

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



Foto: Shopping Jaraguá Araraquara

DEZEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	7
ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING	8
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	13
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	17
SHOPPING JARDIM SUL	19
SHOPPING PENHA	21
SHOPPING WEST PLAZA	23
MOOCA PLAZA SHOPPING	25
CAPIM DOURADO SHOPPING	27
TIVOLI SHOPPING CENTER	29
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	31
BOULEVARD SHOPPING BAURU	33
SHOPPING VILLALOBOS	35
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	37
I FASHION OUTLET	39
SUZANO SHOPPING	41
SANTANA PARQUE 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	55



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 214,98

COTA DE MERCADO

R\$ 186,08

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,4 bi

QUANTIDADE DE COTAS*

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

124.681

ABL PRÓPRIA ¹

240,0 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

RATING

brAA+ atribuído pela S&P Global Ratings Brasil ([link](#))

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: 31/12/2024.

* Não considera os 183.501 recibos da 10ª Emissão de Cotas

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da enorme frustração que os agentes do mercado tiveram na divulgação do pacote de contenção de gastos do governo federal, anunciado em 27/11 pelo ministro Fernando Haddad, o mercado teve um acentuado aumento de volatilidade em dezembro que, no auge dessa histeria, fez o dólar chegar a R\$ 6,31 no dia 18/12, e o índice Bovespa cair até 120.457 pontos. No dia 19/12, vimos o IFIX bater 2.867,22 pontos na mínima do dia, o que representava uma queda de 13,41% em 2024 naquele momento, e o DI para janeiro de 2026 alcançar 15,86%, o que representava uma alta de 13,69% em relação aos 13,95% que ele sinalizava ao fim de novembro. A partir daí, e até o fechamento do mês de dezembro, os mercados se recuperaram um pouco, mas terminaram 2024 refletindo o total descrédito que todos têm em relação ao compromisso com o controle de gastos que o governo possa ter. A queda do IBOVESPA foi de 10,36% e o IFIX caiu 5,89% em 2024. No entanto, o grande destaque negativo foi a desvalorização do real em relação ao dólar, que terminou o ano cotado a R\$ 6,18, representando uma queda de 27,34% em 2024, apesar de termos assistido uma forte venda de dólares pelo BACEN, que chegou a \$21,57 bi, além de \$ 11 bi de leilões de linha que tem compromisso de recompra. Com isso, as reservas encerraram 2024 em \$ 329,7 bi, queda de \$ 25,3 bi em relação a dezembro de 2023.

Parece claro que o esforço do governo federal deve se concentrar em mudar esse quadro neste ano que se inicia. A alta da moeda americana continuará pressionando os preços e está longe de ter sido totalmente repassada; portanto, os números da inflação continuarão subindo nas próximas semanas. O aumento da SELIC nas duas próximas reuniões do COPOM já está contratado, e provavelmente assistiremos a mais aumentos a partir de maio e, possivelmente, junho. Com o PIB crescendo 3,60% em 2024, teremos um carregamento positivo para o começo de 2025. A safra recorde que o Brasil colherá neste ano pode contribuir para a contenção dos preços agrícolas e também ajudará no PIB agrícola, pois já se prevê que esse indicador deve subir mais de 5% em 2025. A alta relevante das taxas de juros deve promover alguma valorização do real, e, muito provavelmente, teremos uma estabilização da moeda em níveis mais razoáveis, talvez abaixo de R\$ 6,00. Mas o fato é que, para demonstrar alguma coerência, o Banco Central do Brasil (BACEN) terá que manter os juros ainda elevados no segundo semestre. Com isso, temos grande chance de flertar com uma recessão no último trimestre de 2025, o que resultará em um PIB mais fraco neste ano. Por outro lado, tivemos o aumento expressivo da arrecadação do governo em todos os níveis, que apresentou crescimento real de 9,82% de janeiro a novembro. Podemos destacar também que terminaremos 2024 com a taxa de desemprego mais baixa da série histórica do IBGE: 6,1% nos 12 meses terminados em novembro/2024.

Quando olhamos pelo retrovisor para o ano que terminou, fica nítida a clara deterioração das expectativas ao longo do ano. Tivemos um primeiro trimestre forte, com avanço significativo nos mercados de risco, a saber, Ibovespa e IFIX, e uma SELIC que deveria chegar ao fim do ciclo de relaxamento monetário em torno de 9% ao ano. Apenas para ilustrar o quadro, a pesquisa FOCUS do BACEN em 05/04 apontava uma previsão de IPCA para os próximos 12 meses de 3,50% e de 3,76% para o ano calendário de 2024; a SELIC para o fim de 2024 cravava os 9% e a previsão para o dólar estava em R\$ 4,95. Em abril, esse quadro começou a mudar com o BACEN retirando o *guidance* de baixa para a SELIC e demonstrando preocupação com a questão fiscal no país, e a partir daí a situação só foi piorando. A SELIC, que estava em 10,75% quando do discurso do presidente do BACEN em Washington em abril, caiu para 10,50% na reunião de maio, foi mantida inalterada nas reuniões de junho e julho, e subiu 0,25% em setembro, retornando a 10,75%. Em um intervalo de cinco meses, o COPOM saiu de uma taxa SELIC de 10,75% e viés de baixa para uma taxa de 10,75% com viés de alta. De novo, com a intenção de ilustrar a mudança de expectativas, vamos pegar a pesquisa FOCUS do BACEN de 09/08, logo após o dólar ter alcançado seu maior valor de mercado até aquele momento: R\$ 5,86. Estávamos com as seguintes previsões para o fim de 2024: IPCA a 4,2% para o ano e 3,73% para os próximos 12 meses; a SELIC a 10,50% era a taxa vigente e a previsão desse mesmo nível para o encerramento do ano. O cenário havia piorado muito, mas os mercados ainda não estavam em pânico; a forte alta do dólar foi rapidamente revertida nos dias seguintes de agosto, com a moeda americana voltando ao patamar de R\$ 5,37 em 19/08. Vamos agora para o nosso último recorte: o período de 18 e 19/12. Quatro meses depois, o dólar bateu R\$ 6,31, a bolsa caiu para o patamar de 120.500 pontos, e os juros já estavam em 12,25% após a reunião do COPOM de 11/12. As previsões na FOCUS de 06/12 eram de um IPCA de 4,64% para os próximos 12 meses e de 4,84% para o ano fechado de 2024, com o destaque para o anúncio do COPOM, que iria elevar a SELIC em 1% em cada uma das reuniões previstas para janeiro e março.

Desculpem pelo despejo de grande quantidade de números, estatísticas e previsões, mas isso foi feito para que o leitor possa ter a sensação do que se passou nesses últimos 8 meses de 2024. A verdade é que o BACEN acabou

sendo um dos motores de tamanha volatilidade dos mercados ao mudar constantemente de posição, em vez de esperar um pouco ou seguir com menos velocidade na condução da política monetária, suavizando os cortes ou aumentos da SELIC. Vejam que esta última presidência do BACEN pegou os juros em 6,50% ao assumir em janeiro de 2019, com o IPCA de 2018 em 3,75%, e terminou esse mesmo ano com a SELIC em 4,50%. Podemos dizer que esse já foi um movimento ousado, visto que a meta de inflação para 2020 era de 4%, e a inflação efetiva de 2019 foi de 4,31%. O Conselho Monetário Nacional (CMN) em junho de 2019 estabeleceu uma meta de inflação de 3,50%. Esse movimento foi o começo da incoerência: juros reais de praticamente zero, com inflação acima da meta e redução dessa mesma meta para 4,00% em 2020, 3,75% em 2021 e 3,50% em 2022, uma verdadeira utopia. A partir de 2020, a pandemia bagunçou as expectativas, e o BACEN reduziu a SELIC para 2,00% em agosto de 2020, com receio de uma queda brutal da atividade econômica, que levou o FMI a prever que o PIB brasileiro cairia 10% em 2020. Na verdade, terminamos 2020 com uma queda de 3,30%. Em março de 2021, o BACEN começou a subir os juros de maneira constante, crescente e rápida, culminando com uma taxa de 13,75% anunciada em agosto de 2022, com o PIB de 2021 subindo 4,60% e as previsões para o PIB de 2022 em 1,98%, com o IPCA de 2021 tendo marcado 10,06% e a previsão para o IPCA de 2022 em 7,11% (FOCUS de 05/08/2022). Cabe ressaltar que, em junho de 2021, o CMN estabeleceu as metas de inflação de 2023 (3,25%) e 2024 (3,00%), totalmente equivocadas. Na reunião de agosto de 2023, o BACEN começou a baixar os juros e encerrou esse movimento na reunião de junho de 2024, com os juros em 10,50%. Como esse último movimento está descrito no parágrafo anterior, vamos parar com os dados por aqui.

Não queremos passar a impressão de que o culpado da situação em que estamos hoje é o BACEN. Para deixar muito claro, acreditamos que o governo federal teve uma gestão péssima das contas públicas. Provavelmente, assistiremos a um salto da dívida bruta de 72% do PIB na entrada da atual administração para algo próximo a 85% do PIB ao fim do atual mandato. Essa é a principal razão para termos hoje juros reais altíssimos, que chegaram a 8% ao ano, e câmbio em violenta depreciação, encerrando 2024 com uma queda de 27,30%. Para reverter esse quadro, o governo federal tem que substituir o atual arcabouço fiscal por medidas concretas que permitam a redução de gastos do governo e apontem de forma assertiva como vamos estabilizar a relação dívida/PIB. Não adianta vir com pacotes medíocres e manobras para tentar entregar o mínimo que permita a afirmação de cumprimento da meta de déficit primário de até 0,25% do PIB. É necessário passar para a sociedade e para os agentes econômicos que existe vontade efetiva de uma correção de rota. O que quisemos destacar com a análise da movimentação do BACEN nos últimos cinco anos é que houve uma atuação muito intensa e exagerada na condução das alterações da política monetária, com algumas iniciativas, de certa forma, precipitadas e mudanças de direção muito frequentes, em parte devido ao excesso de velocidade na condução dos ajustes e ao exagero nos movimentos, como a queda dos juros no começo do mandato, que culminou na impensável SELIC de 2,00% em 2020 e nos 14,25% que foram contratados na última reunião dessa mesma presidência. Nos parece que, em duas ou três oportunidades, o BACEN foi atropelado pelo mercado e acabou tendo que sancionar aumentos maiores do que o necessário, como no caso atual. Temos um grave problema fiscal que precisa ser enfrentado com rigor e determinação, mas não estamos em uma crise fiscal como a que vivenciamos nos últimos anos do governo da presidente Dilma.

Enfim, para nós, que temos grande parte do nosso portfólio em Fundos de Investimento Imobiliário, o ano de 2024 foi muito ruim, mas ainda temos uma possibilidade de reversão do quadro atual, na medida em que haja um alinhamento entre o governo federal e o Congresso na aprovação de medidas que evitem que caiamos no precipício da dominância fiscal. Sem dúvida, o momento atual é de concentração em produtos ligados à renda fixa pós-fixada, como, por exemplo, os Fundos Imobiliários de CRI, com o cuidado de ficar mais concentrado em carteiras high grade, para evitar eventuais problemas com o aumento da inadimplência que, com certeza, assistiremos com a manutenção de juros tão altos por um período tão longo. Vale investir também em FII de tijolo com portfólio grande, diversificado e bem localizado, pois embora num primeiro momento eles gerem menos dividendos do que os FII de CRI, quando a SELIC começar a cair, devem corrigir rapidamente, pois estão muito descontados e são ativos de alta qualidade. Uma boa opção é a compra de cotas de fundos de fundos (FOF), que estão com um desconto próximo de 20% do seu valor patrimonial, e, além disso, têm no seu portfólio alguns fundos de tijolo com grande desconto também, no que chamamos de "desconto duplo".

A atual administração do BACEN provavelmente levará a SELIC para o patamar de 15% até o final do ano e, por coerência, deveria manter as taxas nesse patamar por algum período antes de iniciar um movimento de afrouxamento da política monetária. Com isso, o ano deve começar forte, impulsionado pelo crescimento do PIB de 3,60% em 2024, e ir enfraquecendo ao longo do ano, com chances de vermos uma recessão já estabelecida no último trimestre.



Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em novembro e dezembro, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	nov/24	dez/24	2024
Ibovespa	-3,12%	-4,28%	-10,36%
IFIX	-2,11%	-0,67%	-5,89%
DI Fut - Jan/25	+37 bps	+49 bps	+212 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

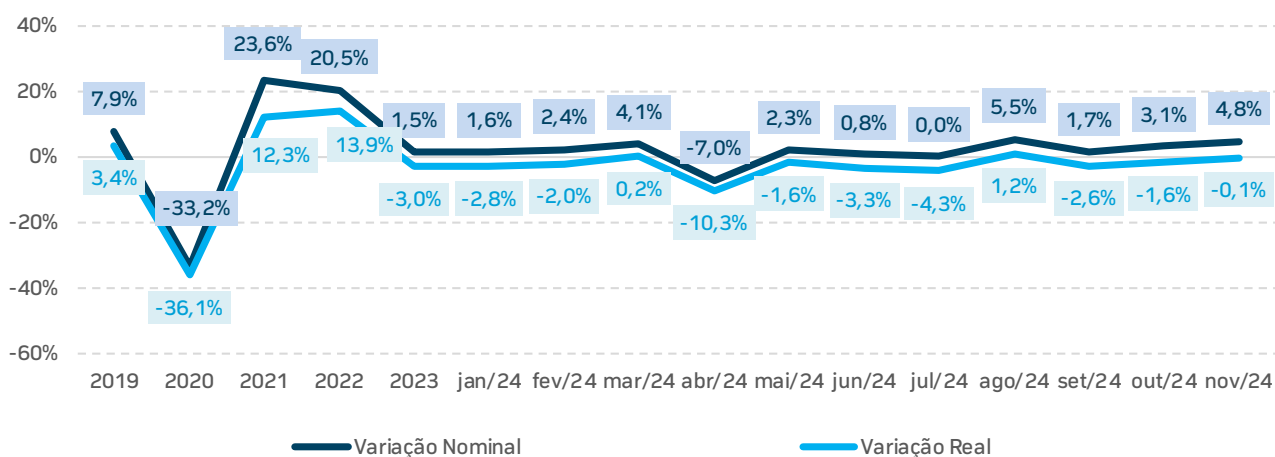
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de vendas de 4,8% 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 0,1%. Considerando o acumulado de 2024, temos um crescimento nominal de vendas de 1,7% vs. o mesmo período de 2023.

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

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

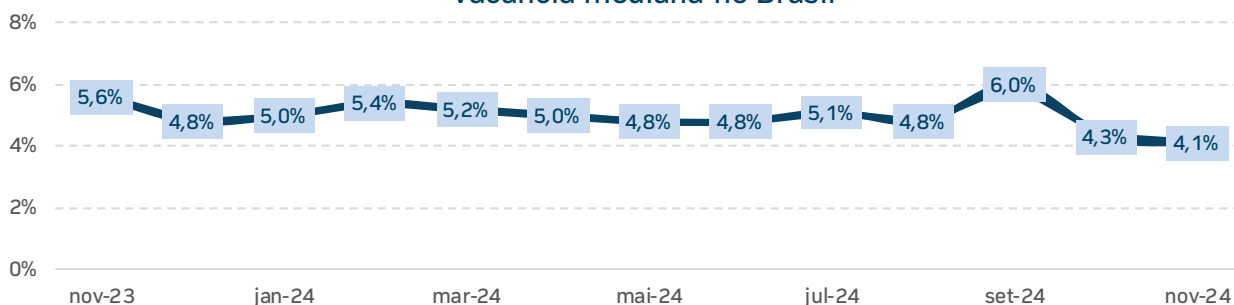


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
nov/24	4,1%	5,1%	3,5%	3,5%	4,5%
out/24	4,3%	4,5%	4,1%	3,8%	3,9%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING

Em continuação aos relatórios anteriores e reiterando o comprometimento com os pilares do ESG, trazemos uma atualização das principais ações realizadas recentemente sobre o tema, tanto a nível dos ativos quanto a nível da gestora e Fundo.



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)



G

Governance (Governança)

Reciclagem e compostagem

No portfólio do Hedge Brasil Shopping adotamos medidas de reciclagem nos nossos ativos. Temos como destaque o Shopping Jardim Sul, que com as práticas sustentáveis atingiu um nível de reciclagem de 83% de todos os rejeitos produzidos no shopping entre o período de agosto a novembro de 2024. Outro exemplo é o Boulevard Shopping Bauru, que até o mês de setembro reciclou 66% de todo o material descartado, um crescimento de 8 p.p. em relação ao mesmo período do ano passado.



Árvores solidárias

O Floripa Shopping realizou uma campanha natalina para incentivar seus clientes a praticarem o bem, trazendo mais alegria as crianças carentes e pets abandonados. O shopping disponibilizou em seu *mall* duas árvores, sendo:

Árvore Solidária, com cartinhas de crianças carentes da ONG Comosg. Ao todo foram 153 cartas e 100% delas foram presenteadas;

Árvore de Adoção, apresentando cartões com fotos e descrição de cada pet disponível para adoção responsável, colaborando para a adoção de 5 animais.

Cantatas Natalinas

Durante o mês de dezembro, no Tivoli Shopping, Institutos, Estúdios, Colégios e Orquestras da região de Santa Bárbara d'Oeste e Americana realizaram 12 Cantatas Natalinas, trazendo milhares de pessoas e aumentando o fluxo de veículos durante os dias com eventos. Os eventos foram gratuitos, e ajudam a incentivar a conexão da população da região com o Tivoli Shopping.



