

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



DEZEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
CONVOCAÇÃO AGE – 28/02/2024	6
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	8
ESG HEDGE BRASIL SHOPPING	9
PRINCIPAIS DESTAQUES	10
DESEMPENHO DO FUNDO	15
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	19
SHOPPING PENHA	22
SHOPPING WEST PLAZA	24
SHOPPING JARDIM SUL	26
CAPIM DOURADO SHOPPING	28
MOOCA PLAZA SHOPPING	30
TIVOLI SHOPPING CENTER	32
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	34
SHOPPING VILLALOBOS	36
I FASHION OUTLET	38
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	40
SANTANA PARQUE SHOPPING	42
SUZANO SHOPPING	44
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	46
FRANCA SHOPPING	48
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	50
FLORIPA SHOPPING	51
GRAND PLAZA SHOPPING	52
VIA PARQUE SHOPPING	53
GLOSSÁRIO	54
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	55
DOCUMENTOS	58

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\$ 231,52

COTA DE MERCADO

R\$ 230,75

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,9 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

105.410

ABL PRÓPRIA ¹

233,9 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Nove emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 29/12/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da expressiva melhora de mercado verificada em novembro, assistimos em dezembro a mais uma performance bastante positiva dos ativos de renda variável, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019. O IFIX valorizou 4,25% em dezembro e encerrou o ano com 15,50% de alta e o Ibovespa alcançou 5,38% de alta em dezembro e 22,28% no ano, sendo o grande destaque entre os investimentos de renda variável. Os números são realmente muito positivos, principalmente quando lembramos que a Selic média do ano se situou em 13,04%, ou seja, um número bastante elevado. Aliás, a renda fixa também teve um desempenho muito satisfatório, com o IMA-B valorizando 16,05% em 2023 e o mercado futuro de juros na B3 indicando uma Selic para o fim de 2024 de 9,02% depois de ter terminado o mês de novembro indicando uma taxa de 9,49% para o mesmo período, ou seja, um fechamento da taxa de quase 5% em dezembro que promoveu um alinhamento da expectativa do mercado com a expectativa da pesquisa FOCUS do Banco Central que também terminou o ano prevendo uma Selic ao fim de 2024 de 9,00%.

As razões para esse desempenho positivo dos mercados foram várias e o resultado não expressa a grande volatilidade que tivemos durante o ano. Sem dúvida, no campo externo, apesar de as turbulências geopolíticas terem se acentuado ainda mais, com os conflitos em Gaza e suas consequências para toda a região, o marco definitivo para essa melhora foi a definição pelo Banco Central dos EUA (FED) do fim do ciclo de aperto monetário indicando que podemos estar caminhando para o chamado “soft landing”, que seria a volta da inflação a níveis próximos da meta, sem promover uma recessão. Ainda temos indicadores de inflação bastante elevados no mundo desenvolvido. Nos EUA, a inflação acumulada em 2023 ficou em 3,40%, enquanto na zona do Euro, a prévia da inflação de 2023 aponta para 2,90%. Entretanto, quando lembramos que o pico de alta dos preços foi 9,10% nos EUA em junho de 2022 e 10,65% na zona do euro em outubro de 2022, verificamos que a autoridade monetária foi muito bem-sucedida na sua missão de derrubar a inflação. A batalha ainda não está ganha, como demonstra o núcleo da inflação de serviços nos EUA, por exemplo, que se situa em 5,50%, o que ressalta a dificuldade que os bancos centrais terão para cruzar essa última milha e trazer a inflação para a meta de 2% em 2024. Mas já permite que o mercado faça previsões de corte nas taxas de juros nos mercados desenvolvidos ainda no primeiro semestre de 2024 e abre a perspectiva de um mercado bastante promissor para 2024.

Aqui no Brasil não foi diferente. Assistimos à inflação encerrar 2023 em 4,62% no acumulado do ano, portanto dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que era de 3,25% com oscilação de 1,50% para cima ou para baixo. O início do processo de relaxamento da política monetária pela BACEN se mostrou acertado e a expectativa dos mercados, como já dissemos acima, indica uma redução da Selic para um patamar de 9,00% ao fim de 2024. Lembramos que temos os mesmos desafios das economias desenvolvidas, o núcleo da inflação de serviços no Brasil se encontra em 4,73%, mas acreditamos que a dinâmica está funcionando bem e o BACEN conseguirá cumprir a meta em 2024 que terá um teto de 4,50%. Um bom exercício, nos parece comparar a expectativa para os EUA com a nossa expectativa, assim teríamos, inflação de 3% e juros de 4,25% a 4,50%, contando com 3 a 4 cortes de 0,25% promovidos pelo FED e inflação de 4% e juros de 9% por aqui (expectativa da FOCUS). Esse quadro seria, em nossa opinião, bastante equilibrado e permitiria que o prêmio de risco para o Brasil permanecesse estável, com atração de capital estrangeiro, garantindo a manutenção de um fluxo positivo de recursos financeiros para o Brasil. Nesse cenário nos parece que teremos mais um ano positivo para os investimentos em ativos de renda variável no Brasil em 2024, poderíamos ter uma apreciação bastante interessante tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Qual seria o ponto de atenção? Acreditamos que o risco pode estar em um enfrentamento maior entre o Governo e o Congresso, como já ficou claro, nesse começo de ano, nas reações de alguns parlamentares ao veto feito pelo presidente Lula ao estabelecimento de um calendário para o empenho e execução de emendas parlamentares que fazia parte da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2024. Outro ponto sensível pode estar na relação do ministro da fazenda, Fernando Haddad com o PT e sua presidente Gleisi Hoffmann, visto que essa última se tornou mais crítica em relação ao posicionamento do ministro que se mostra mais consciente da importância dos indicadores macroeconômicos e da responsabilidade fiscal na implementação de políticas econômicas para o país. Por enquanto, Haddad conseguiu aprovar o chamado arcabouço fiscal, que se baseia, em uma abordagem simplista, em um limite de gastos e uma meta para o resultado primário do governo e é instrumental para controlar as contas públicas e, indo além, também conseguiu rever alguns benefícios fiscais, principalmente



aqueles ligados às reduções de ICMS estaduais e seu impacto nos tributos federais. Além disso, temos que ressaltar a aprovação da Reforma Tributária como a grande conquista do ministro e do governo federal em 2023.

Como vimos, o quadro geral não se alterou e, na nossa visão, continua bastante positivo para os investimentos. Acreditamos que a manutenção de investimentos em renda variável, em especial nos Fundos de Investimento Imobiliário e ações, trará resultados muito favoráveis em 2024.

Desejamos um excelente 2024 aos nossos investidores, colaboradores e amigos e mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

CONVOCAÇÃO AGE – 26 de fevereiro de 2024

Em 28 de dezembro de 2023, a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, convocou uma Assembleia Geral Extraordinária a fim de deliberar alterações no Regulamento do Fundo de forma a:

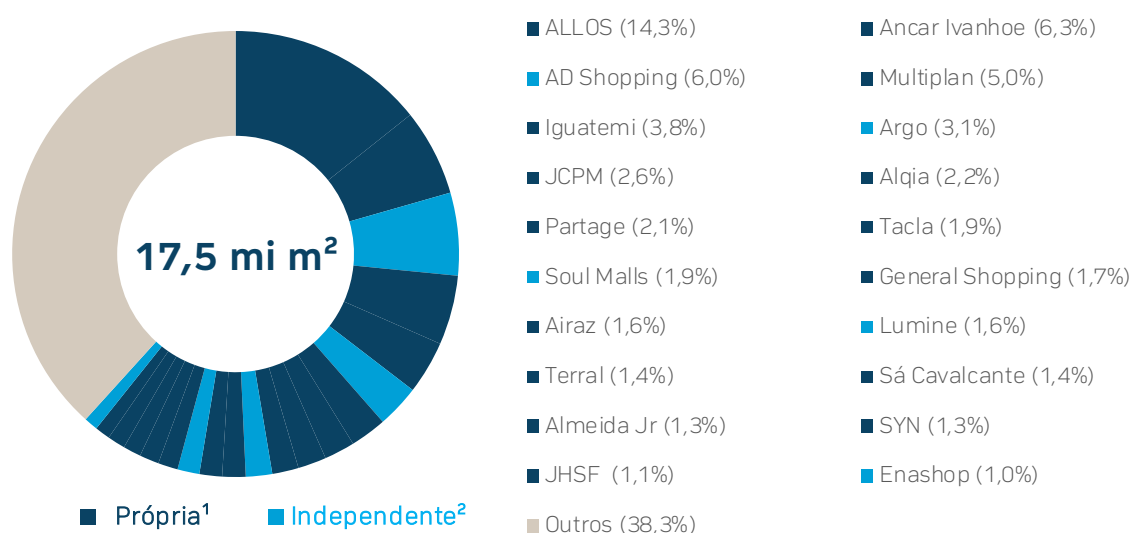
- 1) **Permitir a contratação, em condições de mercado, de empresas que possuam relações societárias com a Hedge ou pessoas a ela ligadas para prestação dos seguintes serviços relacionados aos ativos do Fundo:**

Administração: consiste na gestão do dia a dia da propriedade como: gestão de contratos de locação e de fornecedores do empreendimento, gestão e cobrança de receitas e despesas do ativo, supervisão dos serviços de manutenção, limpeza, segurança e estacionamento, relacionamento com os lojistas, gestão de recursos humanos, marketing, coordenação de investimentos/benfeitorias, entre outros.

Comercialização: Prospecção e negociação com potenciais lojistas, anunciantes e eventos a serem realizados no shopping.

Destacamos também que apesar da consolidação que vem acontecendo, o mercado de administração de shopping center ainda é bastante pulverizado, conforme demonstrado abaixo.

Market Share dos Principais Administradores de Shopping (% da ABL)



¹Própria: Empresas que possuam participações relevantes na maioria dos shoppings que administram.

²Independente: Empresas que têm como foco principal a prestação do serviço de administração para terceiros.

Fonte: Censo Abrasce 2022/2023

Adicionalmente, como é possível observar, os cinco principais administradores independentes, representam um *market share* inferior a 15% da ABL do Brasil. Em grande maioria, os serviços de administração e comercialização são feitos por empresas que também detêm participação relevante nos ativos, como Allos, Ancar Ivanhoe, Multiplan, Iguatemi, entre outros.

Assim, em linha com o praticado no mercado, conforme o Fundo passa a ter posição controladora em uma quantidade significativa de ativos, a contratação de empresa que possua relação societária com o Gestor e Administrador do Fundo para os serviços de administração e comercialização destes ativos garantem, principalmente, **um maior alinhamento entre a gestão do Fundo e a gestão dos seus imóveis**. Dentre os benefícios, destacamos a gestão estratégica de portfólio, gestão de recursos humanos, controle e influência em todas as etapas do processo decisório em busca de maior rentabilidade do portfólio.

Por fim, destacamos que hoje o Fundo já contrata terceiros para prestação destes serviços, inclusive listados acima, e esta aprovação permitiria que fossem contratadas também empresas que possuam relações societárias com a Hedge. Assim, se aprovado, **não haverá aumento de custos para o Fundo e seus cotistas**.

- 2) **Permitir que o Fundo faça operações com CRI cujo lastro ou garantias sejam formados por ativos detidos por fundos de investimentos geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Hedge, respeitando determinados parâmetros, detalhados na convocação.**

Primeiramente, ressaltamos que não há qualquer intenção de mudança no perfil e/ou estratégia do Fundo. O HGBS continuará sendo um fundo de gestão ativa de shopping centers.

Em nossa visão, um Fundo de gestão ativa de shopping center deve ter em caixa algo entre 5% e 10% do patrimônio líquido do Fundo para fazer frente às necessidades de investimento das propriedades bem como aproveitar eventuais oportunidades de aquisição que demandem uma ação rápida do Fundo. Adicionalmente, lembramos que conforme determina a lei 8.668/93, os investimentos feitos por FII em fundos de renda fixa ou títulos públicos são tributados, com alíquotas entre 15% e 22,5% sobre a rentabilidade, conforme tabela regressiva do IR. Desta forma, visando a uma gestão de caixa mais eficiente do ponto de vista tributário, buscamos diversificar a alocação deste caixa em produtos isentos como FII que investem em CRI, ou LCI e CRI, diretamente.

Vale destacar que o Regulamento do Fundo já permite o investimento nestes produtos como alocação de caixa. O proposto é um refinamento deste conceito, trazendo para deliberação parâmetros para que um CRI seja elegível para investimento. No mais, acreditamos que a possibilidade de investimentos em CRI em que participamos da estruturação, aumenta o leque de oportunidades de investimentos com retornos atrativos e eficiência tributária, com muito mais conhecimento do produto, devedores e, consequentemente, uma maior compreensão dos riscos envolvidos.

Adicionalmente, com a aprovação deste item, o Fundo poderia, por exemplo, recomprar os CRI emitidos pelo próprio Fundo, o que em determinados casos pode ser vantajoso para o Fundo, como em casos que estejam negociando no mercado secundário com desconto ou também como uma forma de redução da alavancagem líquida do Fundo, sem a necessidade do pagamento de eventuais multas de pré-pagamento.

- 3) **Permitir que o Fundo faça operações com CRI que sejam estruturados, distribuídos, custodiados, escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Hedge, em ambos os casos respeitando determinados parâmetros, detalhados na convocação.**

Além dos motivos abordados no item anterior, vale ressaltar, que o Regulamento do Fundo restringe o investimento a shopping centers que estejam devidamente construídos. Por esta razão, para viabilizar o investimento em shoppings em construção ou em maturação, por vezes recorremos à estruturação de um CRI para financiar a obra, com possibilidade de posterior conversão em participação direta no imóvel, como feito por exemplo com CRI Sinop ([link](#)). Neste caso, foi necessária a contratação de empresas terceiras para atuar como escriturador, custodiante e distribuidor.

- 4) **Atualização do capital autorizado do Fundo, que passaria a ser de R\$ 3 bilhões, sem considerar as emissões realizadas até a presente data.**

Esta atualização visa a reduzir custos com convocações de assembleias gerais e dar maior agilidade à aquisição de novos ativos, uma vez que não haverá também prazos para convocação e realização de tais assembleias. Além disso, o crescimento do patrimônio do Fundo poderá trazer aumento na liquidez de suas cotas no mercado secundário, além da diluição de custos fixos e maior diversificação do seu portfólio. Cumpre esclarecer que, conforme o Regulamento proposto, as novas emissões de cotas realizadas dentro do capital autorizado só poderão ser feitas desde que ao menos 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo esteja investido em empreendimentos imobiliários.

- 5) **Por fim, permitir que a Administradora e a Gestora do Fundo, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo possam prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, no intuito exclusivo de garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, nos termos da Lei 14.754/2023.**

Acreditamos que esta possibilidade permitirá ao Fundo levantar recursos em condições mais atrativas em momentos que a janela de captação via emissão de cotas estiver fechada.

A Convocação, a Proposta da Administradora e o modelo para Manifestação de Voto encontram-se disponíveis para consulta no [site](#) do Fundo.

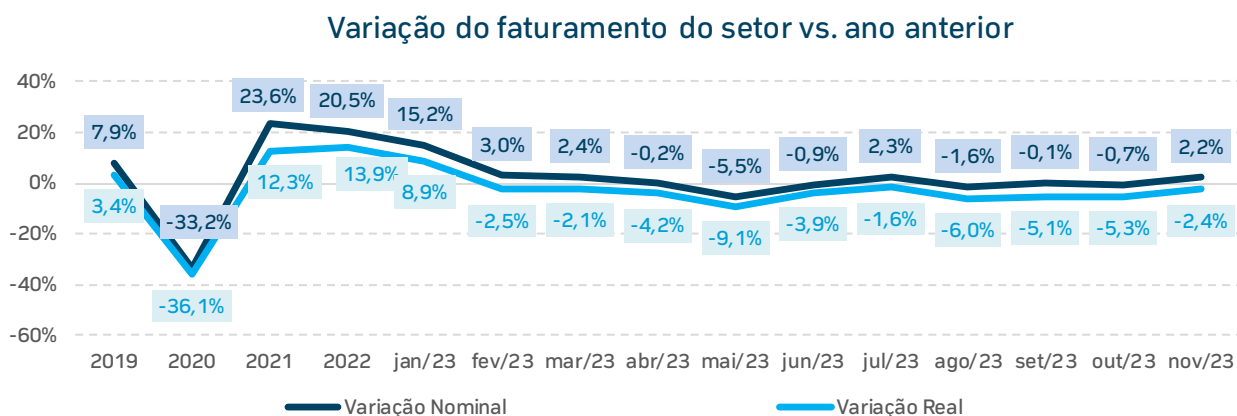
Por fim, informamos que os investidores que eram cotistas na data de convocação da AGE receberão um link para votação no e-mail cadastrado na corretora.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 2,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 2,4%.

