

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



OUTUBRO DE 2023

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	14
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	18
SHOPPING PENHA	21
SHOPPING WEST PLAZA	23
SHOPPING JARDIM SUL	25
MOOCA PLAZA SHOPPING	27
TIVOLI SHOPPING CENTER	29
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	31
SHOPPING VILLALOBOS	33
I FASHION OUTLET	35
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	37
SANTANA PARQUE SHOPPING	39
SUZANO SHOPPING	41
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	43
FRANCA SHOPPING	45
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	47
FLORIPA SHOPPING	48
GRAND PLAZA SHOPPING	49
VIA PARQUE SHOPPING	50
GLOSSÁRIO	51
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	52
DOCUMENTOS	53

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 *1	INÍCIO DAS ATIVIDADES
R\$ 222,75	Novembro de 2006
COTA DE MERCADO	ADMINISTRADORA
R\$ 228,62	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO	GESTORA
R\$ 2,3 bi	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 1	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)
10.000.000	0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 1	TAXA DE PERFORMANCE
94.441	Não há
ABL PRÓPRIA 2	OFERTAS CONCLUÍDAS
189,1 mil m²	Oito emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
	HGBS11
	TIPO ANBIMA
	FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO
	Indeterminado
	PÚBLICO ALVO
	Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



* Não considera a variação positiva de aproximadamente 0,94% gerada pela reavaliação patrimonial do Shopping Penha.

1 Não considera as 2.729.800 Novas Cotas distribuídas na 9ª Emissão de Cotas.

2 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: 31/10/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro tivemos mais um mês de grande volatilidade nos mercados, com destaque para a piora na performance dos ativos de renda variável.

O IBOVESPA caiu 2,94% e agora acumula alta de 3,11% no ano. O IFIX também apresentou queda, perdendo 1,97% no mês, mas permanecendo com um ganho de 10,06% no ano. Os juros voltaram a subir, com o DI para Jan de 2025 terminando o mês com alta de 2,21% e acumulando no ano uma baixa de 12,72%. Já no câmbio, tivemos pequena desvalorização do real contra o dólar, da ordem de 0,28% e com isso a moeda brasileira acumula valorização de 4,53% em 2023.

O tom negativo dos mercados em outubro foi determinado por dois fatores principais. O primeiro, de ordem externa, foi o comportamento das taxas de juros longas no mercado americano. O segundo, de ordem local e com impactos econômicos, mas um viés político, foi a percepção clara de que o governo atual não quer se comprometer com a implementação de uma política de responsabilidade fiscal que nos permita aumentar de forma mais acelerada a queda nas taxas de juros que vem sendo promovida pelo Banco Central do Brasil.

Começando pelo cenário externo, tivemos um começo de mês mais negativo com os 10y treasury bonds do tesouro americano alcançando 5,021%, o maior nível desde 2007, que aqui adotamos como benchmark para o comportamento das taxas de juros mais longas no mercado americano, talvez um dos preços mais importantes no contexto financeiro global. Esse comportamento nas taxas de juros deve-se principalmente à sinalização, dada pelo Federal Reserve, que os juros terão que permanecer em um patamar mais alto por um período mais longo para que tenhamos a convergência da inflação para a meta de 2% ao ano.

Embora esse tenha sido um mês de alta volatilidade, como já dito acima, o resultado final nos parece positivo, principalmente em virtude do discurso dos principais bancos centrais ao redor do mundo, começando pelo Fed, passando pelo Banco Central Europeu e vários outros como o Bank of England, o Banco Central do Canadá e tantos mais. Pode ser que o Fed ainda aumente em mais 0,25% as taxas de juros na reunião de dezembro, mas esse deixou de ser o cenário mais esperado. Hoje podemos dizer que o mais provável é o fim do ciclo de aperto monetário nas principais economias desenvolvidas.

Não podemos deixar de mencionar, ainda no campo externo, a eclosão de mais um ponto de tensão geopolítica no mundo, dessa vez no Oriente Médio, com o ataque promovido pelo Hamas e a posterior invasão de Gaza pelo exército de Israel, causando mais uma grave crise humanitária e escalando a tensão política ao redor do mundo.

No cenário interno a situação infelizmente não melhorou, muito embora o Congresso tenha feito a pauta andar com a aprovação, na Câmara dos Deputados, do PL 4173, projeto de lei que muda as regras de tributação para diversas classes de ativos, como fundos imobiliários e FIAGRO, por exemplo, que agora necessitariam de pelo menos 100 cotistas para ter direito à isenção na distribuição de dividendos, e, também muda a tributação de alguns veículos de investimento, como fundos exclusivos, que passam a ter que pagar impostos sobre ganhos (o chamado come cotas) a cada seis meses. O Senado também deu a sua contribuição com a aprovação do relatório do senador Eduardo Braga sobre a reforma tributária, que agora passará por nova análise na Câmara dos Deputados. Apenas para deixar claro, do ponto de vista dos investidores e nosso, por óbvio, o aumento de tributação promovido pela aprovação, na Câmara do PL 4173 e da provável aprovação definitiva da reforma tributária, cheia de exceções no que toca às alíquotas de diversos segmentos, não é positivo, mas, para o governo, fazer a pauta andar e conseguir aprovar reformas importantes e aumentar a arrecadação é bastante positivo.

O fato muito negativo foram as declarações do presidente Lula sobre a meta de déficit primário zero para o ano de 2024 prevista na nova política fiscal do governo que foi recém aprovada e defendida pela equipe do Ministério da Fazenda, capitaneado pelo ministro Fernando Haddad. Ao afirmar que não quer cortar gastos e que ter um déficit primário de 0,25% ou 0,50%, ao contrário da meta de zerar esse déficit, não é relevante, o presidente passou um péssimo recado aos agentes financeiros, o que foi decisivo para a piora dos mercados ao fim de outubro. O fato é que o comportamento da política fiscal do governo é decisivo para abrir espaço para uma política monetária mais acomodativa promovida pelo BACEN. Cortar juros com mais intensidade é necessário para promovermos um aumento da expectativa de crescimento do PIB em 2024 e 2025. Crescer mais significa arrecadar mais e com isso tentar estabilizar a relação dívida/PIB que no Brasil, economia emergente, está bem alta. A disputa política que ocorre dentro do governo, com uma área liderada pelo ministro chefe da Casa Civil, Rui Costa defendendo o aumento de gastos e uma política fiscal expansionista, aparentemente conseguiu a



adesão do presidente Lula e deixou o ministro Haddad em uma situação no mínimo constrangedora. A falta de percepção do presidente Lula sobre a dinâmica necessária para colocar o país em uma rota de crescimento sustentável fez com que lembrássemos da ex-presidente Dilma.

Como vimos, o desafio hoje está mais no Brasil do que no cenário global. Hoje temos um Congresso com um apetite maior para a definição de pautas que sejam importantes para o crescimento do país. Podemos verificar que algumas bancadas temáticas, como a Frente Parlamentar da Agricultura (FPA), não se intimidam e funcionam como contraponto ao executivo nas pautas que lhe são caras. Acreditamos que essa dinâmica de freios e contrapesos das instituições brasileiras funcionará de forma positiva e que os mercados voltarão a caminhar para o lado positivo até o fim do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

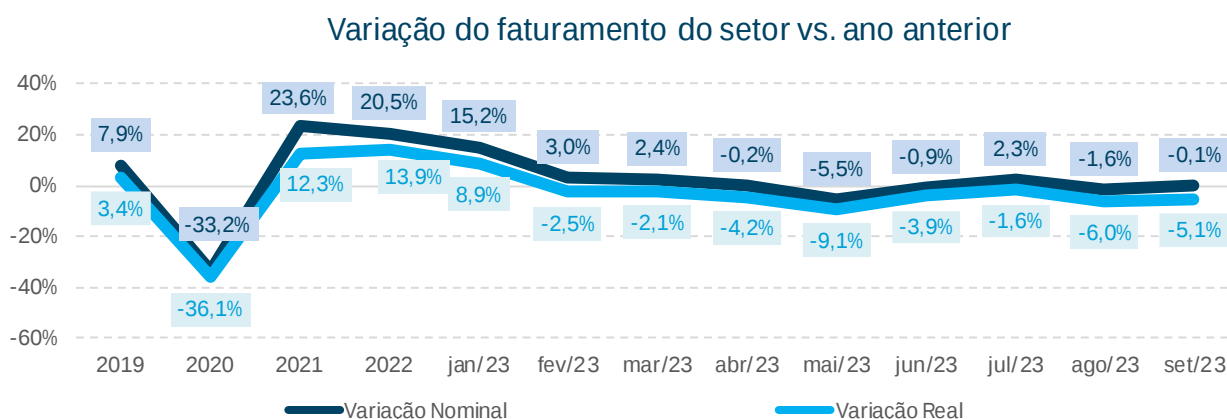
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,1% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 5,1%.

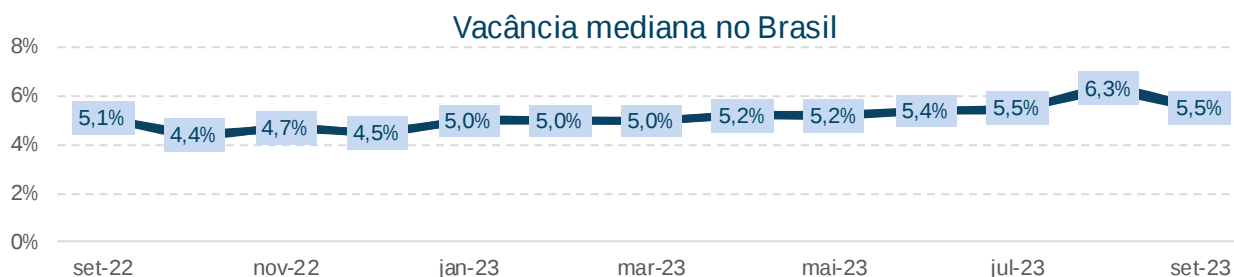
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Set/23	5,5%	6,5%	4,6%	4,8%	5,8%
Ago/23	6,3%	7,0%	4,4%	5,8%	6,5%



Fonte: Abrasce.

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

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

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.078 em setembro, o que representa um crescimento de 7,1% considerando o portfólio atual vs. portfólio de setembro de 2022. No acumulado do ano, há crescimento de 9,8% vs. mesmo período de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa e Jardim Sul e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 3,3% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no acumulado do ano, um crescimento de 7,3% vs. mesmo período de 2022.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou setembro com 7,4% da ABL vaga vs. 8,2% em agosto. Os principais responsáveis pela redução da vacância foram os shoppings West Plaza e São Bernardo.