Mês da Consciência Negra

Em homenagem ao mês da Consciência Negra, o Shopping Penha recebeu o coral do Colégio Deo Juvante para uma apresentação especial com músicas e reflexões sobre a cultura afro-brasileira. Além de conscientizar e educar as pessoas sobre o tema, o evento não teve custo nenhum ao shopping e gerou um fluxo de centenas de pessoas no empreendimento.

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de novembro, considerando o **portfólio atual do Fundo**. Ou seja, considera que o Fundo já possuía a atual carteira no ano anterior.

VENDAS/M²: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.449 em novembro, o que representa um crescimento de 12,5% vs. novembro de 2023. Levando em conta o acumulado de 2024, as vendas apresentam crescimento de 7,3% em comparação ao mesmo período de 2023.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou novembro com 4,7% da ABL vaga vs. 4,9% em outubro e 6,3% em novembro de 2023. Destacamos que o atual patamar de vacância do Fundo é o menor desde 2020, quando se iniciou a pandemia do COVID-19.

NOI/M²: Em novembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 80,4/m², um crescimento de 0,8% vs. novembro de 2023. No acumulado do ano de 2024, o indicador apresenta crescimento de 4,4% em comparação ao mesmo período de 2023.

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

Novembro - 2024					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. nov/23	YTD vs. 2023.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. nov/23	YTD vs. 2023
Jardim Sul	18%	90,0%	28.739	2,9%	2.309	10,3%	5,0%	140,1	8,7%	6,7%
Penha	12%	87,6%	29.779	4,1%	1.734	11,4%	8,6%	84,2	-3,6%	7,2%
West Plaza ²	9%	89,2%	35.827	8,4%	798	11,0%	0,3%	26,6	-45,7%	-21,4%
Pq. D. Pedro ²	7%	7,7%	126.262	1,7%	1.691	15,2%	8,2%	150,9	11,4%	4,0%
Mooca	7%	20,0%	42.067	0,5%	2.370	13,3%	7,6%	155,7	-3,8%	6,8%
São Bernardo	7%	35,0%	42.952	3,3%	1.250	11,0%	6,4%	82,3	1,8%	8,7%
Capim Dourado	6%	60,0%	38.731	3,1%	1.312	15,5%	11,4%	69,9	18,0%	10,2% ⁶
Tivoli	6%	59,0%	25.890	0,9%	1.644	14,4%	10,0%	95,1	-0,1% ⁵	13,1% ⁵
Bauru	5%	65,0%	34.550	4,1%	1.120	14,3%	10,0%	51,3	6,4%	5,9%
Villa Lobos	5%	15,0%	28.249	1,8%	2.872	6,7%	6,3%	247,1	19,1%	8,0%
Pr. da Moça	4%	23,1%	30.128	1,7%	1.412	10,9%	5,0%	105,1	8,4%	4,9%
Floripa ²	3%	25,5%	50.469	1,1%	1.258 ⁴	15,2%	6,4%	55,7	-5,2%	-3,1%
Santana	2%	15,0%	25.887	4,6%	1.321	22,1%	11,2%	74,9	2,9%	6,1%
Suzano	2%	15,0%	24.949	10,3%	1.385	11,8%	12,6%	107,3	18,6%	3,0%
IFONH	1%	18,4%	20.048	1,5%	2.213	9,1%	0,7%	86,0	0,4%	9,4%
Goiabeiras	1%	54,0%	26.320	19,8%	427	14,1%	15,9%	-8,6	na	na
Franca	0,03%	0,4%	18.725	2,9%	1.765	14,0%	3,4%	102,1	5,3%	8,0%
HGBS^{1 3}	-	-	227.769	4,7%	1.449	12,5%	7,3%	80,4	0,8%	4,4%

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

² Participação no West Plaza via imóvel e WPLZ11, no Parque D. Pedro via HPDP11 e no Floripa via FLRP11.

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

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2024 e 2023, o crescimento seria de 5,0% vs. nov/23 e 16,1% no acumulado do ano.

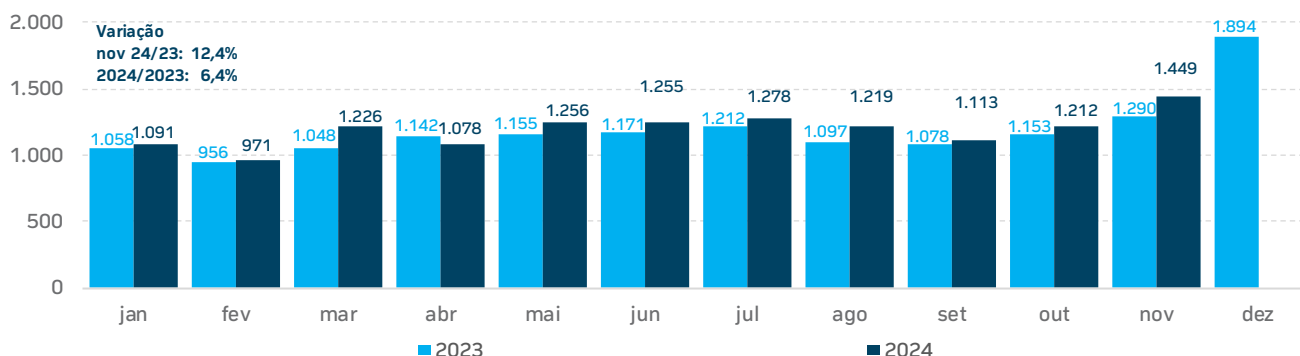
⁶ Capim Dourado: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, teríamos um crescimento de 12,9% vs. YTD-23.

Fonte: Hedge, Administradoras.

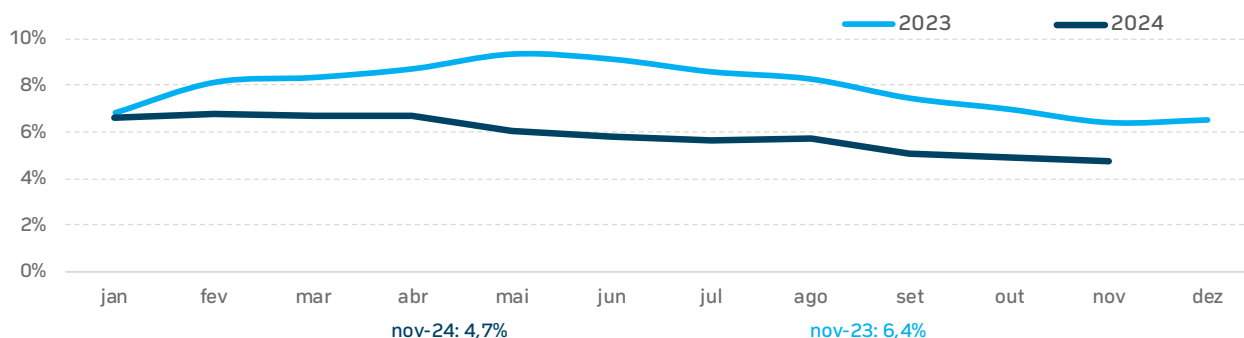
INDICADORES OPERACIONAIS – HISTÓRICO CONSOLIDADO

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo. Destacamos que os indicadores desta seção podem diferir do apresentado acima uma vez que na página anterior é apresentado uma comparação teórica que considera a atual carteira do Fundo no ano anterior ao passo que abaixo é demonstrado o histórico realizado do Fundo.

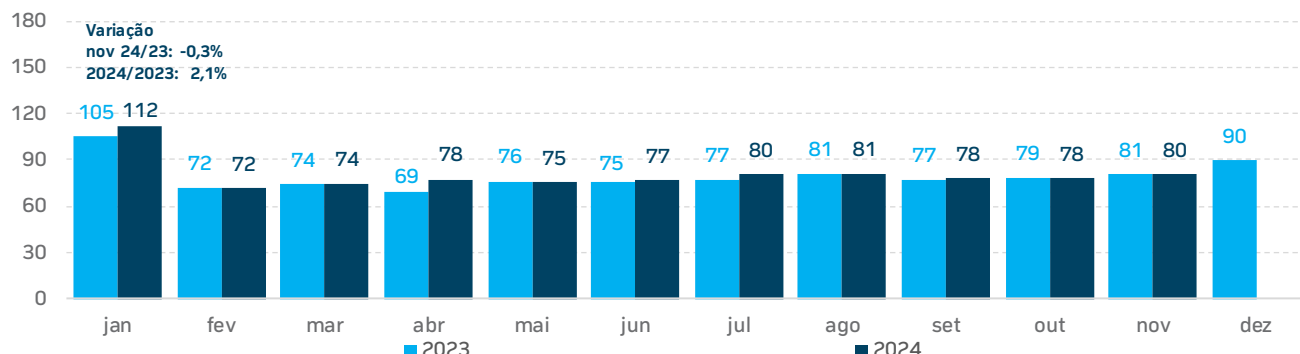
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO

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

A tabela a seguir demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2024, bem como a variação em relação ao valor da última avaliação.

Imóvel	Participação no Ativo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R\$/m²	Variação vs. última avaliação
Jardim Sul	90%	Cushman & Wakefield	R\$ 594.812.400	R\$ 20.697	-1,8%*
Penha	88%	Cushman & Wakefield	R\$ 379.708.900	R\$ 12.751	-2,0%
West Plaza	70%	CBRE	R\$ 236.700.000	R\$ 6.607	-22,2%
Mooca	20%	CBRE	R\$ 1.004.300.000	R\$ 24.018	1,1%
Capim Dourado	60%	Cushman & Wakefield	R\$ 328.848.300	R\$ 8.491	-0,4%*
Tivoli	59%	Cushman & Wakefield	R\$ 315.450.100	R\$ 12.184	1,9%
São Bernardo	35%	Cushman & Wakefield	R\$ 508.593.100	R\$ 11.855	-5,3%
Bauru	65%	Cushman & Wakefield	R\$ 241.984.300	R\$ 7.004	-8,8%*
Villa Lobos	15%	CBRE	R\$ 989.200.000	R\$ 35.057	-0,1%
Praça da Moça	23%	CBRE	R\$ 450.800.000	R\$ 14.963	1,6%
Novo Hamburgo	18%	CBRE	R\$ 286.200.000	R\$ 14.276	19,4%
Suzano	15%	CBRE	R\$ 340.800.000	R\$ 13.669	-4,8%
Santana	15%	CBRE	R\$ 326.400.000	R\$ 12.609	-11,5%
Goiabeiras	54%	CBRE	R\$ 53.200.000	R\$ 2.021	-1,5%
Franca	0%	Capright	R\$ 249.000.000	R\$ 13.298	-5,3%

*Variação em relação ao laudo de aquisição.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento.

O valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos, somado à valoração do determinado fluxo na perpetuidade. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador. As projeções dos avaliadores se baseiam no desempenho atual e histórico do shopping, com premissas de crescimento arbitradas pelos avaliadores.

Este fluxo é levado a valor presente (VPL) utilizando determinada Taxa de Desconto. Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

O fator determinante para a queda nos valores de avaliação da maior parte dos ativos, na comparação com 2023, foi a elevação das taxas de desconto e capitalização em ao menos 50 pontos base, em face do aumento das taxas de juros de mercado observada ao longo de 2024.

Destacamos ainda que, conforme a prática contábil, os ativos Jardim Sul, Capim Dourado e Bauru, que foram adquiridos recentemente, possuíam como valor justo marcado em carteira os seus respectivos custos de aquisição. Com a avaliação, os ativos passaram a ser marcados pelo valor de laudo, apresentando uma variação de +1,6%, +6,5% e +3,0%, respectivamente.

Adicionalmente, destacamos que nos termos do artigo 45 da ICVM 472 o Jaraguá Araraquara, ativo recém adquirido e marcado na carteira do Fundo pelo custo de aquisição, foi avaliado pela empresa Capright a um valor 0,7% acima do *valuation* de aquisição.

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

AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 25% DO JARAGUÁ ARARAQUARA

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 18 de novembro, foi concluída a aquisição da fração ideal de 25% do Shopping Jaraguá Araraquara.

O valor de referência da transação foi de R\$ 63.027.676,70, que representa um cap rate de 9,1%, considerando o NOI Caixa orçado para o ano de 2025.

Localizado em Araraquara - SP, cidade em intenso desenvolvimento, o Shopping Jaraguá Araraquara reúne uma arquitetura moderna a um ambiente acolhedor, sendo um dos principais destinos de compras, lazer e entretenimento da região.

Adicionalmente, é estimado um crescimento de 31,6% no resultado operacional do ativo até o ano de 2028, ou seja, é projetado um cap rate de 12,0% considerando o ano 4 e o preço de aquisição.

Toda e qualquer negociação para aquisição de ativos visa a não somente permitir o acesso a novos empreendimentos, mas, também, tem como premissa manter ou aumentar a distribuição de rendimentos recorrentes do Fundo.

FICHA TÉCNICA: SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA

Administrador WE9	ABL TOTAL 21,1 mil m²	Público A e B
Vacância 5,7%	NOI / m²* R\$ 1.088	Vendas LTM / m² R\$13.621

Principais Operações: Coco Bambu e Outback (a inaugurar), Rock & Ribs, Renner, Riachuelo, C&A, Caedu, Inova Academia, 1 a 99, Moviecom Cinemas, Cobasi, Polo Wear.

Endereço: Av. Alberto Benassi, 2270 - Jardim dos Manacas, Araraquara - SP

shoppingjaragua.com.br



Fonte: Hedge, Administradora do shopping. *Considera o orçamento aprovado para 2025

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em dezembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,29 / cota. No mês, tivemos uma despesa financeira não recorrente em razão da estruturação do CRI HGBS II de R\$ 0,06 / cota. O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,60 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de janeiro de 2024, aos detentores de cotas em 30 de dezembro 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	dez-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	18.867.032	1,48	221.952.587	1,45
Imóveis	15.952.733	1,25	185.323.798	1,21
FIs Estratégicos - Rendimento	2.914.299	0,23	36.628.789	0,24
Outras Receitas	1.894.608	0,15	27.209.814	0,18
FIs Líquidos - Rendimento	585.958	0,05	9.879.999	0,06
CRI	877.652	0,07	8.339.453	0,05
LCI	157.926	0,01	296.800	0,00
Renda Fixa	273.072	0,02	8.693.562	0,06
Total de Despesas	(4.432.635)	(0,35)	(43.226.011)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.764.163)	(0,14)	(19.814.630)	(0,13)
Despesas financeiras	(2.668.472)	(0,21)	(23.411.381)	(0,15)
Resultado Operacional	16.329.005	1,28	205.936.389	1,35
Lucro Operações	117.261	0,01	52.057.744	0,34
Imóveis	-	-	42.991.167	0,28
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	120.234	0,01	17.416.215	0,11
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	(3.739.702)	(0,02)
IR Ganho FIs	(2.973)	(0,00)	(4.609.936)	(0,03)
Resultado HGBS11	16.446.267	1,29	257.994.133	1,69
Rendimento HGBS11	20.367.680	1,60	255.868.980	1,68
Rendimento Recibos*	125.181	-	125.181	-

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 e correção monetária dos CRIs detidos pelo Fundo. LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Despesas:** Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Financeiras: pagamento de juros e demais despesas financeiras relacionadas ao CRI HGBS. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge

* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 10ª Emissão de cotas do Fundo.

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. A venda do montante pretendido de HPDP11 foi finalizada em setembro de 2024.

Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, foram concluídas ao total três vendas, perfazendo a fração ideal de 30,625%. O pagamento de cada venda será feito em três parcelas, já tendo sido recebidas a primeira e segunda parcela de cada venda, enquanto as terceiras parcelas serão recebidas entre fevereiro e março de 2025.

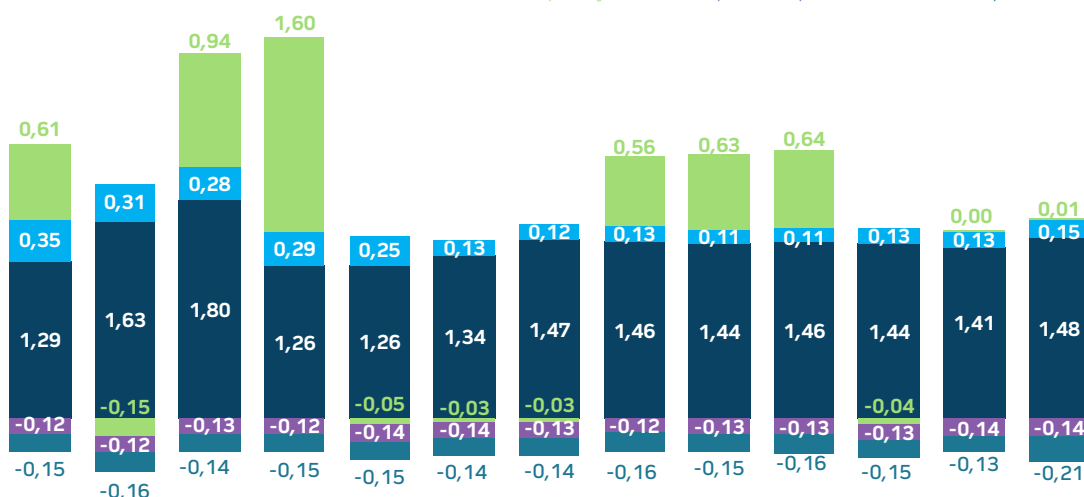
Abaixo, destacamos o lucro não recorrente / cota realizado pelo Fundo com as transações citadas acima. Adicionalmente, na última linha trazemos a projeção de lucro a ser realizado no 1º semestre de 2025.