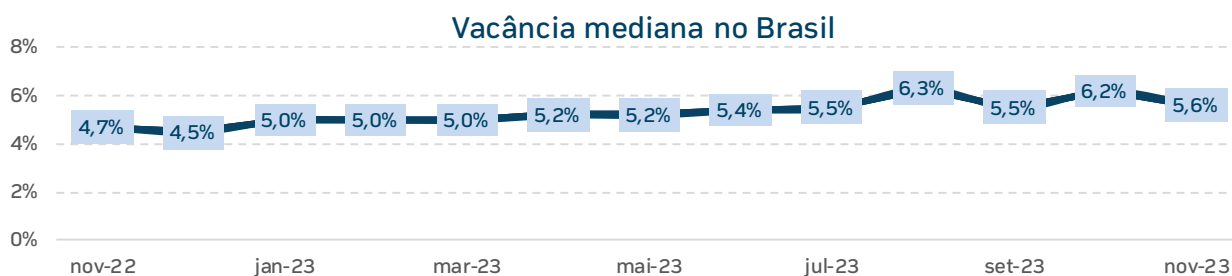
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Nov/23	5,6%	6,7%	5,1%	4,7%	5,6%
Out/23	6,2%	6,6%	5,0%	5,2%	6,3%



Fonte: Abrasce.

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)

Evolução dos Indicadores de Sustentabilidade

O São Bernardo Plaza foi um grande destaque no portfólio com a melhora de diversos indicadores de sustentabilidade. No ano de 2023, tivemos um crescimento de 16% na taxa de reciclabilidade e de 45% na utilização de água de reuso, quando comparados ao ano de 2022.



Árvore de ADOÇÃO

O Mooca Plaza Shopping realizou pelo segundo ano consecutivo a campanha natalina de adoção de cães e gatos "Árvore de ADOÇÃO", em parceria com o projeto sem fins lucrativos MoocAnimal, que ajuda animais em situação de vulnerabilidade e busca por adoções responsáveis.

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.



Arrecadação de Brinquedos

No mês de dezembro, o Tivoli Shopping realizou uma campanha natalina de arrecadação de brinquedos em parceria com a Unimed e a Faculdade de Americana. Foram arrecadados e distribuídos às crianças mais de 1.000 brinquedos no período próximo ao Natal. O shopping compartilhou em sua conta no Instagram um [vídeo](#) relatando a ação.

Leitura para Todos

Em parceria com a ALLOS, o Santana Parque Shopping realizou mais uma edição do projeto Leitura para Todos, distribuindo 1.117 livros para três instituições da região da Zona Norte de São Paulo: Instituto Resgatando Vidas, Escola Arlete Terezinha Pizão e Associação do Alto da Vila Brasilândia. O projeto visa colaborar de forma consciente para uma transformação social por meio da educação, ao incentivar o hábito da leitura entre as crianças do projeto.



PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de novembro. Destacamos que a aquisição de 60% do Capim Dourado Shopping está refletida nos indicadores operacionais do mês e, a aquisição de 65% do Boulevard Shopping Bauru será refletida nos indicadores operacionais de dezembro, ou seja, a partir do relatório gerencial de janeiro de 2024.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.290 em novembro, o que representa um crescimento de 10,5% considerando o portfólio atual vs. portfólio de novembro de 2022. No acumulado do ano, o crescimento é de 9,4% vs. mesmo período de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa, Jardim Sul e Capim Dourado e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 7,6% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no acumulado do ano, um crescimento de 7,0% vs. mesmo período de 2022.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou novembro com 6,4% da ABL vaga vs. 7,0% em outubro. A inclusão do Capim Dourado nos indicadores operacionais foi a principal razão desta redução na vacância do Fundo.

NOI/M²: Em novembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 80,7 /m², um crescimento de 2,0% considerando portfólio atual vs. o portfólio de novembro de 2022. No acumulado do ano, o crescimento é de 8,9% vs. mesmo período de 2022.

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

Novembro - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. nov/22	YTD vs. 2022.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. nov/22	YTD vs. 2022
Penha	13%	88%	29.769	5,0%	1.557	6,8%	6,0%	87,3	-10,1%	4,5%
West Plaza ²	10%	89%	36.767	12,5%	719	-7,3%	-4,0%	49,0	1,7%	-0,5%
Jardim Sul	9%	40%	28.739	3,2%	2.092	7,5%	10,0%	128,8	28,7%	14,4%
Pq D. Pedro ²	9%	9%	126.518	2,1%	1.468	12,3%	10,4%	135,4	10,5%	9,9%
Capim Dourado	7%	60%	38.801	3,5%	1.136	3,1%	8,3%	59,3	18,7%	28,4%
Mooca	7%	20%	42.070	0,7%	2.093	14,6%	9,5%	161,9	19,6%	14,8%
Tivoli	7%	59%	25.890	1,5%	1.438	10,4%	7,7%	95,2	26,8% ⁵	16,3% ⁵
São Bernardo	7%	35%	42.901	1,4%	1.126	6,4%	6,2%	80,9	0,5%	8,2%
Villa Lobos	6%	15%	28.260	1,8%	2.691	13,2%	11,6%	212,7	-2,6%	11,6%
IFONH	4%	49%	20.048	2,7%	2.028	23,8%	16,2%	85,7	16,5%	14,0%
Pr. da Moça	4%	23%	30.128	1,9%	1.273	6,8%	5,4%	97,0	6,4%	4,0% ⁶
Floripa ²	3%	25%	47.960	3,1%	1.092 ⁴	5,9%	7,6%	58,7	10,4%	20,0%
Santana	2%	15%	26.565	11,0%	1.082	3,9%	2,8%	72,8	21,0%	-6,3%
Suzano	2%	15%	25.031	0,9%	1.239	10,3%	7,6%	90,4	-2,8%	-0,9%
Goiabeiras	1%	54%	26.320	28,9%	375	12,7%	1,6%	-4,9	na	na
Franca	0,04%	0%	18.738	2,0%	1.549	6,0%	8,3%	96,9	34,5%	23,4%
HGBS^{1 3}	-	-	199.181	6,4%	1.290	10,5%	9,4%	80,7	2,0%	8,9%

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

² Participação indireta via WPLZ11, HPDP11 e FLRP11.

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

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, o crescimento seria de 20,6% vs. nov-22 e 10,8% no acumulado do ano.

⁶ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2022, o crescimento seria de 9,5% no acumulado do ano.

Fonte: Hedge, Administradoras.

REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação. É o resultado destas reavaliações que impacta o valor patrimonial da cota do Fundo.

A tabela a seguir demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2023, bem como a variação em relação ao valor da última avaliação.

Imóvel	Participação no Ativo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R\$/m²	Variação vs. última avaliação
Penha	88%	Cushman & Wakefield	R\$ 387.649.900	R\$ 12.965	9,1%
West Plaza	70%	CBRE	R\$ 304.400.000	R\$ 8.276	4,8%
Jardim Sul	40%	CBRE	R\$ 605.700.000	R\$ 21.070	5,9%*
Mooca	20%	CBRE	R\$ 993.700.000	R\$ 23.645	9,1%
Tivoli	59%	Cushman & Wakefield	R\$ 309.541.700	R\$ 12.061	6,2%
São Bernardo	35%	Cushman & Wakefield	R\$ 536.934.600	R\$ 12.511	10,3%
Villa Lobos	15%	CBRE	R\$ 990.600.000	R\$ 35.070	7,5%
Novo Hamburgo	49%	CBRE	R\$ 239.600.000	R\$ 11.951	7,8%
Praça da Moça	23%	CBRE	R\$ 443.500.000	R\$ 14.721	2,2%
Santana	15%	CBRE	R\$ 368.700.000	R\$ 13.879	-5,6%
Suzano	15%	CBRE	R\$ 357.800.000	R\$ 14.584	16,1%
Goiabeiras	54%	CBRE	R\$ 54.000.000	R\$ 2.054	-13,9%
Franca	0%	Capright	R\$ 263.000.000	R\$ 14.101	34,1%

* Variação em relação ao custo de aquisição

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O Valor de Mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

Adicionalmente, informamos que os laudos de avaliação dos imóveis serão disponibilizados para consulta na página do Fundo ainda em janeiro.

Por fim, vale destacar que nos termos do artigo 45 da ICVM 472, o Capim Dourado foi avaliado pela Cushman & Wakefield a um valor de R\$ 330,3 MM (100%), o que representa um prêmio de 9,3% vs. o valuation de aquisição.

CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 65% DO BOULEVARD SHOPPING BAURU

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 21 de dezembro de 2023, foi concluída a aquisição da fração ideal de 65% do Boulevard Shopping Bauru, localizado na cidade de Bauru, interior do estado de São Paulo.

O valor total da transação é de R\$152.091.418,48, que representa um cap rate de 9,0%, considerando o NOI Caixa estimado para o ano de 2023. Ainda, o vendedor fará jus ao eventual recebimento de um *Earn-Out*, a ser pago até 28 de fevereiro de 2025, baseado no valor calculado considerando o NOI Caixa recorrente do Shopping para o ano de 2024 e um cap rate de 9,0%.

Do valor total, R\$126.352.870,74 foram pagos à vista na conclusão da aquisição, enquanto o saldo correspondente a R\$25.738.547,74 será pago em até 180 dias contados a partir da data de conclusão e devidamente corrigido pelo CDI. O Preço mencionado não considera os custos relacionados à Transação.

O Boulevard Shopping Bauru é o maior centro de compras de Bauru¹, 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 pessoas².

Fonte: ¹ Censo Abrasce 2022/2023; ² Desenvolve SP – Governo de São Paulo ([link](#)).

FICHA TÉCNICA: BOULEVARD SHOPPING BAURU

VACÂNCIA	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
5,8% (novembro-23)	34,7 mil m ²	2012	ALLOS

Principais Operações: Renner, Riachuelo, Centauro, Farm e Outback

Lazer: Cinépolis, Parkland e Hobby Boliche

Endereço: Rua Marcondes Salgado, Quadra 11 - Chácara das Flores, Bauru – SP

boulevardshoppingbauru.com.br



PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE ATÉ 60% DO SHOPPING JARDIM SUL

No dia 3 de outubro de 2023 foi divulgado ao mercado por meio do [Fato Relevante](#) que o Fundo firmou Compromisso de Venda e Compra para aquisição de participação de até 60%, respeitando o mínimo de 50%, do Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi, na Zona Sul da cidade de São Paulo.

O valor de referência da transação é de R\$ 343.831.462,00, para 60% do imóvel, representando um cap rate de 8,25%, considerando o NOI Caixa estimado para o ano de 2023, o que representa um cap rate de 8,9%, considerando o NOI Caixa estimado para os 12 meses seguintes à conclusão da transação e é 5,4% inferior ao laudo de avaliação elaborado pela CBRE em dezembro de 2023¹.

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.

A aquisição foi aprovada pelo CADE, sem nenhuma restrição. Neste contexto, informamos que o processo segue conforme esperado, restando agora a etapa de diligência, condição necessária para a conclusão da operação.

Considerando que o Fundo é atual proprietário de 40% do Imóvel, superadas as condições resolutivas, o Fundo passará a deter até 100%, observado o mínimo de 90% do Shopping Jardim Sul, e será disponibilizado Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da Transação e impactos previstos no resultado do Fundo.

Fonte: ¹ Laudo de avaliação a ser disponibilizado no site do Fundo durante o mês de janeiro.

FICHA TÉCNICA: SHOPPING JARDIM SUL

VACÂNCIA	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
3,2% (novembro-23)	28,7 mil m ²	1990	ALLOS

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

Lazer: UCI Cinemas.

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

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. Ao longo do segundo semestre de 2023, fizemos a venda da primeira tranche do HPDP11, tendo auferido um resultado não recorrente de R\$ 1,55 / cota e para o primeiro semestre de 2024, estimamos um resultado R\$ 0,85 / cota, já considerando o imposto sobre o ganho de capital na venda.

Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, o processo de venda não foi concluído de dentro do segundo semestre de 2024, como inicialmente previsto. Assim, considerando a liquidação neste semestre, o impacto no resultado Fundo será da seguinte forma:

Lucro não recorrente / cota	IFONH	HPDP11	Total
1º semestre de 2024	R\$ 1,56	R\$ 0,85	R\$ 2,91
2º semestre de 2024	R\$ 0,52	-	R\$ 0,52
1º semestre de 2025	R\$ 0,52	-	R\$ 0,52
Total até jun/25	R\$ 2,59	R\$ 0,85	R\$ 3,44

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 dezembro o resultado do Fundo foi de R\$ 1,99 / cota, impactado pelo lucro com a venda de HPDP11. O Fundo distribuiu R\$ 2,00 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2023, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 15 de janeiro de 2024, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 2023.

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

HGBS 11	dez-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	16.477.502	1,29	171.203.769	1,37
Imóveis	13.182.454	1,04	127.154.472	1,02
FIs Estratégicos - Rendimento	3.295.048	0,26	44.049.298	0,36
Outras Receitas	4.421.559	0,35	34.523.018	0,27
FIs Líquidos - Rendimento	1.054.330	0,08	14.419.414	0,12
CRI	593.085	0,05	7.260.386	0,06
LCI	-	-	25.070	0,00
Renda Fixa	2.774.143	0,22	12.818.148	0,09
Total de Despesas	(3.407.439)	(0,27)	(29.281.780)	(0,23)
Despesas operacionais	(1.545.187)	(0,12)	(17.655.360)	(0,14)
Despesas financeiras	(1.862.252)	(0,15)	(11.626.419)	(0,09)
Resultado Operacional	17.491.622	1,37	176.445.008	1,41
Lucro Operações	7.781.539	0,61	28.562.535	0,20
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	9.494.092	0,75	31.398.665	0,22
FIs Líquidos - Ganho de Capital	129	0,00	(1.121.653)	(0,01)
IR Ganho FIs	(1.712.682)	(0,13)	(1.714.477)	(0,01)
Resultado	25.273.160	1,99	205.007.542	1,61
Rendimento Recibos*	-	-	4.602.706	-
Rendimento HGBS11	25.459.600	2,00	211.919.200	1,68

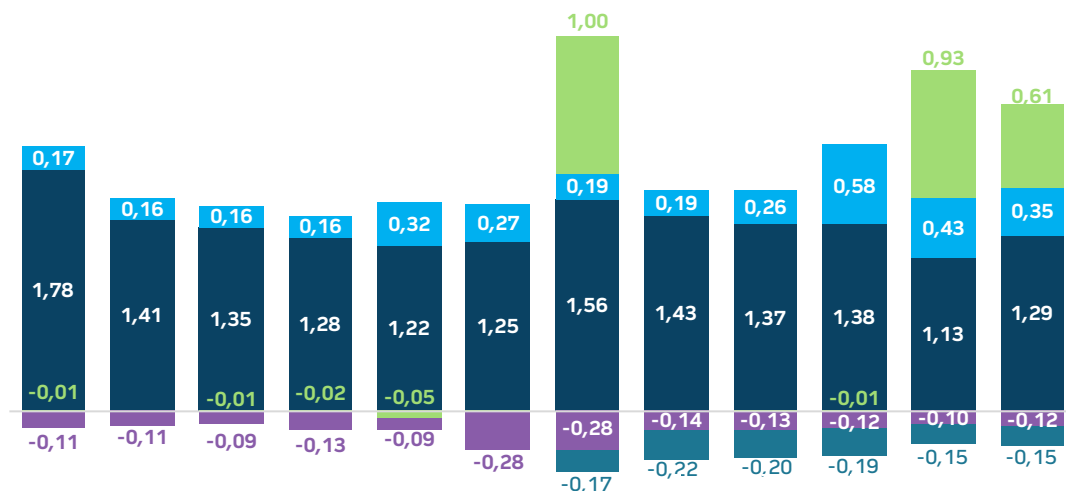
Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégicos – Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11 e ABCP11. **Outras Receitas:** FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos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

* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 9ª Emissão de cotas do Fundo.

