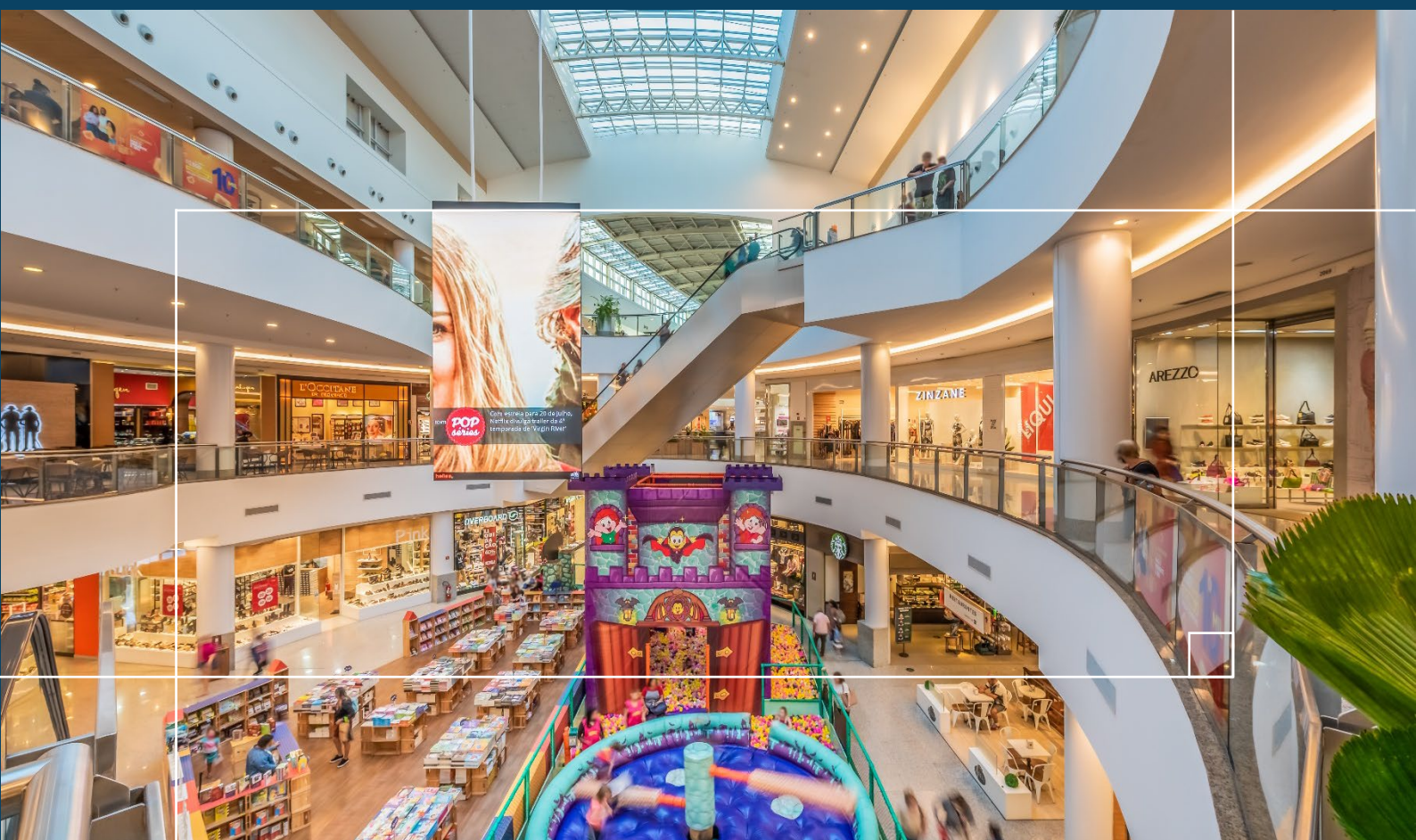


Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



NOVEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	5
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
SHOPPING PENHA	15
SHOPPING WEST PLAZA	17
MOOCA PLAZA SHOPPING	19
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	21
TIVOLI SHOPPING CENTER	23
SHOPPING VILLA LOBOS	25
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	27
I FASHION OUTLET	29
SANTANA PARQUE SHOPPING	31
SUZANO SHOPPING	33
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	35
FRANCA SHOPPING	37
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	39
SHOPPING JARDIM SUL	40
FLORIPA SHOPPING	41
GRAND PLAZA SHOPPING	42
VIA PARQUE SHOPPING	43
GLOSSÁRIO	44
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	45
DOCUMENTOS	46

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 216,98

COTA DE MERCADO

R\$ 190,85

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,9 bi

QUANTIDADE DE COTAS

10.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

91.261

ABL PRÓPRIA*

182,5 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito 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.



* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, Via Parque, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 30/11/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Novembro foi um mês marcado por muita volatilidade. Os mercados começaram o mês reagindo com otimismo ao resultado das eleições e, à medida que o governo eleito não apresentou os nomes indicados para ocupar os principais ministérios, especialmente aqueles da equipe econômica, e começou a discussão da chamada PEC da Transição com um pedido de autorização para gastos extra teto de quase R\$ 200 bilhões, a percepção de aumento do risco fiscal cresceu, com os mercados reagindo muito mal, a bolsa devolvendo muito além dos ganhos do começo do mês, chegando a cair mais de 7,50% em relação ao fechamento de outubro, antes de encerrar o mês com uma queda de 3,06%. O dólar reagiu, chegando a alcançar a cotação de R\$ 5,5297 por dólar em 17 de novembro, vindo de R\$ 5,0180 em 4 de novembro e terminando o mês em R\$ 5,1851. Mas o mercado que mais sofreu impacto com a falta de posicionamento concreto do presidente Lula em relação à qual será a política econômica de seu governo foi o mercado de juros. Quando analisamos o DI para Jan/2024, vemos que o que estava precificado antes da eleição era o começo do corte da Selic ao fim do segundo trimestre, inclusive nós estávamos mais otimistas e acreditávamos que o BACEN poderia começar a cortar os juros já em março de 2023, mas, com tanta insegurança sobre quais serão os rumos da política fiscal do novo governo, o mercado chegou a precificar um aumento de 0,50% na Selic em 2023 e encerrou novembro apontando para uma expectativa de manutenção da taxa de juros em 13,75% ao longo do próximo ano. O IFIX, benchmark do mercado de fundos imobiliários, foi muito impactado pelo comportamento do mercado de juros e encerrou o mês em expressiva queda de 4,15%, com um retorno acumulado de 2,23% em 2022.

Escrevemos essa carta ainda sem saber qual foi o texto final da PEC da Transição. O que parece mais provável é a autorização para despesas além do teto de gastos de, no máximo, R\$150 bilhões por um período de dois anos, com um compromisso do governo Lula de apresentar um novo desenho para o quadro fiscal das contas públicas ainda em 2023. A expectativa é que dessa forma o Congresso aprove a PEC. Com esses números será possível para o novo governo pagar o novo Bolsa Família de R\$ 600,00, o valor extra de R\$ 150,00 por criança abaixo de seis anos, dar um pequeno aumento real para o salário-mínimo e recompor a dotação orçamentária de alguns programas de cunho social que estavam esvaziados de recursos, como a merenda escolar e a farmácia popular, entre outros. O aspecto negativo dessa solução é a falta de compromisso com uma ancoragem fiscal realista para o Brasil, ou seja, mais uma vez a preocupação com viabilização de receitas que suportem as despesas prometidas ou necessárias fica em segundo plano, como vimos em várias ocasiões em governos passados do PT. Por outro lado, o fato de se estabelecer um prazo para os gastos extra teto, a definição de um valor limitado e previamente estabelecido e a obrigação de apresentação de um plano de ancoragem para substituir o atual teto de gastos do governo federal, nos parece ser positivo e um passo importante para que o novo governo possa se organizar em seu início.

Esperamos que após a diplomação do presidente Lula, marcada para o dia 12 de dezembro, ele anuncie o seu ministério e fique mais claro para todos nós quais serão as políticas públicas nas diversas áreas de governo que a nova administração pretende desenhar para os próximos quatro anos. Pelo que se conversou ao longo de novembro teremos um governo de coalizão, com alguns dos partidos que apoiaram o presidente Lula no segundo turno sendo convidados a participar do governo com a indicação de ministros e uma tentativa do presidente eleito de fazer uma base no Congresso que lhe permita aprovar as medidas que tem interesse em propor. Com a eleição de um Congresso mais conservador, nos parece que vai ser difícil para o governo eleito se desviar de uma pauta mais liberal que prevaleceu no campo econômico no atual governo.

Com relação aos mercados, acreditamos que o atual patamar de juros no Brasil em 13,75% vai desacelerar muito a economia e podemos ver números negativos de crescimento do PIB ao longo do primeiro semestre de 2023. O Brasil tem os juros reais mais altos do mundo e essa situação não será sustentável por muito tempo, por essa razão acreditamos que o processo de redução da taxa Selic deve ser iniciado pelo BACEN ainda no primeiro semestre do próximo ano. A redução dos juros deve provocar uma alta tanto da bolsa de valores quanto dos fundos imobiliários. Com relação aos fundos imobiliários, após a queda de novembro vários fundos apresentam grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial, o que representa uma oportunidade única de investimento pois, além de uma rentabilidade superior a 10% ao ano em dividendos, isenta de impostos para investidores individuais, espera-se que os produtos recuperem o valor patrimonial, o que pode representar ganhos de capital entre 5% e 15% dependendo do desconto atual do fundo investido. Lembramos que a grande maioria dos fundos imobiliários tem entregado os dividendos previstos nas emissões que foram realizadas e também nos relatórios de gestão. A queda generalizada dessa classe de ativos se deve muito mais à mudança

de expectativa de retorno dos produtos de renda fixa em virtude da alta da Selic que acreditamos que deva ser revertida nos próximos meses.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

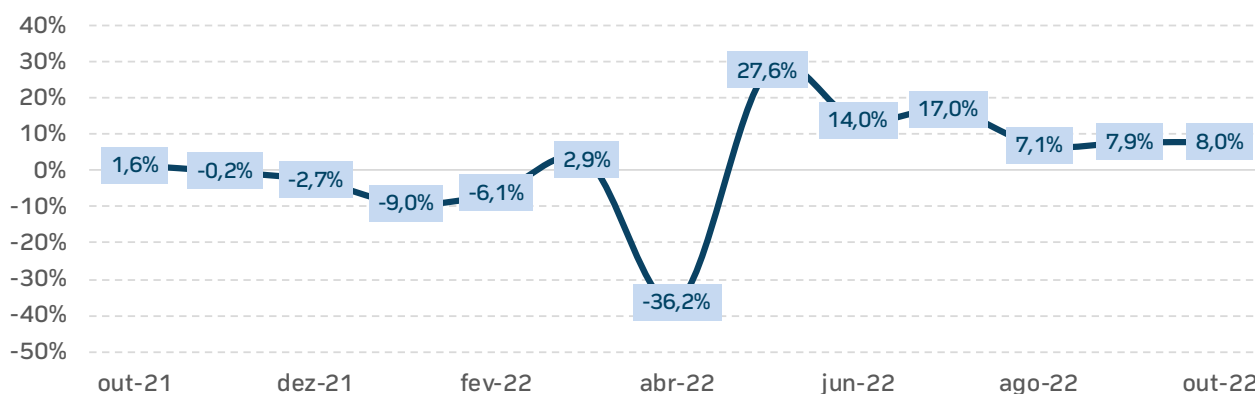
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 8,0% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

Abaixo, trazemos os dados dos últimos 13 meses, comparados com os mesmos meses de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)

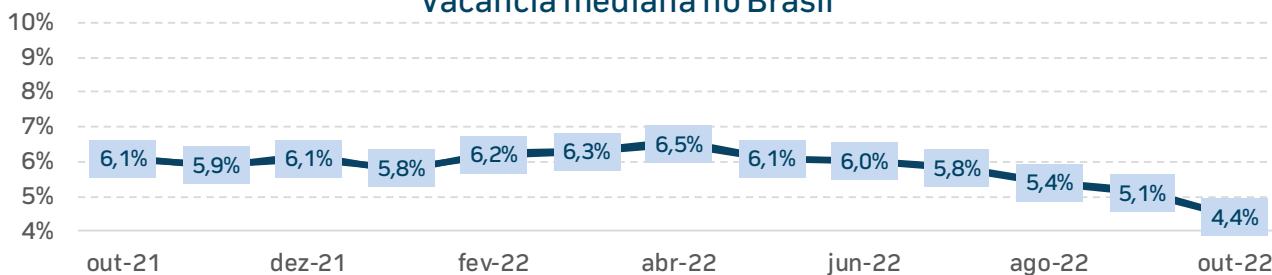


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Out/22	4,4%	4,9%	4,4%	3,8%	4,6%
Set/22	5,1%	8,3%	5,1%	5,0%	4,8%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas /m² de R\$ 1.099 em outubro, o que representa um crescimento de 12,2%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de outubro de 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 13,9% neste indicador. No acumulado do ano, observamos um crescimento de 6,0% no primeiro critério e de 9,9%, considerando o portfólio atual do Fundo.

Vacância: O fundo encerrou outubro com 6,3% da ABL vaga vs. 6,8% em setembro, o que corresponde a uma diminuição de 740m² na ABL vaga. O principal responsável por esta diminuição foi o Shopping São Bernardo.

NOI/m²: Em outubro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 72,6/ m², um crescimento de 13,1%, considerando portfólio atual vs. o portfólio de outubro de 2019. Já no acumulado do ano, o crescimento é de 10,4% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: Penha, Villa Lobos, Tivoli e São Bernardo.

