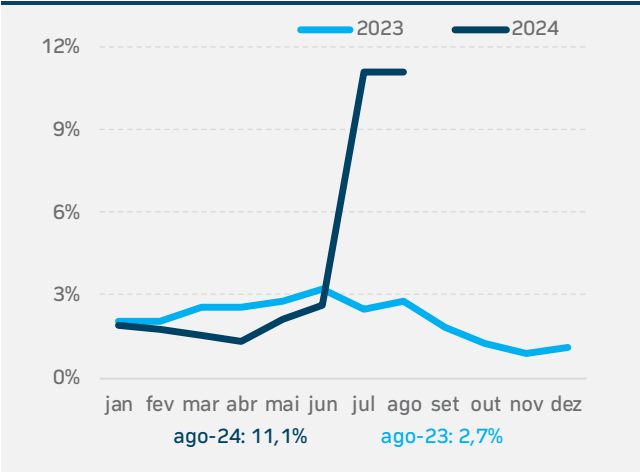
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

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

Com relação às enchentes que atingiram o estado do Rio Grande do Sul nos meses de abril e maio, informamos que não houve danos diretos ao imóvel de propriedade do Fundo e que o risco de enchentes nas imediações do outlet é bastante baixo.

Isto posto, diante de uma das maiores catástrofes climáticas registradas no estado, o outlet se recuperou rapidamente, já tendo retomado o patamar usual de vendas e resultado operacional, apresentado inclusive performance superior ao apresentado anteriormente à crise.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

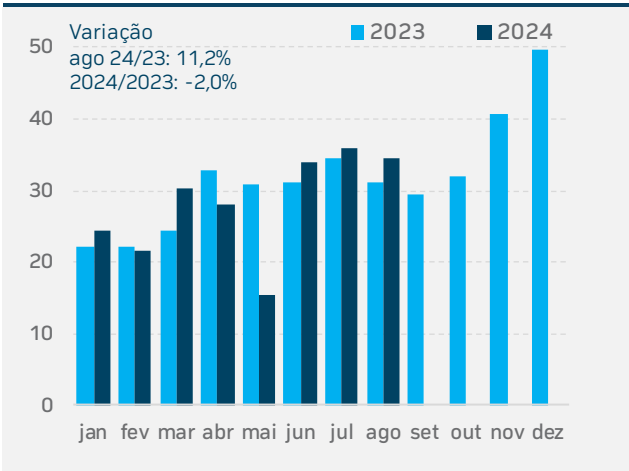




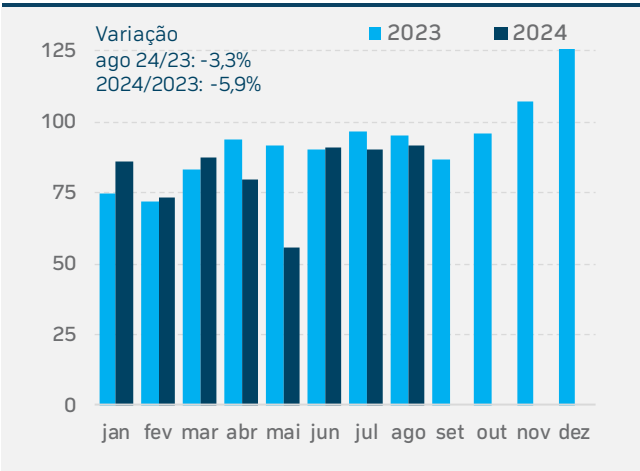
I FASHION OUTLET (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.265.215	1.107.911	14%	8.774.993	9.270.381	-5%
Aluguel complementar	560.893	582.286	-4%	3.250.215	3.628.550	-10%
Aluguel quiosques/stands	143.903	116.902	23%	841.282	931.260	-10%
Outras receitas	8.411	20.913	-60%	325.518	94.950	243%
Receitas totais	1.978.422	1.828.012	8%	13.192.007	13.925.141	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.524)	(89.627)	-55%	(468.778)	(864.918)	-46%
Outras despesas	(193.560)	(152.179)	27%	(1.044.132)	(1.147.282)	-9%
Despesas totais	(234.084)	(241.806)	-3%	(1.512.911)	(2.012.200)	-25%
Resultado operacional (NOI)	1.744.338	1.586.207	10%	11.679.096	11.912.941	-2%
Resultado estacionamento	224.123	-	-	1.064.601	-	-
NOI + estacionamento	1.968.461	1.586.207	24%	12.743.697	11.912.941	7%
Benfeitorias	(201.676)	(293.432)	-31%	(1.343.313)	(1.289.937)	4%
Resultado não operacional	3.654	4.428	-17%	(339.815)	30.572	-
Fluxo de caixa total	1.770.439	1.297.203	36%	11.060.569	10.653.576	4%

