

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



AGOSTO DE 2023

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
SHOPPING PENHA	19
SHOPPING WEST PLAZA	21
SHOPPING JARDIM SUL	23
MOOCA PLAZA SHOPPING	25
TIVOLI SHOPPING CENTER	27
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	29
SHOPPING VILLALOBOS	31
I FASHION OUTLET	33
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	35
SANTANA PARQUE SHOPPING	37
SUZANO SHOPPING	39
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	41
FRANCA SHOPPING	43
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	45
FLORIPA SHOPPING	46
GRAND PLAZA SHOPPING	47
VIA PARQUE SHOPPING	48
GLOSSÁRIO	49
“EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES”	50
DOCUMENTOS	55



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\$ 225,18	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 231,42	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 2,3 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 10.000.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 89.636	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 189,1 mil m²	OFERTAS CONCLUÍDAS Oito emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO HGBS11
	TIPO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

**Cadastre-se**

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 31/08/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Agosto foi um mês muito intenso. Tivemos diversos cenários alternando-se e trazendo grande volatilidade ao mercado durante o mês, que começou com a boa notícia do primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil desde agosto de 2020, quando caiu de 2,25% para 2,00%. A queda de 0,50%, trazendo a SELIC de 13,75% para 13,25% e a comunicação assertiva, sinalizando que novas quedas da mesma magnitude virão, fez com que tivéssemos um começo de mês bastante positivo. Ao longo do mês, entretanto, os desencontros entre o ministro Fernando Haddad e o Congresso trouxeram alguma preocupação, porque o governo não tem uma base sólida no legislativo e precisa sempre fazer composições no Congresso para aprovar as medidas que propõe. Chegando ao final de agosto, os números do déficit primário de julho, de R\$ 35,9 bilhões, o segundo maior da série histórica, perdendo apenas para o déficit de julho de 2020, impactado pelas medidas de enfrentamento da pandemia, da ordem de R\$109,6 bilhões, com crescimento real de despesas da ordem de 31,30% e queda real da receita de 5,30% aumentaram a preocupação dos agentes de mercado com relação à viabilidade e execução do orçamento federal para 2024. O Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) para 2024 foi apresentado no fim de agosto e prevê um aumento de arrecadação da ordem de R\$ 168,5 bilhões para que possamos alcançar o objetivo proposto de déficit fiscal zero ao fim do próximo ano. Aliás, no campo do Congresso também tivemos algumas medidas positivas para o Governo, como a aprovação do arcabouço fiscal e a aprovação da volta do voto de qualidade no CARF que pode contribuir com R\$ 54,7 bilhões para a arrecadação federal em 2024.

Com esse ambiente volátil, a B3 teve a maior saída de investidores estrangeiros no ano, de R\$ 13,20 bilhões e terminou o mês em queda de 5,09%, mas ainda acumula uma alta de 5,47% em 2023. O IFIX foi mais resiliente e fechou o mês com alta de 0,49%, entregando 12,06% de alta ao longo do ano. O dólar apresentou alta de 3,80% em agosto, mas perde 5,67% em relação ao real em 2023, usando a métrica do Ptax. Os juros medidos pelo IMA-B caíram 0,38% no mês e têm uma valorização de 11,84% no ano.

No campo externo, o sentimento que ficou ao fim de agosto é que o banco central americano vai encerrar o ciclo de alta dos juros. O relatório JOLTS (Job Openings and Labor Turnover Survey), indicador do mercado de trabalho americano veio com 8,8 milhões de vagas em agosto, mais fraco do que as esperadas 9,5 milhões de vagas. Também tivemos uma maior criação de empregos nos Estados Unidos indicada pelo Payroll de 187 mil contra a expectativa de 170 mil, e um relatório de gerentes de compras (PMI) mais fraco tanto nos EUA como na Europa. Isso fez com que as taxas de 10 anos dos títulos do tesouro americano recuassem dos níveis mais altos dos últimos 15 anos e iniciassem uma acomodação com tendência de baixa. Sabemos que o FED vai deixar a taxa de juros em um patamar bastante elevado por um bom tempo, mas a percepção que o ciclo de aperto monetário na maior economia do mundo vai se encerrar é bastante positiva para os mercados.

Trouxeram preocupação também, ao longo do mês de agosto, os dados de crescimento da China, com previsões do Morgan Stanley de aumento de 4,70% do PIB em 2023 e apenas 4,20% em 2024. Crescimento abaixo de 5,00% na China pode prejudicar as exportações brasileiras para este país e impactar nossa balança comercial, reduzindo o nosso crescimento.

Aqui no Brasil tivemos uma pequena euforia no começo do mês com a queda de 0,50% da SELIC, para o patamar de 13,25%, surpreendendo positivamente o mercado que esperava uma redução de 0,25%. Com isso alguns analistas chegaram a prever uma queda maior para a reunião de setembro. No entanto, o aumento da gasolina e derivados e a realidade trazida pelos números do déficit primário de julho fizeram com que o mercado voltasse rapidamente a projetar cortes de 0,50% na SELIC para as próximas reuniões, projetando uma taxa para o encerramento de ano ao redor de 11,75 %, com previsão para algo entre 9,00 e 9,50% para o fim de 2024.

As discussões ao longo das próximas semanas vão se concentrar na viabilidade do orçamento federal para 2024 e na reforma tributária. Algumas medidas que impactam os fundos de investimento foram propostas pelo governo federal na MP 1.184 e devem dominar as discussões entre o Congresso, Governo e os agentes do mercado financeiro. Entre as medidas que afetam os fundos estruturados destacamos aquelas que impactam os fundos imobiliários e FIAGRO, principalmente aquela que discute o número mínimo de cotistas para que o fundo tenha isenção na distribuição de dividendos, que se propõe alterar de 50 para 500 cotistas. Com relação a essa previsão da MP 1.184 acreditamos que deve ser revista e qualquer que seja o número mínimo final, algo entre 50 e 200 cotistas, por exemplo, deve haver prazo para enquadramento. Esta MP também faz referência à necessidade de efetiva negociação das cotas dos fundos de investimento imobiliário em ambiente de bolsa ou



balcão organizado onde estiver a listagem do fundo, para que este possa ter direito a isentar os cotistas na distribuição de dividendos. Entendemos que isso já ocorre na grande maioria dos casos envolvendo os fundos com mais de 50 cotistas e, portanto, essa questão não precisa estar na MP 1.184. Saindo dos fundos imobiliários, medidas previstas na MP que serão discutidas com o mercado no ambiente do Congresso, destacamos o fim do diferimento da tributação nos fundos exclusivos e a questão da tributação dos investimentos offshore. O Governo tenta aumentar a arrecadação para atingir o déficit primário zero para 2024 previsto em sua peça orçamentária e a sociedade e o Congresso tentarão evitar o aumento da nossa carga tributária.

Por fim, para fechar em um tom otimista tivemos a divulgação do PIB do segundo trimestre de 2023 que apresentou um crescimento de 0,90% sobre o primeiro trimestre do ano e um ganho de 3,40% quando comparado com o segundo trimestre de 2022. Esse número surpreendeu positivamente o mercado e fez com que a maioria dos analistas subisse a previsão para o fechamento do ano para perto de 3,00% de crescimento do PIB. Sem dúvida um número mais forte do PIB para 2023 ajudará a arrecadação do governo e tornará mais fácil alcançar um número de déficit primário melhor, talvez ao redor de 0,50% do PIB, visto que não acreditamos que o Governo vá conseguir zerar o déficit primário para 2024, como está na previsão orçamentária.

Com uma estabilização nas taxas de juros americanas de curto prazo e queda nas taxas mais longas, que deve contribuir para a queda das taxas de juros no Brasil, a aprovação da reforma tributária e o início da discussão sobre a reforma administrativa acreditamos que nos próximos meses teremos a volta de um cenário mais benigno para os mercados de renda variável no Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

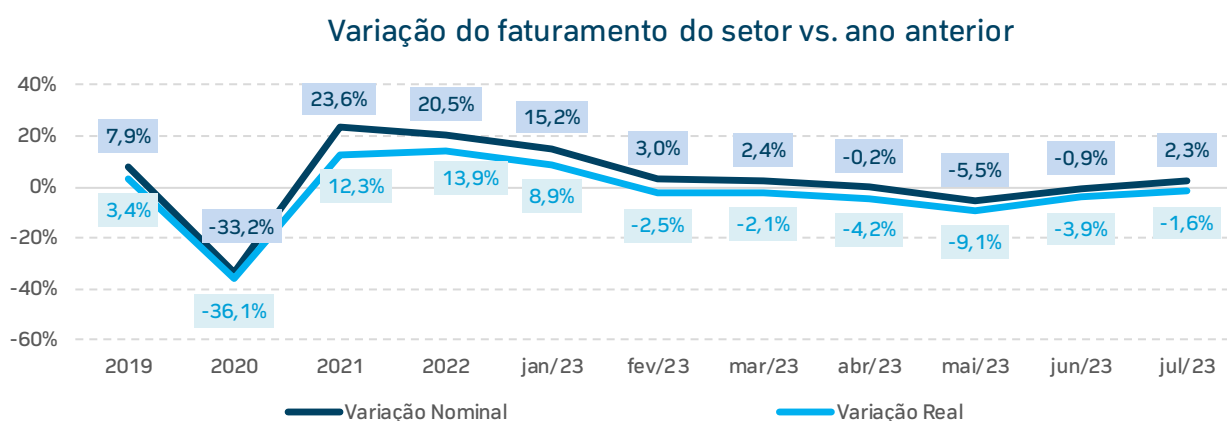
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 2,3% 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 1,6%.

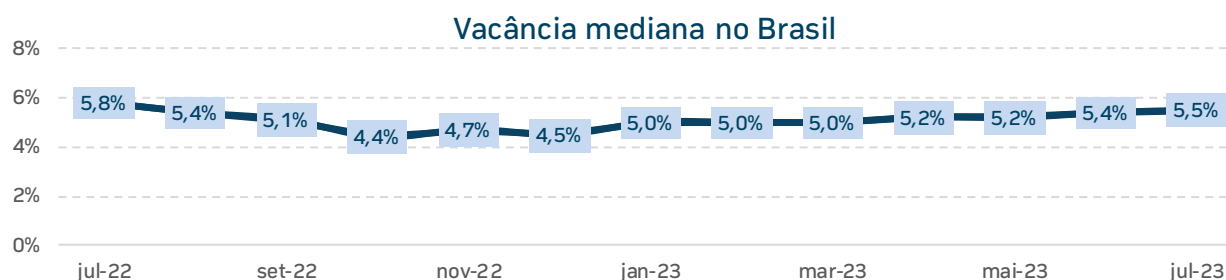
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Jul/23	5,5%	6,5%	3,8%	5,1%	9,5%
Jun/23	5,4%	6,5%	3,9%	5,4%	5,6%



Fonte: Abrasce.

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

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

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.212 em julho, o que representa um crescimento de 10,9% considerando o portfólio atual vs. portfólio de julho de 2022. No acumulado do ano, há crescimento de 10,6% vs. mesmo período de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa e Jardim Sul e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 7,9% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no acumulado do ano, um crescimento de 8,5% vs. mesmo período de 2022.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou julho com 8,5% da ABL vaga vs. 9,1% em junho, sendo a diminuição da vacância do Shopping West Plaza o principal fator responsável pela redução.

NOI/M²: Em julho, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 77,2 /m², um crescimento de 7,9% considerando portfólio atual vs. o portfólio de julho de 2022. No acumulado do ano, o crescimento é de 10,2% vs. mesmo período de 2022. Os destaques do mês foram: Tivoli (+32,0%), Floripa (28,5%) e São Bernardo (+14,5%). Vale citar que, sem os recebimentos não recorrentes, o Tivoli apresenta crescimento de 24,6% vs. jul-22.

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

Julho - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jul/22	YTD vs. 2022.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jul/22	YTD vs. 2022
Penha	14%	88%	29.769	6,7%	1.468	7,7%	7,2%	82,9	5,5%	9,8%
West Plaza ²	11%	89%	36.780	16,4%	699	-7,8%	0,4%	47,9	-4,7%	-1,4%
Pq D. Pedro ²	11%	10%	126.581	5,0%	1.377	16,2%	13,5%	124,8	8,7%	10,6%
Jardim Sul	10%	40%	28.747	2,7%	1.823	9,9%	12,2%	117,4	5,5%	16,6%
Mooca	8%	20%	42.036	1,2%	1.942	10,8%	10,1%	139,7	14,1%	13,8%
Tivoli	8%	59%	25.821	0,8%	1.281	9,8%	9,0%	82,3	32,0% ⁵	17,1% ⁵
São Bernardo	8%	35%	42.897	5,0%	1.063	5,0%	9,5%	80,0	14,5%	9,3%
Villa Lobos	6%	15%	28.251	2,2%	2.365	13,5%	14,3%	211,0	5,9%	14,6%
IFONH	5%	49%	20.048	3,7%	1.717	16,4%	13,9%	73,4	-3,7%	11,5%
Pr. da Moça	4%	23%	30.128	1,3%	1.193	7,9%	6,8%	94,5	13,4%	1,8% ⁶
Floripa ²	4%	25%	47.968	2,8%	1.034 ⁴	10,5%	10,0%	58,2	28,5%	21,8%
Santana	3%	15%	26.659	12,7%	1.112	2,9%	2,6%	71,5	-14,7%	-3,8%
Suzano	2%	15%	24.996	2,4%	1.140	12,3%	8,4%	90,6	-4,9%	-0,8%
Goiabeiras	1%	54%	26.320	32,4%	399	11,3%	-1,6%	-19,4	na	na
Franca	0,03%	0%	18.738	2,7%	1.391	7,5%	9,9%	97,1	17,5%	37,2%
HGBS^{1 3}	-	-	176.853	8,5%	1.212	10,9%	10,6%	77,2	7,9%	10,2%

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 24,6% vs. jul-22 e 11,9% no acumulado do ano.

⁶ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2022, o crescimento seria de 10,2% no acumulado do ano.

Fonte: Hedge, Administradoras.



9ª EMISSÃO DE COTAS

Em 15 de agosto de 2023 foi divulgado o [Prospecto Definitivo](#) e o [Anúncio de Início](#) da Oferta pública de distribuição da 9ª Emissão de Cotas do Hedge Brasil Shopping FII com montante total da Oferta de, inicialmente, R\$ 510.772.500,00, considerando o preço de emissão de R\$ 227,01 / cota e, lote adicional de até R\$ 126.693.125,00. Os valores apresentados já incluem o custo unitário de distribuição da oferta de 2,10%. A Oferta é destinada apenas a investidores qualificados, respeitando o direito de preferências aos atuais cotistas, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. O direito de preferência foi assegurado aos cotistas detentores de cotas do Fundo no 6º dia útil contado da data em que foi anunciado o Início da Oferta e, possuiu fator de proporção equivalente a 22,500000000000%.

No dia 8 de setembro de 2023 foi [comunicado ao mercado](#) o resultado do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, com subscrição de 458.370 novas Cotas, equivalente a R\$ 101.913.985,80, desconsiderando os custos de emissão.