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

¹ Imóveis adquiridos desde setembro de 2019: Suzano, West Plaza, Villa Lobos, Grand Plaza, Jardim Sul, Floripa e Franca, além de participação adicional no Praça da Moça.

Outubro - 2022					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Out/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Out/19	YTD vs. 2019
Penha	15%	88%	29.899	4,6%	1.439,9	18,0%	13,6%	85,7	12,1%	11,0%
West Plaza ²	15%	89%	36.780	11,1%	721,9	-4,2%	-3,0%	48,6	2,2%	-5,1%*
Pq D. Pedro ²	11%	10%	126.301	1,3%	1.244,7	18,2%	11,5%	118,6	1,1%	13,5%
São Bernardo	8%	35%	42.916	1,7%	1.014,5	21,0%	13,2%	70,7	29,2%	19,1%
Mooca	8%	20%	42.068	0,7%	1.697,6	25,3%	24,8%	123,0	36,8%	23,0%
Tivoli	7%	59%	25.665	0,7%	1.195,5	10,9%	8,1%	84,5	26,5%	16,1%
Villa Lobos	7%	15%	28.246	1,7%	2.246,0	23,7%	19,3%	205,1	18,3%	7,6%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	0,9%	1.144,5	17,7%	16,9%	84,3	11,4%	13,1%
I Fashion	4%	49%	20.048	4,8%	1.354,3	33,6%	27,2%	60,1	43,1%	53,1%
Santana	3%	15%	26.565	5,1%	1.018,2	-1,6%	-2,1%	80,9	-18,0%	2,0%
Suzano	2%	15%	24.535	2,0%	1.079,7	18,2%	13,9%	95,0	40,9%	35,7%
Goiabeiras	2%	54%	26.292	23,8%	320,5	-18,1%	-29,6%	-24,0	na	na
Franca	0,04%	0,4%	18.651	0,6%	1.302,0	6,1%	2,9%	89,5	41,0%	14,4%
HGBS^{1 3}	-	-	153.447	6,3%	1.098,8	12,2%	6,0%	72,6	13,1%	10,4%

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

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

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

* Quando excluímos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 2,4%.

Fonte: Hedge, Administradoras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

Contexto inicial

Em 1º de setembro de 2020, a Rio Bravo, administradora do ABCP11, comunicou ao mercado por meio de Fato Relevante ([link](#)), ter recebido Auto de Infração da Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o ABCP11 deveria ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Esta lei, prevê que um fundo imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do fundo.

Desde então, a Hedge, na qualidade de gestora e administradora do HGBS11, por sua vez cotista do ABCP11, visando reduzir a exposição do ABCP11 ao risco fiscal nos exercícios futuros, com impactos financeiros relevantes aos cotistas do ABCP11 e, por consequência, aos cotistas do HGBS11, vem acompanhando o caso e atuando para viabilizar uma solução que eliminasse o fato gerador enquanto se discute seus méritos no judiciário e com os órgãos reguladores, conforme relatado nos relatórios publicados desde setembro de 2020, dos quais destacamos os relatórios de [janeiro](#), [fevereiro](#) e [março](#) de 2021.

Cisão Proposta

Neste contexto, em 6 de dezembro de 2022, após viabilizar um Acordo de Reorganização entre o HGBS11, ABCP11, a Rio Bravo e SYN, a Hedge, na qualidade de administradora do HGBS11, cotista com mais de 5% das cotas emitidas do ABCP11, solicitou à Rio Bravo, que seja realizada a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária, para submeter à deliberação dos cotistas do ABCP11 a cisão parcial do ABCP11, com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% do patrimônio do fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário, que será constituído.

Em virtude desta cisão parcial e versão de parte do patrimônio para o novo fundo, o patrimônio remanescente do ABCP11 será reduzido proporcionalmente à fração remanescente de 38,59% do patrimônio atual.

Ou seja, o cotista detentor de participação equivalente a 61,41% das cotas do ABCP11, passará a ser cotista único do novo fundo enquanto os cotistas pulverizados permanecem no Fundo ABCP11.

Para maiores detalhes sobre a Cisão Proposta, recomendamos a leitura do Fato Relevante divulgado pelo HGBS ([link](#)) e a Proposta da Administradora para a AGE divulgadas pela Rio Bravo ([link](#)), que traz com detalhes as condições propostas para viabilizar este acordo.

Vale destacar que, além da redução da exposição a risco fiscal futuro, dado que as discussões judiciais e com os órgãos reguladores podem se estender por anos, evitando inclusive custos com honorários advocatícios, a Hedge entende que a cisão poderá trazer maior previsibilidade para os cotistas do ABCP11, reduzindo a percepção de risco e consequente redução de volatilidade de preço das cotas do ABCP11 no mercado secundário.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2022.

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 e despesas operacionais do Fundo.

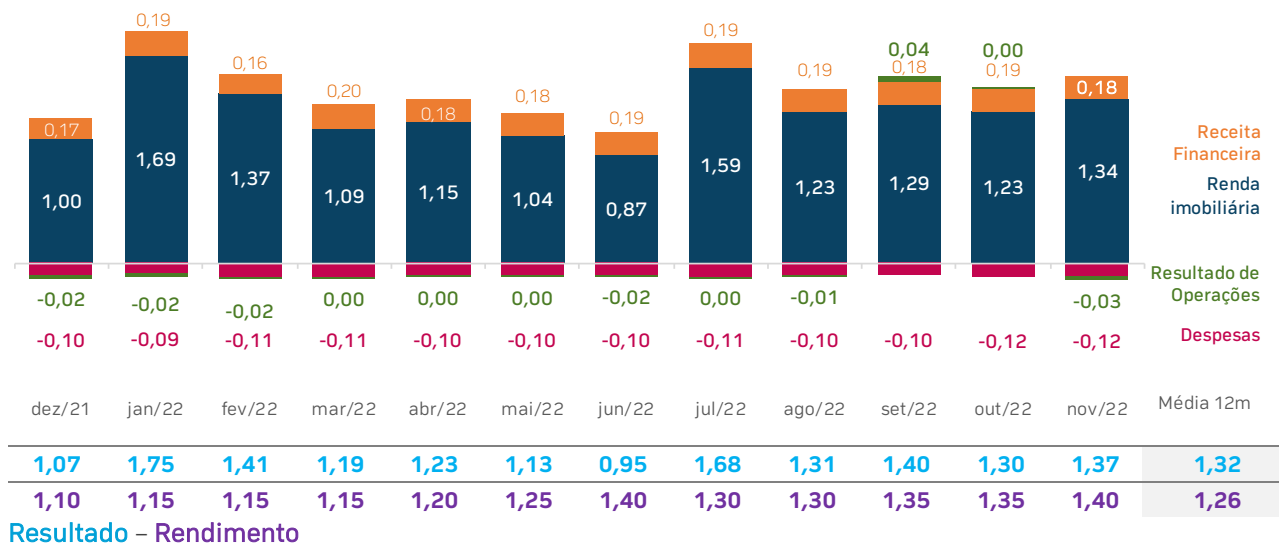
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	nov-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	13.360.905	138.849.936	148.880.722
Imóveis	9.836.875	102.552.194	109.850.043
FII's Estratégicos - Rendimento	3.524.029	36.297.742	39.030.680
Outras Receitas	1.795.706	20.429.820	22.169.540
FII's Líquidos - Rendimento	1.425.430	16.791.541	18.280.861
CRI	212.645	2.225.699	2.418.891
LCI	-	-	-
Renda Fixa	157.630	1.412.579	1.469.788
Total de Despesas	(1.122.796)	(11.546.372)	(12.419.184)
Resultado Operacional	14.033.814	147.733.383	158.631.079
Lucro Operações	(296.269)	(561.992)	(778.132)
Imóveis	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	8.429	593.658	593.658
FII's Líquidos - Ganho de Capital	(304.412)	(1.153.239)	(1.369.093)
IR Ganho FII's	(286)	(2.410)	(2.697)
Resultado HGBS11	13.737.545	147.171.392	157.852.946
Rendimento HGBS11	14.000.000	140.000.000	151.000.000
Resultado Médio / Cota	1,37	1,34	1,32
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,27	1,26

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FII's Estratégico - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FII's HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. **Outras Receitas:** FII's Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FII's não estratégicos. CRI/LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. **Despesas:** diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDO (R\$ / COTA)



RENDIMENTO ACUMULADO E NÃO DISTRIBUÍDO

Informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,54 / cota de resultado caixa gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,40 em 30 de novembro de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em out-22	15.689	1,57
(+) Resultado gerado nov-22	13.738	1,37
(-) Rendimento anunciado nov-22	14.000	1,40
Lucro acumulado em nov-22	15.426	1,54

Fonte: Hedge

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, 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\$ 190,85**.

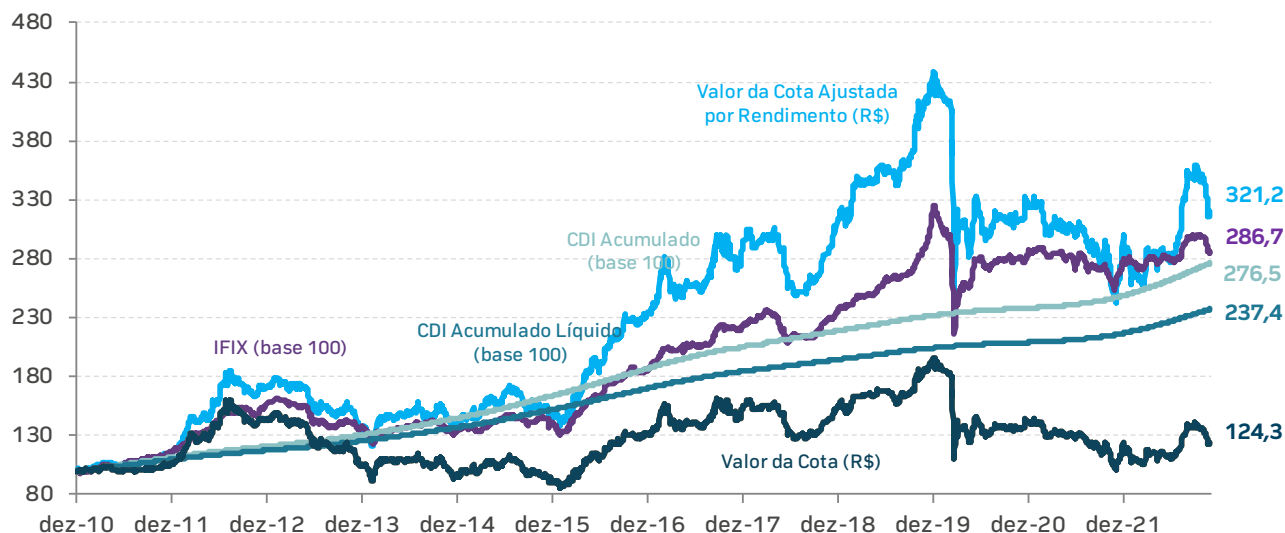
Hedge Brasil Shopping FII	nov/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	208,47	191,91	158,89	100,00
Renda Acumulada	0,65%	7,14%	9,28%	220,25%
Ganho de Capital Líquido	-8,45%	-0,55%	16,09%	72,68%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-7,83%	6,82%	26,50%	884,02%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-64,21%	7,53%	26,50%	15,39%
% CDI Líquido	-	73%	263%	366%
Retorno Total Bruto	-7,8%	6,6%	29,4%	311,1%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	186,7%¹
% IFIX	-	296%	262%	118,5%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

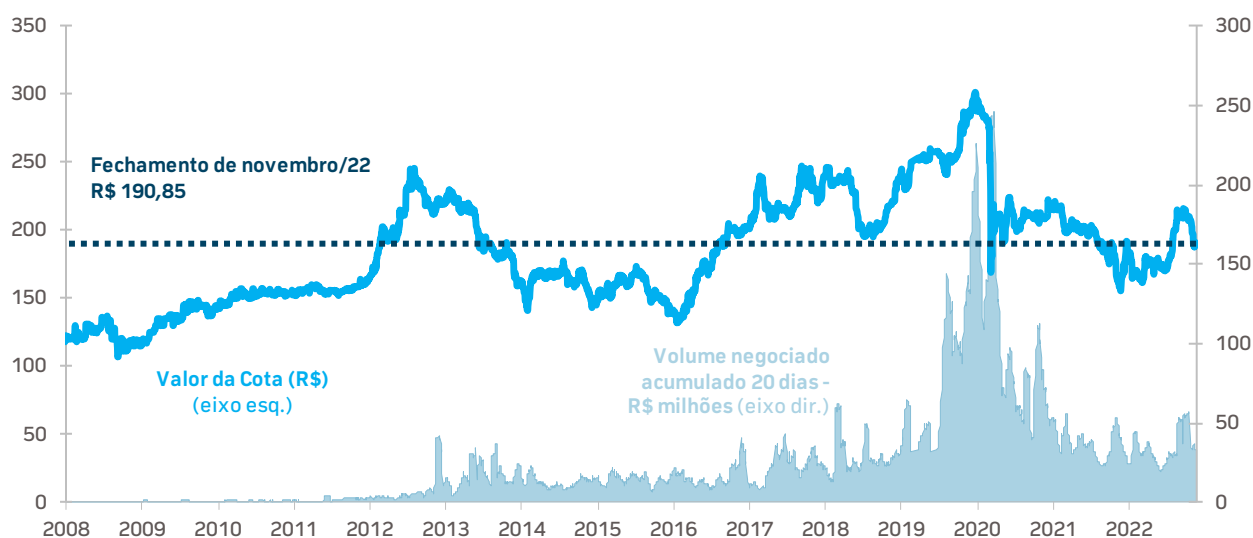


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 190,85**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,9 bilhão. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,2% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 428,7 milhões.