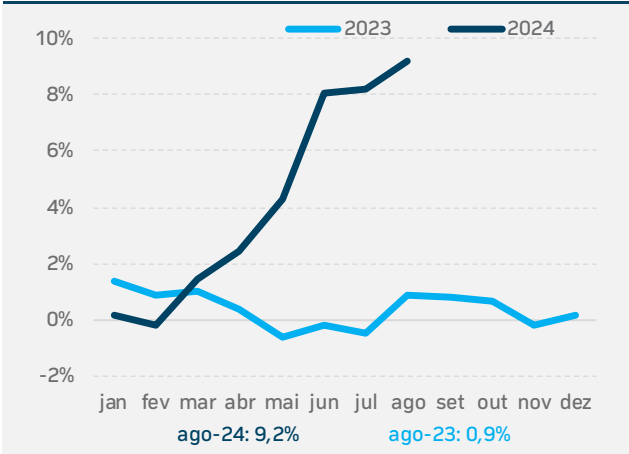
VENDAS (R\$ MM)



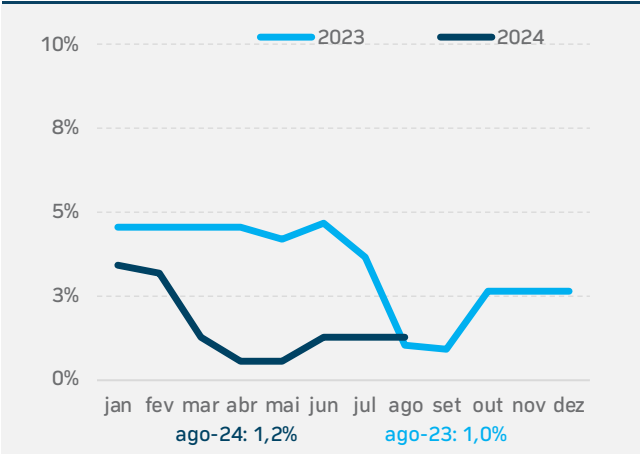
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que foi assinado contrato com o Cine Laser, que será o novo operador de cinema do Goiabeiras. As salas de exibição atuais serão revitalizadas pelo novo operador e equipadas com tecnologia de última geração, buscando oferecer mais conforto e uma experiência diferenciada aos clientes, ampliando as opções de entretenimento para os visitantes do shopping. As obras serão iniciadas ao final de julho, e a inauguração deve ocorrer no início de 2025.

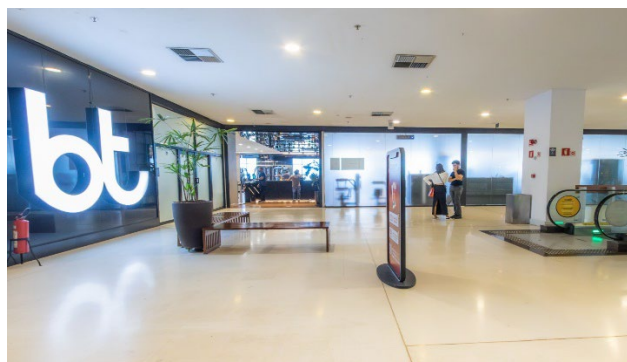
Movimentações comerciais: entrada da Escova Club (67 m²) e saída do Giraffas (63 m²).