Para o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, que será iniciado no dia 11 de setembro e encerrado na B3 no dia 15 de setembro, restaram 1.791.630 novas Cotas que poderão ser subscritas, equivalente ao montante de R\$ 398.351.014,20. Cada cotista poderá subscrever novas Cotas observado o fator de proporção para subscrição de 462,94272226227%

Ao final deste relatório, é possível encontrar o Cronograma da Oferta e maiores informações na seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes”.

VENDA DE FRAÇÃO – I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO E HPDP11

No dia 29 de agosto de 2023 foi divulgado ao mercado por meio de [Fato Relevante](#), que foi firmado memorando de entendimentos vinculante para a venda de participações em dois ativos do Fundo, sendo:

1) Venda da fração ideal de 20,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo (IFONH) pelo valor total de R\$ 50.000.000,00, o que representa um cap rate de 7,2% considerando o NOI caixa gerado pelo ativo nos últimos 12 meses. O pagamento será feito da seguinte forma: (i) 60% à vista no ato da assinatura dos documentos definitivos; (ii) 20% em 180 dias contados da assinatura dos documentos definitivos, corrigido pelo IPCA; e, por fim, (iii) 20% em 360 dias contados da assinatura dos documentos definitivos, corrigido pelo IPCA, sendo que a escritura definitiva de compra e venda será celebrada quando do recebimento da última parcela.

2) Venda de 825.500 cotas do fundo HPDP11, detentor de 10,53% do Shopping Parque Dom Pedro, pelo valor de R\$ 70.0002.400,00, o equivalente a R\$ 84,80 por cota e, representando um yield de transação de 7,3%, considerando os rendimentos anunciados por cota nos últimos 12 meses. Serão transacionadas 463.436 em até 45 dias contados a partir de 29 /08/2023 e 362.064 cotas em 8 de janeiro de 2024, sendo esta tranche corrigida pela variação acumulada positiva do IPCA.

Desta forma, caso a Transação seja efetivada em sua totalidade, o ganho de capital líquido gerado pela venda representa um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 62,9 milhões, o equivalente a R\$ 6,29 por cota na data de publicação do Fato Relevante, sem considerar a correção das parcelas a prazo por IPCA. O resultado comporá o resultado base caixa do Fundo conforme o recebimento das parcelas, detalhado na tabela abaixo, sendo, no mínimo, 95% distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente.

Lucro não recorrente / cota ¹	IFONH	HPDP11	Total
2º semestre de 2023	R\$ 1,98	R\$ 1,71	R\$ 3,69
1º semestre de 2024	R\$ 0,66	R\$ 1,28	R\$ 1,94
2º semestre de 2024	R\$ 0,66	R\$ 0,00	R\$ 0,66
Total até dez/24	R\$ 3,30	R\$ 2,99	R\$ 6,29

Fonte: Hedge. Valores não consideram a variação do IPCA a ser aplicada sobre as parcelas a prazo. ¹ Considera a quantidade atual de cotas do Fundo.

A Transação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização, em termos satisfatórios para todas as partes, dos documentos da Transação e da obtenção de todas as aprovações necessárias de terceiros. Com a evolução da Transação, novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral.

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

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 60% DO SHOPPING CAPIM DOURADO

No dia 31 de agosto de 2023 foi divulgado ao mercado por meio do [Fato Relevante](#), proposta vinculante de aquisição da fração ideal de 60% do Shopping Capim Dourado, localizado em Palmas, Estado do Tocantins, tendo a referida proposta sido aceita pelo proprietário do Imóvel.

O valor de referência da Transação é de R\$ 181.273.301,00, que representa um cap rate de 9,25%, considerando o NOI Caixa estimado para o ano de 2023. Ainda, o Preço poderá ser ajustado, baseado no NOI Caixa recorrente do Shopping dos doze meses posteriores ao fechamento da operação e um cap rate de 9,25%, pago em prazo a ser definido pelas partes.

O Shopping Capim Dourado é o maior centro de compras da cidade de Palmas¹, a capital com o segundo maior crescimento populacional entre 2010 e 2022, conforme medido pelo IBGE². Adicionalmente, o Estado do Tocantins vem se destacando nos últimos anos como uma nova fronteira agrícola do país³.

Superadas as condições resolutivas, usuais em transações desta natureza, será disponibilizado novo Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da transação e impactos previstos no resultado do Fundo. Toda e qualquer negociação para aquisição de ativos visa a não somente permitir o acesso a novos empreendimentos, mas, também, tem como premissa manter ou aumentar a distribuição de rendimentos recorrentes do Fundo.

Fonte: ¹ Censo Abrasce 2022/2023; ² Notícia veiculada na mídia ([link](#)), ³ Governo do Tocantins ([link](#)).

FICHA TÉCNICA: SHOPPING CAPIM DOURADO

VACÂNCIA	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
3,1% (julho-23)	39,2 mil m ²	Agosto de 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

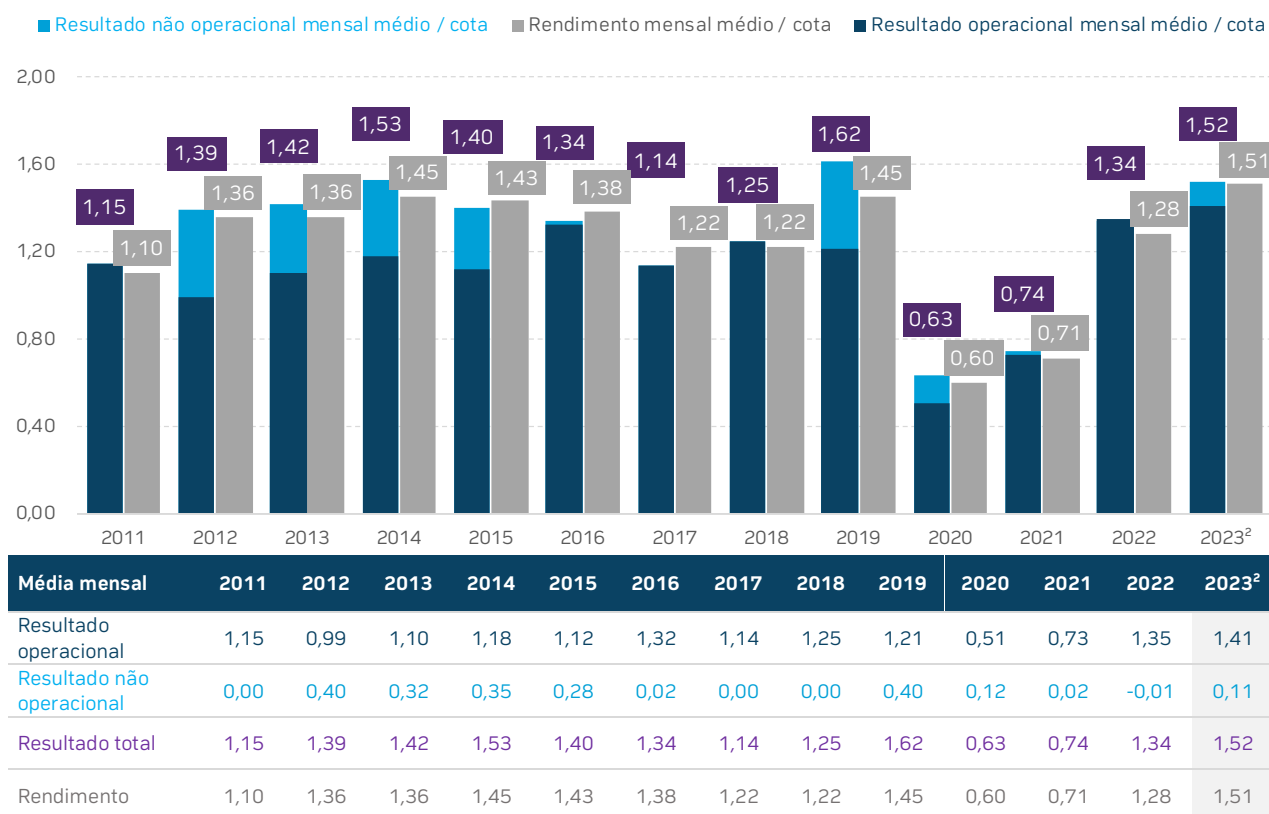
capimdouradosc.com.br



RESULTADO OPERACIONAL, LUCRO DE OPERAÇÕES E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

O Hedge Brasil Shopping surgiu em novembro de 2006 como o primeiro fundo imobiliário de portfólio de gestão ativa do país, com a proposta de gerar aos cotistas rentabilidade superior ao que seria auferido a partir da exploração comercial dos imóveis.

Como é possível ver no gráfico abaixo, desde 2012, quando o Fundo fez a primeira venda de ativo¹, foi possível gerar rendimento adicional ao cotista em praticamente todos os anos, com exceção dos anos de 2017 e 2018, impactados pela crise vivida no país na época e de 2022, ano em que os preços praticados pelo mercado foram pouco atrativos do ponto de vista vendedor.



Fonte: Hedge. ¹Venda do Plaza Sul em janeiro de 2012. ²Dados até agosto/23

GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

No relatório de julho, mencionamos o otimismo com o ciclo de mercado que se iniciou com o primeiro corte de juros em mais de três anos e que buscaríamos aproveitar este cenário, realizando a reciclagem de ativos do portfólio e compra de novos ativos com maiores retornos prospectivos. Já havíamos anunciado a operação do JRDM11 que gerou ao Fundo um lucro de R\$ 1,00 / cota. Agora, durante o mês de agosto, anunciamos a venda parcial de mais dois ativos, que deverá gerar ao Fundo R\$ 6,29 / cota, sem considerar ainda a correção das parcelas a prazo pelo IPCA, conforme detalhado anteriormente.

Lucro não recorrente / cota ¹	JRDM11	IFONH	HPDP11	Total
2º semestre de 2023	R\$ 1,00	R\$ 1,98	R\$ 1,71	R\$ 4,69
1º semestre de 2024	-	R\$ 0,66	R\$ 1,28	R\$ 1,94
2º semestre de 2024	-	R\$ 0,66	R\$ 0,00	R\$ 0,66
Total até dez/24	R\$ 1,00	R\$ 3,30	R\$ 2,99	R\$ 7,29

Fonte: Hedge. Valores não consideram a variação do IPCA a ser aplicada sobre as parcelas a prazo. ¹ Considera a quantidade atual de cotas do Fundo.

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 agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,26 / cota. O Fundo distribuirá R\$ 2,00 / cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2023, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de agosto 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.

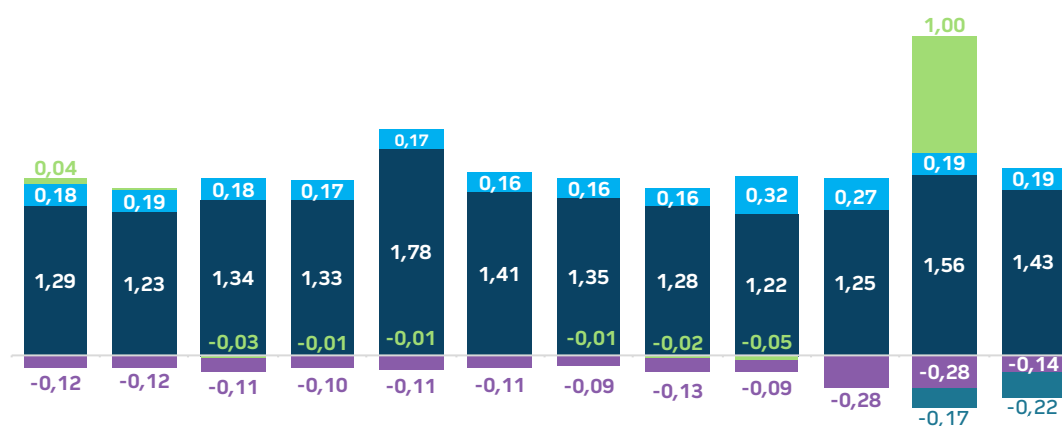
HGBS 11	Ago-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	14.348.298	1,43	112.795.564	1,41
Imóveis	11.067.828	1,11	81.999.207	1,02
FIs Estratégicos - Rendimento	3.280.470	0,33	30.796.357	0,38
Outras Receitas	1.880.307	0,19	16.200.974	0,20
FIs Líquidos - Rendimento	1.122.905	0,11	10.095.150	0,13
CRI	545.768	0,05	4.888.047	0,06
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	211.634	0,02	1.217.778	0,02
Total de Despesas	(3.617.161)	(0,36)	(16.219.911)	(0,20)
Despesas operacionais	(1.369.976)	(0,14)	(12.305.789)	(0,15)
Despesas financeiras	(2.247.185)	(0,22)	(3.914.122)	(0,05)
Resultado Operacional	12.611.443	1,26	112.776.627	1,41
Lucro Operações	-	-	9.015.782	0,11
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	10.005.392	0,13
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	(989.058)	(0,01)
IR Ganho FIs	-	-	(551)	(0,00)
Resultado HGBS11	12.611.443	1,26	121.792.409	1,52
Rendimento HGBS11	20.000.000	2,00	121.000.000	1,51

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

Fonte: Hedge

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

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



	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	Média 12m
Resultado Total	1,40	1,30	1,37	1,39	1,82	1,46	1,41	1,29	1,39	1,23	2,30	1,26	1,47
Rendimento	1,35	1,35	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,45	1,45	1,45	1,55	2,00	1,47
Resultado Acumulado	1,62	1,57	1,54	1,54	1,96	2,02	2,03	1,88	1,82	1,60	2,35	1,61	-

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 rendimentos mensal médio para o restante de 2023 em R\$ 2,00 / 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\$ 231,42**.