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

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



	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Média 12m
Resultado Total	1,82	1,46	1,41	1,29	1,39	1,23	2,30	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,61
Rendimento	1,40	1,40	1,40	1,45	1,45	1,45	1,55	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,68
Resultado Acumulado	1,96	2,02	2,03	1,88	1,82	1,60	2,35	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	-

* 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\$ 230,75**.

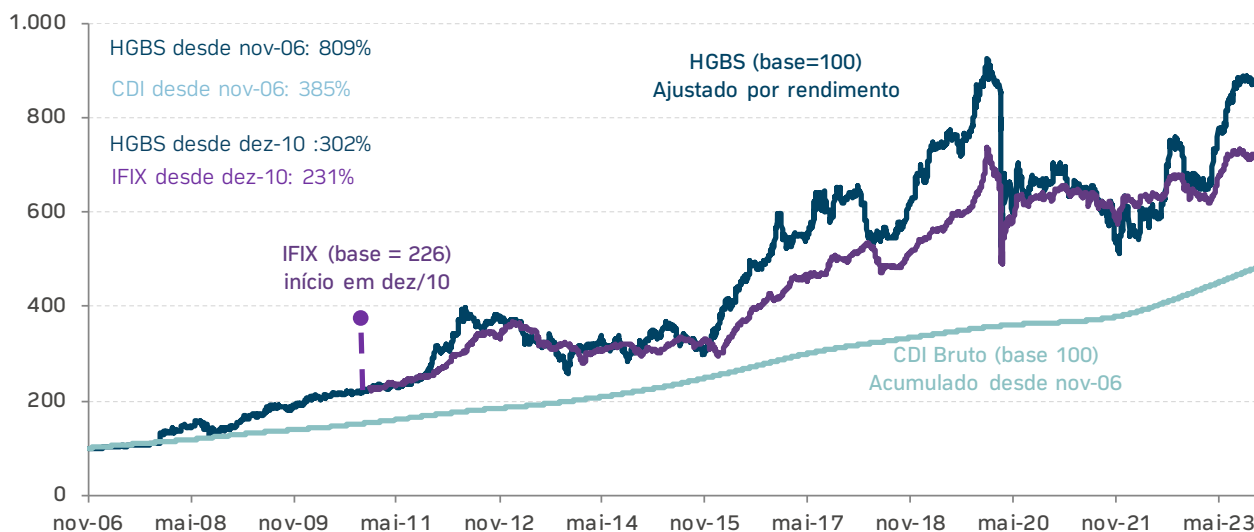
Hedge Brasil Shopping FII	dez/23	2º Sem	2023	Início
Cota Aquisição (R\$)	223,21	217,90	190,14	100,00
Renda Acumulada	0,9%	5,0%	10,3%	241,2%
Ganho de Capital Líquido	2,7%	4,7%	17,1%	104,6%
TIR LÍQ. (Renda + Venda)	3,6%	10,0%	28,6%	1116,5%
TIR LÍQ. (Renda + Venda) a.a.	56,4%	21,2%	28,6%	15,8%
% CDI Líquido	474,7%	192,1%	260,6%	394,6%
Retorno Total Bruto	4,3%	10,9%	31,6%	371,9%
IFIX	4,2%	4,9%	15,5%	231,1%¹
% IFIX	100,7%	221,2%	204,0%	130,6%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

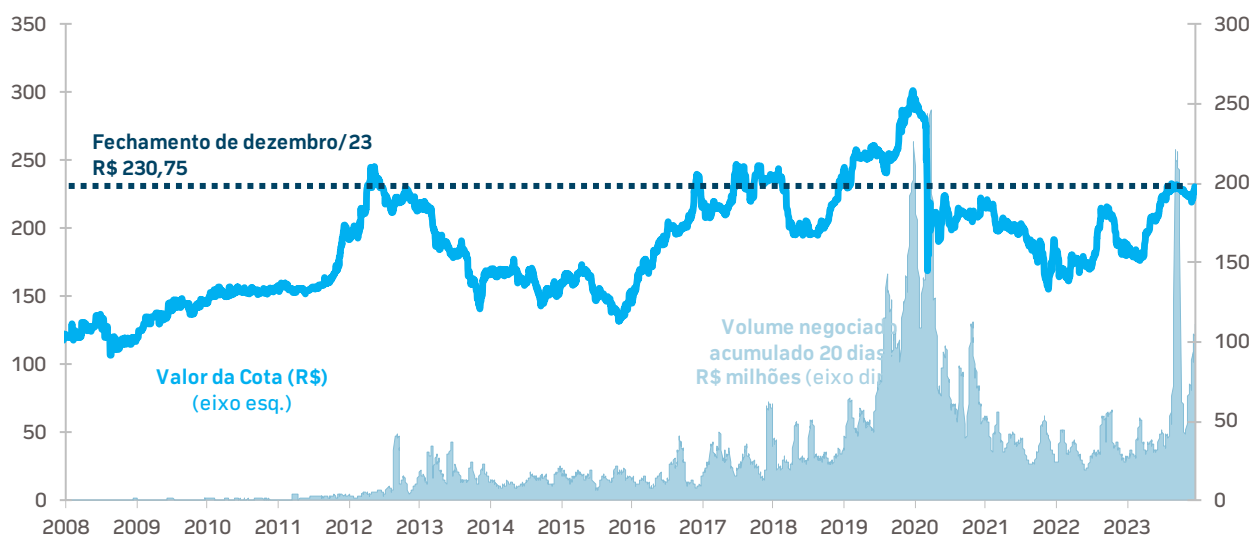
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	dez/23	2º Sem	2023
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	107,4	559,0	780,1
Giro (em % do total de cotas)	3,8%	19,3%	34,5%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

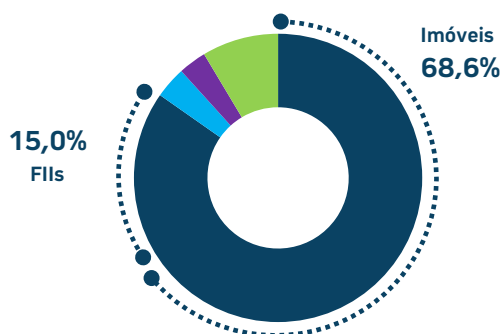
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

Destacamos que a carteira já reflete a subscrição de cotas da 9ª Emissão bem como as aquisições de 65% do Boulevard Shopping Bauru e 60% do Shopping Capim Dourado. O restante do montante captado está alocado em renda fixa, até que sejam concluídas as compras de ativos.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

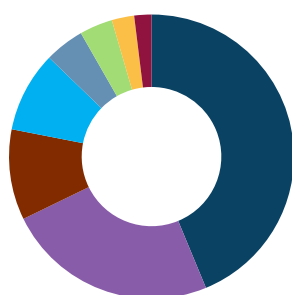
83,6% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 16,4% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	83,6%	FIIs Líquidos	3,6%
CRIs	3,1%	Fundos RF	9,8%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



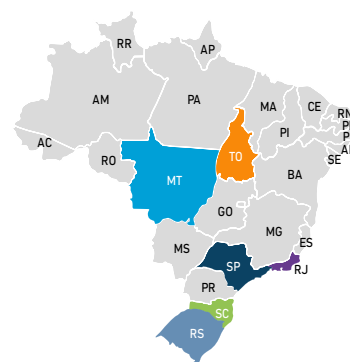
ALLOS	47%
AD Shopping	24%
Lumine	10%
Soul Malls	8%
Iguatemi	4%
Plena Malls	3%
SYN	2%
HBR	2%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 84% 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	84%
Tocantins	7%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



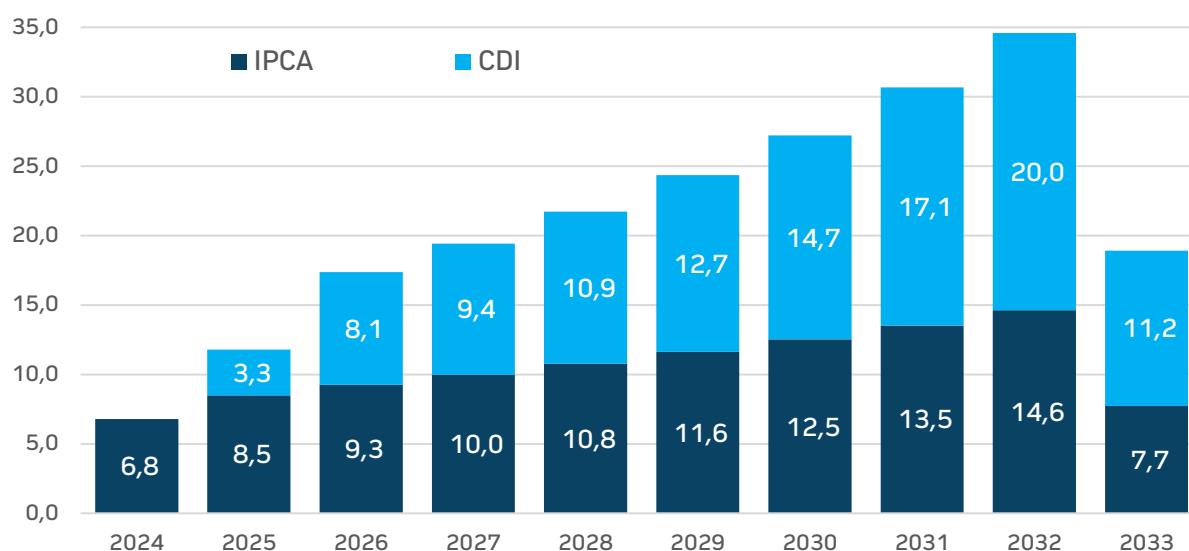
Fonte: Hedge

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.

Relação Dívida / PL	7,2%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 105.701.133	R\$ 107.671.516
Garantia	Cotas de FIs detidas pelo HGBS	Cotas de FIs detidas pelo HGBS
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Vencimento	27/06/2033	27/06/2033

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

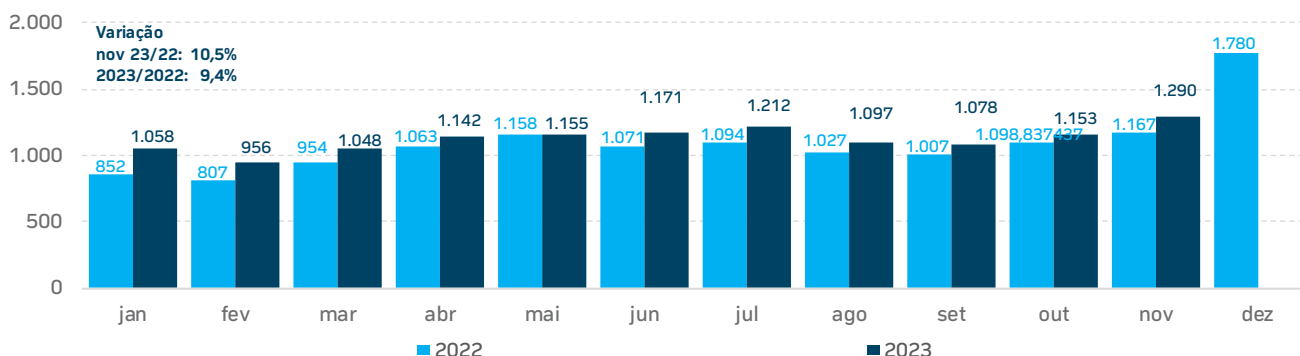
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

Destacamos que a aquisição de 60% do Shopping Capim Dourado está refletida nos indicadores operacionais do mês. A aquisição de 65% do Boulevard Shopping Bauru será refletida nos indicadores operacionais a partir de dezembro, ou seja, refletirá a partir do relatório gerencial de janeiro de 2024.

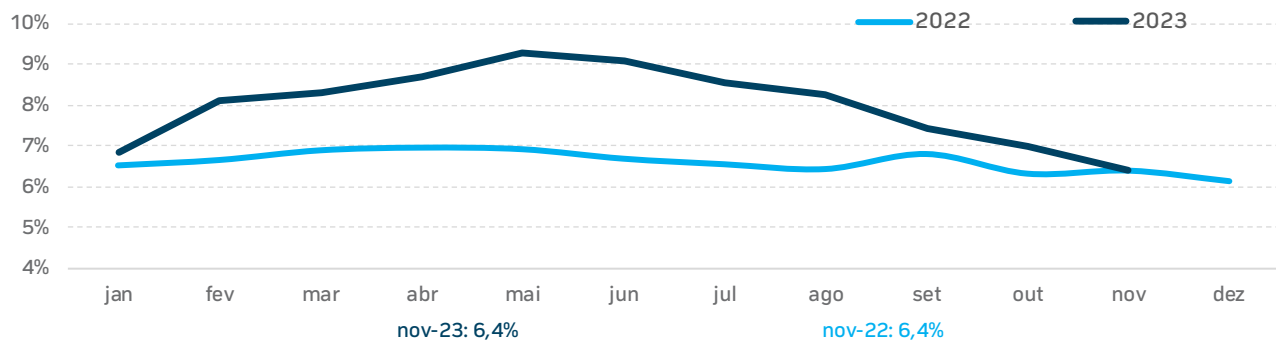
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa, Jardim Sul e Capim Dourado e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 7,6% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no acumulado do ano, um crescimento de 7,0% vs. mesmo período de 2022.



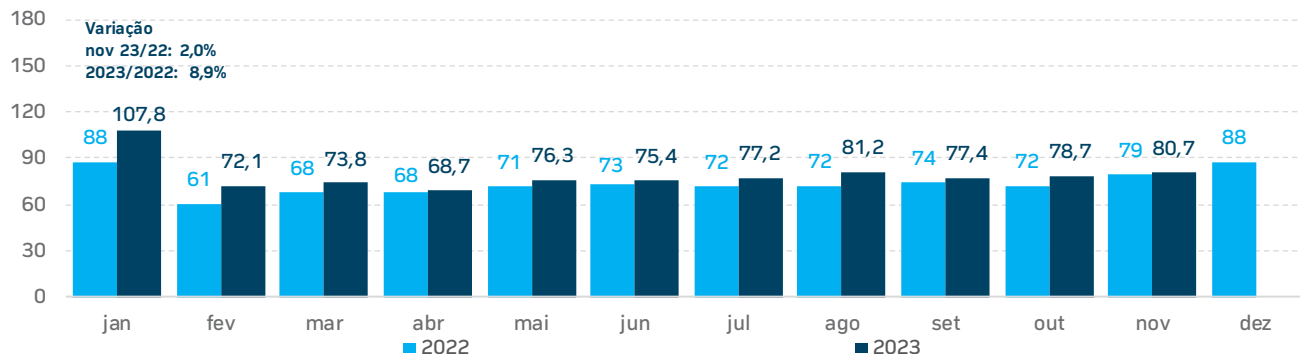
VACÂNCIA (% ABL)

O Fundo encerrou novembro com 6,4% da ABL vaga vs. 7,0% em outubro. A inclusão do Capim Dourado nos indicadores operacionais foi a principal razão desta redução na vacância do Fundo.



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

Os destaques do mês foram: Jardim Sul (28,7%), Tivoli (26,8%) e Santana (21,0%).



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (14% DA CARTEIRA)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região.

Movimentações comerciais: entradas da Camisaria Pallacio (47 m²), Central dos Cabelos (35 m²) e Clube Melissa (34 m²), saídas do Festival de Decoração (53 m²), Arquibancada Verde (47 m²) e King Sneakers (35 m²).