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

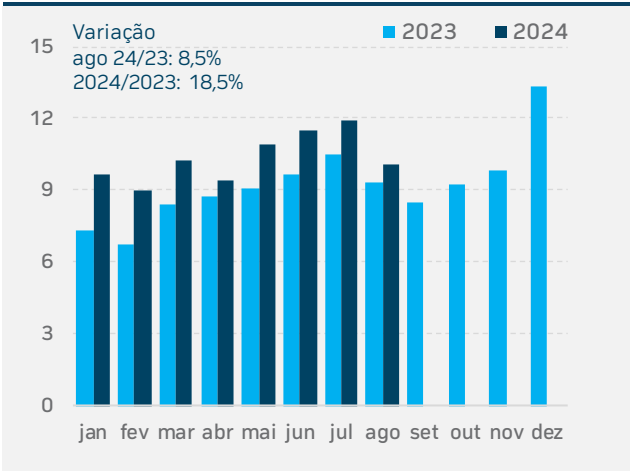




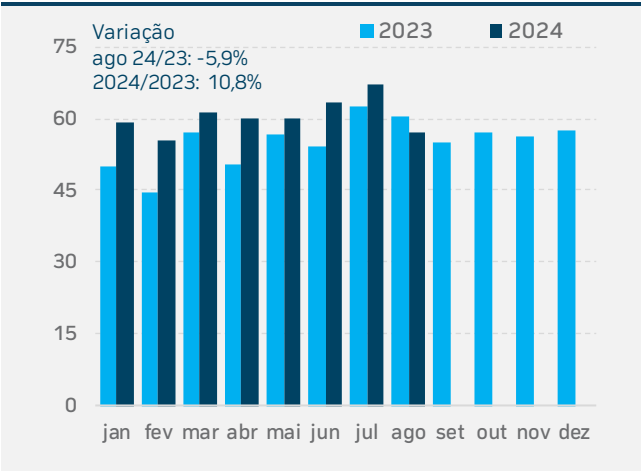
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	211.137	228.194	-7%	1.849.823	2.125.166	-13%
Aluguel complementar	96.962	174.446	-44%	921.267	850.179	8%
Aluguel quiosques/stands	61.504	86.339	-29%	546.042	618.327	-12%
Outras receitas	34.627	1.304	2555%	244.612	9.964	2355%
Receitas totais	404.230	490.283	-18%	3.561.744	3.603.636	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(629.931)	(666.718)	-6%	(5.972.575)	(5.912.877)	1%
Outras despesas	(186.599)	(55.753)	235%	(682.956)	(354.536)	93%
Despesas totais	(816.530)	(722.470)	13%	(6.655.531)	(6.267.413)	6%
Resultado operacional (NOI)	(412.300)	(232.187)	78%	(3.093.787)	(2.663.777)	16%
Resultado estacionamento	2.892	3.469	-17%	21.399	17.598	22%
NOI + estacionamento	(409.408)	(228.719)	79%	(3.072.388)	(2.646.179)	16%
Benfeitorias	-	-	-	-	(663.648)	-100%
Resultado não operacional	(47.766)	(329.956)	-86%	(622.812)	(905.631)	-31%
Fluxo de caixa total	(457.174)	(558.674)	-18%	(3.695.200)	(4.215.458)	-12%

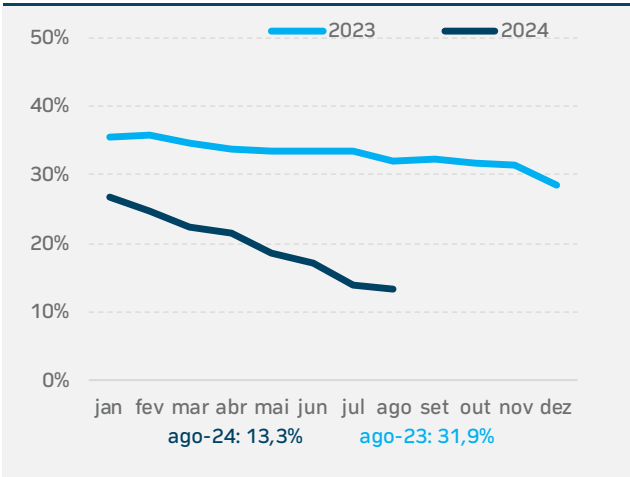
VENDAS (R\$ MM)