Lucro não recorrente / cota	IFONH	HPDP11	Total
2º semestre de 2023	-	R\$ 1,68	R\$ 1,68
1º semestre de 2024	R\$ 2,54	-	R\$ 2,54
2º semestre de 2024	R\$ 0,84	R\$ 1,35	R\$ 2,20
1º semestre de 2025	R\$ 0,84	-	R\$ 0,84

Fonte: Hedge. Valor de IFONH para 2025 considera apenas a variação do IPCA até o momento. Valores de HPDP11 consideram o lucro bruto. Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

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

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



	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	Média 12m
Resultado Total	1,99	1,51	2,74	2,87	1,18	1,17	1,30	1,87	1,90	1,93	1,24	1,26	1,29	1,69
Rendimento	2,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,68
Resultado Acumulado	0,30	0,06	1,05	2,17	1,60	1,02	0,56	0,84	1,14	1,47	1,11	0,78	0,46	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o resultado não recorrente de vendas de ativos já contratadas, indicamos o patamar de distribuição de R\$ 1,60 / cota até o fim do 1º semestre de 2025.

A gestora segue avaliando oportunidades na reciclagem de portfólio para aumentar a rentabilidade da carteira, que podem gerar ganhos não recorrentes a serem distribuídos aos cotistas.

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\$ 186,08**.

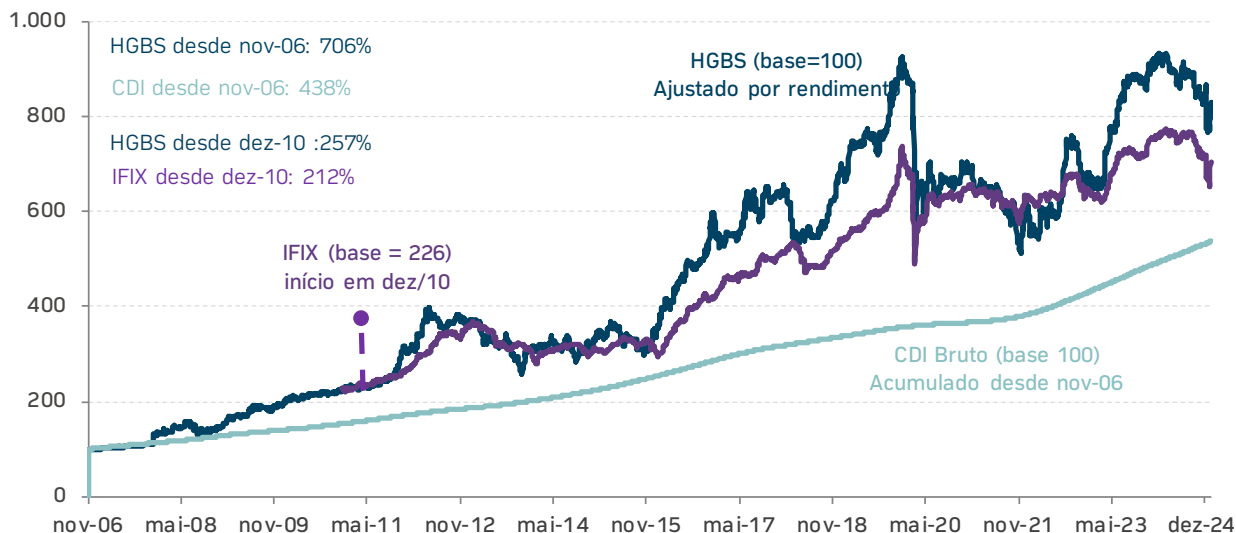
Hedge Brasil Shopping FII	dez/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	193,01	230,75	230,75	100,00
Renda Acumulada	0,8%	8,9%	8,9%	261,7%
Ganho de Capital Líquido	-3,6%	-19,4%	-19,4%	68,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,8%	-11,0%	-11,0%	1202,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-28,6%	-11,0%	-11,0%	15,3%
% CDI Líquido	-	-	-	323,0%
Retorno Total Bruto	-2,8%	-10,5%	-10,5%	347,7%
IFIX	-0,7%	-5,9%	-5,9%	211,6%¹
% IFIX	-	-	-	121,2%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

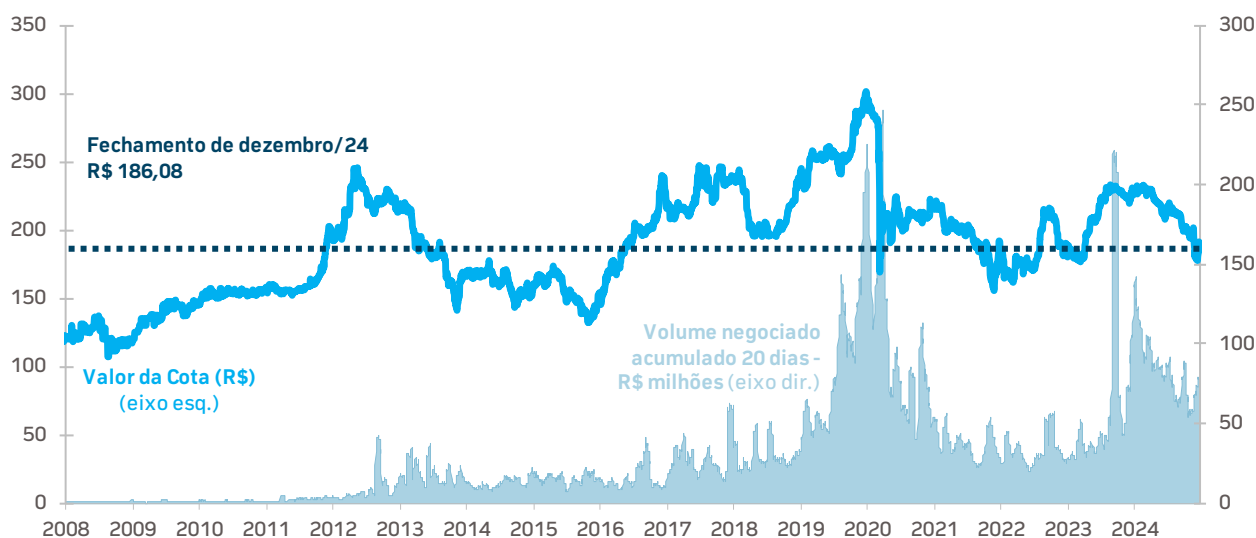
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	dez/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Giro (em % do total de cotas)	3,1%	37,9%	37,9%
Volume negociado (R\$ milhões)	73,0	1.034,0	1.034,0
Volume médio diário (R\$ milhões)	3,8	4,1	4,1

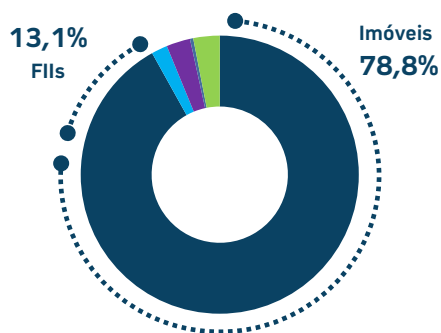


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

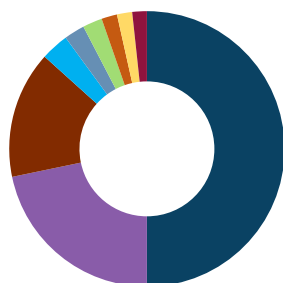
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 20 shopping centers, distribuídos em quinze cidades e seis estados, sendo 15 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11. Estes shoppings representam 91,9% da carteira de ativos do Fundo. Dentre este portfólio, o Fundo detém participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 57% do valor investido em ativos estratégicos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	91,9%	FIIs Líquidos	1,9%
CRIs e LCIs	3,2%	Fundos RF	3,1%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	50%
AD Shopping	22%
Soul Malls	15%
Plena Malls	3%
SYN	2%
WE9	2%
Iguatemi	2%
HBR	2%
Partage	1%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS

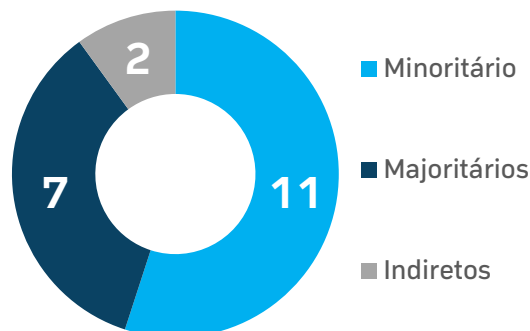


DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (%)

São Paulo	86%
Tocantins	7%
Santa Catarina	3%
Rio Grande do Sul	2%
Rio de Janeiro	1%
Mato Grosso	1%



QUANTIDADE DE ATIVOS POR PARTICIPAÇÃO



Fonte: Hedge

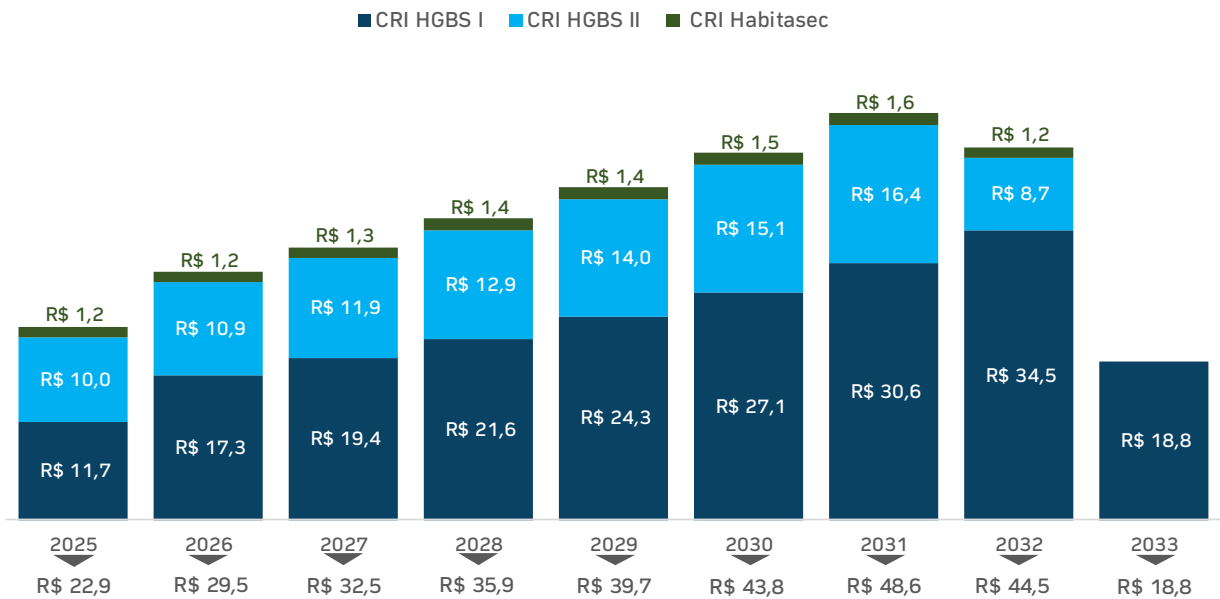


ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023, foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a primeira aquisição de participação no Shopping Jardim Sul (40%), identificado abaixo como “CRI HGBS I”, enquanto em dezembro de 2024 o Fundo adquiriu 25% do Shopping Jaraguá Araraquara com recursos levantados via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), identificado abaixo como “CRI HGBS II”, e pela assunção de dívida já existente, identificada abaixo como “CRI Habitasec”. As características e fluxo de pagamentos estão apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL		11,8%		
Identificação	CRI HGBS I	CRI HGBS I	CRI HGBS II	CRI Habitasec
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec	242ª da Virgo	205ª e 348ª da Habitasec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527	24L1967186	20J0030144 / 20J0947707
Saldo devedor	R\$ 103.612.039	R\$ 107.677.244	R\$ 100.373.261	R\$ 10.763.903
Garantia	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	Cotas de FIIs detidas pelo HGBS e AF de 50% do Jardim Sul	AF de 20% do Mooca Plaza Shopping	Não há (por parte do HGBS)
Rating	AA.br (Moody’s)	AA.br (Moody’s)	-	-
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.	IPCA + 8,6% a.a.	IPCA + 5,38% a.a.
Data de emissão	06/2023	06/2023	12/2024	12/2024
Vencimento	06/2033	06/2033	06/2032	09/2032

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

SHOPPING JARDIM SUL (19% 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: entrada da My Blog (14 m²) e saída da QÓculos

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
90,0%	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



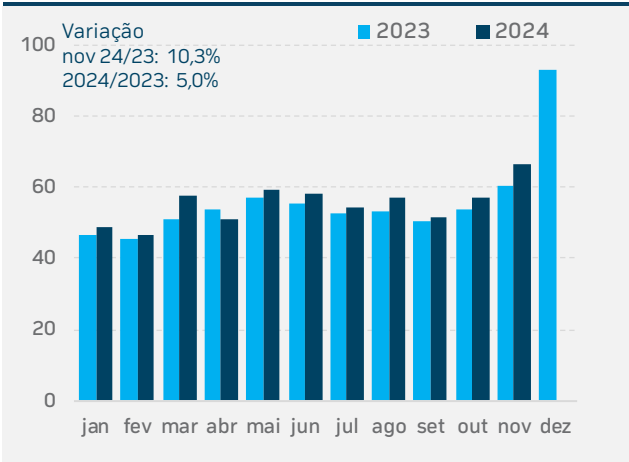
Fotos: Maurício Moreno



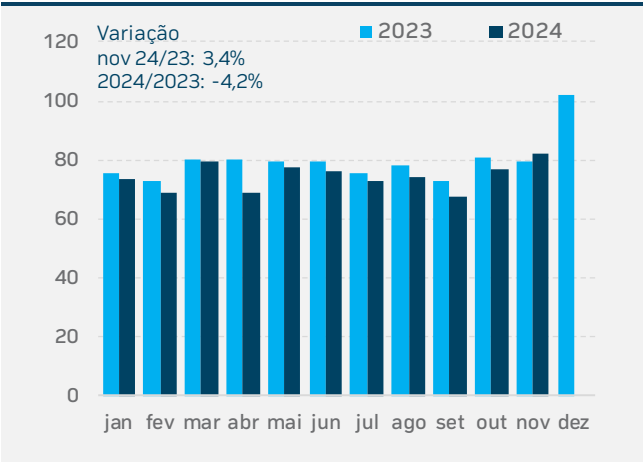
SHOPPING JARDIM SUL (19% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.669.480	2.612.168	2%	30.609.577	30.884.406	-1%
Aluguel complementar	137.996	111.230	24%	2.110.046	1.770.143	19%
Aluguel quiosques/stands	525.601	700.983	-25%	6.143.075	6.321.219	-3%
Outras receitas	76.203	97.795	-22%	956.013	888.998	8%
Receitas totais	3.409.279	3.522.177	-3%	39.818.711	39.864.765	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(81.126)	(101.432)	-20%	(1.019.029)	(1.107.668)	-8%
Outras despesas	(449.503)	(634.449)	-29%	(4.423.638)	(5.685.604)	-22%
Despesas totais	(530.629)	(735.881)	-28%	(5.442.666)	(6.793.272)	-20%
Resultado operacional (NOI)	2.878.651	2.786.295	3%	34.376.045	33.071.493	4%
Resultado estacionamento	1.146.876	916.345	25%	10.969.041	9.432.804	16%
NOI + estacionamento	4.025.527	3.702.640	9%	45.345.085	42.504.296	7%
Benfeitorias	(383.249)	(73.636)	420%	(1.090.557)	(4.528.570)	-76%
Resultado não operacional	(13.682)	32.413	-	22.713	(238.766)	-
Fluxo de caixa total	3.628.595	3.661.416	-1%	44.277.241	37.736.960	17%

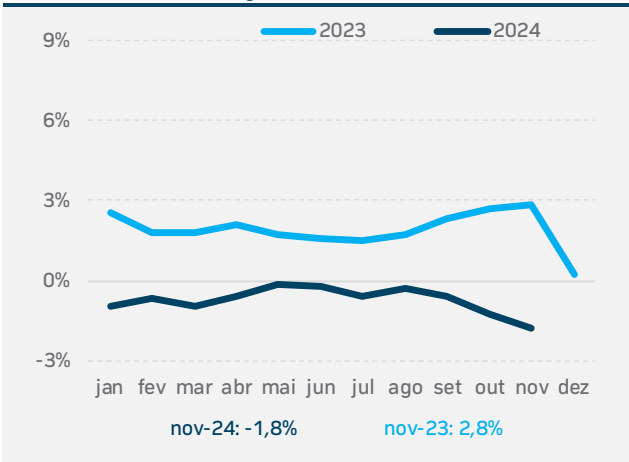
VENDAS (R\$ MM)



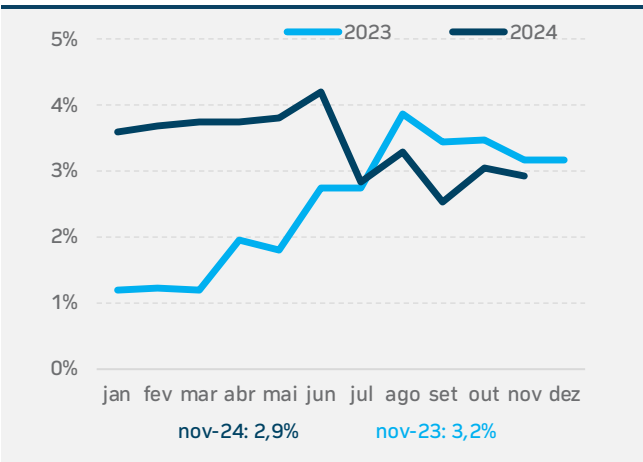
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PENHA (12% 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.