NOI/M²: Em setembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 77,5 /m², um crescimento de 4,5% considerando portfólio atual vs. o portfólio de setembro de 2022. No acumulado do ano, o crescimento é de 9,8% vs. mesmo período de 2022. Os destaques do mês foram: Floripa (30,1%), VillaLobos (+19,0%) e Tivoli (+17,9%).

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

Setembro - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. set/22	YTD vs. 2022.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. set/22	YTD vs. 2022
Penha	14%	88%	29.769	7,6%	1.342	6,1%	6,8%	76,7	1,4%	8,0%
West Plaza ²	11%	89%	36.781	13,0%	587	-12,5%	-2,3%	44,9	-5,1%	-1,0%
Pq D. Pedro ²	11%	10%	126.518	2,6%	1.190	3,8%	11,1%	123,2	-1,6%	10,5%
Jardim Sul	10%	40%	28.739	3,4%	1.751	5,4%	10,9%	127,3	2,8%	14,9%
Mooca	8%	20%	42.070	1,0%	1.702	6,0%	9,1%	137,6	3,5%	12,7%
Tivoli	8%	59%	25.821	0,7%	1.158	7,2%	7,8%	86,1	17,9% ⁵	16,0% ⁵
São Bernardo	8%	35%	42.899	1,6%	908	-1,5%	6,9%	76,7	11,8%	9,7%
Villa Lobos	6%	15%	28.203	1,6%	2.257	3,7%	12,5%	217,2	19,0%	14,8%
IFONH	5%	49%	20.048	0,9%	1.471	17,7%	14,9%	80,1	17,8%	12,2%
Pr. da Moça	4%	23%	30.128	1,5%	1.059	1,2%	5,7%	89,9	10,1%	3,4% ⁶
Floripa ²	4%	25%	47.960	3,1%	910 ⁴	5,2%	8,7%	58,0	30,1%	22,2%
Santana	3%	15%	26.659	10,4%	1.001	5,2%	2,3%	73,0	-36,7%	-8,0%
Suzano	2%	15%	25.029	1,9%	1.017	3,6%	7,0%	94,9	8,2%	-0,5%
Goiabeiras	1%	54%	26.320	32,5%	323	3,2%	-0,4%	-9,2	na	na
Franca	0,03%	0%	18.738	3,1%	1.284	7,3%	9,0%	84,2	-1,2%	24,8%
HGBS^{1 3}	-	-	176.847	7,4%	1.078	7,1%	9,8%	77,5	4,5%	9,8%

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

² Participação indireta via WPLZ11, HPDP11 e FLRP11.

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

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, o crescimento seria de 11,6% vs. set-22 e 10,5% no acumulado do ano.

⁶ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2022, o crescimento seria de 10,1% no acumulado do ano.

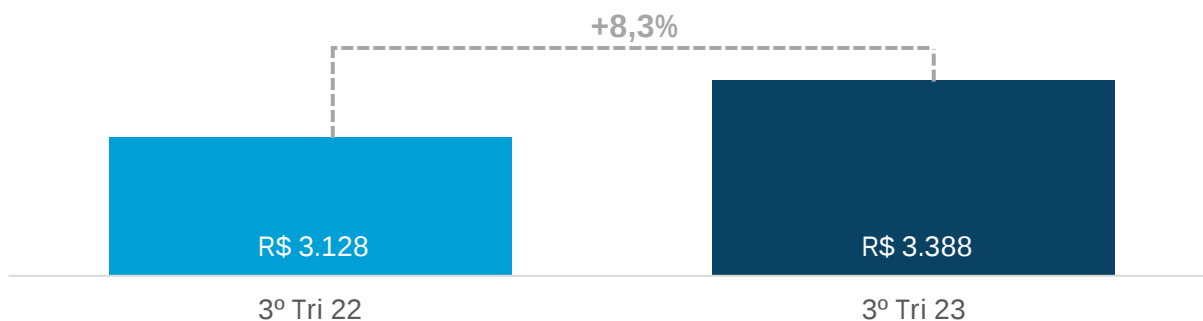
Fonte: Hedge, Administradoras.

INDICADORES TRIMESTRAIS

Neste mês, trazemos os indicadores do portfólio referentes ao terceiro trimestre de 2023.

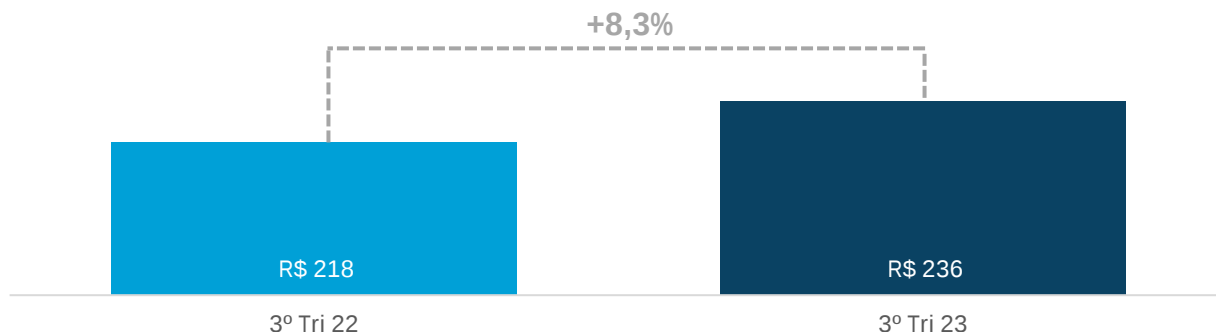
VENDAS / M²

O Fundo apresentou vendas de R\$ 3.388/m² no terceiro trimestre de 2023, o que representa um crescimento de 8,3% em relação ao terceiro trimestre de 2022. Os principais destaques do segundo trimestre de 2023 foram: Novo Hamburgo (17,6%), VillaLobos (9,0%) e Jardim Sul (7,6%). Vale mencionar que no período foram incluídos na base dois imóveis e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 4,8%.



NOI / M²

O NOI/m² do Fundo ficou em R\$ 236/m² no terceiro trimestre de 2023, um aumento de 8,3% em relação ao mesmo período de 2022. No terceiro trimestre de 2023, os destaques do portfólio no neste indicador foram: Floripa (25,3%), Tivoli (18,1%) e VillaLobos (12,3%). Vale destacar que o Tivoli possui recebimentos não recorrentes que, quando retirados da base, levam o crescimento para 11,4%.



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Ao lado esquerdo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no terceiro trimestre, comparado ao realizado no mesmo trimestre de 2022.



Fonte: Hedge, Administradoras

REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL - PENHA

Em 8 de novembro de 2023 foi divulgado [Fato Relevante](#) informando a reavaliação do Shopping Penha, que resultou em um valor 8,52% superior ao valor contábil atual do imóvel, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 0,94% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de divulgação.

As avaliações dos demais shoppings do portfólio já estão em curso e serão anunciadas na medida em que forem concluídas.

9ª EMISSÃO DE COTAS

Em 9 de outubro de 2023 foi divulgado o [Anúncio de Encerramento](#) da Oferta Pública de Distribuição da 9ª Emissão de Cotas do Hedge Brasil Shopping FII com 2.729.800 Novas Cotas distribuídas, o que representa um montante total captado de R\$ 619.691.898,00 considerando o preço de emissão com custos de R\$ 227,01 / cota.

Os investidores que entraram na Oferta receberam recibos de subscrição, que foram convertidos em cotas do HGBS11 em 06 de novembro de 2023.

Após a conversão, o patrimônio do Fundo passou a ser composto por 12.729.800 cotas que, considerando o valor patrimonial do encerramento de outubro, representariam um valor patrimonial de R\$ 2,9 bilhões.

ALOCÇÃO DOS RECURSOS

Conforme divulgado nos últimos Fatos Relevantes, o Fundo firmou instrumentos vinculantes para a aquisição de participações em 3 ativos: 60% do [Shopping Capim Dourado](#), até 60% do [Shopping Jardim Sul](#) e duas aquisições que totalizam 65% do [Boulevard Shopping Bauru](#), que são mais bem detalhadas a frente.

As operações estão sujeitas à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização, em termos satisfatórios para todas as partes, dos documentos das transações e da obtenção de todas as aprovações necessárias de terceiros. Destacamos que em nenhuma destas transações há o risco de exercício de direito de preferência.

Todas as aquisições estão em linha com a estratégia e estudo de viabilidade da 9ª Emissão, além de atender à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento do Fundo.

Nas páginas a seguir apresentamos os detalhes de cada uma das aquisições. Informações adicionais sobre as operações serão comunicadas ao mercado por meio de documentos adicionais, tais como Fatos Relevantes e relatórios gerenciais.

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

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

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

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

O processo de aquisição vem se desenvolvendo conforme e esperado e devemos superar todas as condições resolutivas ao longo das próximas semanas para, na sequência, concluir a aquisição. Assim que concluída, será disponibilizado novo Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da transação e impactos previstos no resultado do Fundo.

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

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

FICHA TÉCNICA: SHOPPING CAPIM DOURADO

VACÂNCIA	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
2,9% (setembro-23)	39,2 mil m ²	2010	Soul Malls

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

Lazer: Cinema Cinemark, Zig Zag Play

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

capimdouradosc.com.br



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

No dia 3 de outubro de 2023 foi divulgado ao mercado por meio do [Fato Relevante](#) que o Fundo firmou Compromisso de Venda e Compra para aquisição de participação equivalente a 43% do Boulevard Shopping Bauru, localizado na cidade de Bauru, interior do estado de São Paulo, transação já aprovada pelo CADE e pendente apenas da finalização de diligência interna. Adicionalmente, em 13 de novembro, foi anunciado uma nova transação de 22% do Boulevard Shopping Bauru, totalizando uma participação de 65% no empreendimento.

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

O Boulevard Shopping Bauru é o maior centro de compras de Bauru¹, cidade que é sede da região administrativa que engloba 39 outros municípios vizinhos, abrangendo uma área de influência com população de aproximadamente 1,1 milhão de pessoas².

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

FICHA TÉCNICA: BOULEVARD SHOPPING BAURU

VACÂNCIA	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
6,4% (setembro-23)	34,7 mil m ²	2012	Allos

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

Lazer: Cinépolis, Parkland e Hobby Boliche

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

boulevardshoppingbauru.com.br



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

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

O valor de referência da transação é de R\$ 343.831.462,00, para 60% do imóvel, representando um cap rate de 8,25%, considerando o NOI Caixa estimado para o ano de 2023, o que representa um cap rate de 8,9%, considerando o NOI Caixa estimado para os 12 meses seguintes à conclusão da transação e é 4,0% inferior ao laudo de avaliação elaborado pela CBRE em julho de 2023¹.

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

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

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

Fonte: ¹ Laudo de avaliação disponível publicamente ([link](#)).

