

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



FEVEREIRO DE 2024

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
CONVOCAÇÃO AGE – 27/03/2024	5
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	7
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
SHOPPING PENHA	19
SHOPPING WEST PLAZA	21
SHOPPING JARDIM SUL	23
CAPIM DOURADO SHOPPING	25
MOOCA PLAZA SHOPPING	27
TIVOLI SHOPPING CENTER	29
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	31
BOULEVARD SHOPPING BAURU	33
SHOPPING VILLALOBOS	35
I FASHION OUTLET	37
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	39
SANTANA PARQUE SHOPPING	41
SUZANO SHOPPING	43
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	45
FRANCA SHOPPING	47
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	49
FLORIPA SHOPPING	50
GRAND PLAZA SHOPPING	51
VIA PARQUE SHOPPING	52
GLOSSÁRIO	53
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	54
DOCUMENTOS	56

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\$ 230,88

COTA DE MERCADO

R\$ 229,60

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,9 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

113.209

ABL PRÓPRIA ¹

233,2 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Nove emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 29/02/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em 2024 valeu a velha máxima brasileira de que o ano só começa depois do carnaval. Pode-se dizer que fevereiro, aliás, foi um mês muito morno no qual quase nada aconteceu.

Os mercados tiveram pouca volatilidade e terminaram o mês com uma oscilação baixa. O índice Bovespa da B3 subiu 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O IFIX subiu 0,79% e tem alta de 1,47% em 2024, os dois perdendo para a SELIC que acumula uma alta de 1,79% no ano. O dólar se valorizou 0,73% no mês e acumula uma alta de 2,47% no ano e, no mercado de juros, o DI para jan/25 caiu 0,03% enquanto o DI de jan/27 subiu 0,19%, os dois com sinais diferentes, mas com baixa alteração em relação às expectativas.

Essa calma nos mercados é reflexo, em parte, da falta de atividade política mais acentuada no Congresso, com os debates ocorrendo, principalmente, em torno de pontos da pauta de 2023, como o veto pela presidência da República à desoneração dos dezessete setores que mais empregam no Brasil, em que o governo teve que voltar atrás, e como o fim do PERSE – Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos, que deverá ser resolvido via projeto de lei. Também ocupou bastante espaço na pauta do legislativo a disputa política para a indicação das presidências das comissões temáticas, em especial a Comissão de Constituição e Justiça, que acabou nas mãos do PL, com a indicação da deputada Caroline De Toni (SC), assim como as comissões de Educação e de Segurança Pública. O PT ficou apenas com a presidência da Comissão de Saúde, o que foi considerado uma derrota para o governo federal e vai consolidando a tendência do presidente da Câmara Arthur Lira em concentrar mais a sua atenção em matérias que deverão ter forte impacto na sua sucessão em 2025, ao invés de se comprometer com a pauta do governo. Essa situação nos faz crer que o governo vai ter mais dificuldade em emplacar a sua agenda à medida que o ano for se desenvolvendo. O ponto de atenção aqui também diz respeito à necessidade do Congresso de regulamentar os vários pontos da Reforma Tributária, a ideia inicial seria que essa regulamentação fosse entregue até abril, mas já existem ruídos que ela pode acontecer apenas no fim de 2024.

No campo econômico também não tivemos grandes novidades. O mercado continua no modo “*data dependent*”, ou seja, esperando a divulgação dos dados de emprego e inflação para decidir qual será o comportamento do banco central americano (FED) em relação à suavização da política monetária. O mais provável é que a queda dos juros americanos comece na reunião de junho do FED. O grande destaque do mês, sem qualquer dúvida foi a grande alta do mercado de ações no mundo desenvolvido, puxada pelo setor de tecnologia, em especial as sete maiores empresas desse setor, as chamadas “*magnificent seven*”, principalmente as ações da NVIDIA. O fato é que o resultado das empresas no quarto trimestre de 2023, que foram em grande parte divulgados em fevereiro, foram bastante positivos e com isso a indefinição e/ou postergação sobre o início do corte de juros pelo FED acabou ficando em segundo plano com as bolsas americanas batendo novos recordes de preços semana após semana. A alta do SP500 em fevereiro foi de 5,17%, acumulando 6,84% no ano até o fim de fevereiro.

Aqui no Brasil tivemos a divulgação de várias estatísticas oficiais do ano fechado de 2023, das quais podemos destacar o déficit em conta corrente de 1,32%, o menor desde 2017, puxado principalmente pelo excepcional resultado da balança comercial para 2023 de U\$ 80,5 bilhões segundo a métrica do banco central e o ingresso de U\$ 62 bilhões (2,85% do PIB) na conta de investimentos diretos no país (IDP). A previsão para 2024 é um déficit em conta corrente ainda menor, da ordem de 1% do PIB. Também tivemos a divulgação do crescimento do PIB em 2023 que foi de 2,90%, número dentro do esperado pelos analistas do mercado financeiro. Destacamos também os números de arrecadação do governo federal em janeiro no montante de R\$ 280,5 bilhões, crescimento real de 6,64% em relação ao ano passado e recorde da série histórica desse indicador iniciada em 1995. Deve-se salientar que essa arrecadação é pontual e foi inflada pelo início da tributação dos chamados fundos exclusivos e outras receitas extraordinárias decorrentes de medidas arrecadatórias do governo federal, como tributação dos recursos offshore e de sites de apostas esportivas, sendo que algumas ainda vão entrar em vigor e outras devem aumentar a arrecadação já nos próximos meses.

Outra questão que se fez bastante presente na pauta econômica em fevereiro foi a questão do chamado “*forward guidance*” do banco central. Vários economistas respeitados no mercado financeiro têm manifestado preocupação com esse instrumento que serve para evitar surpresas em relação a eventuais mudanças na política monetária, o que é bastante positivo, mas em contrapartida amarra o banco central quando surge a necessidade de mudança na direção ou na intensidade da política monetária. Sendo mais objetivo, o fato é que nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom), o banco central tem cortado a Selic em 50 pontos-base e sinalizado mais dois cortes posteriores na mesma direção. Com isso a SELIC já caiu desde agosto de 2023 de 13,75% para 11,25%. Se esse padrão se mantiver, nós teríamos o esperado corte de 0,50% na reunião de 20 de março e o *guidance* de mais dois cortes de 0,50% a seguir, ou seja, a SELIC cairia para 10,25% em maio e 9,75% em junho. Acredito que

seja essa a intenção do Copom, mas a partir daí ele deve reduzir o ritmo dos cortes, até porque precisamos esperar para ver se o FED começa realmente a cortar os juros nos Estados Unidos e qual será a velocidade desses cortes. Portanto, podemos afirmar que a manutenção de uma orientação mais firme para a condução da SELIC remove graus de liberdade para a autoridade monetária. Outro ponto relacionado ao anterior é que tem que ser acompanhado com atenção diz respeito à inflação de serviços que tem se mostrado mais resiliente em relação à inflação de bens.

Por fim, nos parece que o mundo caminha na direção de um pouso suave, o que seria bastante positivo para os mercados. Renovamos nossa expectativa de um resultado bastante positivo em 2024 para a renda variável e também para o segmento dos produtos de renda fixa incentivados, em especial os fundos imobiliários de recebíveis.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

CONVOCAÇÃO AGE – 27 de março de 2024

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

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

Destacamos que o prazo para encerramento da AGE foi prorrogado para o dia 27 de março de 2024.

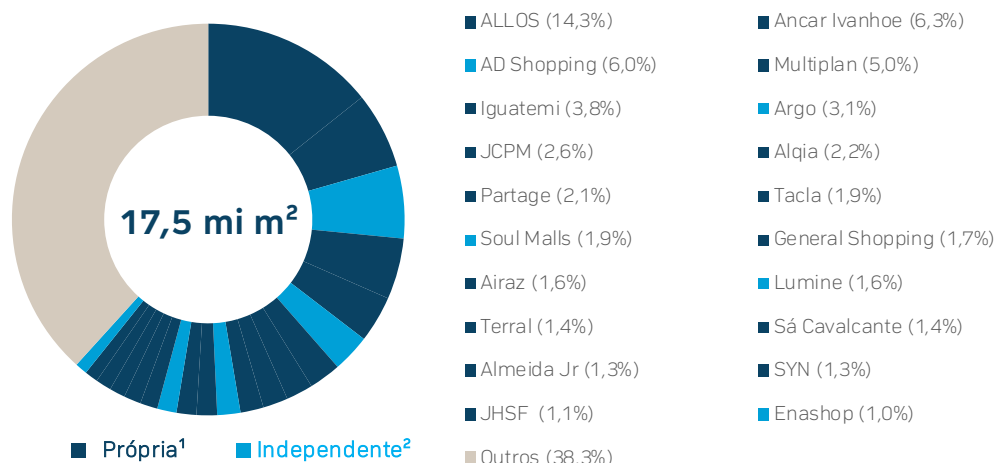
1) Permitir a contratação, em condições de mercado, de empresas que possuam relações societárias com a Hedge ou pessoas a ela ligadas para prestação dos seguintes serviços relacionados aos ativos do Fundo:

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

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

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

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



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

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

Fonte: Censo Abrasce 2022/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta atualização visa a reduzir custos com convocações de assembleias gerais e dar maior agilidade à aquisição de novos ativos, uma vez que não haverá também prazos para convocação e realização de tais assembleias. Além disso, o crescimento do patrimônio do Fundo poderá trazer aumento na liquidez de suas cotas no mercado secundário, além da diluição de custos fixos e maior diversificação do seu portfólio. Cumpre esclarecer que, conforme o Regulamento proposto, as novas emissões de cotas realizadas dentro do capital

autorizado só poderão ser feitas desde que ao menos 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo esteja investido em empreendimentos imobiliários.

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

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

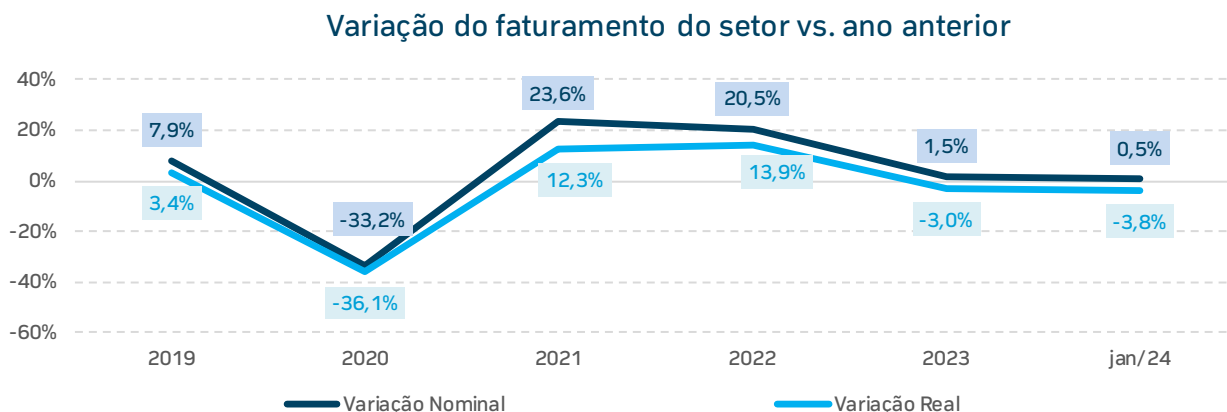
Por fim, informamos que os investidores que eram cotistas na data de convocação da AGE receberão um link para votação no e-mail cadastrado na corretora.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 0,5% quando comparado ao mesmo mês de 2023, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,8%.

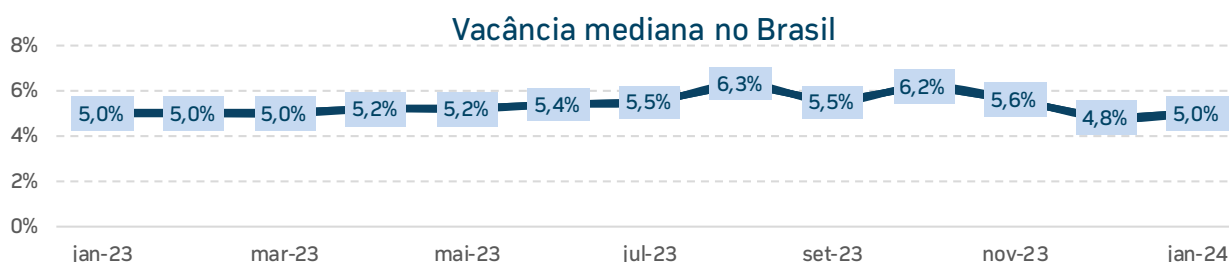
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Jan/24	5,0%	5,8%	4,5%	4,2%	6,2%
Dez/23	4,8%	6,2%	3,7%	4,1%	5,7%



Fonte: Abrasce.

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de janeiro. Destacamos que a venda de 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo será refletida nos indicadores de fevereiro, ou seja, a partir do relatório gerencial de março, e, a venda adicional de 10% será refletida nos indicadores de março, a partir do relatório gerencial de abril.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.091 em janeiro, o que representa um crescimento de 3,0% considerando o portfólio atual vs. portfólio de janeiro de 2023. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 5,8% em comparação ao mesmo mês de 2023.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou janeiro com 6,6% da ABL vaga vs. 6,5% em dezembro.

NOI/M²: Em janeiro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 111,8 /m², um crescimento de 3,7% considerando portfólio atual vs. o portfólio de janeiro de 2023. Considerando o mesmo portfólio de hoje em janeiro de 2023, o crescimento foi de 3,6%.

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

Janeiro - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jan/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jan/23	YTD vs. 2023
Penha	13%	88%	29.769	4,5%	1.468	5,8%	5,8%	124,9	9,6%	9,6%
West Plaza ²	10%	89%	36.767	15,9%	607	-7,6%	-7,6%	66,1	-6,2%	-6,2%
Jardim Sul	9%	40%	28.739	3,6%	1.698	5,4%	5,4%	235,0	16,9%	16,9%
Pq D. Pedro ²	9%	9%	126.382	1,5%	1.327	7,0%	7,0%	101,3	-16,5%	-16,5%
Capim Dourado	7%	60%	39.042	2,1%	1.073	10,0%	10,0%	94,7	-17,5% ⁶	-17,5% ⁶
Mooca	7%	20%	42.070	1,7%	1.811	8,7%	8,7%	237,8	6,7%	6,7%
Tivoli	7%	59%	25.890	0,8%	1.253	3,2%	3,2%	127,6	23,1% ⁵	23,1% ⁵
São Bernardo	7%	35%	42.901	2,8%	981	5,6%	5,6%	121,9	8,4%	8,4%
Bauru	6%	65%	34.501	5,7%	784	6,1%	6,1%	81,1	5,8%	5,8%
Villa Lobos	6%	15%	28.260	1,9%	2.214	11,0%	11,0%	390,7	14,7%	14,7%
IFONH	4%	49%	20.048	3,4%	1.223	11,2%	11,2%	110,3	6,7%	6,7%
Pr. da Moça	4%	23%	30.128	1,3%	1.070	2,0%	2,0%	142,6	8,5%	8,5%
Floripa ²	3%	25%	47.960	3,1%	1.258 ⁴	3,8%	3,8%	78,5	-7,7%	-7,7%
Santana	2%	15%	26.566	7,1%	972	6,7%	6,7%	132,8	14,5%	14,5%
Suzano	2%	15%	25.036	1,9%	1.144	11,4%	11,4%	118,8	-2,7%	-2,7%
Goiabeiras	1%	54%	26.320	27,7%	367	31,7%	31,7%	-0,7	na	na
Franca	0,04%	0%	18.725	1,5%	1.320	-0,7%	-0,7%	134,8	24,4%	24,4%
HGBS^{1 3}	-	-	220.934	6,6%	1.091	3,0%	3,0%	111,8	3,7%	3,7%

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 2024, o crescimento seria de 19,7% vs. jan-23.

⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, o crescimento seria de 1,1% vs. jan-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

CONCLUSÃO DA VENDA DE 20,625% DO I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

Conforme divulgado via Fatos Relevantes em [8 de fevereiro de 2024](#) e em [7 de março de 2024](#) o Fundo concluiu a venda total da fração ideal de 20,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul.

O valor total da transação foi de R\$ 52.336.547, tendo sido recebido no primeiro semestre de 2024 o valor de R\$ 31.940.254, referente às primeiras parcelas. O saldo restante será pago em parcelas semestrais, corrigidas por IPCA, conforme divulgado na tabela abaixo.

O *cap rate* da operação, considerando o resultado operacional gerado pelo Outlet em 2023, foi de 7,4%. Adicionalmente, a Operação irá gerar um lucro para o Fundo de R\$ 2,85 por cota, que será reconhecido mediante o recebimento das parcelas, conforme detalhado abaixo.

Data	Preço	Lucro	Lucro / cota
1º semestre de 2024	R\$ 31.940.254,23	R\$ 22.147.125,10	R\$ 1,74
2º semestre de 2024	R\$ 10.198.146,67*	R\$ 7.080.285,60	R\$ 0,56
1º semestre de 2025	R\$ 10.198.146,67*	R\$ 7.080.285,60	R\$ 0,56
Total	R\$ 52.336.547,57	R\$ 36.307.696,30	R\$ 2,85

* valores serão atualizados pelo IPCA

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

CASE IFONH – CRI CONVERTÍVEL

A participação do Fundo no empreendimento teve início em 2012 a partir da estruturação de um CRI para financiar as obras do empreendimento. Em junho de 2015 este CRI foi convertido em fração ideal do Imóvel, quando o Fundo passou a fazer jus aos resultados da exploração comercial do Outlet. A conversão foi realizada por um valor de R\$ 14.501.204,26, considerando a fração objeto de 20,625%. Ou seja, o valor total da venda foi 3,6x superior ao custo de aquisição. Já a TIR da Transação, que leva em consideração os valores investidos na propriedade ao longo do tempo, foi de 25% ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,54% ao ano. Após esta Transação, o Fundo segue com a participação no Imóvel de 28,375%.

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

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

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

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

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

A aquisição foi aprovada pelo CADE, sem nenhuma restrição. Neste contexto, informamos que o processo segue conforme esperado, restando determinadas condições resolutivas para a conclusão da operação.

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

Fonte: ¹ Laudo de avaliação disponibilizado no site do Fundo.

FICHA TÉCNICA: SHOPPING JARDIM SUL

VACÂNCIA	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
3,6% (janeiro-24)	28,7 mil m ²	1990	ALLOS

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

Lazer: UCI Cinemas.

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

www.shoppingjardimsul.com.br



GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

Em julho de 2023, anunciamos o desinvestimento parcial no Parque Dom Pedro (HPDP11) e I Fashion Novo Hamburgo. Ao longo do segundo semestre de 2023, fizemos a venda da primeira tranche do HPDP11, tendo auferido um resultado não recorrente de R\$ 1,55 / cota e para o primeiro semestre de 2024, estimamos um resultado R\$ 0,85 / cota, já considerando o imposto sobre o ganho de capital na venda.

Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, foi concluída em fevereiro a venda da fração ideal de 10,625% e em março a venda dos 10,0% restantes. Assim, considerando ambas as transações, o impacto estimado no resultado Fundo será da seguinte forma:

Lucro não recorrente / cota	IFONH	HPDP11	Total
1º semestre de 2024	R\$ 1,74	R\$ 0,85	R\$ 2,59
2º semestre de 2024	R\$ 0,56	-	R\$ 0,56
1º semestre de 2025	R\$ 0,56	-	R\$ 0,56
Total até jun/25	R\$ 2,85	R\$ 0,85	R\$ 3,70

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

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 2,74 / cota, impactado positivamente em R\$ 0,94 / cota pelo recebimento da primeira parcela da venda do I Fashion Outlet Novo Hamburgo. O Fundo distribuirá R\$ 1,75 / cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de março de 2024, aos detentores de cotas em 29 de fevereiro de 2024.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos resultados recebidos dos shopping centers investidos, receitas financeiras, resultado com operações e despesas operacionais do Fundo.

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

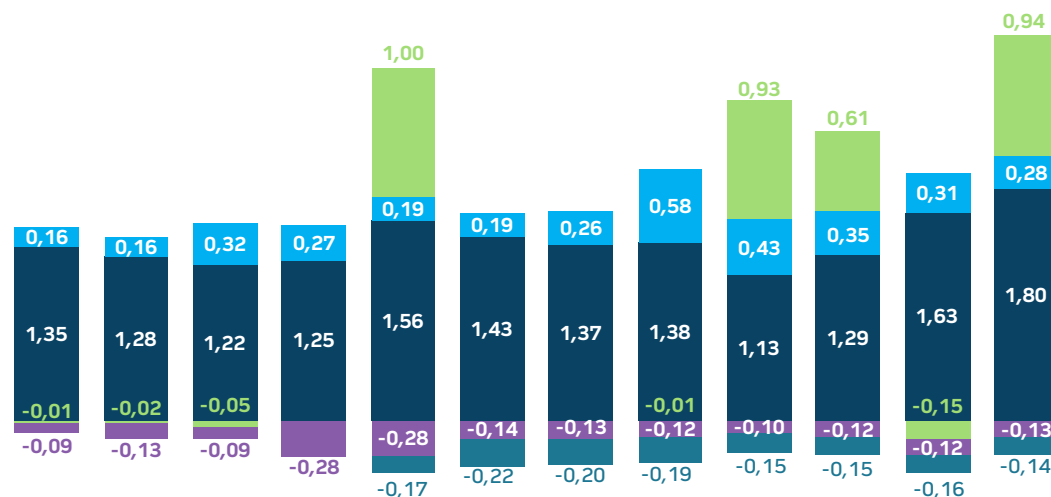
HGBS 11	fev-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	22.853.998	1,80	43.553.569	1,71
Imóveis	19.327.709	1,52	36.908.885	1,45
FIs Estratégicos - Rendimento	3.526.289	0,28	6.644.684	0,26
Outras Receitas	3.504.311	0,28	7.420.923	0,29
FIs Líquidos - Rendimento	999.433	0,08	2.071.326	0,08
CRI	593.084	0,05	1.186.169	0,05
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	1.911.794	0,15	4.163.429	0,16
Total de Despesas	(3.407.627)	(0,27)	(6.952.864)	(0,27)
Despesas operacionais	(1.684.865)	(0,13)	(3.217.796)	(0,13)
Despesas financeiras	(1.722.763)	(0,14)	(3.735.068)	(0,15)
Resultado Operacional	22.950.682	1,80	44.021.628	1,73
Lucro Operações	11.981.780	0,94	10.083.836	0,40
Imóveis	11.981.780	0,94	11.981.780	0,47
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	(1.897.944)	(0,07)
Resultado	34.932.462	2,74	54.105.464	2,13
Rendimento HGBS11	22.277.150	1,75	44.554.300	1,75

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

Fonte: Hedge

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

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



	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Média 12m
Resultado Total	1,41	1,29	1,39	1,23	2,30	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	2,74	1,69
Rendimento	1,40	1,45	1,45	1,45	1,55	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,75	1,73
Resultado Acumulado	2,03	1,88	1,82	1,60	2,35	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	1,05	-

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

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o resultado não recorrente projetado considerando as vendas de ativos já anunciadas, indicamos o patamar de distribuição para o 1º semestre de 2024 em R\$ 1,75 / cota.

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

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 229,60**.

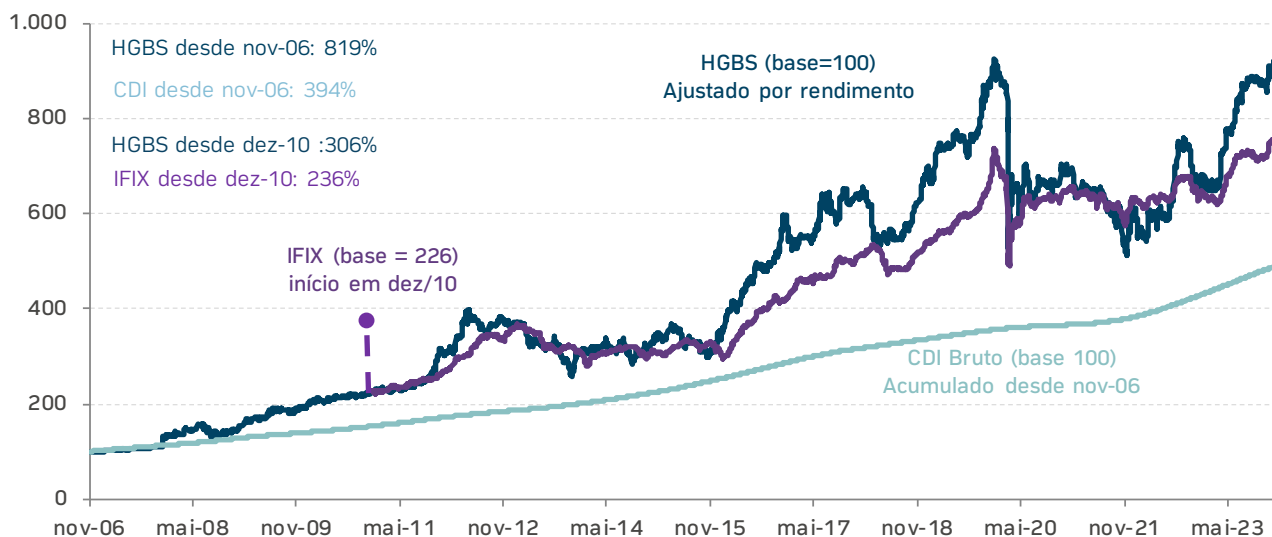
Hedge Brasil Shopping FII	fev/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	228,50	230,75	181,62	100,00
Renda Acumulada	0,8%	1,6%	11,3%	244,9%
Ganho de Capital Líquido	0,4%	-0,5%	21,1%	103,7%
TIR LÍQ. (Renda + Venda)	1,2%	1,1%	31,5%	1141,2%
TIR LÍQ. (Renda + Venda) a.a.	16,5%	7,2%	31,5%	15,8%
% CDI Líquido	169,6%	75,3%	293,3%	395,3%
Retorno Total Bruto	1,2%	1,1%	37,7%	374,5%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%	236,0%¹
% IFIX	157,0%	76,8%	191,8%	134,0%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

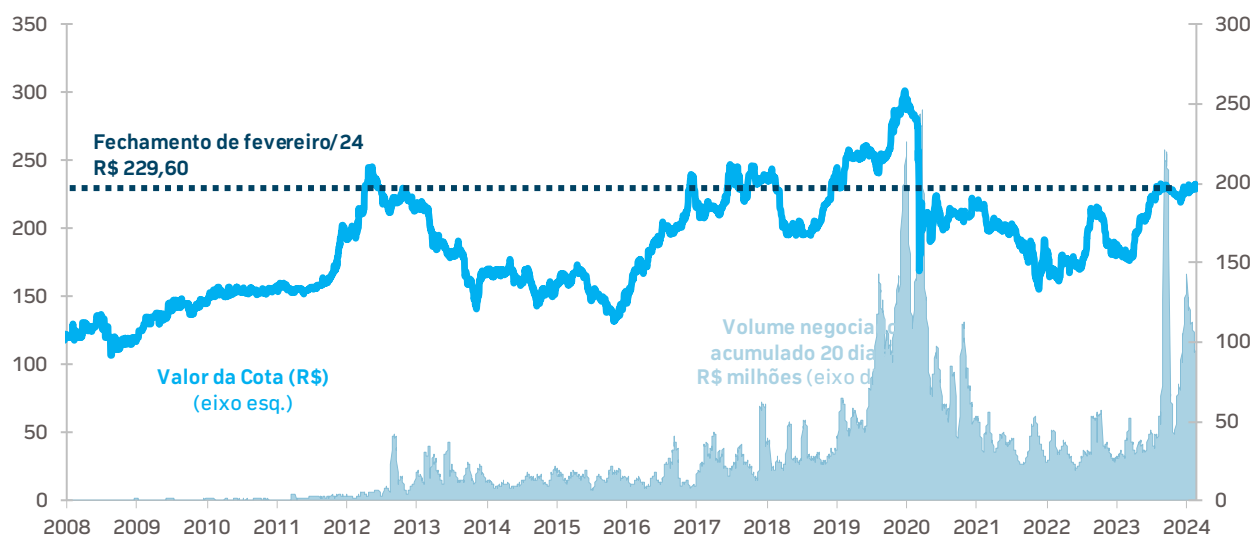
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	fev/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	87,1	218,5	938,9
Giro (em % do total de cotas)	3,0%	7,5%	38,7%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

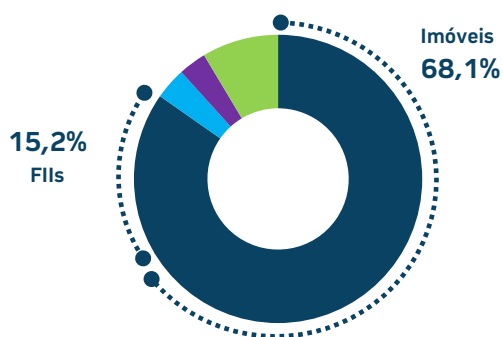
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

Destacamos que a carteira já reflete a subscrição de cotas da 9ª Emissão bem como as aquisições de 65% do Boulevard Shopping Bauru e 60% do Shopping Capim Dourado e, a venda de 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo. O restante do montante captado está alocado em renda fixa, até que sejam concluídas as compras de ativos. A venda adicional de 10% do IFONH será refletida na carteira de fechamento de março.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

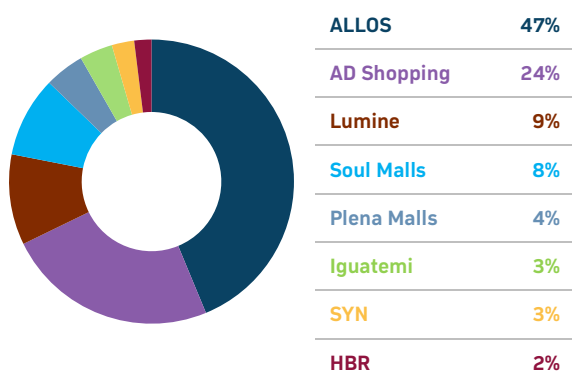
83,3% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 16,7% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	83,3%	FIIs Líquidos	3,6%
CRIs	3,1%	Fundos RF	10,1%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