Destacamos uma movimentação comercial estratégica elaborada para viabilizar a entrada de 2 novas operações relevantes no shopping Penha: a Smart Fit, maior rede de academias da América Latina, e a Dafyne Presentes, uma varejista que cresce muito no mercado de shopping center brasileiro. Para a assinatura destes contratos, foi necessária negociação com alguns lojistas no shopping. Tivemos a redução da ABL ocupada pelas Lojas Americanas e Marisa, além do remanejamento da loja Kalunga. Este movimento é um desejo antigo da gestão e visa suprir uma carência do *tenant mix* do Penha. A inauguração destas lojas irá proporcionar uma maior ancoragem para o shopping, trazendo mais serviços para seus consumidores, além de trazer uma maior rentabilidade da ABL atual. Também vale destacar a entrada da operação Gelato Borelli.

As operações da Dafyne e da Kalunga já inauguraram, enquanto a Smart Fit deve inaugurar no início de 2025.

Movimentações comerciais: entrada da Sapataria do Futuro (35 m²).

PARTICIPAÇÃO 87,6%	ABL TOTAL 29,8 mil m ²	OPERAÇÕES 167	INAUGURAÇÃO 1992	OPERADOR AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by Vivara, Centauro, Kalunga, Outback, Moviecom, Sonda, Dafyne Presentes e Smart Fit (a inaugurar).				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



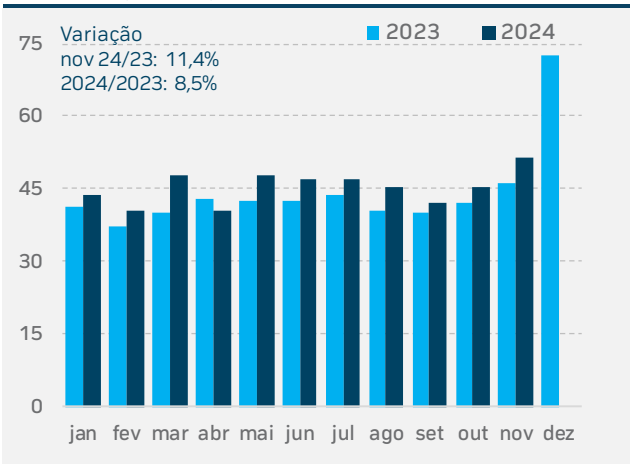
Fotos: Maurício Moreno



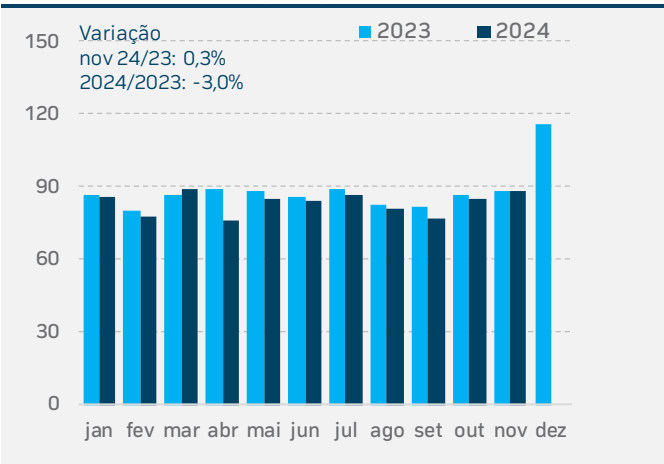
SHOPPING PENHA (12% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Realizado nov-24
Aluguel mínimo	1.916.218	1.991.780	-4%	21.604.635	21.682.023	1.916.218
Aluguel complementar	118.163	142.048	-17%	2.184.957	1.771.369	118.163
Aluguel quiosques/stands	527.229	543.554	-3%	5.495.617	4.702.467	527.229
Outras receitas	58.501	27.779	111%	377.658	459.247	58.501
Receitas totais	2.620.110	2.705.161	-3%	29.662.867	28.615.107	2.620.110
Encargos de lojas vagas e contratuais	(253.903)	(266.506)	-5%	(3.170.258)	(2.522.439)	(253.903)
Outras despesas	(343.932)	(248.390)	38%	(2.939.518)	(2.380.612)	(343.932)
Despesas totais	(597.835)	(514.896)	16%	(6.109.776)	(4.903.051)	(597.835)
Resultado operacional (NOI)	2.022.275	2.190.266	-8%	23.553.091	23.712.056	2.022.275
Resultado estacionamento	485.403	409.705	18%	5.670.980	3.585.592	485.403
NOI + estacionamento	2.507.678	2.599.971	-4%	29.224.071	27.297.648	2.507.678
Benfeitorias	(1.068.134)	(68.170)	1467%	(4.944.543)	(1.838.982)	(1.068.134)
Resultado não operacional	(462.248)	(19.000)	2333%	(316.466)	(455.431)	(462.248)
Fluxo de caixa total	977.296	2.512.801	-61%	23.963.062	25.003.235	977.296

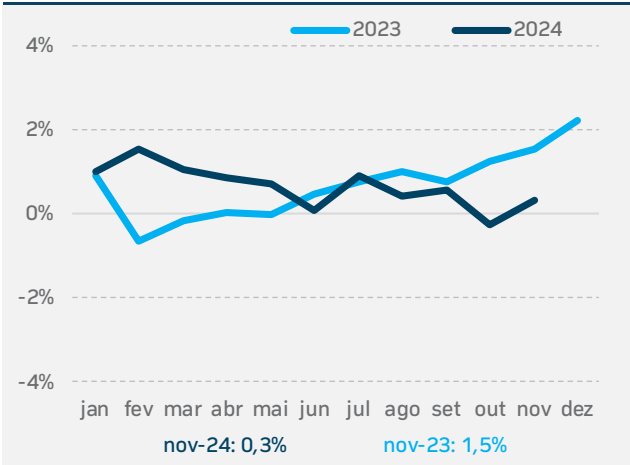
VENDAS (R\$ MM)



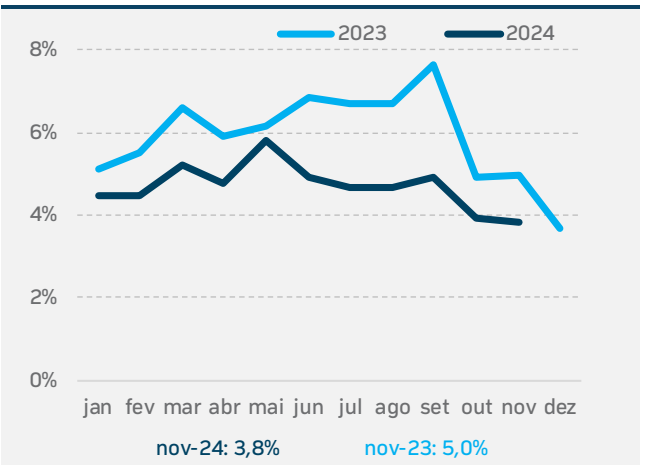
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

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

Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Shopping West Plaza está passando por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, 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. Destacamos que no mês de outubro foi iniciado o retrofit da praça de alimentação. A primeira parte da obra consiste na ampliação da área de seating e preparo de shells para novas operações

Destacamos a assinatura de contrato com o Madero, que irá ocupar uma área de 645 m². Com inauguração prevista para o segundo trimestre de 2025, esta entrada colabora para a qualificação do mix gastronômico do empreendimento, reforçando o posicionamento do West Plaza como um polo gastronômico da Zona Oeste de São Paulo.

Movimentações comerciais: aumento de área locada pela Plush Mania (176 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
89,1%	36,5 mil m ²	165	1991	Soul Malls

Principais Operações: Dafyne, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Bio Ritmo, Madero (a inaugurar), Outback, Pecorino, Nagairô, Calle54, Jeronimo, Mega Cacao Show, Johnny Rockets, Dickey's, Cinemark, Game Station, Villa Bowling e Cema Medicina Especializada.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

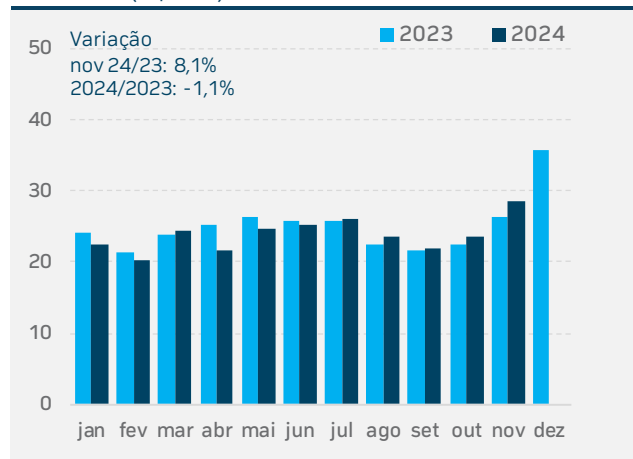


Fotos: Projeto da praça (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).

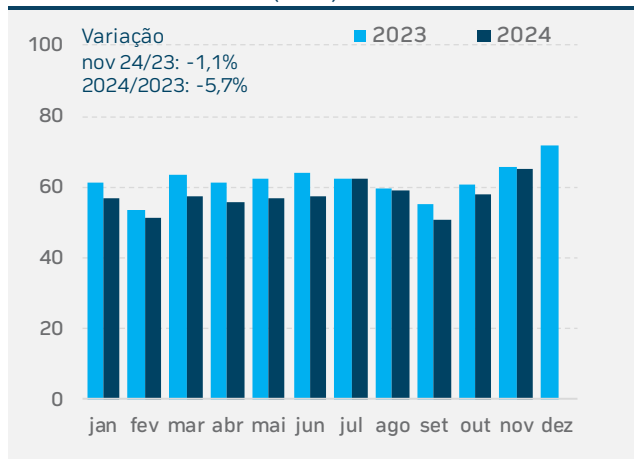
SHOPPING WEST PLAZA (7% da carteira – 6% via imóvel e 1% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.237.853	1.415.271	-13%	14.529.158	15.961.857	-9%
Aluguel complementar	130.669	154.991	-16%	1.969.280	2.151.037	-8%
Aluguel quiosques/stands	346.245	264.769	31%	3.009.516	2.697.043	12%
Outras receitas	1.423.024	11.237	-	2.157.428	346.856	522%
Receitas totais	3.137.791	1.846.268	70%	21.665.381	21.156.794	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(2.293.199)	(434.592)	428%	(9.256.164)	(5.182.225)	79%
Outras despesas	(611.310)	(296.052)	106%	(3.718.213)	(2.891.065)	29%
Despesas totais	(2.904.509)	(730.644)	298%	(12.974.376)	(8.073.290)	61%
Resultado operacional (NOI)	233.282	1.115.624	-79%	8.691.005	13.083.504	-34%
Resultado estacionamento	719.395	685.753	5%	6.271.867	6.194.507	1%
NOI + estacionamento	952.677	1.801.377	-47%	14.962.872	19.278.011	-22%
Benfeitorias	(1.131.675)	(726.462)	56%	(8.334.227)	(7.413.387)	12%
Resultado não operacional	(19)	(5.513)	-100%	(82.580)	(2.224.237)	-96%
Fluxo de caixa total	(179.017)	1.069.401	-	6.546.065	9.640.386	-32%

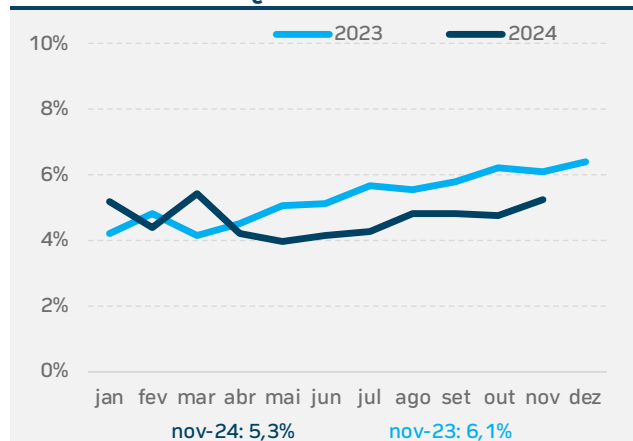
VENDAS (R\$ MM)



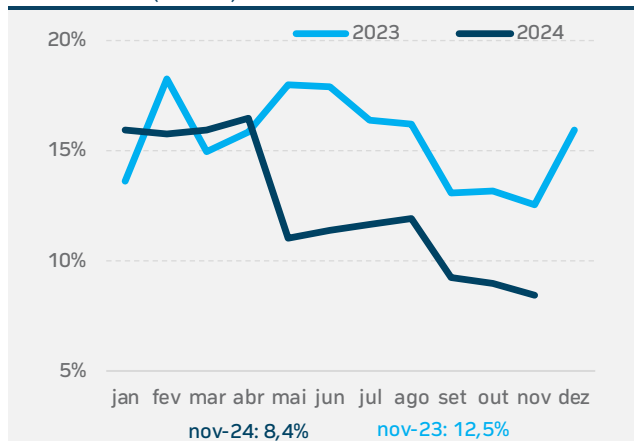
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entradas da Fanlab (125 m²), Ilhas de Atibaia (110 m²) e Ofner (49 m²), saída do Bob's (77 m²) e entrada de 253 m² em reserva técnica.

PARTICIPAÇÃO 20,0%	ABL TOTAL 42,1 mil m ²	OPERAÇÕES 220	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Companhia Atlética, Renner, Pecorino, Outback, Riachuelo, Zara.				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	

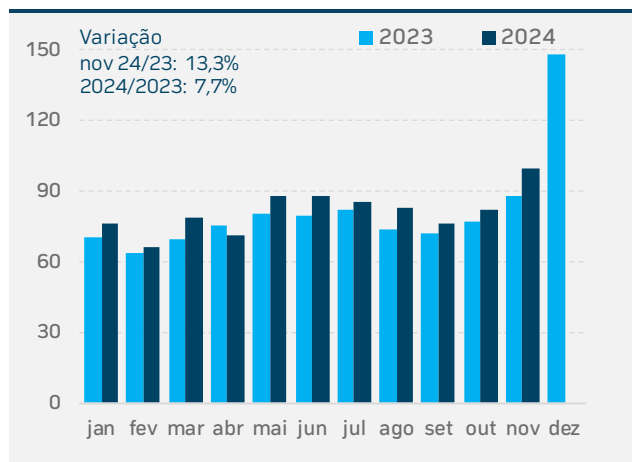


Fotos: Maurício Moreno.