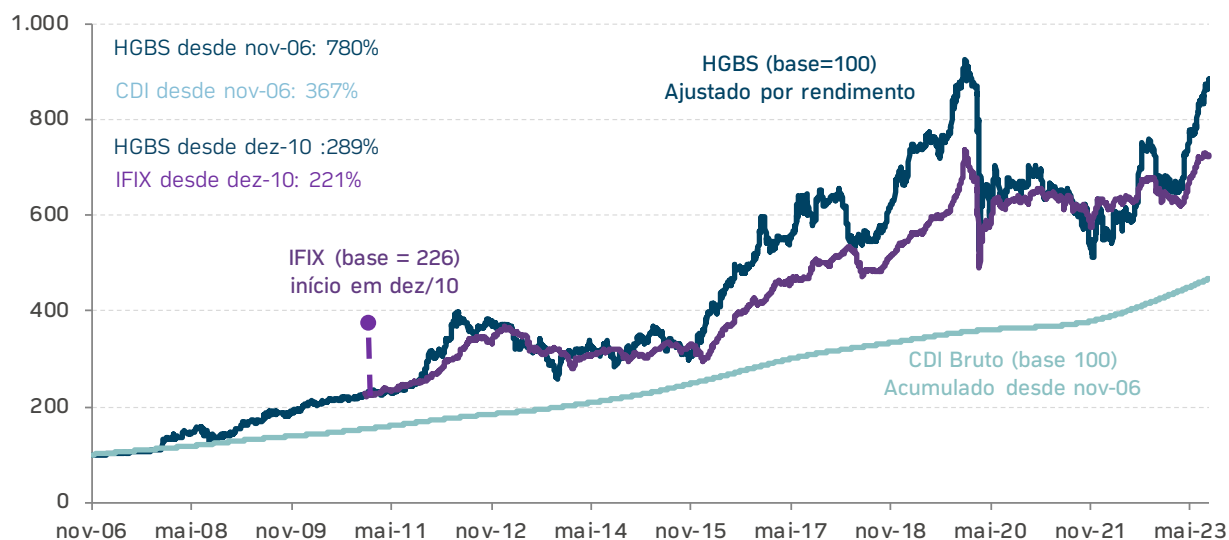
Hedge Brasil Shopping FII	ago/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	225,55	190,14	215,00	100,00
Renda Acumulada	0,69%	6,05%	7,86%	233,15%
Ganho de Capital Líquido	2,08%	17,37%	6,11%	105,14%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	2,78%	24,12%	14,52%	1065,14%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	38,96%	38,29%	14,59%	15,82%
% CDI Líquido	287%	322%	127%	393%
Retorno Total Bruto	3,3%	27,8%	15,5%	364,6%
IFIX	0,5%	12,1%	7,9%	221,3%¹
% IFIX	673%	240%	195%	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

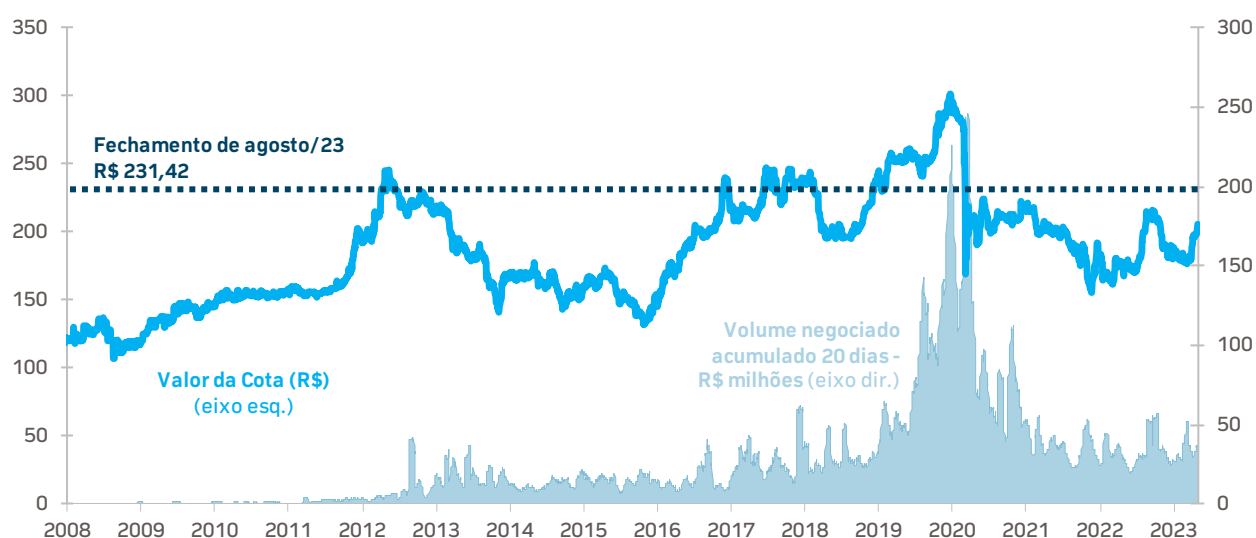
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	ago/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	76,6	333,2	489,1
Giro (em % do total de cotas)	3,4%	16,6%	24,2%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

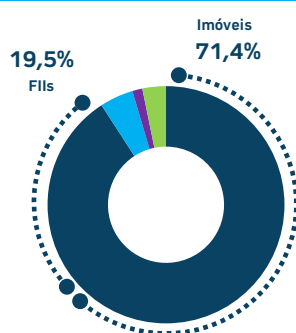
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 12 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.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

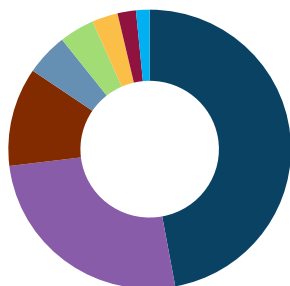
91,0% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,0% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



Estratégicos	91,0%
FIIs Líquidos	4,7%
CRIs	4,0%
Fundos RF	0,3%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



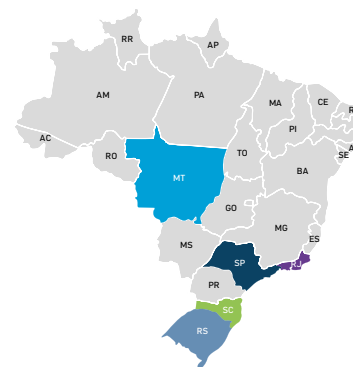
Allos	47%
AD Shopping	26%
Lumine	11%
Iguatemi	5%
Plena Malls	4%
SYN	3%
HBR	2%
Soul Malls	1%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 88% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

São Paulo	88%
Rio Grande do Sul	5%
Santa Catarina	4%
Rio de Janeiro	2%
Mato Grosso	1%



Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

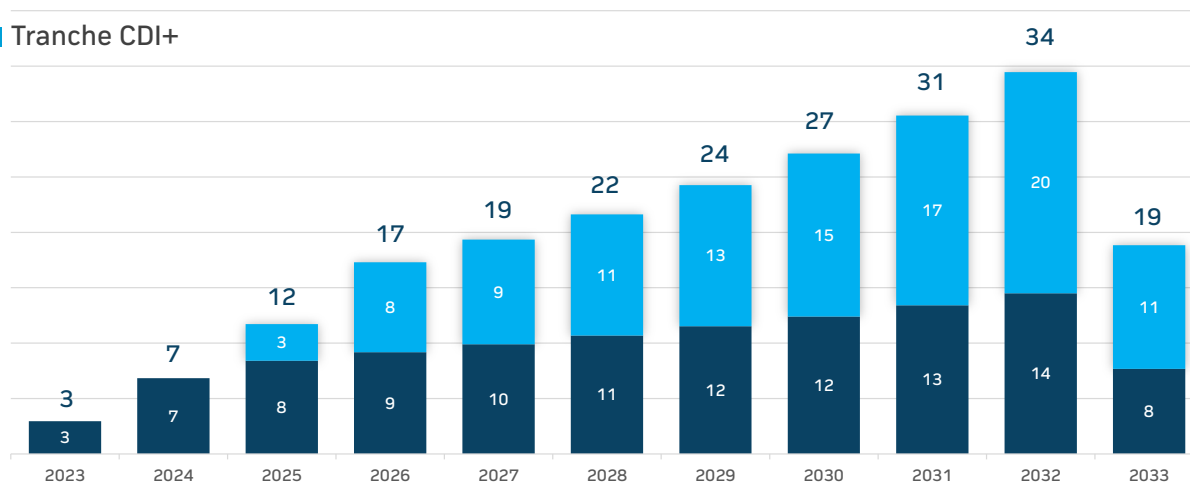
Em junho de 2023 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a aquisição do Shopping Jardim Sul, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL	9,5%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 106.729.470,78	R\$ 107.688.623,52
Garantia	Cotas de FII's detidas pelo HGBS	Cotas de FII's 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 pagamento do principal

■ Tranche IPCA+

■ Tranche CDI+



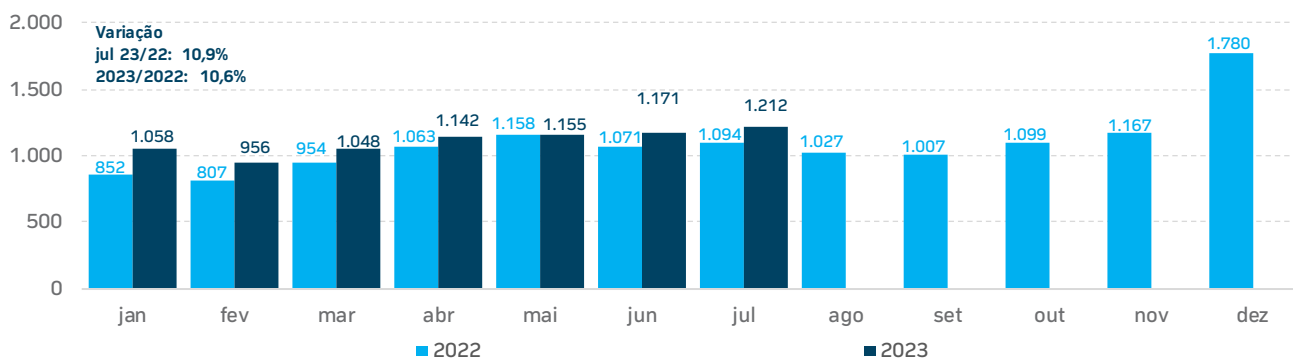
Fonte: Hedge, True Securitizadora

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

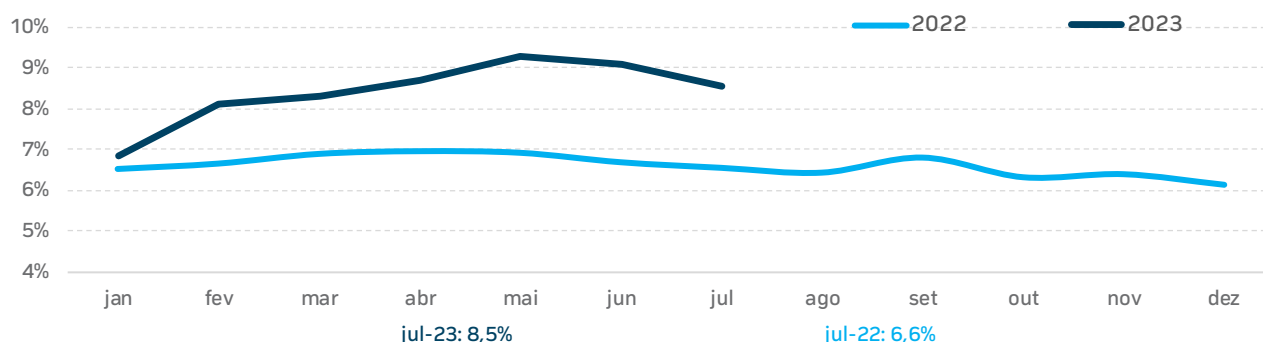
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa e Jardim Sul e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 7,9% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no acumulado do ano, um crescimento de 8,5% vs. mesmo período de 2022.



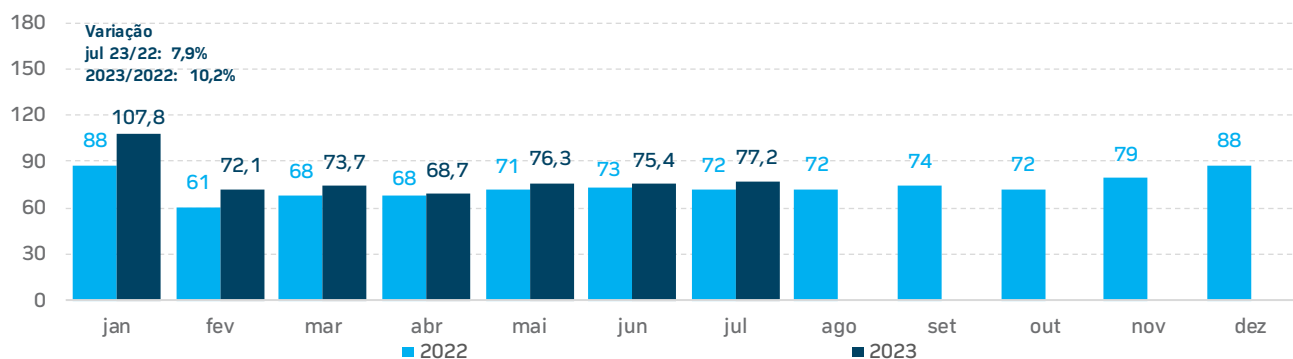
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 8,5% vs. 9,1% no mês anterior, sendo a diminuição da vacância do West Plaza o principal fator responsável pela redução.



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

Os destaques do mês foram: Tivoli (+32,0%), Floripa (28,5%) e São Bernardo (+14,5%). Vale citar que, sem os recebimento não recorrente, o Tivoli apresenta crescimento de 24,6% vs. jul-22.



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 Dark Entretenimento (135 m²), Julia Colchões e Sofás (105 m²), Laser Tag (70 m²), Promolivros (70 m²), Zatta Calçados (60 m²), Joias 4ever & Co (24 m²), Use Beyoo (23m²) e Sóbrancelhas (20 m²), saídas da Píticas Experience (335 m²), Alianças Eternas (47 m²), Clube Melissa (34 m²), Roasted Potato (31 m²) e Cacau Show (23 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87%	29,8 mil m ²	166	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

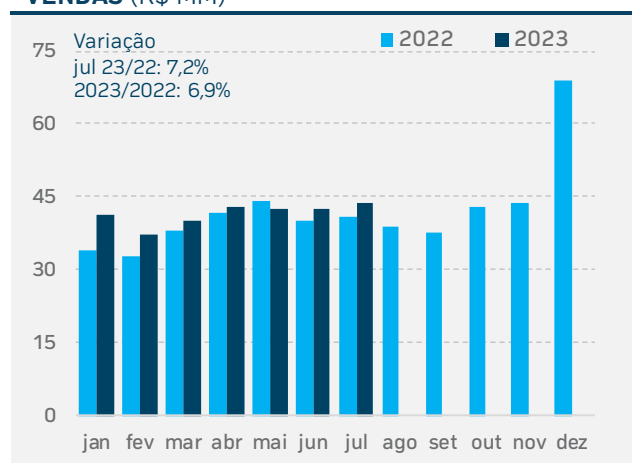


Fotos: Maurício Moreno

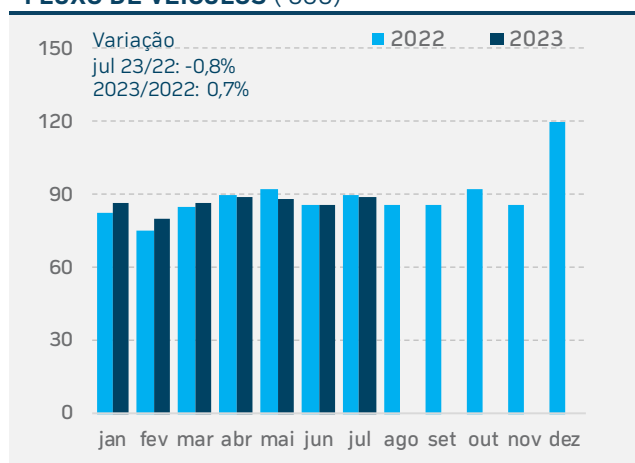
SHOPPING PENHA (14% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.915.765	1.996.808	-4%	14.099.698	13.310.926	6%
Aluguel complementar	152.944	142.288	7%	1.212.348	1.218.789	-1%
Aluguel quiosques/stands	381.135	317.454	20%	2.830.594	2.572.464	10%
Outras receitas	85.761	57.433	49%	282.295	293.175	-4%
Receitas totais	2.535.605	2.513.983	1%	18.424.935	17.395.355	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(260.793)	(134.130)	94%	(1.477.969)	(1.135.953)	30%
Outras despesas	(191.200)	(278.364)	-31%	(1.396.952)	(1.593.925)	-12%
Despesas totais	(451.992)	(412.493)	10%	(2.874.922)	(2.729.878)	5%
Resultado operacional (NOI)	2.083.613	2.101.490	-1%	15.550.013	14.665.477	6%
Resultado estacionamento	384.566	248.592	55%	2.638.057	1.942.231	36%
NOI + estacionamento	2.468.178	2.350.082	5%	18.188.069	16.607.708	10%
Benfeitorias	(137.566)	(618.588)	-78%	(1.359.315)	(991.516)	37%
Resultado não operacional	(19.000)	-	-	(436.431)	-	-
Fluxo de caixa total	2.311.612	1.731.494	34%	16.392.323	15.616.192	5%