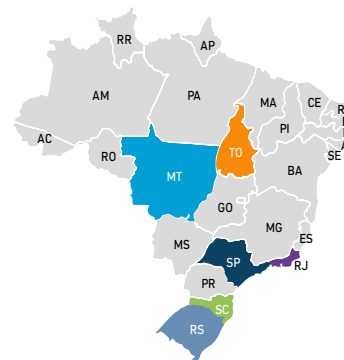
DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 84% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

São Paulo	84%
Tocantins	7%
Santa Catarina	4%
Rio Grande do Sul	3%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%

Fonte: Hedge

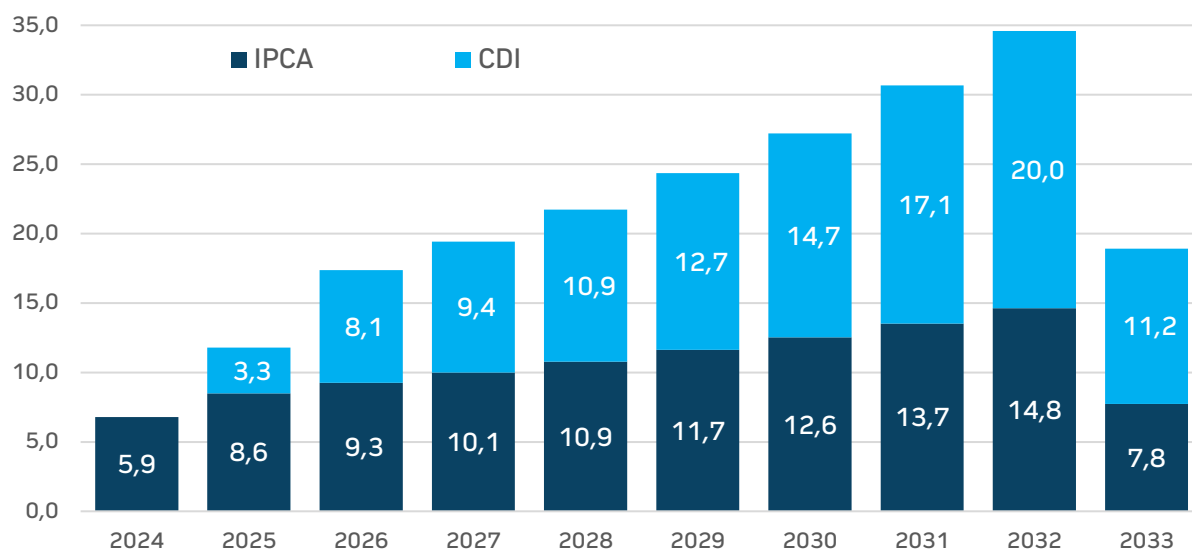


ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

Relação Dívida / PL	7,3%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 105.638.938	R\$ 107.665.764
Garantia	Cotas de FIs detidas pelo HGBS	Cotas de FIs detidas pelo HGBS
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Vencimento	27/06/2033	27/06/2033

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

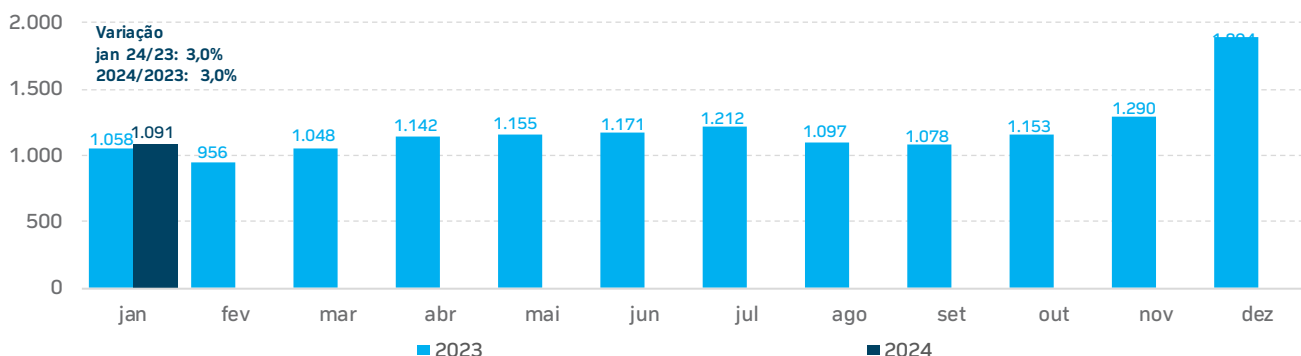
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

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

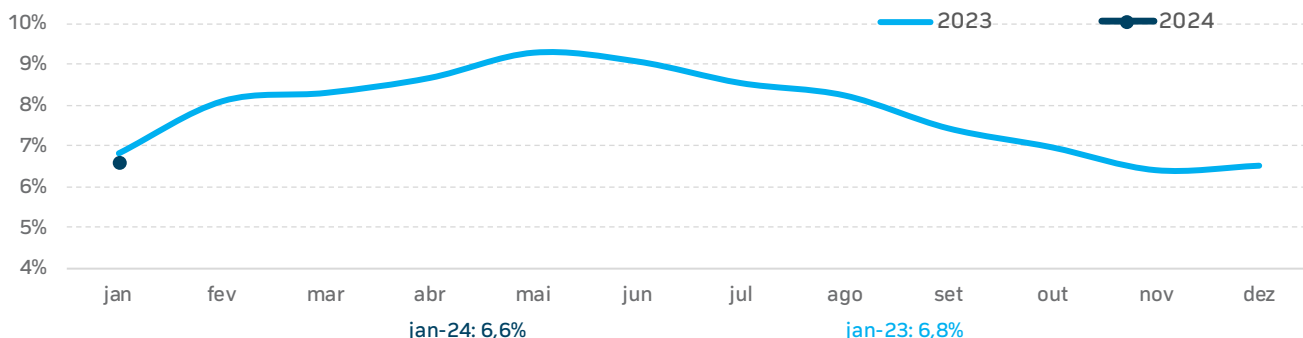
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 5,8% em comparação ao mesmo mês de 2023.



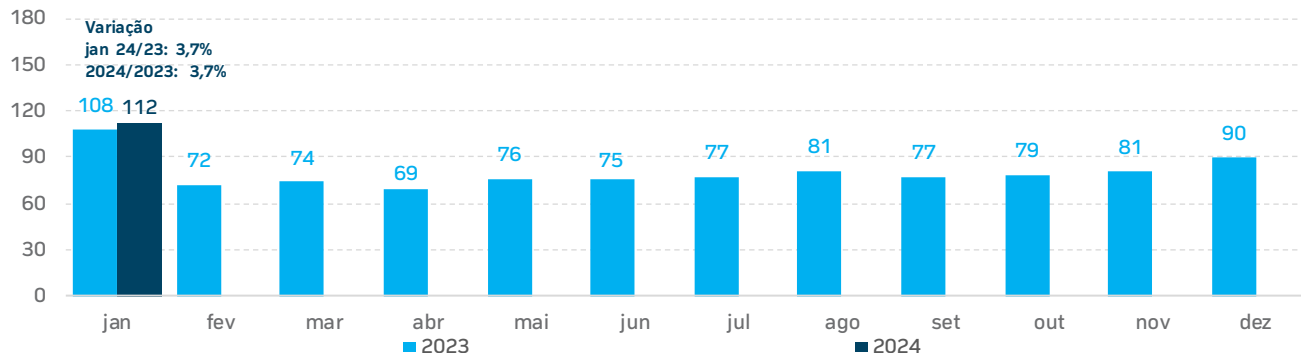
VACÂNCIA (% ABL)

O Fundo encerrou o mês com 6,6% da ABL vaga vs. 6,5% em dezembro.



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

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Capim Dourado e Bauru e, considerando o mesmo portfólio de hoje em janeiro de 2023, o crescimento do NOI / m² seria de 3,6%.



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: saídas da Samsung (76 m²), Drogeria Varella (50 m²) e Bad Cat Store (108 m²), que trocou de área no mês passado.

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

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

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

www.shoppingpenha.com.br



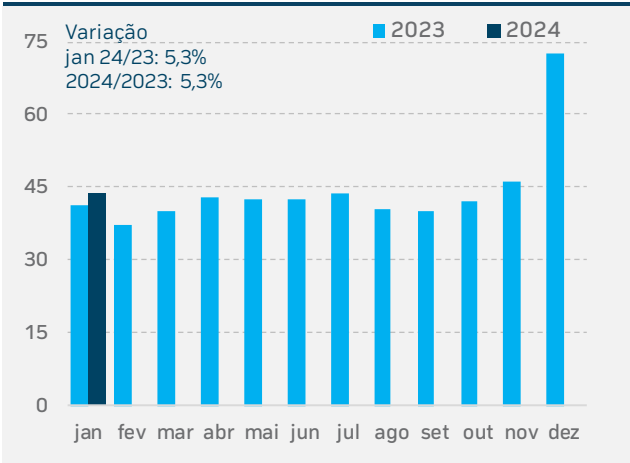
Fotos: Maurício Moreno



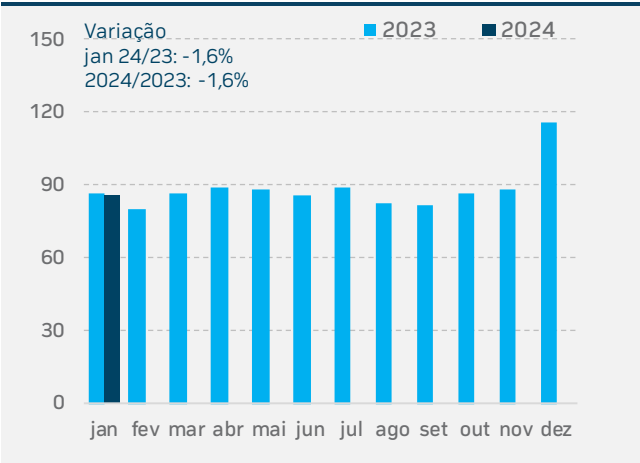
SHOPPING PENHA (13% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.405.872	2.332.800	3%	2.405.872	2.332.800	3%
Aluguel complementar	574.486	453.137	27%	574.486	453.137	27%
Aluguel quiosques/stands	499.843	404.568	24%	499.843	404.568	24%
Outras receitas	34.151	20.800	64%	34.151	20.800	64%
Receitas totais	3.514.351	3.211.305	9%	3.514.351	3.211.305	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(220.999)	(136.722)	62%	(220.999)	(136.722)	62%
Outras despesas	(280.424)	(243.527)	15%	(280.424)	(243.527)	15%
Despesas totais	(501.423)	(380.249)	32%	(501.423)	(380.249)	32%
Resultado operacional (NOI)	3.012.928	2.831.056	6%	3.012.928	2.831.056	6%
Resultado estacionamento	703.854	574.593	22%	703.854	574.593	22%
NOI + estacionamento	3.716.781	3.405.650	9%	3.716.781	3.405.650	9,1%
Benfeitorias	(65.970)	(11.403)	479%	(65.970)	(11.403)	479%
Resultado não operacional	(2.200)	-	-	(2.200)	-	-
Fluxo de caixa total	3.648.612	3.394.247	7%	3.648.612	3.394.247	7%

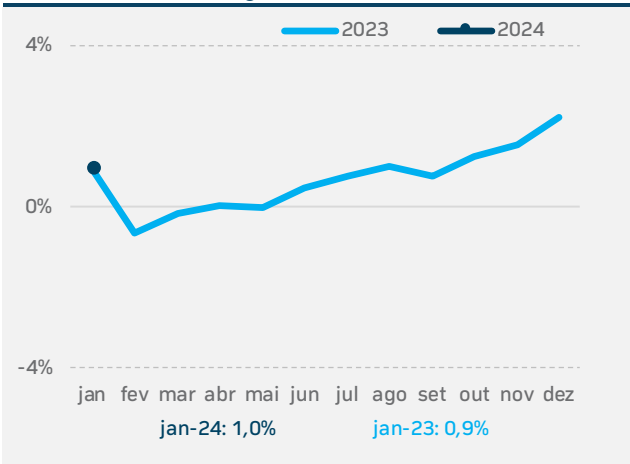
VENDAS (R\$ MM)



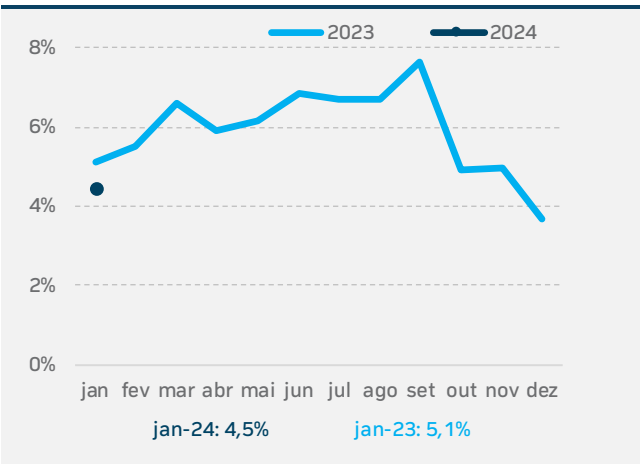
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 8% via imóvel e 1% 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: saída da Temakeria & Cia e entrada do Nagairô na mesma área.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

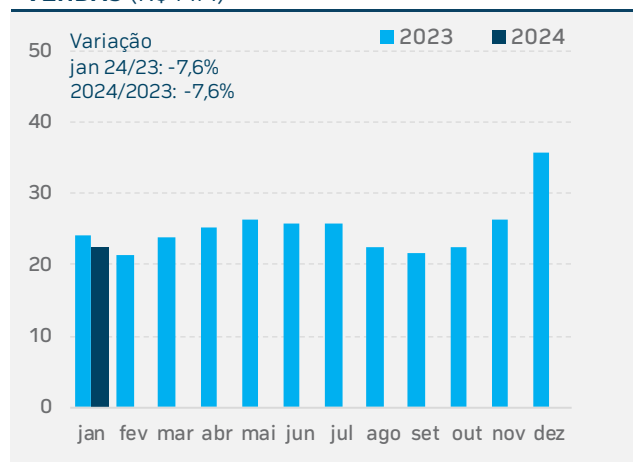


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

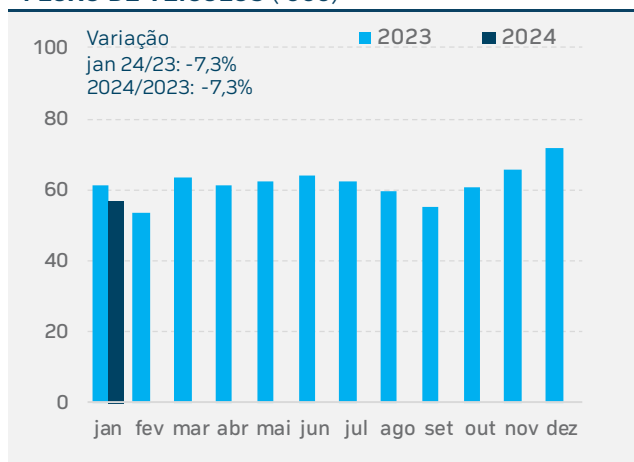
SHOPPING WEST PLAZA (9% da carteira – 8% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.044.238	2.053.276	0%	2.044.238	2.053.276	0%
Aluguel complementar	381.467	348.927	9%	381.467	348.927	9%
Aluguel quiosques/stands	235.402	262.219	-10%	235.402	262.219	-10%
Outras receitas	5.993	15.172	-	5.993	15.172	-61%
Receitas totais	2.667.100	2.679.595	0%	2.667.100	2.679.595	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(394.971)	(305.361)	29%	(394.971)	(305.361)	29%
Outras despesas	(402.114)	(315.376)	28%	(402.114)	(315.376)	28%
Despesas totais	(797.085)	(620.737)	28%	(797.085)	(620.737)	28%
Resultado operacional (NOI)	1.870.015	2.058.859	-9%	1.870.015	2.058.859	-9%
Resultado estacionamento	559.088	531.673	5%	559.088	531.673	5%
NOI + estacionamento	2.429.104	2.590.531	-6%	2.429.104	2.590.531	-6%
Benfeitorias	(291.652)	(252.522)	15%	(291.652)	(252.522)	15%
Resultado não operacional	(53.288)	(475.342)	-89%	(53.288)	(475.342)	-89%
Fluxo de caixa total	2.084.164	1.862.667	12%	2.084.164	1.862.667	12%