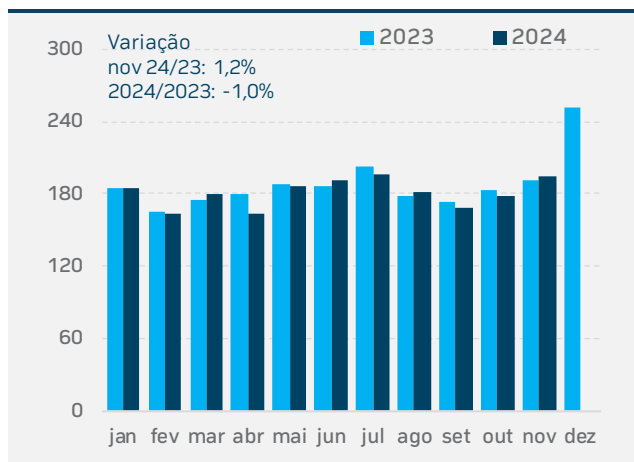
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.598.422	5.005.955	-8%	53.417.107	53.618.825	0%
Aluguel complementar	291.920	265.685	10%	4.919.523	4.450.226	11%
Aluguel quiosques/stands	931.737	918.645	1%	9.729.408	7.710.486	26%
Outras receitas	449.067	206.144	118%	2.911.400	2.175.248	34%
Receitas totais	6.271.146	6.396.429	-2%	70.977.439	67.954.784	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(97.078)	57.791	-	(1.065.974)	(617.988)	72%
Outras despesas	(1.516.388)	(1.376.217)	10%	(16.127.345)	(15.380.478)	5%
Despesas totais	(1.613.466)	(1.318.426)	22%	(17.193.319)	(15.998.466)	7%
Resultado operacional (NOI)	4.657.680	5.078.003	-8%	53.784.120	51.956.318	4%
Resultado estacionamento	1.893.144	1.733.015	9%	20.052.051	17.116.090	17%
NOI + estacionamento	6.550.824	6.811.018	-4%	73.836.172	69.072.408	7%
Benfeitorias	(126.614)	(34.695)	265%	(4.382.439)	(1.362.953)	222%
Resultado não operacional	103.426	202	51197%	126.247	(177.945)	-
Fluxo de caixa total	6.527.636	6.776.524	-4%	69.579.980	67.531.511	3%

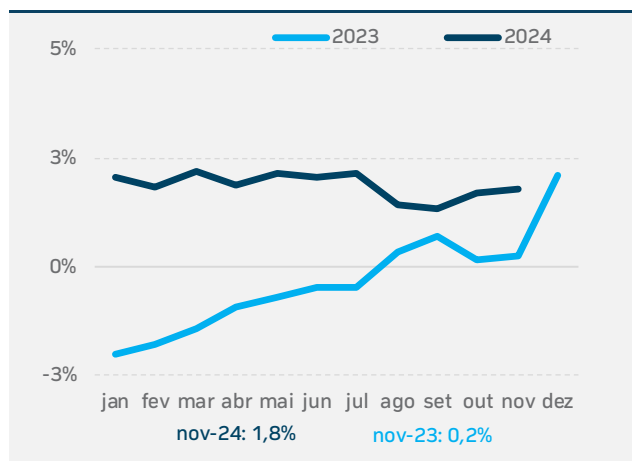
VENDAS (R\$ MM)



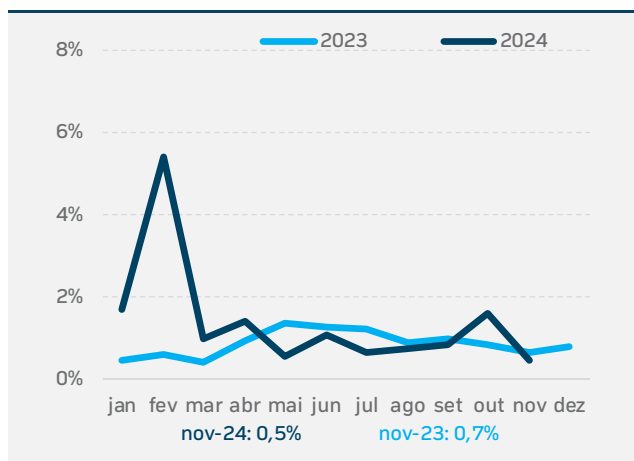
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Localizado em Palmas, no estado do Tocantins, o Capim Dourado Shopping é o maior centro de compras da cidade, a capital com o segundo maior crescimento populacional entre 2010 e 2022, conforme medido pelo IBGE. Adicionalmente, o estado do Tocantins vem se destacando nos últimos anos como uma nova fronteira agrícola do país.

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
60,0%	38,8 mil m ²	153	2010	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

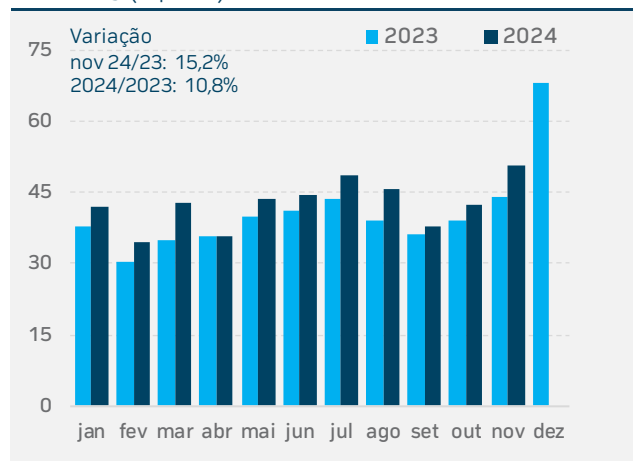
capimdouradosc.com.br



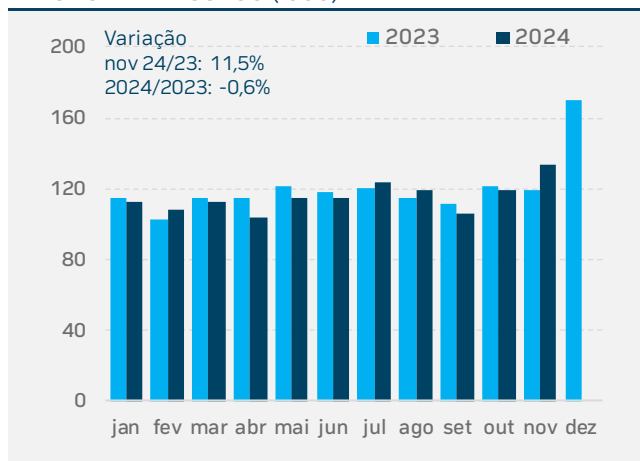
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.456.663	1.377.178	6%	16.379.696	15.329.949	7%
Aluguel complementar	452.750	338.745	34%	5.272.923	4.631.766	14%
Aluguel quiosques/stands	636.240	424.450	50%	5.282.870	4.737.180	12%
Outras receitas	28.943	30.830	-6%	867.921	504.536	72%
Receitas totais	2.574.596	2.171.203	19%	27.803.411	25.203.432	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(46.339)	(40.863)	13%	(460.098)	(467.988)	-2%
Outras despesas	(295.693)	(232.611)	27%	(3.231.686)	(3.193.783)	1%
Despesas totais	(342.032)	(273.474)	25%	(3.691.784)	(3.661.772)	1%
Resultado operacional (NOI)	2.232.564	1.897.729	18%	24.111.627	21.541.660	12%
Resultado estacionamento	475.627	402.780	18%	5.024.074	5.000.860	0%
NOI + estacionamento	2.708.191	2.300.509	18%	29.135.701	26.542.520	10%
Benfeitorias	-	-	-	(40.240)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.708.191	2.300.509	18%	29.095.461	26.542.520	10%

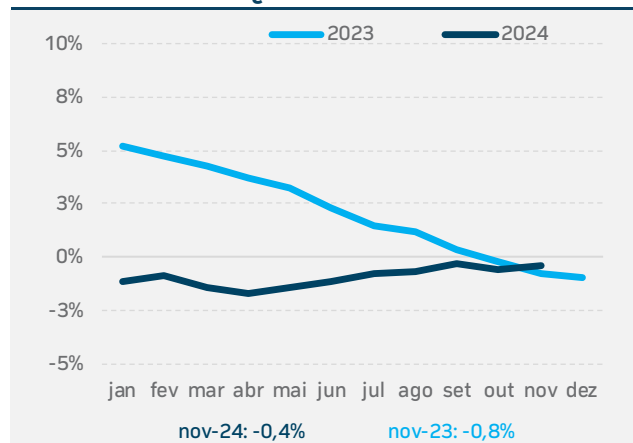
VENDAS (R\$ MM)



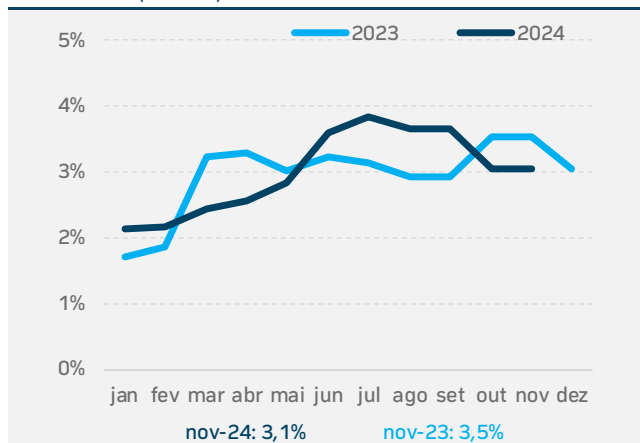
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VCÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Kacyumara (123 m²), World Tennis (61 m²), BS Tec (32 m²) e Guifelren (32 m²), saída da Dom Renam Barbearia (32 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59,0%	25,8 mil m ²	145	1998	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Life by 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



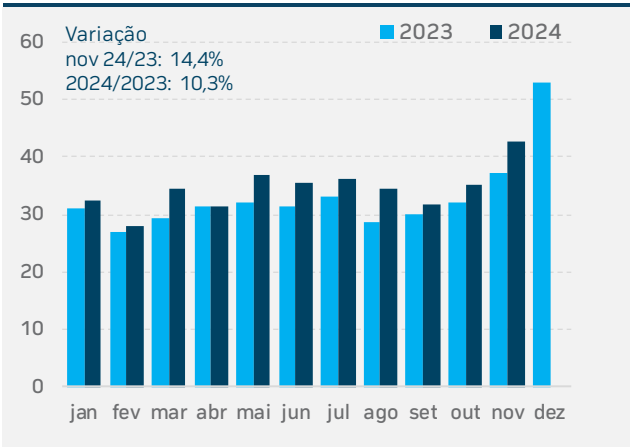
Fotos: Maurício Moreno



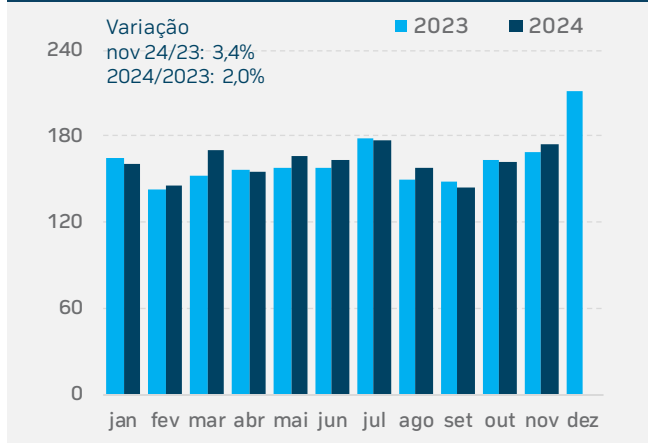
TIVOLI SHOPPING CENTER (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.627.112	1.745.096	-7%	17.600.005	15.983.471	10%
Aluguel complementar	137.501	149.027	-8%	2.180.614	1.811.712	20%
Aluguel quiosques/stands	268.011	251.028	7%	2.650.926	2.554.179	4%
Outras receitas	29.223	169.796	-83%	1.059.339	1.619.604	-35%
Receitas totais	2.061.847	2.314.947	-11%	23.490.884	21.968.967	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(61.211)	(69.538)	-12%	(571.655)	(478.283)	20%
Outras despesas	(177.679)	(319.786)	-44%	(2.123.963)	(2.613.140)	-19%
Despesas totais	(238.890)	(389.325)	-39%	(2.695.618)	(3.091.424)	-13%
Resultado operacional (NOI)	1.822.958	1.925.622	-5%	20.795.266	18.877.543	10%
Resultado estacionamento	639.614	539.772	18%	6.399.719	5.100.804	25%
NOI + estacionamento	2.462.572	2.465.394	0%	27.194.986	23.978.347	13%
Benfeitorias	(104.000)	(503.403)	-79%	(3.131.029)	(1.860.092)	68%
Resultado não operacional	-	-	-	(160.551)	-	-
Fluxo de caixa total	2.358.572	1.961.992	20%	23.903.405	22.118.255	8%

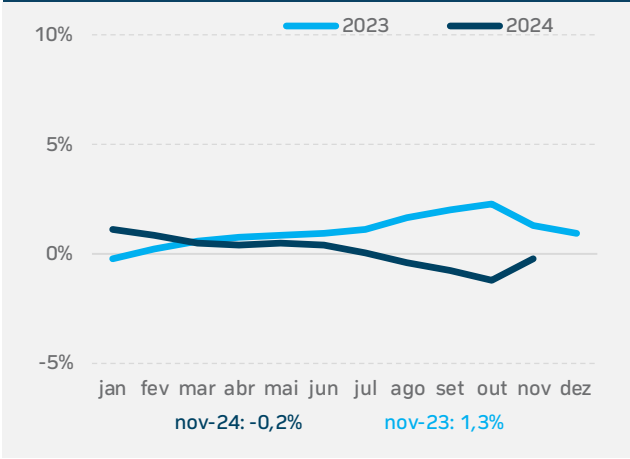
VENDAS (R\$ MM)



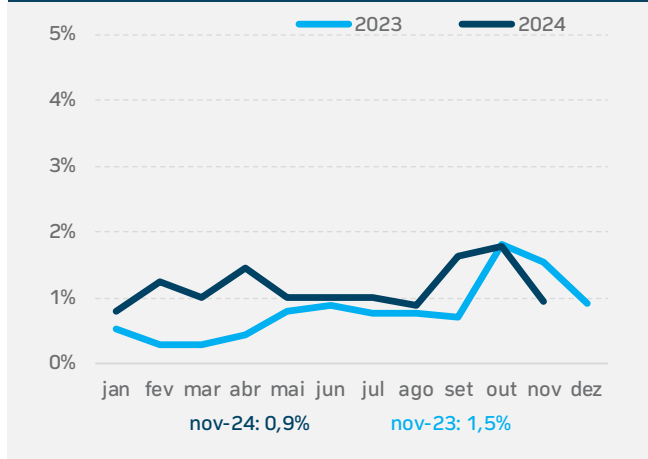
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas das operações Show da Luna (197 m²), Boralê (115 m²), Fun Photo Booth (57 m²) e Pérolas Make (43 m²), saídas da Zinzane (207 m²), Invasão Alien (94 m²) e Laser Fast (61 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35,0%	42,9 mil m ²	186	2012	ALLOS

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



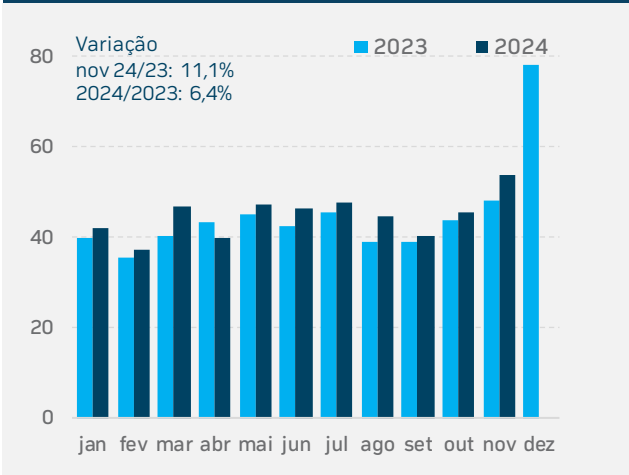
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



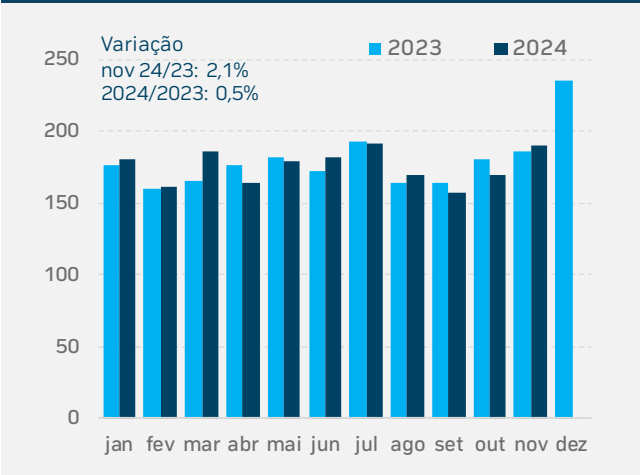
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.272.206	2.248.585	1%	25.972.899	25.265.485	3%
Aluguel complementar	135.796	162.633	-17%	2.159.007	1.994.731	8%
Aluguel quiosques/stands	469.354	458.683	2%	5.179.951	4.675.552	11%
Outras receitas	61.236	93.132	-34%	1.427.584	694.820	105%
Receitas totais	2.938.592	2.963.033	-1%	34.739.442	32.630.588	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(136.575)	(82.255)	66%	(1.203.385)	(1.362.965)	-12%
Outras despesas	(427.662)	(414.314)	3%	(4.845.281)	(4.496.588)	8%
Despesas totais	(564.236)	(496.569)	14%	(6.048.667)	(5.859.553)	3%
Resultado operacional (NOI)	2.374.356	2.466.464	-4%	28.690.776	26.771.035	7%
Resultado estacionamento	1.162.718	1.003.473	16%	11.912.439	10.543.535	13%
NOI + estacionamento	3.537.074	3.469.937	2%	40.603.214	37.314.570	9%
Benfeitorias	(195.703)	(8.650)	2163%	(2.070.922)	(48.933)	4132%
Resultado não operacional	8.549	55.245	-85%	66.484	247.872	-73%
Fluxo de caixa total	3.349.920	3.516.533	-5%	38.598.776	37.513.509	3%

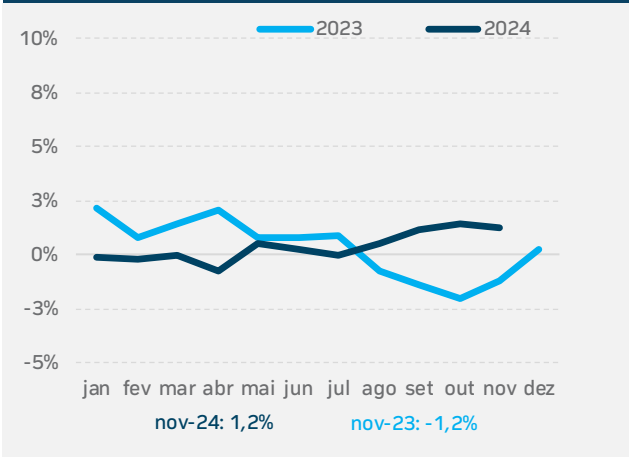
VENDAS (R\$ MM)



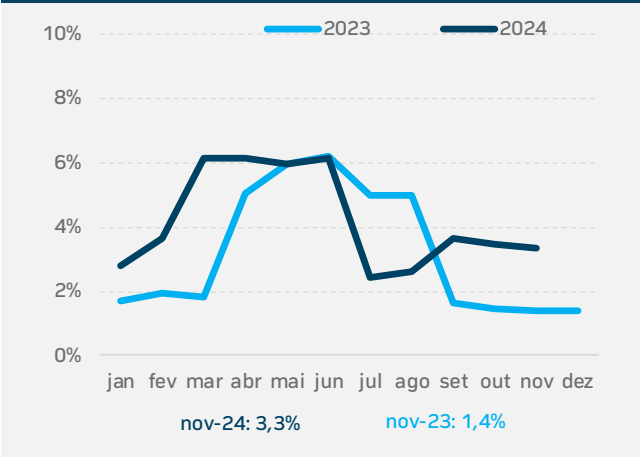
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

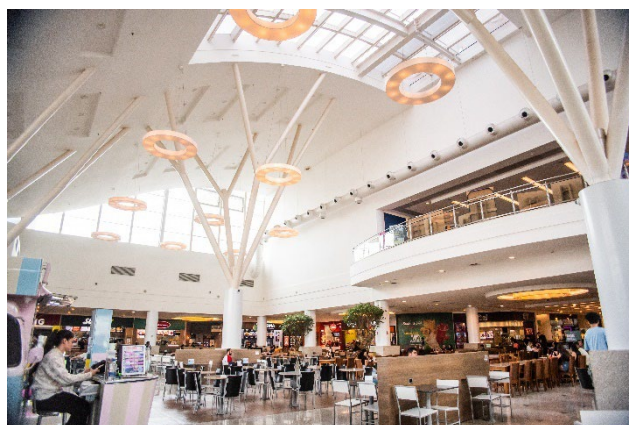
Movimentações comerciais: saída da Premium Mobile (55 m²).