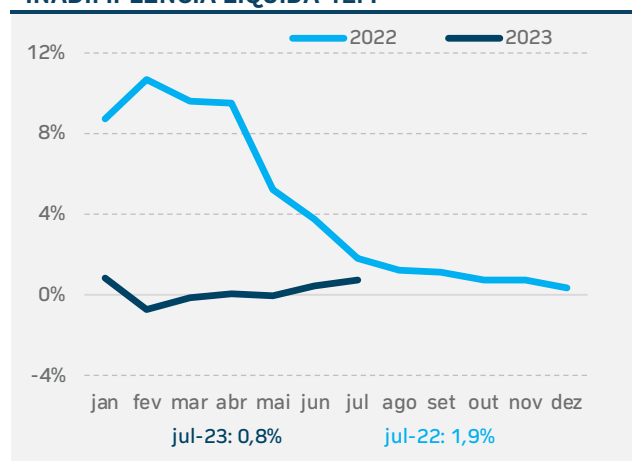
VENDAS (R\$ MM)



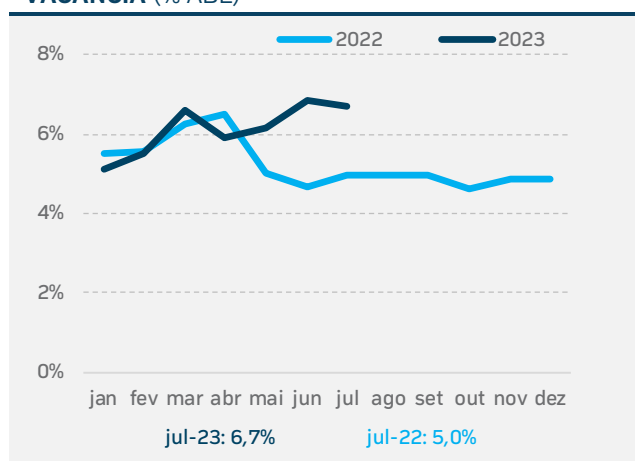
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (11% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPL11)

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

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

Movimentações comerciais: entradas da Cia e Arte (182 m²), Mahogany (51 m²) e Piticas (35 m²), aumento de área da You Play (+271 m², totalizando 482 m²) e Lan Shopping (de 45 m² para 76 m²), saída da Le Brijou (29 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m²	173	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

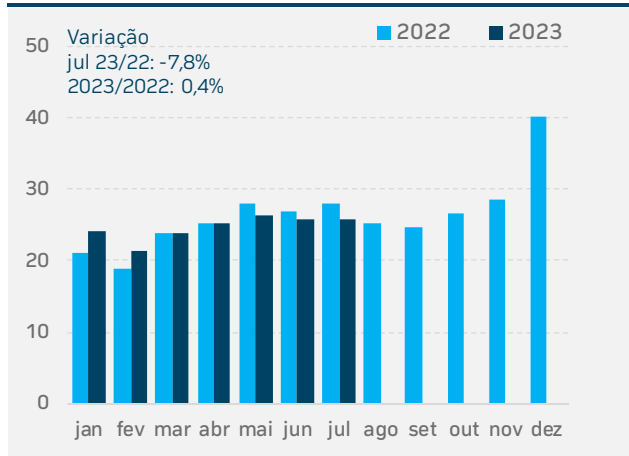


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

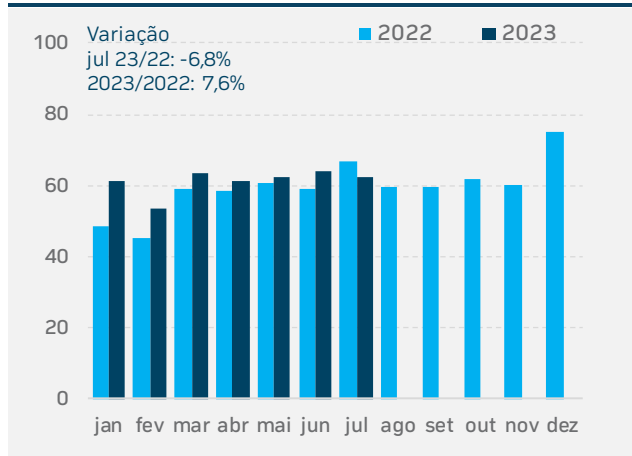
SHOPPING WEST PLAZA (11% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.342.540	1.467.754	-9%	10.395.450	8.867.465	17%
Aluguel complementar	204.560	170.619	20%	1.375.288	1.601.131	-14%
Aluguel quiosques/stands	231.961	247.659	-6%	1.720.165	2.514.459	-32%
Outras receitas	5.449	(10.446)	-	163.470	107.137	53%
Receitas totais	1.784.509	1.875.586	-5%	13.654.373	13.090.192	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(441.567)	(441.361)	0%	(3.486.115)	(2.538.102)	37%
Outras despesas	(242.516)	(222.729)	9%	(1.806.348)	(1.457.306)	24%
Despesas totais	(684.082)	(664.090)	3%	(5.292.463)	(3.995.408)	32%
Resultado operacional (NOI)	1.100.427	1.211.497	-9%	8.361.910	9.094.784	-8%
Resultado estacionamento	662.763	639.456	4%	3.878.787	3.319.929	17%
NOI + estacionamento	1.763.189	1.850.953	-5%	12.240.697	12.414.713	-1%
Benfeitorias	(707.157)	(37.506)	1785%	(4.187.753)	(101.532)	4025%
Resultado não operacional	(438.738)	-	-	(1.077.868)	-	-
Fluxo de caixa total	617.294	1.813.447	-66%	6.975.077	12.313.182	-43%

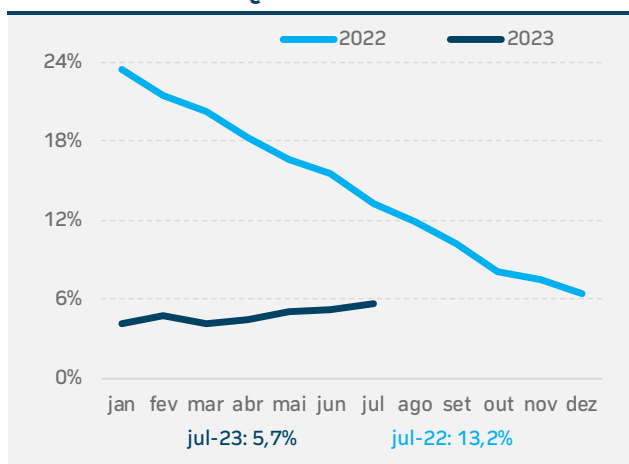
VENDAS (R\$ MM)



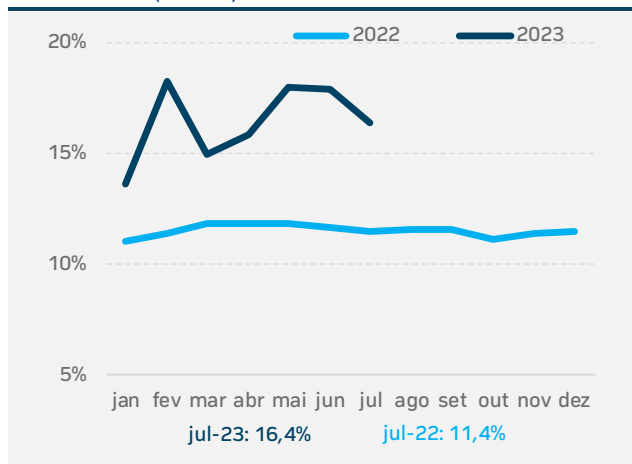
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARDIM SUL (10% DA CARTEIRA)

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

Conforme [Fato Relevante](#), divulgado ao mercado em 3 de julho, foi concluída a aquisição da fração de 40% do Shopping Jardim Sul ao Hedge Brasil Shopping pelo valor de R\$ 217.763.000,00 e a consequente liquidação do Fundo JRDM11.

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
17,7%	28,7 mil m ²	170	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

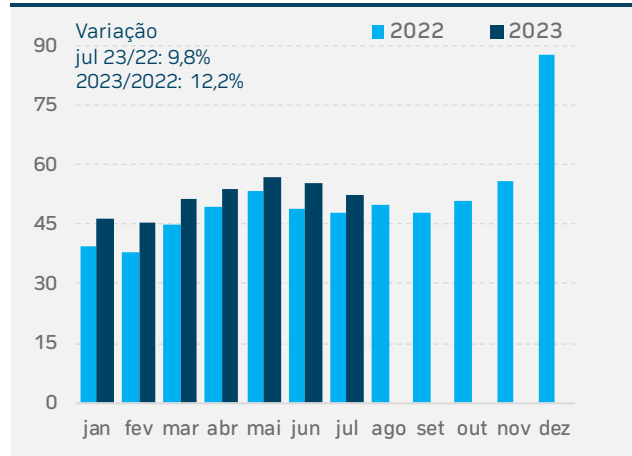


Fotos: Maurício Moreno

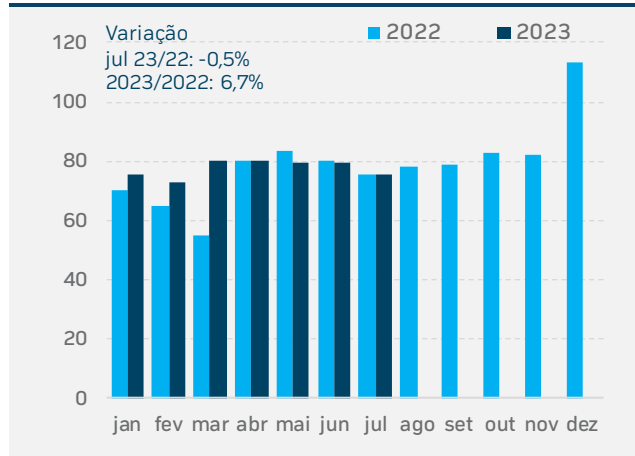
SHOPPING JARDIM SUL (10% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.592.610	2.636.221	-2%	20.336.699	18.785.559	8%
Aluguel complementar	119.047	120.361	-1%	1.277.485	1.306.721	-2%
Aluguel quiosques/stands	449.383	435.939	3%	3.992.633	2.917.382	37%
Outras receitas	45.084	5.746	685%	582.712	154.484	277%
Receitas totais	3.206.124	3.198.267	0%	26.189.529	23.164.147	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(101.623)	(159.498)	-36%	(729.993)	(750.599)	-3%
Outras despesas	(553.294)	(619.942)	-11%	(3.715.974)	(3.905.029)	-5%
Despesas totais	(654.916)	(779.440)	-16%	(4.445.967)	(4.655.628)	-5%
Resultado operacional (NOI)	2.551.208	2.418.827	5%	21.743.561	18.508.518	17%
Resultado estacionamento	822.979	781.612	5%	5.985.629	5.267.111	14%
NOI + estacionamento	3.374.187	3.200.439	5%	27.729.191	23.775.629	17%
Benfeitorias	(349.233)	(479.883)	-27%	(3.011.291)	(1.729.351)	74%
Resultado não operacional	(58.467)	(36.553)	60%	(232.709)	(171.614)	36%
Fluxo de caixa total	2.966.488	2.684.003	11%	24.485.191	21.874.665	12%

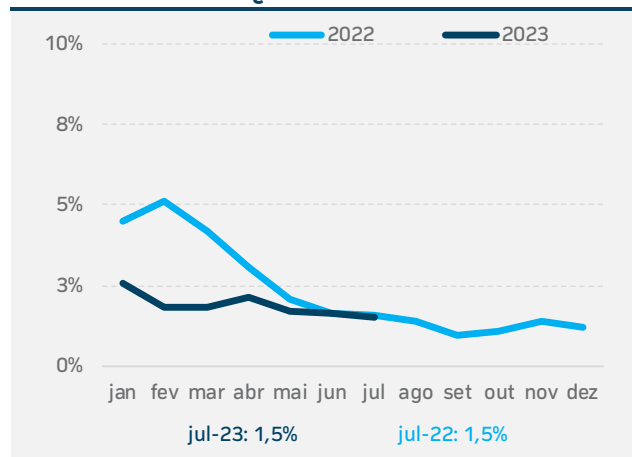
VENDAS (R\$ MM)



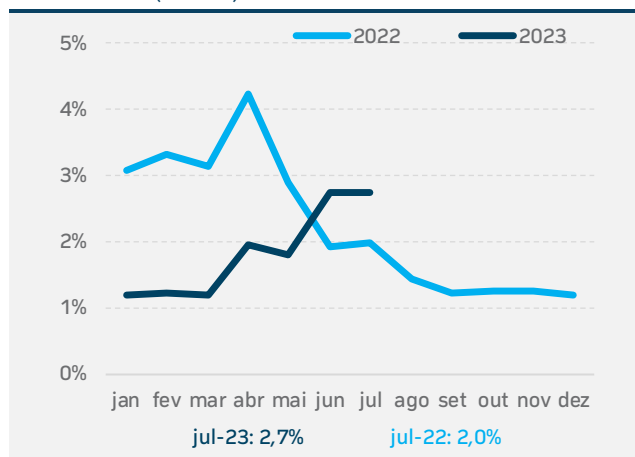
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Tim após redução de sua loja (de 98 m² para 62 m²) e saída da Quem Disse Berenice (47 m²).