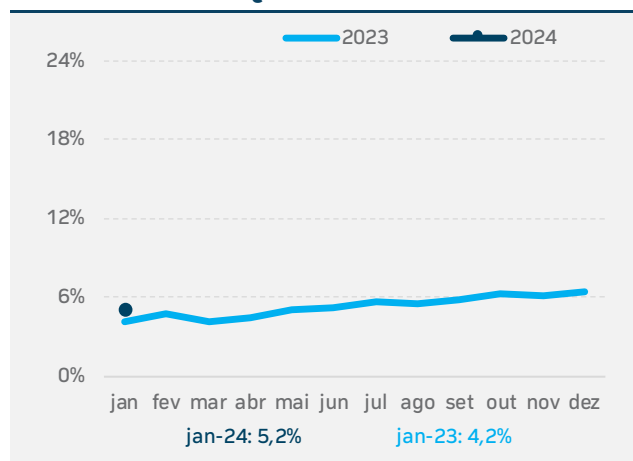
VENDAS (R\$ MM)



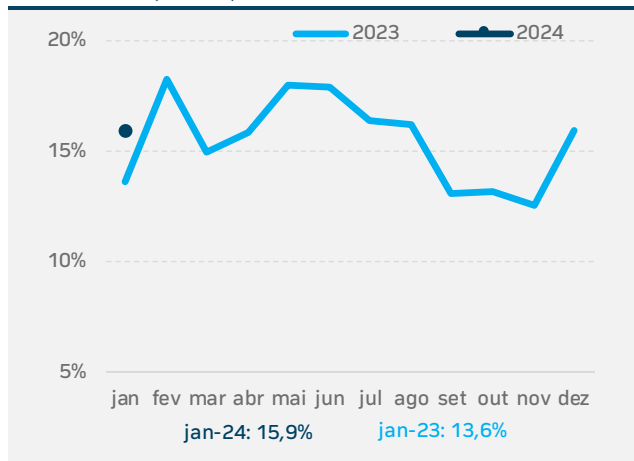
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARDIM SUL (9% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Prime Clinic (94 m²) e The Steak Factory (31 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
40%	28,7 mil m ²	172	1990	ALLOS

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

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

www.shoppingjardimsul.com.br



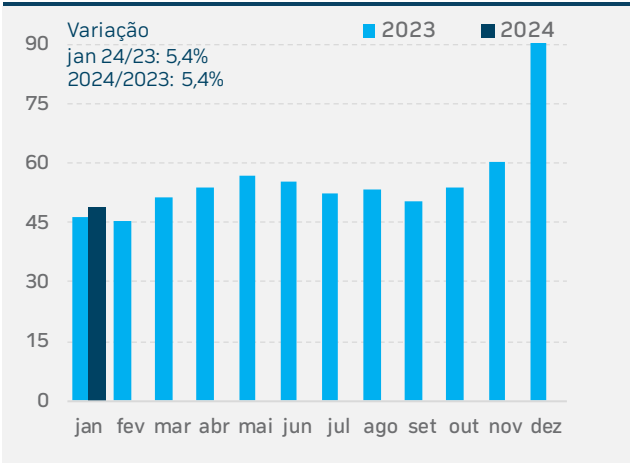
Fotos: Maurício Moreno



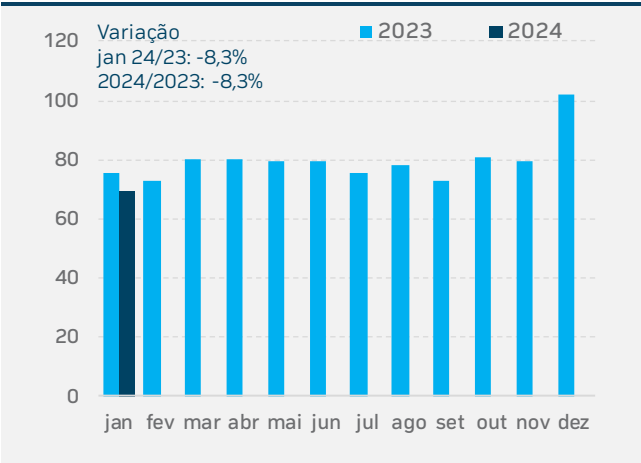
SHOPPING JARDIM SUL (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.263.425	3.880.762	10%	4.263.425	3.880.762	10%
Aluguel complementar	648.896	610.796	6%	648.896	610.796	6%
Aluguel quiosques/stands	696.341	706.369	-1%	696.341	706.369	-1%
Outras receitas	79.553	52.444	52%	79.553	52.444	52%
Receitas totais	5.688.216	5.250.371	8%	5.688.216	5.250.371	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(77.976)	(91.527)	-15%	(77.976)	(91.527)	-15%
Outras despesas	(230.814)	(551.800)	-58%	(230.814)	(551.800)	-58%
Despesas totais	(308.791)	(643.326)	-52%	(308.791)	(643.326)	-52%
Resultado operacional (NOI)	5.379.425	4.607.045	17%	5.379.425	4.607.045	17%
Resultado estacionamento	1.373.317	1.168.679	18%	1.373.317	1.168.679	18%
NOI + estacionamento	6.752.742	5.775.724	17%	6.752.742	5.775.724	17%
Benfeitorias	(8.841)	(697.145)	-99%	(8.841)	(697.145)	-99%
Resultado não operacional	32.425	(173.106)	-	32.425	(173.106)	-
Fluxo de caixa total	6.776.325	4.905.472	38%	6.776.325	4.905.472	38%

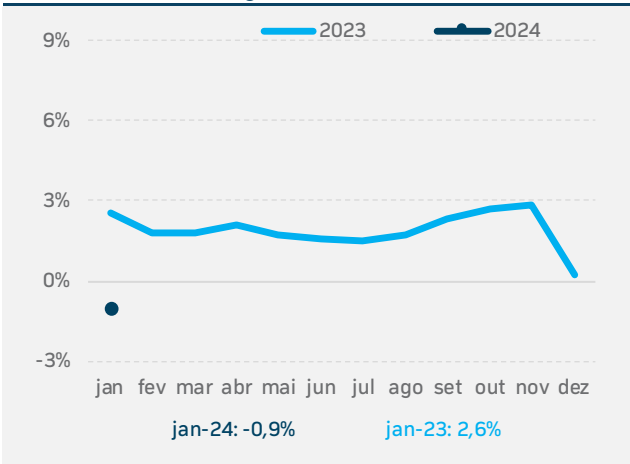
VENDAS (R\$ MM)



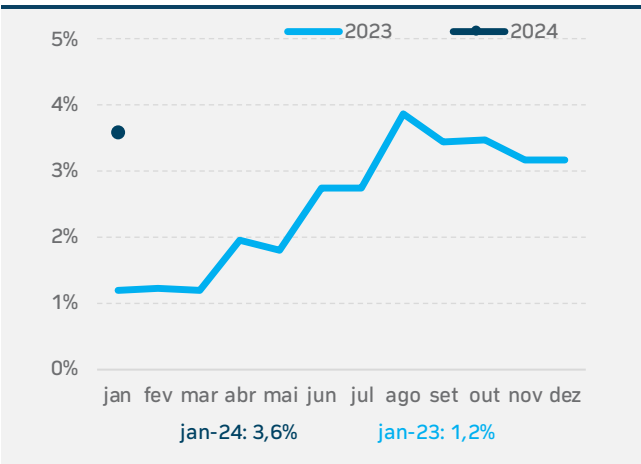
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Vale destacar que em jan-23 o shopping obteve uma receita não recorrente de 811 mil referente ao CDU do estacionamento e, retirando este efeito, o NOI de jan-24 cresce 1,1% vs. jan-23, e o resultado de estacionamento cresce 11,9%.

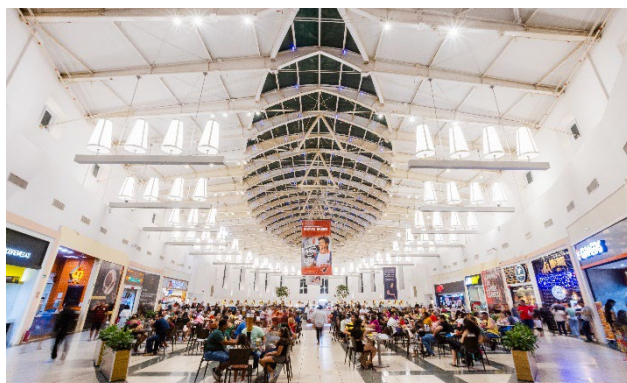
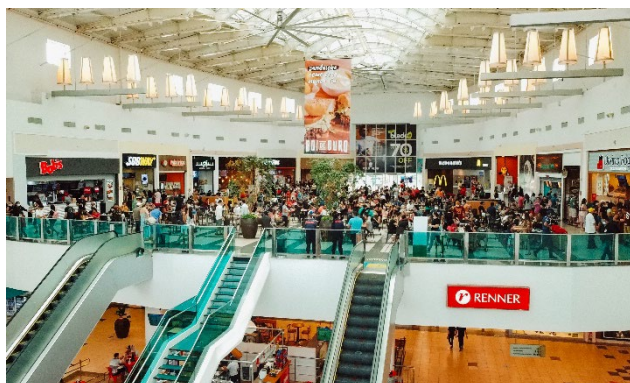
Movimentações comerciais: entradas da Youcom (311 m²) e Dona Maria Express (32 m²). Também ocorreu o aumento de 221 m² na ABL total do shopping, via expansão da área locada pelo Colégio Interação.

PARTICIPAÇÃO 60%	ABL TOTAL 38,8 mil m²	OPERAÇÕES 153	INAUGURAÇÃO 2010	OPERADOR Soul Malls
-----------------------------------	---	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

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

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

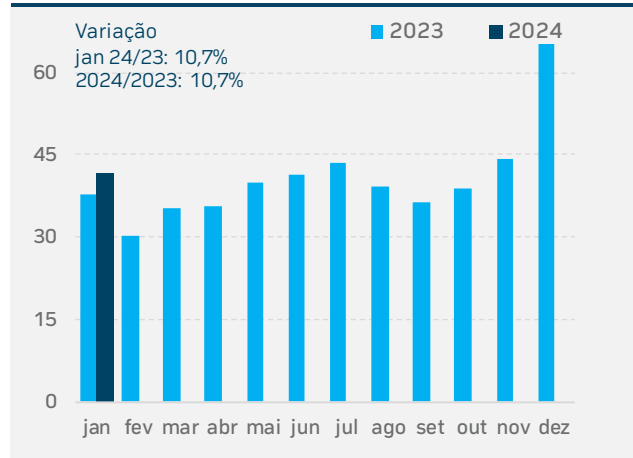
capimdouradosc.com.br



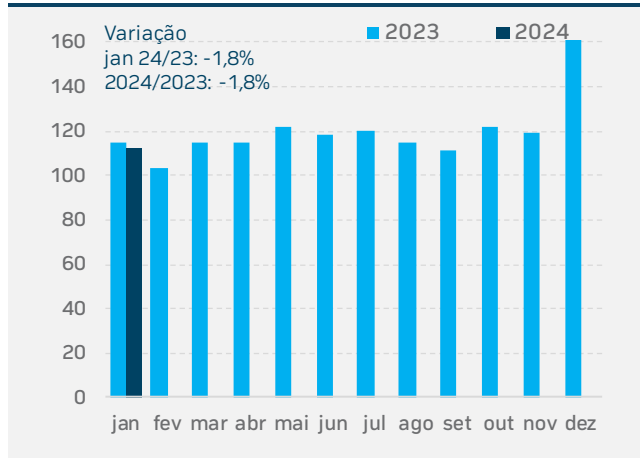
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.274.488	1.959.897	16%	2.274.488	1.959.897	16%
Aluguel complementar	847.029	1.044.993	-19%	847.029	1.044.993	-19%
Aluguel quiosques/stands	371.156	452.363	-18%	371.156	452.363	-18%
Outras receitas	22.850	71.837	-68%	22.850	71.837	-68%
Receitas totais	3.515.524	3.529.089	0%	3.515.524	3.529.089	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.564)	(20.711)	62%	(33.564)	(20.711)	62%
Outras despesas	(339.027)	(347.713)	-2%	(339.027)	(347.713)	-2%
Despesas totais	(372.591)	(368.423)	1%	(372.591)	(368.423)	1%
Resultado operacional (NOI)	3.142.933	3.160.666	-1%	3.142.933	3.160.666	-1%
Resultado estacionamento	553.152	1.294.316	-57%	553.152	1.294.316	-57%
NOI + estacionamento	3.696.085	4.454.982	-17%	3.696.085	4.454.982	-17%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.696.085	4.454.982	-17%	3.696.085	4.454.982	-17%

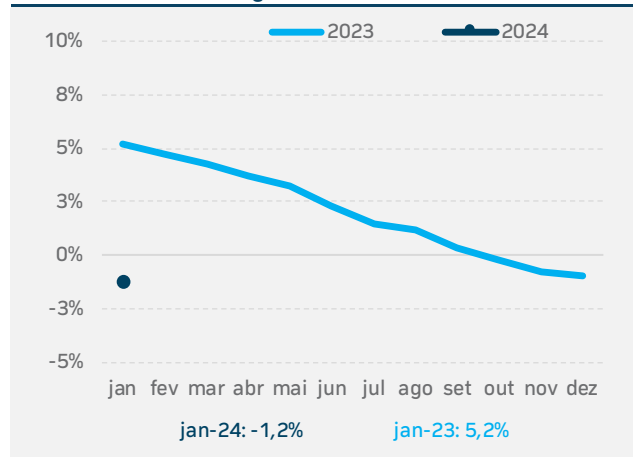
VENDAS (R\$ MM)



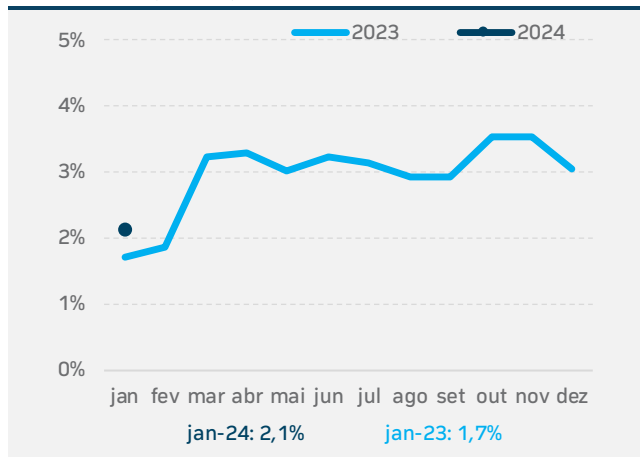
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Gregory (173 m²), Clube Morena Rosa (82 m²), Capodarte (72 m²) e Rizzo Gourmet (54 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br

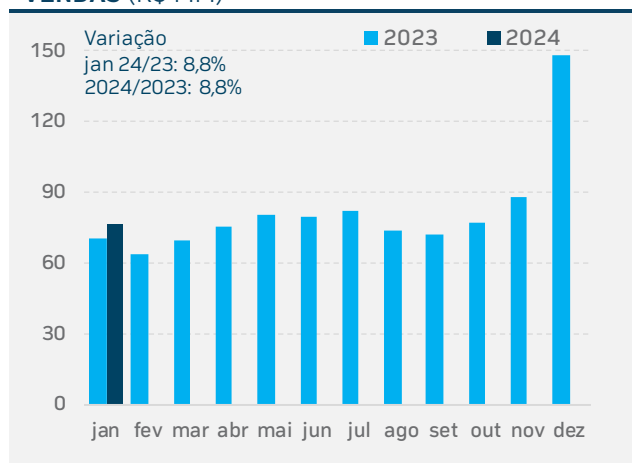


Fotos: Maurício Moreno.

