

# Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



MARÇO DE 2024

## Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	<b>5</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>6</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>12</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>16</b>
SHOPPING PENHA	<b>19</b>
SHOPPING WEST PLAZA	<b>21</b>
SHOPPING JARDIM SUL	<b>23</b>
CAPIM DOURADO SHOPPING	<b>25</b>
MOOCA PLAZA SHOPPING	<b>27</b>
TIVOLI SHOPPING CENTER	<b>29</b>
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	<b>31</b>
BOULEVARD SHOPPING BAURU	<b>33</b>
SHOPPING VILLALOBOS	<b>35</b>
I FASHION OUTLET	<b>37</b>
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	<b>39</b>
SANTANA PARQUE SHOPPING	<b>41</b>
SUZANO SHOPPING	<b>43</b>
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	<b>45</b>
FRANCA SHOPPING	<b>47</b>
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	<b>49</b>
FLORIPA SHOPPING	<b>50</b>
GRAND PLAZA SHOPPING	<b>51</b>
VIA PARQUE SHOPPING	<b>52</b>
GLOSSÁRIO	<b>53</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>54</b>
DOCUMENTOS	<b>58</b>



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 m<sup>2</sup> 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\$ 231,34**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 228,89**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 2,9 bi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**12.729.800**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**114.447**

### ABL PRÓPRIA <sup>1</sup>

**230,7 mil m<sup>2</sup>**

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



<sup>1</sup> 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: 28/03/2024.



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um mês em que os mercados tiveram um aumento de volatilidade, o IFIX foi o destaque positivo, com uma alta de 1,43%, acumulando no ano uma rentabilidade de 2,92%. O IBOVESPA caiu 0,71% e apresenta um retorno, em 2024, de -4,53% e dólar voltou a superar o real, valorizando-se 0,84% em março, acumulando um ganho de 3,34% em 2024. Os mercados de juros tiveram uma pequena alta nos vencimentos mais longos; por exemplo, o DI JAN28 subiu 0,23% e tem ganho de 0,53% em 2024, mas o DI JAN 25 caiu 0,04% e desvaloriza 0,11% no ano.

Tivemos alguns eventos que deram a tônica do mês. No campo político, a questão da disputa entre o Ministro de Minas e Energia, Alexandre Silveira, e o presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, teve que ser mediada pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, que intercedeu em favor do último junto ao presidente Lula, o que garantiu uma sobrevida à Prates em relação a sua manutenção à frente da petroleira. O fato é que essa disputa trouxe muitas oscilações para os papéis da Petrobras durante o mês de março. O pano de fundo da discórdia foi o fato do Conselho de Administração da Petrobrás ter decidido pela não distribuição de dividendos extraordinários da companhia, que o mercado dava como praticamente certa. A questão de dividendos teve impactos, mas também não podemos negar que a existência de uma defasagem, que chegou perto de 20% para os preços da gasolina e mais de 13% para o óleo diesel quando se compara com a paridade internacional, também contribuiu bastante para a tensão nos mercados.

Outro ponto de grande impacto nos mercados em março foi a retirada do *forward guidance* que o Banco Central vinha dando em relação aos próximos cortes para as duas reuniões seguintes às suas decisões. Ao mudar seu padrão de comunicação, o BACEN visa a ganhar mais liberdade na condução da política monetária, mas permanece a grande influência para o futuro da SELIC, de dados importantes como o comportamento da inflação, os dados do emprego e da atividade econômica, ou seja, a condução da política monetária continua menos previsível e mais *data dependent*. O dado mais importante do mês, no entanto, veio do mercado externo. O comunicado do FOMC, órgão do banco central americano que estabelece o ritmo da política monetária seguida pela autoridade econômica mais importante do mundo foi determinante para esfriar os mercados. O tão esperado corte dos juros na economia americana parece ter ficado um pouco mais distante. Se no início de 2024 viam-se, entre os analistas, previsões de corte da taxa de referência do FED em seis ou sete reuniões em 2024, agora especula-se que poderemos ter de dois a três cortes apenas e o início dessa flexibilização foi deslocado de junho para julho de 2024 na visão que passou a prevalecer após o FED reconhecer que a atividade econômica, a inflação e o mercado de trabalho mais aquecidos levam a uma política econômica mais conservadora.

Enfim, o espaço de queda nas taxas de juro no Brasil vai começar a diminuir na medida que o Banco Central americano demora a iniciar o seu processo de acomodação na política monetária e devemos começar a ver uma revisão para os números da Selic terminal por aqui.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão da Hedge Investments**

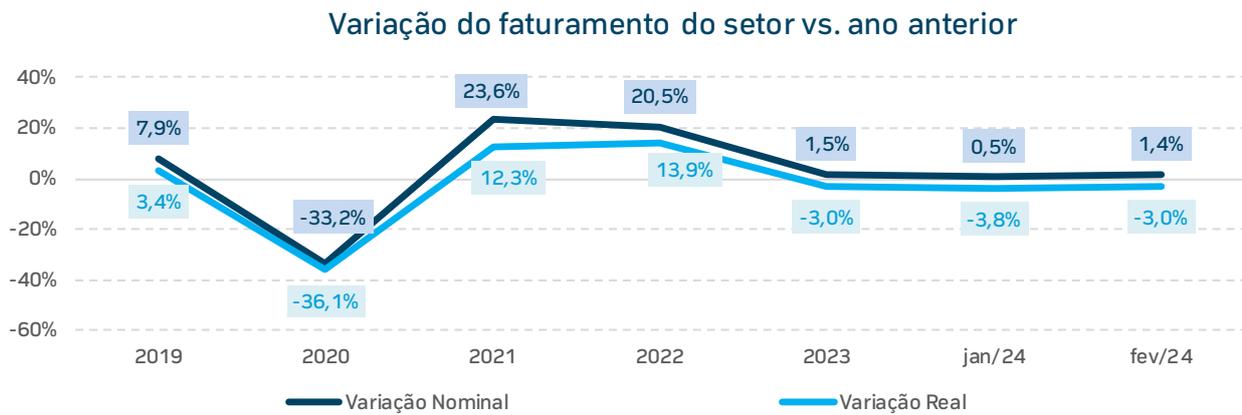


## MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 1,4% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,0%.

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



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
Fev/24	5,4%	5,8%	5,2%	4,8%	5,7%
Jan/24	5,0%	5,8%	4,5%	4,2%	6,2%



Fonte: Abrasce.

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### HEDGE DAY 2024

No dia 20 de março de 2024 a Hedge Investments realizou o Hedge Day, evento exclusivo que contou com a presença de investidores e parceiros para discutir sobre o atual cenário macroeconômico e de fundos imobiliários. O evento foi apresentado por André Freitas e a equipe de gestão da Hedge Investments e contou com painéis dos fundos HGBS, HFOF, HREC e HLOG.

As apresentações utilizadas nos painéis estão disponíveis para visualização nos links a seguir: [HGBS11](#), [HFOF11](#), [HREC11](#) e [HLOG11](#).



### SUMÁRIO DAS DECISÕES - AGE – 27 de março de 2024

Em 27 de março de 2024, a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) o mercado acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que contou com a participação de cotistas que representavam 36,50% das cotas do Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Todos os itens deliberados foram aprovados pela maioria dos cotistas presentes. Para maiores informações acerca das alterações, recomendamos a leitura do [relatório gerencial](#) de fevereiro.

A Convocação, a Proposta da Administradora, a ata e o sumário da Assembleia encontram-se disponíveis para consulta no [site](#) do Fundo.

### 10ª EMISSÃO DE COTAS

Em 28 de março de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [comunicou](#) os cotistas e o mercado em geral que foi celebrado o Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.

O montante total da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 500.000.192,64. O preço de emissão será fixado, em caráter definitivo, de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo a ser apurado em 30 de abril de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento, e divulgado aos Cotistas e ao mercado por meio de fato relevante a ser publicado até a data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, sendo que o Custo Unitário de Distribuição será fixo em 2,60% sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão.

Maiores detalhes serão divulgados futuramente no prospecto da Oferta e nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

## 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 Solidária

Foi destaque na [mídia local](#) o evento do Suzano Shopping junto a EDP no qual clientes podiam trocar gratuitamente lâmpadas convencionais, de maior consumo de energia, por lâmpadas de LED. Além de contribuir com o descarte ecologicamente correto das cerca de 2.000 lâmpadas trocadas e redução do consumo de energia elétrica das famílias participantes, o projeto contribuiu com a elevação do fluxo de pessoas no empreendimento.



### Espaço Pétala

Em parceria com a Sensori, empresa especializada em desenvolvimento e implantação de ambientes multissensoriais, o Boulevard Bauru criou um espaço sensorial para atender pessoas com transtorno do espectro autista e outras síndromes. Trata-se de um ambiente projetado de forma a levar em consideração as necessidades desse público e proporcionar um ambiente inclusivo e acolhedor. O espaço é pioneiro no Brasil, mais detalhes podem ser encontrados [nesse artigo](#) da ABRASCE.

### Natal Inclusivo

O Parque Dom Pedro abriu suas portas (enquanto ainda fechado) para que pessoas com deficiência e alta sensibilidade a estímulos como luzes, sons e longas filas pudessem celebrar e aproveitar a decoração de Natal. Destaque no [G1](#), a ação ocorreu durante uma manhã, com a presença do bom velhinho distribuindo presentes.



### Empodera Ela

No dia 19/03, para celebrar o mês da mulher, o shopping VillaLobos recebeu a sexta edição da Campanha Empodera Ela. O painel trouxe a experiência de mulheres de sucesso compartilhando suas vivências no mundo dos negócios e na vida pessoal. Além disso, a campanha também promove a conexão de clientes, parceiras e lojistas mulheres, ampliando as discussões, visibilidade de produtos e serviços e a oportunidade de geração de negócios.

### Administradoras com boas práticas de governança

O Hedge Brasil Shopping possui uma diversidade de administradoras nos seus ativos, sendo que 53% do portfólio é administrado por empresas de capital aberto listadas no Novo Mercado, estando dentro do mais elevado padrão de governança corporativa do mercado.





## INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de fevereiro. Destacamos que a venda de 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo está refletida nos indicadores de fevereiro, enquanto a venda adicional de 20% do Outlet e a conclusão da aquisição de 50% do Jardim Sul serão refletidas nos indicadores de março, ou seja, a partir do relatório de abril.

**VENDAS:** O portfólio do Fundo apresentou vendas/m<sup>2</sup> de R\$ 971 em fevereiro, o que representa um crescimento de 1,6% considerando o portfólio atual vs. portfólio de fevereiro de 2023. No acumulado do ano, as vendas/m<sup>2</sup> crescem 2,4% em comparação ao mesmo período de 2023. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 5,6% em comparação ao mesmo mês de 2023 e, de 5,6% no acumulado do ano.

**VACÂNCIA:** O Fundo encerrou fevereiro com 6,8% da ABL vaga vs. 6,6% em janeiro. Os principais responsáveis pelo aumento da vacância foram os shoppings Mooca e Parque Dom Pedro.

**NOI/M<sup>2</sup>:** Em fevereiro, o NOI/m<sup>2</sup> do Fundo foi de R\$ 71,7 /m<sup>2</sup>, uma retração de 0,6% considerando portfólio atual vs. o portfólio de fevereiro de 2023. No acumulado do ano o NOI/m<sup>2</sup> cresce 2,0% em comparação ao mesmo período de 2023. Considerando o mesmo portfólio de hoje em fevereiro de 2023, o crescimento seria de 4,3% em comparação ao mesmo mês de 2023 e de 3,9% no acumulado do ano.

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

Fevereiro - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio <sup>1</sup>	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> vs. fev/23	YTD vs. 2023.	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> vs. fev/23	YTD vs. 2023
Penha	13%	88%	29.769	4,5%	1.358	9,4%	7,5%	90,4	-1,8%	4,5%
West Plaza <sup>2</sup>	10%	89%	36.767	15,7%	550	-5,6%	-6,6%	30,8	-18,7%	-10,6%
Jardim Sul	9%	40%	28.739	3,7%	1.623	2,8%	4,1%	128,5	0,0%	10,3%
Pq D. Pedro <sup>2</sup>	9%	9%	126.382	3,2%	1.144	2,2%	4,7%	129,1	7,4%	-4,6%
Capim Dourado	7%	60%	38.405	2,2%	902	15,2%	12,3%	55,0	-6,8%	-13,9% <sup>6</sup>
Mooca	7%	20%	42.070	5,4%	1.569	4,2%	6,6%	151,8	15,0%	9,8%
São Bernardo	7%	35%	42.901	3,7%	870	4,8%	5,2%	81,1	3,5%	6,4%
Tivoli	7%	59%	25.890	1,2%	1.081	2,6%	2,9%	85,9	18,9% <sup>5</sup>	21,4% <sup>5</sup>
Bauru	6%	65%	34.501	5,5%	681	5,9%	6,0%	48,4	24,0%	12,0%
Villa Lobos	6%	15%	28.260	2,4%	2.062	12,2%	11,6%	203,7	5,2%	11,3%
Floripa <sup>2</sup>	4%	25%	47.960	3,1%	1.034 <sup>4</sup>	0,0%	2,1%	62,4	7,8%	-1,4%
Pr. da Moça	4%	23%	30.128	2,7%	999	5,0%	3,4%	97,4	7,1%	7,9%
Santana	3%	15%	26.566	7,1%	927	7,6%	7,2%	73,7	-8,4%	5,2%
Suzano	2%	15%	25.036	1,8%	1.024	15,4%	13,2%	85,0	-1,1%	-2,0%
IFONH	2%	38%	20.048	3,2%	1.081	-2,0%	4,6%	68,0	31,7%	15,0%
Goiabeiras	1%	54%	26.320	24,7%	341	33,5%	32,5%	-14,0	na	na
Franca	0,04%	0%	18.725	2,2%	1.133	3,3%	1,1%	89,8	4,9%	15,8%
<b>HGBS<sup>1,3</sup></b>	-	-	<b>218.422</b>	<b>6,8%</b>	<b>971</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>71,7</b>	<b>-0,6%</b>	<b>2,0%</b>

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

<sup>2</sup> Participação indireta via WPLZ11, HPDP11 e FLRP11.