PARTICIPAÇÃO 20%	ABL TOTAL 42,0 mil m ²	OPERAÇÕES 217	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

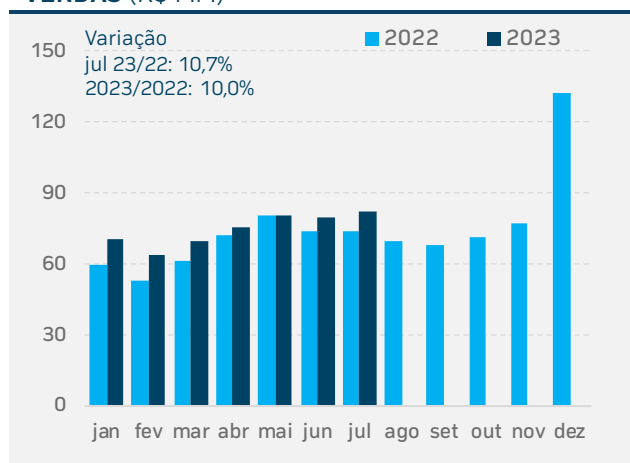


Fotos: Maurício Moreno.

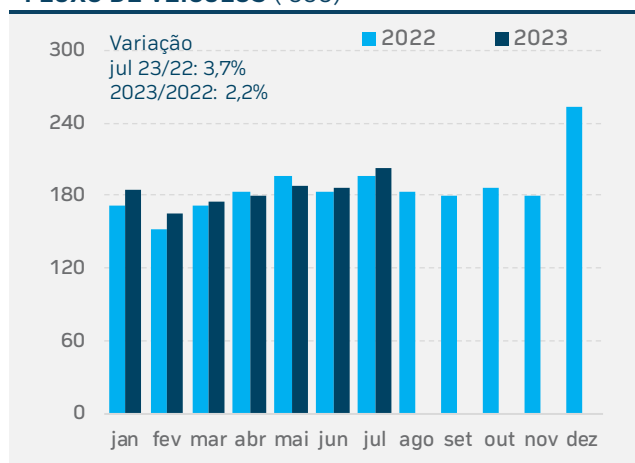
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.423.716	4.396.373	1%	34.069.405	32.087.226	6%
Aluguel complementar	462.713	312.391	48%	3.185.520	2.086.795	53%
Aluguel quiosques/stands	676.812	552.354	23%	4.513.082	4.600.351	-2%
Outras receitas	133.396	373.991	-64%	1.399.306	904.780	55%
Receitas totais	5.696.636	5.635.109	1%	43.167.313	39.679.152	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(15.592)	40.938	-	(27.792)	(710.143)	-96%
Outras despesas	(1.390.542)	(1.724.289)	-19%	(9.818.889)	(9.277.559)	6%
Despesas totais	(1.406.134)	(1.683.351)	-16%	(9.846.681)	(9.987.702)	-1%
Resultado operacional (NOI)	4.290.502	3.951.757	9%	33.320.632	29.691.450	12%
Resultado estacionamento	1.581.513	1.199.857	32%	10.255.125	8.649.458	19%
NOI + estacionamento	5.872.015	5.151.614	14%	43.575.757	38.340.908	14%
Benfeitorias	(366.150)	(891.192)	-59%	(515.757)	(930.716)	-45%
Resultado não operacional	5.345	94.556	-94%	(188.189)	307.071	-
Fluxo de caixa total	5.511.210	4.354.978	27%	42.871.811	37.717.263	14%

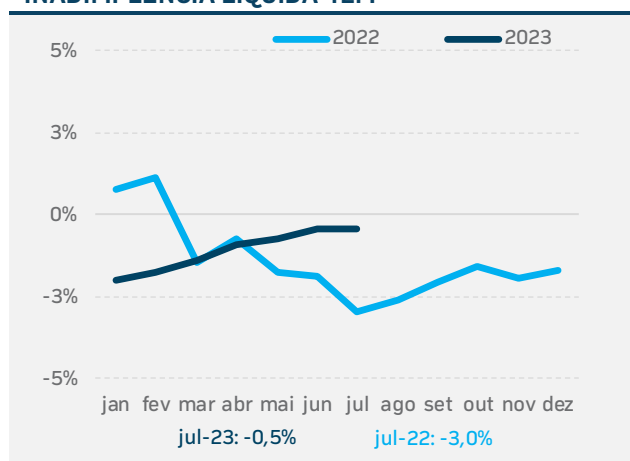
VENDAS (R\$ MM)



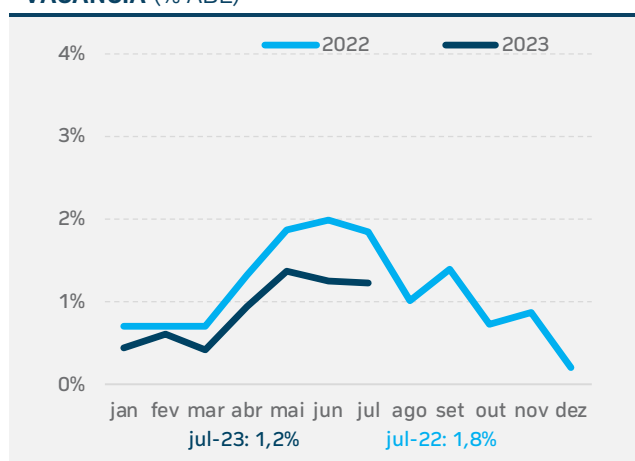
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% 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: entrada da Opt Óculos (60 m²) e saída da Triton Eyewear (25 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,8 mil m ²	142	1998	AD Shopping

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

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

www.tivolishopping.com.br

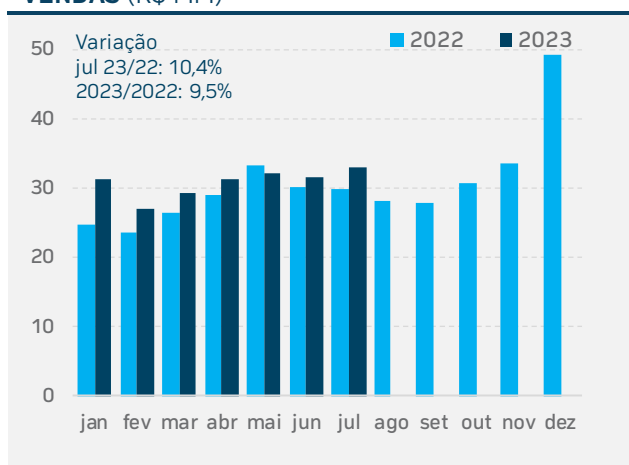


Fotos: Maurício Moreno

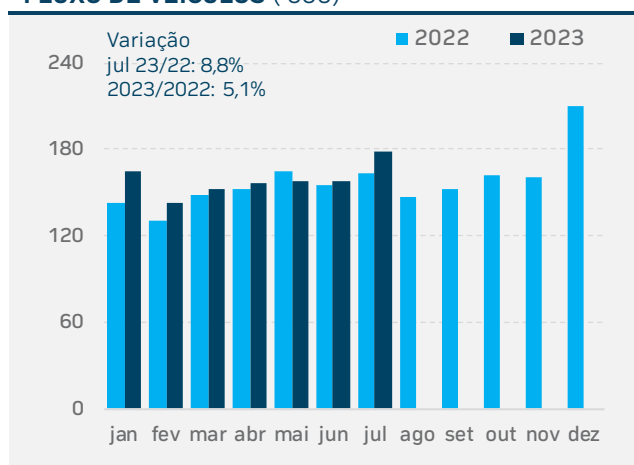
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.331.840	1.208.430	10%	9.677.719	8.654.788	12%
Aluguel complementar	131.161	99.609	32%	1.178.303	1.126.360	5%
Aluguel quiosques/stands	243.848	189.996	28%	1.572.448	1.484.965	6%
Outras receitas	185.265	65.222	184%	984.429	270.316	264%
Receitas totais	1.892.115	1.563.257	21%	13.412.898	11.536.429	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(36.753)	(70.307)	-48%	(293.465)	(366.418)	-20%
Outras despesas	(160.559)	(283.379)	-43%	(1.352.677)	(1.318.768)	3%
Despesas totais	(197.312)	(353.687)	-44%	(1.646.142)	(1.685.186)	-2%
Resultado operacional (NOI)	1.694.803	1.209.571	40%	11.766.756	9.851.244	19%
Resultado estacionamento	430.000	389.956	10%	3.098.157	2.788.085	11%
NOI + estacionamento	2.124.803	1.599.527	33%	14.864.914	12.639.329	18%
Benfeitorias	(37.240)	(74.491)	-50%	(524.983)	(1.707.386)	-69%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.087.563	1.525.036	37%	14.339.930	10.931.943	31%

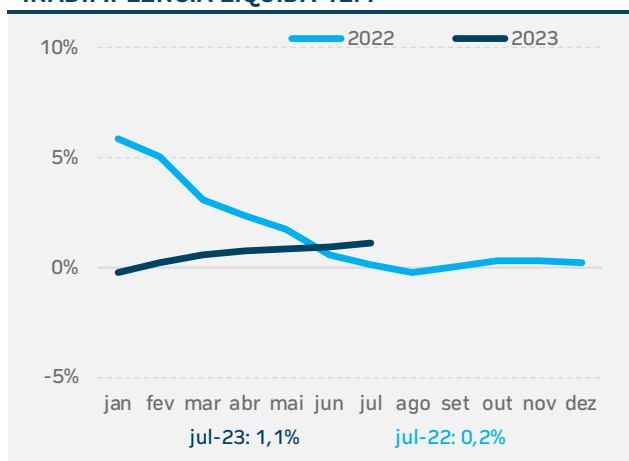
VENDAS (R\$ MM)



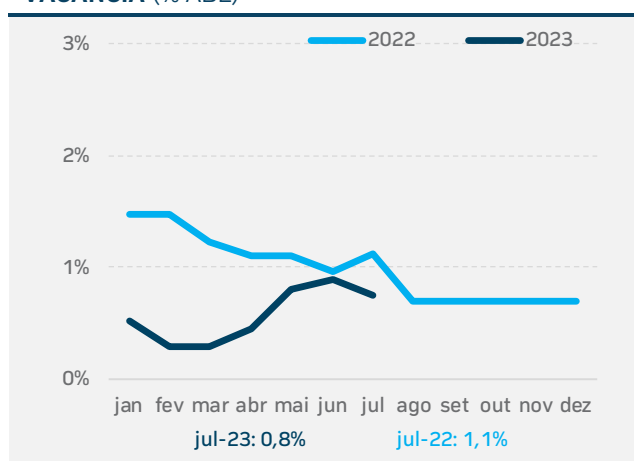
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da All Mini (348 m²), Unicesumar (187 m²), Dream Store (48 m²) e troca da Magrelli para Jurassic Dino (197 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m ²	189	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

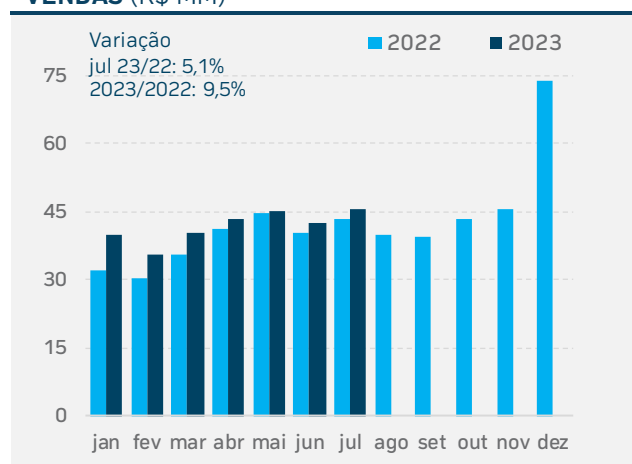


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

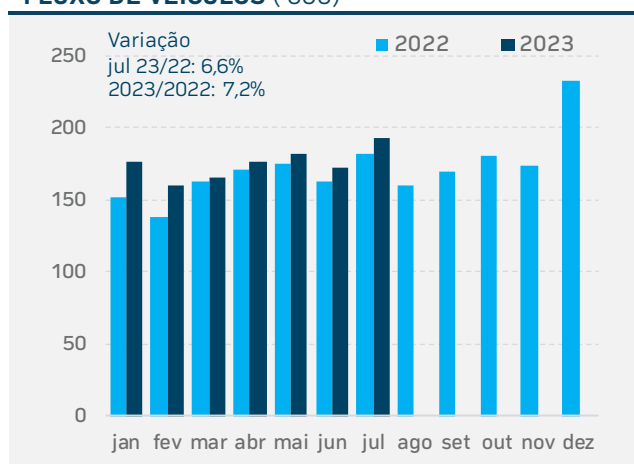
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.343.001	2.176.562	8%	16.730.682	15.581.488	7%
Aluguel complementar	133.249	129.659	3%	1.327.458	1.386.033	-4%
Aluguel quiosques/stands	391.128	312.353	25%	2.546.989	2.212.225	15%
Outras receitas	35.254	26.553	33%	348.879	363.321	-4%
Receitas totais	2.902.633	2.645.127	10%	20.954.008	19.543.066	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(104.816)	(117.911)	-11%	(1.034.528)	(932.069)	11%
Outras despesas	(338.134)	(359.378)	-6%	(2.767.972)	(2.310.091)	20%
Despesas totais	(442.951)	(477.289)	-7%	(3.802.500)	(3.242.160)	17%
Resultado operacional (NOI)	2.459.682	2.167.838	13%	17.151.508	16.300.906	5%
Resultado estacionamento	973.173	827.263	18%	6.666.829	5.494.482	21%
NOI + estacionamento	3.432.855	2.995.101	15%	23.818.337	21.795.388	9%
Benfeitorias	-	(104.335)	-100%	(36.776)	(173.792)	-79%
Resultado não operacional	16.011	33.885	-53%	123.846	12.990	853%
Fluxo de caixa total	3.448.866	2.924.651	18%	23.905.406	21.634.585	10%

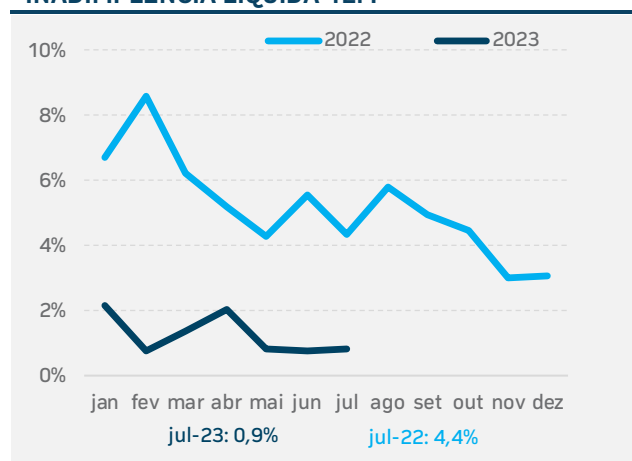
VENDAS (R\$ MM)



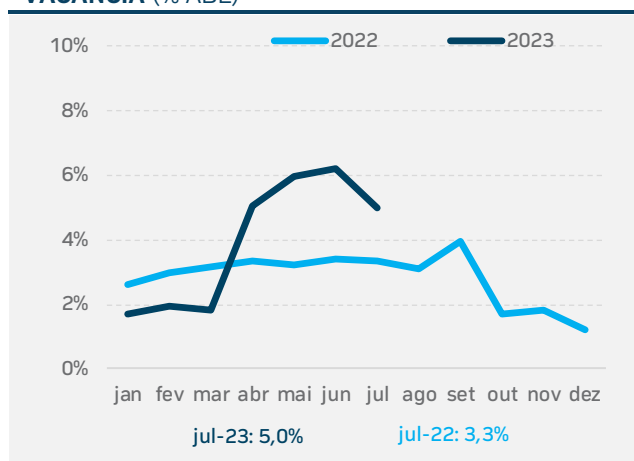
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Youcom (215 m²), aumento de ABL da Papel Craft (36 m² para 48 m²) e entrada da Renner em parte da área anteriormente ocupada pela Leitura (1.166 m²). Vale destacar que esta última entrada não impactou a vacância do empreendimento pois era considerada uma reserva técnica.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	28,3 mil m ²	219	2000	Allos

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

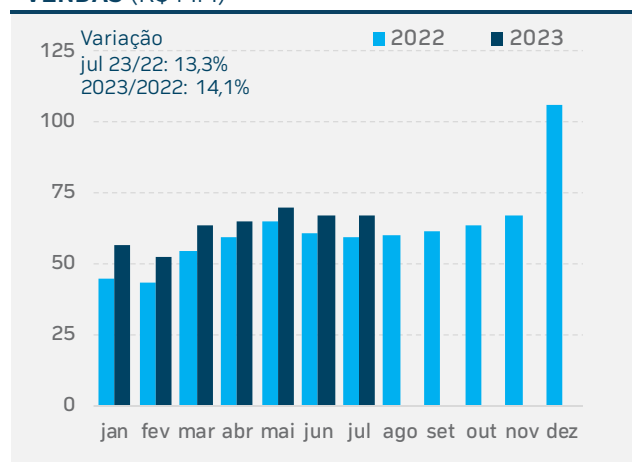


Fotos: Maurício Moreno.