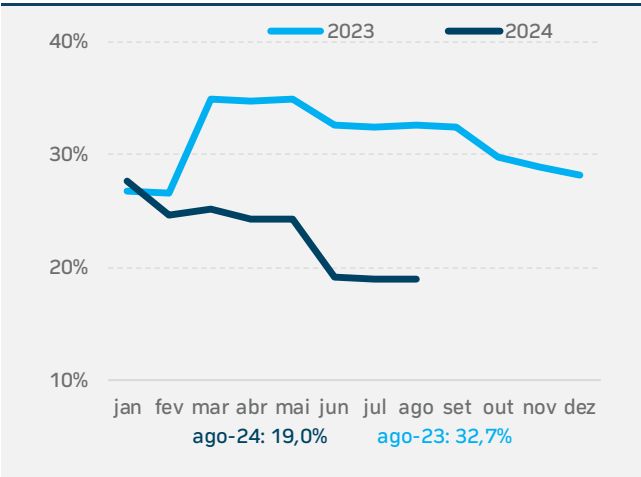
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

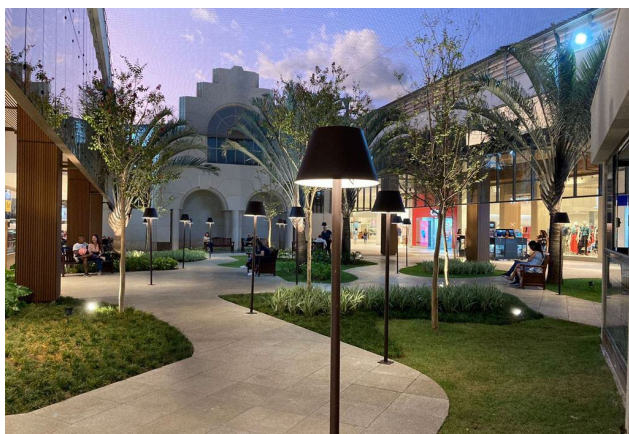


FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

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: saída da Havaianas (42 m²).

PARTICIPAÇÃO 0,4%	ABL TOTAL 18,7 mil m ²	OPERAÇÕES 100	INAUGURAÇÃO 1993	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP			www.francashopping.com.br	

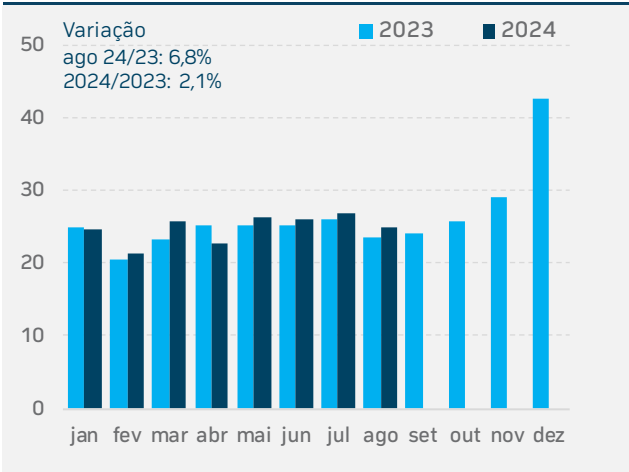




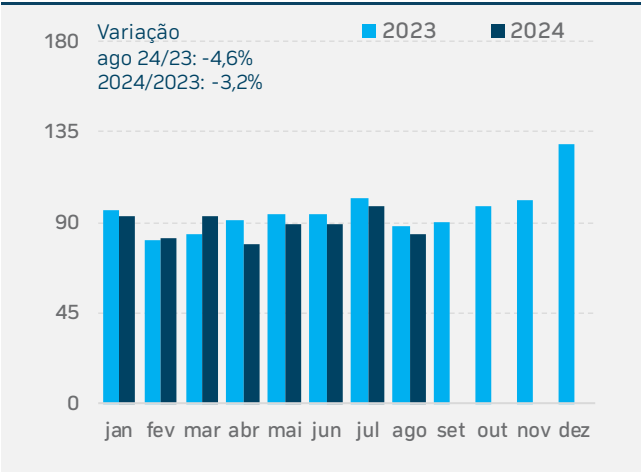
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-24	Realizado ago-23	Variação vs. ago-23	Acum. ago-24	Acum. ago-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.169.642	1.092.853	7%	9.440.709	9.287.880	2%
Aluguel complementar	276.912	179.925	54%	1.577.387	1.595.149	-1%
Aluguel quiosques/stands	267.972	262.682	2%	2.173.406	2.020.036	8%
Outras receitas	17.476	6.599	-	91.869	149.889	-
Receitas totais	1.732.002	1.542.057	12%	13.283.371	13.052.954	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(53.570)	(57.635)	-7%	(409.919)	(110.713)	270%
Outras despesas	(151.922)	(415.839)	-63%	(1.307.595)	(2.020.024)	-35%
Despesas totais	(205.493)	(473.475)	-57%	(1.717.514)	(2.130.737)	-19%
Resultado operacional (NOI)	1.526.510	1.068.583	43%	11.565.856	10.922.217	6%
Resultado estacionamento	463.277	520.636	-11%	3.441.168	2.923.102	18%
NOI + estacionamento	1.989.786	1.589.218	25%	15.007.024	13.845.319	8%
Benfeitorias	(107.706)	(136.735)	-21%	(456.968)	(3.439.550)	-87%
Resultado não operacional	13.119	(38.849)	-	(68.697)	(298.710)	-77%
Fluxo de caixa total	1.895.199	1.413.634	34%	14.481.359	10.107.059	43%