FICHA TÉCNICA: SHOPPING JARDIM SUL

VACÂNCIA	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
3,4% (setembro-23)	28,7 mil m ²	1990	Allos

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

Lazer: UCI Cinemas.

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

www.shoppingjardimsul.com.br



GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

No relatório de julho, mencionamos o otimismo com o ciclo de mercado que se iniciou com o primeiro corte de juros em mais de três anos e que buscaríamos aproveitar este cenário, realizando a reciclagem de ativos do portfólio e compra de novos ativos com maiores retornos prospectivos. Já havíamos anunciado a operação do JRDM11 que gerou ao Fundo um lucro de R\$ 1,00 / cota, considerando as 10.000.000 de cotas do Fundo no momento da operação. Durante o mês de agosto, anunciamos a venda parcial de mais dois ativos, que deverá gerar ao Fundo R\$ 4,95 / cota, já considerando a quantidade de cotas após a 9ª Emissão e sem considerar ainda a correção das parcelas a prazo pelo IPCA.

Para maiores informações, recomendamos a leitura do relatório gerencial de [agosto](#).

Lucro não recorrente / cota	JRDM11	IFONH	HPDP11	Total
2º semestre de 2023	R\$ 1,00	R\$ 1,55	R\$ 1,36	R\$ 3,91
1º semestre de 2024	-	R\$ 0,52	R\$ 1,00	R\$ 1,52
2º semestre de 2024	-	R\$ 0,52	-	R\$ 0,52
Total até dez/24	R\$ 1,00	R\$ 2,59	R\$ 2,36	R\$ 5,95

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

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em outubro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,64 / cota. O Fundo distribuirá R\$ 2,00 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2023, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2023.

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

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

HGBS 11	out-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	13.802.380	1,38	140.314.914	1,40
Imóveis	10.402.710	1,04	102.820.892	1,03
FIs Estratégicos - Rendimento	3.399.670	0,34	37.494.022	0,37
Outras Receitas	5.808.891	0,58	24.574.198	0,25
FIs Líquidos - Rendimento	1.093.081	0,11	12.310.765	0,12
CRI	593.085	0,06	6.074.217	0,06
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	4.122.724	0,41	6.189.216	0,06
Total de Despesas	(3.160.811)	(0,32)	(22.745.968)	(0,23)
Despesas operacionais	(1.212.458)	(0,12)	(14.867.499)	(0,15)
Despesas financeiras	(1.948.353)	(0,19)	(7.878.469)	(0,08)
Resultado Operacional	16.450.460	1,65	142.143.143	1,42
Lucro Operações	(95.933)	(0,01)	8.882.704	0,09
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	10.005.392	0,10
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(95.800)	(0,01)	(1.121.957)	(0,01)
IR Ganho FIs	(132)	(0,00)	(730)	(0,00)
Resultado	16.354.527	1,64	151.025.847	1,51
Rendimento Recibos*	3.792.146	-	4.602.706	-
Rendimento HGBS11	20.000.000	2,00	161.000.000	1,61

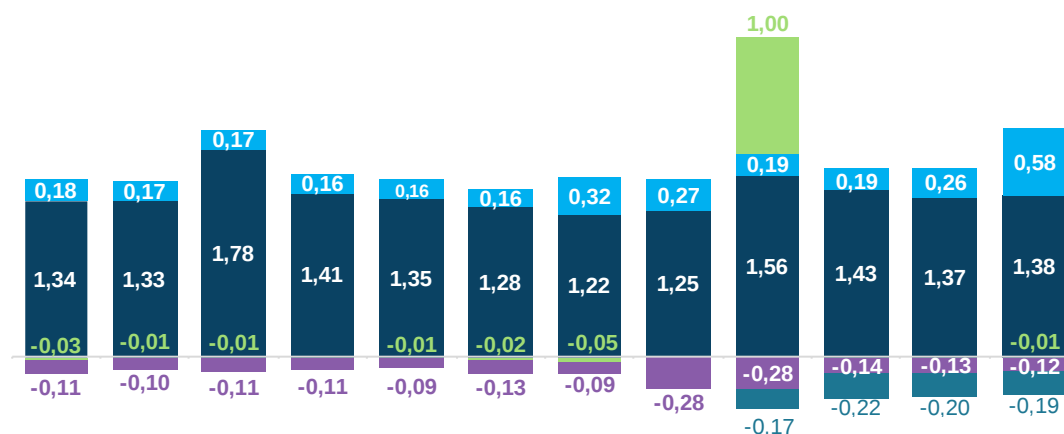
Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégicos – Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11 e ABCP11. Outras Receitas: FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos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

Fonte: Hedge

* Rendimento distribuído aos detentores de recibos da 9ª Emissão de cotas do Fundo, sendo R\$ 1,63 / cota para os 458.370 recibos do Direito de preferência (HGBS13) e para os 585.718 recibos das Sobras e Montante Adicional (HGBS14), além de R\$ 1,24 para os 1.685.712 recibos da Oferta (HGBS15).

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

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



	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	Média 12m
Resultado Total	1,37	1,39	1,82	1,46	1,41	1,29	1,39	1,23	2,30	1,26	1,29	1,64	1,49
Rendimento	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,45	1,45	1,45	1,55	2,00	2,00	2,00	1,58
Resultado Acumulado	1,54	1,54	1,96	2,02	2,03	1,88	1,82	1,60	2,35	1,61	0,82	0,08	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o resultado não recorrente projetado considerando as vendas de ativos já anunciadas, indicamos o patamar de rendimentos mensal médio para o restante de 2023 em R\$ 2,00 / cota.

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

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 228,62**.

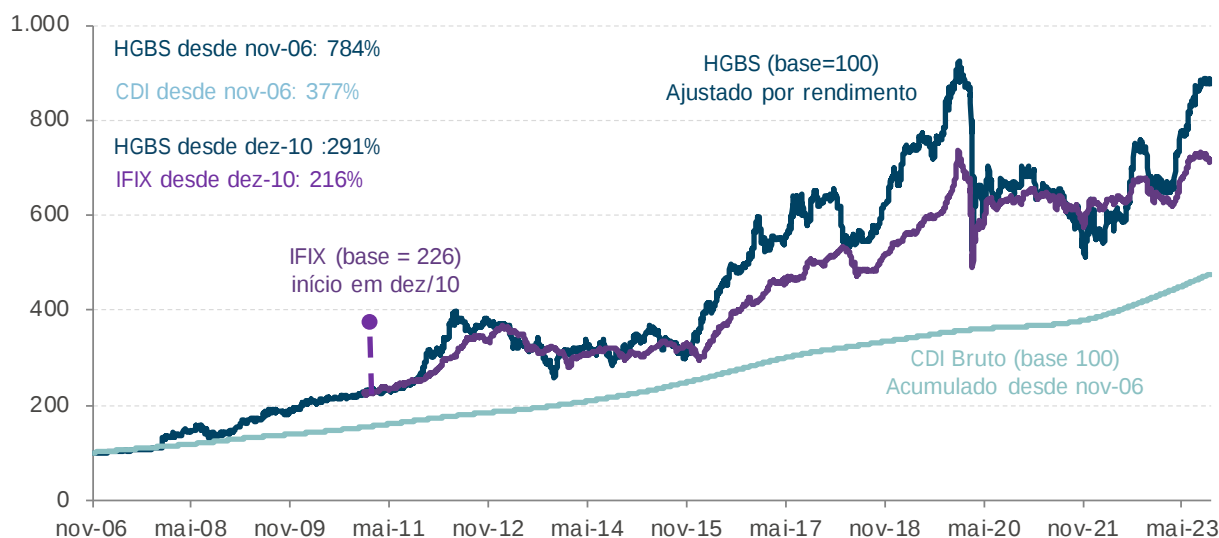
Hedge Brasil Shopping FII	out/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	231,98	190,14	208,47	100,00
Renda Acumulada	0,9%	8,2%	8,8%	237,2%
Ganho de Capital Líquido	-1,4%	16,2%	7,7%	102,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,6%	25,3%	17,2%	1.086,4%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-6,8%	31,2%	17,2%	15,8%
% CDI Líquido	-	271,9%	152,1%	392,1%
Retorno Total Bruto	-0,6%	28,4%	18,4%	365,8%
IFIX	-2,0%	10,1%	5,5%	215,6%¹
% IFIX	-	293,8%	335,5%	135,0%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

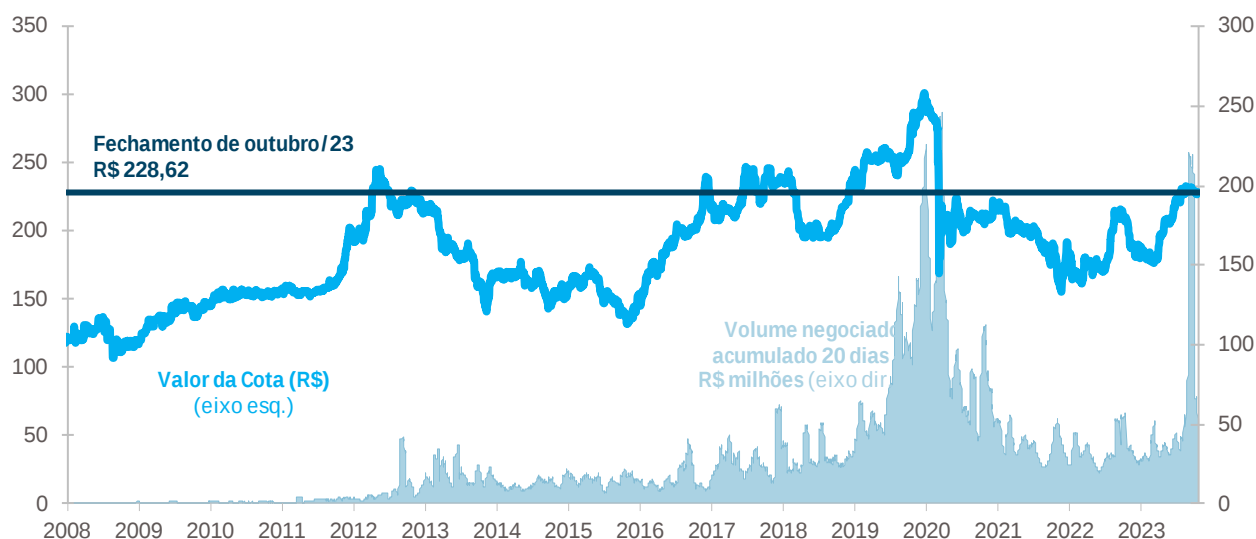


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Conforme destacado em [Fato Relevante](#), durante o mês de setembro o Fundo passou a integrar a carteira do índice internacional FTSE Global All-Cap. Este movimento colaborou para o aumento do volume de cotas negociadas no mês de setembro.