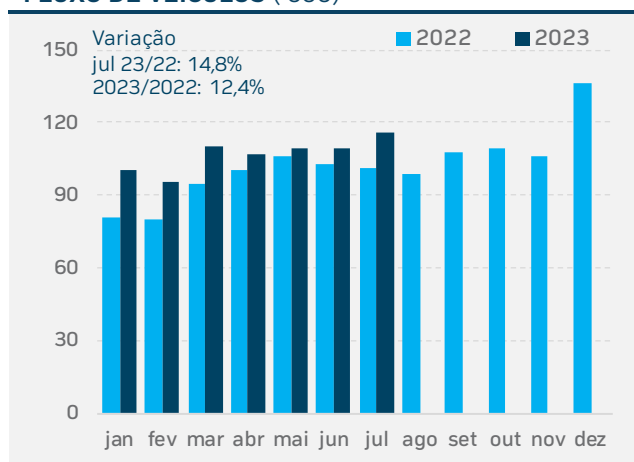
SHOPPING VILLALOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.108.552	3.896.043	5%	31.179.145	27.872.989	12%
Aluguel complementar	538.257	382.504	41%	3.182.598	3.083.122	3%
Aluguel quiosques/stands	761.936	588.309	30%	5.345.317	4.024.891	33%
Outras receitas	63.114	43.171	46%	673.350	481.485	40%
Receitas totais	5.471.859	4.910.027	11%	40.380.411	35.462.488	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(219.531)	(133.094)	65%	(1.024.643)	(3.041.196)	-66%
Outras despesas	(522.118)	(401.698)	30%	(4.981.206)	(2.881.928)	73%
Despesas totais	(741.649)	(534.792)	39%	(6.005.849)	(5.923.124)	1%
Resultado operacional (NOI)	4.730.210	4.375.235	8%	34.374.561	29.539.364	16%
Resultado estacionamento	1.229.286	1.260.626	-2%	8.651.273	8.102.284	7%
NOI + estacionamento	5.959.496	5.635.861	6%	43.025.834	37.641.648	14%
Benfeitorias	(1.969.648)	(1.110.314)	77%	(10.203.604)	(7.017.692)	45%
Resultado não operacional	59.851	5.387	1011%	48.136	517.645	-91%
Fluxo de caixa total	4.049.699	4.530.935	-11%	32.870.367	31.141.602	6%

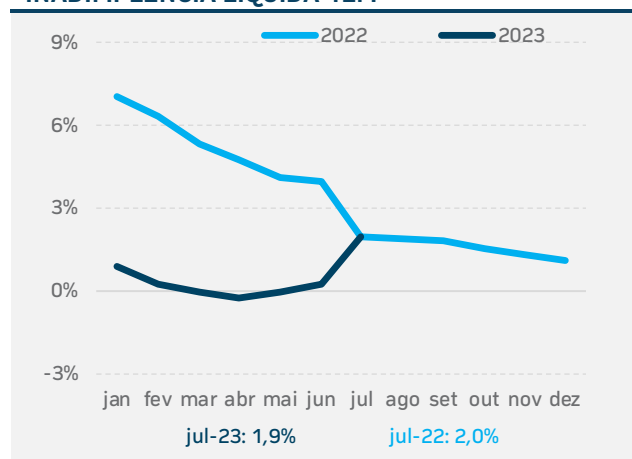
VENDAS (R\$ MM)



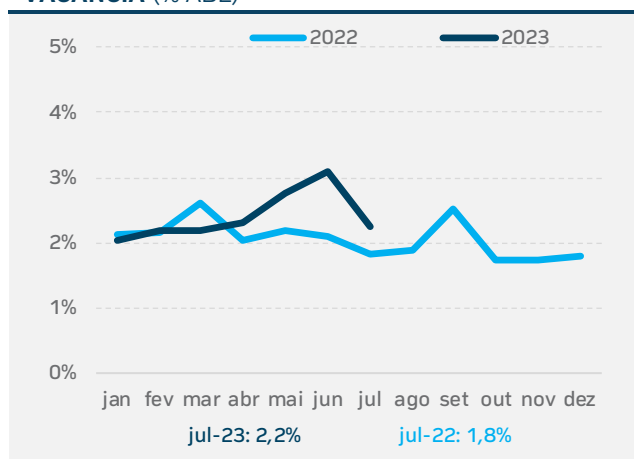
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (5% 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: entrada da La Martina (204 m²) e da Reebok na loja deixada pela New Balance.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
49%	20,1 mil m ²	92	2013	Iguatemi

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

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

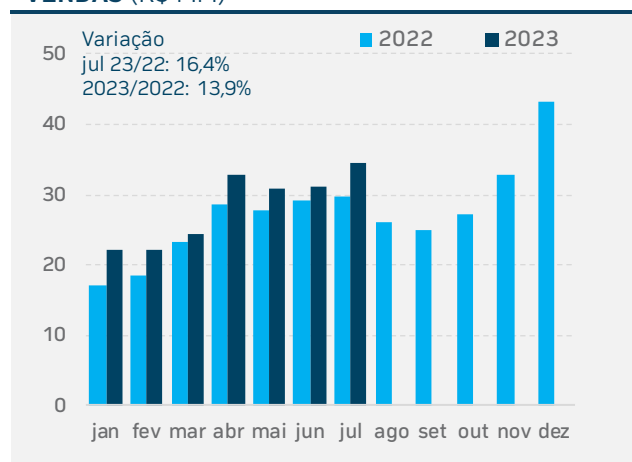
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



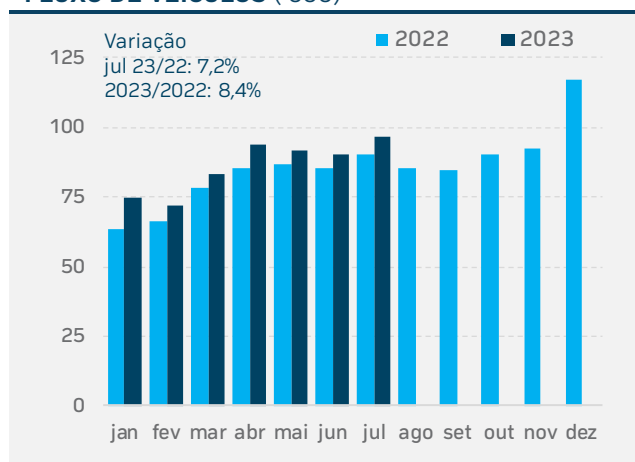
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.056.082	1.024.224	3%	8.162.470	6.896.697	18%
Aluguel complementar	537.715	580.410	-7%	3.046.264	2.825.358	8%
Aluguel quiosques/stands	117.337	56.664	107%	814.358	517.691	57%
Outras receitas	8.011	7.417	8%	74.036	61.006	21%
Receitas totais	1.719.145	1.668.715	3%	12.097.129	10.300.751	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(94.558)	(18.440)	413%	(775.291)	(280.534)	176%
Outras despesas	(152.220)	(121.914)	25%	(995.103)	(760.691)	31%
Despesas totais	(246.778)	(140.353)	76%	(1.770.394)	(1.041.226)	70%
Resultado operacional (NOI)	1.472.368	1.528.362	-4%	10.326.734	9.259.525	12%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.472.368	1.528.362	-4%	10.326.734	9.259.525	12%
Benfeitorias	(169.133)	(1.586)	10566%	(996.505)	(98.392)	913%
Resultado não operacional	4.517	4.092	10%	26.144	19.975	31%
Fluxo de caixa total	1.307.752	1.530.868	-15%	9.356.373	9.181.107	2%

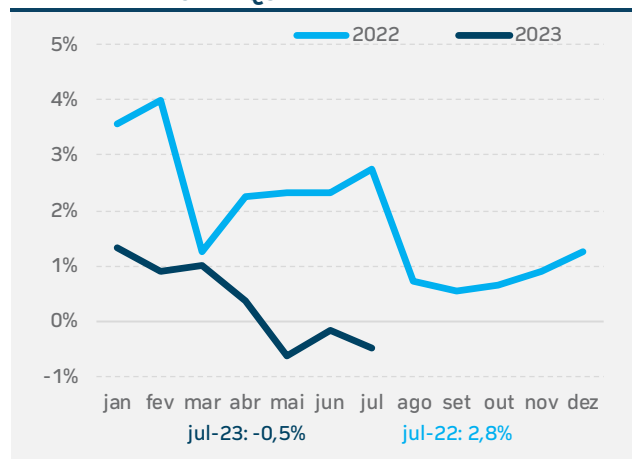
VENDAS (R\$ MM)



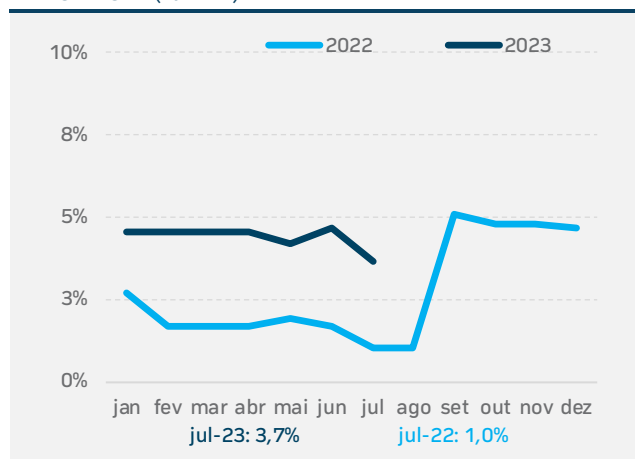
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 11,5%.

Movimentações comerciais: entradas da Empório Make (33 m²) e Mercado do Terno na área deixada pelo Grupo Uniarte (51 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

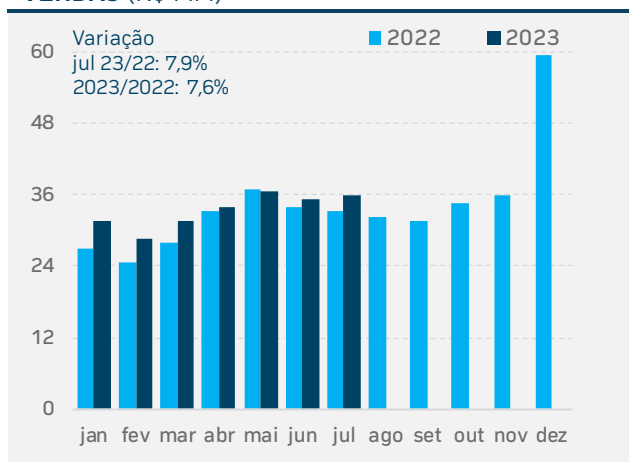


Fotos: Maurício Moreno.

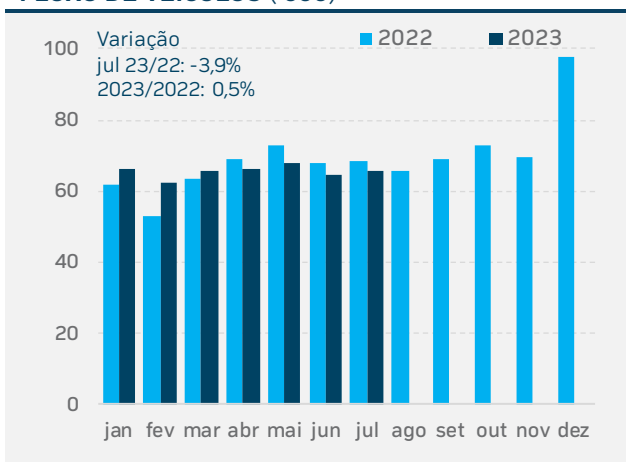
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Varição vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.143.909	1.973.050	9%	15.789.058	14.692.647	7%
Aluguel complementar	84.935	81.706	4%	673.478	705.833	-5%
Aluguel quiosques/stands	355.967	365.396	-3%	2.524.813	2.673.847	-6%
Outras receitas	131.454	78.858	67%	401.467	1.957.325	-79%
Receitas totais	2.716.265	2.499.010	9%	19.388.815	20.029.651	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(62.572)	(80.676)	-22%	(383.780)	(530.245)	-28%
Outras despesas	(202.071)	(222.425)	-9%	(1.374.431)	(1.761.930)	-22%
Despesas totais	(264.644)	(303.101)	-13%	(1.758.212)	(2.292.175)	-23%
Resultado operacional (NOI)	2.451.621	2.195.909	12%	17.630.603	17.737.477	-1%
Resultado estacionamento	395.577	315.779	25%	2.736.248	2.089.688	31%
NOI + estacionamento	2.847.199	2.511.688	13%	20.366.851	19.827.165	3%
Benfeitorias	-	(417.302)	-100%	-	(3.204.583)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.847.199	2.094.385	36%	20.366.851	16.622.582	23%