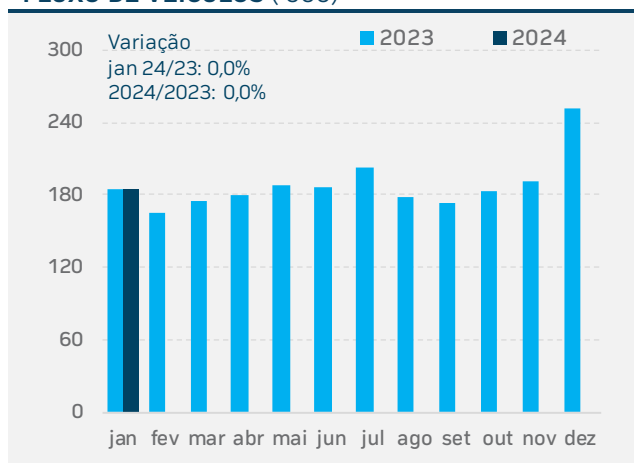
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	7.599.737	7.148.325	6%	7.599.737	7.148.325	6%
Aluguel complementar	1.132.516	1.108.117	2%	1.132.516	1.108.117	2%
Aluguel quiosques/stands	864.890	708.479	22%	864.890	708.479	22%
Outras receitas	165.748	78.624	111%	165.748	78.624	111%
Receitas totais	9.762.891	9.043.546	8%	9.762.891	9.043.546	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(251.274)	145.732	-	(251.274)	145.732	-
Outras despesas	(2.038.792)	(1.706.937)	19%	(2.038.792)	(1.706.937)	19%
Despesas totais	(2.290.066)	(1.561.205)	47%	(2.290.066)	(1.561.205)	47%
Resultado operacional (NOI)	7.472.825	7.482.340	0%	7.472.825	7.482.340	0%
Resultado estacionamento	2.529.316	1.883.469	34%	2.529.316	1.883.469	34%
NOI + estacionamento	10.002.141	9.365.810	7%	10.002.141	9.365.810	7%
Benfeitorias	(34.029)	(3.179)	970%	(34.029)	(3.179)	970%
Resultado não operacional	34.985	(88.825)	-	34.985	(88.825)	-
Fluxo de caixa total	10.003.096	9.273.806	8%	10.003.096	9.273.806	8%

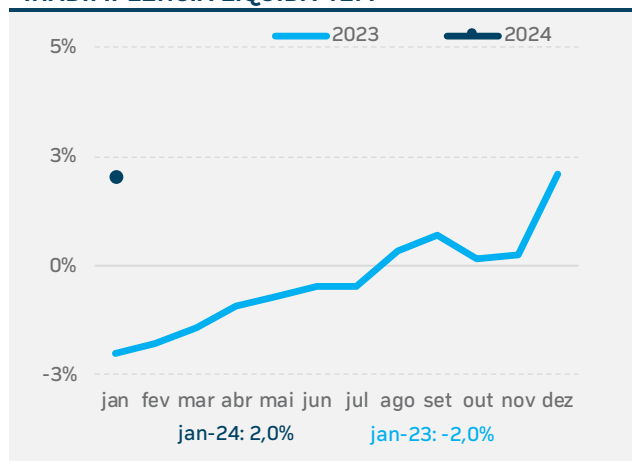
VENDAS (R\$ MM)



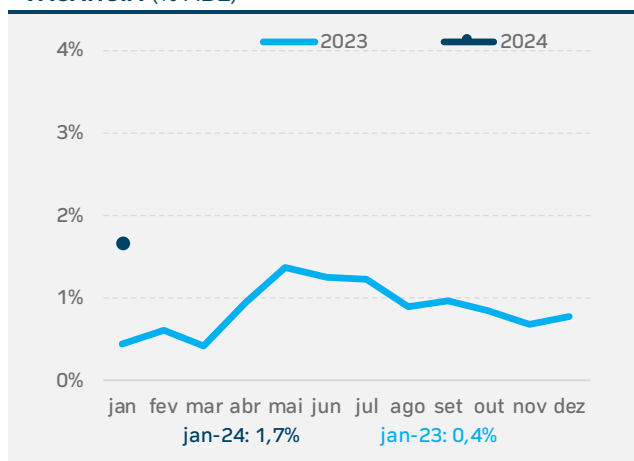
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

O Tivoli Shopping é um dos principais destaques do portfólio, apresentando ótimos resultados pós pandemia que reforçam a resiliência e força do ativo. É referência para os habitantes das cidades de Santa Bárbara d'Oeste e Americana, cidades da região metropolitana de Campinas.

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

Movimentações comerciais: entrada da Amuur Muulkshake (33 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,9 mil m²	145	1998	AD Shopping

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

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

www.tivolishopping.com.br

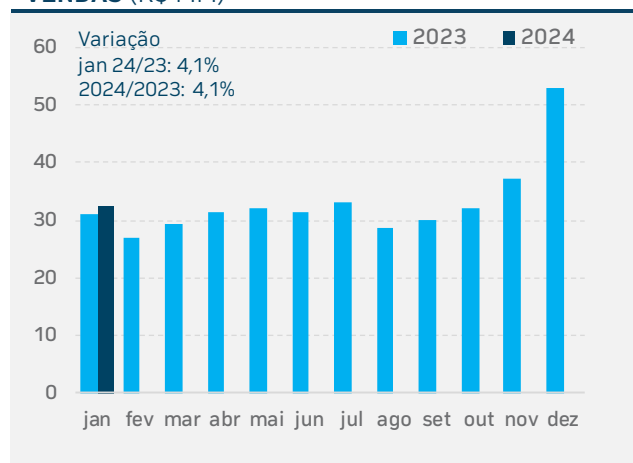


Fotos: Maurício Moreno

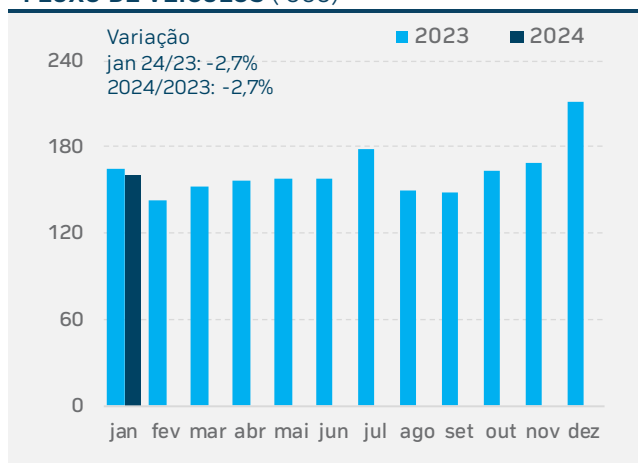
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.839.347	1.668.393	10%	1.839.347	1.668.393	10%
Aluguel complementar	566.451	454.255	25%	566.451	454.255	25%
Aluguel quiosques/stands	232.703	229.526	1%	232.703	229.526	1%
Outras receitas	164.533	49.264	234%	164.533	49.264	234%
Receitas totais	2.803.035	2.401.438	17%	2.803.035	2.401.438	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(57.378)	(28.135)	104%	(57.378)	(28.135)	104%
Outras despesas	(246.492)	(234.728)	5%	(246.492)	(234.728)	5%
Despesas totais	(303.869)	(262.863)	16%	(303.869)	(262.863)	16%
Resultado operacional (NOI)	2.499.165	2.138.575	17%	2.499.165	2.138.575	17%
Resultado estacionamento	803.860	520.493	54%	803.860	520.493	54%
NOI + estacionamento	3.303.025	2.659.068	24%	3.303.025	2.659.068	24%
Benfeitorias	(303.817)	(15.788)	1824%	(303.817)	(15.788)	1824%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.999.209	2.643.280	13%	2.999.209	2.643.280	13%

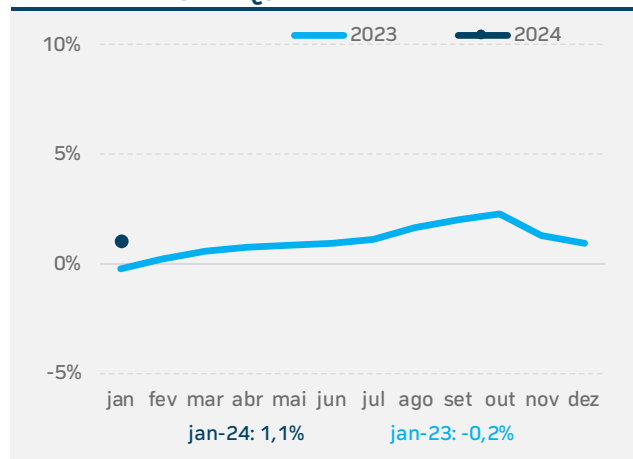
VENDAS (R\$ MM)



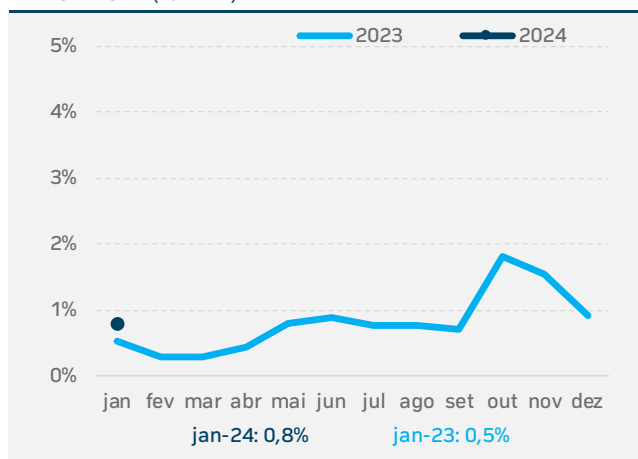
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Santa Lolla (54 m²) e saídas da Clínica Consultare (572 m²), Casas Toni Colchões (73 m²) e Donuts by Lu (32 m²).

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

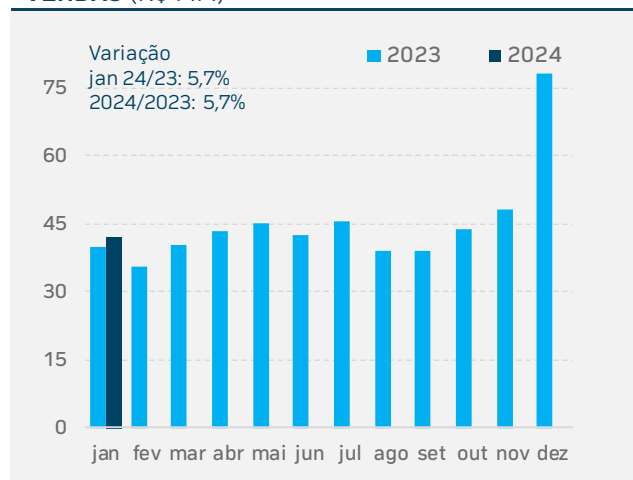


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

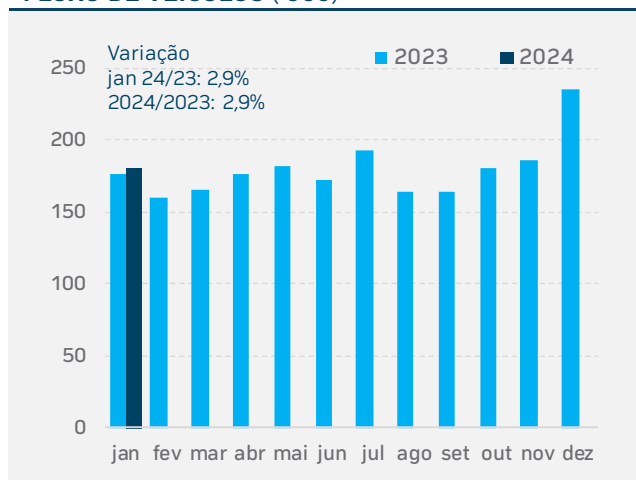
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.379.088	3.207.603	5%	3.379.088	3.207.603	5%
Aluguel complementar	578.182	495.069	17%	578.182	495.069	17%
Aluguel quiosques/stands	472.908	366.767	29%	472.908	366.767	29%
Outras receitas	113.446	21.629	425%	113.446	21.629	425%
Receitas totais	4.543.624	4.091.069	11%	4.543.624	4.091.069	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.614)	213	-	(52.614)	213	-
Outras despesas	(790.170)	(579.638)	36%	(790.170)	(579.638)	36%
Despesas totais	(842.784)	(579.425)	45%	(842.784)	(579.425)	45%
Resultado operacional (NOI)	3.700.840	3.511.644	5%	3.700.840	3.511.644	5%
Resultado estacionamento	1.527.142	1.307.904	17%	1.527.142	1.307.904	17%
NOI + estacionamento	5.227.982	4.819.548	8%	5.227.982	4.819.548	8%
Benfeitorias	-	(36.059)	-100%	-	(36.059)	-100%
Resultado não operacional	22.442	30.474	-26%	22.442	30.474	-26%
Fluxo de caixa total	5.250.423	4.813.963	9%	5.250.423	4.813.963	9%

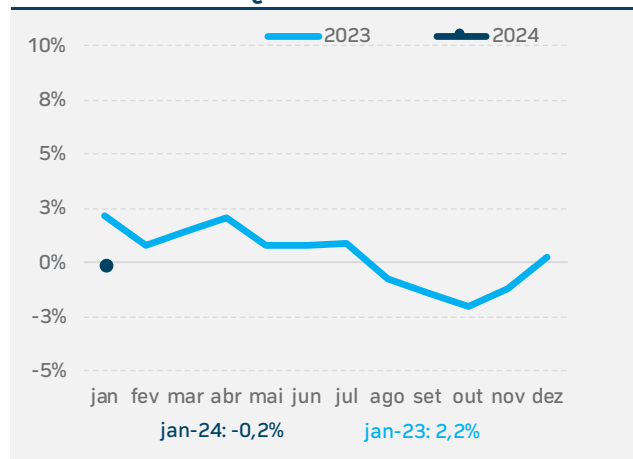
VENDAS (R\$ MM)



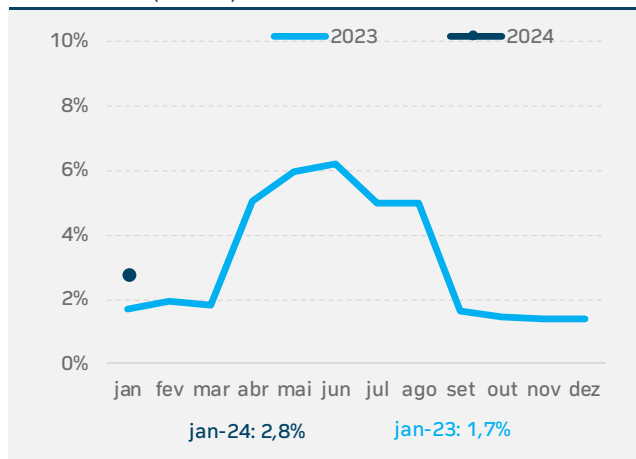
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

O Boulevard Shopping Bauru é o maior centro de compras de Bauru, cidade que é sede da região administrativa que engloba 39 outros municípios vizinhos, abrangendo uma área de influência com população de aproximadamente 1,1 milhão de pessoas.