<sup>3</sup> Indicadores próprios, considerando a participação do Fundo em cada ativo.

<sup>4</sup> Não considera ABL de lajes corporativas.

<sup>5</sup> Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2024, o crescimento seria de 13,4% vs. fev-23 e 17,1% no acumulado do ano.

<sup>6</sup> Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos uma retração de 2,1% vs. fev-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.



## CONCLUSÃO DA VENDA DE 30,625% DO I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

Conforme divulgado via Fatos Relevantes em [8 de fevereiro de 2024](#), [7 de março de 2024](#) e [25 de março de 2024](#) o Fundo concluiu a venda total da fração ideal de 30,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul.

As transações totalizam um valor de R\$ 77.088.507,19, tendo sido recebido no primeiro semestre de 2024 o valor de R\$ 46.774.218,97, referente às primeiras parcelas. O saldo remanescente será pago em parcelas semestrais, corrigidas por IPCA, conforme divulgado na tabela abaixo.

O *cap rate* da operação, considerando o resultado operacional gerado pelo Outlet em 2023, foi de 7,4%. Adicionalmente, a Operação irá gerar um lucro para o Fundo de R\$ 4,18 por cota, a ser reconhecido na medida do recebimento das parcelas, conforme detalhado abaixo.

Data	Preço	Lucro	Lucro / cota
1º semestre de 2024	R\$ 46.774.218,97	R\$ 32.289.727,93	R\$ 2,54
2º semestre de 2024	R\$ 15.157.144,11*	R\$ 10.471.802,65	R\$ 0,82
1º semestre de 2025	R\$ 15.157.144,11*	R\$ 10.471.802,65	R\$ 0,82
Total	R\$ 77.088.507,19	R\$ 53.233.333,22	R\$ 4,18

\* valores serão atualizados pelo IPCA

O lucro gerado pela transação irá compor o resultado base caixa do Fundo que será, no mínimo, 95% distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente e não deve alterar o *guidance* de rendimentos anunciados no último relatório gerencial do Fundo.

### **Case I Fashion Outlet Novo Hamburgo – CRI Conversível**

A participação do Fundo no empreendimento teve início em 2012 a partir da estruturação de um CRI para financiar as obras do empreendimento. Em junho de 2015, este CRI foi convertido em fração ideal do Imóvel, quando o Fundo passou a fazer jus aos resultados da exploração comercial do Outlet na participação de 49%. Considerando a fração objeto vendida, de 30,625%, a conversão foi realizada por um valor de R\$ 21.532.091,18. Ou seja, levando em conta a venda de 30,625% pelo valor de R\$ 77.088.507,19, temos um valor total de venda 3,6x superior ao custo de aquisição. Já a TIR da Transação, que leva em consideração os valores investidos na propriedade ao longo do tempo, foi de 25% ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,6% ao ano. Após esta Transação, o Fundo segue com a participação no Imóvel de 18,375%.

A Transação está em linha com a estratégia e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

## CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO SHOPPING JARDIM SUL

No dia 4 de abril de 2024, foi divulgado ao mercado por meio de [Fato Relevante](#) que o Fundo concluiu a aquisição da participação de 50% do Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi, na Zona Sul da cidade de São Paulo.

O valor da Transação foi de R\$ 292.250.000,00, integralmente pago à vista na data de conclusão da aquisição, com os recursos provindos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo. O valor mencionado não considera os custos relacionados à Transação. A partir desta data, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido de sua participação no Shopping.

O cap rate estimado da Operação é de 8,9%, considerando o NOI Caixa estimado para os próximos 12 meses. Ainda, o Preço representa um valor 3,5% inferior ao último laudo de avaliação<sup>1</sup> do ativo, elaborado em novembro de 2023.

Vale destacar que em julho de 2023, conforme [Fato Relevante](#) divulgado à época, o Fundo comprou 40% do imóvel por R\$ 217.763.000. Assim, o Fundo se tornou proprietário de 90% do Shopping Jardim Sul, com custo de aquisição de R\$ 566,7 milhões, o que representa um preço de aquisição 6,4% abaixo do último laudo e um *cap rate* consolidado de 9,2%, considerando NOI para os próximos 12 meses.

Por fim, com esta operação, o Fundo conclui a alocação dos recursos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em outubro de 2023, e passa a deter participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 57% do valor investido em ativos estratégicos. Ademais, a Transação reforça a presença do Fundo no estado de São Paulo, com uma representatividade de 87% do portfólio.

Fonte: <sup>1</sup> Laudo de avaliação disponibilizado no [site](#) do Fundo.

## FICHA TÉCNICA: SHOPPING JARDIM SUL

<b>VACÂNCIA</b> 3,7% (fevereiro-24)	<b>ABL TOTAL</b> 28,7 mil m <sup>2</sup>	<b>INAUGURAÇÃO</b> 1990	<b>OPERADOR</b> ALLOS
--	---	----------------------------	--------------------------

**Principais Operações:** Renner, C&A, Centauro, Farm, Shoulder, Pão de Açúcar, Madero, Outback e Almanara.

**Lazer:** UCI Cinemas.

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

[www.shoppingjardimsul.com.br](http://www.shoppingjardimsul.com.br)





## 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. Para o primeiro semestre de 2024, estimamos um resultado de R\$ 0,85 / cota com a venda de cotas de HPDP11, já considerando o imposto sobre o ganho de capital na venda.

Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, foi concluída em março a venda da fração ideal de 30,625%. Assim, considerando ambas as transações, o impacto estimado no resultado Fundo será da seguinte forma:

Lucro não recorrente / cota	IFONH	HPDP11	Total
1º semestre de 2024	R\$ 2,54	R\$ 0,85	R\$ 3,39
2º semestre de 2024	R\$ 0,82	-	R\$ 0,82
1º semestre de 2025	R\$ 0,82	-	R\$ 0,82
Total até jun/25	R\$ 4,18	R\$ 0,85	R\$ 5,03

Fonte: Hedge. Valores não consideram a variação do IPCA a ser aplicada sobre as parcelas a prazo.

Tais movimentos estão alinhados a estratégia do Fundo e, concretizando-se a operação, o Fundo irá distribuir o lucro destas vendas em complemento ao resultado gerado recorrentemente por seus ativos, conforme determina a regulamentação vigente.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

Em março, o resultado do Fundo foi de R\$ 2,87 / cota, impactado positivamente em R\$ 1,59 / cota pelos recebimentos da primeira parcela das vendas do I Fashion Outlet Novo Hamburgo. O Fundo distribuiu R\$ 1,75 / cota como rendimento referente ao mês de março de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 12 de abril de 2024, aos detentores de cotas em 28 de março 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	mar-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>16.000.378</b>	<b>1,26</b>	<b>59.553.947</b>	<b>1,56</b>
Imóveis	12.788.328	1,00	49.697.213	1,30
FIs Estratégicos - Rendimento	3.212.050	0,25	9.856.734	0,26
<b>Outras Receitas</b>	<b>3.668.378</b>	<b>0,29</b>	<b>11.089.301</b>	<b>0,29</b>
FIs Líquidos - Rendimento	1.002.443	0,08	3.073.769	0,08
CRI	593.085	0,05	1.779.254	0,05
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	2.072.850	0,16	6.236.278	0,16
<b>Total de Despesas</b>	<b>(3.446.826)</b>	<b>(0,27)</b>	<b>(10.399.690)</b>	<b>(0,27)</b>
Despesas operacionais	(1.580.999)	(0,12)	(4.798.795)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.865.827)	(0,15)	(5.600.895)	(0,15)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>16.221.930</b>	<b>1,27</b>	<b>60.243.558</b>	<b>1,58</b>
<b>Lucro Operações</b>	<b>20.318.362</b>	<b>1,60</b>	<b>30.402.198</b>	<b>0,80</b>
Imóveis	20.303.516	1,59	32.285.296	0,85
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	14.846	0,00	14.846	0,00
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	(1.897.944)	(0,05)
<b>Resultado</b>	<b>36.540.292</b>	<b>2,87</b>	<b>90.645.756</b>	<b>2,37</b>
<b>Rendimento HGBS11</b>	<b>22.277.150</b>	<b>1,75</b>	<b>66.831.450</b>	<b>1,75</b>

**Renda Imobiliária:** Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégicos - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11 e ABCP11. **Outras Receitas:** FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FIs não estratégicos. CRI: recebimento de juros 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



	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	Média 12m
Resultado Total	1,41	1,29	1,39	1,23	2,30	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	2,87	1,81
Rendimento	1,40	1,45	1,45	1,45	1,55	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,75	1,76
Resultado Acumulado	2,03	1,88	1,82	1,60	2,35	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	2,17	-

\* Em novembro 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 projetado considerando as vendas de ativos já anunciadas, indicamos o patamar de distribuição para o 1º semestre de 2024 em R\$ 1,75 / cota.

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\$ 228,89**.

Hedge Brasil Shopping FII	mar/24	2024	12 meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>229,60</b>	<b>230,75</b>	<b>182,40</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,8%	2,4%	11,4%	246,7%
Ganho de Capital Líquido	-0,3%	-0,8%	20,4%	103,1%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	0,5%	1,6%	29,6%	1153,1%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	5,9%	6,8%	29,6%	15,7%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>64,2%</b>	<b>71,7%</b>	<b>284,3%</b>	<b>395,6%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,6%</b>	<b>36,9%</b>	<b>375,5%</b>
<b>IFIX</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,9%</b>	<b>23,4%</b>	<b>240,8%<sup>1</sup></b>
<b>% IFIX</b>	<b>31,6%</b>	<b>54,0%</b>	<b>157,4%</b>	<b>128,0%<sup>2</sup></b>

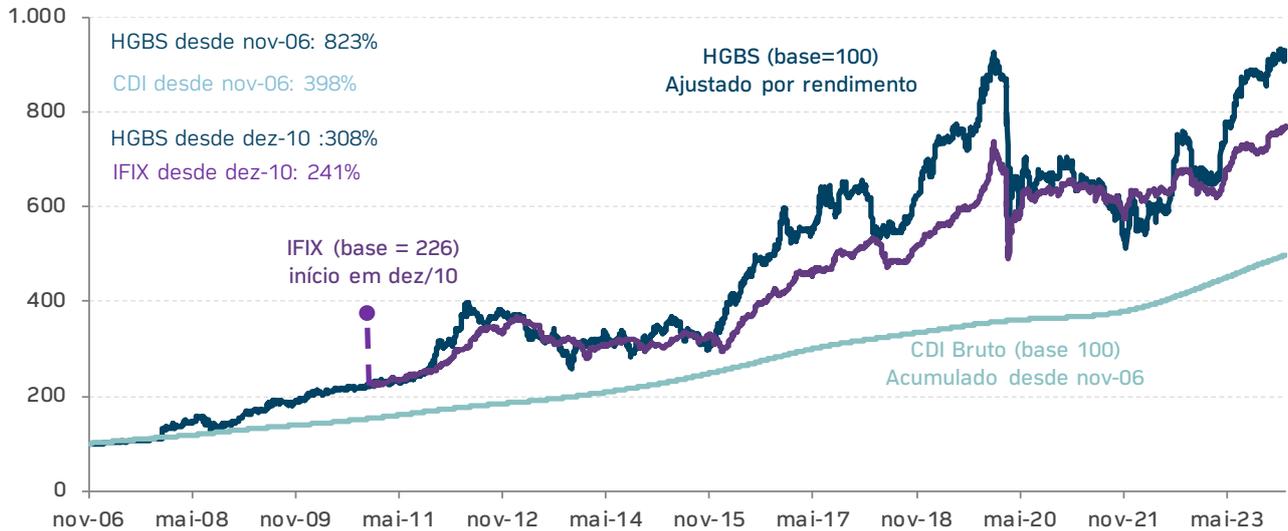
<sup>1</sup> Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



## RENTABILIDADE ACUMULADA

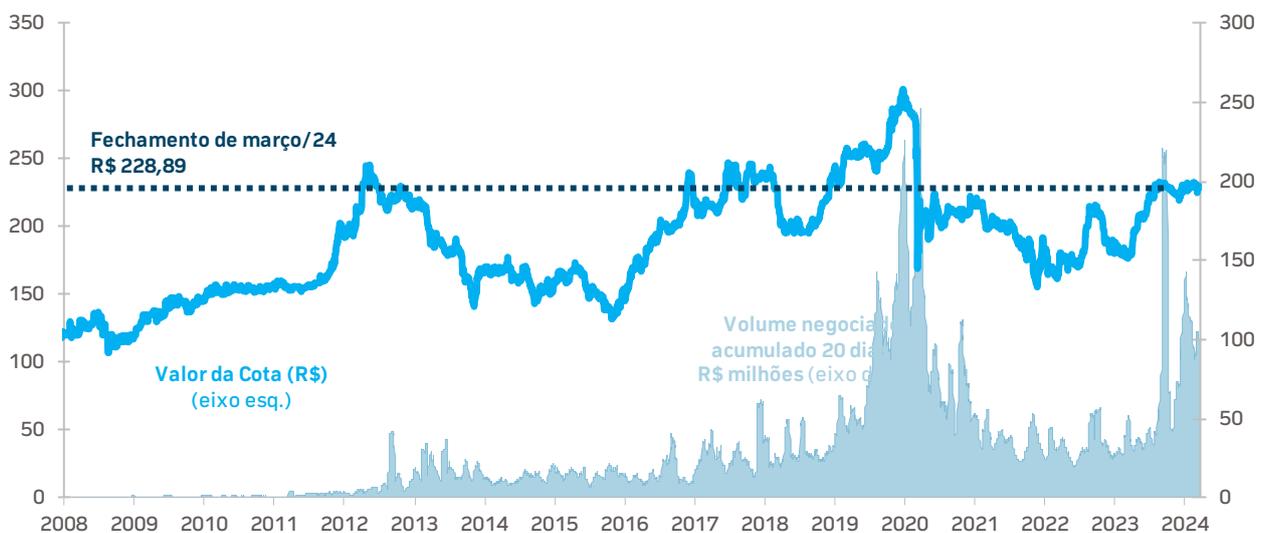
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	mar/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	101,8	320,3	988,2
Giro (em % do total de cotas)	3,5%	11,0%	39,2%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

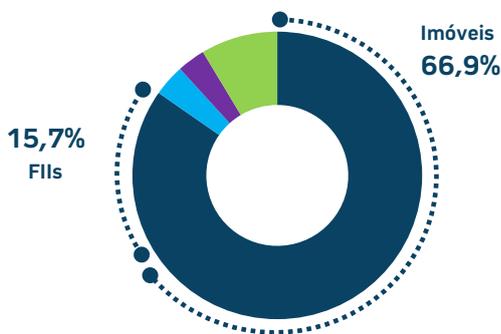
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

Destacamos que a carteira de março já reflete a venda de 30,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo. A conclusão da aquisição de 50% do Shopping Jardim Sul será refletida na carteira de abril, ou seja, a partir do próximo relatório gerencial.

### DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

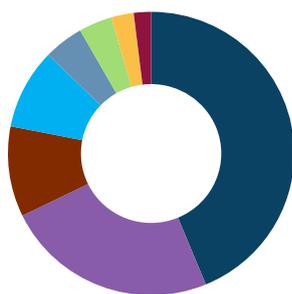
82,6% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 17,4% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa (RF).

#### DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	82,6%	FIIs Líquidos	3,6%
CRIs	3,1%	Fundos RF	10,7%

#### DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	48%
AD Shopping	24%
Lumine	9%
Soul Malls	8%
Plena Malls	4%
SYN	3%
HBR	2%
Iguatemi	2%

#### DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 85% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

São Paulo	85%
Tocantins	7%
Santa Catarina	4%
Rio Grande do Sul	2%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%

Fonte: Hedge



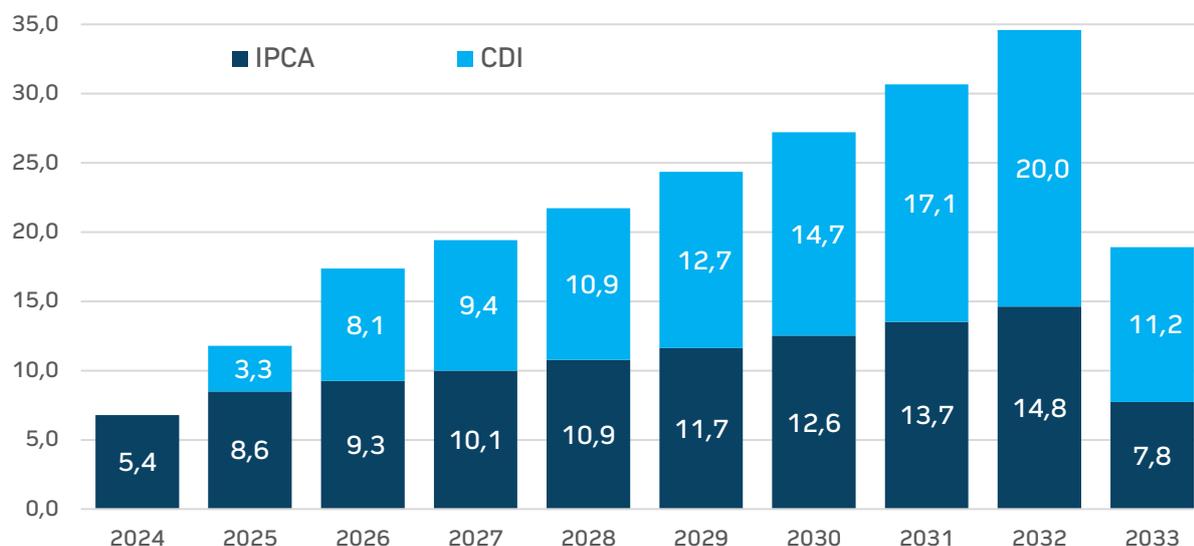


## ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a aquisição do Shopping Jardim Sul, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

<b>Relação Dívida / PL</b>	7,2%	
<b>Tipo de alavancagem</b>	CRI	CRI
<b>Séries</b>	174 <sup>a</sup> e 196 <sup>a</sup> da TrueSec	197 <sup>a</sup> e 198 <sup>a</sup> da TrueSec
<b>Código IF</b>	<a href="#">23F2356215</a> / <a href="#">23F2354249</a>	<a href="#">23F2356518</a> / <a href="#">23F2356527</a>
<b>Saldo devedor</b>	R\$ 105.580.343	R\$ 107.606.632
<b>Garantia</b>	Cotas de FIs detidas pelo HGBS	Cotas de FIs detidas pelo HGBS
<b>Taxa de emissão</b>	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
<b>Data de emissão</b>	23/06/2023	23/06/2023
<b>Vencimento</b>	27/06/2033	27/06/2033

## FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora



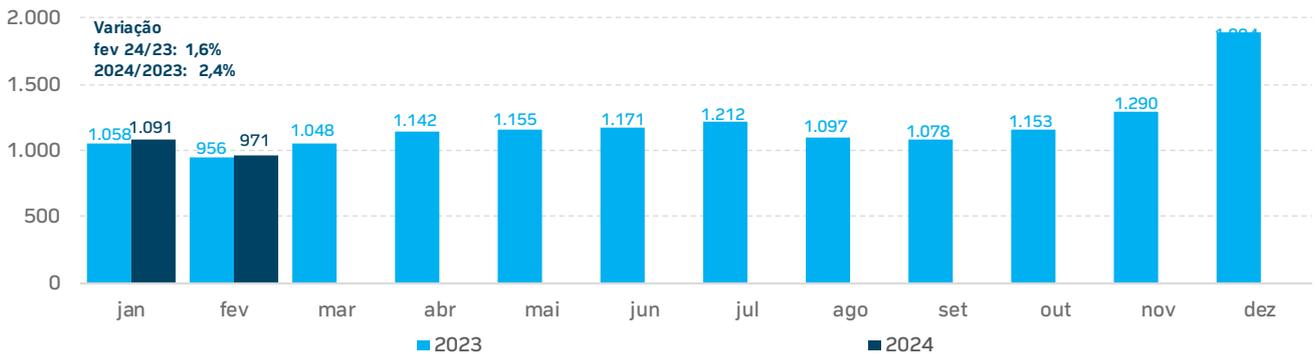
## INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

Destacamos que a venda de 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo está refletida nos indicadores de fevereiro, enquanto a venda adicional de 20% do Outlet e a conclusão da aquisição de 50% do Jardim Sul serão refletidas nos indicadores de março, ou seja, a partir do relatório de abril.

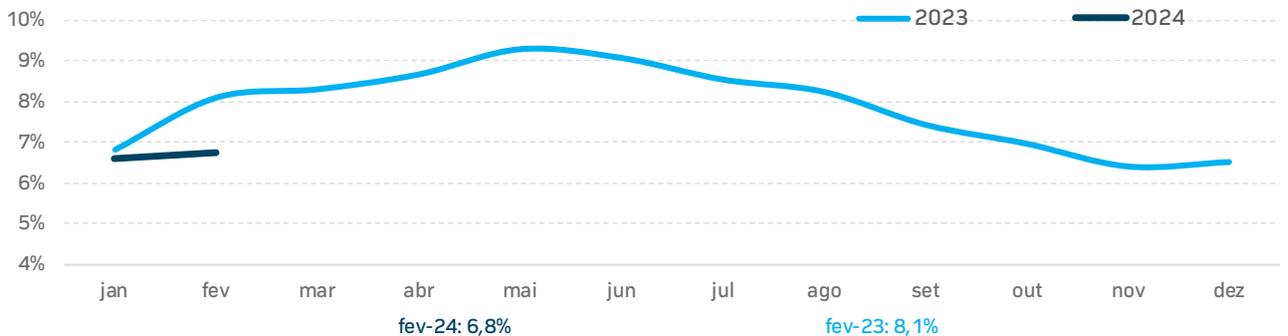
### VENDAS TOTAIS / M<sup>2</sup> (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 5,6% em comparação ao mesmo mês de 2023 e, de 5,6% no acumulado do ano.



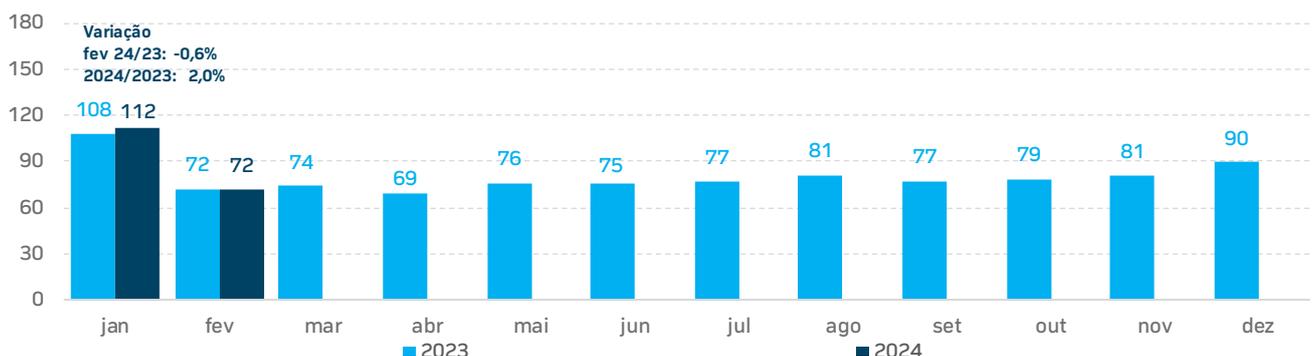
### VACÂNCIA (% ABL)

O Fundo encerrou o mês com 6,8% da ABL vaga vs. 6,6% em janeiro.



### EVOLUÇÃO DO NOI/M<sup>2</sup> (R\$/M<sup>2</sup>, SOB REGIME DE CAIXA)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru e, considerando o mesmo portfólio de hoje em fevereiro de 2023, o crescimento seria de 4,3% em comparação ao mesmo mês de 2023 e de 3,9% no acumulado do ano.



Fonte: Hedge, Administradores

## SHOPPING PENHA (13% 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:** entrada da Roasted Potato e Suco Bagaço (31 m<sup>2</sup>), saída da Fofinhas (33 m<sup>2</sup>).

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 87%	<b>ABL TOTAL</b> 29,8 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 167	<b>INAUGURAÇÃO</b> 1992	<b>OPERADOR</b> AD Shopping
----------------------------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------------

**Principais Operações:** Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom e Sonda

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

[www.shoppingpenha.com.br](http://www.shoppingpenha.com.br)

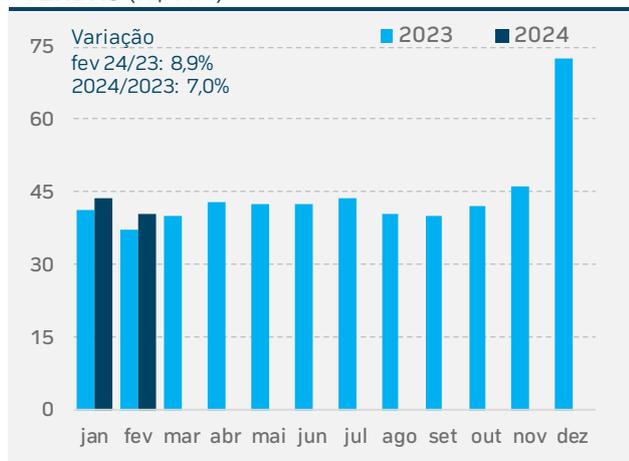


Fotos: Maurício Moreno

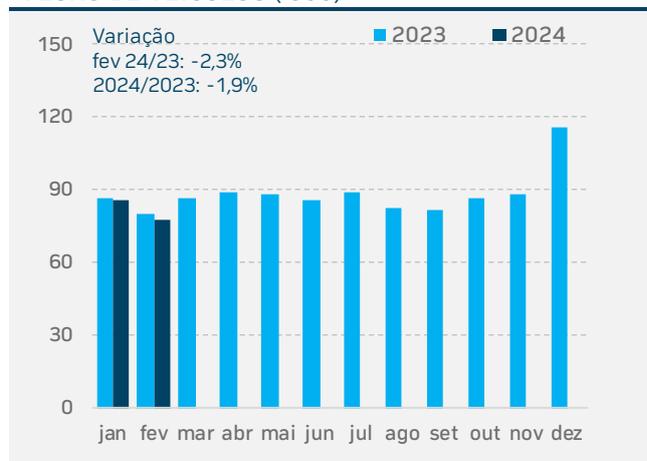
## SHOPPING PENHA (13% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Variação vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.896.411	2.086.374	-9%	4.302.282	4.419.174	-3%
Aluguel complementar	173.296	147.290	18%	747.782	600.427	25%
Aluguel quiosques/stands	572.612	473.479	21%	1.072.455	878.047	22%
Outras receitas	15.427	15.544	-1%	49.578	36.343	36%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.657.746</b>	<b>2.722.686</b>	<b>-2%</b>	<b>6.172.098</b>	<b>5.933.991</b>	<b>4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(303.568)	(173.557)	75%	(524.567)	(310.279)	69%
Outras despesas	(263.899)	(193.801)	36%	(544.323)	(437.328)	24%
<b>Despesas totais</b>	<b>(567.467)</b>	<b>(367.358)</b>	<b>54%</b>	<b>(1.068.890)</b>	<b>(747.606)</b>	<b>43%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.090.280</b>	<b>2.355.328</b>	<b>-11%</b>	<b>5.103.207</b>	<b>5.186.384</b>	<b>-2%</b>
Resultado estacionamento	601.082	397.964	51%	1.304.936	972.557	34%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>2.691.362</b>	<b>2.753.292</b>	<b>-2%</b>	<b>6.408.143</b>	<b>6.158.941</b>	<b>4,0%</b>
Benfeitorias	(32.370)	(128.913)	-75%	(98.339)	(140.315)	-30%
Resultado não operacional	(2.200)	-	-	(4.400)	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.656.792</b>	<b>2.624.379</b>	<b>1%</b>	<b>6.305.404</b>	<b>6.018.626</b>	<b>5%</b>

### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING WEST PLAZA (10% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

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

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

**Movimentações comerciais:** entradas da Zatta (52 m<sup>2</sup>) e My Blog (29 m<sup>2</sup>), saídas do L'Entrecote de Paris e Letrinhas com entradas da Calle 54 e Palmeiras Store em mesmas áreas.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m <sup>2</sup>	165	1991	Lumine

**Principais Operações:** Bio Ritmo, Daíso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Pecorino, Nagairô (a inaugurar), Calle54 (a inaugurar), Jeronimo, Mega Cacau Show, Johny Rockets, Dickey's, Cinemark, AZE Games, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

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

[westplaza.com.br](http://westplaza.com.br)



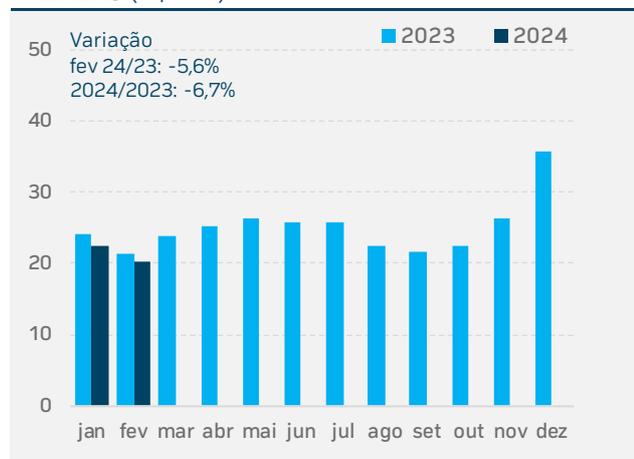
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



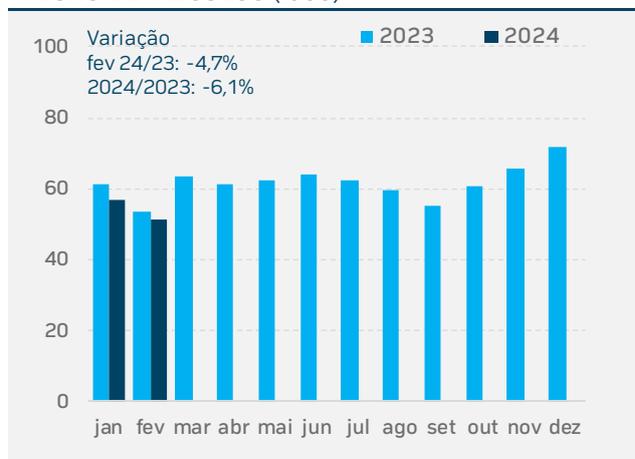
## SHOPPING WEST PLAZA (10% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.235.894	1.322.050	-7%	3.280.132	3.375.327	-3%
Aluguel complementar	174.216	136.738	27%	555.683	485.665	14%
Aluguel quiosques/stands	278.453	248.614	12%	513.855	510.833	1%
Outras receitas	5.056	23.364	-	11.049	38.536	-71%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.693.619</b>	<b>1.730.766</b>	<b>-2%</b>	<b>4.360.719</b>	<b>4.410.361</b>	<b>-1%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(683.251)	(527.440)	30%	(1.078.222)	(832.801)	29%
Outras despesas	(309.190)	(255.534)	21%	(711.304)	(570.909)	25%
<b>Despesas totais</b>	<b>(992.441)</b>	<b>(782.974)</b>	<b>27%</b>	<b>(1.789.526)</b>	<b>(1.403.711)</b>	<b>27%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>701.178</b>	<b>947.792</b>	<b>-26%</b>	<b>2.571.193</b>	<b>3.006.651</b>	<b>-14%</b>
Resultado estacionamento	430.021	444.555	-3%	989.109	976.228	1%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>1.131.199</b>	<b>1.392.347</b>	<b>-19%</b>	<b>3.560.302</b>	<b>3.982.879</b>	<b>-11%</b>
Benfeitorias	(130.594)	(700.761)	-81%	(422.246)	(953.284)	-56%
Resultado não operacional	(5.309)	(16.529)	-68%	(58.597)	(491.871)	-88%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>995.296</b>	<b>675.057</b>	<b>47%</b>	<b>3.079.459</b>	<b>2.537.724</b>	<b>21%</b>

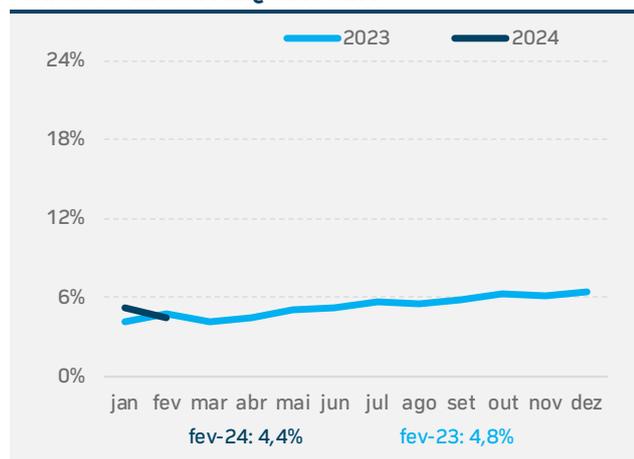
### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING JARDIM SUL (9% 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.

Conforme mencionado anteriormente, em abril, o Fundo finalizou a aquisição de fração adicional de 50% do Shopping Jardim Sul, que será refletido no próximo relatório gerencial.

**Movimentações comerciais:** saída da Clakers (28 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
40%	28,7 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingjardimsul.com.br)



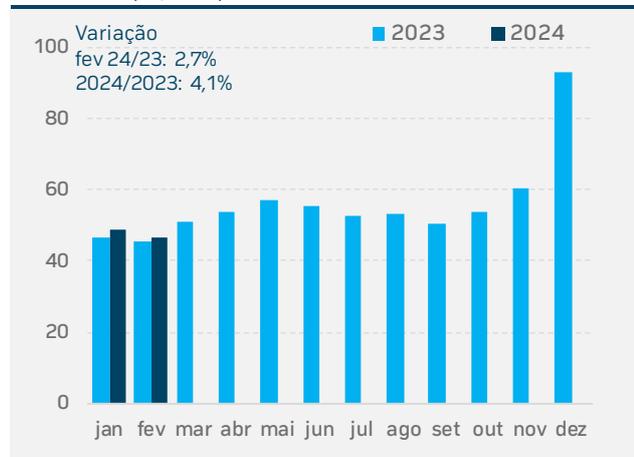
Fotos: Maurício Moreno



## SHOPPING JARDIM SUL (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Variação vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.518.285	2.819.861	-11%	6.781.710	6.700.623	1%
Aluguel complementar	85.708	71.738	19%	734.604	682.535	8%
Aluguel quiosques/stands	608.898	652.940	-7%	1.305.239	1.359.309	-4%
Outras receitas	295.136	25.241	1069%	374.689	77.685	382%
<b>Receitas totais</b>	<b>3.508.027</b>	<b>3.569.781</b>	<b>-2%</b>	<b>9.196.242</b>	<b>8.820.152</b>	<b>4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(97.557)	(104.380)	-7%	(175.533)	(195.907)	-10%
Outras despesas	(646.473)	(503.417)	28%	(877.287)	(1.055.217)	-17%
<b>Despesas totais</b>	<b>(744.030)</b>	<b>(607.797)</b>	<b>22%</b>	<b>(1.052.820)</b>	<b>(1.251.124)</b>	<b>-16%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.763.997</b>	<b>2.961.983</b>	<b>-7%</b>	<b>8.143.422</b>	<b>7.569.028</b>	<b>8%</b>
Resultado estacionamento	929.172	732.793	27%	2.302.489	1.901.472	21%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>3.693.168</b>	<b>3.694.776</b>	<b>0%</b>	<b>10.445.910</b>	<b>9.470.500</b>	<b>10%</b>
Benefeitorias	-	(158.122)	-100%	(8.841)	(855.267)	-99%
Resultado não operacional	5.102	4.406	16%	37.527	(168.700)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.698.271</b>	<b>3.541.061</b>	<b>4%</b>	<b>10.474.596</b>	<b>8.446.533</b>	<b>24%</b>

### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## CAPIM DOURADO SHOPPING (7% 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 811 mil referente ao CDU do estacionamento e, retirando este efeito, temos uma retração de 2,1% do NOI acumulado de 2024, quando comparado ao mesmo período de 2023.

**Movimentações comerciais:** entrada da Kings Sneakers (55 m<sup>2</sup>) e Academia Morofit (1.280 m<sup>2</sup>), saídas da Fiolaser (59 m<sup>2</sup>) e Mercado & Cia (1.280 m<sup>2</sup>).

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 60%	<b>ABL TOTAL</b> 38,8 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 153	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2010	<b>OPERADOR</b> 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](http://capimdouradosc.com.br)

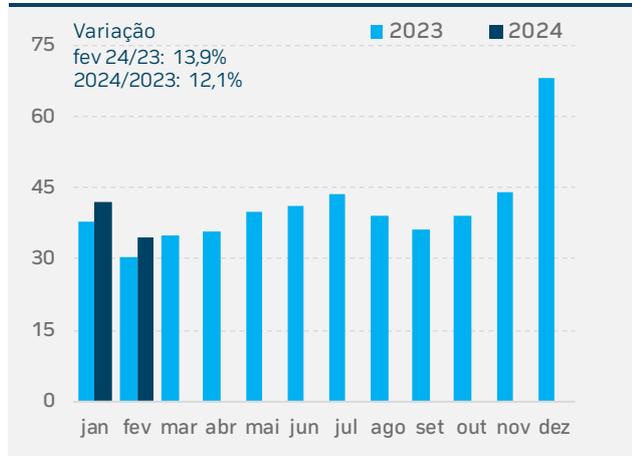




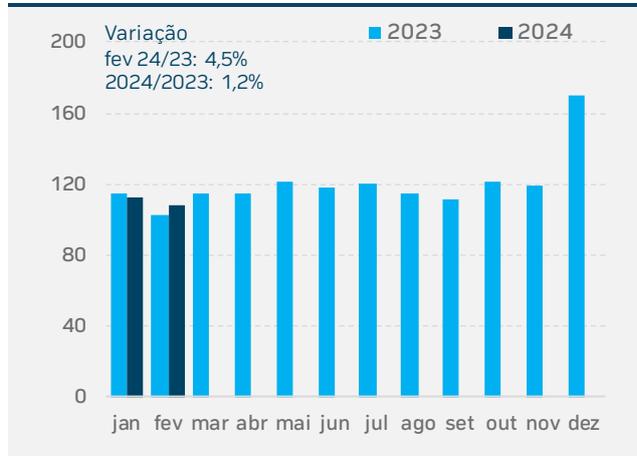
## CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.325.761	1.327.178	0%	3.600.249	3.287.076	10%
Aluguel complementar	352.539	357.409	-1%	1.199.568	1.402.402	-14%
Aluguel quiosques/stands	358.075	505.163	-29%	729.231	957.525	-24%
Outras receitas	14.393	53.456	-73%	37.243	125.293	-70%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.050.768</b>	<b>2.243.207</b>	<b>-9%</b>	<b>5.566.292</b>	<b>5.772.296</b>	<b>-4%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(32.626)	(27.495)	19%	(66.190)	(48.206)	37%
Outras despesas	(413.358)	(360.716)	15%	(752.385)	(708.428)	6%
<b>Despesas totais</b>	<b>(445.984)</b>	<b>(388.211)</b>	<b>15%</b>	<b>(818.576)</b>	<b>(756.634)</b>	<b>8%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.604.784</b>	<b>1.854.995</b>	<b>-13%</b>	<b>4.747.717</b>	<b>5.015.661</b>	<b>-5%</b>
Resultado estacionamento	508.527	437.367	16%	1.061.679	1.731.683	-39%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>2.113.311</b>	<b>2.292.363</b>	<b>-8%</b>	<b>5.809.396</b>	<b>6.747.344</b>	<b>-14%</b>
Benefitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.113.311</b>	<b>2.292.363</b>	<b>-8%</b>	<b>5.809.396</b>	<b>6.747.344</b>	<b>-14%</b>

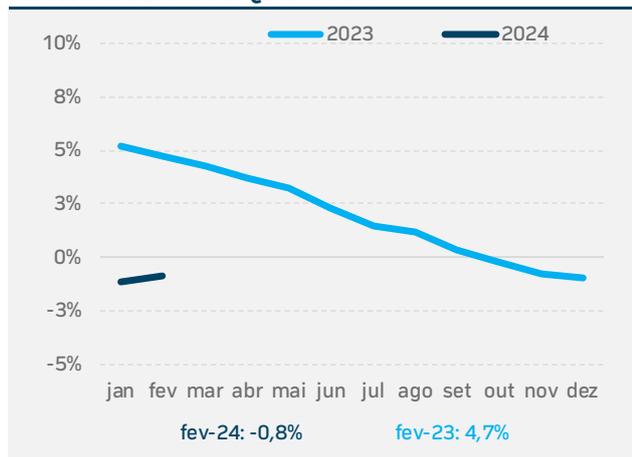
### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

**Movimentações comerciais:** saída da Marisa (1.774 m<sup>2</sup>), TVZ (80 m<sup>2</sup>) e Jorge Bischoff (68 m<sup>2</sup>), entradas da Bayard (137 m<sup>2</sup>), Loccitane (82 m<sup>2</sup>), Caipira Express (54 m<sup>2</sup>), Luz da Lua (47 m<sup>2</sup>) e Le Brijú (36 m<sup>2</sup>).