PARTICIPAÇÃO 65,0%	ABL TOTAL 34,7 mil m²	OPERAÇÕES 163	INAUGURAÇÃO 2012	OPERADOR ALLOS
------------------------------	---------------------------------	-------------------------	----------------------------	--------------------------

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

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

boulevardshoppingbauru.com.br

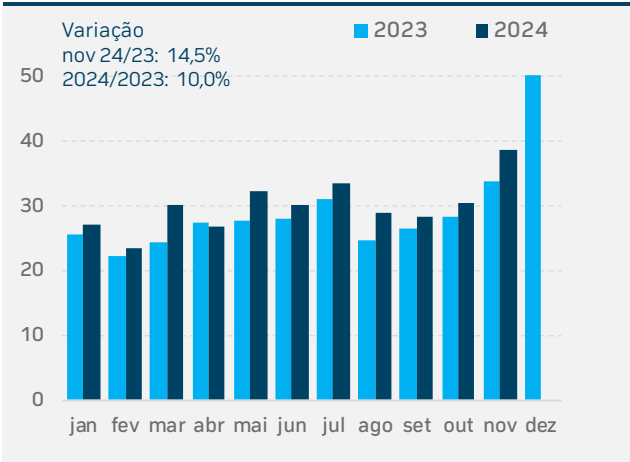




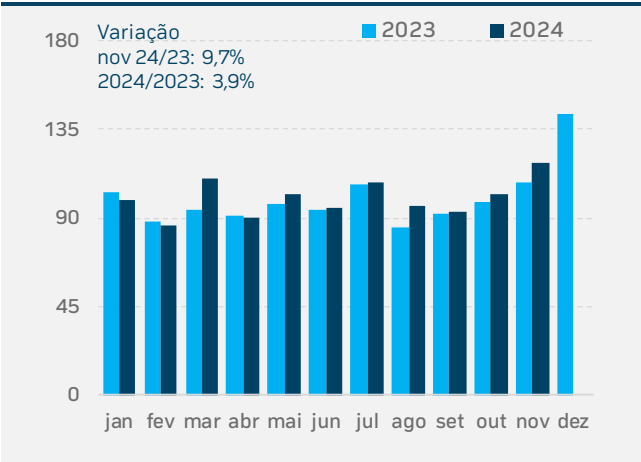
BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.132.551	1.134.567	0%	13.707.740	13.568.823	1%
Aluguel complementar	187.358	188.457	-1%	2.036.751	1.916.738	6%
Aluguel quiosques/stands	370.297	380.654	-3%	3.518.528	3.401.923	3%
Outras receitas	22.459	20.996	-	223.082	272.352	-
Receitas totais	1.712.665	1.724.673	-1%	19.486.101	19.159.836	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(203.771)	(226.114)	-10%	(2.402.765)	(2.368.438)	1%
Outras despesas	(231.982)	(278.084)	-17%	(2.331.767)	(3.046.239)	-23%
Despesas totais	(435.753)	(504.198)	-14%	(4.734.532)	(5.414.677)	-13%
Resultado operacional (NOI)	1.276.912	1.220.475	5%	14.751.569	13.745.158	7%
Resultado estacionamento	496.425	444.451	12%	4.124.665	4.068.042	1%
NOI + estacionamento	1.773.337	1.664.926	7%	18.876.234	17.813.201	6%
Benfeitorias	(298.741)	-	-	(682.481)	(254.640)	168%
Resultado não operacional	11.279	302	3632%	(1.776)	(184.698)	-99%
Fluxo de caixa total	1.485.875	1.665.228	-11%	18.191.976	17.373.863	5%

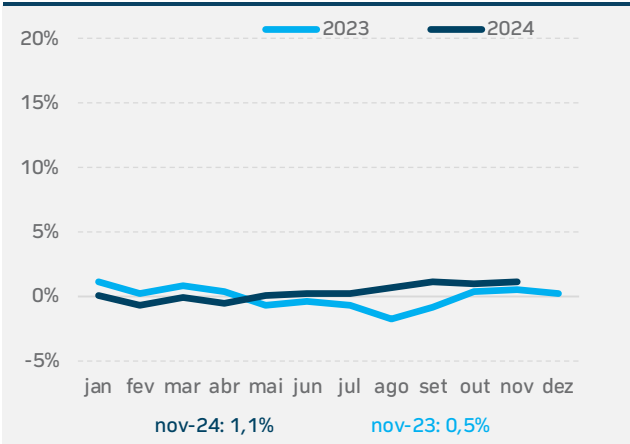
VENDAS (R\$ MM)



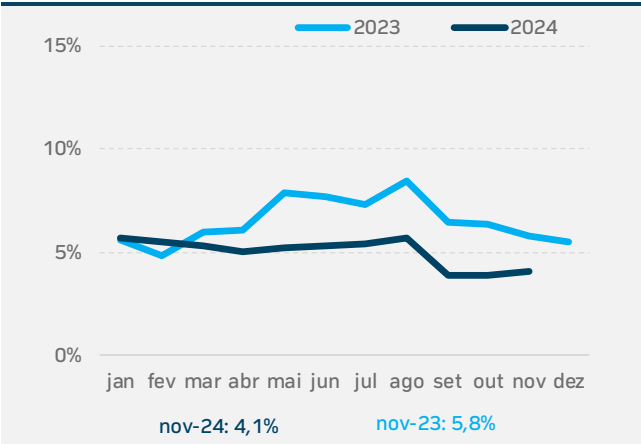
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (5% 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 passa atualmente por uma revitalização da fachada, iniciada em abril de 2024. Abaixo, na última fileira de fotos, trazemos as fotos do projeto da fachada (última foto a esquerda) e do andamento das obras (última foto a direita).

Em continuidade ao processo de revitalização do ativo, destacamos o movimento de *rebranding* anunciado recentemente, com uma transformação completa da identidade visual e do posicionamento do empreendimento. O vídeo de divulgação do *rebranding* pode ser acessado no seguinte [link](#).

Movimentações comerciais: entradas das operações Cacau Show (150 m²), Pipe Content House (40 m²) e Davvero Gelato (40 m²), troca de The Body Shop e CVC para Natura e Puket.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15,0%	28,2 mil m ²	217	2000	ALLOS

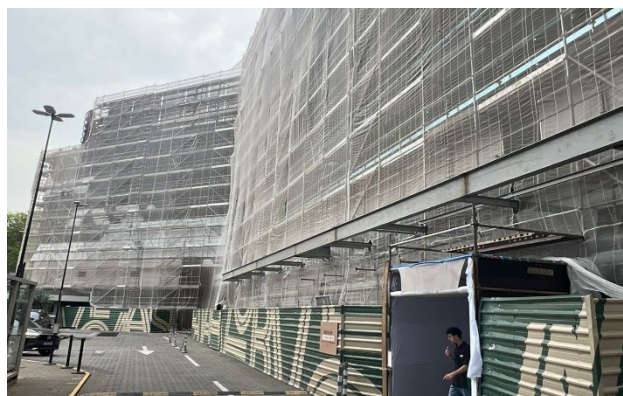
Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br



Fotos: Maurício Moreno.

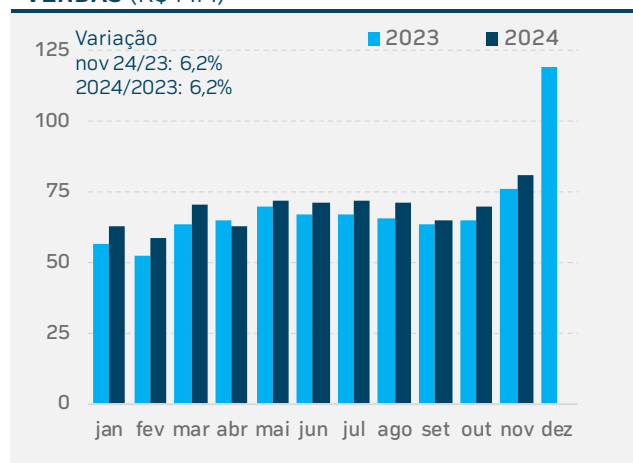


Fotos: Projeto da fachada (a esquerda) e Andamento das obras (a direita).

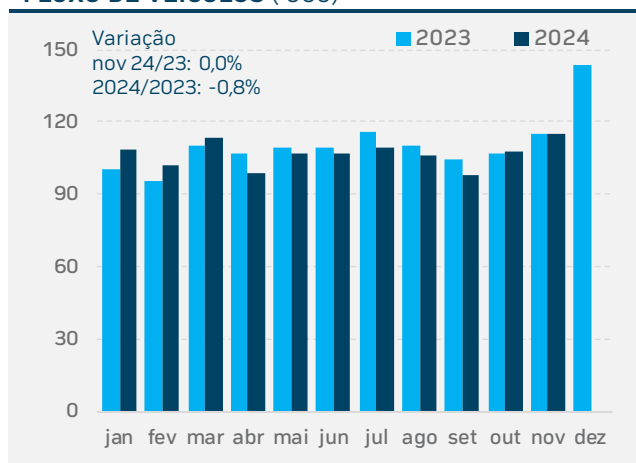
SHOPPING VILLALOBOS (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.959.067	4.144.220	-4%	48.210.437	47.518.259	1%
Aluguel complementar	593.033	318.940	86%	5.209.474	4.454.510	17%
Aluguel quiosques/stands	1.400.552	771.002	82%	10.292.238	9.301.255	11%
Outras receitas	98.288	122.938	-20%	2.226.625	1.503.238	48%
Receitas totais	6.050.940	5.357.100	13%	65.938.775	62.777.262	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	15.212	(152.880)	-	(1.772.989)	(1.604.859)	10%
Outras despesas	(618.543)	(650.864)	-5%	(7.403.678)	(7.643.611)	-3%
Despesas totais	(603.331)	(803.744)	-25%	(9.176.667)	(9.248.470)	-1%
Resultado operacional (NOI)	5.447.609	4.553.356	20%	56.762.108	53.528.792	6%
Resultado estacionamento	1.499.032	1.307.925	15%	15.816.861	13.704.557	15%
NOI + estacionamento	6.946.641	5.861.281	19%	72.578.968	67.233.348	8%
Benfeitorias	(5.706.953)	(513.585)	1011%	(26.748.853)	(13.871.453)	93%
Resultado não operacional	15.715	72.524	-78%	253.816	257.833	-2%
Fluxo de caixa total	1.255.403	5.420.220	-77%	46.083.931	53.619.728	-14%

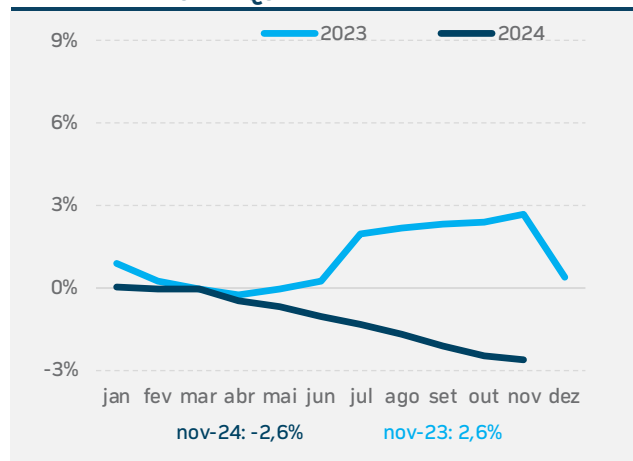
VENDAS (R\$ MM)



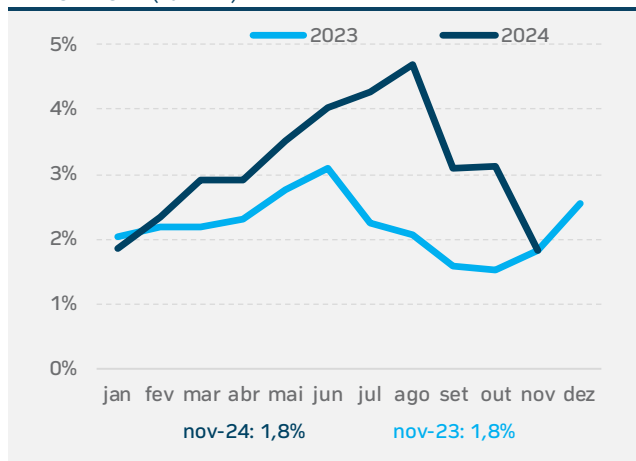
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: entradas das operações Parmeggio (50 m²), Baked Potato (31 m²) e Pink Print (17 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



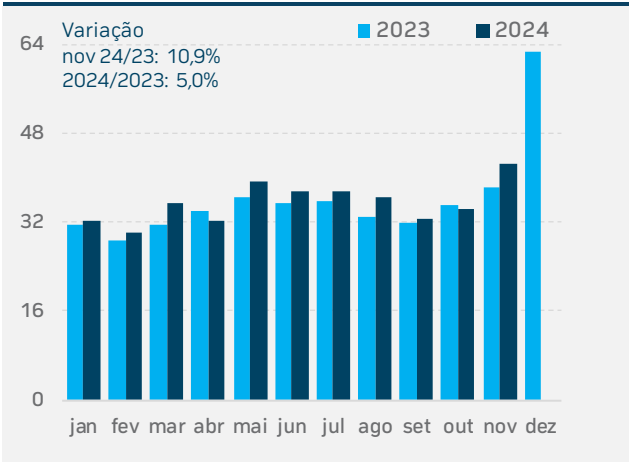
Fotos: Maurício Moreno.