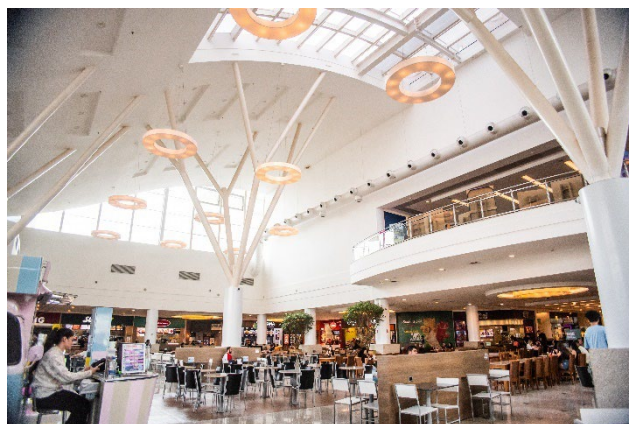
Movimentações comerciais: entrada da Milon (39 m²) e saídas da Miqueas Planejados (59 m²) e Mi Agarra (50 m²).

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

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

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

boulevardshoppingbauru.com.br

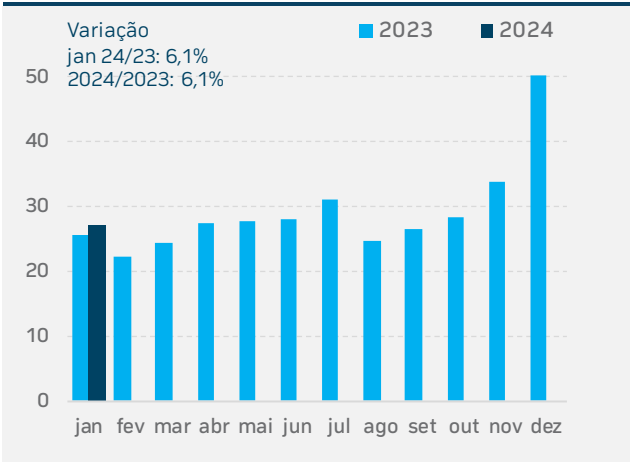




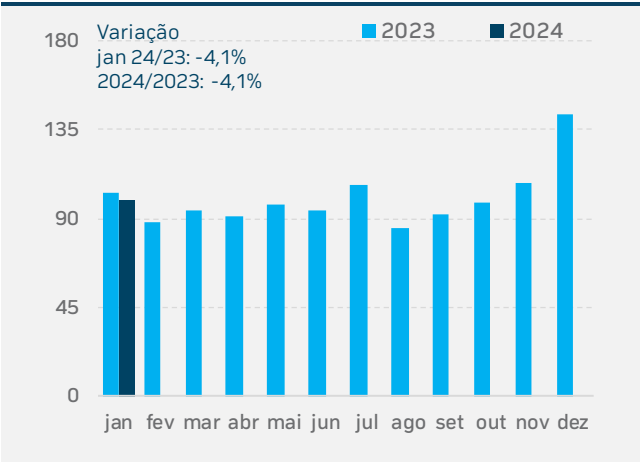
BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.947.816	1.834.835	6%	1.947.816	1.834.835	6%
Aluguel complementar	488.134	436.603	12%	488.134	436.603	12%
Aluguel quiosques/stands	360.020	380.601	-5%	360.020	380.601	-5%
Outras receitas	16.968	12.043	-	16.968	12.043	-
Receitas totais	2.812.938	2.664.081	6%	2.812.938	2.664.081	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(228.963)	(226.837)	1%	(228.963)	(226.837)	1%
Outras despesas	(155.511)	(309.214)	-50%	(155.511)	(309.214)	-50%
Despesas totais	(384.473)	(536.050)	-28%	(384.473)	(536.050)	-28%
Resultado operacional (NOI)	2.428.464	2.128.031	14%	2.428.464	2.128.031	14%
Resultado estacionamento	370.500	516.777	-28%	370.500	516.777	-28%
NOI + estacionamento	2.798.965	2.644.808	6%	2.798.965	2.644.808	6%
Benfeitorias	-	(253.050)	-100%	-	(253.050)	-100%
Resultado não operacional	79.031	-	-	79.031	-	-
Fluxo de caixa total	2.877.996	2.391.758	20%	2.877.996	2.391.758	20%

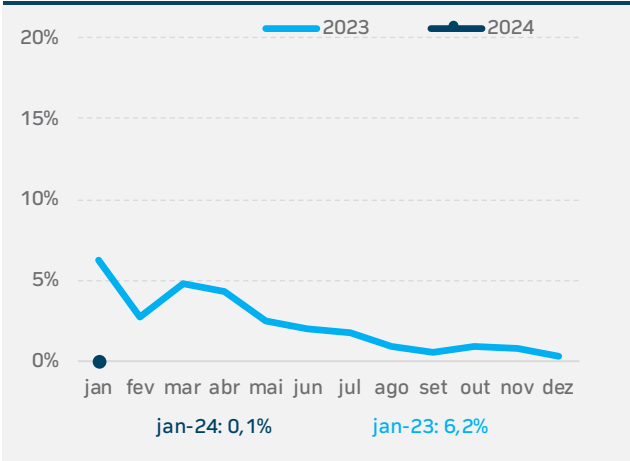
VENDAS (R\$ MM)



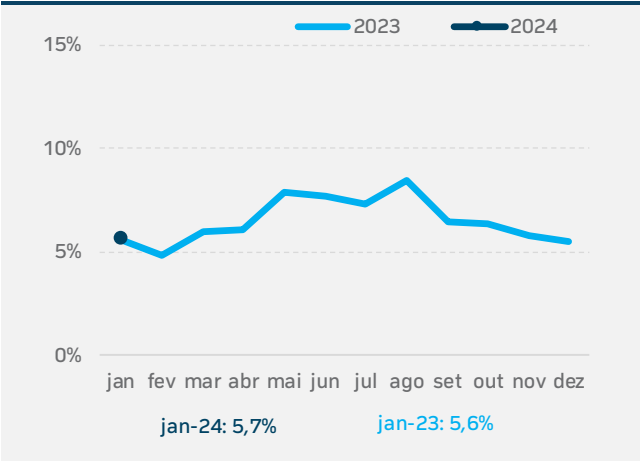
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 Frutaria São Paulo (191 m²).

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

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br



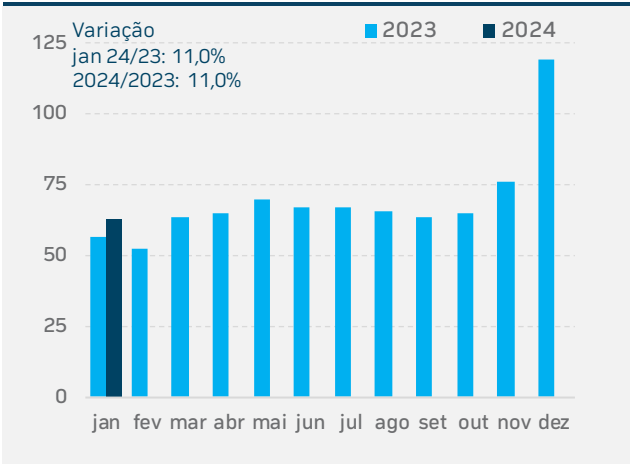
Fotos: Maurício Moreno.



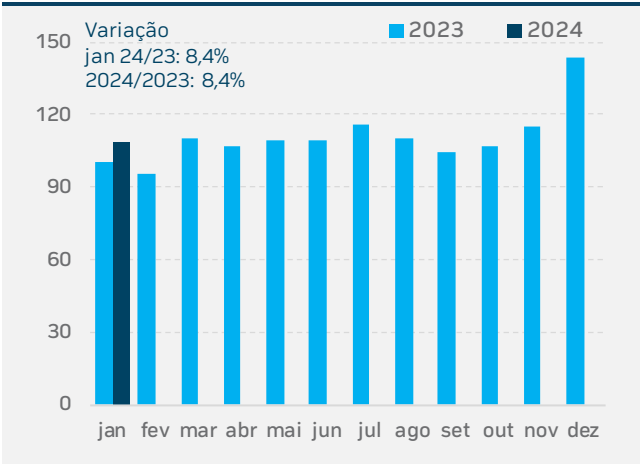
SHOPPING VILLALOBOS (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	7.218.670	6.750.079	7%	7.218.670	6.750.079	7%
Aluguel complementar	1.414.642	1.209.806	17%	1.414.642	1.209.806	17%
Aluguel quiosques/stands	943.258	765.839	23%	943.258	765.839	23%
Outras receitas	116.564	215.496	-46%	116.564	215.496	-46%
Receitas totais	9.693.134	8.941.220	8%	9.693.134	8.941.220	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(22.845)	34.271	-	(22.845)	34.271	-
Outras despesas	(622.131)	(1.000.080)	-38%	(622.131)	(1.000.080)	-38%
Despesas totais	(644.976)	(965.809)	-33%	(644.976)	(965.809)	-33%
Resultado operacional (NOI)	9.048.158	7.975.411	13%	9.048.158	7.975.411	13%
Resultado estacionamento	1.991.548	1.645.985	21%	1.991.548	1.645.985	21%
NOI + estacionamento	11.039.706	9.621.396	15%	11.039.706	9.621.396	15%
Benfeitorias	(268.502)	(1.749.080)	-85%	(268.502)	(1.749.080)	-85%
Resultado não operacional	(37.298)	28.884	-	(37.298)	28.884	-
Fluxo de caixa total	10.733.906	7.901.200	36%	10.733.906	7.901.200	36%

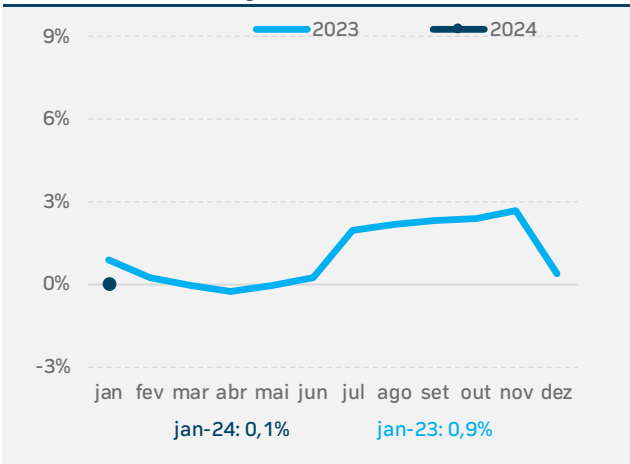
VENDAS (R\$ MM)



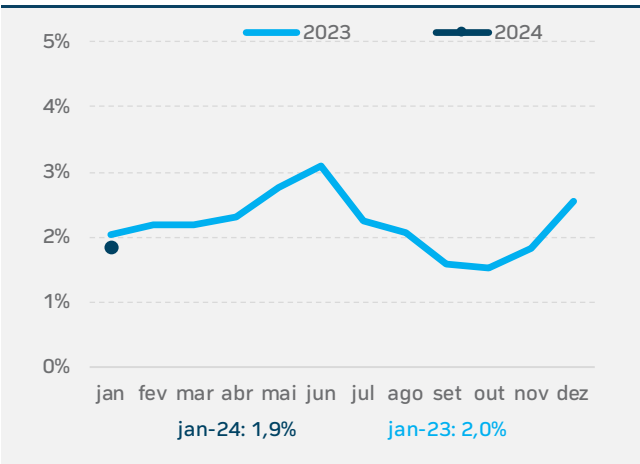
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes. O shopping vem se destacando no portfólio nos últimos anos, com indicadores operacionais superando números do período pré pandemia.

Movimentações comerciais: saída da Overcome Clothing e entrada da Divino Fogão em mesma área de 42 m².

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



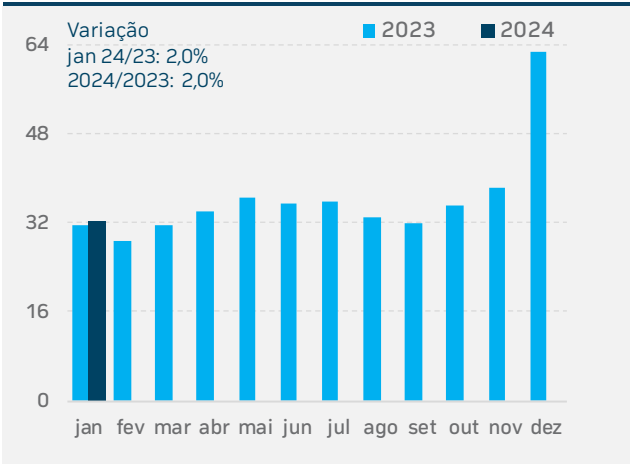
Fotos: Maurício Moreno.