Negociação B3	out/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	55,5	600,0	660,6
Giro (em % do total de cotas)	2,4%	28,2%	31,3%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

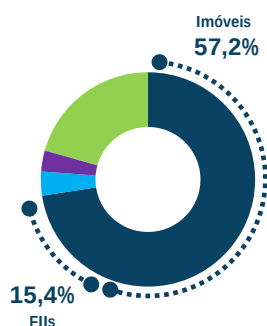
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 12 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

Destacamos que a carteira já reflete a subscrição de cotas da 9ª Emissão. Todo o montante captado está alocado em renda fixa, até que sejam concluídas as compras de ativos, o que gera o aumento do percentual de investimentos em ativos de renda fixa, conforme demonstrado abaixo.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

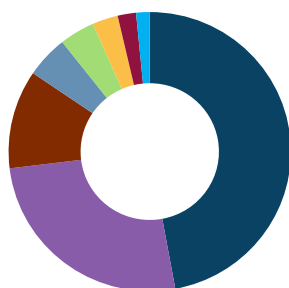
72,6% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 27,4% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



Estratégicos	72,6%
FIIs Líquidos	3,6%
CRIs e LCIs	3,2%
Fundos RF	20,6%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



Allos	48%
AD Shopping	26%
Lumine	11%
Iguatemi	5%
Plena Malls	4%
SYN	3%
HBR	2%
Soul Malls	1%

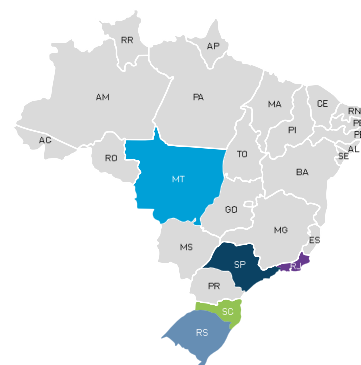
DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



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

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

Fonte: Hedge



ALAVANCAGEM DO FUNDO

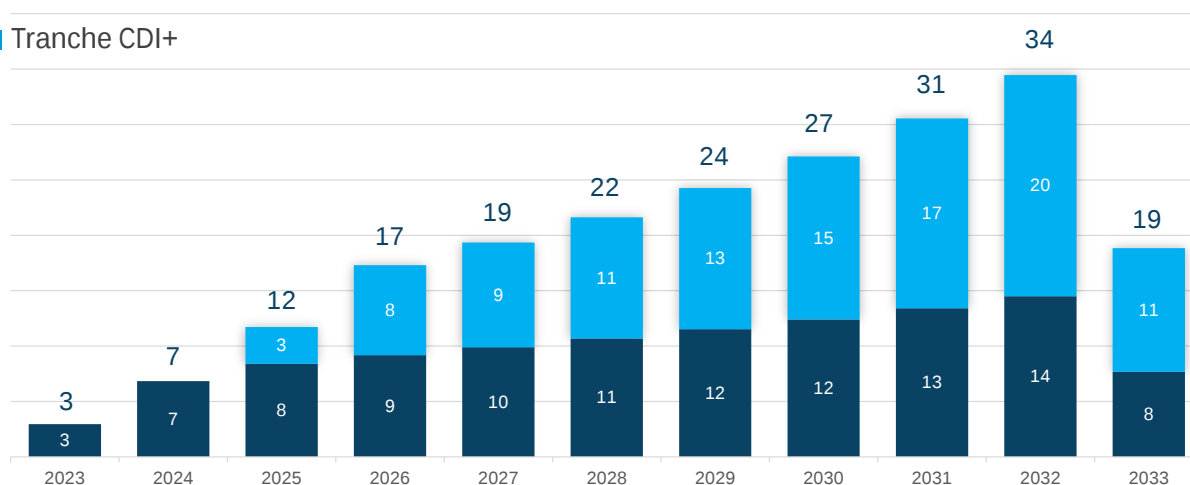
Em junho de 2023 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a aquisição do Shopping Jardim Sul, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL	9,6%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174 ^a e 196 ^a da TrueSec	197 ^a e 198 ^a da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 106.146.145,25	R\$ 107.682.946,95
Garantia	Cotas de FII's detidas pelo HGBS	Cotas de FII's detidas pelo HGBS
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Vencimento	27/06/2033	27/06/2033

FLUXO DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL

■ Tranche IPCA+

■ Tranche CDI+



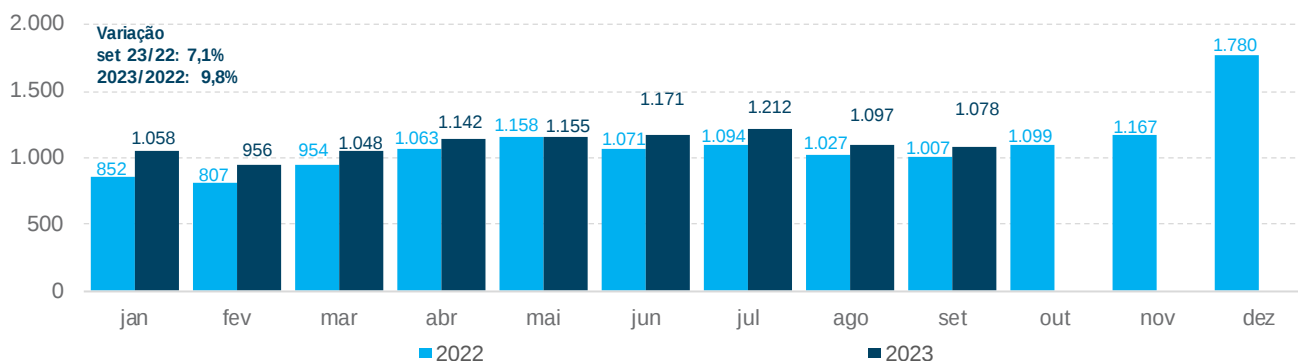
Fonte: Hedge, True Securitizadora

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

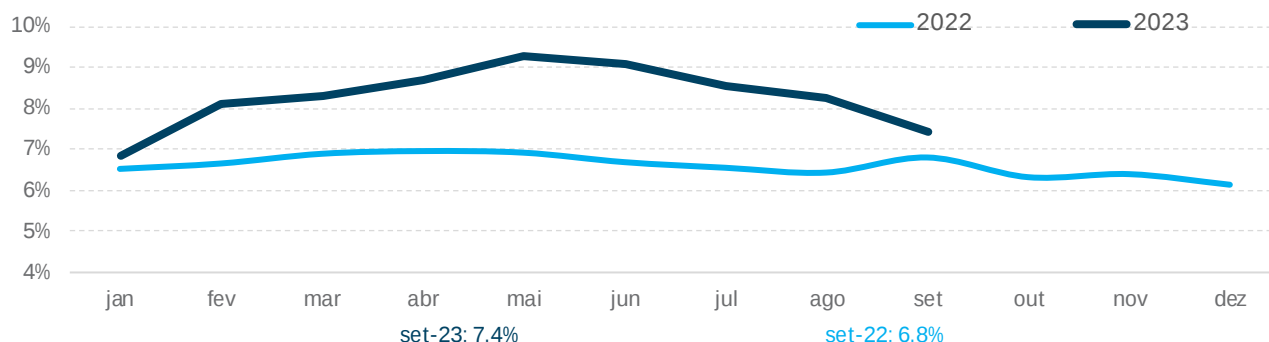
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa e Jardim Sul e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 3,3% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no acumulado do ano, um crescimento de 7,3% vs. mesmo período de 2022.



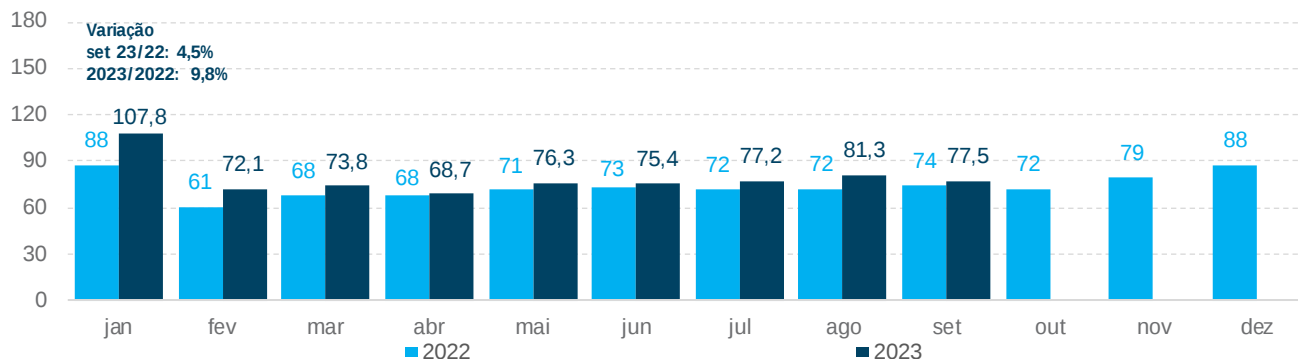
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 7,4% vs. 8,2% no mês anterior. Os principais responsáveis pela redução da vacância foram os shoppings West Plaza e São Bernardo.



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

Os destaques do mês foram: Floripa (30,1%), VillaLobos (+19,0%) e Tivoli (+17,9%).



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (14% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Tennis Bar (105 m²), Pandora (58 m²) e Multifarma (50 m²), saídas da Di Capelli (160 m²), Constance (118 m²), Promolivros (105 m²), BBurguer (53 m²) e Smart Case (51 m²).