Negociação B3	nov/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	32,2	398,4	428,7
Giro (em % do total de cotas)	1,6%	21,4%	23,2%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

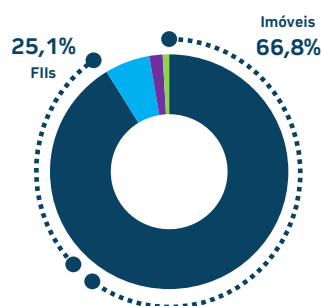
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 11 detidos de forma direta, 5 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

91,9% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 8,1% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

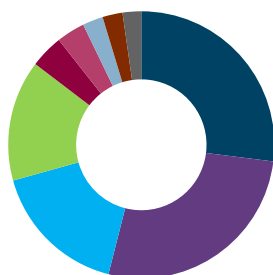


Estratégicos	91,9%
FII's Líquidos	5,6%
CRIs	1,8%
Fundos RF	0,7%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



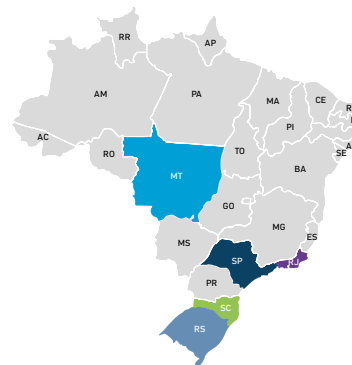
DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



brMalls	27%
AD Shopping	26%
Aliansce Sonae	16%
Lumine	15%
Iguatemi	4%
Floripa	4%
SYN	3%
HBR	2%
Soul Malls	2%

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 88% 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.

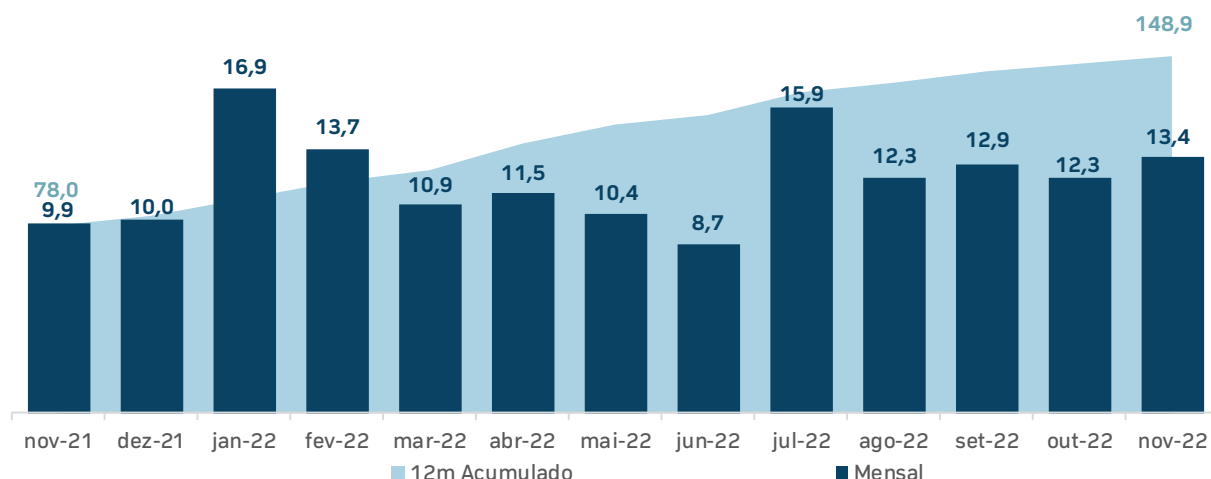
São Paulo	88%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	4%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%



Fonte: Hedge

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Trazemos no **gráfico de barras abaixo o resultado gerado e efetivamente recebido no mês e no gráfico de área o resultado gerado e acumulado nos últimos 12 meses**. Desta forma, conseguimos expurgar efeitos não recorrentes e sazonalidade dos ativos. O resultado por shopping pode ser encontrado na Planilha de Fundamentos, disponível no [site](#) do Fundo.



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

A seguir, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 13 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos.

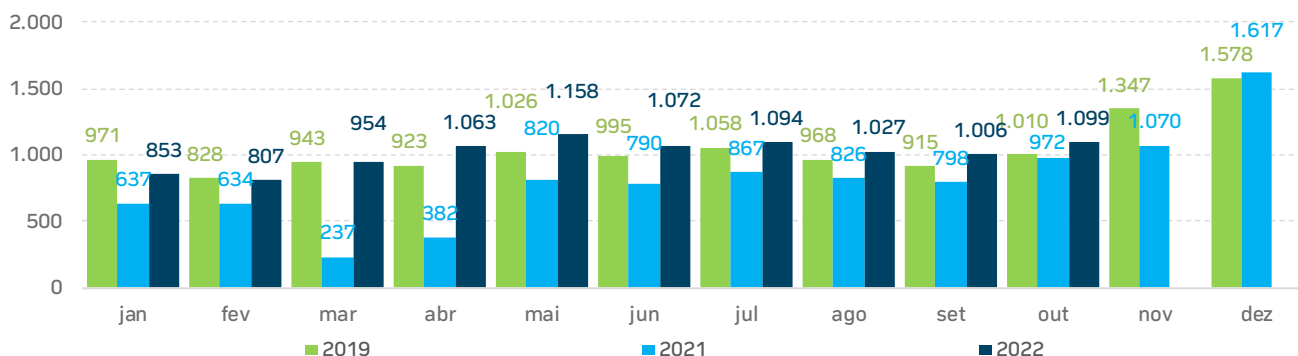
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

Para o histórico completo, incluindo o ano de 2020, e análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

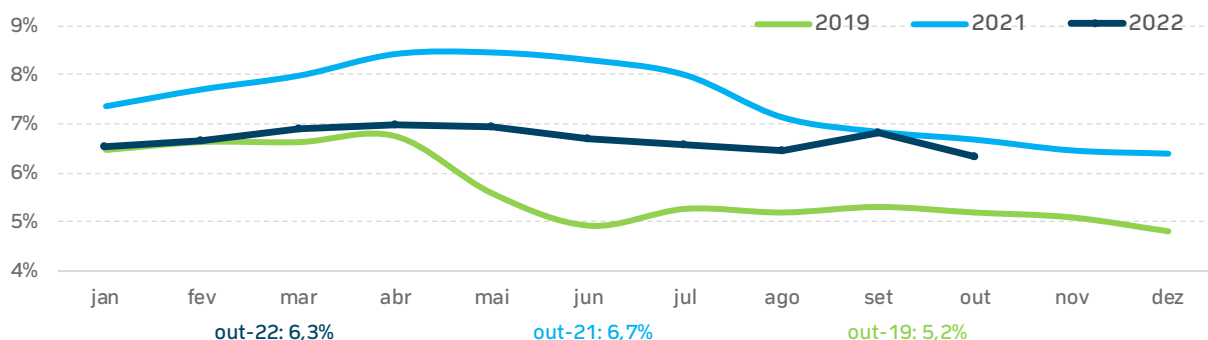
As vendas / m² do Fundo apresentaram crescimento de 12,2% em relação a outubro de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 13,9% neste indicador no mês.

Os principais destaques de vendas/m² em outubro de 2022, quando comparados com outubro de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Novo Hamburgo (+33,6%), Mooca (+25,3%), Villa Lobos (+23,7%) e São Bernardo (+21,0%).



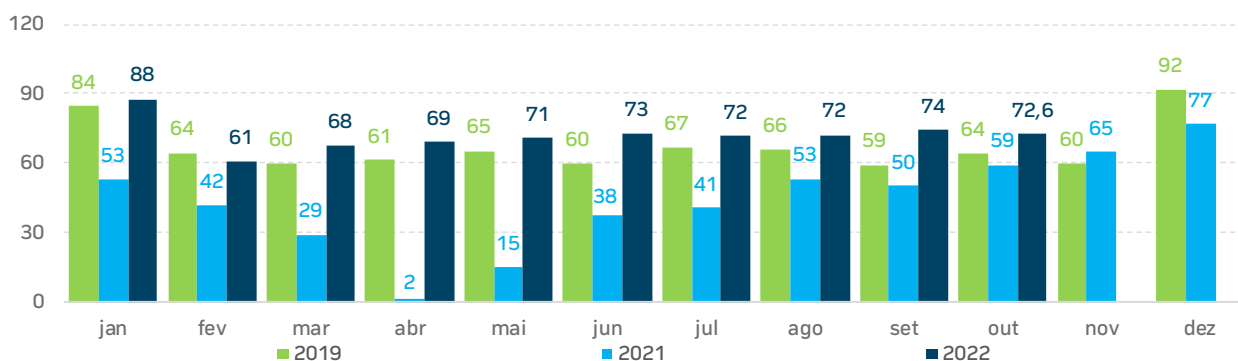
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,3% vs. 6,8% no mês anterior.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 72,6 / m², um crescimento de 13,1% em relação a outubro de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta aumento de 10,4% vs. mesmo período de 2019.



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% 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. Em outubro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 12,8% superior ao realizado em outubro de 2019. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 11,8% superior ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87%	29,9 mil m ²	169	1992	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Outback, Moviecom e Sonda

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

www.shoppingpenha.com.br

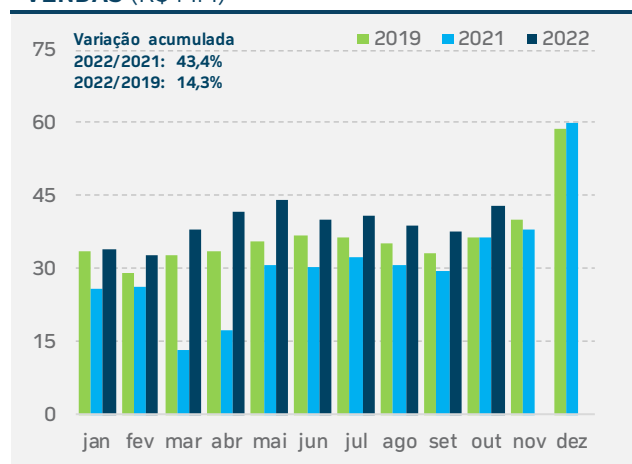


Fotos: Maurício Moreno

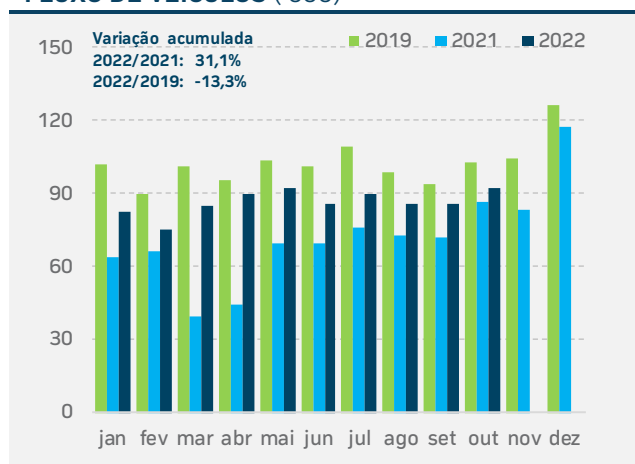
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.204.612	1.750.415	26%	19.417.158	13.357.478	45%
Aluguel complementar	69.232	49.619	40%	1.510.299	949.297	59%
Aluguel quiosques/stands	342.163	344.770	-1%	3.627.187	2.570.061	41%
Outras receitas	61.369	42.997	43%	407.781	490.710	-17%
Receitas totais	2.677.375	2.187.801	22%	24.962.425	17.367.545	44%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(130.170)	(191.437)	-32%	(1.561.271)	(2.371.577)	-34%
Outras despesas	(200.622)	(161.458)	24%	(2.216.774)	(1.476.896)	50%
Despesas totais	(330.792)	(352.895)	-6%	(3.778.045)	(3.848.473)	-2%
Resultado operacional (NOI)	2.346.583	1.834.906	28%	21.184.380	13.519.072	57%
Resultado estacionamento	215.090	159.077	35%	2.656.774	1.255.083	112%
NOI + estacionamento	2.561.672	1.993.983	28,5%	23.841.154	14.774.155	61,4%
Benfeitorias	(81.012)	(661.712)	-88%	(2.339.545)	(2.924.995)	-20%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.480.661	1.332.271	86%	21.501.610	11.849.161	81%

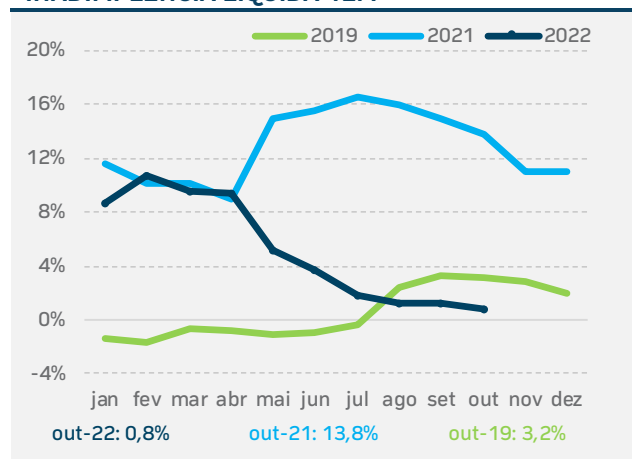
VENDAS (R\$ MM)