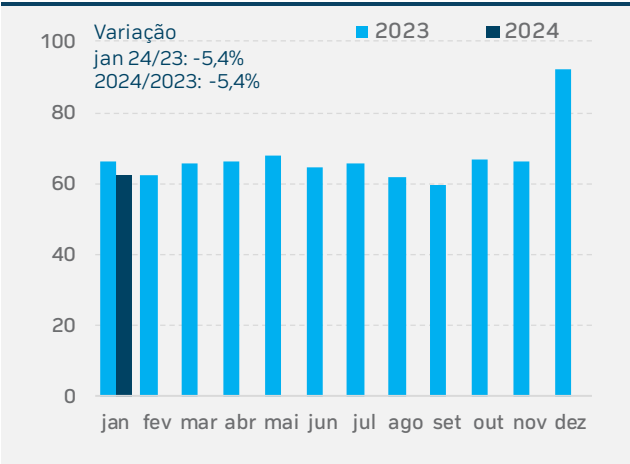
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.535.491	3.306.042	7%	3.535.491	3.306.042	7%
Aluguel complementar	260.665	211.144	23%	260.665	211.144	23%
Aluguel quiosques/stands	387.146	352.542	10%	387.146	352.542	10%
Outras receitas	37.096	36.436	2%	37.096	36.436	2%
Receitas totais	4.220.398	3.906.163	8%	4.220.398	3.906.163	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(56.445)	(52.379)	8%	(56.445)	(52.379)	8%
Outras despesas	(330.454)	(279.092)	18%	(330.454)	(279.092)	18%
Despesas totais	(386.898)	(331.471)	17%	(386.898)	(331.471)	17%
Resultado operacional (NOI)	3.833.500	3.574.692	7%	3.833.500	3.574.692	7%
Resultado estacionamento	461.804	384.552	20%	461.804	384.552	20%
NOI + estacionamento	4.295.304	3.959.244	8%	4.295.304	3.959.244	8%
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	4.295.304	3.959.244	8%	4.295.304	3.959.244	8%

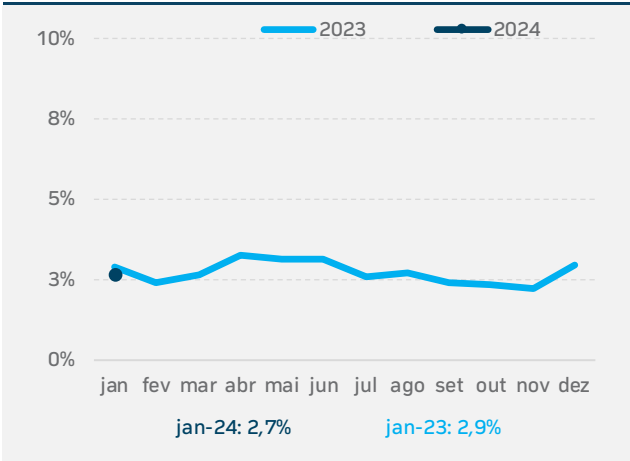
VENDAS (R\$ MM)



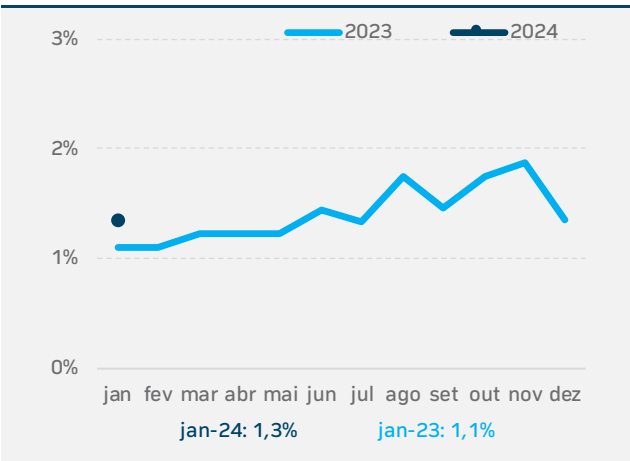
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (3% DA CARTEIRA)

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

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

Movimentações comerciais: devolução parcial de 151 m² da Aeropostale.

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

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

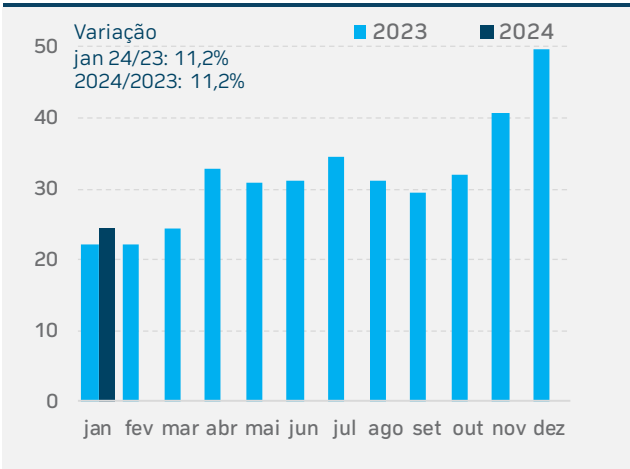




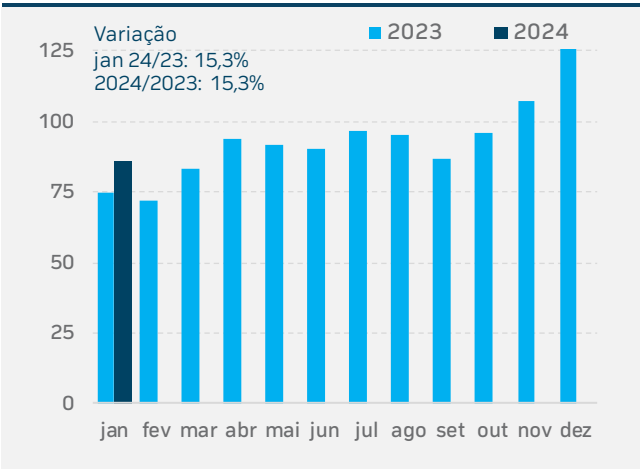
I FASHION OUTLET (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.602.355	1.491.616	7%	1.602.355	1.491.616	7%
Aluguel complementar	770.525	764.728	1%	770.525	764.728	1%
Aluguel quiosques/stands	144.801	127.525	14%	144.801	127.525	14%
Outras receitas	16.193	6.478	150%	16.193	6.478	150%
Receitas totais	2.533.874	2.390.347	6%	2.533.874	2.390.347	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(57.507)	(52.348)	10%	(57.507)	(52.348)	10%
Outras despesas	(264.137)	(264.457)	0%	(264.137)	(264.457)	0%
Despesas totais	(321.644)	(316.805)	2%	(321.644)	(316.805)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.212.230	2.073.542	7%	2.212.230	2.073.542	7%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	2.212.230	2.073.542	7%	2.212.230	2.073.542	7%
Benfeitorias	(103.794)	(156.898)	-34%	(103.794)	(156.898)	-34%
Resultado não operacional	5.521	3.617	53%	5.521	3.617	53%
Fluxo de caixa total	2.113.957	1.920.262	10%	2.113.957	1.920.262	10%

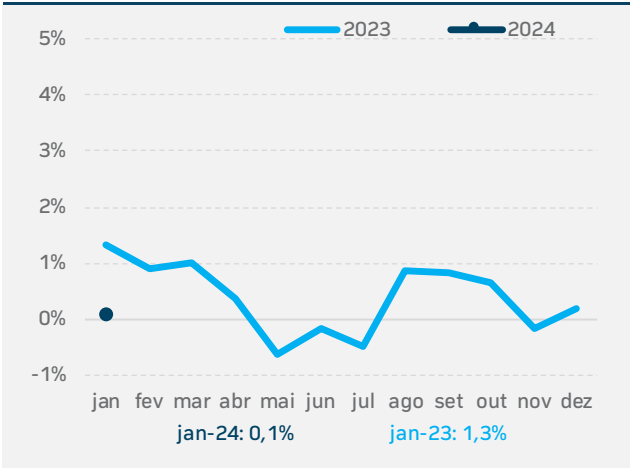
VENDAS (R\$ MM)



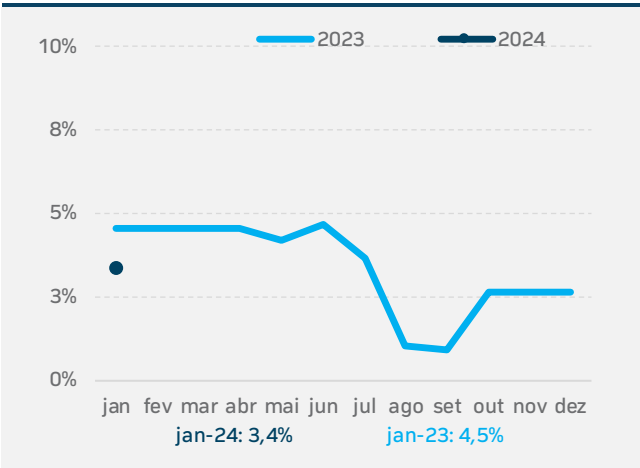
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Caedu (901 m²) e Mr Kitsch (74 m²), saídas do The Waffle King (57 m²), Piticas (30 m²) e La Baby (30 m²).

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 26,7 mil m ²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 2007	OPERADOR ALLOS
----------------------------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

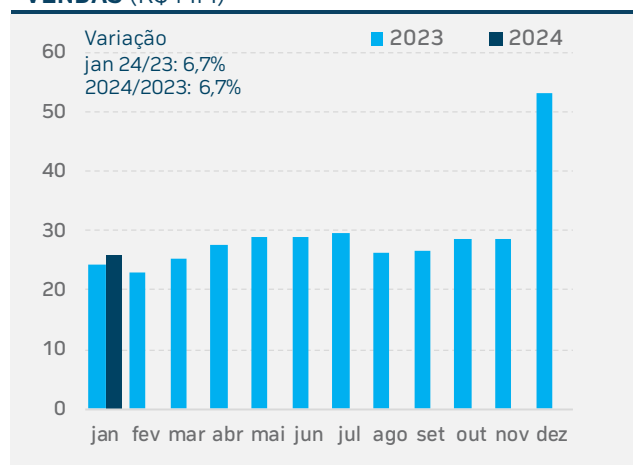


Fotos: Maurício Moreno.

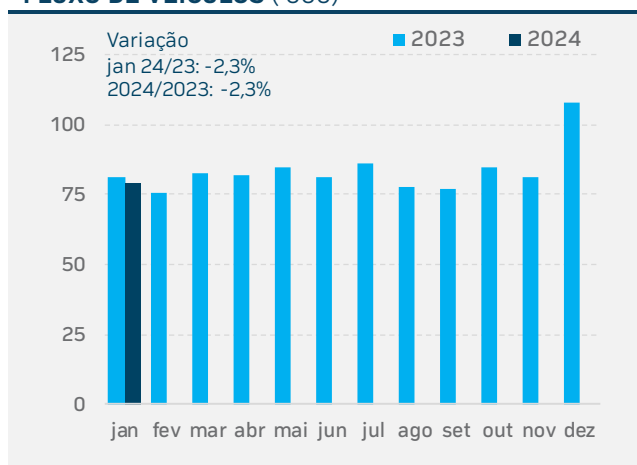
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.202.452	2.007.001	10%	2.202.452	2.007.001	10%
Aluguel complementar	489.964	360.465	36%	489.964	360.465	36%
Aluguel quiosques/stands	369.154	493.394	-25%	369.154	493.394	-25%
Outras receitas	14.474	9.049	60%	14.474	9.049	60%
Receitas totais	3.076.044	2.869.909	7%	3.076.044	2.869.909	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(138.480)	(266.343)	-48%	(138.480)	(266.343)	-48%
Outras despesas	(354.360)	(397.946)	-11%	(354.360)	(397.946)	-11%
Despesas totais	(492.840)	(664.289)	-26%	(492.840)	(664.289)	-26%
Resultado operacional (NOI)	2.583.205	2.205.619	17%	2.583.205	2.205.619	17%
Resultado estacionamento	945.816	875.649	8%	945.816	875.649	8%
NOI + estacionamento	3.529.020	3.081.268	15%	3.529.020	3.081.268	15%
Benfeitorias	(96.653)	(118.457)	-18%	(96.653)	(118.457)	-18%
Resultado não operacional	12.721	21.054	-40%	12.721	21.054	-40%
Fluxo de caixa total	3.445.089	2.983.864	15%	3.445.089	2.983.864	15%

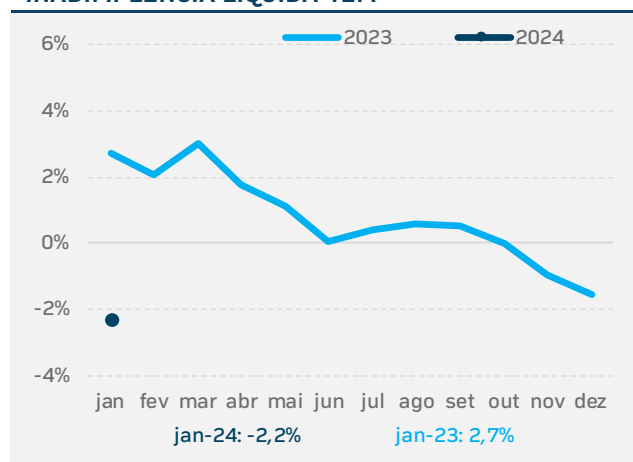
VENDAS (R\$ MM)



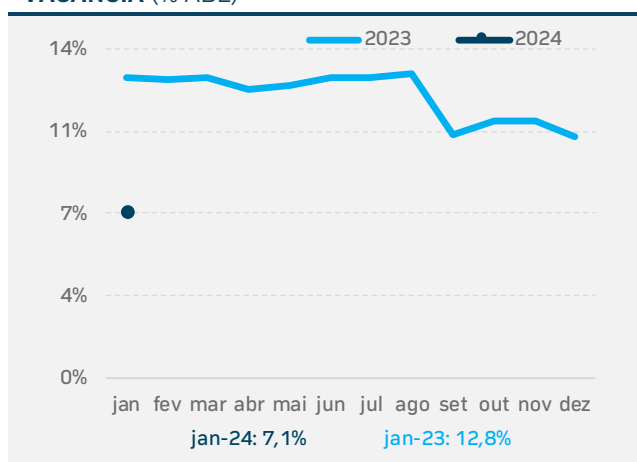
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping.

Movimentações comerciais: aumento de área locada pela N!Games (60 m²), saídas da Loja Top20 (95 m²), Ótica DNZ (64 m²), Fortunatti (64 m²) e Sóbrancelhas (32 m²).