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

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

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

www.shoppingpenha.com.br

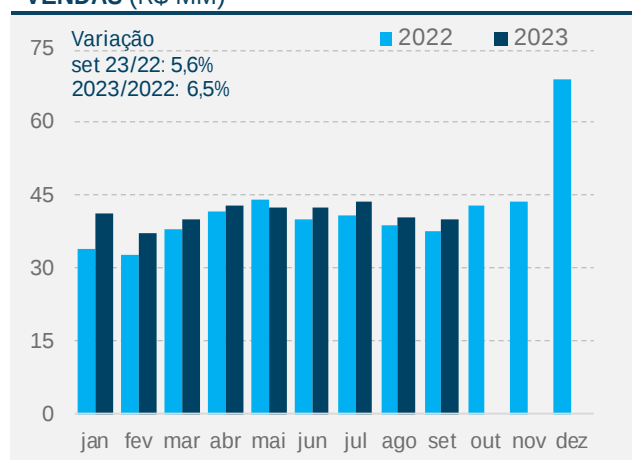


Fotos: Maurício Moreno

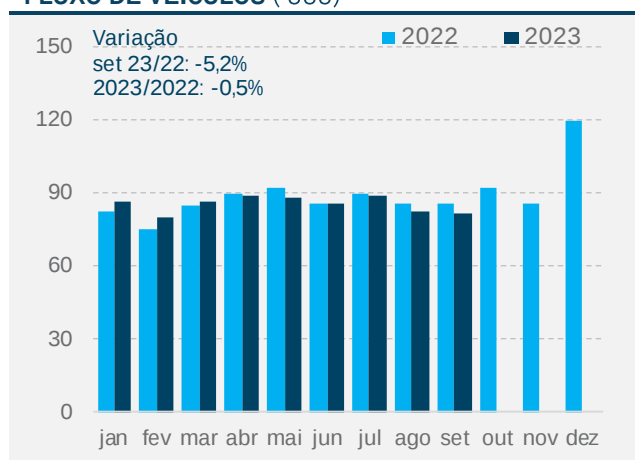
SHOPPING PENHA (14% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.864.842	1.957.595	-5%	17.782.450	17.212.546	3%
Aluguel complementar	97.538	71.051	37%	1.524.485	1.441.068	6%
Aluguel quiosques/stands	423.311	350.208	21%	3.719.632	3.285.024	13%
Outras receitas	110.177	26.466	316%	417.455	346.412	21%
Receitas totais	2.495.869	2.405.320	4%	23.444.021	22.285.050	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(290.210)	(148.535)	95%	(2.034.569)	(1.431.101)	42%
Outras despesas	(266.718)	(217.767)	22%	(1.880.819)	(2.016.152)	-7%
Despesas totais	(556.928)	(366.302)	52%	(3.915.388)	(3.447.253)	14%
Resultado operacional (NOI)	1.938.941	2.039.018	-5%	19.528.634	18.837.798	4%
Resultado estacionamento	345.605	223.639	55%	3.387.151	2.441.684	39%
NOI + estacionamento	2.284.546	2.262.657	1%	22.915.784	21.279.482	7,7%
Benfeitorias	(121.644)	(630.885)	-81%	(1.718.507)	(2.258.533)	-24%
Resultado não operacional	-	-	-	(436.431)	-	#DIV/0!
Fluxo de caixa total	2.162.903	1.631.772	33%	20.760.846	19.020.949	9%

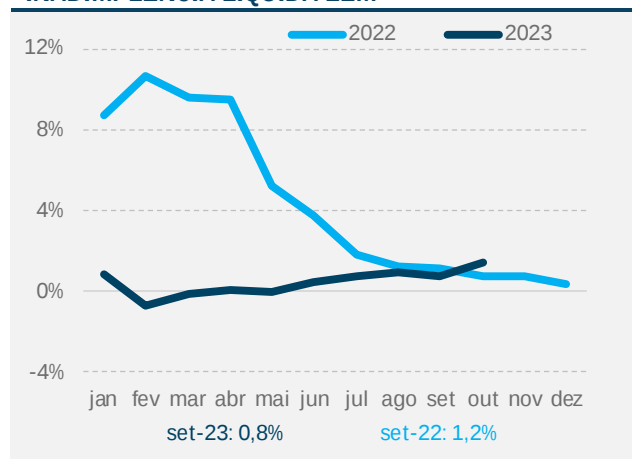
VENDAS (R\$ MM)



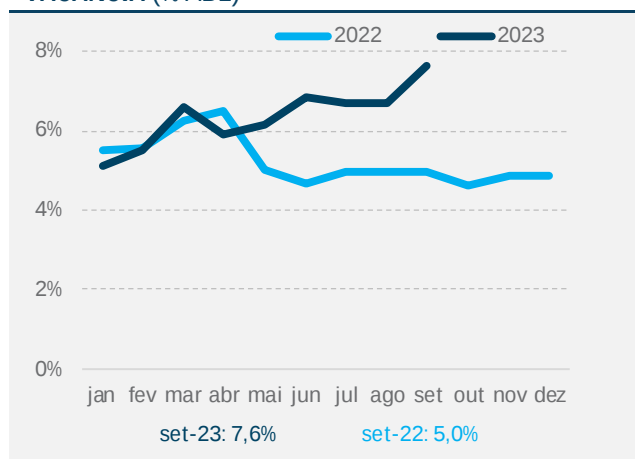
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (11% da carteira – 9% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

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

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

Movimentações comerciais: entradas da Cacau Show (248 m²), Natura (61 m²) e Ikan (35 m²), saídas da Mahogany (51 m²) e Blue Power (35 m²), ampliação de 265 m² da área locada para a Decor Social.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

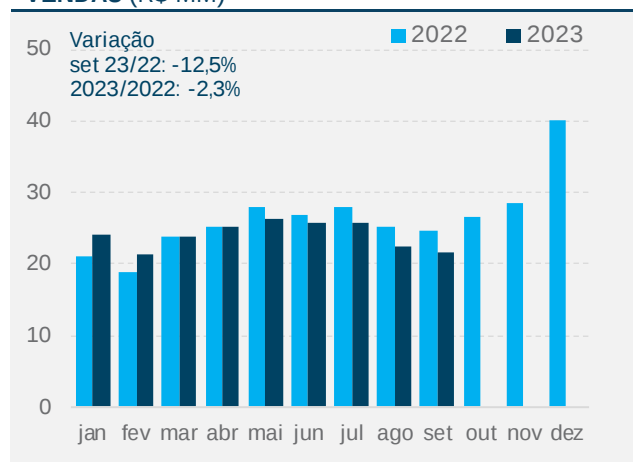


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

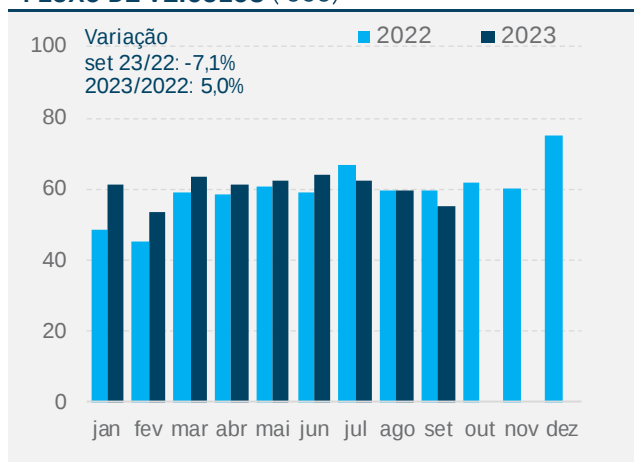
SHOPPING WEST PLAZA (11% da carteira – 9% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.362.119	1.393.938	-2%	13.122.514	11.516.882	14%
Aluguel complementar	159.857	195.026	-18%	1.852.809	2.063.043	-10%
Aluguel quiosques/stands	210.517	293.737	-28%	2.178.357	3.158.310	-31%
Outras receitas	87.062	62.010	-	257.824	184.482	40%
Receitas totais	1.819.556	1.944.711	-6%	17.411.503	16.922.717	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(417.703)	(487.028)	-14%	(4.324.679)	(3.515.503)	23%
Outras despesas	(236.717)	(258.118)	-8%	(2.311.978)	(1.953.519)	18%
Despesas totais	(654.420)	(745.146)	-12%	(6.636.657)	(5.469.022)	21%
Resultado operacional (NOI)	1.165.135	1.199.566	-3%	10.774.847	11.453.694	-6%
Resultado estacionamento	487.415	541.158	-10%	4.891.642	4.366.738	12%
NOI + estacionamento	1.652.551	1.740.724	-5%	15.666.489	15.820.433	-1%
Benfeitorias	(832.434)	(40.389)	1961%	(5.685.570)	(152.353)	3632%
Resultado não operacional	(417.462)	-	-	(1.879.082)	-	-
Fluxo de caixa total	402.656	1.700.335	-76%	8.101.837	15.668.080	-48%

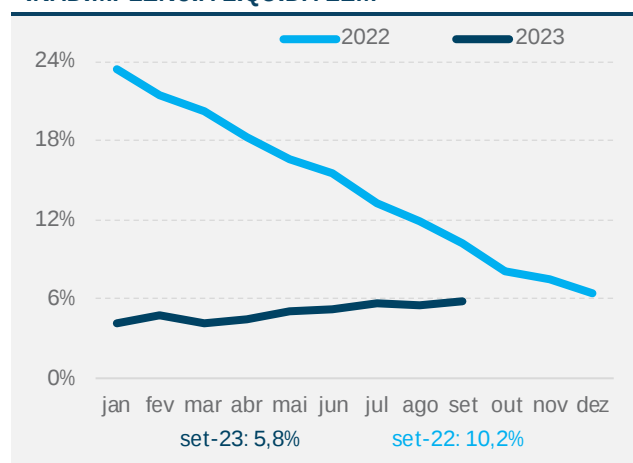
VENDAS (R\$ MM)



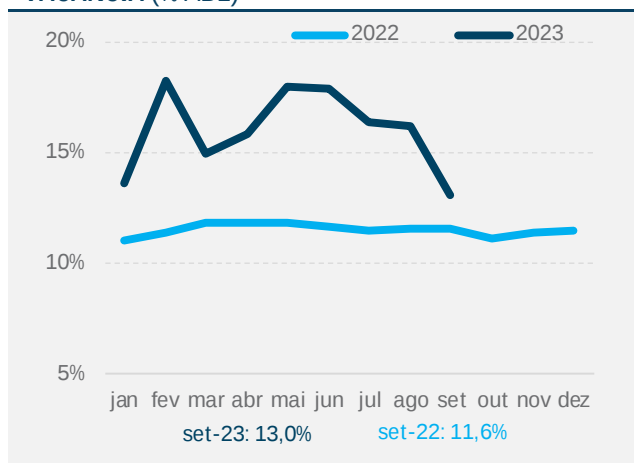
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARDIM SUL (10% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Bayard (123 m²).