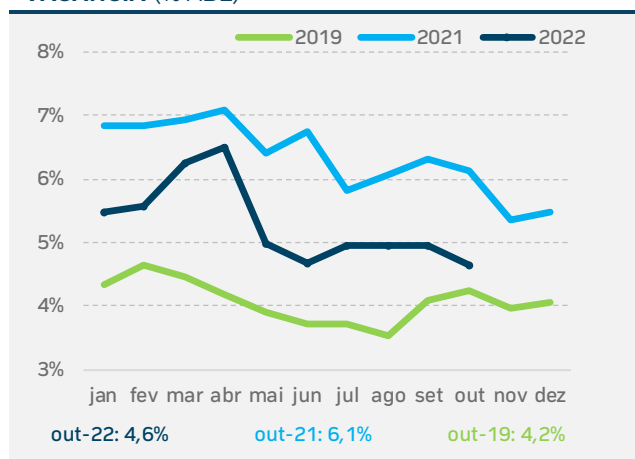
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 12% via imóvel e 3% 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. Em outubro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 2,2% em relação a outubro de 2019. No ano, o shopping acumula queda no resultado operacional de -5,5% vs. mesmo período de 2019. No entanto, quando excluimos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 2,3%.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m ²	173	1991	Lumine

Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

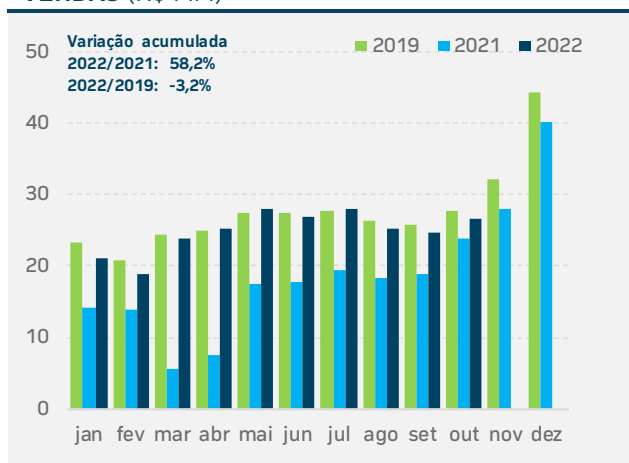


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

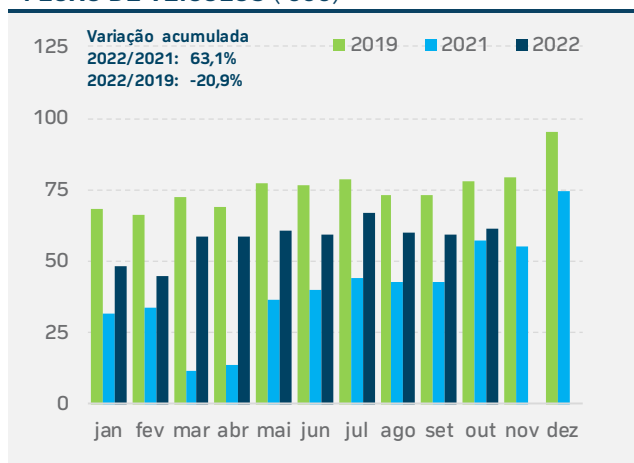
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 12% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Varição vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.496.610	1.118.138	34%	13.013.492	9.117.053	43%
Aluguel complementar	200.522	78.088	157%	2.263.565	554.480	308%
Aluguel quiosques/stands	258.346	426.717	-39%	3.416.656	2.859.709	19%
Outras receitas	1.432	32.315	-	185.914	91.111	104%
Receitas totais	1.956.910	1.655.257	18%	18.879.627	12.622.353	50%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(501.000)	(990.559)	-49%	(4.016.503)	(8.518.674)	-53%
Outras despesas	(216.074)	(153.078)	41%	(2.169.593)	(1.651.636)	31%
Despesas totais	(717.074)	(1.143.636)	-37%	(6.186.096)	(10.170.309)	-39%
Resultado operacional (NOI)	1.239.836	511.621	142%	12.693.531	2.452.044	418%
Resultado estacionamento	546.418	453.063	21%	4.913.157	2.111.311	133%
NOI + estacionamento	1.786.255	964.684	85%	17.606.687	4.563.354	286%
Benfeitorias	(13.236)	(104.790)	-87%	(165.590)	(322.719)	-49%
Resultado não operacional	-	(3.271)	-100%	-	(134.211)	-100%
Fluxo de caixa total	1.773.018	856.623	107%	17.441.098	4.106.424	325%

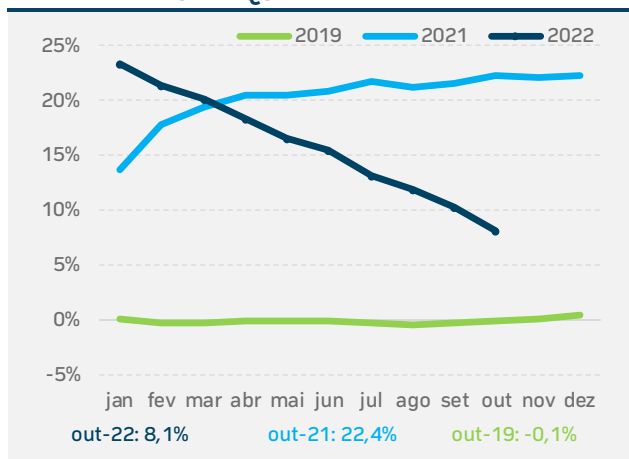
VENDAS (R\$ MM)



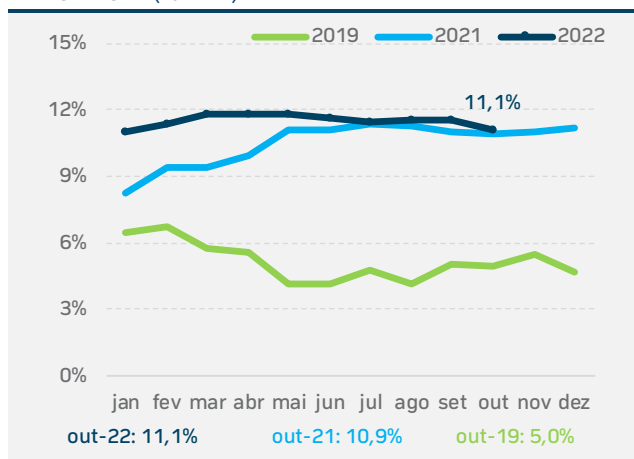
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% 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. Em outubro, o Mooça foi um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 25,6% vs. outubro de 2019. No mesmo período, o resultado operacional apresentou crescimento de 37,1%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 23,2% vs. mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 20%	ABL TOTAL 42,1 mil m ²	OPERAÇÕES 217	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR brMalls
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------

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

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

www.moocaplaza.com.br

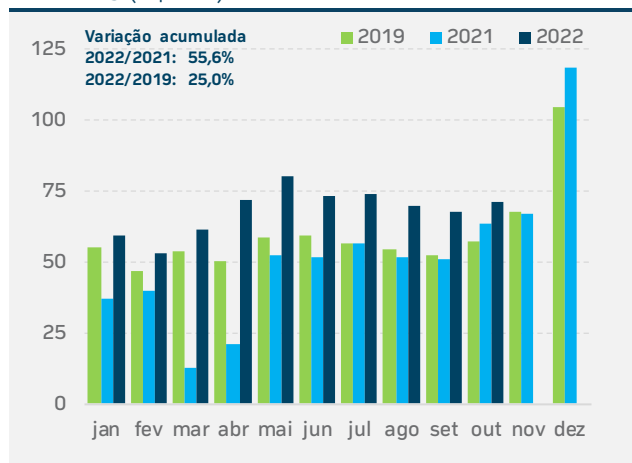


Fotos: Maurício Moreno.

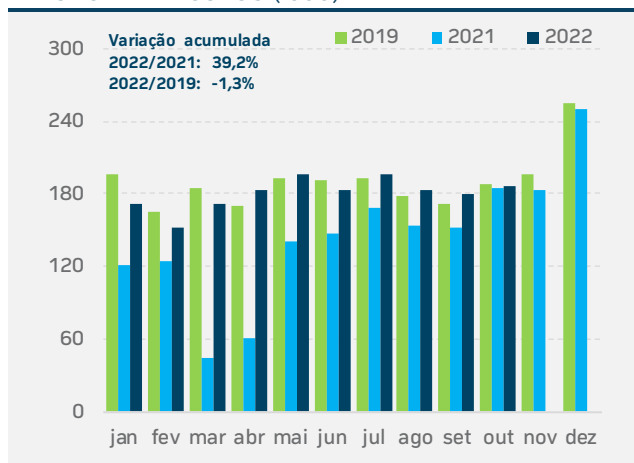
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.418.394	3.469.298	27%	45.711.455	27.694.055	65%
Aluguel complementar	144.574	125.884	15%	2.757.289	669.361	312%
Aluguel quiosques/stands	707.309	575.518	23%	6.808.889	4.023.918	69%
Outras receitas	103.918	90.688	15%	1.224.411	1.285.918	-5%
Receitas totais	5.374.195	4.261.388	26%	56.502.043	33.673.252	68%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(39.350)	33.649	-	(956.502)	(1.320.909)	-28%
Outras despesas	(1.500.757)	(1.281.681)	17%	(13.491.650)	(11.477.986)	18%
Despesas totais	(1.540.107)	(1.248.031)	23%	(14.448.152)	(12.798.895)	13%
Resultado operacional (NOI)	3.834.088	3.013.357	27%	42.053.891	20.874.357	101%
Resultado estacionamento	1.339.740	938.033	43%	12.623.482	7.631.975	65%
NOI + estacionamento	5.173.829	3.951.389	31%	54.677.373	28.506.332	92%
Benfeitorias	(437.867)	(222.501)	97%	(2.042.656)	(233.420)	775%
Resultado não operacional	32.229	95.093	-66%	185.351	115.896	60%
Fluxo de caixa total	4.768.190	3.823.981	25%	52.820.068	28.388.809	86%

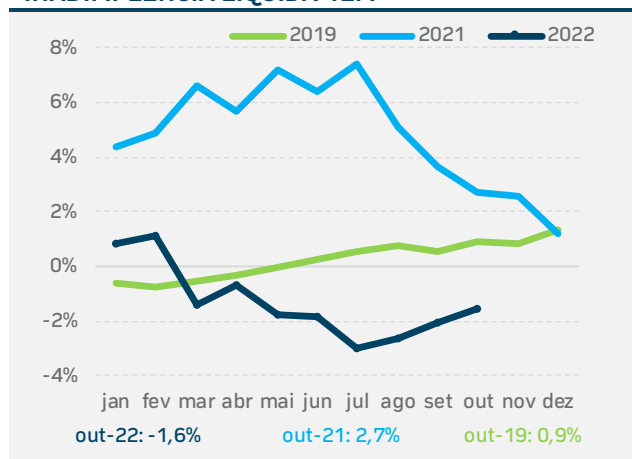
VENDAS (R\$ MM)



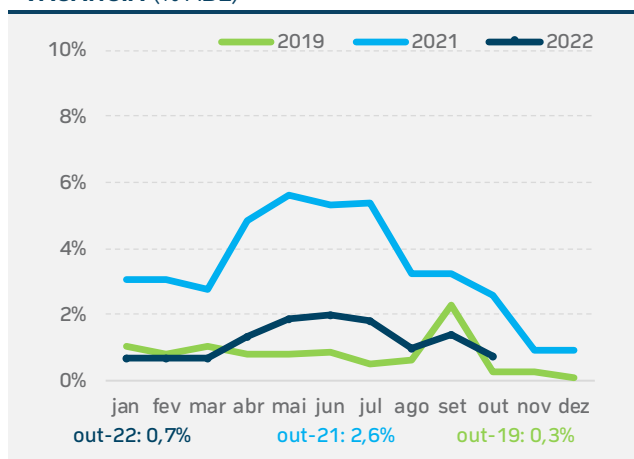
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% 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. No mês, o resultado operacional do empreendimento apresentou crescimento de 29,0% quando comparado ao mesmo mês de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 18,8% em relação ao mesmo período de 2019. No mês, o shopping foi destaque na redução da vacância, pela entrada das operações Makibella, Laser&Co, Natura e Handbook.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m ²	188	2012	brMalls