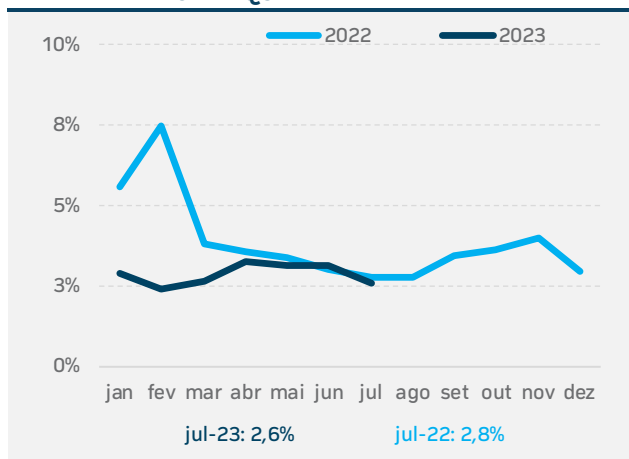
VENDAS (R\$ MM)



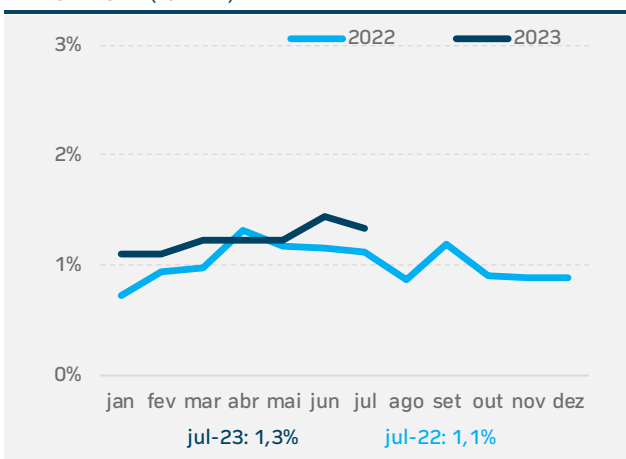
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

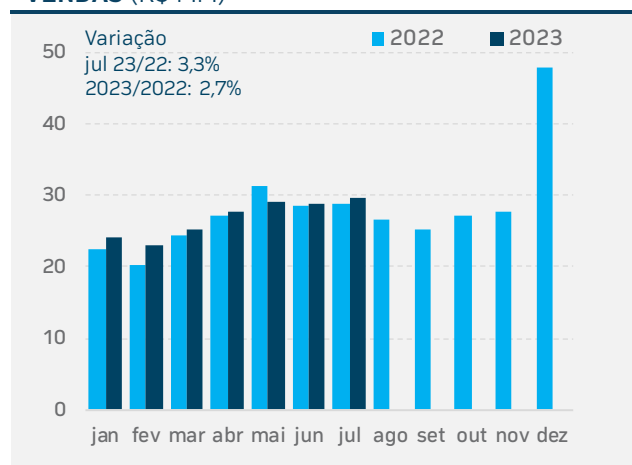


Fotos: Maurício Moreno.

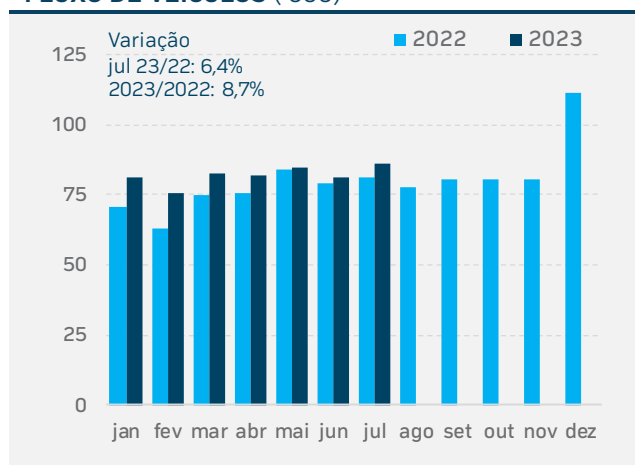
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.519.654	1.449.268	5%	11.693.491	10.353.170	13%
Aluguel complementar	163.596	257.763	-37%	1.298.204	1.467.481	-12%
Aluguel quiosques/stands	283.217	457.962	-38%	2.385.785	3.022.774	-21%
Outras receitas	3.360	22.451	-85%	23.436	1.016.419	-98%
Receitas totais	1.969.828	2.187.445	-10%	15.400.917	15.859.845	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(419.193)	(476.849)	-12%	(2.448.635)	(2.312.542)	6%
Outras despesas	(283.879)	(168.728)	68%	(2.356.075)	(1.768.056)	33%
Despesas totais	(703.071)	(645.576)	9%	(4.804.710)	(4.080.598)	18%
Resultado operacional (NOI)	1.266.757	1.541.869	-18%	10.596.207	11.779.247	-10%
Resultado estacionamento	639.340	685.984	-7%	4.595.913	3.993.810	15%
NOI + estacionamento	1.906.097	2.227.853	-14%	15.192.120	15.773.058	-4%
Benfeitorias	(160.859)	(23.273)	591%	(745.772)	(788.972)	-5%
Resultado não operacional	16.411	-	-	(377.464)	(479.259)	-21%
Fluxo de caixa total	1.761.649	2.204.580	-20%	14.068.885	14.504.826	-3%

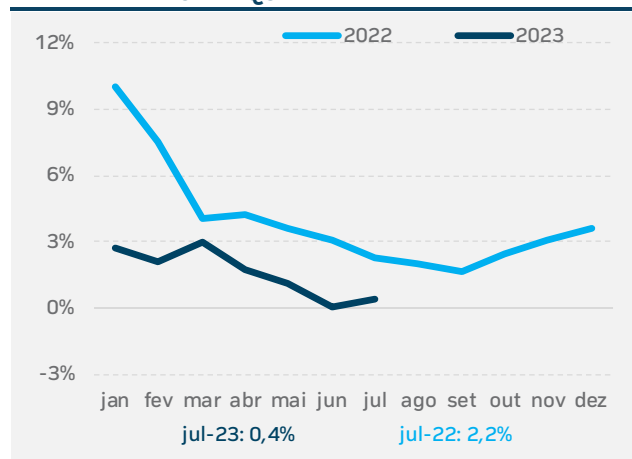
VENDAS (R\$ MM)



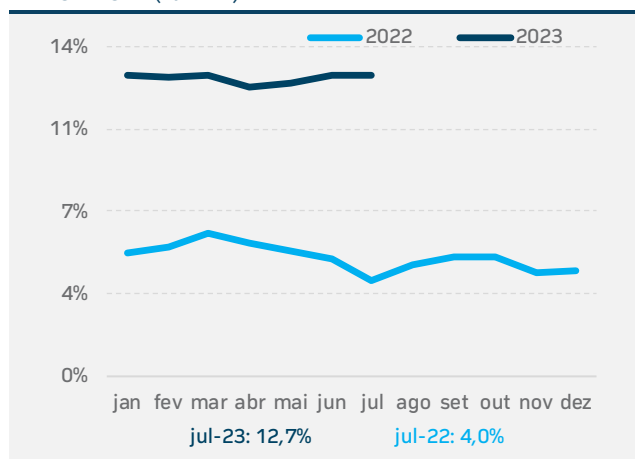
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade.

Movimentações comerciais: entradas da Darlin (131 m²), Tasty Grill (87 m²), Pier 7 (64 m²) e Ilha Central Beachwear (32 m²), saídas da Cheirin Bão (65 m²), Duckbill (37 m²) e Gio Shoes (32 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	24,5 mil m ²	134	2000	HBR Realty

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

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

www.suzanoshopping.com.br

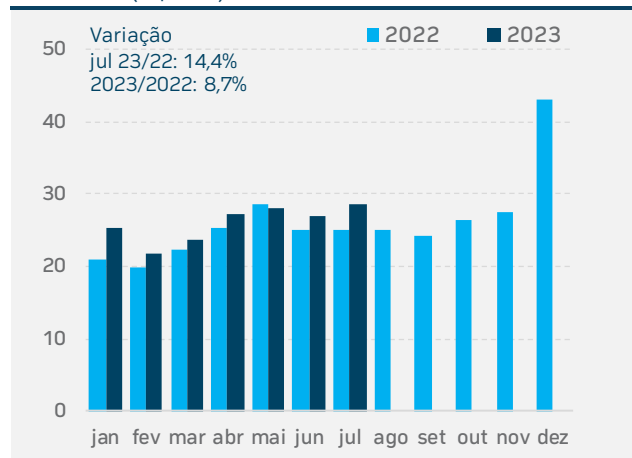


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

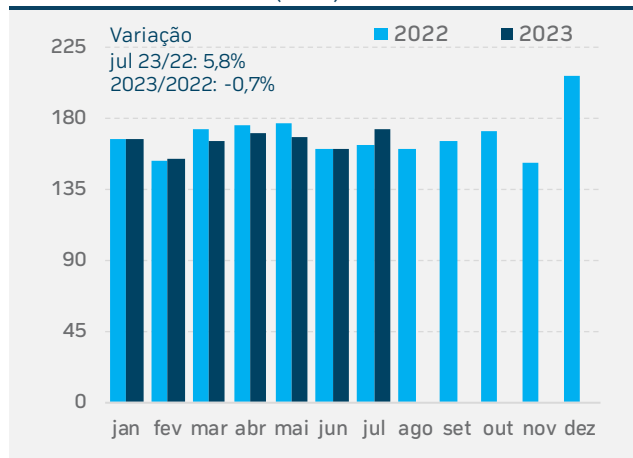
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.435.657	1.501.809	-4%	10.925.204	10.362.374	5%
Aluguel complementar	162.915	103.831	57%	1.093.547	780.848	40%
Aluguel quiosques/stands	316.077	337.218	-6%	2.058.699	2.258.818	-9%
Outras receitas	86.814	150.831	-42%	707.831	1.063.510	-33%
Receitas totais	2.001.463	2.093.689	-4%	14.785.281	14.465.550	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(3.823)	(12.278)	-69%	66.011	264.524	-75%
Outras despesas	(214.307)	(164.673)	30%	(1.534.515)	(1.267.983)	21%
Despesas totais	(218.130)	(176.951)	23%	(1.468.504)	(1.003.459)	46%
Resultado operacional (NOI)	1.783.333	1.916.738	-7%	13.316.777	13.462.091	-1%
Resultado estacionamento	480.886	420.292	14%	2.919.480	2.865.220	2%
NOI + estacionamento	2.264.219	2.337.030	-3%	16.236.256	16.327.310	-1%
Benfeitorias	(1.209.270)	(68.934)	1654%	(7.404.017)	(1.740.425)	325%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.054.949	2.268.097	-53%	8.832.239	14.586.886	-39%

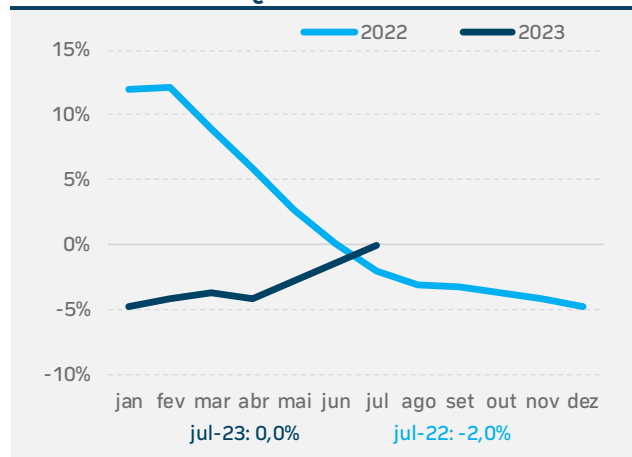
VENDAS (R\$ MM)



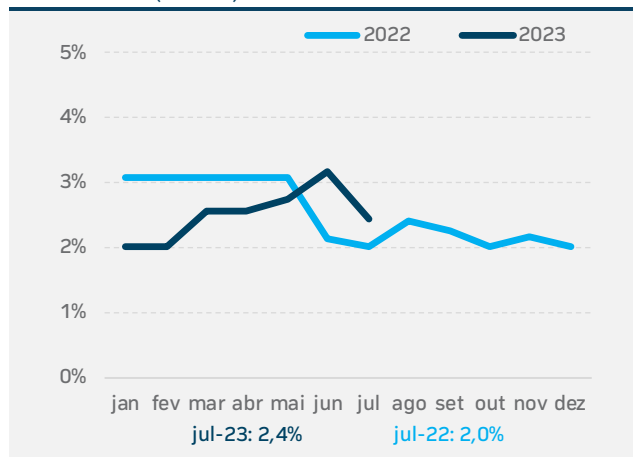
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 da La Renovence (100 m²), LB Home (73 m²) e Lavanderia Omo (32 m²), saídas da TNG (109 m²) e Sam Chicken (40 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
54%	26,3 mil m ²	165	1989	Soul Malls

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

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

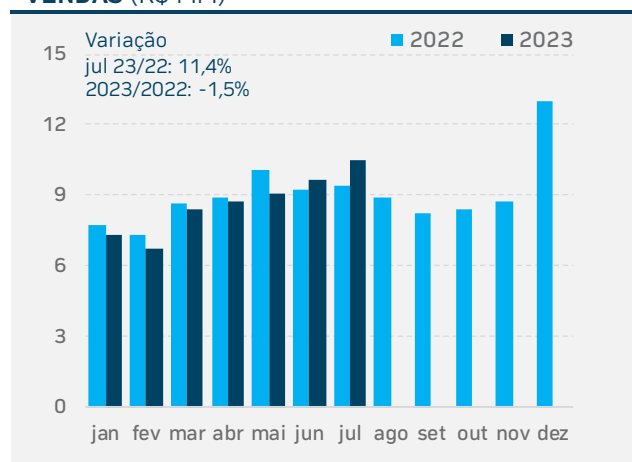
www.goiabeirasshopping.com.br



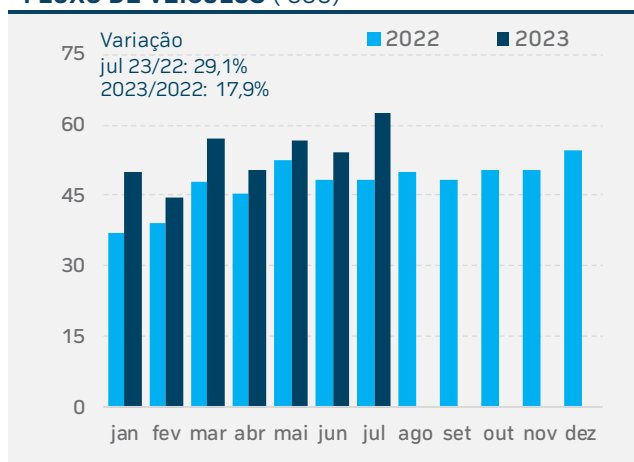
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	178.694	293.672	-39%	1.896.972	2.038.820	-7%
Aluguel complementar	143.871	110.027	31%	675.734	611.488	11%
Aluguel quiosques/stands	48.064	43.182	11%	531.988	281.900	89%
Outras receitas	-	575	-	8.660	4.105	111%
Receitas totais	370.629	447.456	-17%	3.113.353	2.936.313	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(834.989)	(614.958)	36%	(5.246.159)	(4.908.872)	7%
Outras despesas	(48.127)	(43.290)	11%	(298.783)	(224.796)	33%
Despesas totais	(883.116)	(658.248)	34%	(5.544.943)	(5.133.668)	8%
Resultado operacional (NOI)	(512.488)	(210.792)	143%	(2.431.590)	(2.197.355)	11%
Resultado estacionamento	2.124	1.800	18%	14.129	11.469	23%
NOI + estacionamento	(510.364)	(208.993)	144%	(2.417.461)	(2.185.886)	11%
Benfeitorias	-	-	-	(663.648)	-	-
Resultado não operacional	(493.983)	-	-	(575.675)	(12.867)	4374%
Fluxo de caixa total	(1.004.347)	(208.993)	381%	(3.656.784)	(2.198.753)	66%