PARTICIPAÇÃO 40%	ABL TOTAL 28,7 mil m²	OPERAÇÕES 171	INAUGURAÇÃO 1990	OPERADOR Allos
---------------------	--------------------------	------------------	---------------------	-------------------

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

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

www.shoppingjardimsul.com.br

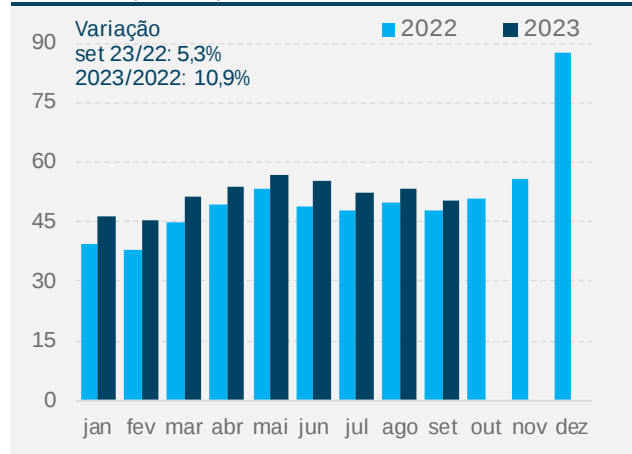


Fotos: Maurício Moreno

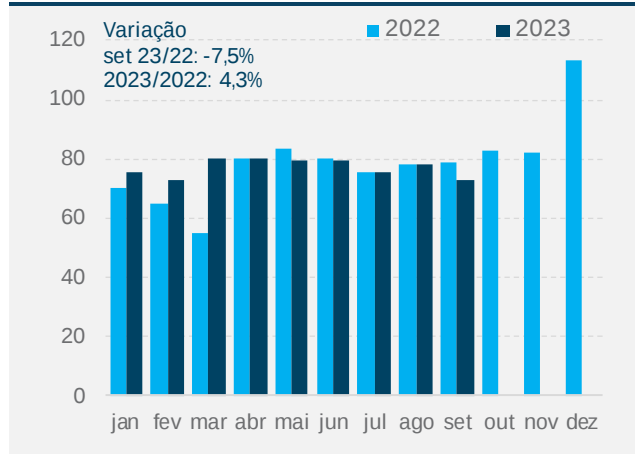
SHOPPING JARDIM SUL (10% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.742.402	2.706.510	1%	25.746.297	23.927.457	8%
Aluguel complementar	135.383	40.665	233%	1.518.719	1.435.146	6%
Aluguel quiosques/stands	545.827	501.468	9%	4.947.297	3.793.218	30%
Outras receitas	55.063	27.187	103%	743.044	247.807	200%
Receitas totais	3.478.674	3.275.830	6%	32.955.357	29.403.627	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(102.065)	(112.293)	-9%	(911.171)	(982.770)	-7%
Outras despesas	(542.994)	(403.866)	34%	(4.591.452)	(4.611.496)	0%
Despesas totais	(645.058)	(516.158)	25%	(5.502.623)	(5.594.266)	-2%
Resultado operacional (NOI)	2.833.616	2.759.671	3%	27.452.734	23.809.361	15%
Resultado estacionamento	825.538	801.914	3%	7.713.036	6.800.332	13%
NOI + estacionamento	3.659.154	3.561.585	3%	35.165.769	30.609.693	15%
Benfeitorias	(502.413)	(1.261.509)	-60%	(3.992.682)	(4.378.330)	-9%
Resultado não operacional	(54.927)	(16.275)	237%	(284.526)	(211.908)	34%
Fluxo de caixa total	3.101.814	2.283.802	36%	30.888.562	26.019.455	19%

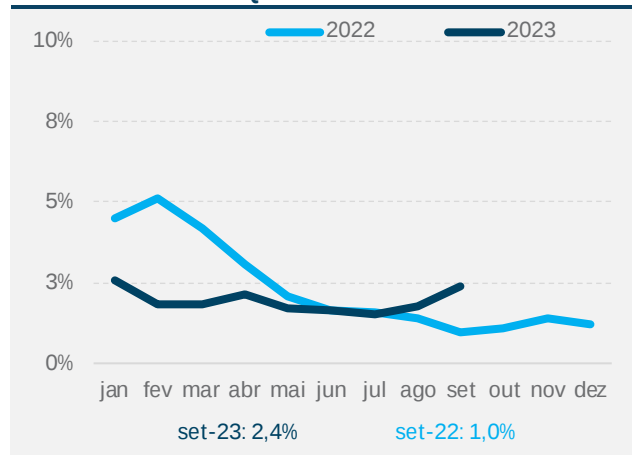
VENDAS (R\$ MM)



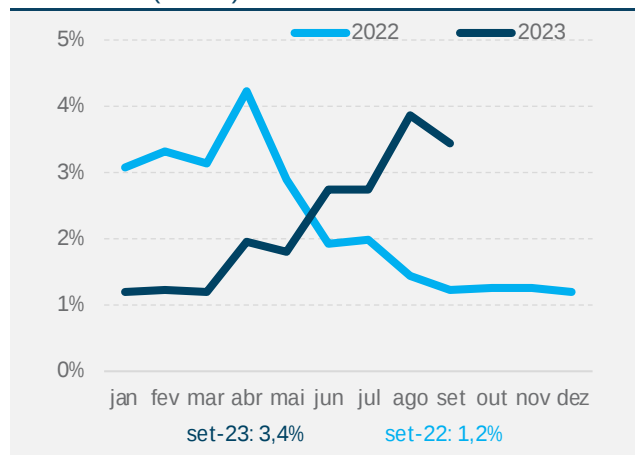
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada na vacância de uma área de 34 m² que estava classificada como reserva técnica.

PARTICIPAÇÃO 20%	ABL TOTAL 42,0 mil m ²	OPERAÇÕES 217	INAUGURAÇÃO 2011	OPERADOR Allos
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

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

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

www.moocaplaza.com.br

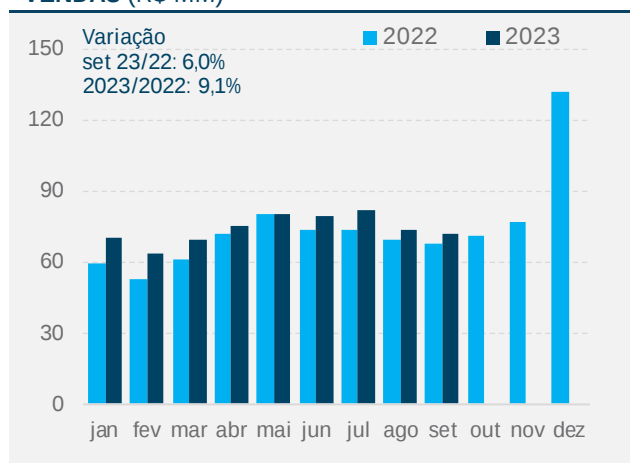


Fotos: Maurício Moreno.

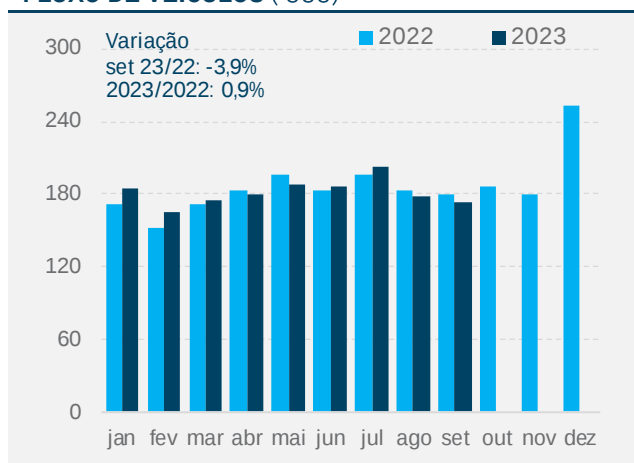
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.588.349	4.547.921	1%	43.383.826	41.293.060	5%
Aluguel complementar	257.658	175.148	47%	3.959.784	2.612.715	52%
Aluguel quiosques/stands	885.759	845.304	5%	6.000.511	6.101.580	-2%
Outras receitas	189.212	126.128	50%	1.755.945	1.120.492	57%
Receitas totais	5.920.979	5.694.502	4%	55.100.067	51.127.848	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(258.087)	(68.241)	278%	(452.151)	(917.152)	-51%
Outras despesas	(1.492.586)	(1.348.370)	11%	(12.713.420)	(11.990.893)	6%
Despesas totais	(1.750.673)	(1.416.611)	24%	(13.165.571)	(12.908.045)	2%
Resultado operacional (NOI)	4.170.306	4.277.891	-3%	41.934.496	38.219.803	10%
Resultado estacionamento	1.617.379	1.315.722	23%	13.823.718	11.283.742	23%
NOI + estacionamento	5.787.685	5.593.613	3%	55.758.214	49.503.544	13%
Benfeitorias	(370.657)	(407.099)	-9%	(1.327.820)	(1.604.789)	-17%
Resultado não operacional	(8.257)	(14.613)	-43%	(191.626)	153.122	-
Fluxo de caixa total	5.408.772	5.171.902	5%	54.238.768	48.051.878	13%

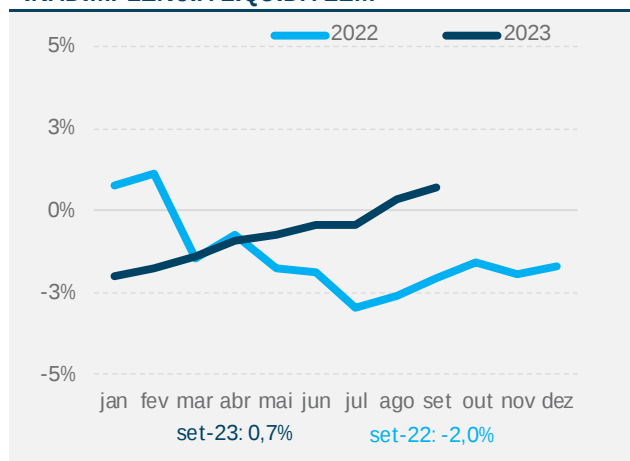
VENDAS (R\$ MM)



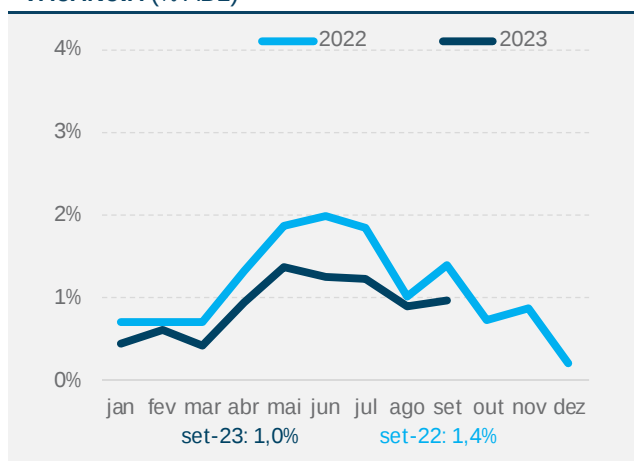
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

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

No mês de setembro foi assinado o contrato do Outback, reforçando o posicionamento do Tivoli como referência de gastronomia para as cidades de Santa Bárbara d'Oeste e Americana. A negociação para a entrada da marca envolveu a redução de uma âncora e o remanejamento de uma semi-âncora no shopping. A expectativa é que a inauguração da operação ocorra no primeiro semestre de 2023.