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

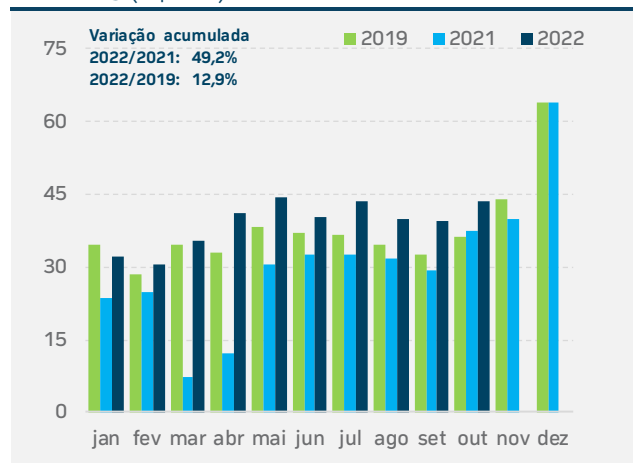


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

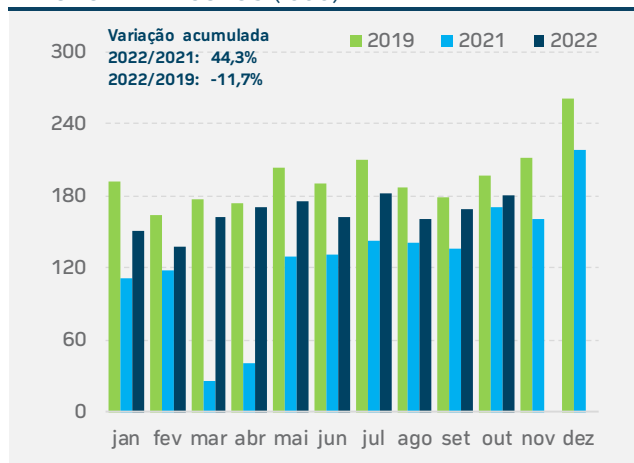
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Varição vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.196.458	1.890.285	16%	22.193.665	13.953.046	59%
Aluguel complementar	114.266	84.256	36%	1.845.920	1.068.810	73%
Aluguel quiosques/stands	332.504	296.305	12%	3.273.587	1.734.402	89%
Outras receitas	37.697	29.638	27%	445.399	576.835	-23%
Receitas totais	2.680.925	2.300.484	17%	27.758.571	17.333.093	60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	26.535	100.341	-74%	(1.121.703)	(3.205.960)	-65%
Outras despesas	(459.647)	(393.437)	17%	(3.575.206)	(2.886.902)	24%
Despesas totais	(433.112)	(293.096)	48%	(4.696.909)	(6.092.862)	-23%
Resultado operacional (NOI)	2.247.813	2.007.389	12%	23.061.662	11.240.230	105%
Resultado estacionamento	786.072	512.782	53%	7.956.733	4.110.052	94%
NOI + estacionamento	3.033.885	2.520.170	20%	31.018.395	15.350.282	102%
Benfeitorias	-	(51.991)	-100%	(178.076)	(596.096)	-70%
Resultado não operacional	17.998	8.403	114%	56.850	134.739	-58%
Fluxo de caixa total	3.051.884	2.476.583	23%	30.897.169	14.888.925	108%

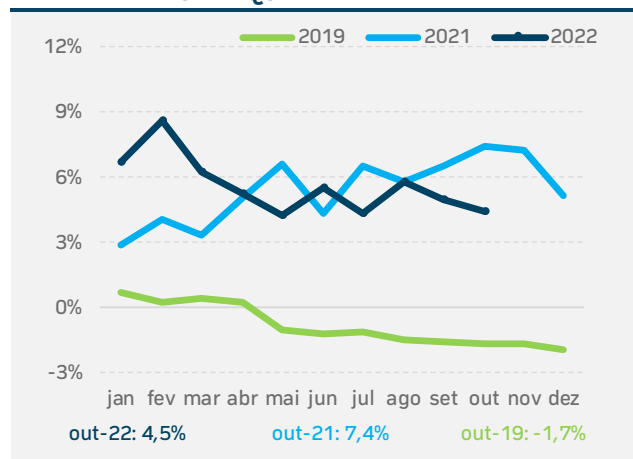
VENDAS (R\$ MM)



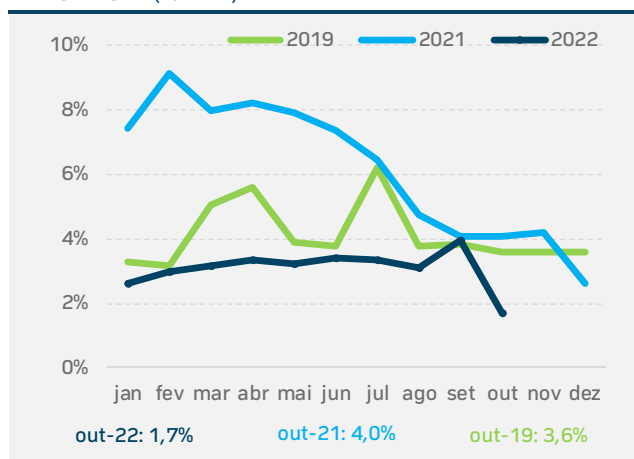
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e tivemos duas importantes inaugurações, com aumento de ABL para o empreendimento: Centauro e Coco Bambu. No mês, o NOI + Estacionamento do Tivoli apresentou crescimento de 36,0% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 24,8% em relação ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,7 mil m ²	143	1998	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi

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

www.tivolishopping.com.br

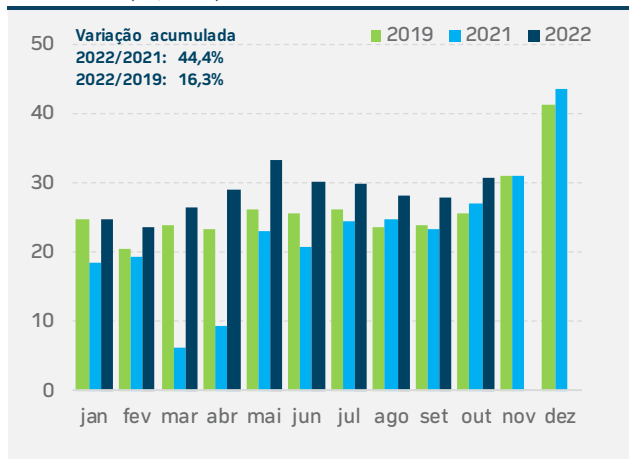


Fotos: Maurício Moreno

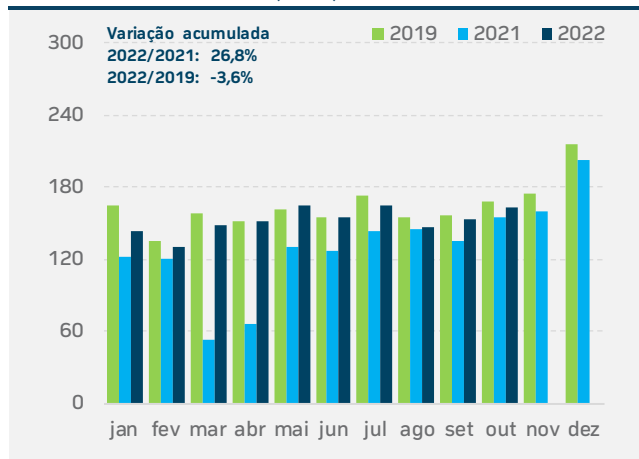
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.591.398	1.423.654	12%	12.937.527	8.386.511	54%
Aluguel complementar	70.175	59.563	18%	1.500.305	868.024	73%
Aluguel quiosques/stands	256.939	206.653	24%	2.133.178	1.292.608	65%
Outras receitas	18.669	13.149	42%	320.487	64.823	394%
Receitas totais	1.937.181	1.703.019	14%	16.891.496	10.611.966	59%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.885)	(65.230)	-37%	(516.591)	(776.624)	-33%
Outras despesas	(156.614)	(151.724)	3%	(1.832.245)	(1.337.106)	37%
Despesas totais	(197.499)	(216.953)	-9%	(2.348.836)	(2.113.730)	11%
Resultado operacional (NOI)	1.739.682	1.486.066	17%	14.542.661	8.498.235	71%
Resultado estacionamento	429.221	389.956	10%	4.036.484	3.069.673	31%
NOI + estacionamento	2.168.904	1.876.021	16%	18.579.145	11.567.908	61%
Benfeitorias	(319.756)	(318.349)	0%	(2.367.134)	(3.377.558)	-30%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.849.148	1.557.672	19%	16.212.010	8.190.351	98%

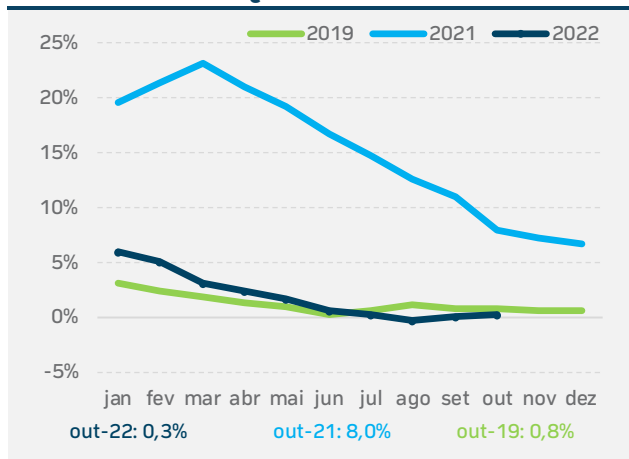
VENDAS (R\$ MM)



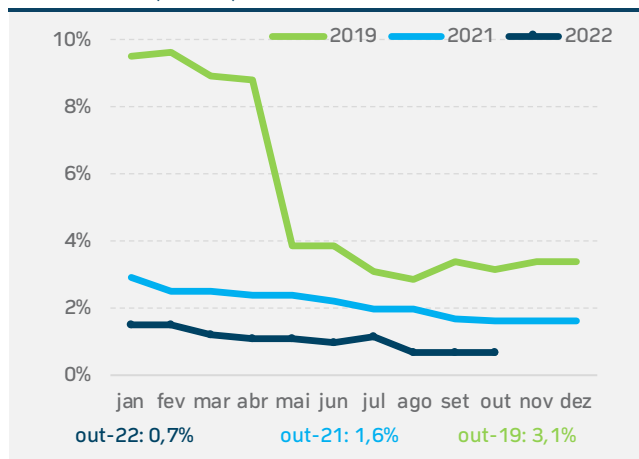
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping Villa Lobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento possui fácil acesso pela Marginal Pinheiros e oferece também um amplo e renovado estacionamento, dividido entre os três pavimentos subterrâneos e a área externa. Em outubro, o resultado do shopping ficou 17,0% acima do realizado em outubro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 6,6% acima do realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 28,2 mil m ²	OPERAÇÕES 218	INAUGURAÇÃO 2000	OPERADOR brMalls
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

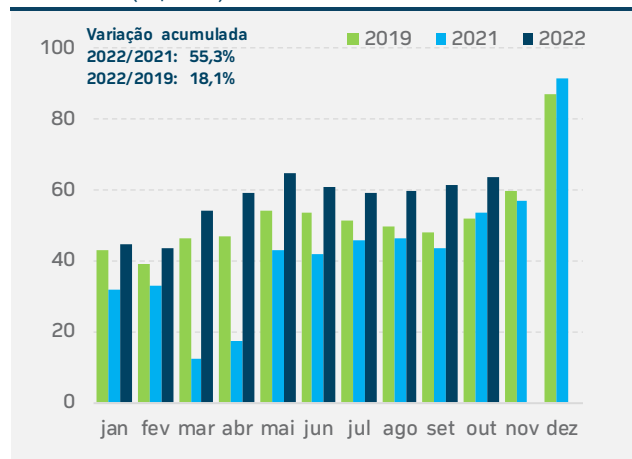


Fotos: Maurício Moreno.

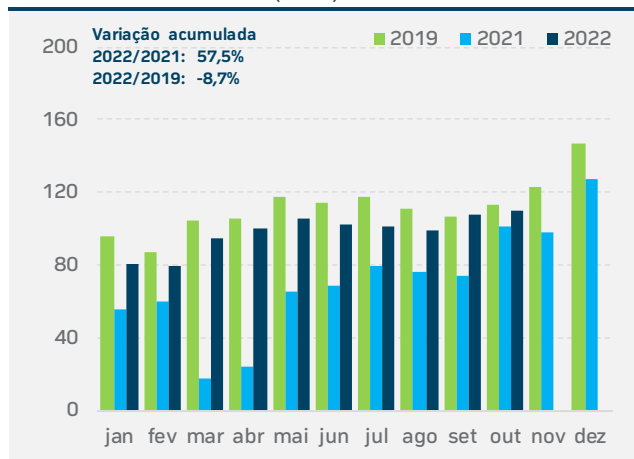
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.097.692	3.277.042	25%	39.805.866	23.667.033	68%
Aluguel complementar	334.934	146.925	128%	4.139.759	1.229.236	237%
Aluguel quiosques/stands	482.134	289.601	66%	5.722.202	2.729.597	110%
Outras receitas	102.556	30.511	236%	853.092	808.318	6%
Receitas totais	5.017.317	3.744.079	34%	50.520.919	28.434.183	78%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(225.164)	(296.164)	-24%	(3.593.092)	(5.351.608)	-33%
Outras despesas	(370.041)	(174.020)	113%	(4.433.278)	(2.296.397)	93%
Despesas totais	(595.205)	(470.184)	27%	(8.026.370)	(7.648.005)	5%
Resultado operacional (NOI)	4.422.112	3.273.895	35%	42.494.549	20.786.179	104%
Resultado estacionamento	1.370.344	936.107	46%	11.794.620	6.081.429	94%
NOI + estacionamento	5.792.456	4.210.002	38%	54.289.169	26.867.608	102%
Benfeitorias	(508.241)	(1.819.153)	-72%	(10.349.871)	(7.690.042)	35%
Resultado não operacional	5.667	29.204	-81%	547.924	(554.483)	-
Fluxo de caixa total	5.289.883	2.420.053	119%	44.487.221	18.623.083	139%

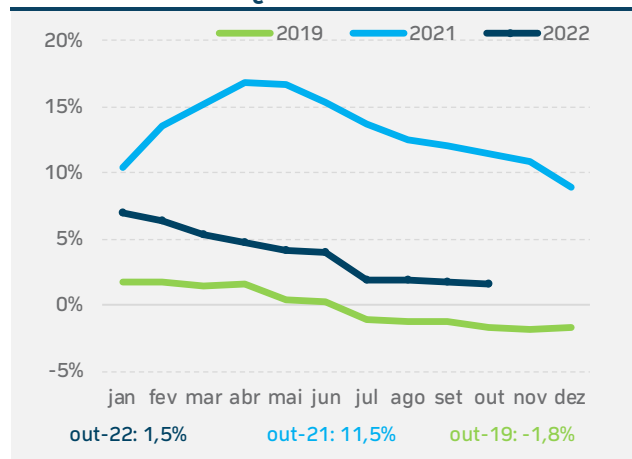
VENDAS (R\$ MM)