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

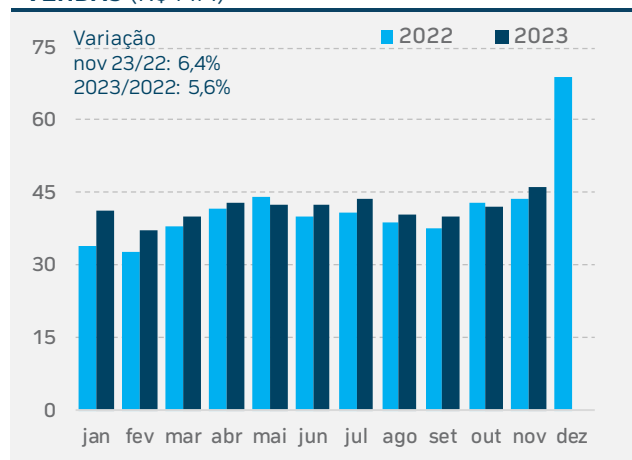


Fotos: Maurício Moreno

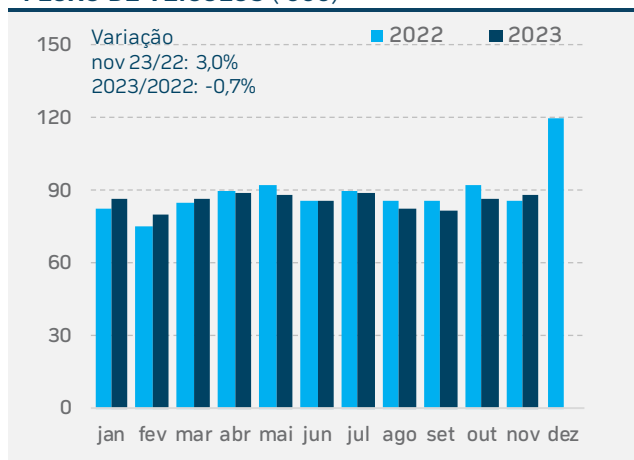
SHOPPING PENHA (13% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.991.780	2.242.477	-11%	21.682.023	21.659.635	0%
Aluguel complementar	142.048	168.010	-15%	1.771.369	1.678.309	6%
Aluguel quiosques/stands	543.554	407.858	33%	4.702.467	4.035.045	17%
Outras receitas	27.779	107.860	-74%	459.247	515.641	-11%
Receitas totais	2.705.161	2.926.206	-8%	28.615.107	27.888.631	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(266.506)	(122.036)	118%	(2.522.439)	(1.683.307)	50%
Outras despesas	(248.390)	(234.700)	6%	(2.380.612)	(2.451.473)	-3%
Despesas totais	(514.896)	(356.736)	44%	(4.903.051)	(4.134.781)	19%
Resultado operacional (NOI)	2.190.266	2.569.470	-15%	23.712.056	23.753.850	0%
Resultado estacionamento	409.705	334.261	23%	4.160.185	2.991.035	39%
NOI + estacionamento	2.599.971	2.903.730	-10%	27.872.242	26.744.885	4,2%
Benfeitorias	(68.170)	(728.550)	-91%	(1.838.982)	(3.068.095)	-40%
Resultado não operacional	(19.000)	-	-	(455.431)	-	-
Fluxo de caixa total	2.512.801	2.175.180	16%	25.577.828	23.676.790	8%

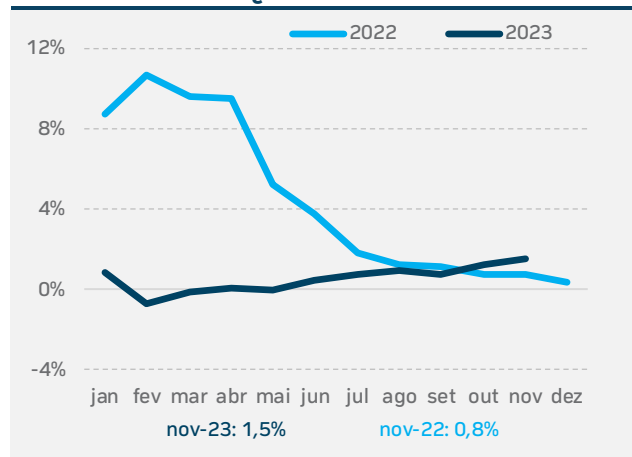
VENDAS (R\$ MM)



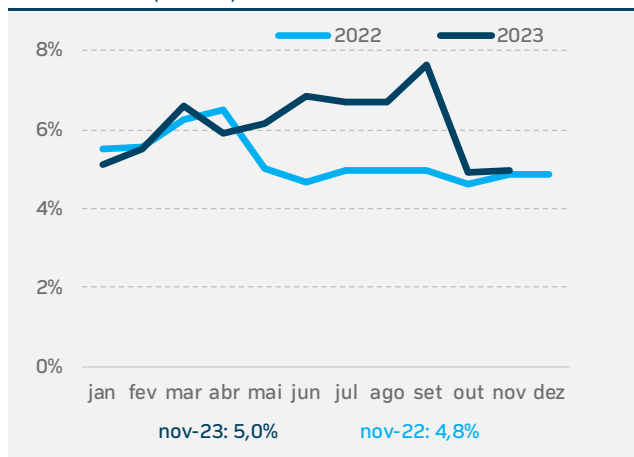
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Rotary (265 m²) e Amor em Mechas (52 m²), saída da Estetic 360 (75 m²).

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

Principais Operações: Bio Ritmo, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Cacau Show Mega Store, Outback, Jeronimo e Pecorino.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

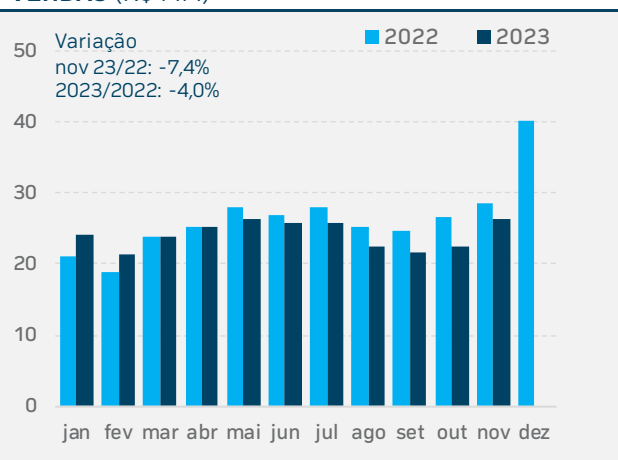


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

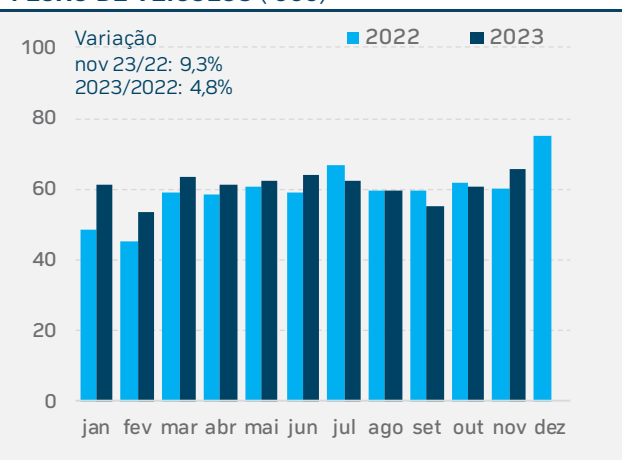
SHOPPING WEST PLAZA (10% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Varição vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.415.271	1.419.648	0%	15.961.857	14.433.140	11%
Aluguel complementar	154.991	166.850	-7%	2.151.037	2.430.415	-11%
Aluguel quiosques/stands	264.769	365.561	-28%	2.697.043	3.782.217	-29%
Outras receitas	11.237	10.838	-	346.856	196.752	76%
Receitas totais	1.846.268	1.962.897	-6%	21.156.794	20.842.524	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(434.592)	(492.536)	-12%	(5.182.225)	(4.509.039)	15%
Outras despesas	(296.052)	(258.865)	14%	(2.891.065)	(2.428.459)	19%
Despesas totais	(730.644)	(751.402)	-3%	(8.073.290)	(6.937.498)	16%
Resultado operacional (NOI)	1.115.624	1.211.495	-8%	13.083.504	13.905.026	-6%
Resultado estacionamento	685.753	559.742	23%	6.194.507	5.472.899	13%
NOI + estacionamento	1.801.377	1.771.237	2%	19.278.011	19.377.925	-1%
Benfeitorias	(726.462)	(34.632)	1998%	(7.413.387)	(200.222)	3603%
Resultado não operacional	(5.513)	-	-	(2.224.237)	-	-
Fluxo de caixa total	1.069.401	1.736.605	-38%	9.640.386	19.177.703	-50%

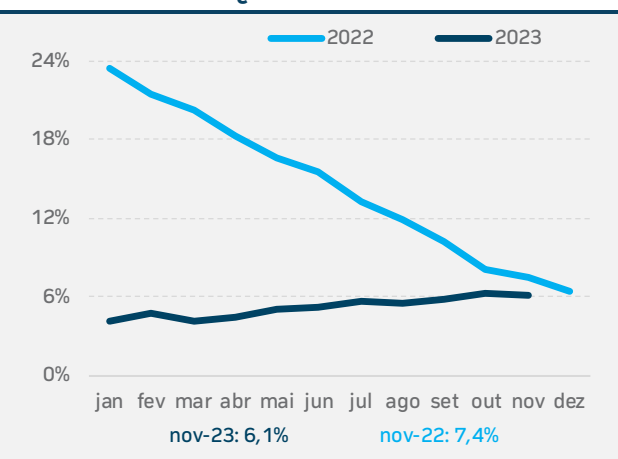
VENDAS (R\$ MM)



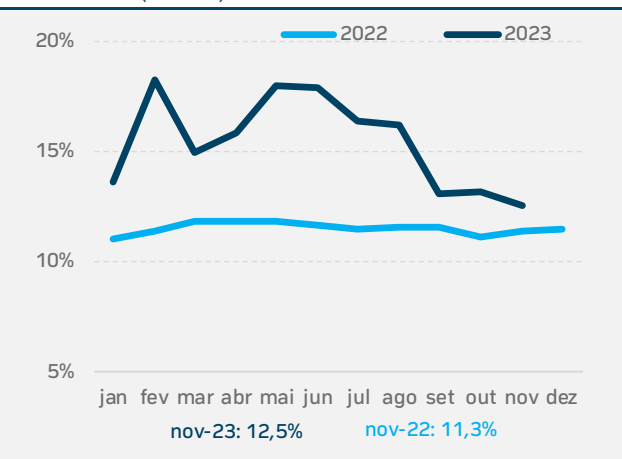
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que a comparação vs. Nov-22 está afetada pelo pagamento extraordinário de taxas no período de comparação e que, retirando as taxas, temos um resultado operacional com queda de 3,0% vs. Nov-22

Movimentações comerciais: entradas das operações Cinnaroll (43 m²) e Mico Leão (42 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
40%	28,7 mil m²	172	1990	ALLOS

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

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

www.shoppingjardimsul.com.br

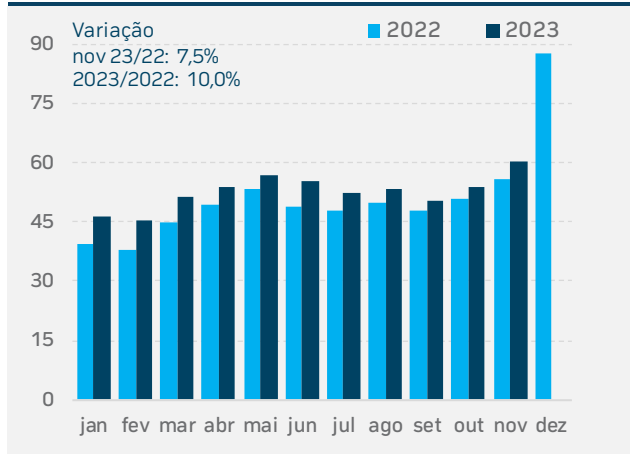


Fotos: Maurício Moreno

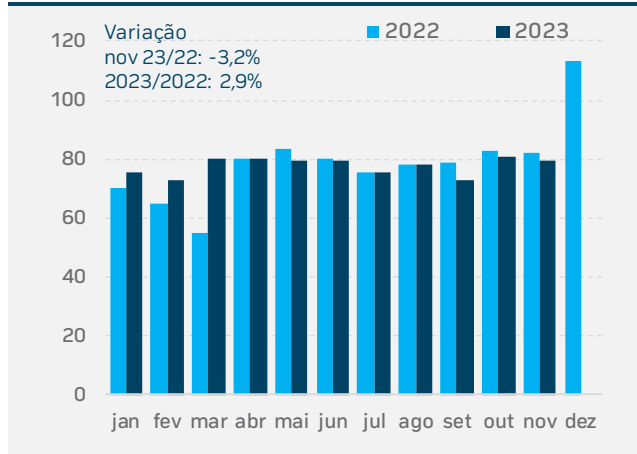
SHOPPING JARDIM SUL (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.612.168	2.776.386	-6%	30.884.406	29.280.424	5%
Aluguel complementar	111.230	183.112	-39%	1.770.143	1.741.583	2%
Aluguel quiosques/stands	700.983	466.624	50%	6.321.219	4.761.453	33%
Outras receitas	97.795	19.969	390%	888.998	283.071	214%
Receitas totais	3.522.177	3.446.091	2%	39.864.765	36.066.530	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(101.432)	(80.459)	26%	(1.107.668)	(1.172.193)	-6%
Outras despesas	(634.449)	(1.328.548)	-52%	(5.685.604)	(6.169.683)	-8%
Despesas totais	(735.881)	(1.409.008)	-48%	(6.793.272)	(7.341.876)	-7%
Resultado operacional (NOI)	2.786.295	2.037.083	37%	33.071.493	28.724.654	15%
Resultado estacionamento	916.345	841.701	9%	9.432.804	8.434.362	12%
NOI + estacionamento	3.702.640	2.878.785	29%	42.504.296	37.159.016	14%
Benfeitorias	(73.636)	(2.154.272)	-97%	(4.528.570)	(8.411.730)	-46%
Resultado não operacional	32.413	1.268	2457%	(238.766)	(231.076)	3%
Fluxo de caixa total	3.661.416	725.780	404%	37.736.960	28.516.210	32%

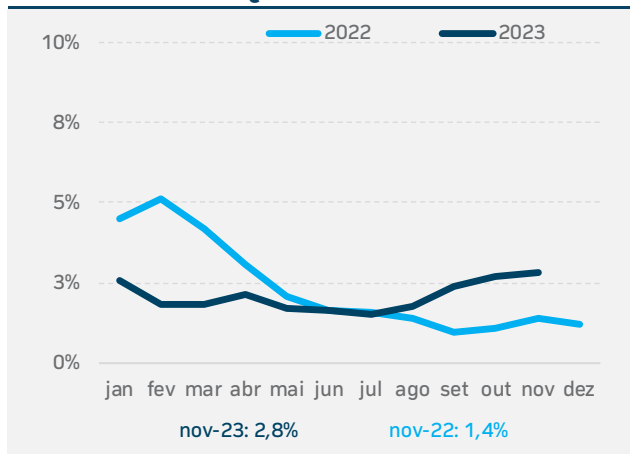
VENDAS (R\$ MM)



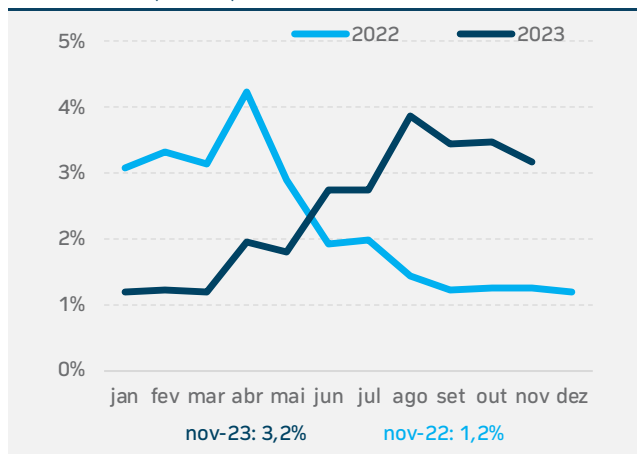
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Localizado em Palmas, estado do Tocantins, o Capim Dourado Shopping é o maior centro de compras da cidade de Palmas, a capital com o segundo maior crescimento populacional entre 2010 e 2022, conforme medido pelo IBGE. Adicionalmente, o Estado do Tocantins vem se destacando nos últimos anos como uma nova fronteira agrícola do país.

Movimentações comerciais: sem alteração.