Movimentações comerciais: entradas do Mr Jones (78 m²) e Gourmetto (58 m²), saídas das operações Da Roça (58 m²), Laser Fast (40 m²) e Savana (23 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,8 mil m²	142	1998	AD Shopping

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

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

www.tivolishopping.com.br

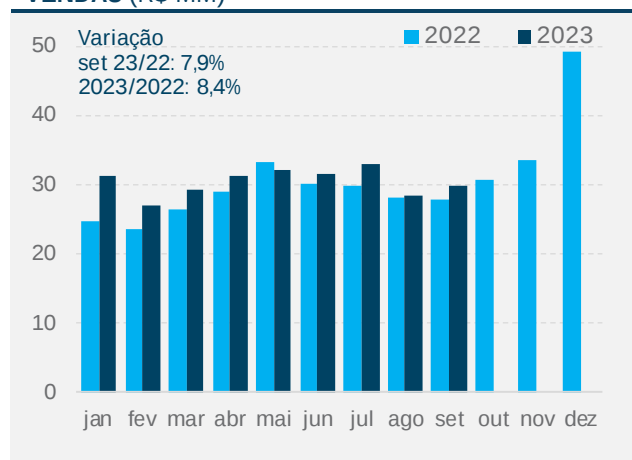


Fotos: Maurício Moreno

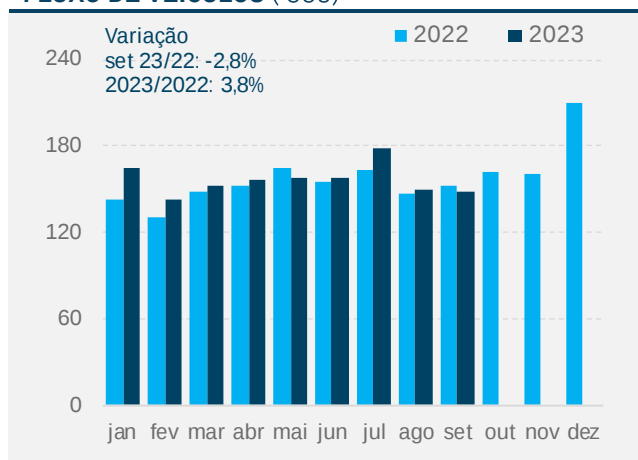
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.407.248	1.307.611	8%	12.532.761	11.346.128	10%
Aluguel complementar	246.254	212.206	16%	1.564.820	1.430.131	9%
Aluguel quiosques/stands	248.144	174.293	42%	2.066.482	1.876.239	10%
Outras receitas	165.399	15.029	1001%	1.293.319	301.817	329%
Receitas totais	2.067.045	1.709.139	21%	17.457.382	14.954.315	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(36.806)	(57.186)	-36%	(365.617)	(475.705)	-23%
Outras despesas	(290.566)	(208.612)	39%	(2.046.412)	(1.675.631)	22%
Despesas totais	(327.372)	(265.799)	23%	(2.412.029)	(2.151.337)	12%
Resultado operacional (NOI)	1.739.673	1.443.341	21%	15.045.352	12.802.978	18%
Resultado estacionamento	482.305	429.221	12%	4.076.370	3.607.263	13%
NOI + estacionamento	2.221.978	1.872.562	19%	19.121.722	16.410.241	17%
Benfeitorias	(170.552)	(228.632)	-25%	(713.786)	(2.047.378)	-65%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.051.426	1.643.931	25%	18.407.936	14.362.863	28%

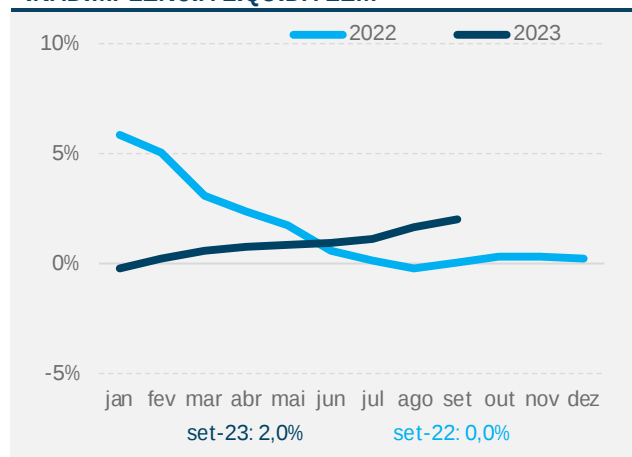
VENDAS (R\$ MM)



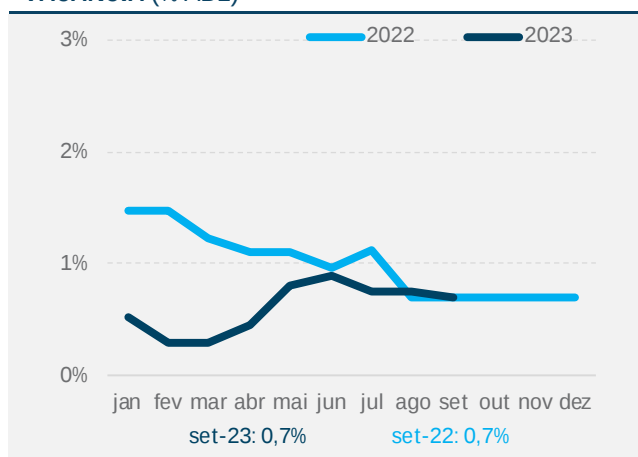
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Caedu (1.394 m²) no espaço deixado pela Marisa em abril, além da entrada da Casa Bauducco (48 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m ²	187	2012	Allos

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

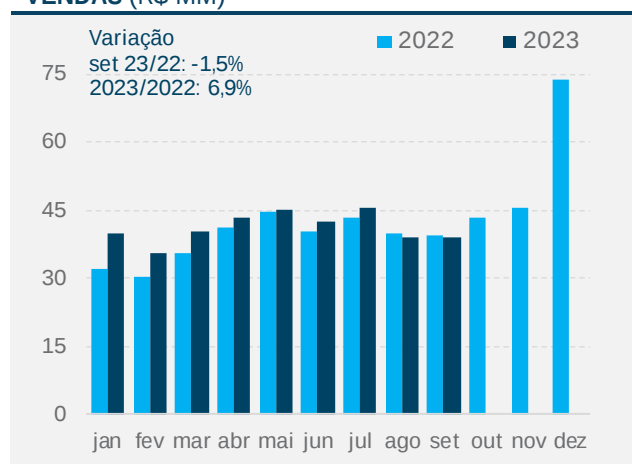


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

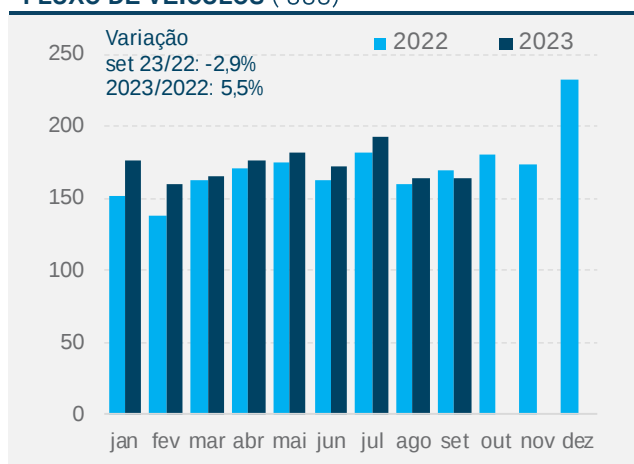
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.731.619	2.124.155	-18%	20.822.537	19.997.207	4%
Aluguel complementar	110.910	163.148	-32%	1.691.493	1.731.654	-2%
Aluguel quiosques/stands	880.790	374.952	135%	3.816.012	2.941.083	30%
Outras receitas	91.242	26.924	239%	505.747	407.702	24%
Receitas totais	2.814.560	2.689.178	5%	26.835.789	25.077.646	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(21.175)	(44.112)	-52%	(1.232.786)	(1.148.238)	7%
Outras despesas	(365.840)	(462.417)	-21%	(3.545.763)	(3.115.559)	14%
Despesas totais	(387.015)	(506.529)	-24%	(4.778.549)	(4.263.797)	12%
Resultado operacional (NOI)	2.427.545	2.182.649	11%	22.057.240	20.813.849	6%
Resultado estacionamento	862.802	757.265	14%	8.655.085	7.170.661	21%
NOI + estacionamento	3.290.347	2.939.914	12%	30.712.325	27.984.510	10%
Benfeitorias	-	(1.934)	-100%	(40.283)	(178.076)	-77%
Resultado não operacional	16.915	22.349	-24%	170.585	38.851	339%
Fluxo de caixa total	3.307.262	2.960.329	12%	30.842.628	27.845.285	11%

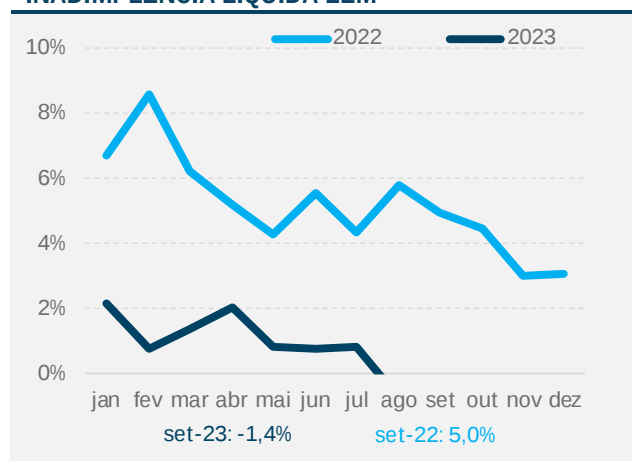
VENDAS (R\$ MM)



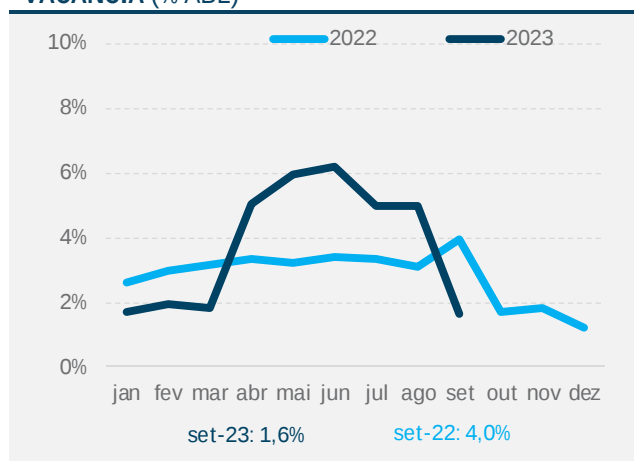
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas do Divino Fogão (62 m²), Les Nereides (54 m²), SOS Costura (15 m²), APTK Spirits (25 m²) e saída da Sunglass Hut (25 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	28,2 mil m²	217	2000	Allos

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

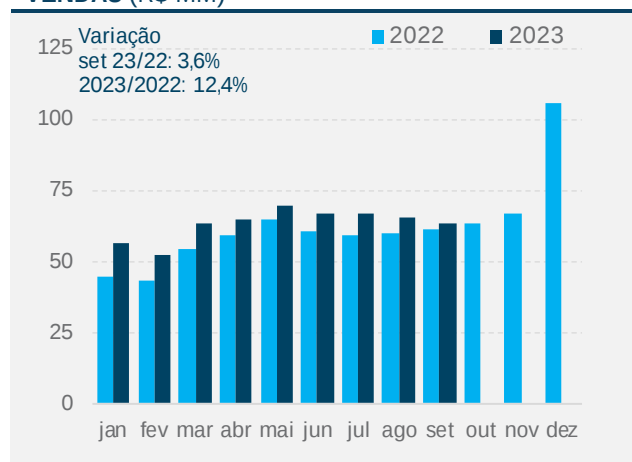


Fotos: Maurício Moreno.