Destacamos que a área deixada pela Marisa já possui negociações avançadas para comercialização e deve ser locada nos próximos meses.

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 20%	<b>ABL TOTAL</b> 42,0 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 220	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2011	<b>OPERADOR</b> 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](http://www.moocaplaza.com.br)



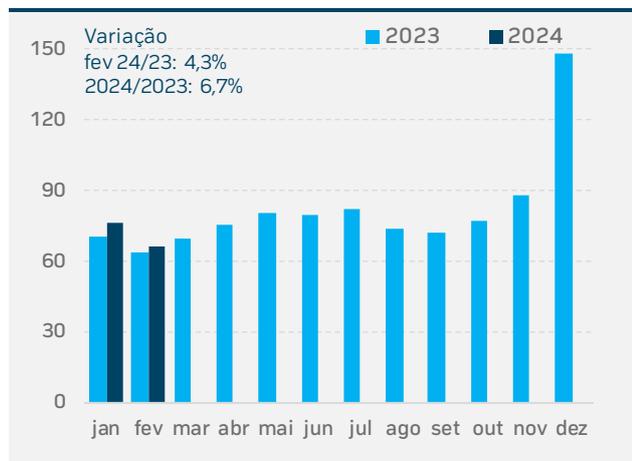
Fotos: Maurício Moreno.



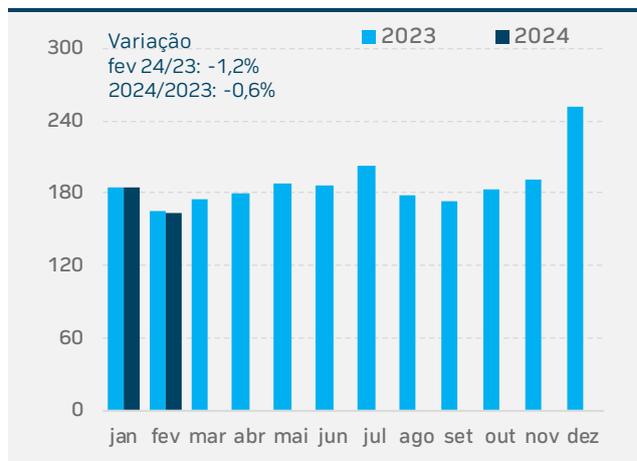
## MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.451.682	4.367.318	2%	12.051.419	11.515.643	5%
Aluguel complementar	428.740	298.745	44%	1.561.256	1.406.863	11%
Aluguel quiosques/stands	828.069	760.135	9%	1.692.959	1.468.614	15%
Outras receitas	276.694	76.579	261%	442.442	155.203	185%
<b>Receitas totais</b>	<b>5.985.185</b>	<b>5.502.777</b>	<b>9%</b>	<b>15.748.076</b>	<b>14.546.322</b>	<b>8%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(124.770)	(20.870)	498%	(376.044)	124.863	-
Outras despesas	(1.300.426)	(1.202.091)	8%	(3.339.219)	(2.909.029)	15%
<b>Despesas totais</b>	<b>(1.425.196)</b>	<b>(1.222.961)</b>	<b>17%</b>	<b>(3.715.262)</b>	<b>(2.784.166)</b>	<b>33%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>4.559.989</b>	<b>4.279.816</b>	<b>7%</b>	<b>12.032.814</b>	<b>11.762.156</b>	<b>2%</b>
Resultado estacionamento	1.826.680	1.269.194	44%	4.355.996	3.152.663	38%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>6.386.669</b>	<b>5.549.010</b>	<b>15%</b>	<b>16.388.810</b>	<b>14.914.819</b>	<b>10%</b>
Benfeitorias	(4.221)	(115)	3570%	(38.250)	(3.294)	1061%
Resultado não operacional	15.587	20.940	-26%	50.572	(67.885)	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>6.398.035</b>	<b>5.569.834</b>	<b>15%</b>	<b>16.401.131</b>	<b>14.843.640</b>	<b>10%</b>

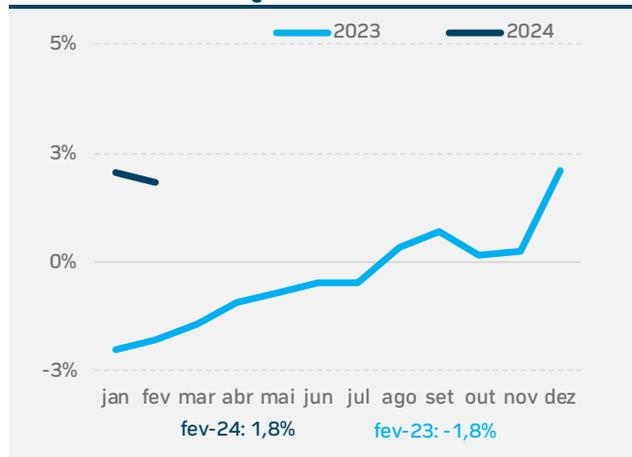
### VENDAS (R\$ MM)



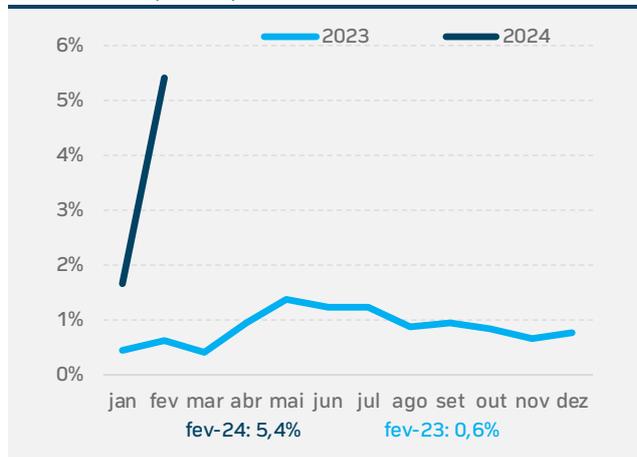
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## TIVOLI SHOPPING CENTER (7% 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 no dia 11 de março tivemos a inauguração do Outback no Tivoli Shopping, a 160ª unidade do restaurante do país e a primeira a ser inaugurada na região do Polo Têxtil de Americana. Ao total, a operação é responsável pela geração de mais de 70 empregos diretos e possui capacidade para atendimento de mais de 180 clientes.

**Movimentações comerciais:** saídas das operações Caramelo (76 m<sup>2</sup>) e Overcome (36 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,9 mil m <sup>2</sup>	145	1998	AD Shopping

**Principais Operações:** Renner, C&A, 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](http://www.tivolishopping.com.br)



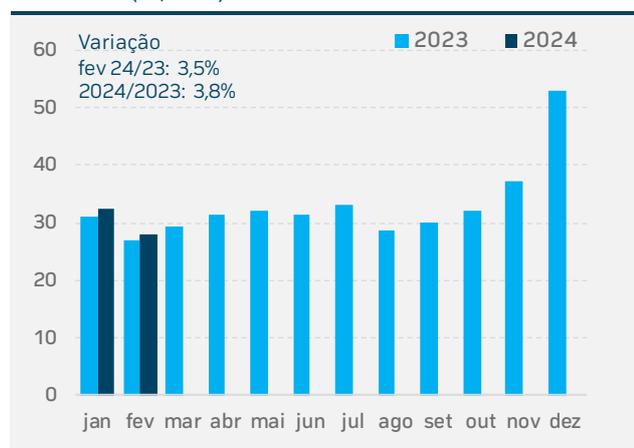
Fotos: Maurício Moreno



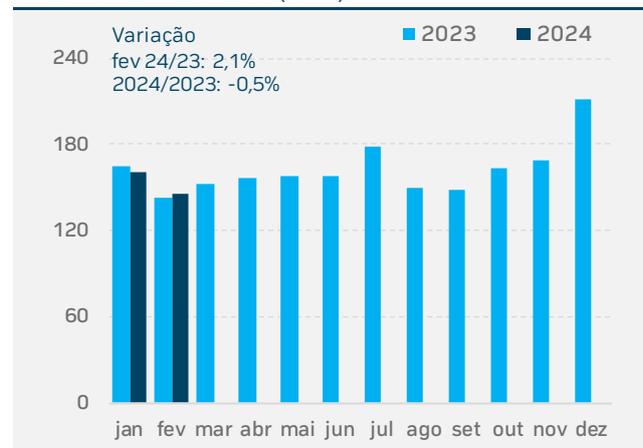
## TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.434.192	1.261.980	14%	3.273.539	2.930.373	12%
Aluguel complementar	135.186	111.448	21%	701.638	565.704	24%
Aluguel quiosques/stands	249.610	229.723	9%	482.313	459.249	5%
Outras receitas	148.070	18.344	707%	312.603	67.608	362%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.967.059</b>	<b>1.621.495</b>	<b>21%</b>	<b>4.770.093</b>	<b>4.022.933</b>	<b>19%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(51.724)	(48.539)	7%	(109.101)	(76.674)	42%
Outras despesas	(230.891)	(148.284)	56%	(477.383)	(383.012)	25%
<b>Despesas totais</b>	<b>(282.615)</b>	<b>(196.823)</b>	<b>44%</b>	<b>(586.484)</b>	<b>(459.686)</b>	<b>28%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.684.444</b>	<b>1.424.673</b>	<b>18%</b>	<b>4.183.610</b>	<b>3.563.247</b>	<b>17%</b>
Resultado estacionamento	538.350	429.221	25%	1.342.210	949.714	41%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>2.222.794</b>	<b>1.853.894</b>	<b>20%</b>	<b>5.525.820</b>	<b>4.512.962</b>	<b>22%</b>
Benfeitorias	(602.296)	(29.909)	1914%	(906.113)	(45.697)	1883%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.620.498</b>	<b>1.823.985</b>	<b>-11%</b>	<b>4.619.707</b>	<b>4.467.265</b>	<b>3%</b>

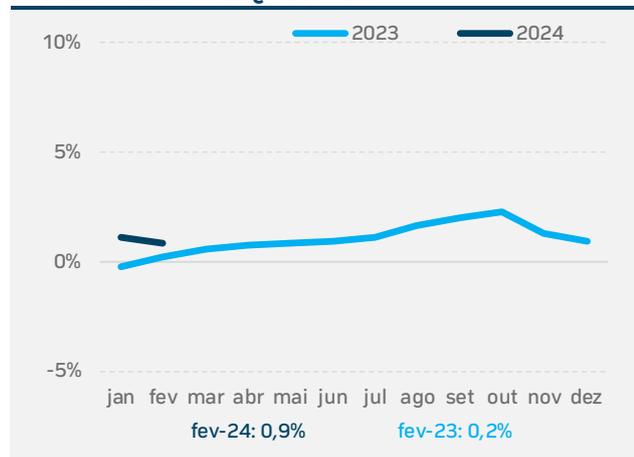
### VENDAS (R\$ MM)



### 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.

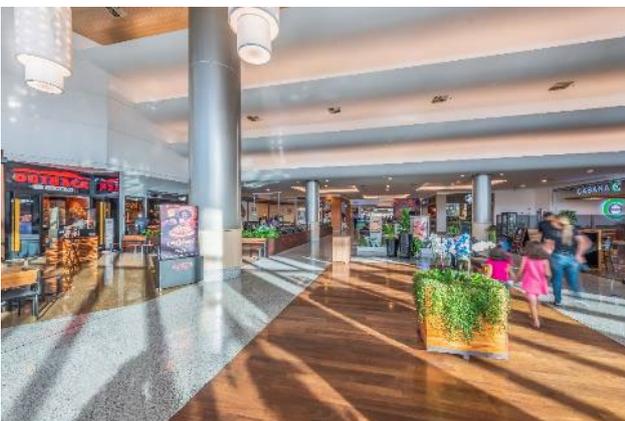
**Movimentações comerciais:** entrada da Nescafé (32 m<sup>2</sup>), saídas da Jurassic Dino (197 m<sup>2</sup>), Revanche (54 m<sup>2</sup>), Kidstock (38 m<sup>2</sup>), Puket (37 m<sup>2</sup>), Norah Acessórios (34 m<sup>2</sup>) e Nella Casa (34 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m <sup>2</sup>	186	2012	ALLOS

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

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

[www.shoppingsaobernardoplaza.com.br](http://www.shoppingsaobernardoplaza.com.br)



Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



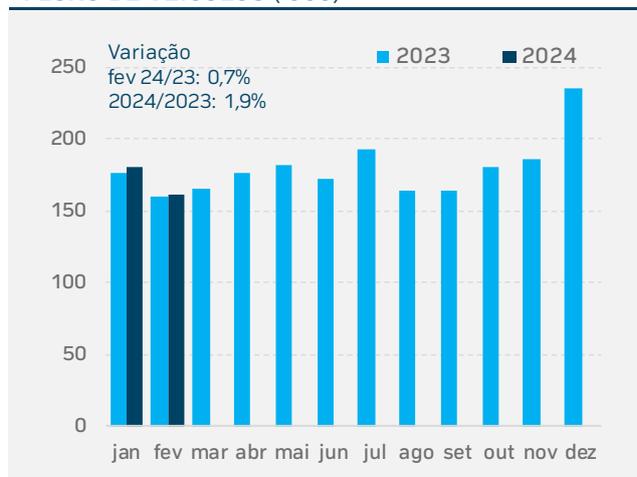
## SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Variação vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.261.202	2.292.800	-1%	5.640.290	5.500.403	3%
Aluguel complementar	117.966	138.472	-15%	696.148	633.542	10%
Aluguel quiosques/stands	380.436	438.510	-13%	853.344	805.277	6%
Outras receitas	99.589	23.463	324%	213.035	45.092	372%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.859.192</b>	<b>2.893.245</b>	<b>-1%</b>	<b>7.402.817</b>	<b>6.984.314</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(75.933)	(80.483)	-6%	(128.548)	(80.271)	60%
Outras despesas	(362.947)	(351.258)	3%	(1.153.116)	(930.896)	24%
<b>Despesas totais</b>	<b>(438.880)</b>	<b>(431.741)</b>	<b>2%</b>	<b>(1.281.664)</b>	<b>(1.011.166)</b>	<b>27%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.420.313</b>	<b>2.461.504</b>	<b>-2%</b>	<b>6.121.153</b>	<b>5.973.148</b>	<b>2%</b>
Resultado estacionamento	1.059.951	896.277	18%	2.587.093	2.204.180	17%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>3.480.264</b>	<b>3.357.780</b>	<b>4%</b>	<b>8.708.245</b>	<b>8.177.328</b>	<b>6%</b>
Benefitorias	(137.200)	-	-	(137.200)	(36.059)	280%
Resultado não operacional	13.502	16.681	-19%	35.944	47.155	-24%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>3.356.566</b>	<b>3.374.461</b>	<b>-1%</b>	<b>8.606.989</b>	<b>8.188.424</b>	<b>5%</b>

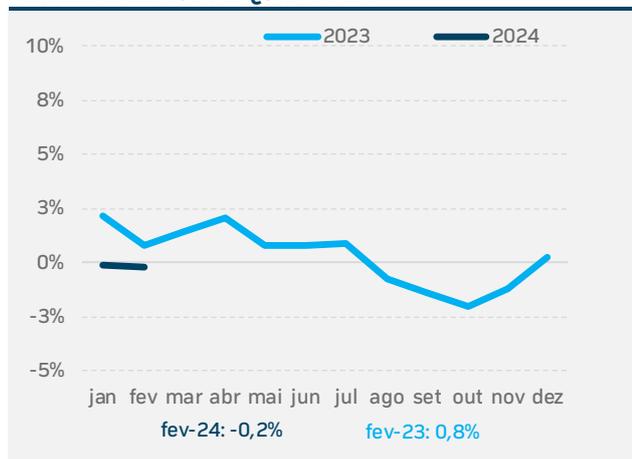
### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% 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.

Destacamos que em março ocorreu a inauguração da operação Maravilhas do Lar, em uma área locada de mais de 1.100 m<sup>2</sup>.

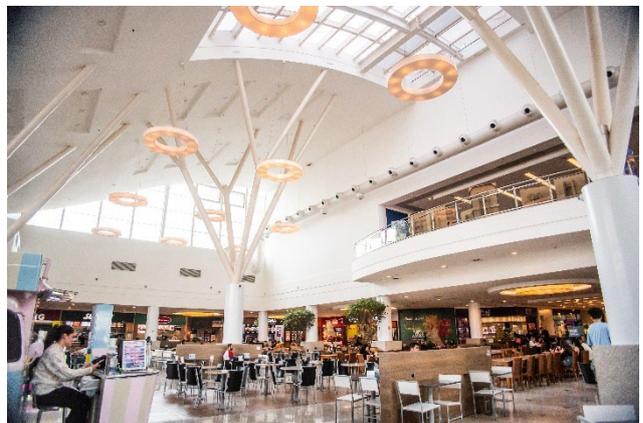
**Movimentações comerciais:** entradas da Fun Foto (55 m<sup>2</sup>), Barbearia Santo 7 (45 m<sup>2</sup>) e Tearte (31 m<sup>2</sup>), saída da Constance (56 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
65%	34,7 mil m <sup>2</sup>	163	2012	ALLOS

**Principais Operações:** Renner, Riachuelo, Centauro, Farm, Outback e Cinépolis.

**Endereço:** Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Bauru – SP

[boulevardshoppingbauru.com.br](http://boulevardshoppingbauru.com.br)

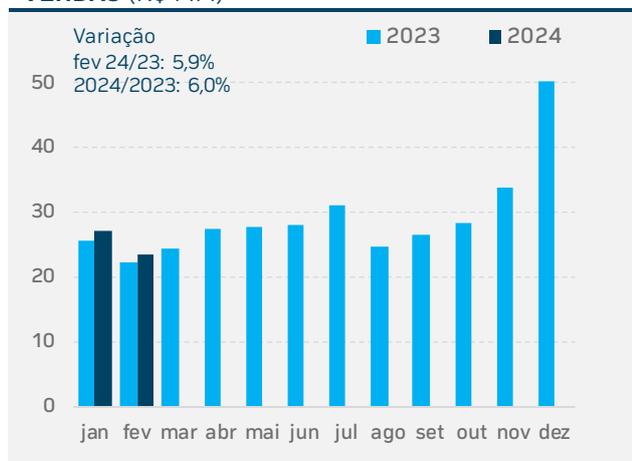




## BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.361.585	1.099.871	24%	3.309.401	2.934.706	13%
Aluguel complementar	125.050	133.702	-6%	613.184	570.305	8%
Aluguel quiosques/stands	291.438	251.356	16%	651.457	631.957	3%
Outras receitas	12.526	7.249	-	29.493	19.292	-
<b>Receitas totais</b>	<b>1.790.598</b>	<b>1.492.178</b>	<b>20%</b>	<b>4.603.536</b>	<b>4.156.259</b>	<b>11%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(235.642)	(174.143)	35%	(464.604)	(400.979)	16%
Outras despesas	(176.800)	(269.905)	-34%	(332.310)	(579.119)	-43%
<b>Despesas totais</b>	<b>(412.441)</b>	<b>(444.048)</b>	<b>-7%</b>	<b>(796.915)</b>	<b>(980.098)</b>	<b>-19%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.378.157</b>	<b>1.048.130</b>	<b>31%</b>	<b>3.806.621</b>	<b>3.176.161</b>	<b>20%</b>
Resultado estacionamento	292.204	298.783	-2%	662.704	815.560	-19%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>1.670.360</b>	<b>1.346.913</b>	<b>24%</b>	<b>4.469.325</b>	<b>3.991.721</b>	<b>12%</b>
Benfeitorias	-	-	-	-	(253.050)	-100%
Resultado não operacional	(78.775)	-	-	256	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.591.585</b>	<b>1.346.913</b>	<b>18%</b>	<b>4.469.581</b>	<b>3.738.671</b>	<b>20%</b>

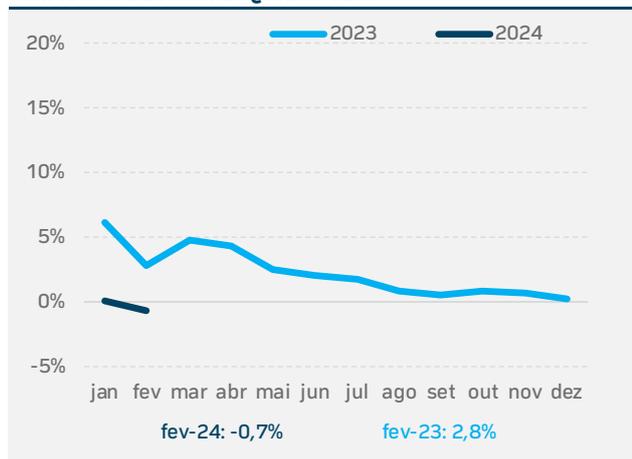
### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING VILLALOBOS (6% 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 deverá passar em breve por uma revitalização da fachada.

**Movimentações comerciais:** entrada da Luiza Barcelos (54 m<sup>2</sup>), saídas da Prime Clinic (91 m<sup>2</sup>), King Sneakers (54 m<sup>2</sup>) e Piticas (46 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	28,2 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingvillalobos.com.br)



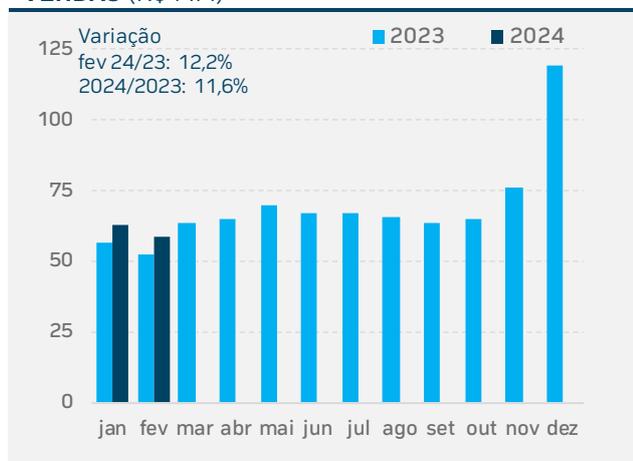
Fotos: Maurício Moreno.



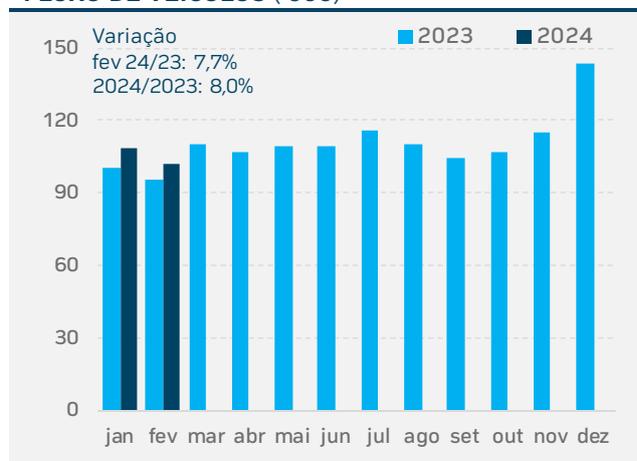
## SHOPPING VILLALOBOS (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.198.630	4.098.889	2%	11.417.300	10.848.968	5%
Aluguel complementar	339.294	185.109	83%	1.753.936	1.394.916	26%
Aluguel quiosques/stands	792.339	680.781	16%	1.735.598	1.446.620	20%
Outras receitas	88.632	90.976	-3%	205.196	306.472	-33%
<b>Receitas totais</b>	<b>5.418.895</b>	<b>5.055.756</b>	<b>7%</b>	<b>15.112.030</b>	<b>13.996.976</b>	<b>8%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(215.152)	(276.415)	-22%	(237.997)	(242.144)	-2%
Outras despesas	(807.365)	(423.548)	91%	(1.429.496)	(1.423.628)	0%
<b>Despesas totais</b>	<b>(1.022.516)</b>	<b>(699.963)</b>	<b>46%</b>	<b>(1.667.493)</b>	<b>(1.665.772)</b>	<b>0%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>4.396.379</b>	<b>4.355.794</b>	<b>1%</b>	<b>13.444.537</b>	<b>12.331.204</b>	<b>9%</b>
Resultado estacionamento	1.359.569	1.116.493	22%	3.351.117	2.762.478	21%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>5.755.948</b>	<b>5.472.287</b>	<b>5%</b>	<b>16.795.654</b>	<b>15.093.683</b>	<b>11%</b>
Benefitorias	(367.096)	(1.175.856)	-69%	(635.598)	(2.924.936)	-78%
Resultado não operacional	43.523	21.419	103%	6.225	50.304	-88%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>5.432.376</b>	<b>4.317.850</b>	<b>26%</b>	<b>16.166.282</b>	<b>12.219.050</b>	<b>32%</b>

### 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. O shopping vem se destacando no portfólio nos últimos anos, com indicadores operacionais superando números do período pré pandemia.

**Movimentações comerciais:** saídas da Polo Wear (380 m<sup>2</sup>) e Baked Potato (31 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.shoppingpracadamoca.com.br)



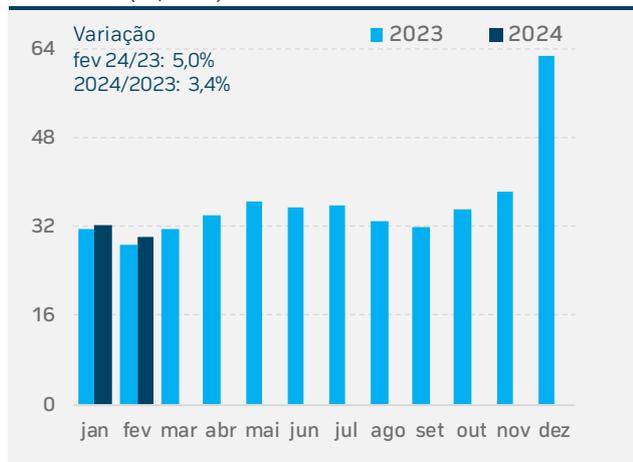
Fotos: Maurício Moreno.