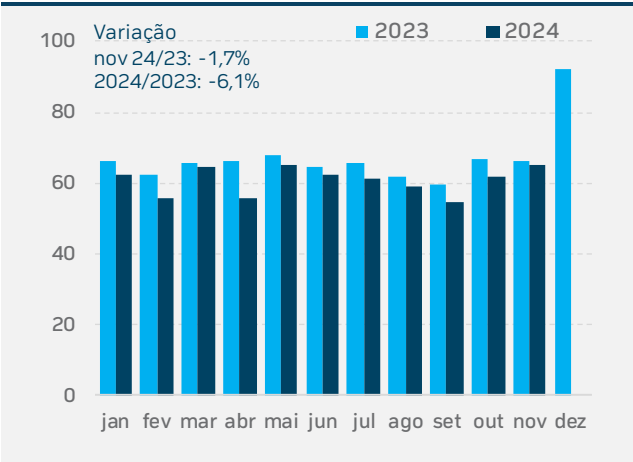
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.247.021	2.132.879	5%	25.220.308	24.160.483	4%
Aluguel complementar	81.789	81.546	0%	1.186.194	988.670	20%
Aluguel quiosques/stands	515.008	464.556	11%	4.505.459	4.027.218	12%
Outras receitas	86.749	43.872	98%	681.378	576.390	18%
Receitas totais	2.930.569	2.722.853	8%	31.593.339	29.752.761	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(59.897)	(34.041)	76%	(892.863)	(551.634)	62%
Outras despesas	(186.785)	(229.005)	-18%	(2.387.955)	(2.183.068)	9%
Despesas totais	(246.682)	(263.046)	-6%	(3.280.817)	(2.734.702)	20%
Resultado operacional (NOI)	2.683.886	2.459.807	9%	28.312.522	27.018.059	5%
Resultado estacionamento	483.903	463.834	4%	4.629.790	4.394.847	5%
NOI + estacionamento	3.167.789	2.923.642	8%	32.942.312	31.412.906	5%
Benfeitorias	(225.000)	(200.000)	13%	(325.000)	(800.000)	-59%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.942.789	2.723.642	8%	32.617.312	30.612.906	7%

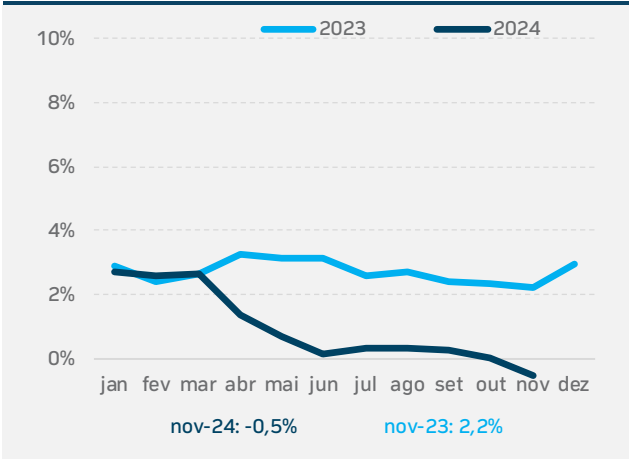
VENDAS (R\$ MM)



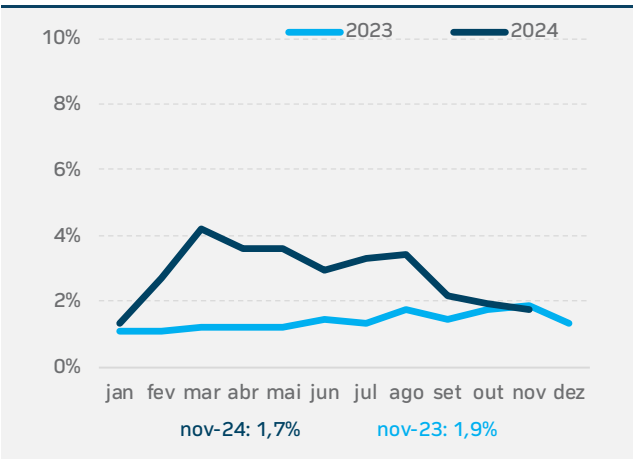
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da TNG (144 m²) e La Martina (204 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
18,4%	20,1 mil m ²	92	2013	Iguatemi

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

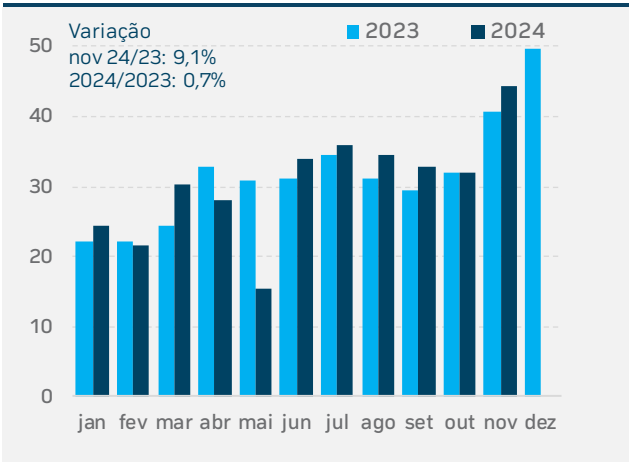




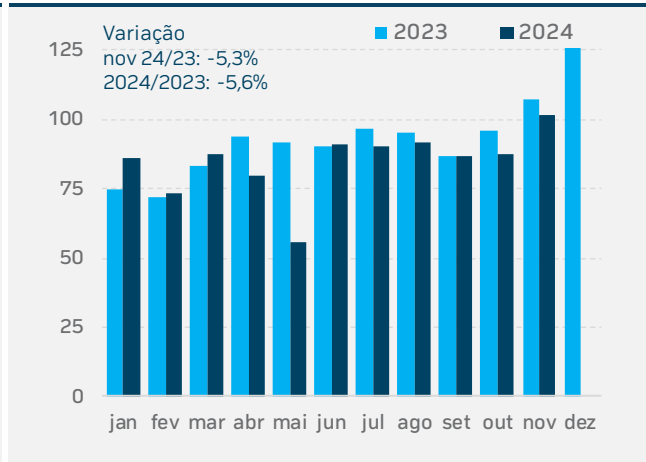
I FASHION OUTLET (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.140.812	1.227.128	-7%	12.598.733	12.795.883	-2%
Aluguel complementar	439.186	455.894	-4%	4.661.188	4.962.277	-6%
Aluguel quiosques/stands	192.242	247.154	-22%	1.316.592	1.449.519	-9%
Outras receitas	21.754	28.086	-23%	418.919	178.991	134%
Receitas totais	1.793.994	1.958.262	-8%	18.995.432	19.386.670	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(61.275)	(73.074)	-16%	(620.685)	(1.021.323)	-39%
Outras despesas	(225.507)	(167.166)	35%	(1.683.079)	(1.569.918)	7%
Despesas totais	(286.782)	(240.240)	19%	(2.303.765)	(2.591.241)	-11%
Resultado operacional (NOI)	1.507.212	1.718.022	-12%	16.691.668	16.795.429	-1%
Resultado estacionamento	217.702	-	-	1.674.585	-	-
NOI + estacionamento	1.724.914	1.718.022	0%	18.366.252	16.795.429	9%
Benfeitorias	(244.635)	(17.604)	1290%	(1.947.902)	(1.512.155)	29%
Resultado não operacional	2.433	3.860	-37%	(332.491)	39.904	-
Fluxo de caixa total	1.482.711	1.704.279	-13%	16.085.860	15.323.177	5%

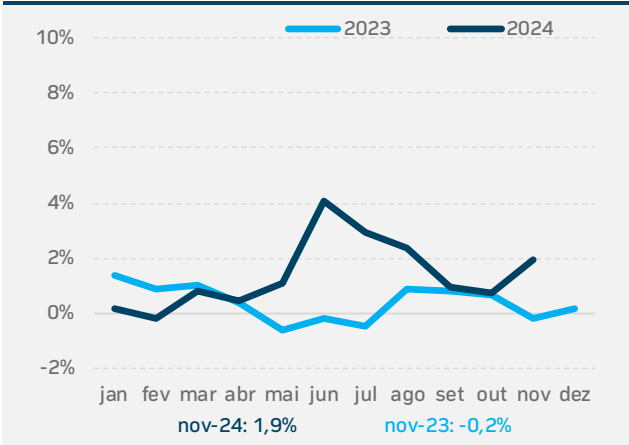
VENDAS (R\$ MM)



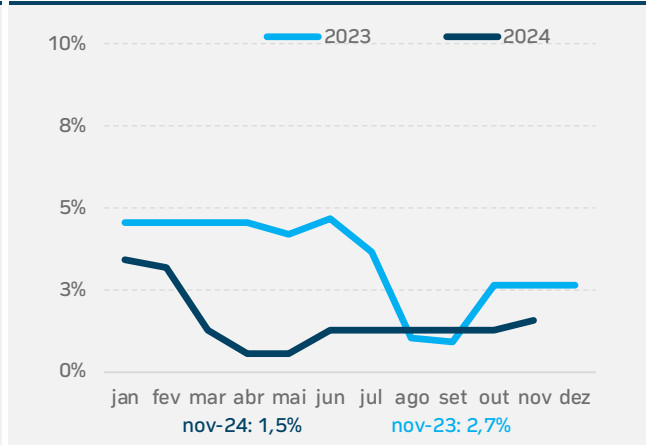
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que o aumento da vacância observado em julho se refere a realocação do Poupatempo para o terreno ao lado do shopping, sendo um movimento benéfico ao Suzano, já que a operação se deslocou para um terreno interligado ao ativo, garantindo ainda o fluxo de visitantes gerado pela operação e possibilitando uma maior rentabilização da ABL após a locação da área que ficou vaga. Adicionalmente, destacamos que já existem negociações avançadas para a ocupação da área deixada pelo Poupatempo, o que deverá reduzir a vacância após a conclusão das assinaturas.

Movimentações comerciais: entradas da TNG (64 m²), Mr. Kisch (32 m²) e Triton (25 m²), saída da Now Nutrição (32 m²).

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

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

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

www.suzanoshopping.com.br



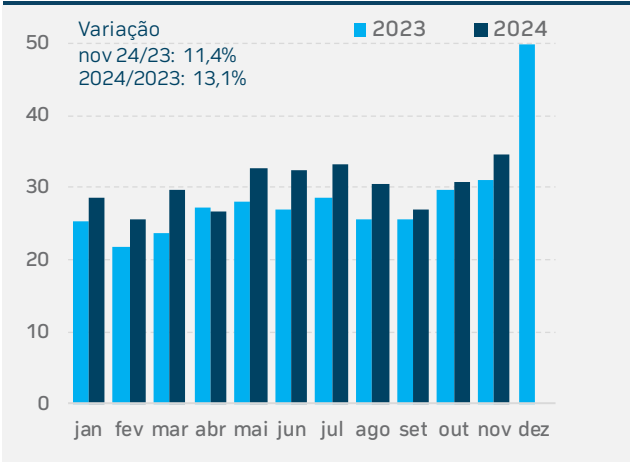
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



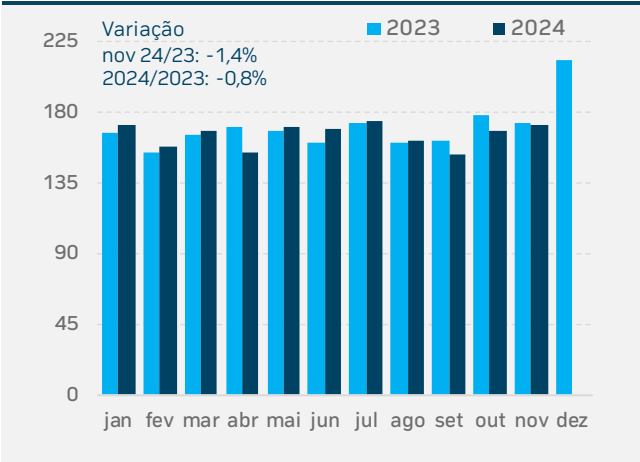
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.458.445	1.394.333	5%	16.676.306	16.844.879	-1%
Aluguel complementar	158.439	150.696	5%	2.050.296	1.674.738	22%
Aluguel quiosques/stands	516.764	420.228	23%	3.764.587	3.581.000	5%
Outras receitas	220.340	65.296	237%	1.581.102	940.795	68%
Receitas totais	2.353.989	2.030.553	16%	24.072.291	23.041.410	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(15.684)	15.539	-	(930.191)	64.739	-
Outras despesas	(235.078)	(271.746)	-13%	(2.415.597)	(2.441.884)	-1%
Despesas totais	(250.762)	(256.207)	-2%	(3.345.788)	(2.377.145)	41%
Resultado operacional (NOI)	2.103.227	1.774.346	19%	20.726.503	20.664.265	0%
Resultado estacionamento	573.912	489.582	17%	5.643.069	4.785.108	18%
NOI + estacionamento	2.677.138	2.263.928	18%	26.369.572	25.449.374	4%
Benfeitorias	(277.871)	(163.027)	70%	(3.451.096)	(10.198.022)	-66%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.399.267	2.100.901	14%	22.918.476	15.251.351	50%

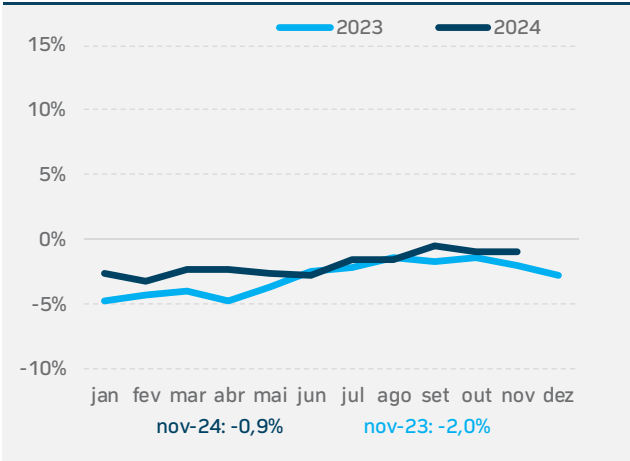
VENDAS (R\$ MM)



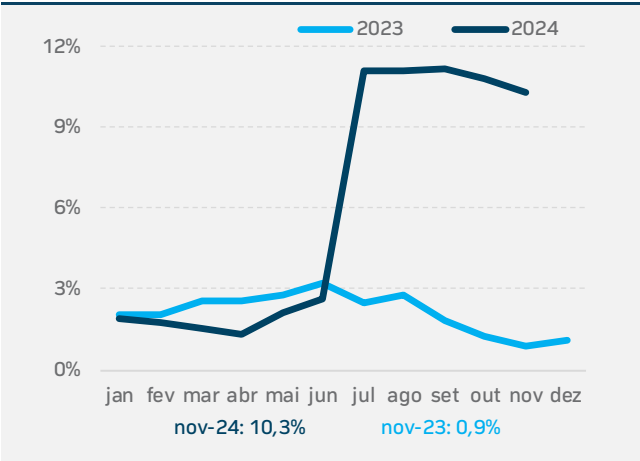
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas das operações Vistavie (91 m²), Grilleto (48 m²), Casa do Celular (43 m²) e Hope (36 m²), saídas da Side Walk (67 m²) e Crocs (65 m²).

PARTICIPAÇÃO 15,0%	ABL TOTAL 26,7 mil m²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 2007	OPERADOR Partage
-------------------------------------	---	--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

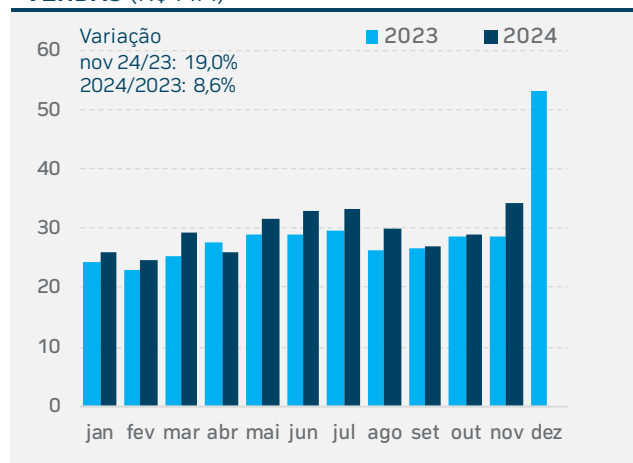


Fotos: Maurício Moreno.

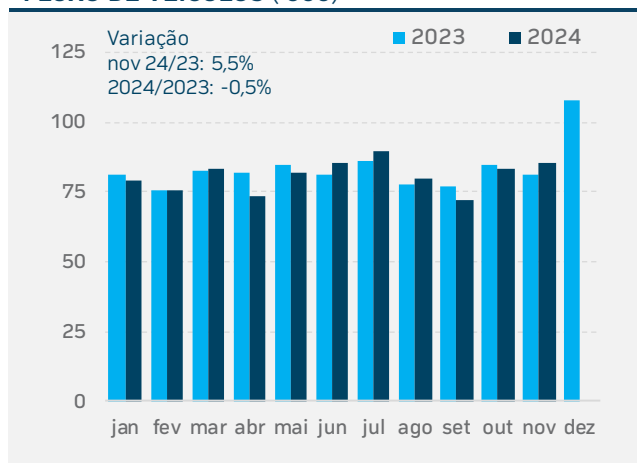
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Varição vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.537.199	1.501.728	2%	16.804.414	17.679.579	-5%
Aluguel complementar	227.352	154.839	47%	2.579.169	1.885.984	37%
Aluguel quiosques/stands	407.548	349.570	17%	3.717.715	3.702.548	0%
Outras receitas	157.285	18.120	768%	348.698	59.766	483%
Receitas totais	2.329.383	2.024.257	15%	23.449.996	23.327.877	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(264.549)	(393.722)	-33%	(2.495.037)	(4.044.892)	-38%
Outras despesas	(640.820)	(442.942)	45%	(3.431.667)	(3.563.193)	-4%
Despesas totais	(905.369)	(836.664)	8%	(5.926.704)	(7.608.085)	-22%
Resultado operacional (NOI)	1.424.015	1.187.592	20%	17.523.291	15.719.792	11%
Resultado estacionamento	516.158	747.485	-31%	6.548.359	7.473.479	-12%
NOI + estacionamento	1.940.172	1.935.078	0%	24.071.650	23.193.272	4%
Benfeitorias	(469.186)	(126.050)	272%	(2.553.881)	(1.416.394)	80%
Resultado não operacional	-	7.589	-	(144.800)	(321.615)	-55%
Fluxo de caixa total	1.470.986	1.816.617	-19%	21.372.968	21.455.263	0%

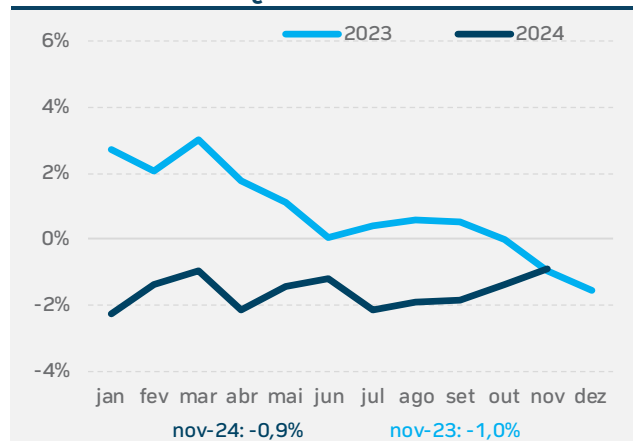
VENDAS (R\$ MM)



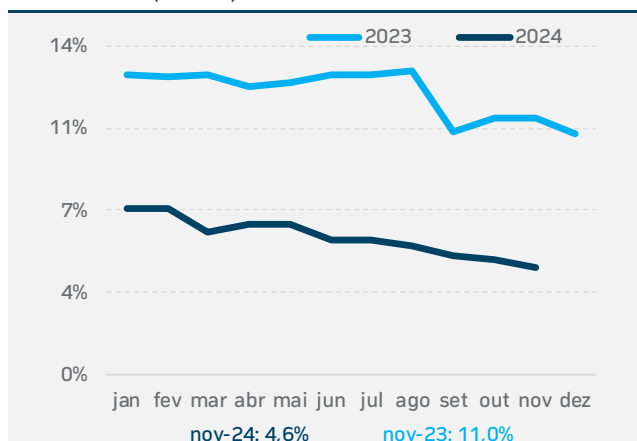
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que foi assinado contrato com o Cine Laser, que será o novo operador de cinema do Goiabeiras. As salas de exibição atuais serão revitalizadas pelo novo operador e equipadas com tecnologia de última geração, buscando oferecer mais conforto e uma experiência diferenciada aos clientes, ampliando as opções de entretenimento para os visitantes do shopping. As obras já foram iniciadas, e a inauguração deve ocorrer no início de 2025.