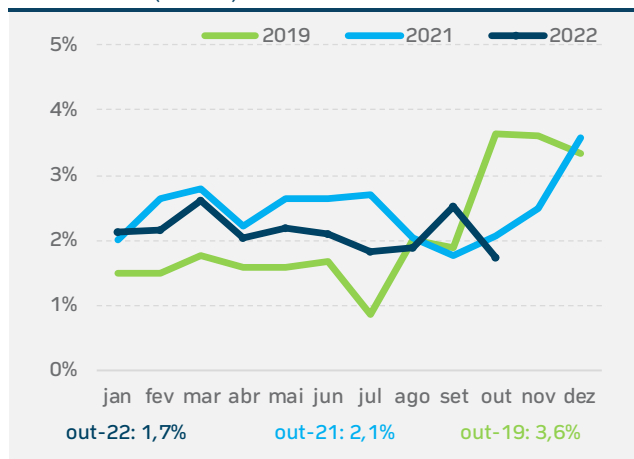
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% 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. Em outubro, o shopping apresentou resultado 12,7% superior ao realizado em out-19. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 13,7% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m ²	138	2009	AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

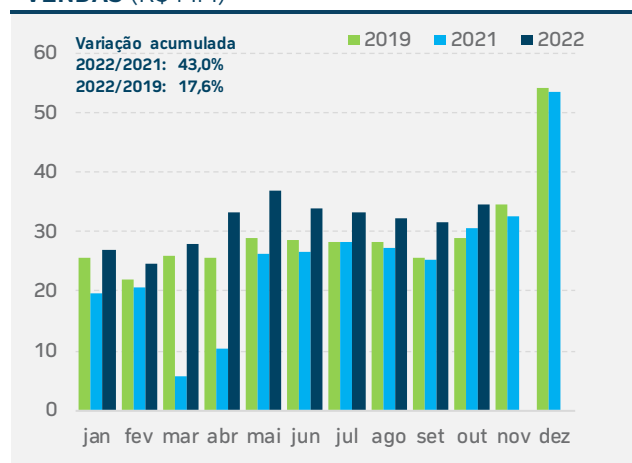


Fotos: Maurício Moreno.

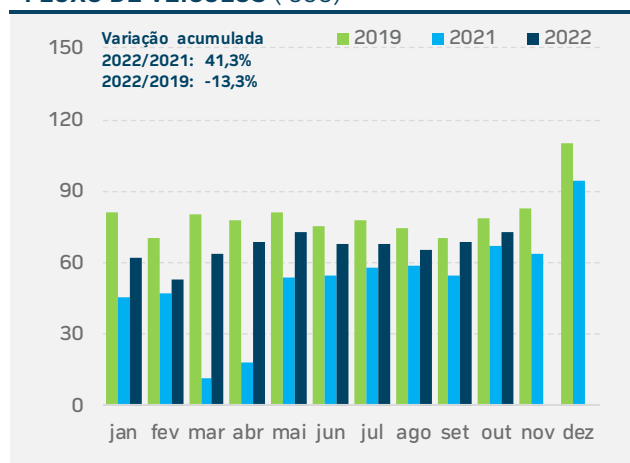
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.943.927	1.937.071	0%	20.594.667	14.719.734	40%
Aluguel complementar	104.577	52.752	98%	962.660	629.059	53%
Aluguel quiosques/stands	375.579	327.388	15%	3.698.221	2.926.622	26%
Outras receitas	47.614	54.032	-12%	2.083.490	488.789	326%
Receitas totais	2.471.697	2.371.244	4%	27.339.038	18.764.204	46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(56.660)	(75.788)	-25%	(696.088)	(733.936)	-5%
Outras despesas	(233.766)	(255.401)	-8%	(2.469.433)	(1.809.686)	36%
Despesas totais	(290.426)	(331.189)	-12%	(3.165.521)	(2.543.621)	24%
Resultado operacional (NOI)	2.181.271	2.040.055	7%	24.173.518	16.220.583	49%
Resultado estacionamento	359.280	281.345	28%	3.118.992	1.727.866	81%
NOI + estacionamento	2.540.551	2.321.400	9%	27.292.510	17.948.449	52%
Benfeitorias	(495.302)	-	-	(4.639.490)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.045.249	2.321.400	-12%	22.653.020	17.948.449	26%

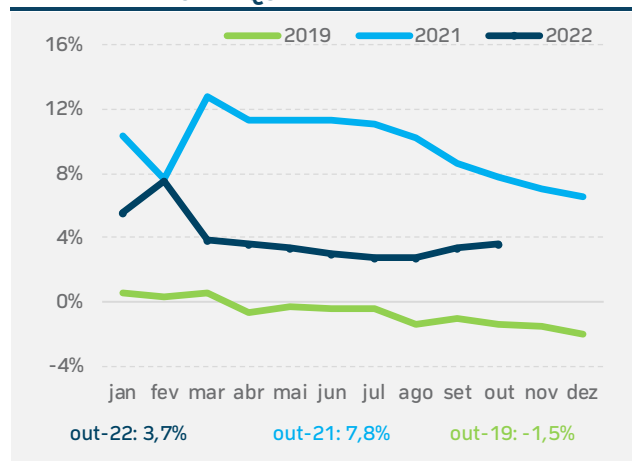
VENDAS (R\$ MM)



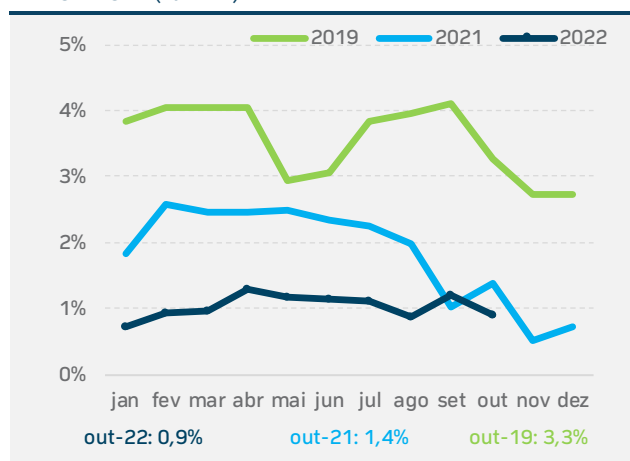
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% 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. Em outubro, o resultado do outlet ficou 42,9% acima do observado em outubro de 2019. No acumulado do ano, o resultado operacional realizado está 52,9% superior ao realizado no mesmo período de 2019, sendo este o principal destaque do portfólio. No mês, observamos uma redução da vacância para 4,8% do ABL total. A entrada da Puma, comentada no último relatório gerencial, foi parcialmente compensada pela saída da Tramontina e Magic Games.

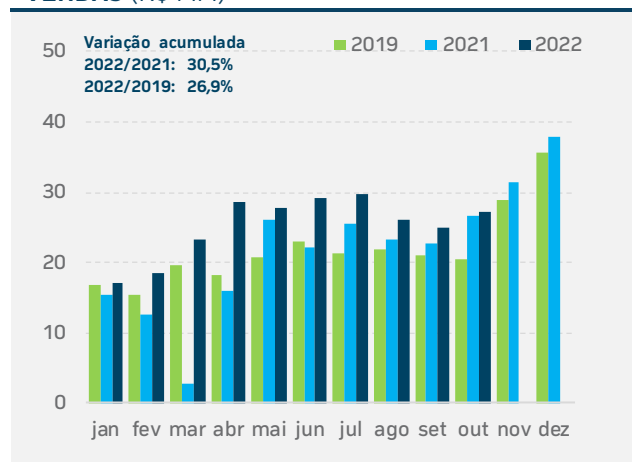
PARTICIPAÇÃO 49%	ABL TOTAL 20,1 mil m ²	OPERAÇÕES 92	INAUGURAÇÃO 2013	OPERADOR Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



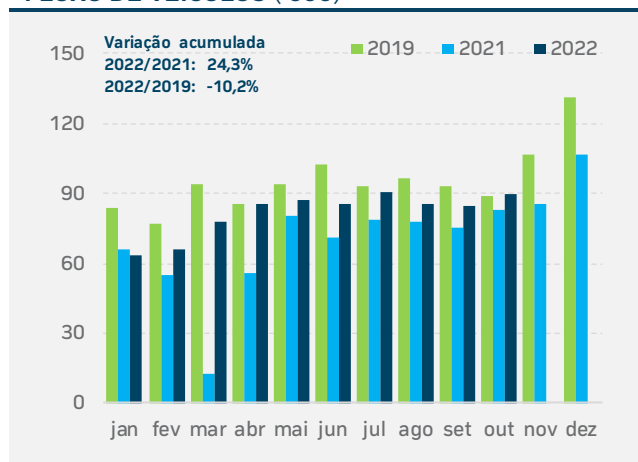
I FASHION OUTLET (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.088.473	755.067	44%	10.020.535	6.618.094	51%
Aluguel complementar	353.158	347.348	2%	4.006.369	2.761.588	45%
Aluguel quiosques/stands	100.055	110.548	-9%	750.804	426.614	76%
Outras receitas	12.682	741	1611%	115.413	170.785	-32%
Receitas totais	1.554.368	1.213.704	28%	14.893.121	9.977.082	49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(115.130)	(34.715)	232%	(421.627)	(808.084)	-48%
Outras despesas	(233.454)	(80.159)	191%	(1.217.703)	(958.357)	27%
Despesas totais	(348.584)	(114.874)	203%	(1.639.331)	(1.766.440)	-7%
Resultado operacional (NOI)	1.205.784	1.098.830	10%	13.253.790	8.210.642	61%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.205.784	1.098.830	10%	13.253.790	8.210.642	61%
Benfeitorias	(2.751)	-	-	(136.494)	-	-
Resultado não operacional	3.001	(20.296)	-	28.973	(18.460)	-
Fluxo de caixa total	1.206.034	1.078.533	12%	13.146.269	8.192.181	60%

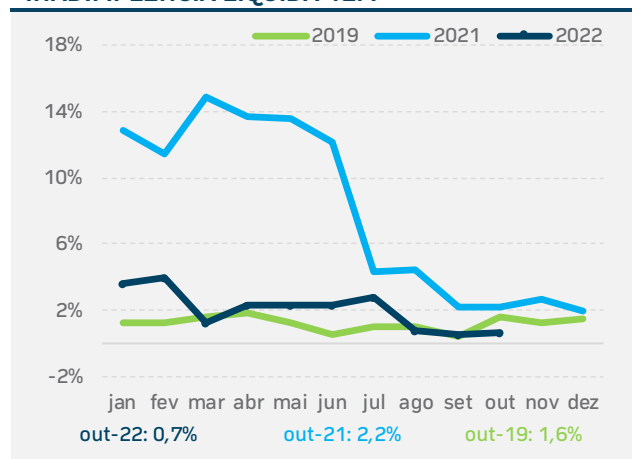
VENDAS (R\$ MM)



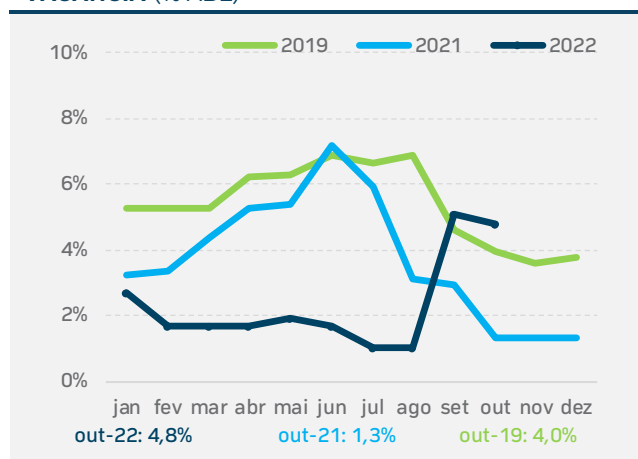
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

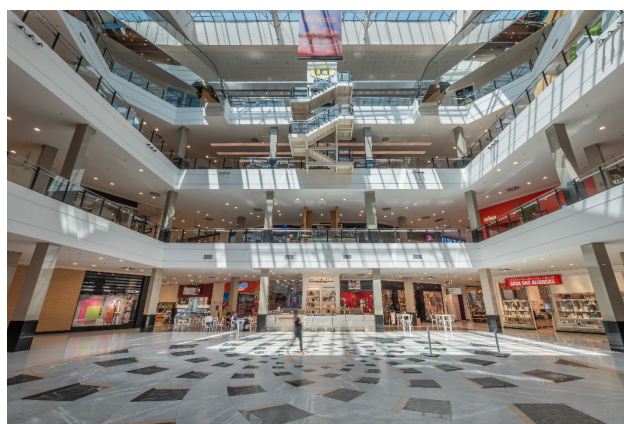
Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em outubro, o shopping apresentou resultado 17,8% inferior ao realizado em out-19. No acumulado até outubro, o shopping apresenta resultado operacional 2,3% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 26,6 mil m ²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 2007	OPERADOR Aliansce Sonae
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	----------------------------

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

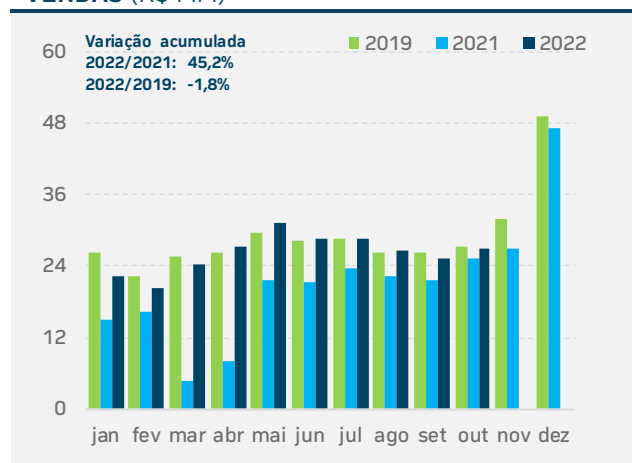


Fotos: Maurício Moreno.