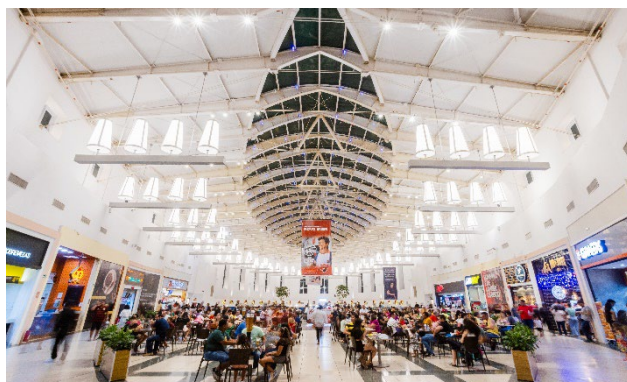
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
60%	38,8 mil m ²	153	2010	Soul Malls

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Madero

Lazer: Cinema Cinemark, Zig Zag Play

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

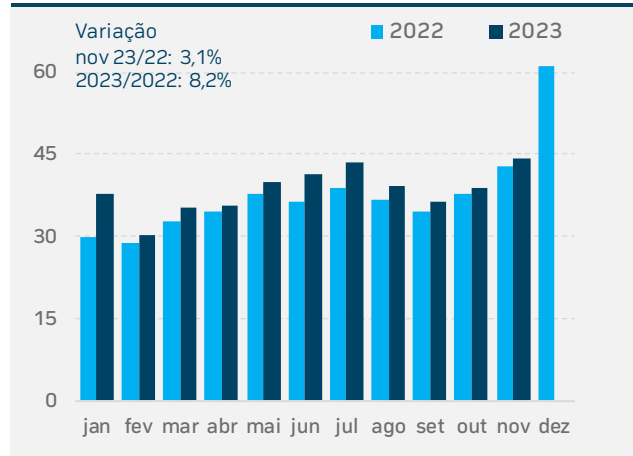
capimdouradosc.com.br



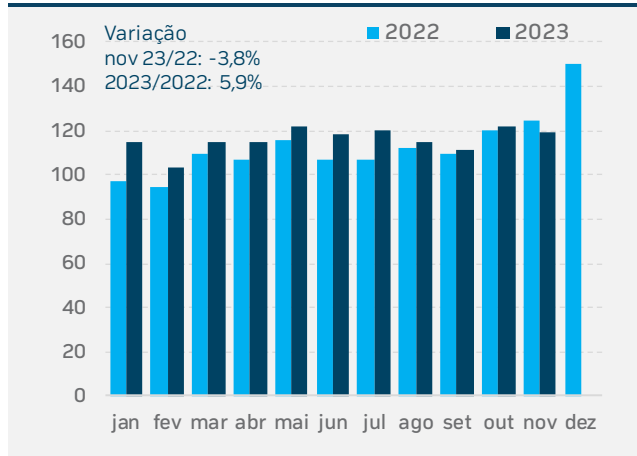
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.377.178	1.275.202	8%	15.329.949	13.281.796	15%
Aluguel complementar	338.745	321.386	5%	4.631.766	3.977.327	16%
Aluguel quiosques/stands	424.450	393.779	8%	4.737.180	3.245.354	46%
Outras receitas	30.830	14.782	109%	504.536	292.032	73%
Receitas totais	2.171.203	2.005.149	8%	25.203.432	20.796.509	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.863)	(45.004)	-9%	(467.988)	(388.811)	20%
Outras despesas	(232.611)	(293.202)	-21%	(3.193.783)	(3.395.036)	-6%
Despesas totais	(273.474)	(338.205)	-19%	(3.661.772)	(3.783.848)	-3%
Resultado operacional (NOI)	1.897.729	1.666.944	14%	21.541.660	17.012.661	27%
Resultado estacionamento	402.780	270.353	49%	5.000.860	3.699.742	35%
NOI + estacionamento	2.300.509	1.937.297	19%	26.542.520	20.712.403	28%
Benfeitorias	-	-	-	-	(241.278)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.300.509	1.937.297	19%	26.542.520	20.471.125	30%

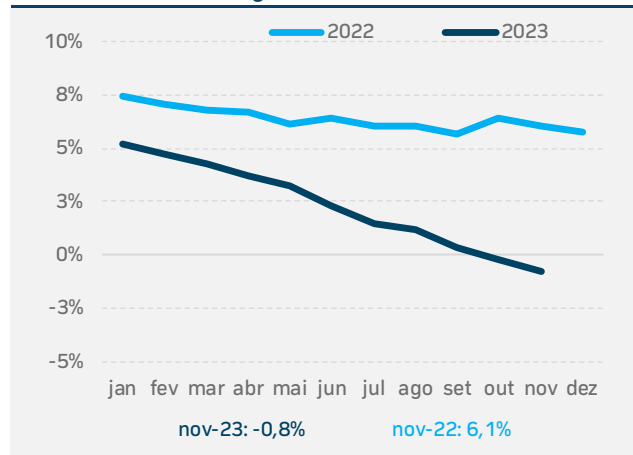
VENDAS (R\$ MM)



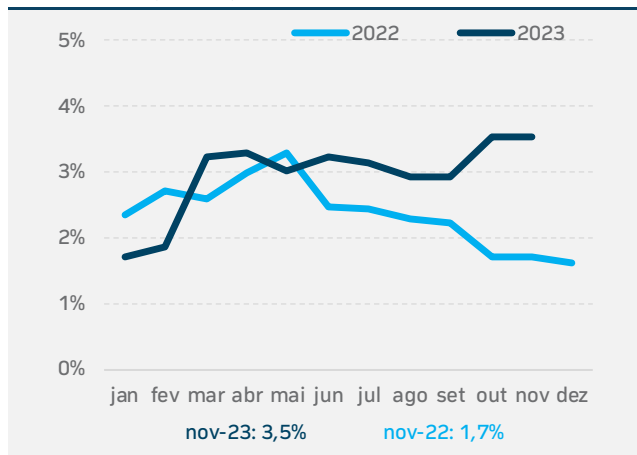
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Elephant Entretenimento (275 m²) e saída da Polishop (202 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br

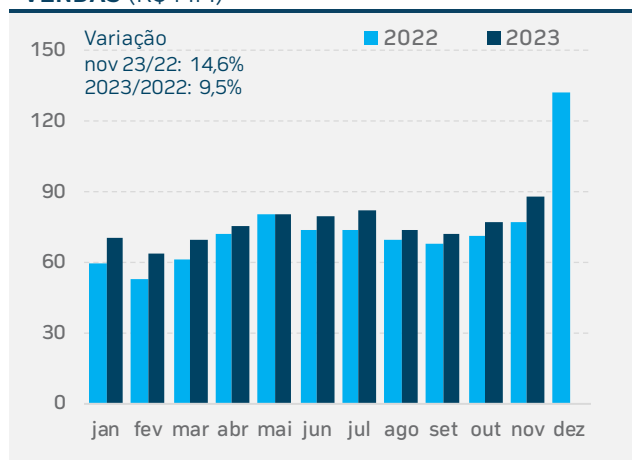


Fotos: Maurício Moreno.

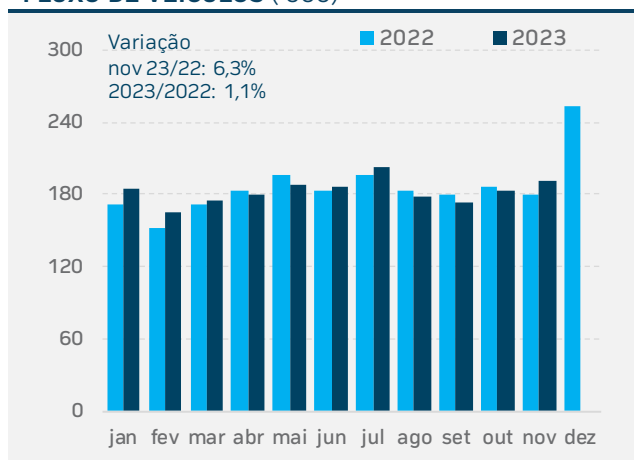
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	5.005.955	4.438.061	13%	53.618.825	50.149.515	7%
Aluguel complementar	265.685	213.782	24%	4.450.226	2.971.071	50%
Aluguel quiosques/stands	918.645	782.880	17%	7.710.486	7.591.769	2%
Outras receitas	206.144	247.942	-17%	2.175.248	1.472.353	48%
Receitas totais	6.396.429	5.682.665	13%	67.954.784	62.184.708	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	57.791	49.891	16%	(617.988)	(906.611)	-32%
Outras despesas	(1.376.217)	(1.405.478)	-2%	(15.380.478)	(15.052.121)	2%
Despesas totais	(1.318.426)	(1.355.587)	-3%	(15.998.466)	(15.958.732)	0%
Resultado operacional (NOI)	5.078.003	4.327.078	17%	51.956.318	46.225.976	12%
Resultado estacionamento	1.733.015	1.366.602	27%	17.116.090	13.990.084	22%
NOI + estacionamento	6.811.018	5.693.680	20%	69.072.408	60.216.060	15%
Benfeitorias	(34.695)	(22.756)	52%	(1.362.953)	(2.065.412)	-34%
Resultado não operacional	202	49.476	-100%	(177.945)	234.827	-
Fluxo de caixa total	6.776.524	5.720.400	18%	67.531.511	58.385.475	16%

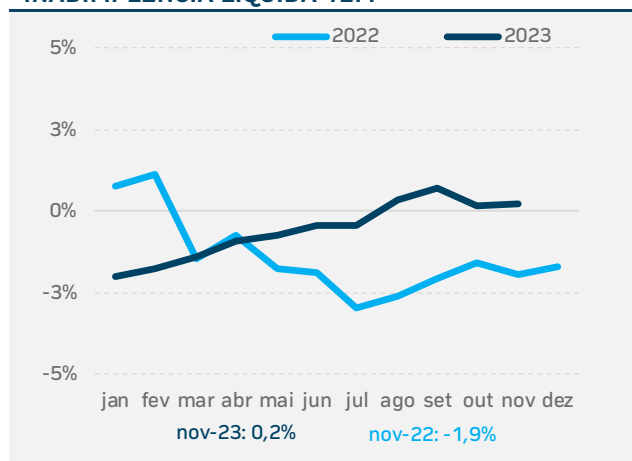
VENDAS (R\$ MM)



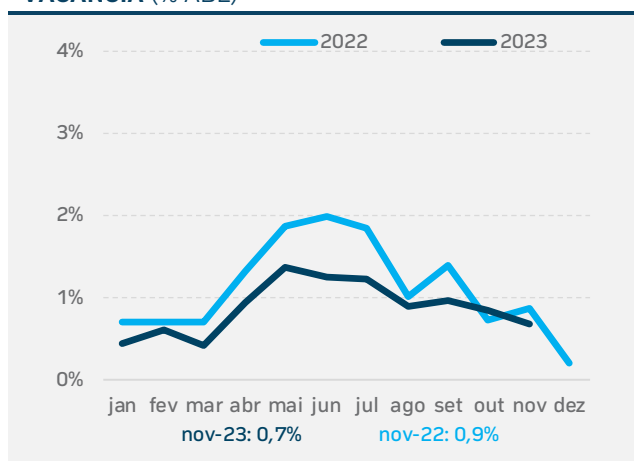
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entradas das operações Tem Celulares (42 m²) e Pátio Café (28 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,9 mil m ²	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

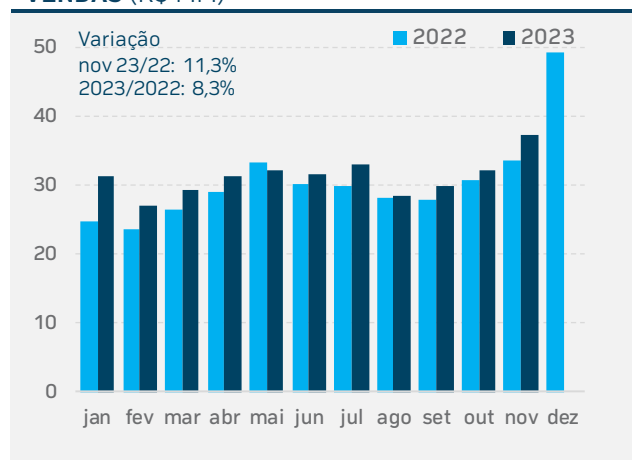


Fotos: Maurício Moreno

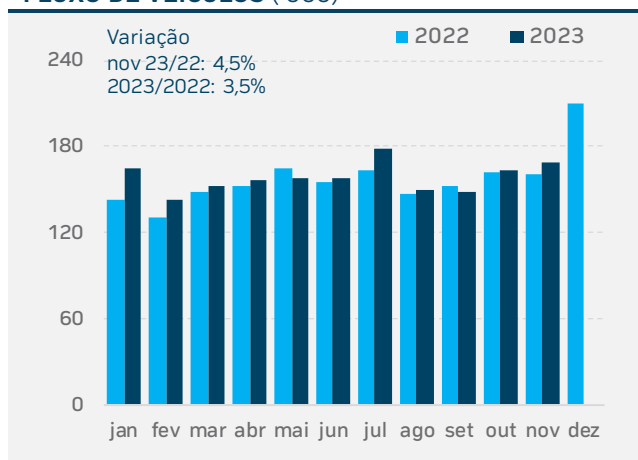
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.745.096	1.388.030	26%	15.983.471	14.325.556	12%
Aluguel complementar	149.027	95.610	56%	1.811.712	1.595.915	14%
Aluguel quiosques/stands	251.028	240.016	5%	2.554.179	2.373.194	8%
Outras receitas	169.796	15.192	1018%	1.619.604	335.678	382%
Receitas totais	2.314.947	1.738.848	33%	21.968.967	18.630.344	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(69.538)	(37.310)	86%	(478.283)	(553.901)	-14%
Outras despesas	(319.786)	(202.790)	58%	(2.613.140)	(2.035.322)	28%
Despesas totais	(389.325)	(240.100)	62%	(3.091.424)	(2.589.222)	19%
Resultado operacional (NOI)	1.925.622	1.498.748	28%	18.877.543	16.041.122	18%
Resultado estacionamento	539.772	429.221	26%	5.100.804	4.465.705	14%
NOI + estacionamento	2.465.394	1.927.970	28%	23.978.347	20.506.827	17%
Benfeitorias	(503.403)	(161.541)	212%	(1.860.092)	(2.528.675)	-26%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.961.992	1.766.429	11%	22.118.255	17.978.152	23%

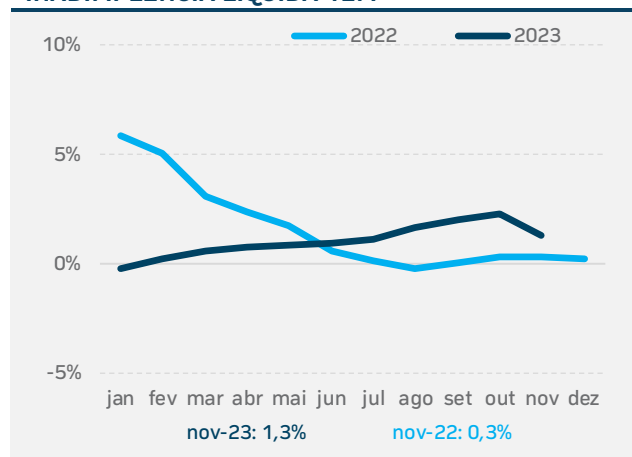
VENDAS (R\$ MM)



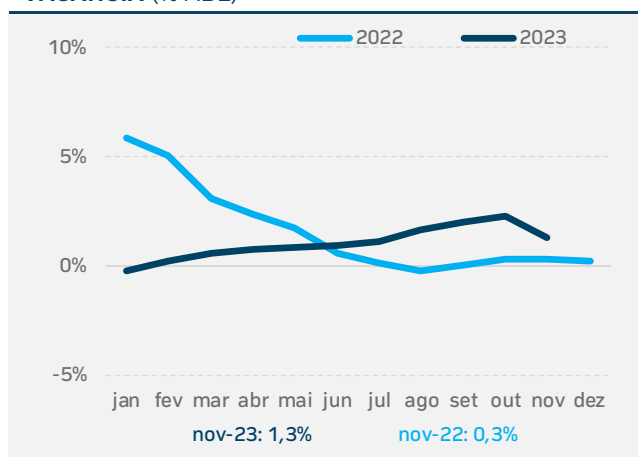
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da QÓculos (59 m²), Plush 4 Fun (40 m²) e Unhas Cariocas (29 m²), saídas da Tim (61 m²) e Grão Espresso (32 m²).