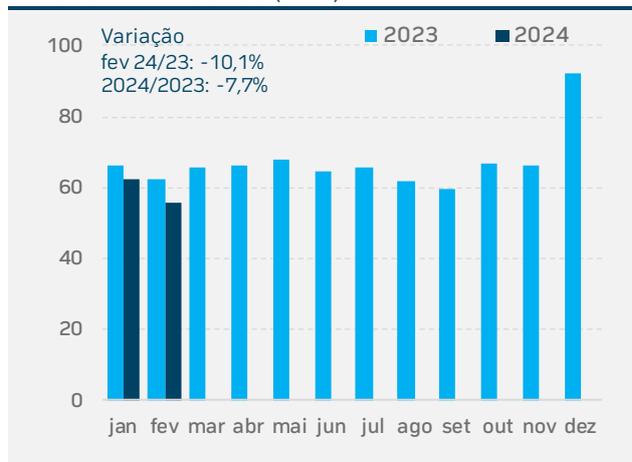
## SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.220.249	2.176.367	2%	5.755.740	5.482.409	5%
Aluguel complementar	56.874	61.595	-8%	317.539	272.739	16%
Aluguel quiosques/stands	436.407	367.303	19%	823.553	719.845	14%
Outras receitas	56.345	54.555	3%	93.441	90.990	3%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.769.874</b>	<b>2.659.820</b>	<b>4%</b>	<b>6.990.273</b>	<b>6.565.984</b>	<b>6%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(75.361)	(40.322)	87%	(131.805)	(92.701)	42%
Outras despesas	(189.154)	(262.905)	-28%	(519.608)	(541.997)	-4%
<b>Despesas totais</b>	<b>(264.515)</b>	<b>(303.227)</b>	<b>-13%</b>	<b>(651.413)</b>	<b>(634.698)</b>	<b>3%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.505.360</b>	<b>2.356.594</b>	<b>6%</b>	<b>6.338.860</b>	<b>5.931.286</b>	<b>7%</b>
Resultado estacionamento	429.833	382.905	12%	891.637	767.457	16%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>2.935.193</b>	<b>2.739.498</b>	<b>7%</b>	<b>7.230.497</b>	<b>6.698.742</b>	<b>8%</b>
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.935.193</b>	<b>2.739.498</b>	<b>7%</b>	<b>7.230.497</b>	<b>6.698.742</b>	<b>8%</b>

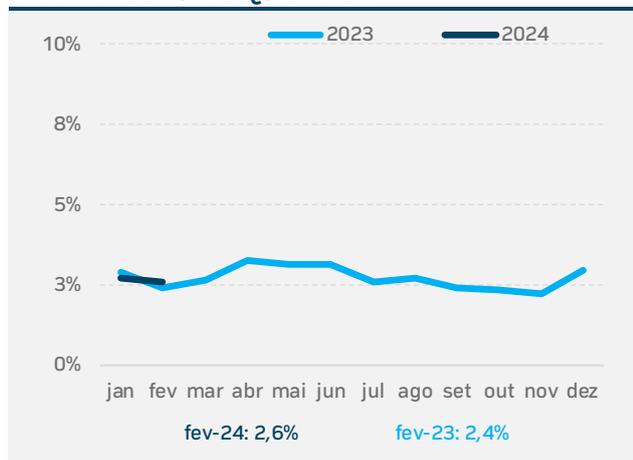
### VENDAS (R\$ MM)



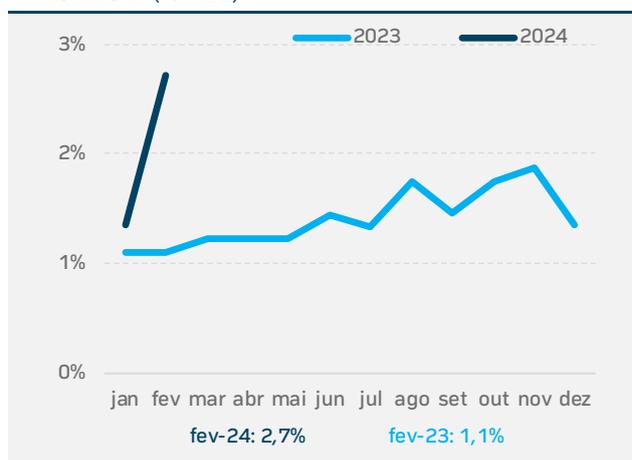
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 15%	<b>ABL TOTAL</b> 26,7 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 165	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2007	<b>OPERADOR</b> ALLOS
----------------------------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------

**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](http://www.santanaparqueshopping.com.br)



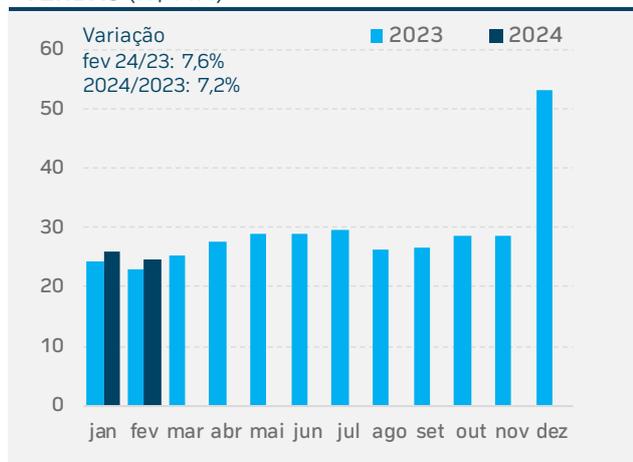
Fotos: Maurício Moreno.



## SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.408.601	1.654.684	-15%	3.611.053	3.661.685	-1%
Aluguel complementar	114.927	160.673	-28%	604.892	521.138	16%
Aluguel quiosques/stands	316.080	197.341	60%	685.233	690.735	-1%
Outras receitas	8.082	680	1088%	22.557	9.729	132%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.847.690</b>	<b>2.013.378</b>	<b>-8%</b>	<b>4.923.735</b>	<b>4.883.287</b>	<b>1%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(147.858)	(263.653)	-44%	(286.338)	(529.996)	-46%
Outras despesas	(282.961)	(251.553)	12%	(637.321)	(649.499)	-2%
<b>Despesas totais</b>	<b>(430.819)</b>	<b>(515.206)</b>	<b>-16%</b>	<b>(923.659)</b>	<b>(1.179.495)</b>	<b>-22%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.416.871</b>	<b>1.498.172</b>	<b>-5%</b>	<b>4.000.076</b>	<b>3.703.791</b>	<b>8%</b>
Resultado estacionamento	540.326	637.641	-15%	1.486.141	1.513.289	-2%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>1.957.197</b>	<b>2.135.813</b>	<b>-8%</b>	<b>5.486.217</b>	<b>5.217.081</b>	<b>5%</b>
Benfeitorias	-	(46.872)	-100%	(96.653)	(165.329)	-42%
Resultado não operacional	15.539	27.278	-43%	28.259	48.332	-42%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.972.735</b>	<b>2.116.219</b>	<b>-7%</b>	<b>5.417.824</b>	<b>5.100.083</b>	<b>6%</b>

### 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: saída da Sóbrancelhas (32 m<sup>2</sup>).

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 15%	<b>ABL TOTAL</b> 25,0 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 134	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2000	<b>OPERADOR</b> 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](http://www.suzanoshopping.com.br)



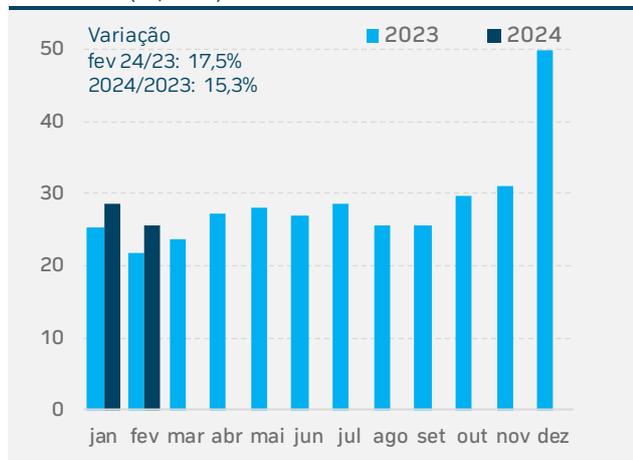
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



## SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.408.718	1.441.900	-2%	3.666.645	3.695.323	-1%
Aluguel complementar	154.867	118.086	31%	497.224	393.217	26%
Aluguel quiosques/stands	393.471	291.326	35%	701.612	567.378	24%
Outras receitas	120.387	79.449	52%	208.566	158.633	31%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.077.444</b>	<b>1.930.761</b>	<b>8%</b>	<b>5.074.047</b>	<b>4.814.550</b>	<b>5%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(122.094)	43.715	-	(196.193)	43.715	-
Outras despesas	(234.793)	(197.411)	19%	(622.052)	(445.654)	40%
<b>Despesas totais</b>	<b>(356.887)</b>	<b>(153.696)</b>	<b>132%</b>	<b>(818.245)</b>	<b>(401.939)</b>	<b>104%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.720.557</b>	<b>1.777.065</b>	<b>-3%</b>	<b>4.255.802</b>	<b>4.412.612</b>	<b>-4%</b>
Resultado estacionamento	407.275	335.783	21%	846.651	704.326	20%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>2.127.831</b>	<b>2.112.848</b>	<b>1%</b>	<b>5.102.453</b>	<b>5.116.938</b>	<b>0%</b>
Benfeitorias	(423.565)	(1.276.493)	-67%	(801.839)	(2.085.802)	-62%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.704.266</b>	<b>836.355</b>	<b>104%</b>	<b>4.300.614</b>	<b>3.031.135</b>	<b>42%</b>

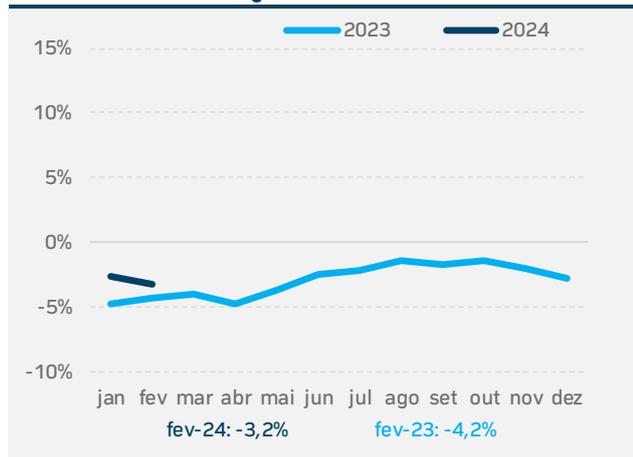
### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## I FASHION OUTLET (2% 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. O Outlet segue sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo.

Destacamos que a venda de 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo está refletida nos indicadores de fevereiro. A venda adicional de 20% será refletida nos indicadores de março, ou seja, a partir do relatório gerencial de abril.

**Movimentações comerciais:** entrada da Femoto (104 m<sup>2</sup>) e saída da Aeropostale (52 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
38,375%	20,1 mil m <sup>2</sup>	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](http://iguatemi.com.br/ifashionoutletnh)





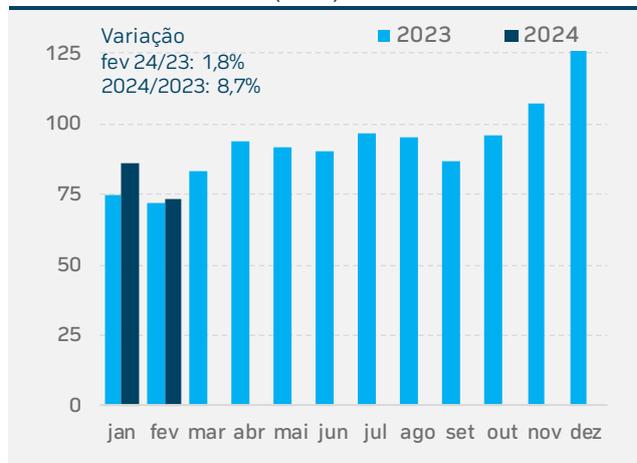
## I FASHION OUTLET (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Variação vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.077.402	1.042.387	3%	2.679.758	2.534.003	6%
Aluguel complementar	334.039	226.564	47%	1.104.564	991.292	11%
Aluguel quiosques/stands	122.477	113.336	8%	267.278	240.862	11%
Outras receitas	5.228	9.490	-45%	21.421	15.968	34%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.539.146</b>	<b>1.391.777</b>	<b>11%</b>	<b>4.073.020</b>	<b>3.782.124</b>	<b>8%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(58.367)	(54.465)	7%	(115.874)	(106.813)	8%
Outras despesas	(117.143)	(301.795)	-61%	(381.280)	(566.252)	-33%
<b>Despesas totais</b>	<b>(175.510)</b>	<b>(356.260)</b>	<b>-51%</b>	<b>(497.154)</b>	<b>(673.065)</b>	<b>-26%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.363.637</b>	<b>1.035.517</b>	<b>32%</b>	<b>3.575.866</b>	<b>3.109.059</b>	<b>15%</b>
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>1.363.637</b>	<b>1.035.517</b>	<b>32%</b>	<b>3.575.866</b>	<b>3.109.059</b>	<b>15%</b>
Benfeitorias	(203.491)	(75.971)	168%	(307.285)	(232.869)	32%
Resultado não operacional	(346.572)	4.621	-	(341.051)	8.239	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>813.573</b>	<b>964.167</b>	<b>-16%</b>	<b>2.927.530</b>	<b>2.884.429</b>	<b>1%</b>

### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

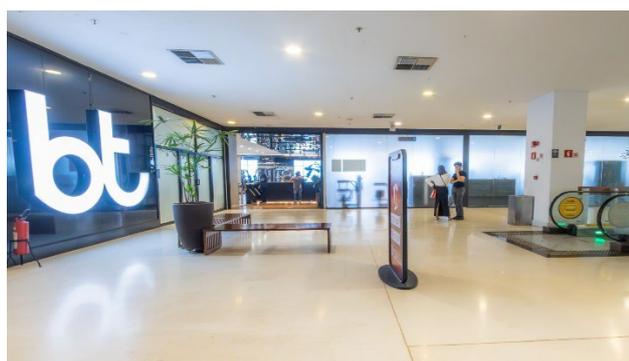
O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá.