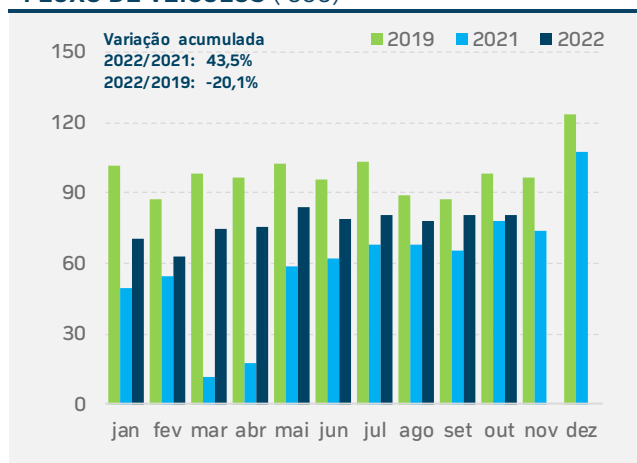
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.436.162	1.409.338	2%	14.721.940	9.211.802	60%
Aluguel complementar	156.631	126.054	24%	1.921.758	1.456.582	32%
Aluguel quiosques/stands	415.124	297.034	40%	4.837.936	2.437.045	99%
Outras receitas	7.780	9.210	-16%	1.072.207	195.194	449%
Receitas totais	2.015.697	1.841.636	9%	22.553.840	13.300.623	70%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(208.800)	(204.238)	2%	(2.104.736)	(4.014.375)	-48%
Outras despesas	(337.589)	(68.611)	392%	(3.019.436)	(1.519.850)	99%
Despesas totais	(546.388)	(272.849)	100%	(5.124.173)	(5.534.225)	-7%
Resultado operacional (NOI)	1.469.308	1.568.787	-6%	17.429.668	7.766.397	124%
Resultado estacionamento	680.153	357.744	90%	5.875.645	2.990.411	96%
NOI + estacionamento	2.149.461	1.926.531	12%	23.305.312	10.756.808	117%
Benfeitorias	(21.393)	(46.961)	-54%	(1.475.751)	(972.028)	52%
Resultado não operacional	(132.902)	(97.207)	37%	(58.777)	(594.183)	-90%
Fluxo de caixa total	1.995.166	1.782.363	12%	21.770.784	9.190.598	137%

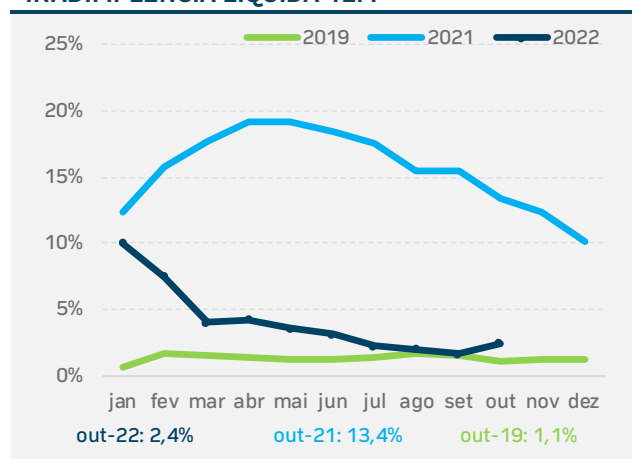
VENDAS (R\$ MM)



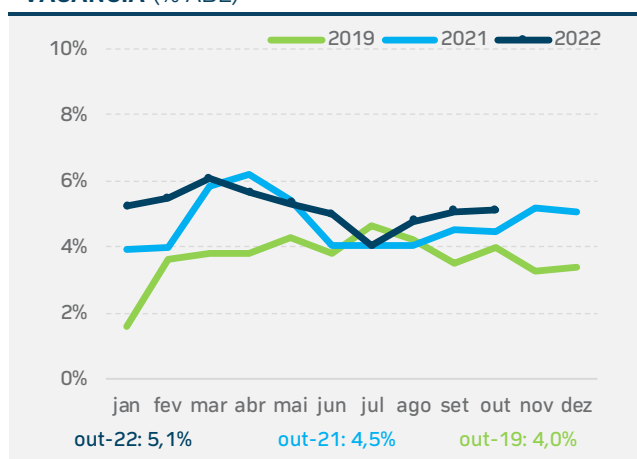
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade. Em outubro, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 43,7% vs. out-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 42,5% no resultado operacional vs. mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	24,5 mil m ²	130	2000	HBR Realty

Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit

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

www.suzanoshopping.com.br

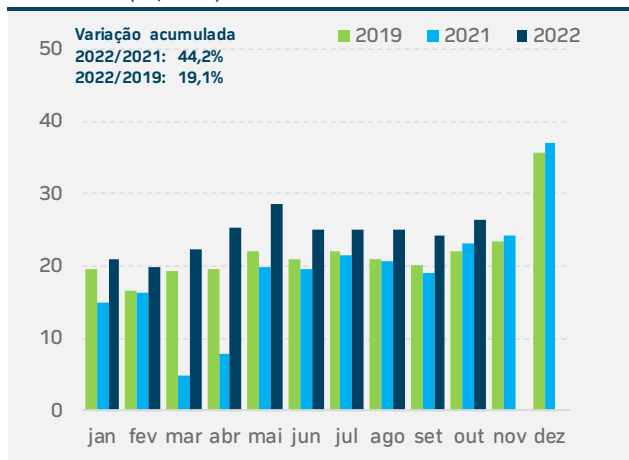


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

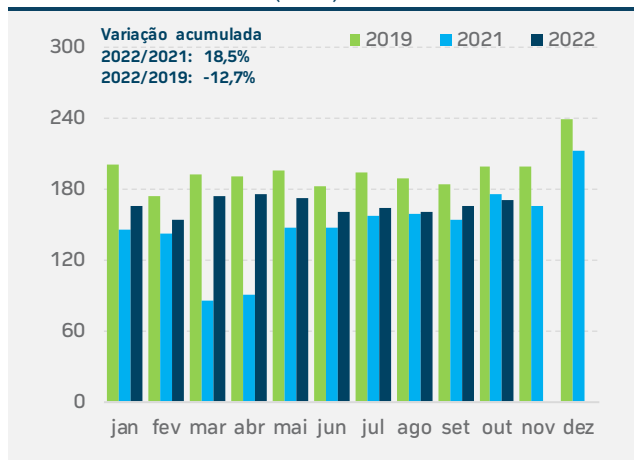
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.510.937	1.184.564	28%	14.789.790	9.546.778	55%
Aluguel complementar	87.736	48.937	79%	1.112.628	458.586	143%
Aluguel quiosques/stands	277.847	325.500	-15%	3.176.692	2.405.890	32%
Outras receitas	182.789	185.555	-1%	1.501.089	1.560.136	-4%
Receitas totais	2.059.309	1.744.555	18%	20.580.200	13.971.390	47%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(182)	84.183	-	357.901	(368.394)	-
Outras despesas	(160.978)	(150.196)	7%	(1.813.099)	(1.116.110)	62%
Despesas totais	(161.160)	(66.013)	144%	(1.455.198)	(1.484.505)	-2%
Resultado operacional (NOI)	1.898.149	1.678.542	13%	19.125.002	12.486.885	53%
Resultado estacionamento	433.444	386.619	12%	4.049.265	2.503.104	62%
NOI + estacionamento	2.331.593	2.065.161	13%	23.174.267	14.989.989	55%
Benfeitorias	(449.267)	(1.058.371)	-58%	(2.778.760)	(2.089.293)	33%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.882.326	1.006.790	87%	20.395.507	12.900.696	58%

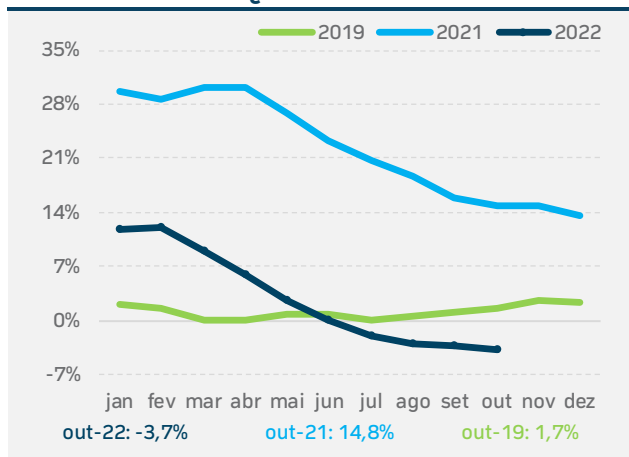
VENDAS (R\$ MM)



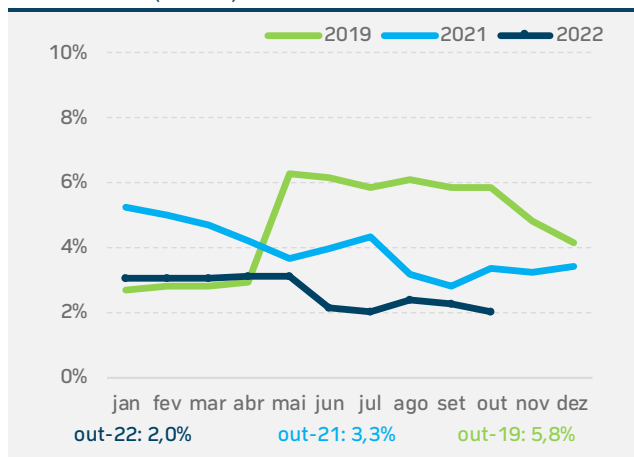
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% 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. Em outubro, o shopping apresentou resultado operacional negativo de R\$ 630 mil. Conforme antecipado no relatório passado, neste fez foi realizado o pagamento da cobertura de inadimplência condominial referente a dois meses (setembro e outubro), o que impactou negativamente o resultado do mês.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
54%	26,3 mil m ²	193	1989	Soul Malls

Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara

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

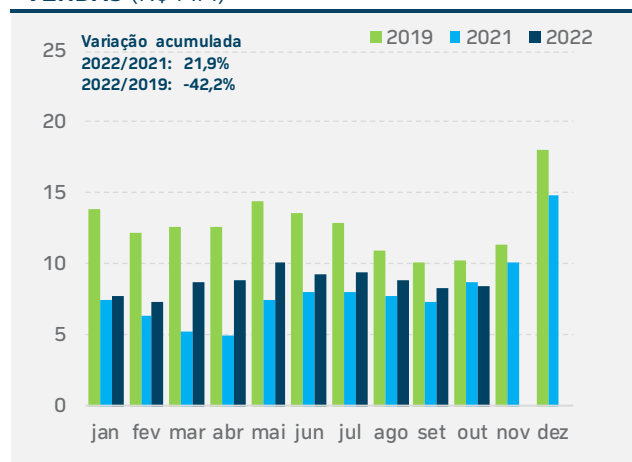
www.goiabeirasshopping.com.br



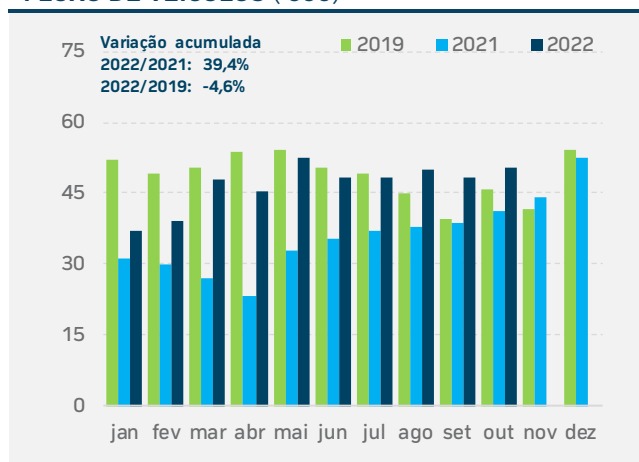
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Varição vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	264.076	169.131	56%	2.669.485	1.119.353	138%
Aluguel complementar	68.342	50.567	35%	990.359	682.668	45%
Aluguel quiosques/stands	77.138	75.899	2%	649.476	848.560	-23%
Outras receitas	569	79	623%	7.225	31.684	-77%
Receitas totais	410.125	295.676	39%	4.316.545	2.682.265	61%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(976.885)	(433.667)	125%	(6.687.572)	(4.658.014)	44%
Outras despesas	(66.635)	(59.223)	13%	(385.721)	(625.356)	-38%
Despesas totais	(1.043.520)	(492.890)	112%	(7.073.293)	(5.283.370)	34%
Resultado operacional (NOI)	(633.395)	(197.214)	221%	(2.756.748)	(2.601.105)	6%
Resultado estacionamento	1.718	1.216	41%	15.620	9.450	65%
NOI + estacionamento	(631.677)	(195.999)	222%	(2.741.129)	(2.591.655)	6%
Benfeitorias	(903.743)	(71.890)	1157%	(1.064.641)	(583.542)	82%
Resultado não operacional	(125.323)	-	-	(250.955)	-	-
Fluxo de caixa total	(1.660.743)	(267.888)	520%	(4.056.724)	(3.175.197)	28%