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

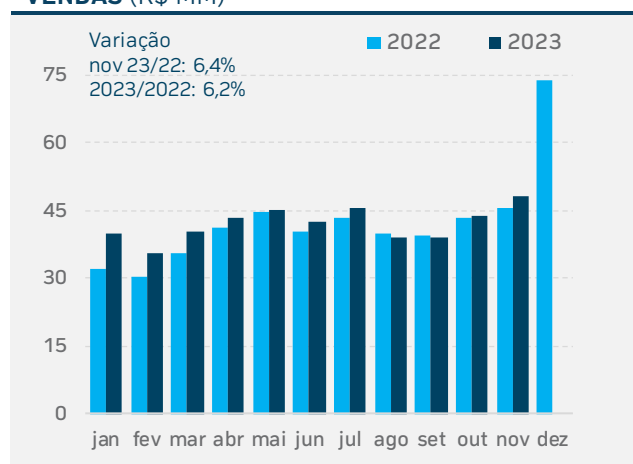


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

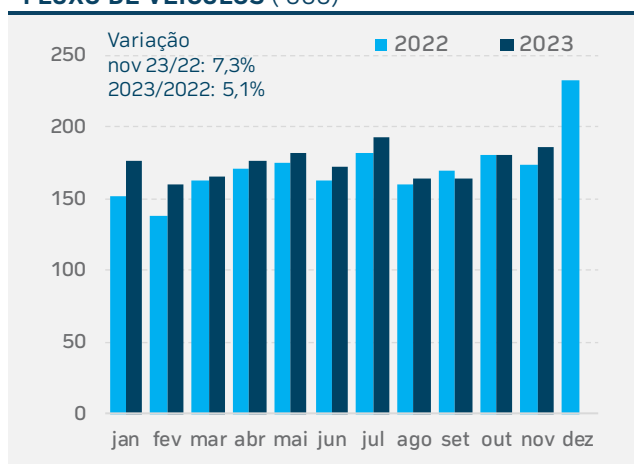
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.248.585	2.464.331	-9%	25.265.485	24.657.996	2%
Aluguel complementar	162.633	214.852	-24%	1.994.731	2.060.773	-3%
Aluguel quiosques/stands	458.683	429.086	7%	4.675.552	3.702.674	26%
Outras receitas	93.132	14.682	534%	694.820	460.081	51%
Receitas totais	2.963.033	3.122.952	-5%	32.630.588	30.881.523	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(82.255)	(6.683)	1131%	(1.362.965)	(1.128.385)	21%
Outras despesas	(414.314)	(525.486)	-21%	(4.496.588)	(4.100.692)	10%
Despesas totais	(496.569)	(532.169)	-7%	(5.859.553)	(5.229.078)	12%
Resultado operacional (NOI)	2.466.464	2.590.783	-5%	26.771.035	25.652.445	4%
Resultado estacionamento	1.003.473	863.701	16%	10.543.535	8.820.434	20%
NOI + estacionamento	3.469.937	3.454.484	0%	37.314.570	34.472.879	8%
Benfeitorias	(8.650)	-	-	(48.933)	(178.076)	-73%
Resultado não operacional	55.245	12.450	344%	247.872	69.300	258%
Fluxo de caixa total	3.516.533	3.466.934	1%	37.513.509	34.364.103	9%

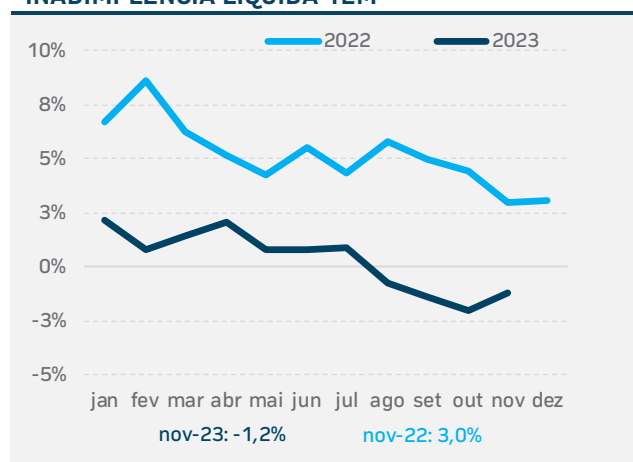
VENDAS (R\$ MM)



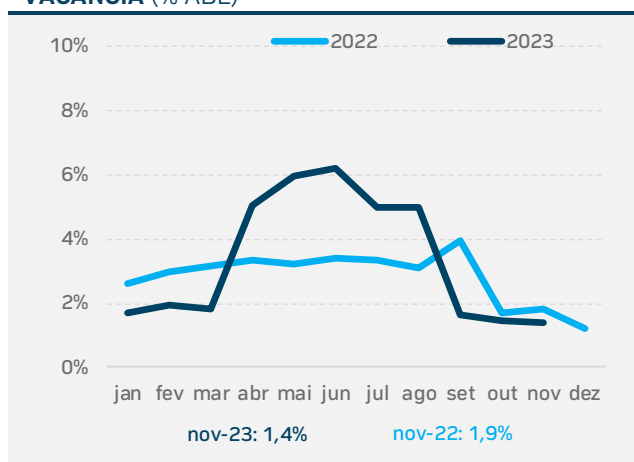
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída da Imunoland (40 m²) e alteração de área em uma loja vaga, aumentando em 46 m² sua ABL.

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

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

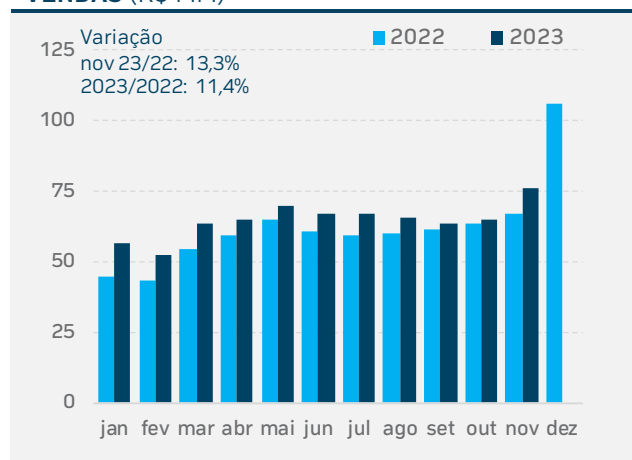


Fotos: Maurício Moreno.

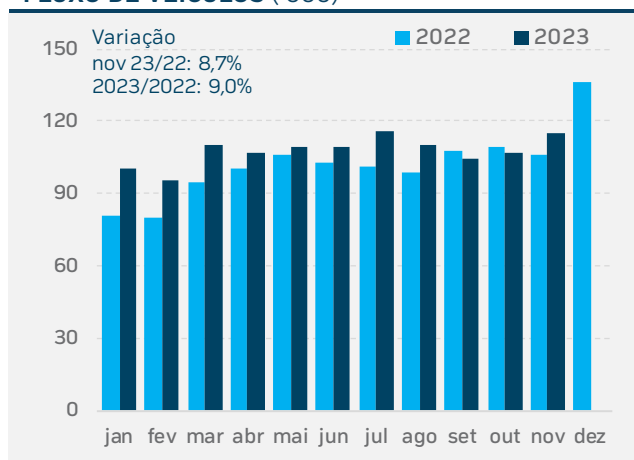
SHOPPING VILLALOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.144.220	4.346.642	-5%	47.518.259	44.152.509	8%
Aluguel complementar	318.940	374.299	-15%	4.454.510	4.514.058	-1%
Aluguel quiosques/stands	771.002	659.522	17%	9.301.255	6.381.724	46%
Outras receitas	122.938	53.857	128%	1.503.238	906.949	66%
Receitas totais	5.357.100	5.434.321	-1%	62.777.262	55.955.240	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(2.292)	(89.644)	-97%	(1.454.271)	(3.682.736)	-61%
Outras despesas	(650.864)	(389.005)	67%	(7.643.611)	(4.822.284)	59%
Despesas totais	(653.155)	(478.649)	36%	(9.097.882)	(8.505.020)	7%
Resultado operacional (NOI)	4.703.944	4.955.671	-5%	53.679.380	47.450.220	13%
Resultado estacionamento	1.307.925	1.237.492	6%	13.704.557	13.032.111	5%
NOI + estacionamento	6.011.869	6.193.163	-3%	67.383.937	60.482.331	11%
Benfeitorias	(513.585)	(1.178.692)	-56%	(13.871.453)	(11.528.563)	20%
Resultado não operacional	72.524	66.756	9%	257.833	614.680	-58%
Fluxo de caixa total	5.570.808	5.081.227	10%	53.770.316	49.568.449	8%

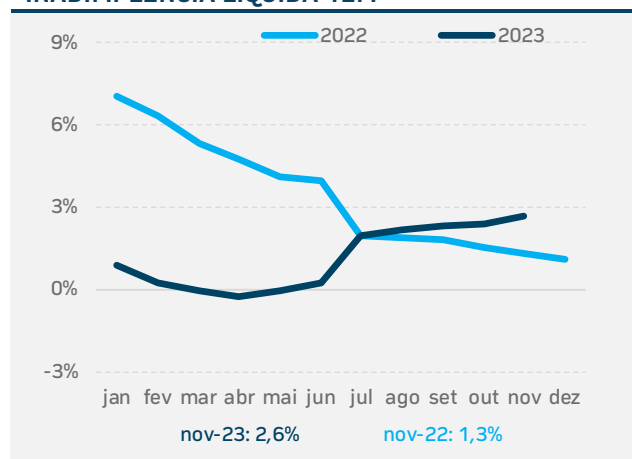
VENDAS (R\$ MM)



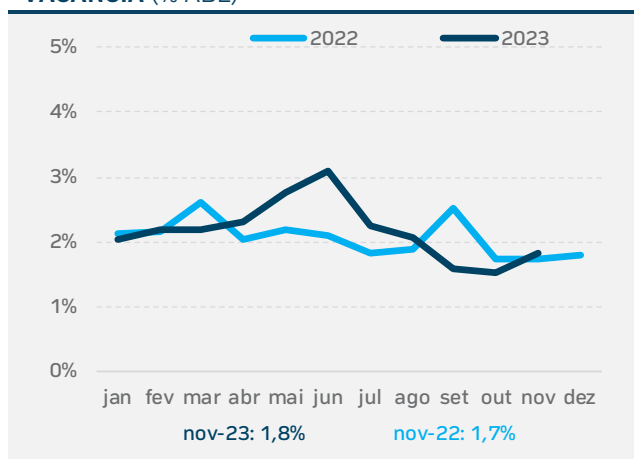
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: sem alterações.

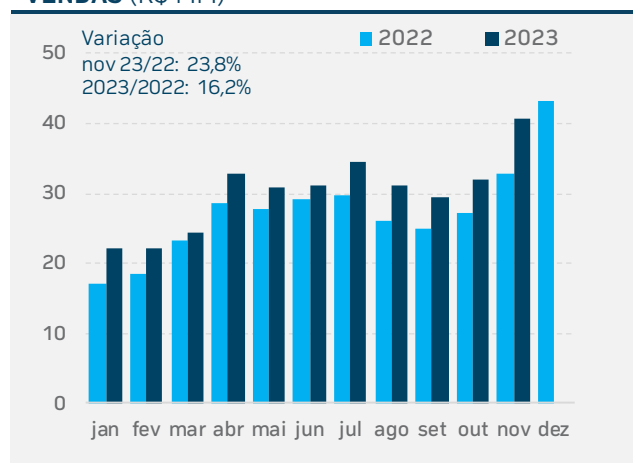
PARTICIPAÇÃO 49%	ABL TOTAL 20,1 mil m ²	OPERAÇÕES 92	INAUGURAÇÃO 2013	OPERADOR Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, La Martina e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



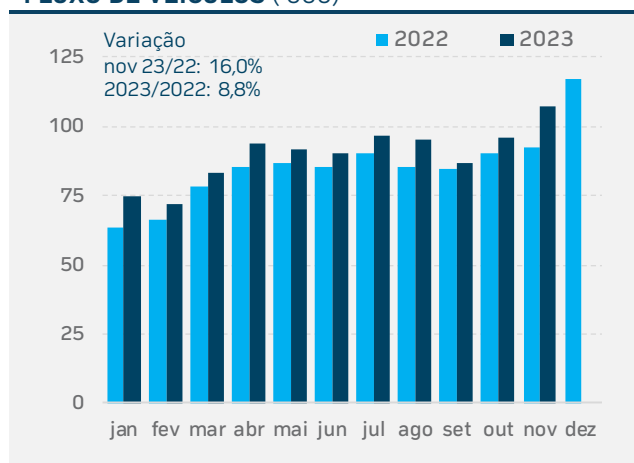
I FASHION OUTLET (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.227.128	1.064.262	15%	12.795.883	11.084.796	15%
Aluguel complementar	455.894	389.302	17%	4.962.277	4.395.672	13%
Aluguel quiosques/stands	247.154	170.104	45%	1.449.519	920.908	57%
Outras receitas	28.086	11.047	154%	178.991	126.461	42%
Receitas totais	1.958.262	1.634.716	20%	19.386.670	16.527.837	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.074)	(59.166)	24%	(1.021.323)	(480.793)	112%
Outras despesas	(167.166)	(101.286)	65%	(1.569.918)	(1.318.989)	19%
Despesas totais	(240.240)	(160.452)	50%	(2.591.241)	(1.799.782)	44%
Resultado operacional (NOI)	1.718.022	1.474.264	17%	16.795.429	14.728.055	14%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.718.022	1.474.264	17%	16.795.429	14.728.055	14%
Benfeitorias	(17.604)	(69.396)	-75%	(1.512.155)	(205.891)	634%
Resultado não operacional	3.860	1.387	178%	39.904	30.360	31%
Fluxo de caixa total	1.704.279	1.406.254	21%	15.323.177	14.552.524	5%

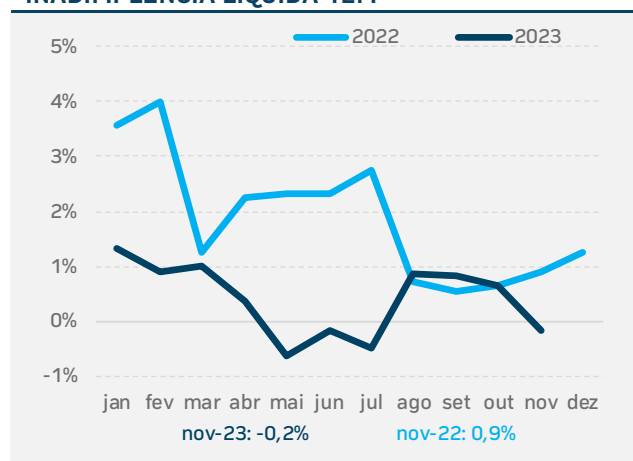
VENDAS (R\$ MM)



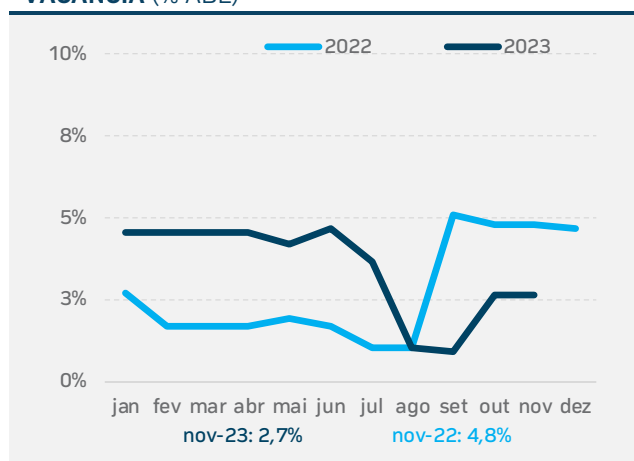
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que no primeiro quadrimestre de 2022 foi recebido parcelas do CDU referente à comercialização do estacionamento. Excluindo este efeito, o crescimento do resultado operacional no acumulado do ano seria de 10,9%.