**Movimentações comerciais:** entrada da Associação Bai Hu De Kung Fu Tradicional (791 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
54%	26,3 mil m <sup>2</sup>	166	1989	Soul Malls

**Principais Operações:** Body Tech, Cinemark, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6.

**Endereço:** Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT [www.goiabeirasshopping.com.br](http://www.goiabeirasshopping.com.br)

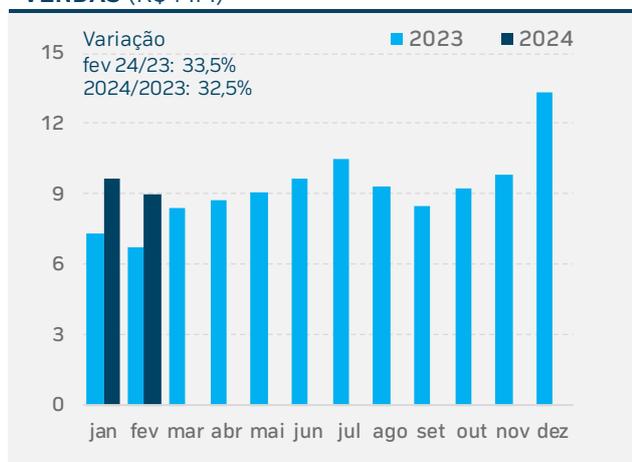




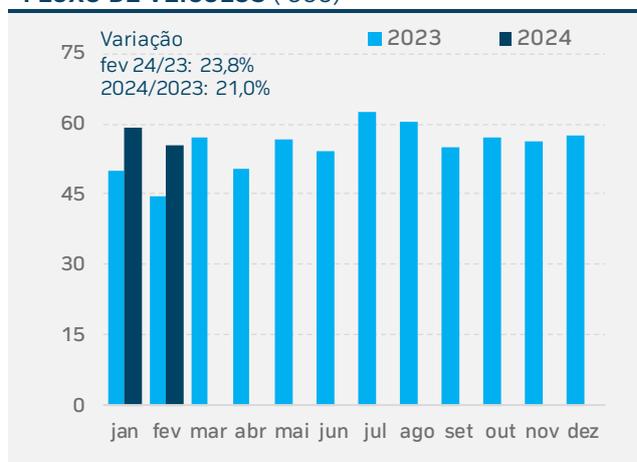
## GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	213.804	284.170	-25%	628.160	772.025	-19%
Aluguel complementar	148.999	75.477	97%	347.165	218.497	59%
Aluguel quiosques/stands	50.005	48.641	3%	120.838	247.536	-51%
Outras receitas	29.375	9.486	210%	45.528	435	10367%
<b>Receitas totais</b>	<b>442.183</b>	<b>417.774</b>	<b>6%</b>	<b>1.141.691</b>	<b>1.238.494</b>	<b>-8%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(756.061)	(825.140)	-8%	(1.374.072)	(1.535.212)	-10%
Outras despesas	(56.646)	(54.896)	3%	(159.052)	(89.193)	78%
<b>Despesas totais</b>	<b>(812.707)</b>	<b>(880.036)</b>	<b>-8%</b>	<b>(1.533.124)</b>	<b>(1.624.405)</b>	<b>-6%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>(370.523)</b>	<b>(462.262)</b>	<b>-20%</b>	<b>(391.432)</b>	<b>(385.911)</b>	<b>1%</b>
Resultado estacionamento	2.049	1.974	4%	4.768	5.002	-5%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>(368.475)</b>	<b>(460.288)</b>	<b>-20%</b>	<b>(386.664)</b>	<b>(380.909)</b>	<b>2%</b>
Benfeitorias	-	(28.262)	-100%	-	(62.937)	-100%
Resultado não operacional	(978)	-	-	(16.878)	-	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>(369.453)</b>	<b>(488.549)</b>	<b>-24%</b>	<b>(403.542)</b>	<b>(443.846)</b>	<b>-9%</b>

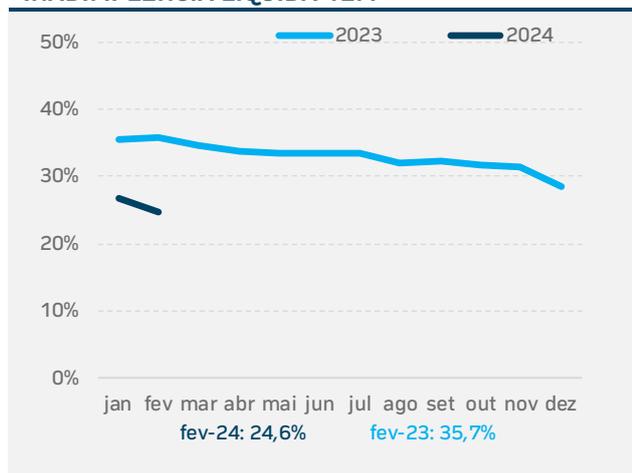
### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## FRANCA SHOPPING (0,04% 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 IPlace (135 m<sup>2</sup>).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m <sup>2</sup>	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](http://www.francashopping.com.br)

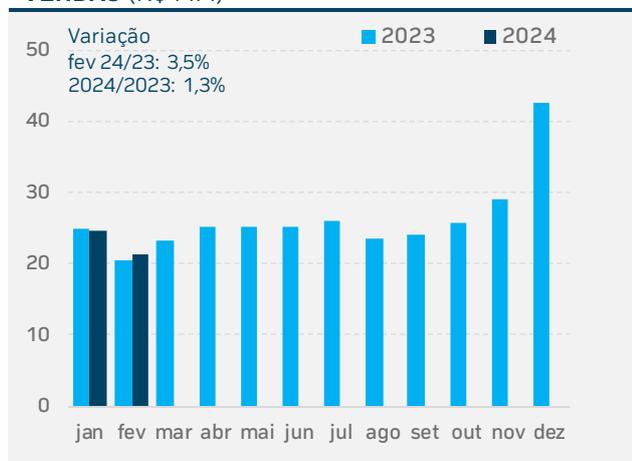




## FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-24	Realizado fev-23	Varição vs. fev-23	Acum. fev-24	Acum. fev-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.068.839	1.096.788	-3%	2.416.848	2.354.617	3%
Aluguel complementar	165.874	116.421	42%	699.885	701.039	0%
Aluguel quiosques/stands	266.196	246.732	8%	504.809	452.491	12%
Outras receitas	9.377	9.217	-	18.329	16.237	-
<b>Receitas totais</b>	<b>1.510.285</b>	<b>1.469.158</b>	<b>3%</b>	<b>3.639.871</b>	<b>3.524.384</b>	<b>3%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(17.141)	(17.275)	-1%	(34.282)	(19.085)	80%
Outras despesas	(160.601)	(137.181)	17%	(293.213)	(490.866)	-40%
<b>Despesas totais</b>	<b>(177.743)</b>	<b>(154.456)</b>	<b>15%</b>	<b>(327.495)</b>	<b>(509.951)</b>	<b>-36%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.332.543</b>	<b>1.314.702</b>	<b>1%</b>	<b>3.312.376</b>	<b>3.014.433</b>	<b>10%</b>
Resultado estacionamento	348.626	284.341	23%	893.666	608.457	47%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>1.681.169</b>	<b>1.599.043</b>	<b>5%</b>	<b>4.206.042</b>	<b>3.622.891</b>	<b>16%</b>
Benefitórias	-	(753.446)	-100%	(111.327)	(1.115.999)	-90%
Resultado não operacional	(88.063)	12.175	-	(65.191)	84.560	-
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.593.105</b>	<b>857.772</b>	<b>86%</b>	<b>4.029.525</b>	<b>2.591.452</b>	<b>55%</b>

### VENDAS (R\$ MM)



### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING PARQUE D. PEDRO (9% 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. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 8,9% 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 m<sup>2</sup> 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 8,9%	ABL TOTAL 126,5 mil m <sup>2</sup>	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 (4% 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.

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

<b>PARTICIPAÇÃO</b> 24,6%	<b>ABL TOTAL</b> 48,0 mil m <sup>2</sup>	<b>OPERAÇÕES</b> 151	<b>INAUGURAÇÃO</b> 2006	<b>OPERADOR</b> Plena Malls
------------------------------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------------

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

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

[www.floripashopping.com.br](http://www.floripashopping.com.br)



## GRAND PLAZA SHOPPING (3% 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 <sup>2</sup>	284	1997	SYN

**Principais Operações:** Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark

**Endereço:** Av. Industrial, 600 – Santo André/SP

[www.grandplazashopping.com.br](http://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 <sup>2</sup>	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](http://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 999m<sup>2</sup> 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 alugueis 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

### AGO – APROVAÇÃO DE CONTAS

No dia 27 de março a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [convidou](#) os cotistas para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo a ser encerrada no dia 26 de abril de 2024, a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas, a qual poderá ser formulada por meio das seguintes alternativas:

(i) B3 - Área do Investidor: os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3 ([clique aqui](#) para acessar);

(ii) Agentes de custódia: os Cotistas poderão manifestar seu voto através de seu agente de custódia, conforme sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 e de acordo com prazos e procedimentos operacionais definidos pelo agente de custódia, que transmitirá diretamente as respectivas manifestações de voto de seus investidores à B3;

(iii) Administradora: os Cotistas poderão utilizar a carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação, para o e-mail [assembleias@hedgeinvest.com.br](mailto:assembleias@hedgeinvest.com.br). A manifestação de voto poderá ser assinada de forma digital com ICP (certificado digital), ou então impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma.

Em todos os casos, a manifestação de voto somente será considerada como válida se recebida pela Administradora até as 15h00 do dia da Consulta Formal.

Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo, foram disponibilizados no sistema FundosNet e, portanto, encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/)).

### 10ª EMISSÃO DE COTAS

Em 28 de março de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [comunicou](#) os cotistas e o mercado em geral que foi celebrado o “Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”.

Ainda, a Administradora informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que será assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas do Fundo no dia útil anterior à da divulgação do anúncio de início da Oferta o direito de preferência na subscrição de Cotas da 10ª Emissão.

As principais características da oferta pública de distribuição primária de cotas da 10ª emissão do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 estão descritas abaixo:

(a) - Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.



(b) - Público-alvo. A Oferta é destinada aos investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais nos termos da Resolução CVM 30 (“Investidores”), compreendendo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, conforme a ser definido nos documentos da Oferta.

(c) - Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 10ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

(d) - Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 10ª Emissão, será fixado pela Administradora, em caráter definitivo, de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo a ser apurado em 30 de abril de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento, e divulgado aos Cotistas e ao mercado por meio de fato relevante a ser publicado até a data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado” e “Fixação do Preço por Cota Definitivo”). Os valores exatos do Montante Total da Oferta, Lote Adicional, Montante Mínimo da Oferta, Custo Unitário de Distribuição e Investimento Mínimo por Investidor serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

(e) - Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,60% (dois por cento e sessenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, observada a Fixação do Preço por Cota Definitivo, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”).

(f) - Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 500.000.192,64 (quinhentos milhões e cento e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Total da Oferta”), observado que o valor exato do Montante Total da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

(g) - Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será definida no ato da Administradora de Fixação do Preço por Cota Definitivo, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

(h) - Lote Adicional. O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional” e “Novas Cotas do Lote Adicional”, respectivamente), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 10ª Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Os valores exatos do Lote Adicional serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.



(i) - Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta é inicialmente estimado, de até R\$ 230.880,00 (duzentos e trinta mil e oitocentos e oitenta reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

(j) - Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

(k) - Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no dia útil anterior a data de divulgação do Anúncio de Início ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarta) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.

(l) - Fator de Proporção para Exercício do Direito de Preferência. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 10ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ("Fator de Proporção do Direito de Preferência").

(m) - Direito de Subscrição de Sobras. Caso seja encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme abaixo definido), no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência.

(n) - Direito de Subscrição de Montante Adicional. O Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

(o) - Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas por investidor ("Investimento Mínimo"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras. O valor exato do Investimento Mínimo será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

(p) - Período de Distribuição. A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").



(q) - Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 10ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

(r) - Conversão das Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e os que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

(s) - Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS PELO FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.**

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

O Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/)). A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



## DOCUMENTOS

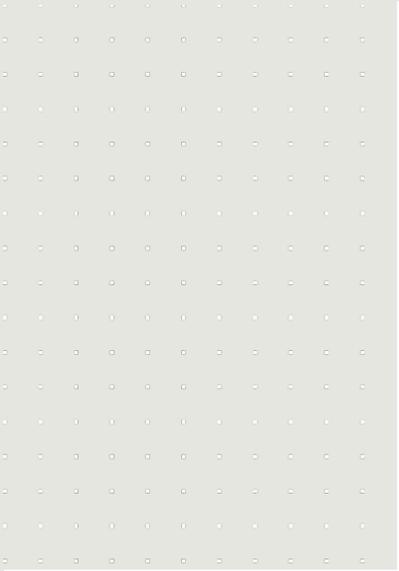
Regulamento vigente

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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

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

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