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

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

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

www.suzanoshopping.com.br



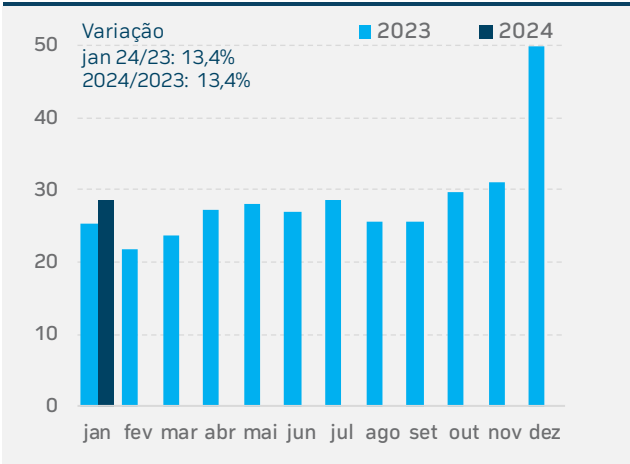
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



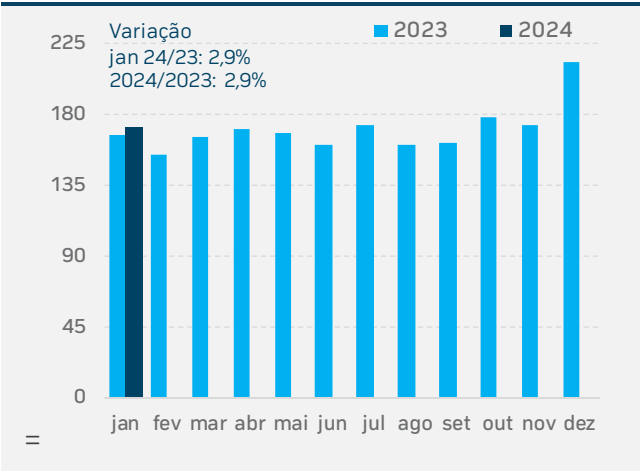
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.257.927	2.253.423	0%	2.257.927	2.253.423	0%
Aluguel complementar	342.357	275.131	24%	342.357	275.131	24%
Aluguel quiosques/stands	308.141	276.052	12%	308.141	276.052	12%
Outras receitas	88.179	79.184	11%	88.179	79.184	11%
Receitas totais	2.996.603	2.883.789	4%	2.996.603	2.883.789	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(74.099)	-	-	(74.099)	-	-
Outras despesas	(387.259)	(248.243)	56%	(387.259)	(248.243)	56%
Despesas totais	(461.358)	(248.243)	86%	(461.358)	(248.243)	86%
Resultado operacional (NOI)	2.535.245	2.635.546	-4%	2.535.245	2.635.546	-4%
Resultado estacionamento	439.376	368.544	19%	439.376	368.544	19%
NOI + estacionamento	2.974.621	3.004.090	-1%	2.974.621	3.004.090	-1%
Benfeitorias	(378.274)	(809.309)	-53%	(378.274)	(809.309)	-53%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.596.348	2.194.781	18%	2.596.348	2.194.781	18%

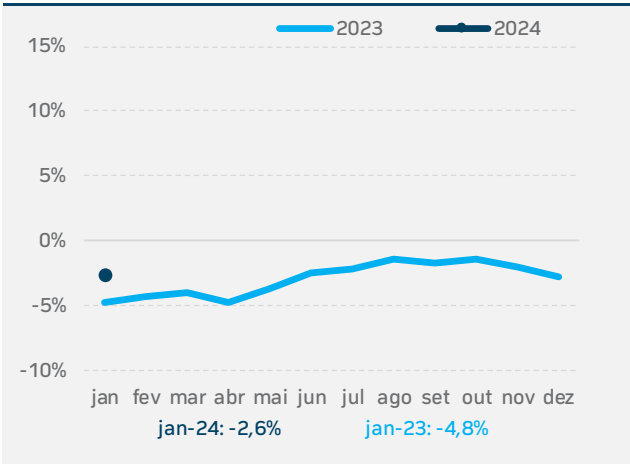
VENDAS (R\$ MM)



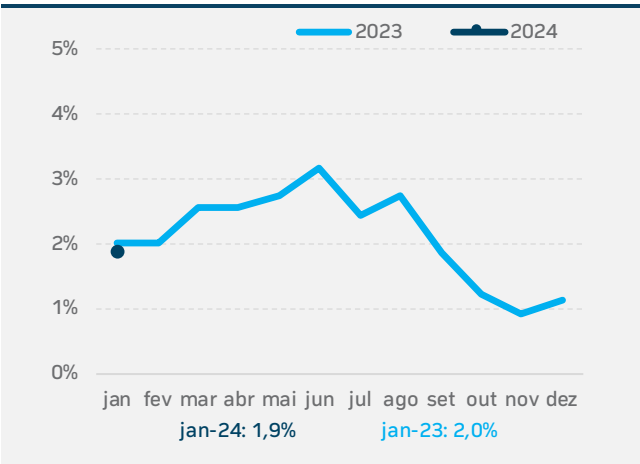
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: expansão da academia Bodytech em 193 m², saída da loja Individual (74 m²).

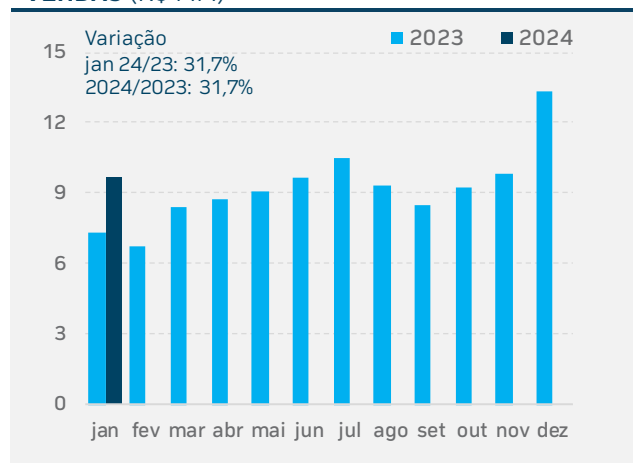
PARTICIPAÇÃO 54%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Body Tech, Cinemark, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6. Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br				



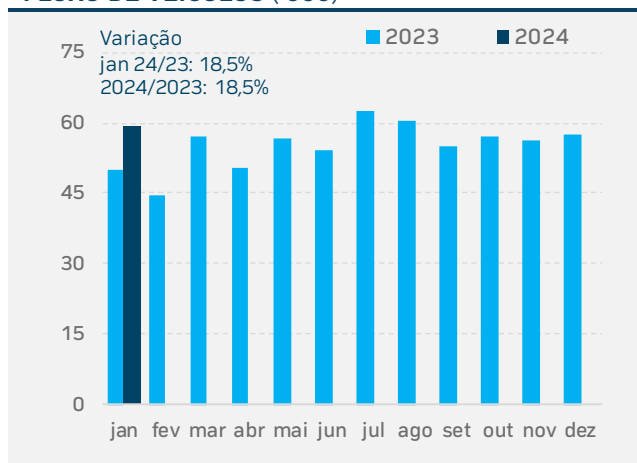
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	414.356	487.856	-15%	414.356	487.856	-15%
Aluguel complementar	198.165	143.020	39%	198.165	143.020	39%
Aluguel quiosques/stands	70.833	198.895	-64%	70.833	198.895	-64%
Outras receitas	16.153	(9.051)	-	16.153	(9.051)	-
Receitas totais	699.508	820.720	-15%	699.508	820.720	-15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(618.011)	(710.072)	-13%	(618.011)	(710.072)	-13%
Outras despesas	(102.406)	(34.297)	199%	(102.406)	(34.297)	199%
Despesas totais	(720.417)	(744.369)	-3%	(720.417)	(744.369)	-3%
Resultado operacional (NOI)	(20.909)	76.351	-	(20.909)	76.351	-
Resultado estacionamento	2.720	3.027	-10%	2.720	3.027	-10%
NOI + estacionamento	(18.190)	79.378	-	(18.190)	79.378	-
Benfeitorias	-	(34.675)	-	-	(34.675)	-
Resultado não operacional	(15.900)	-	-	(15.900)	-	-
Fluxo de caixa total	(34.090)	44.703	-	(34.090)	44.703	-

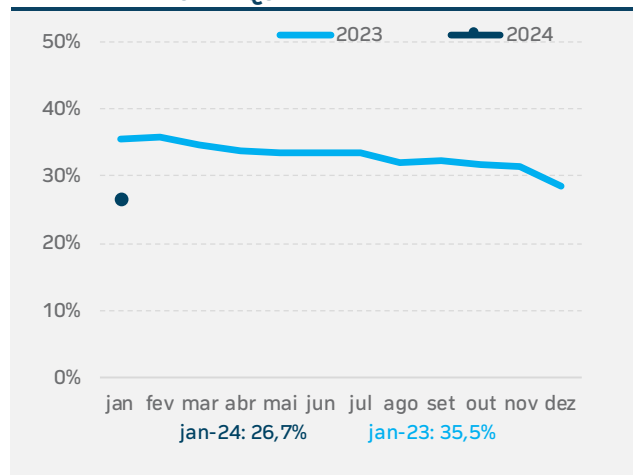
VENDAS (R\$ MM)



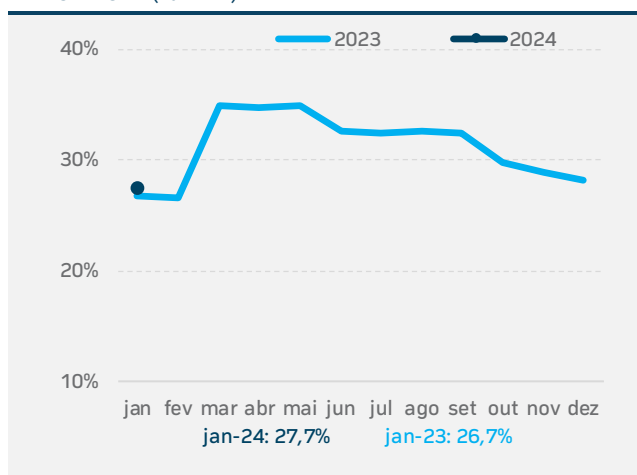
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

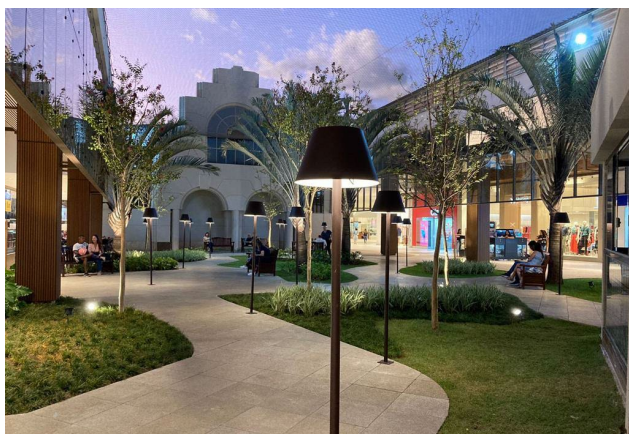


FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

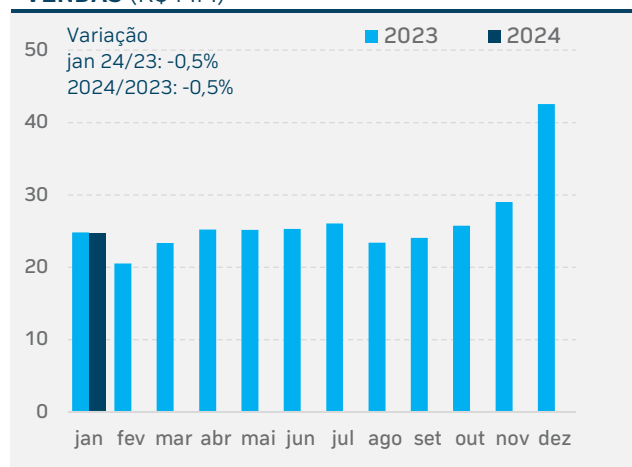
PARTICIPAÇÃO 0,4%	ABL TOTAL 18,7 mil m ²	OPERAÇÕES 100	INAUGURAÇÃO 1993	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP			www.francashopping.com.br	



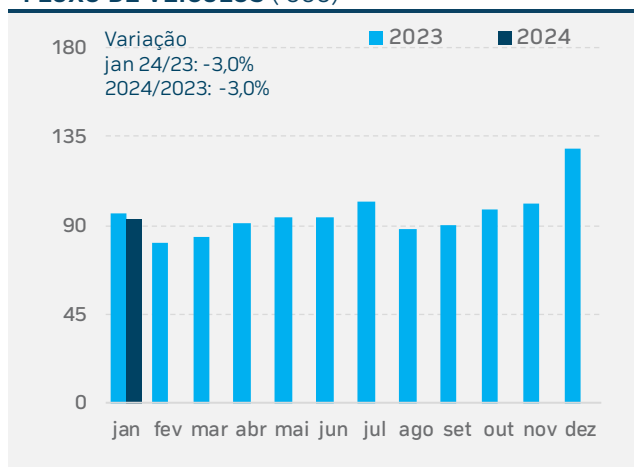
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-24	Realizado jan-23	Variação vs. jan-23	Acum. jan-24	Acum. jan-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.348.009	1.257.829	7%	1.348.009	1.257.829	7%
Aluguel complementar	534.011	584.618	-9%	534.011	584.618	-9%
Aluguel quiosques/stands	238.613	205.759	16%	238.613	205.759	16%
Outras receitas	8.953	7.020	-	8.953	7.020	-
Receitas totais	2.129.586	2.055.226	4%	2.129.586	2.055.226	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(17.141)	(1.810)	847%	(17.141)	(1.810)	847%
Outras despesas	(132.612)	(353.684)	-63%	(132.612)	(353.684)	-63%
Despesas totais	(149.753)	(355.495)	-58%	(149.753)	(355.495)	-58%
Resultado operacional (NOI)	1.979.833	1.699.731	16%	1.979.833	1.699.731	16%
Resultado estacionamento	545.040	324.116	68%	545.040	324.116	68%
NOI + estacionamento	2.524.873	2.023.847	25%	2.524.873	2.023.847	25%
Benfeitorias	(111.327)	(362.553)	-69%	(111.327)	(362.553)	-69%
Resultado não operacional	22.873	72.386	-68%	22.873	72.386	-68%
Fluxo de caixa total	2.436.420	1.733.681	41%	2.436.420	1.733.681	41%

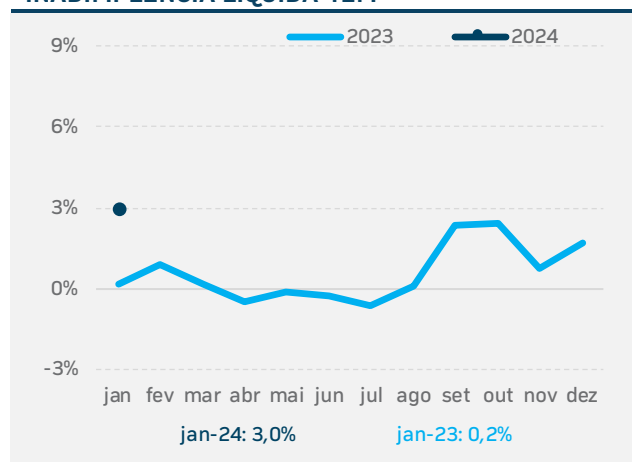
VENDAS (R\$ MM)



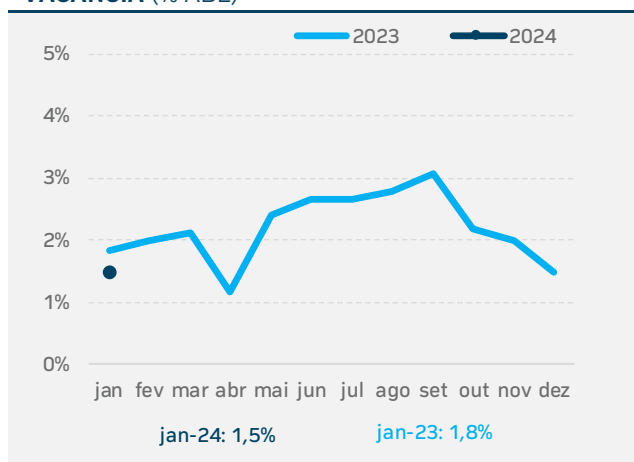
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (9% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 8,9% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

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

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

PARTICIPAÇÃO 8,9%	ABL TOTAL 126,5 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

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

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

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGE E PROPOSTA DA GESTORA

Em 28 de dezembro de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping, [convidou](#) os cotistas a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 27 de março de 2024, a fim de deliberar sobre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

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

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

Proposta da Administradora e da Gestora

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

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

Com relação ao item (v) da ordem do dia, a Administradora do Fundo recomenda a aprovação da atualização do Regulamento do Fundo com a inclusão da possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, para fins de adaptação da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023, sendo que tal disposição ainda dependerá de regulamentação específica da CVM.

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

DOCUMENTOS

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

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



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

hedgeinvest.com.br