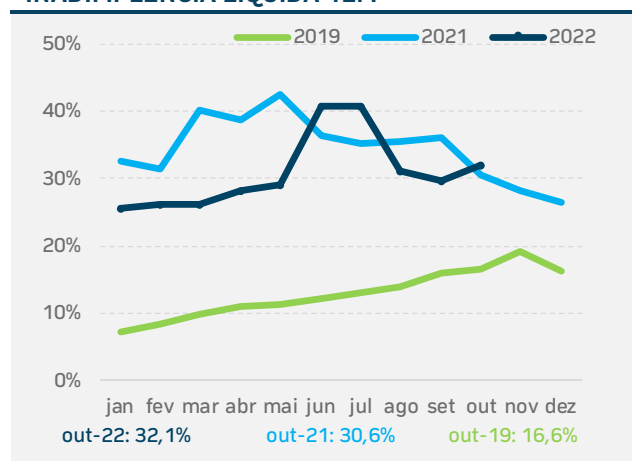
VENDAS (R\$ MM)



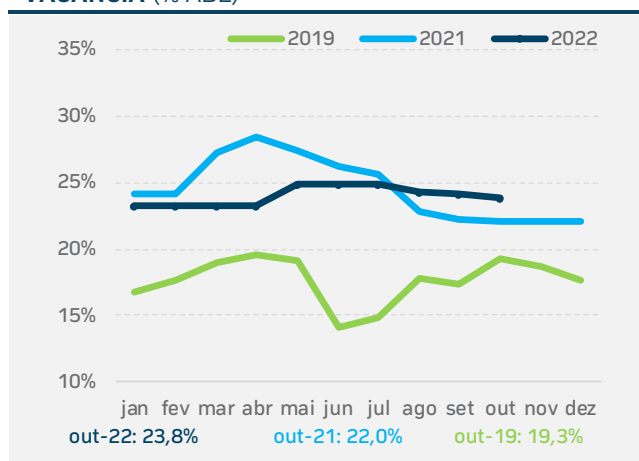
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

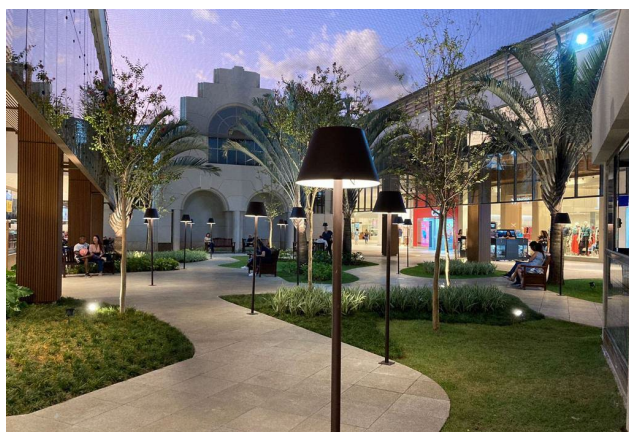
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização 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. Em outubro, o resultado do shopping apresentou crescimento de 41,6% vs. out-19, principalmente em função das receitas de estacionamento que passou a ser cobrado em maio deste ano. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 14,9% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	96	1993	Aliansce Sonae

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

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

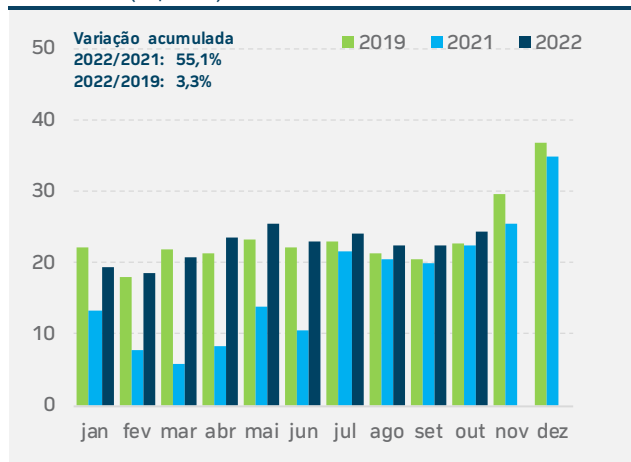
www.francashopping.com.br



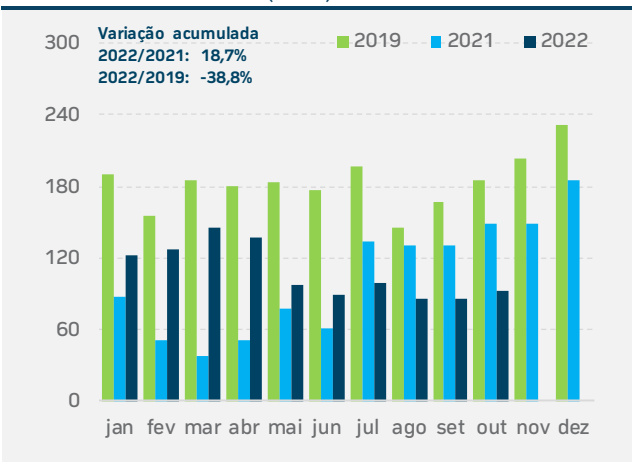
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado out-22	Realizado out-21	Variação vs. out-21	Acum. out-22	Acum. out-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.206.813	1.068.781	13%	11.285.142	7.683.875	47%
Aluguel complementar	64.576	44.310	46%	1.206.603	780.035	55%
Aluguel quiosques/stands	213.146	-	-	1.252.257	22.094	5568%
Outras receitas	12.647	78.818	-	359.223	172.642	-
Receitas totais	1.497.182	1.191.910	26%	14.103.226	8.658.646	63%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(764)	(7.057)	-89%	(43.120)	(126.231)	-66%
Outras despesas	(108.983)	(197.699)	-45%	(1.847.400)	(1.860.308)	-1%
Despesas totais	(109.747)	(204.757)	-46%	(1.890.521)	(1.986.539)	-5%
Resultado operacional (NOI)	1.387.436	987.153	41%	12.212.705	6.672.107	83%
Resultado estacionamento	281.475	-	-	1.771.939	-	-
NOI + estacionamento	1.668.911	987.153	69%	13.984.643	6.672.107	110%
Benfeitorias	(2.789.963)	(36.852)	7471%	(19.841.815)	(388.031)	5013%
Resultado não operacional	88.354	-	-	301.165	300.000	0,4%
Fluxo de caixa total	(1.032.697)	950.301	-	(5.556.007)	6.584.075	-

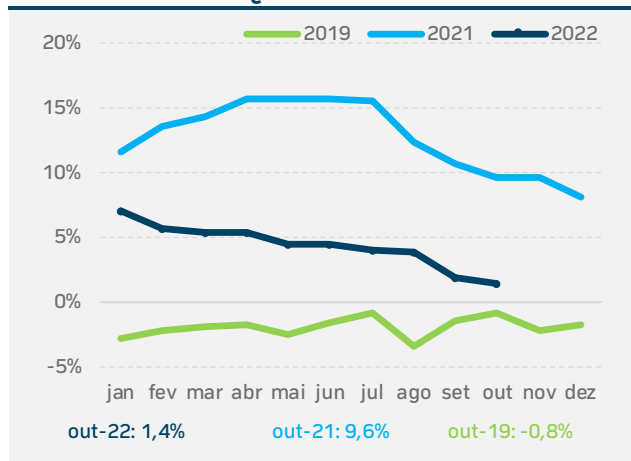
VENDAS (R\$ MM)



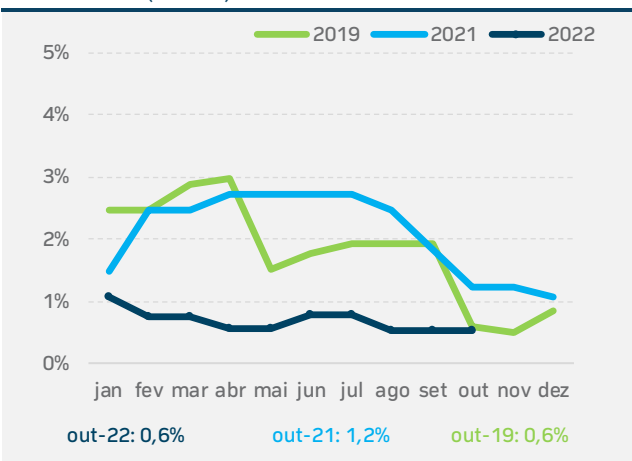
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% 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 10,3% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#))

PARTICIPAÇÃO 10,3%	ABL TOTAL 126,3 mil m ²	OPERAÇÕES 392	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR Aliansce Sonae
-----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	----------------------------

Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br



Foto 1: perspectiva do projeto de revitalização, Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

SHOPPING JARDIM SUL (4% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII JRDM11)

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.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
17,6%	28,6 mil m ²	187	1990	brMalls

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.jardimsul.com.br



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. Em 2019, foi realizada uma emissão para realizar um retrofit completo da fachada, a criação de uma passarela Gourmet e expansão do L3. Em relação as lajes comerciais construídas com recursos da última emissão, a administradora informa que a totalidade dos 6,5 mil m² de ABL já foram locados.

Em 23 de novembro, foi divulgada a Ata da AGE ([link](#)), na qual foi aprovada a substituição da administradora do FLRP11 pela Hedge DTVM e a contratação da Hedge Real Estate como gestora do FLRP11. Vale destacar que o HGBS se declarou conflitado nesta AGE e, portanto, não votou.

As mudanças terão efeitos a partir do fechamento dos mercados em 15 de dezembro de 2022.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,8%	48,7 mil m²	147	2006	Floripa

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

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

www.floripashopping.com.br



GRAND PLAZA SHOPPING (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.

Conforme detalhado anteriormente, em 6 de dezembro, após viabilizar um Acordo de Reorganização entre o HGBS11, ABCP11, a Rio Bravo e SYN, a Hedge, na qualidade de administradora do HGBS11, cotista com mais de 5% das cotas emitidas do ABCP11, solicitou à Rio Bravo, que seja realizada a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária, para submeter à deliberação dos cotistas do ABCP11 a cisão parcial do ABCP11.

Para maiores detalhes sobre a Cisão Proposta, recomendamos a leitura do Fato Relevante divulgado pelo HGBS ([link](#)) e a Proposta da Administradora para a AGE divulgadas pela Rio Bravo ([link](#)), que traz com detalhes as condições propostas para viabilizar este acordo.

A Hedge continuará acompanhando ativamente os acontecimentos em defesa dos interesses do HGBS e seus cotistas.

PARTICIPAÇÃO 7,5%	ABL TOTAL 69,5 mil m ²	OPERAÇÕES 284	INAUGURAÇÃO 1997	OPERADOR SYN
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br	



VIA PARQUE SHOPPING (2% 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 12,4%	ABL TOTAL 57,2 mil m ²	OPERAÇÕES 238	INAUGURAÇÃO 1993	OPERADOR Alianse Sonae
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------------

Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 06 de dezembro a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Hedge DTVM"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("HGBS11"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o HGBS11, na qualidade de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 ("ABCP11" ou "Fundo"), detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do ABCP11, solicitou à Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora do ABCP11 ("Rio Bravo"), para submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias da ordem do dia, de modo que sejam deliberadas na forma de pauta una, ou seja, não serão admitidas aprovações parciais:

i) Aprovar a cisão parcial do Fundo ("Cisão Parcial"), com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% (sessenta e um vírgula quarenta e um por cento) do patrimônio do Fundo ("Parcela Cindida"), para o Fundo SYN (abaixo definido), conforme detalhado no protocolo de justificação e cisão anexo à convocação ("Protocolo de Cisão"), tendo como data-base o fechamento dos mercados do dia 29 de dezembro de 2022 ("Data-base").

ii) Aprovar que o Fundo arque, proporcionalmente à fração ideal do Imóvel remanescente que permanecerá de propriedade do Fundo, com o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") devido sobre a transferência de titularidade da fração ideal do Imóvel objeto da Cisão Parcial para o Fundo SYN, bem como emolumentos notariais e registrais;

iii) Aprovar que o Fundo outorgue a Alienação Fiduciária do Imóvel, em termos substancialmente similares aos da Alienação Fiduciária SYN, caso a CVM autorize que o Fundo preste tal garantia, conforme a solicitação a ser encaminhada pela Rio Bravo à CVM. Caso a CVM não autorize que o Fundo preste tal garantia, fica desde já aprovado que o Fundo, representado por seu administrador, compromete-se a não alienar, direta ou indiretamente, o percentual de 38,50% (trinta e oito vírgula cinquenta por cento) da fração ideal detida por ele no Imóvel, nem realizar amortizações de cotas de forma a tornar o patrimônio líquido do Fundo insuficiente para o pagamento da parcela por ele devida das perdas e despesas decorrentes das Contingências, até que definitivamente resolvidas todas as Contingências (materializadas ou não); e

iv) Aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal ("Pedido de AGE").

Foi solicitado, ainda, que o Pedido de AGE e os seus anexos, bem como o pedido de procuração de voto, sejam disponibilizados na presente data nos websites do ABCP11, da CVM e da B3.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)

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



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

hedgeinvest.com.br