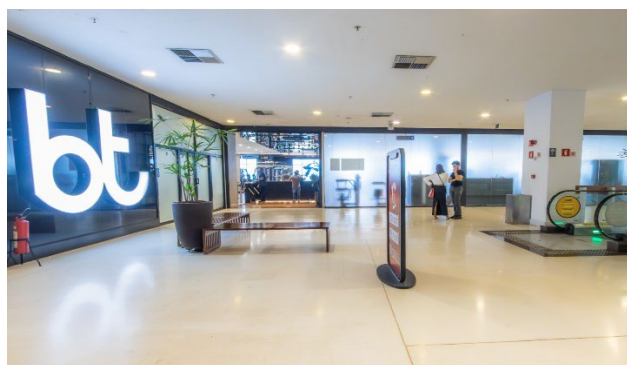
Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
54,0%	26,3 mil m ²	166	1989	Soul Malls

Principais Operações: Body Tech, Cine Laser, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6, Peixe ao Cubo, Sebrae.

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

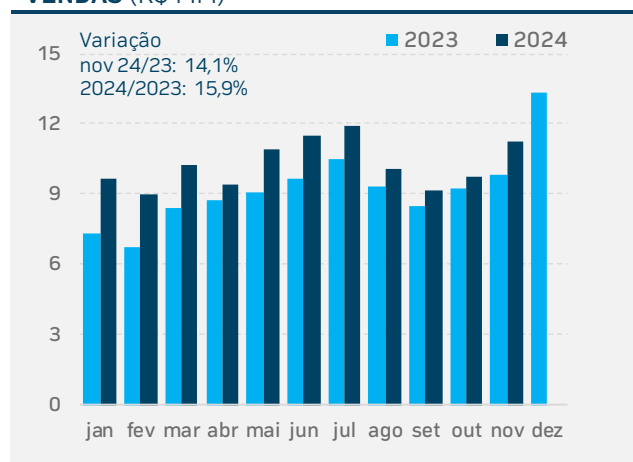
www.goiabeirasshopping.com.br



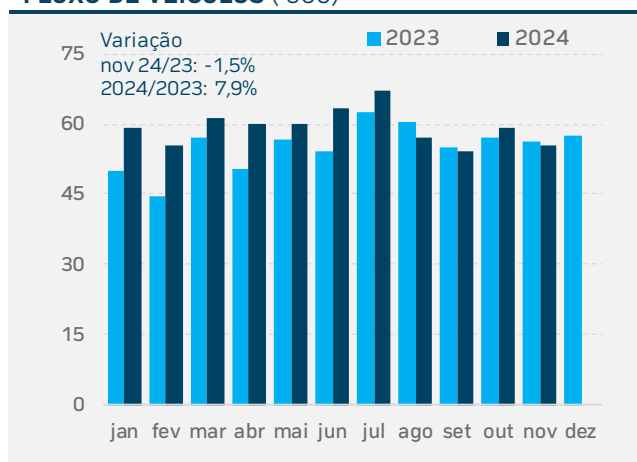
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	249.840	209.146	19%	2.428.419	2.715.448	-11%
Aluguel complementar	61.744	93.118	-34%	1.086.561	1.128.036	-4%
Aluguel quiosques/stands	198.408	252.865	-22%	903.628	980.904	-8%
Outras receitas	36.521	7.443	391%	311.518	17.815	1649%
Receitas totais	546.513	562.572	-3%	4.730.126	4.842.204	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(720.656)	(608.054)	19%	(8.034.658)	(7.771.211)	3%
Outras despesas	(55.675)	(86.360)	-36%	(841.327)	(527.430)	60%
Despesas totais	(776.331)	(694.414)	12%	(8.875.984)	(8.298.641)	7%
Resultado operacional (NOI)	(229.818)	(131.842)	74%	(4.145.858)	(3.456.437)	20%
Resultado estacionamento	2.564	2.329	10%	28.129	24.664	14%
NOI + estacionamento	(227.254)	(129.513)	75%	(4.117.729)	(3.431.773)	20%
Benfeitorias	-	-	-	-	(663.648)	-100%
Resultado não operacional	(400)	(161.675)	-100%	(767.595)	(1.569.966)	-51%
Fluxo de caixa total	(227.654)	(291.188)	-22%	(4.885.324)	(5.665.387)	-14%

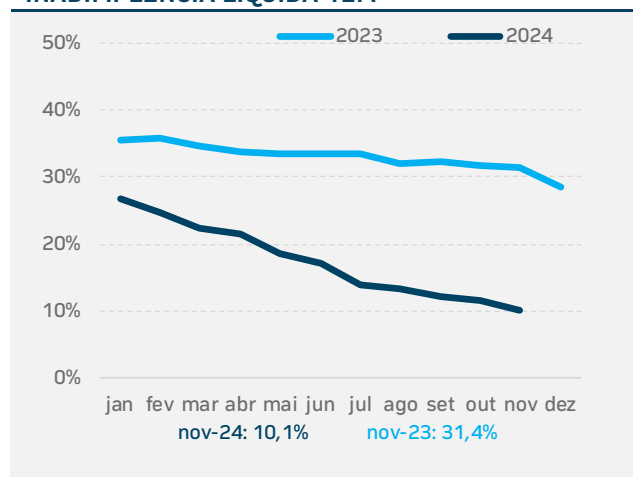
VENDAS (R\$ MM)



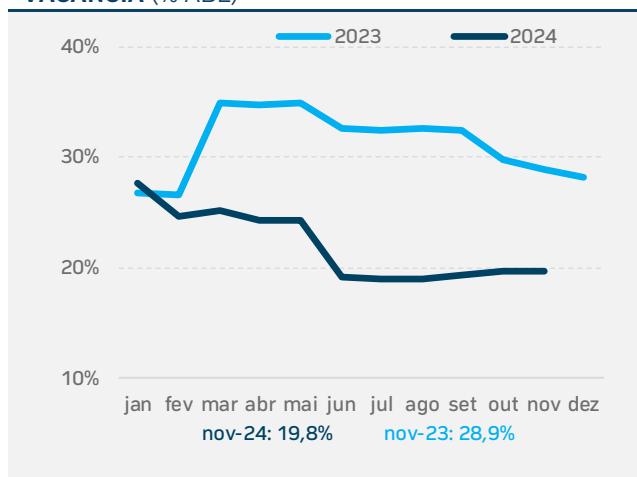
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

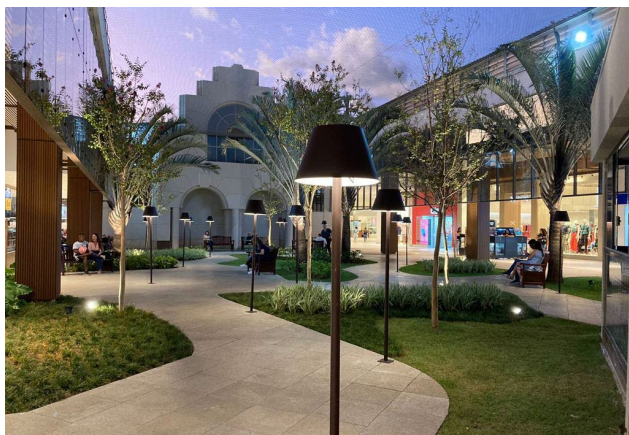


FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Elite Air Soft (68 m²) e Kidstock (41 m²).

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

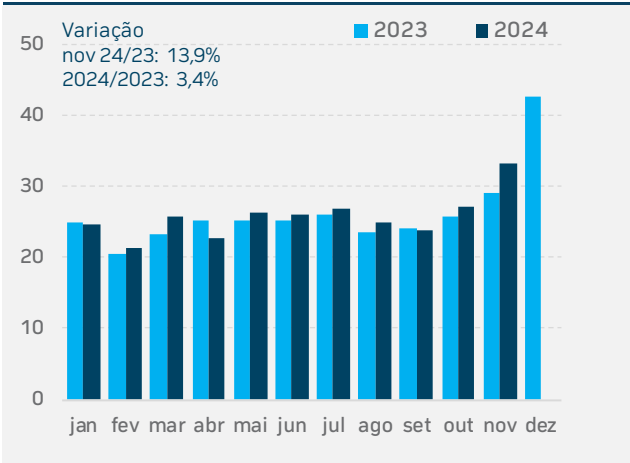




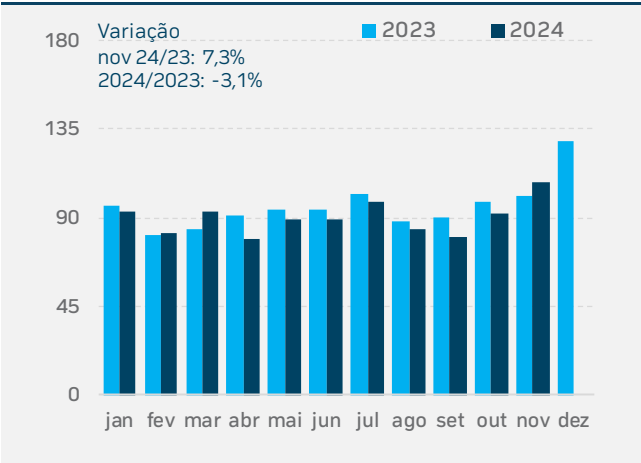
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-24	Realizado nov-23	Variação vs. nov-23	Acum. nov-24	Acum. nov-23	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.147.770	1.161.760	-1%	12.895.152	12.614.689	2%
Aluguel complementar	178.786	157.502	14%	2.023.854	1.985.108	2%
Aluguel quiosques/stands	319.255	388.572	-18%	3.047.248	2.946.600	3%
Outras receitas	11.440	24.468	-	123.160	213.381	-
Receitas totais	1.657.251	1.732.303	-4%	18.089.414	17.759.779	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(47.853)	(15.948)	200%	(568.094)	(183.174)	210%
Outras despesas	(153.542)	(194.218)	-21%	(1.795.475)	(2.642.923)	-32%
Despesas totais	(201.395)	(210.166)	-4%	(2.363.569)	(2.826.098)	-16%
Resultado operacional (NOI)	1.455.856	1.522.137	-4%	15.725.845	14.933.681	5%
Resultado estacionamento	455.877	294.119	55%	4.772.602	4.044.577	18%
NOI + estacionamento	1.911.733	1.816.257	5%	20.498.447	18.978.258	8%
Benfeitorias	(70.843)	(546.249)	-87%	(1.011.281)	(4.537.675)	-78%
Resultado não operacional	13.884	(1.078)	-	(125.071)	(267.416)	-53%
Fluxo de caixa total	1.854.773	1.268.930	46%	19.362.095	14.173.166	37%

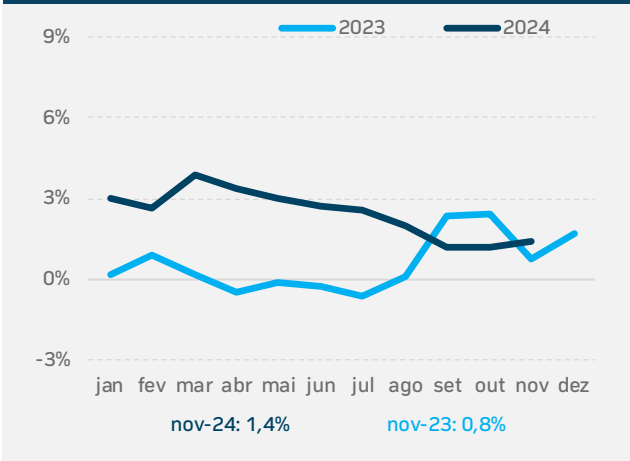
VENDAS (R\$ MM)



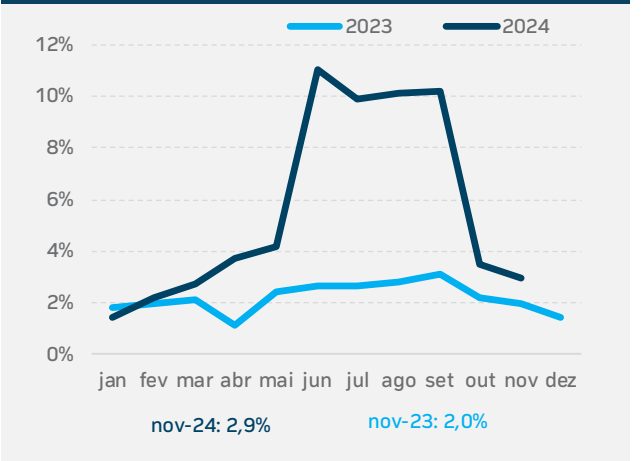
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (7% 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, e um dos maiores shoppings da América Latina. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 7,7% 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 7,7%	ABL TOTAL 126,2 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR ALLOS
Principais Operações: C&A, Centauro, Decathlon, Fast Shop, Magazine Luiza, Renner, Riachuelo, Zara, Barbacoa, Camarada Camarão, Jangada Restaurante, Madero, Mamma Jamma, Outback, Pirajá, Ninetto, Boteco Rainha (a inaugurar), Irajá Redux, Nagairô (a inaugurar), Pecorino, Bodytech e Kinoplex.				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			https://parquedpedro.com.br/	



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

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

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

Foi encerrada a 6ª emissão de cotas do fundo com distribuição de 8.768 novas cotas, o equivalente a aproximadamente R\$ 18,5 milhões, possibilitando a participação do fundo no projeto que irá adicionar dois pisos de vagas, totalizando 213 vagas de garagem e 2 pisos de lajes comerciais que somam, aproximadamente, 4.500 m² de ABL.

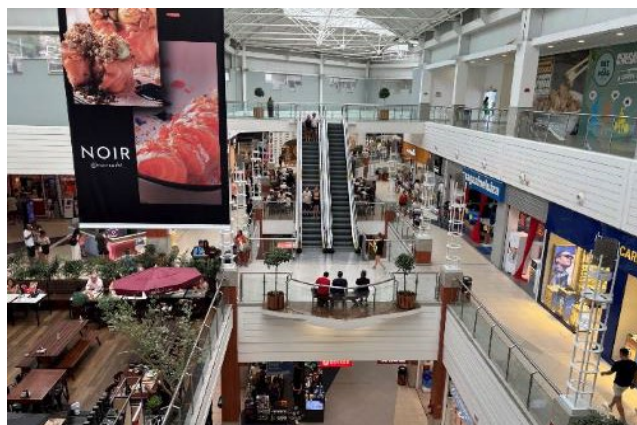
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
25,6%	50,5 mil m²	151	2006	Plena Malls

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

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

www.floripashopping.com.br



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

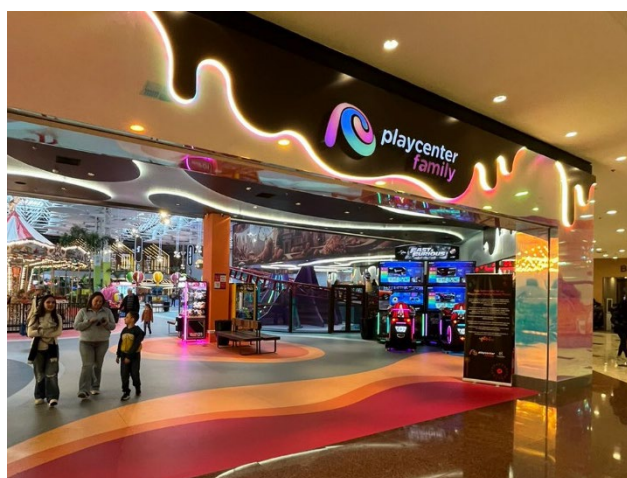
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

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

Principais Operações: Playcenter Family, 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

ENCERRAMENTO DA 10ª EMISSÃO DE COTAS

A Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da 10ª Emissão de Cotas do HGBS.

Foram subscritas no âmbito da Oferta 183.501 Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, com Preço por Cota de R\$ 223,34, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, totalizando R\$41.019.813,54.

O comunicado, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)

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