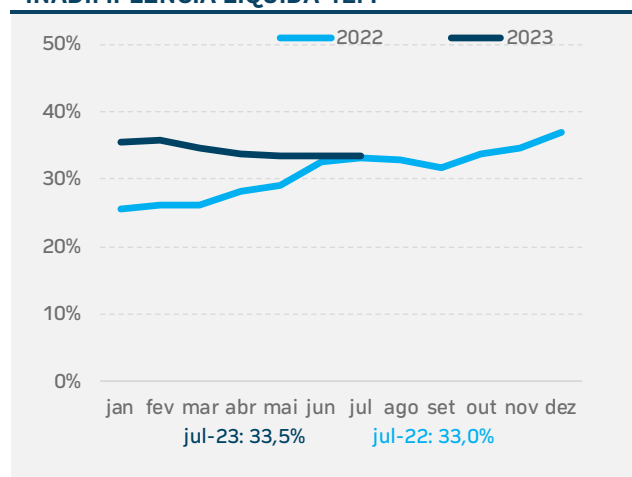
VENDAS (R\$ MM)



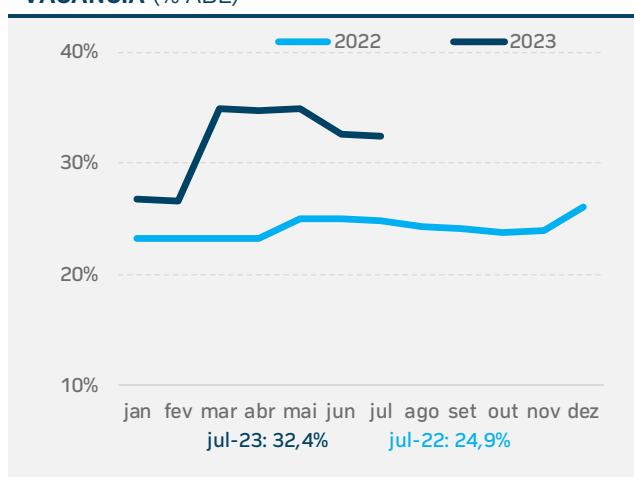
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

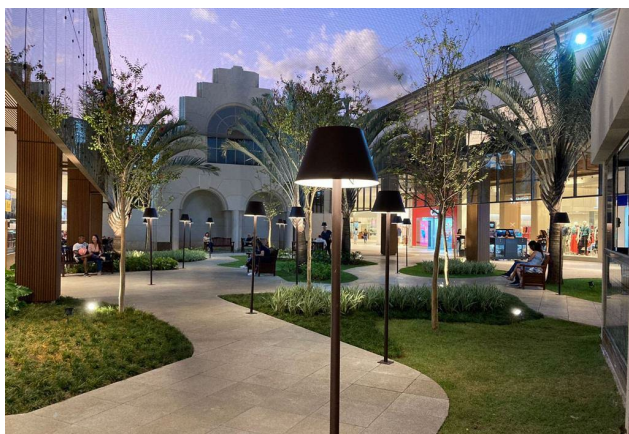
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

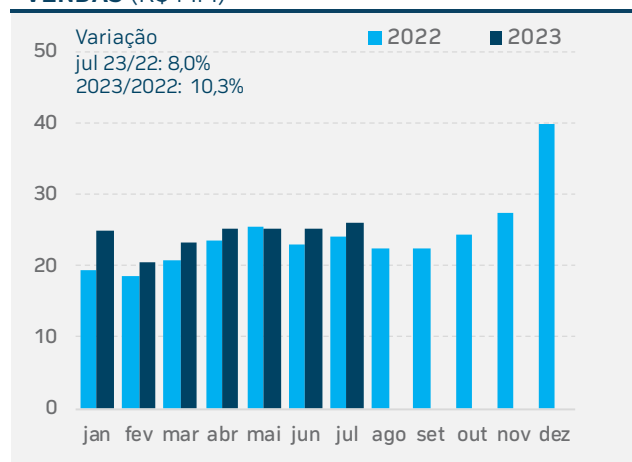
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP www.francashopping.com.br



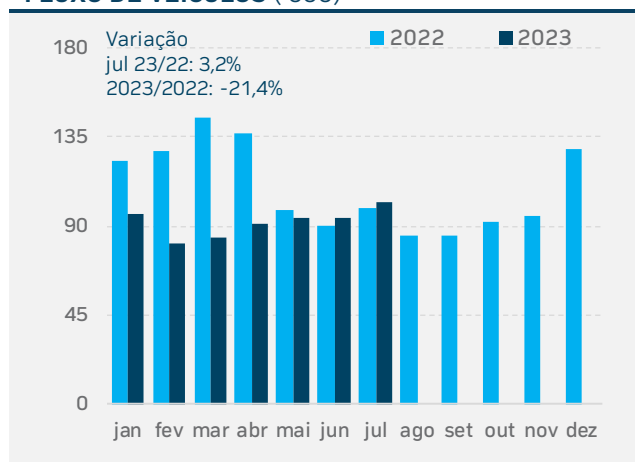
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-23	Realizado jul-22	Variação vs. jul-22	Acum. jul-23	Acum. jul-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.106.268	976.649	13%	8.195.027	7.627.049	7%
Aluguel complementar	154.930	172.932	-10%	1.415.224	929.481	52%
Aluguel quiosques/stands	309.865	204.794	51%	1.757.354	665.113	164%
Outras receitas	27.321	18.117	-	143.291	324.868	-
Receitas totais	1.598.384	1.372.491	16%	11.510.896	9.546.510	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(4.147)	(1.070)	288%	(53.078)	(12.905)	311%
Outras despesas	(210.644)	(160.064)	32%	(1.604.184)	(1.486.241)	8%
Despesas totais	(214.791)	(161.134)	33%	(1.657.262)	(1.499.146)	11%
Resultado operacional (NOI)	1.383.593	1.211.357	14%	9.853.634	8.047.364	22%
Resultado estacionamento	436.394	330.327	32%	2.402.467	861.917	179%
NOI + estacionamento	1.819.987	1.541.685	18%	12.256.101	8.909.281	38%
Benfeitorias	(566.678)	(2.498.779)	-77%	(3.302.815)	(15.005.909)	-78%
Resultado não operacional	(23.940)	-	-	(259.861)	-	-
Fluxo de caixa total	1.229.369	(957.095)	-	8.693.425	(6.096.628)	-

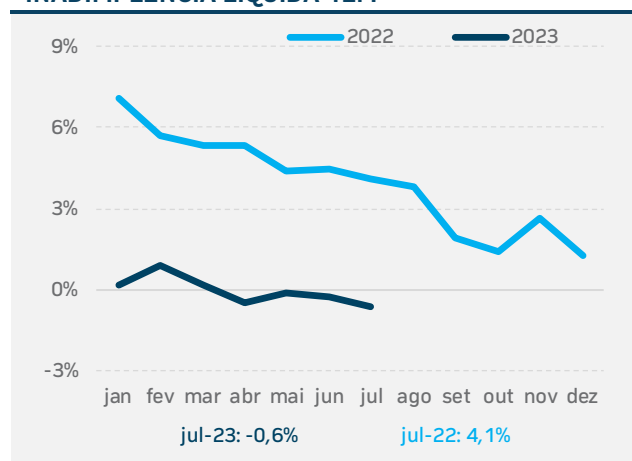
VENDAS (R\$ MM)



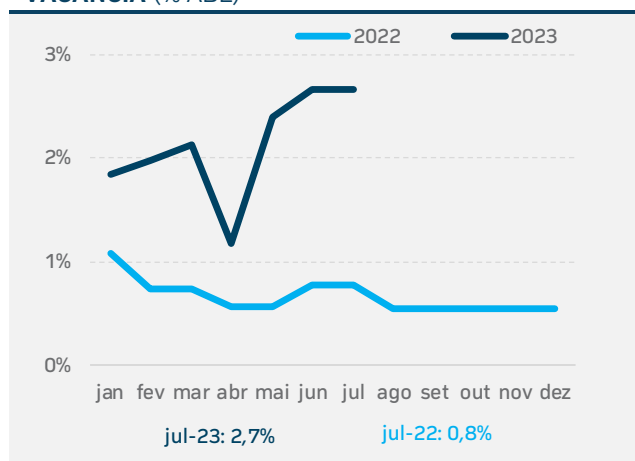
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 10,3% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

Em 17 de julho de 2023 a Hedge DTVM, administradora do HPDP11, anunciou o encerramento da 3ª emissão de cotas, com montante total captado de R\$ 28,1 milhões. Deste montante, o HGBS subscreveu o valor de R\$ 28 milhões, o equivalente a 377.851 novas cotas.

Os recursos serão destinados aos investimentos esperados para os anos de 2023 a 2025, necessários para o projeto de revitalização completa do shopping, atualmente em curso, além de uma expansão de cerca de 4,9 mil m² da 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 10,3%	ABL TOTAL 126,5 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR Allos
-----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

FLORIPA SHOPPING (4% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FLRP11)

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

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

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 (3% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII ABCP11)

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
7,4%	69,5 mil m 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 (2% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FVPQ11)

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

PARTICIPAÇÃO	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

9ª EMISSÃO DE COTAS – ANÚNCIO DE INÍCIO

Em 15 de agosto de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping FII, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que, naquela data, foi celebrado o “Instrumento Particular de Rerratificação da Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 9ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”, por meio do qual a Administradora rerratificou os termos e condições da 9ª Emissão e da Oferta aprovados por meio do “Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 9ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”, realizado em 28 de julho de 2023, cujo fato relevante foi divulgado em 28 de julho de 2023.

Ainda, a Administradora informou aos Cotistas e ao mercado em geral que é assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas do Fundo no 6º dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (15/08/2023) o direito de preferência na subscrição de Cotas da 9ª Emissão.

As principais características da oferta pública de distribuição primária de cotas da 9ª emissão do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, e da Instrução CVM nº 472 de 31 de agosto de 2008, conforme alterada estão descritas no Ato de Rerratificação, conforme abaixo:

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

(b) Público-alvo. A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme a ser definido nos documentos da Oferta (“Investidores”).

(c) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 9ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

(d) Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 9ª Emissão, será equivalente a R\$ 222,34 (duzentos e vinte e dois reais e trinta e quatro centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 30 de junho de 2023, conforme o artigo 13 do Regulamento (“Preço Por Cota”).

(e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 9ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 9ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 9ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 4,67 (quatro reais e sessenta e sete centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”). Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 227,01 (duzentos e vinte e sete reais e um centavo).

(f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 500.265.000,00 (quinhentos milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 510.772.500,00 (quinhentos e dez milhões, setecentos e setenta e dois mil e quinhentos reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta").

(g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 2.250.000 (dois milhões, duzentas e cinquenta mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

(h) Lote Adicional. O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 562.500 (quinhentas e sessenta e duas mil e quinhentas) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 125.066.250,00 (cento e vinte e cinco milhões, sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais), considerando o Preço por Cota e R\$ 127.693.125,00 (cento e vinte e sete milhões, seiscentos e noventa e três mil, cento e vinte e cinco reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Novas Cotas do Lote Adicional"), totalizando 2.812.500 (dois milhões, oitocentas e doze mil e quinhentas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 625.331.250,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões, trezentos e trinta e um mil, duzentos e cinquenta reais), considerando o Preço por Cota, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 9ª Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(i) Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 222.340,00 (duzentos e vinte e dois mil, trezentos e quarenta reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 227.010,00 (duzentos e vinte e sete mil e dez reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

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

(k) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 6º (sexto) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 30, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 6º (sexto) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do Escriturador e descritos nos documentos da Oferta, observado que os prazos para exercício do direito de preferência poderão ser alterados por meio de ato da Administradora.

(l) Fator de Proporção para Exercício do Direito de Preferência. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 9ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 22,500000000000% a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 6º (sexto) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ("Fator de Proporção do Direito de Preferência").

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

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

(o) Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 2.223,40 (dois mil, duzentos e vinte e três reais e quarenta centavos), considerando o Preço por Cota, e R\$ 2.270,10 (dois mil, duzentos e setenta reais e dez centavos), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, por investidor, ("Investimento Mínimo"). O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

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

(q) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 9ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência e os que exerceram o Direito de Subscrição de Sobras), do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

(r) Conversão das Novas Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência e os que exerceram o Direito de Subscrição de Sobras) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Nova Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

(s) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 9ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Para maiores informações, recomendamos a leitura do [Prospecto Definitivo](#), [Lâmina](#) e [Anúncio de Início](#) da Oferta



ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

No dia 8 de setembro de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping FII, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral o resultado do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência da nona emissão de Cotas do Fundo.

De acordo com as informações recebidas da Administradora, foram subscritas 458.370 Novas Cotas, equivalente a R\$ 101.913.985,80 considerando o Preço por Cota, restando, portanto, 1.791.630 Novas Cotas, equivalente a R\$ 398.351.014,20 considerando o Preço por Cota, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, sem prejuízo das Novas Cotas do Lote Adicional. Durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, cada Cotista poderá subscrever Novas Cotas observado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras, de 462,94272226227%, o qual é o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Investidores da Oferta poderão manifestar suas intenções de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, observada a seção “Termos e Condições da Oferta” do “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da 9ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS REMANESCENTES.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Divulgação do Ato de Aprovação e do respectivo Fato Relevante	28/07/2023
2	Divulgação do Ato de Rerratificação e do respectivo Fato Relevante	15/08/2023
	Registro automático da Oferta junto à CVM	
3	Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo	15/08/2023
4	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	23/08/2023
5	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	25/08/2023
	Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	01/09/2023
7	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	05/09/2023
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	06/09/2023
	Data de Liquidação do Direito de Preferência	
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	08/09/2023
10	Início do Período de Reservas	08/09/2023
11	Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	11/09/2023
12	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	15/09/2023
13	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	18/09/2023
14	Data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e de Montante Adicional	19/09/2023
15	Data de Liquidação das Sobras e de Montante Adicional	22/09/2023
16	Encerramento do Período de Reservas	02/10/2023
17	Data de realização do Procedimento de Alocação	03/10/2023
18	Data de divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	04/10/2023
19	Data de Liquidação da Oferta	06/10/2023
20	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	12/02/2024

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