Movimentações comerciais: saída da Parmeggio (42 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

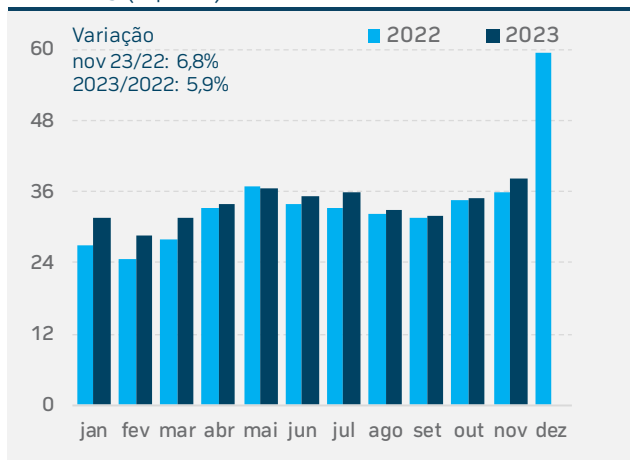


Fotos: Maurício Moreno.

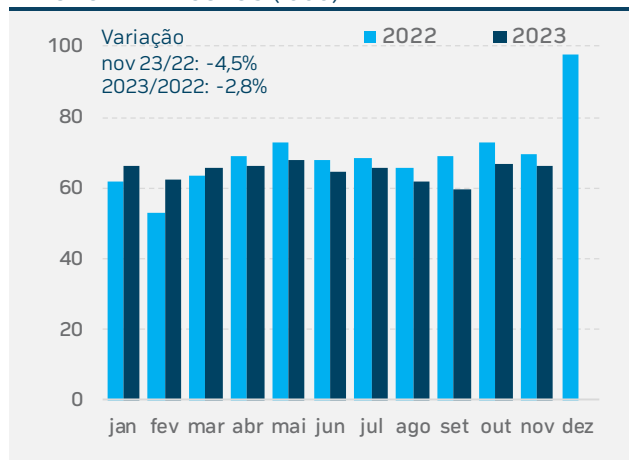
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Varição vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.132.879	2.065.176	3%	24.160.483	22.659.843	7%
Aluguel complementar	81.546	112.483	-28%	988.670	1.075.142	-8%
Aluguel quiosques/stands	464.556	442.570	5%	4.027.218	4.140.791	-3%
Outras receitas	43.872	41.439	6%	576.390	2.124.929	-73%
Receitas totais	2.722.853	2.661.668	2%	29.752.761	30.000.706	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(34.041)	(42.098)	-19%	(551.634)	(738.186)	-25%
Outras despesas	(229.005)	(223.360)	3%	(2.183.068)	(2.692.793)	-19%
Despesas totais	(263.046)	(265.458)	-1%	(2.734.702)	(3.430.978)	-20%
Resultado operacional (NOI)	2.459.807	2.396.210	3%	27.018.059	26.569.728	2%
Resultado estacionamento	463.834	352.083	32%	4.394.847	3.471.075	27%
NOI + estacionamento	2.923.642	2.748.293	6%	31.412.906	30.040.803	5%
Benfeitorias	(200.000)	(442.802)	-55%	(800.000)	(5.082.293)	-84%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.723.642	2.305.490	18%	30.612.906	24.958.510	23%

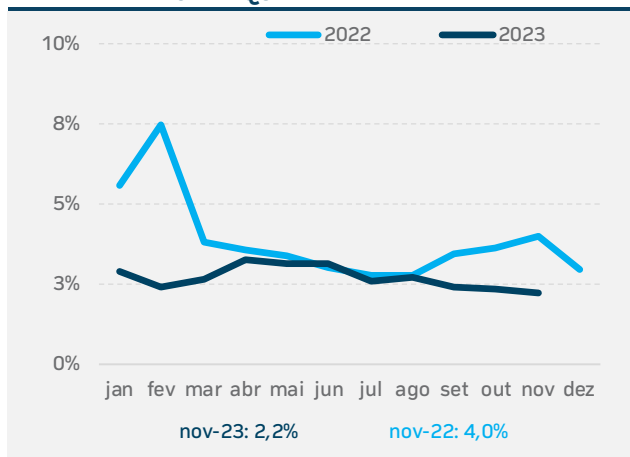
VENDAS (R\$ MM)



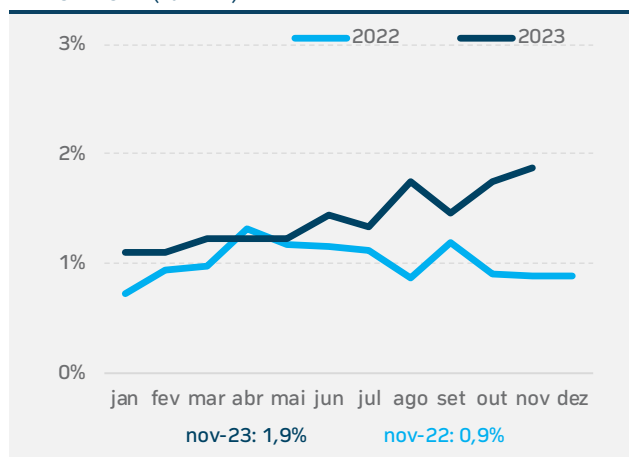
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas do Spoleto (45 m²), Gendai (43 m²) e Milk Moo (34 m²), saída da Khelf (135 m²).

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

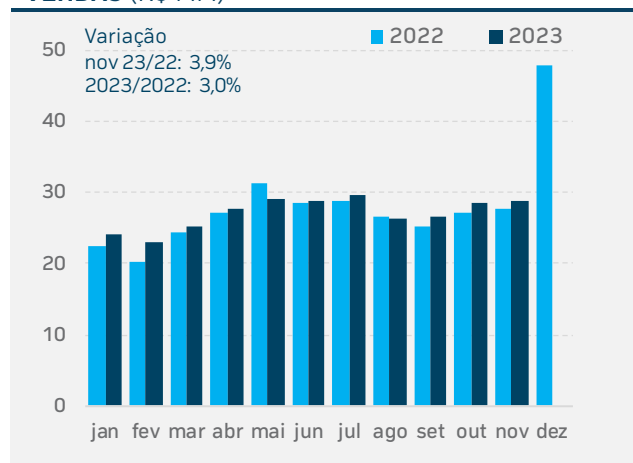


Fotos: Maurício Moreno.

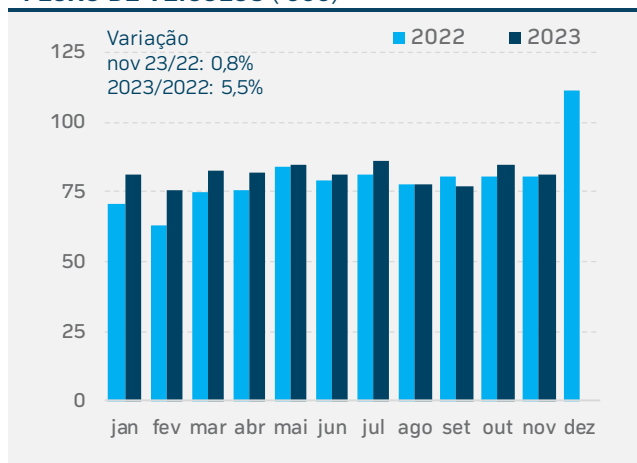
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.501.728	1.239.745	21%	17.679.579	15.961.685	11%
Aluguel complementar	154.839	174.827	-11%	1.885.984	2.096.585	-10%
Aluguel quiosques/stands	349.570	433.252	-19%	3.702.548	4.954.984	-25%
Outras receitas	18.120	3.216	463%	59.766	1.075.423	-94%
Receitas totais	2.024.257	1.851.041	9%	23.327.877	24.088.677	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(393.722)	(437.099)	-10%	(4.044.892)	(2.713.354)	49%
Outras despesas	(442.942)	(457.464)	-3%	(3.563.193)	(3.126.965)	14%
Despesas totais	(836.664)	(894.563)	-6%	(7.608.085)	(5.840.319)	30%
Resultado operacional (NOI)	1.187.592	956.478	24%	15.719.792	18.248.358	-14%
Resultado estacionamento	747.485	643.249	16%	7.473.479	6.468.783	16%
NOI + estacionamento	1.935.078	1.599.727	21%	23.193.272	24.717.141	-6%
Benfeitorias	(126.050)	(307.536)	-59%	(1.416.394)	(1.783.287)	-21%
Resultado não operacional	7.589	21.312	-64%	(321.615)	(537.465)	-40%
Fluxo de caixa total	1.816.617	1.313.504	38%	21.455.263	22.396.389	-4%

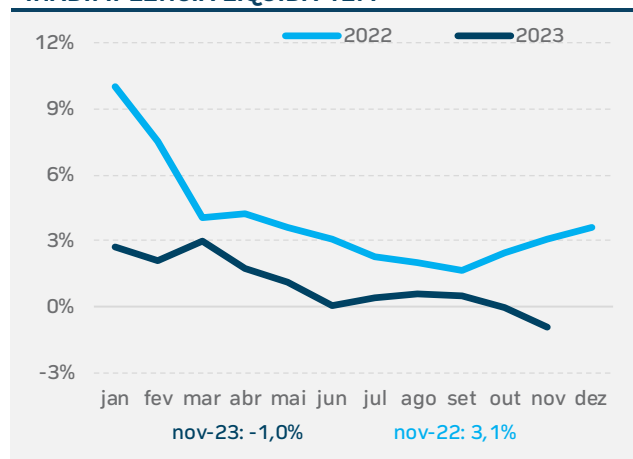
VENDAS (R\$ MM)



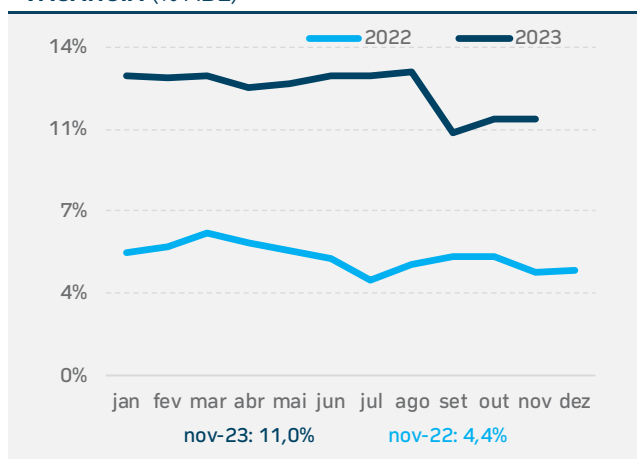
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Em setembro, no aniversário de 23 anos do Suzano Shopping, ocorreu a inauguração do Outback. O restaurante com capacidade para 200 lugares, adiciona cerca de 500 m² na ABL do shopping, a ser refletida nos próximos relatórios gerenciais.

Movimentações comerciais: entrada da N! Games (77 m²).

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

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

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

www.suzanoshopping.com.br

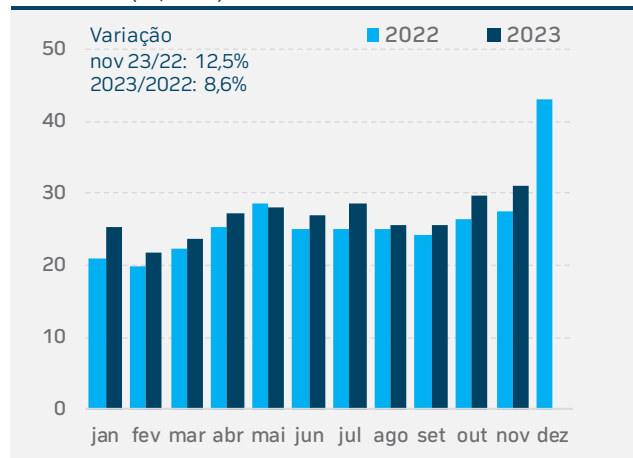


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

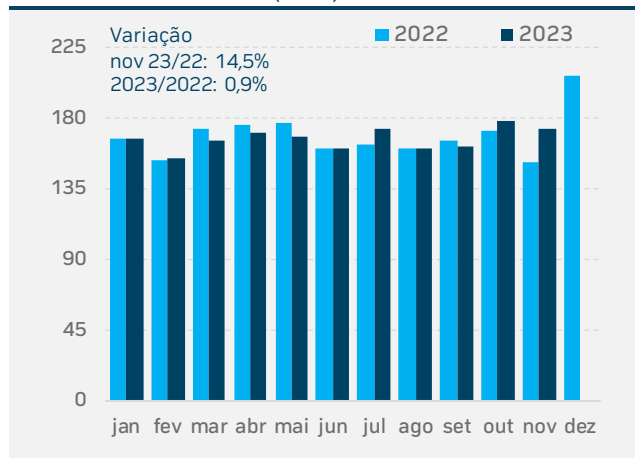
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.394.333	1.374.186	1%	16.844.879	16.163.976	4%
Aluguel complementar	150.696	102.877	46%	1.674.738	1.215.505	38%
Aluguel quiosques/stands	420.228	379.022	11%	3.581.000	3.555.714	1%
Outras receitas	65.296	170.348	-62%	940.795	1.671.438	-44%
Receitas totais	2.030.553	2.026.433	0%	23.041.410	22.606.633	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	15.539	15.462	0%	64.739	373.363	-83%
Outras despesas	(271.746)	(193.893)	40%	(2.441.884)	(2.006.992)	22%
Despesas totais	(256.207)	(178.431)	44%	(2.377.145)	(1.633.629)	46%
Resultado operacional (NOI)	1.774.346	1.848.002	-4%	20.664.265	20.973.004	-1%
Resultado estacionamento	489.582	433.988	13%	4.785.108	4.483.253	7%
NOI + estacionamento	2.263.928	2.281.990	-1%	25.449.374	25.456.257	0%
Benfeitorias	(163.027)	(1.369.824)	-88%	(10.198.022)	(4.148.584)	146%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.100.901	912.166	130%	15.251.351	21.307.673	-28%

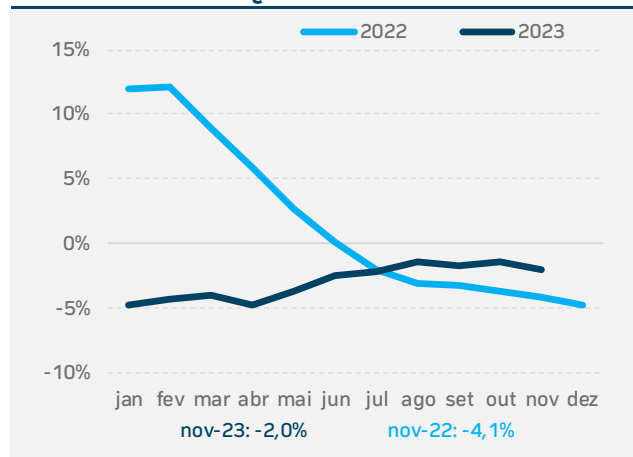
VENDAS (R\$ MM)



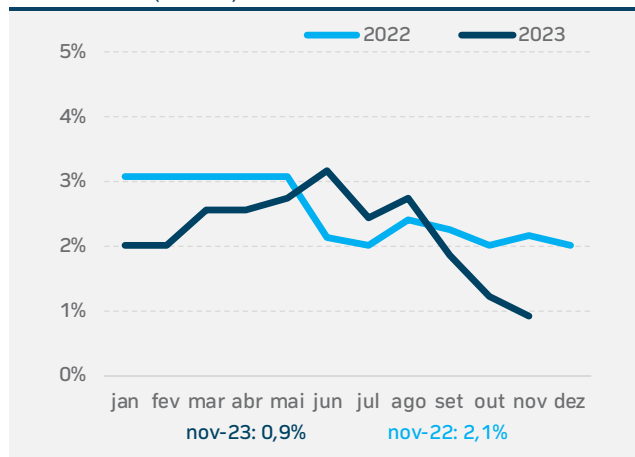
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas das operações Tear (70 m²), Splend Fit (51 m²), Barbearia Gallo Man (49 m²) e CVC (39 m²).