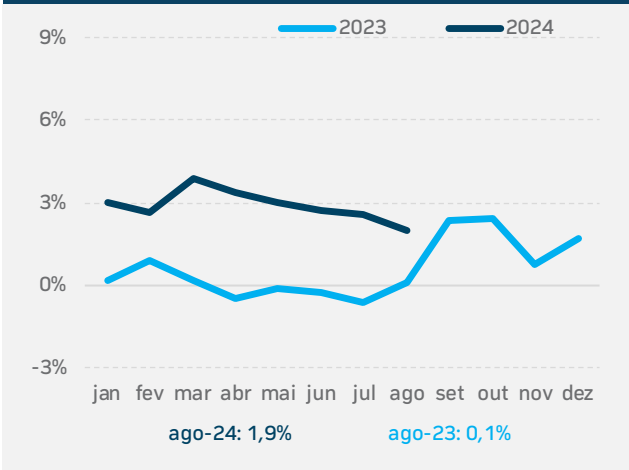
VENDAS (R\$ MM)



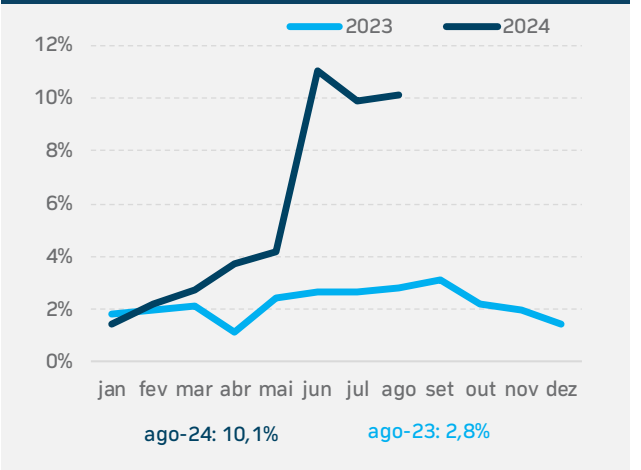
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 (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)

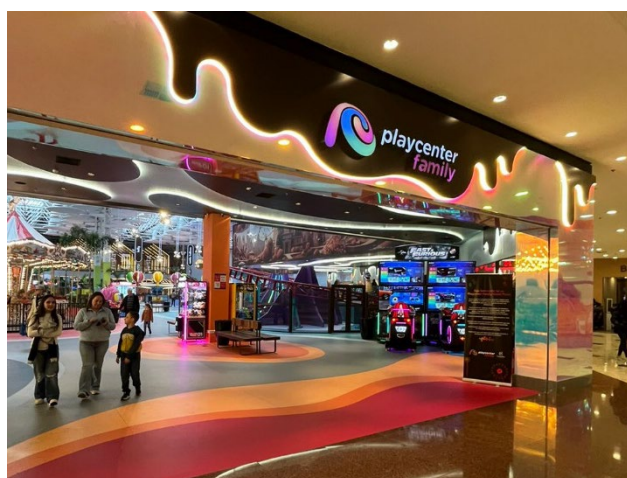
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

COMUNICADO DE RETOMADA DA 10ª EMISSÃO

A Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral que o pedido de registro da 10ª Emissão foi reapresentado, nesta data, perante a CVM para retomada da sua análise pela CVM, nos termos do artigo 39, §4º, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



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

hedgeinvest.com.br