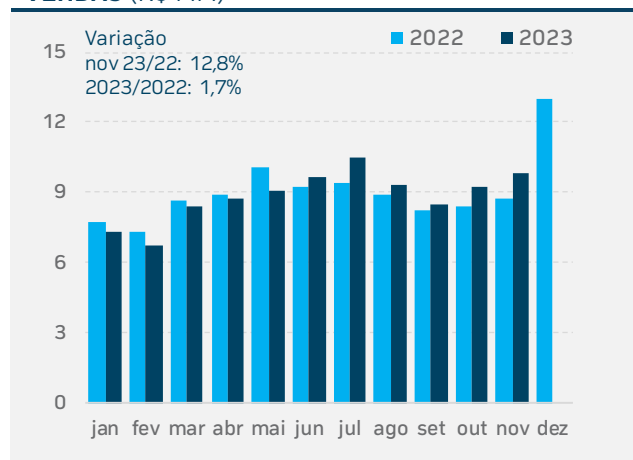
PARTICIPAÇÃO 54%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Body Tech, Cinemark, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6. Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT				
			www.goiabeirasshopping.com.br	



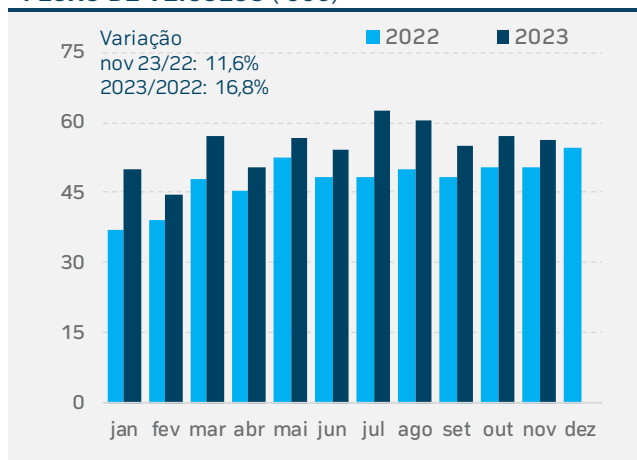
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	209.146	369.423	-43%	2.715.448	3.235.816	-16%
Aluguel complementar	93.118	43.582	114%	1.128.036	927.312	22%
Aluguel quiosques/stands	252.865	53.838	370%	980.904	576.235	70%
Outras receitas	7.443	600	1140%	17.815	7.969	124%
Receitas totais	562.572	467.444	20%	4.842.204	4.747.333	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(608.054)	(296.077)	105%	(7.771.211)	(6.987.938)	11%
Outras despesas	(86.360)	(43.686)	98%	(527.430)	(429.406)	23%
Despesas totais	(694.414)	(339.762)	104%	(8.298.641)	(7.417.344)	12%
Resultado operacional (NOI)	(131.842)	127.682	-	(3.456.437)	(2.670.010)	29%
Resultado estacionamento	2.329	2.099	11%	24.664	17.718	39%
NOI + estacionamento	(129.513)	129.781	-	(3.431.773)	(2.652.292)	29%
Benfeitorias	-	(1.357.765)	-100%	(663.648)	(2.413.828)	-73%
Resultado não operacional	(161.675)	(168.256)	-4%	(1.569.966)	(423.499)	271%
Fluxo de caixa total	(291.188)	(1.396.240)	-79%	(5.665.387)	(5.489.620)	3%

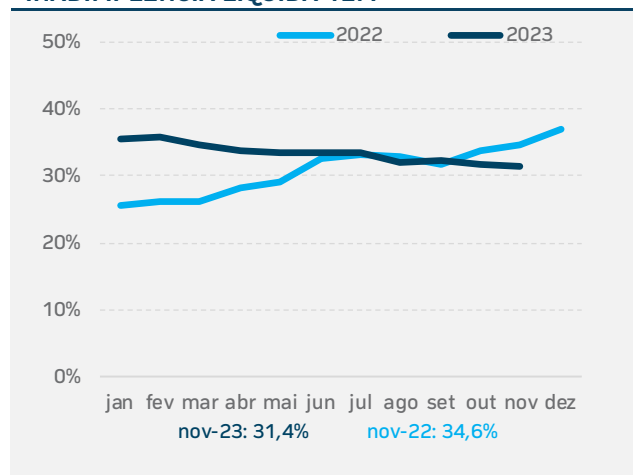
VENDAS (R\$ MM)



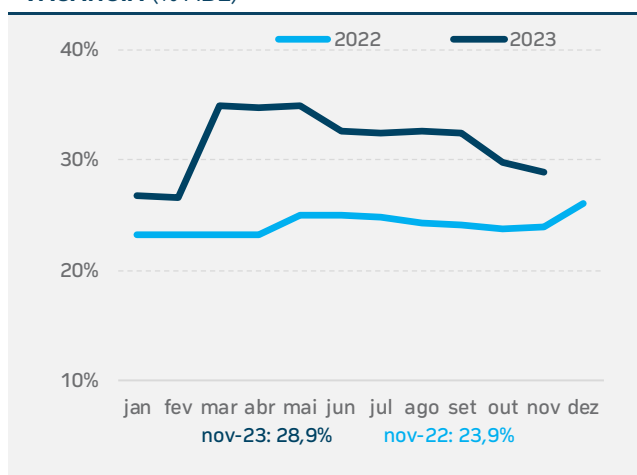
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

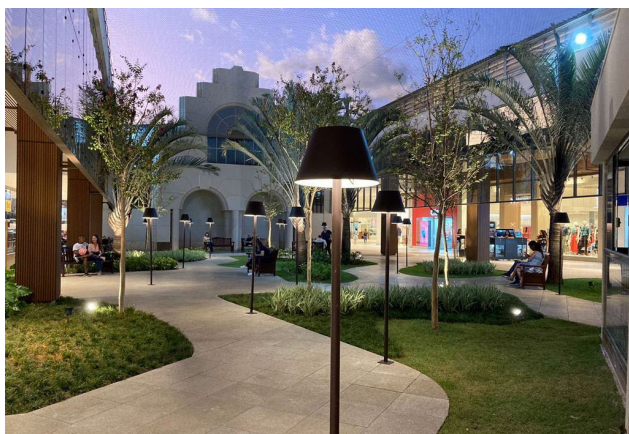


FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

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: entradas do Spoleto (47 m²) e Crocase (25 m²), saída da Total Tennis (34 m²).

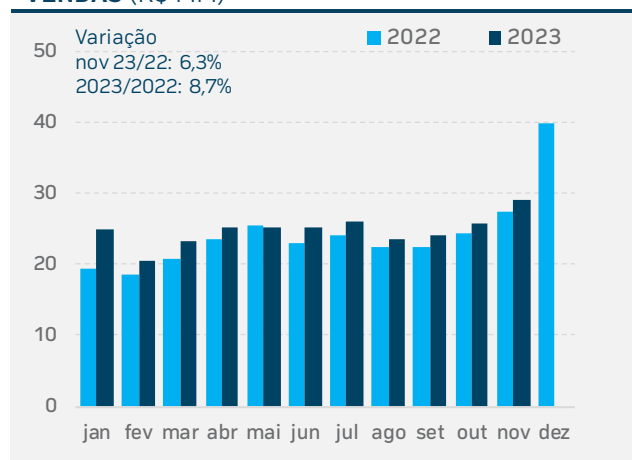
PARTICIPAÇÃO 0,4%	ABL TOTAL 18,7 mil m ²	OPERAÇÕES 100	INAUGURAÇÃO 1993	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP			www.francashopping.com.br	



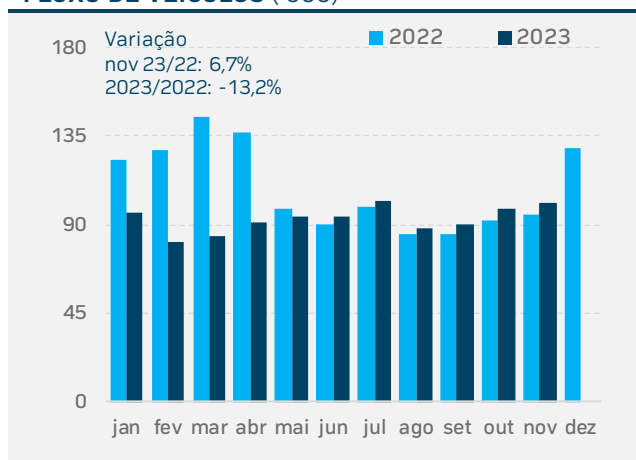
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-23	Realizado nov-22	Variação vs. nov-22	Acum. nov-23	Acum. nov-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.161.760	1.052.541	10%	12.614.689	12.337.682	2%
Aluguel complementar	157.502	77.144	104%	1.985.108	1.283.747	55%
Aluguel quiosques/stands	388.572	240.473	62%	2.946.600	1.492.731	97%
Outras receitas	24.468	17.188	-	213.381	376.412	-
Receitas totais	1.732.303	1.387.347	25%	17.759.779	15.490.572	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(15.948)	(99)	15991%	(183.174)	(43.219)	324%
Outras despesas	(194.218)	(102.860)	89%	(2.642.923)	(1.950.260)	36%
Despesas totais	(210.166)	(102.959)	104%	(2.826.098)	(1.993.480)	42%
Resultado operacional (NOI)	1.522.137	1.284.388	19%	14.933.681	13.497.093	11%
Resultado estacionamento	294.119	61.264	380%	4.044.577	1.833.203	121%
NOI + estacionamento	1.816.257	1.345.652	35%	18.978.258	15.330.295	24%
Benfeitorias	(546.249)	(1.271.310)	-57%	(4.537.675)	(21.113.125)	-79%
Resultado não operacional	(1.078)	24.139	-	(267.416)	325.303	-
Fluxo de caixa total	1.268.930	98.480	1189%	14.173.166	(5.457.527)	-

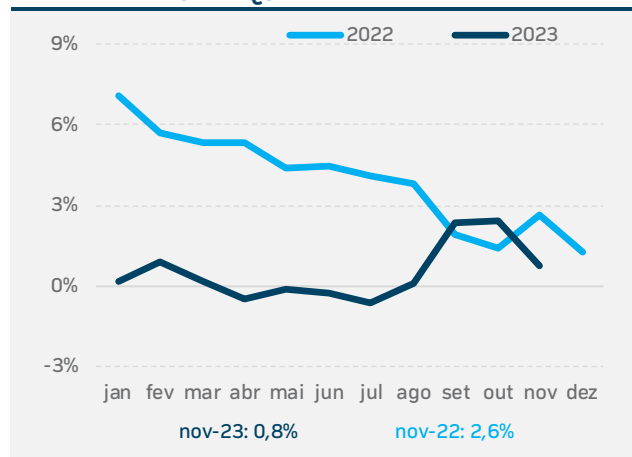
VENDAS (R\$ MM)



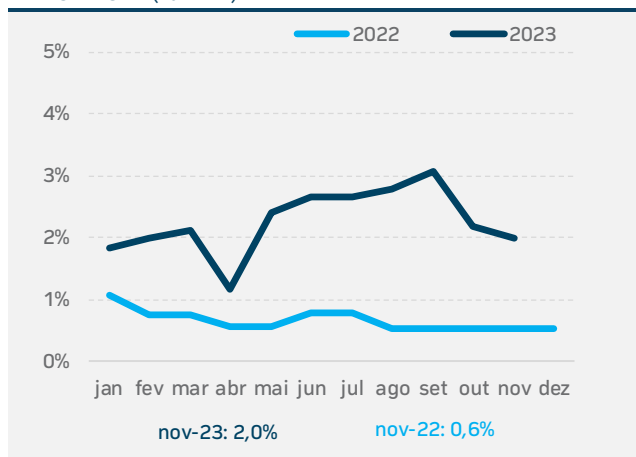
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 10,3% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

Atualmente, está em curso o projeto de revitalização completa do shopping e, expansão de cerca de 4,9 mil m² de ABL. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

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

PARTICIPAÇÃO 9,5%	ABL TOTAL 126,5 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Barbacoa, Mamma Jamma, Pirajá, Camarada Camarão, Kinoplex e Outback.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

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

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

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
24,6%	48,0 mil m ²	151	2006	Plena Malls

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

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

www.floripashopping.com.br



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

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

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



VIA PARQUE SHOPPING (1% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FVPQ11)

Ao longo dos anos, o Via Parque se transformou em um shopping voltado para as famílias com crianças e, por isso, busca valorizar essa relação levando para o mall eventos infantis e atrações exclusivas. Em parceria com a Qualicorp, operadora de planos de saúde, foi inaugurada no shopping a Qualistage, um hub de entretenimento, conectando o mundo do show business ao turismo, e-sports e a todos os movimentos culturais. A casa conta com capacidade para 9 mil pessoas em pé ou 3.500 sentadas, com diversas configurações possíveis, que incluem, também, palestras e eventos corporativos.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
12,4%	57,2 mil m ²	238	1993	ALLOS

Principais Operações: Renner, C&C, Qualistage, Kinoplex e Rio Decor

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DO FUNDO

Em 12 de dezembro de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os demais imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pelas empresas CBRE e Cushman & Wakefield, resultando em valor 5,44% superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 3,10% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

AGE E PROPOSTA DA GESTORA

Em 28 de dezembro de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [convidou](#) os cotistas a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 26 de fevereiro de 2024, a fim de deliberar sobre:

(i) Nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, aprovação da possibilidade dos serviços de administração e de comercialização dos espaços dos ativos que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo serem prestados por empresa especializada, remunerada em condições comerciais de mercado, que possua relação societária, direta ou indireta, com a Administradora, com a Gestora ou pessoas a elas ligadas, com a consequente alteração do inciso V, do Parágrafo 1º do 7º Regulamento do Fundo;

(ii) Nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros, com a consequente inclusão de novo parágrafo 2º no artigo 8º do Regulamento e renumeração dos parágrafos seguintes:

a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;

c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos;

d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;

e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas; e

f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM 472;

(iii) Nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item II acima, com a consequente inclusão de novo parágrafo 3º no artigo 8º do Regulamento e renumeração dos parágrafos seguintes;

(iv) Alteração do Parágrafo 1º do artigo 12 e do artigo 13 do Regulamento, com relação à emissão de cotas do Fundo, de forma a aumentar o volume do Capital Autorizado para R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), não consideradas as 9 (nove) primeiras emissões realizadas pelo Fundo; e

(v) Alteração dos incisos IV e X do artigo 20 Regulamento, para prever a possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, nos termos da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023.

A Administradora informa que a minuta de Regulamento proposto em marcas de revisão, consolidando as alterações acima, foi disponibilizada para consulta concomitantemente à convocação.

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 há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 15h00 do dia da Consulta Formal.

Por fim, a Administradora informa que a deliberação dos itens da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

Proposta da Administradora e da Gestora

Com relação aos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia, considerando a estrutura full service do grupo econômico da Administradora e da Gestora, incluindo os serviços de gestão, administração fiduciária, custódia, estruturação e outros, trazemos para deliberação a possibilidade dos serviços de administração e de comercialização dos espaços dos ativos que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo possam ser prestados por empresa especializada, remunerada em condições comerciais de mercado, que possua relação societária, direta ou indireta, com a Administradora, com a Gestora ou pessoas a elas ligadas, bem como a possibilidade do Fundo realizar operações com CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, bem como sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, com a Gestora ou pessoas a elas ligadas. Por fim, a Instrução CVM 472, que regulamenta a constituição, administração, funcionamento e outros aspectos dos fundos de investimento imobiliário, prevê a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas de situações previstas no artigo 34 da referida instrução. No presente caso, a Administradora e a Gestora entendem que devem se abster de qualquer manifestação ou recomendação de voto.

Com relação ao item (iv) da ordem do dia, a Administradora do Fundo recomenda a aprovação da alteração do Capital Autorizado do Fundo. A proposta visa eliminar custos com convocações de assembleias gerais e dar maior agilidade ao Fundo para aproveitar oportunidades de mercado, uma vez que não haverá também prazos para convocação e realização de tais assembleias. Além disso, o aumento do tamanho do Fundo possibilitará um potencial aumento na liquidez das cotas no mercado secundário, além de diluir custos fixos e trazer maior diversificação de carteira ao Fundo.

Com relação ao item (v) da ordem do dia, a Administradora do Fundo recomenda a aprovação da atualização do Regulamento do Fundo com a inclusão da possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas



pelo Fundo ou por seus cotistas, para fins de adaptação da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023, sendo que tal disposição ainda dependerá de regulamentação específica da CVM.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato. 3 A 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 [Proposta](#), a [minuta do novo Regulamento](#) proposto em marcas de revisão, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e B3 (<http://www.b3.com.br>) e no website da Administradora (<http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/>).

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[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