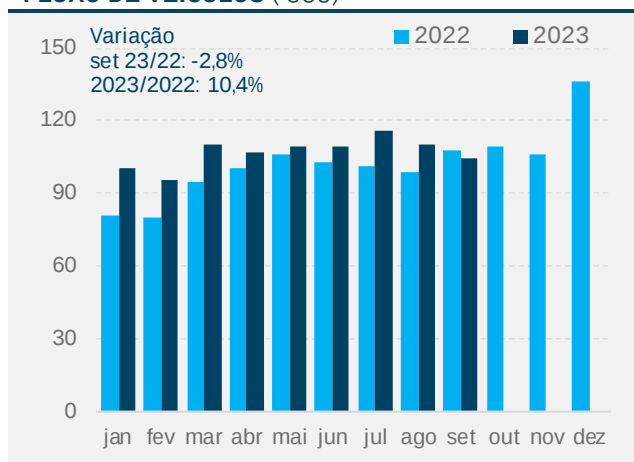
SHOPPING VILLALOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Varição vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.014.012	3.742.324	7%	39.235.605	35.708.175	10%
Aluguel complementar	304.217	278.250	9%	3.848.784	3.804.824	1%
Aluguel quiosques/stands	1.163.109	707.786	64%	7.608.219	5.240.068	45%
Outras receitas	144.872	193.573	-25%	1.265.664	750.536	69%
Receitas totais	5.626.210	4.921.934	14%	51.958.272	45.503.603	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(123.931)	(244.546)	-49%	(1.316.644)	(3.367.928)	-61%
Outras despesas	(566.268)	(671.650)	-16%	(6.284.132)	(4.063.237)	55%
Despesas totais	(690.199)	(916.195)	-25%	(7.600.776)	(7.431.166)	2%
Resultado operacional (NOI)	4.936.011	4.005.738	23%	44.357.496	38.072.437	17%
Resultado estacionamento	1.189.326	1.145.396	4%	11.214.134	10.424.275	8%
NOI + estacionamento	6.125.337	5.151.134	19%	55.571.630	48.496.713	15%
Benfeitorias	(1.144.570)	(1.255.361)	-9%	(12.942.161)	(9.841.630)	32%
Resultado não operacional	(21.552)	(111.075)	-81%	99.272	542.256	-82%
Fluxo de caixa total	4.959.215	3.784.698	31%	42.728.740	39.197.339	9%

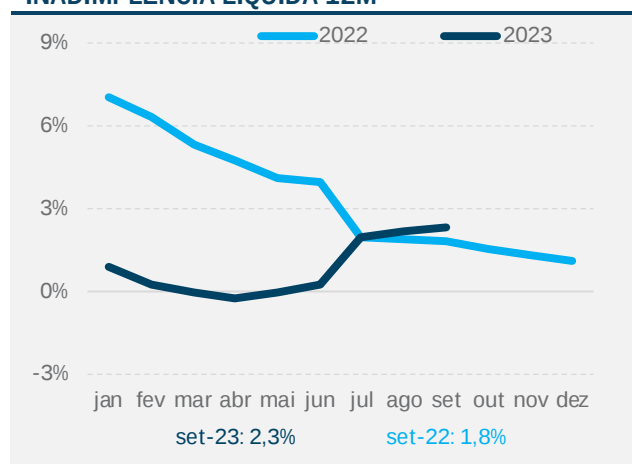
VENDAS (R\$ MM)



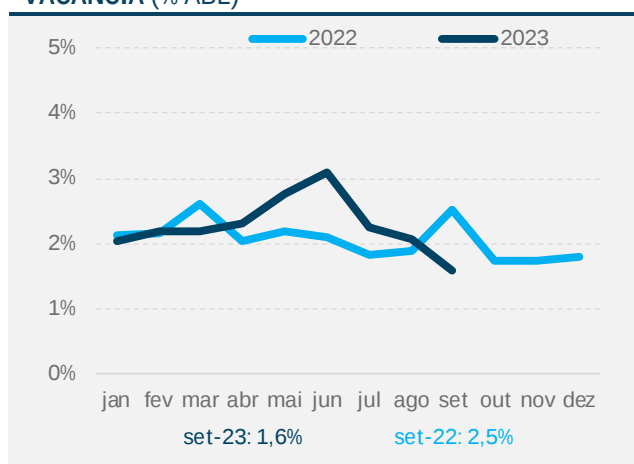
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Donuts Now (28 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
49%	20,1 mil m²	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

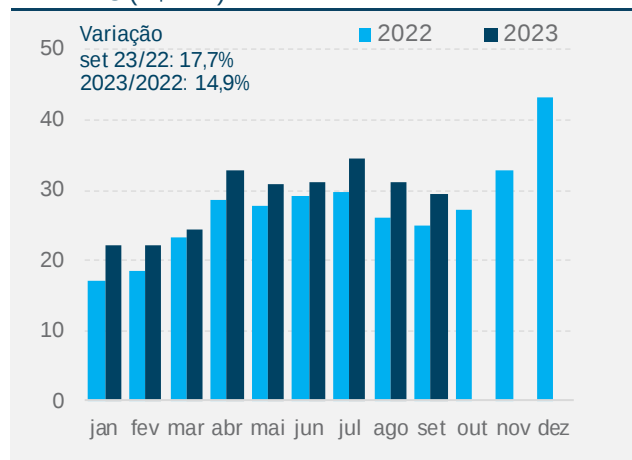
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



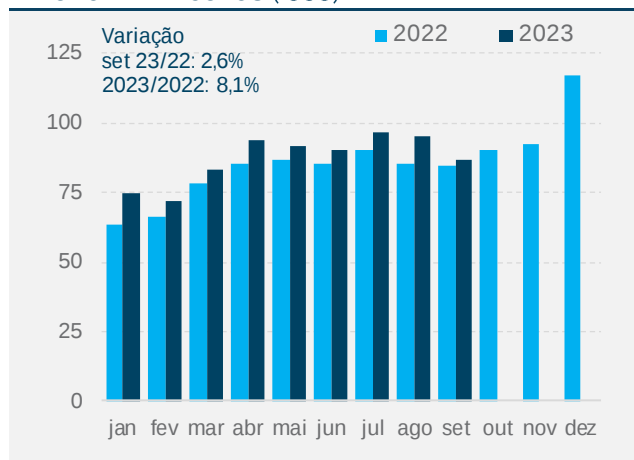
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.115.975	1.010.981	10%	10.386.356	8.932.061	16%
Aluguel complementar	457.863	362.132	26%	4.086.412	3.653.212	12%
Aluguel quiosques/stands	135.649	72.030	88%	1.066.909	650.749	64%
Outras receitas	8.538	38.265	-78%	103.487	102.731	1%
Receitas totais	1.718.024	1.483.408	16%	15.643.165	13.338.753	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(66.847)	(12.968)	415%	(931.765)	(306.497)	204%
Outras despesas	(44.767)	(106.318)	-58%	(1.192.049)	(984.250)	21%
Despesas totais	(111.615)	(119.286)	-6%	(2.123.815)	(1.290.747)	65%
Resultado operacional (NOI)	1.606.409	1.364.122	18%	13.519.350	12.048.006	12%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.606.409	1.364.122	18%	13.519.350	12.048.006	12%
Benfeitorias	(195.344)	(32.751)	496%	(1.485.281)	(133.743)	1011%
Resultado não operacional	2.659	2.627	1%	33.231	25.972	28%
Fluxo de caixa total	1.413.725	1.333.998	6%	12.067.301	11.940.235	1%

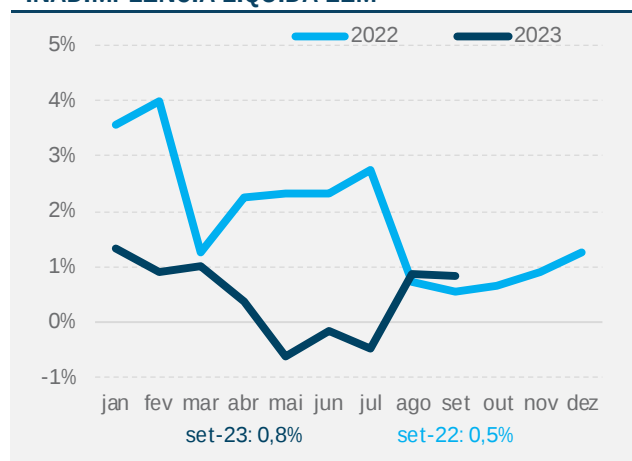
VENDAS (R\$ MM)



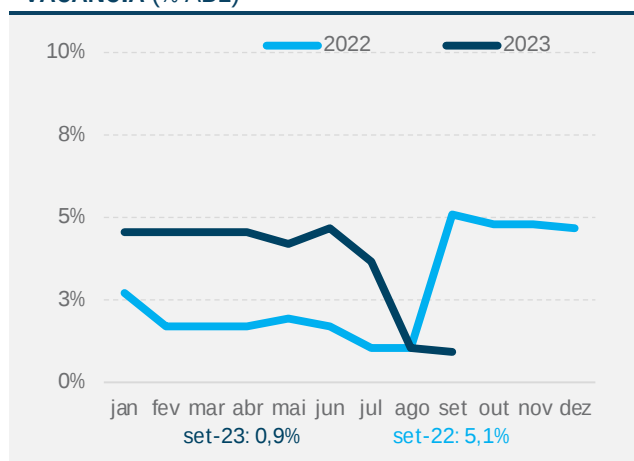
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

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

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

Movimentações comerciais: entradas da Vivara Life (102 m²) e Natura (66 m²), saída da Bolsaria (78 m²).

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

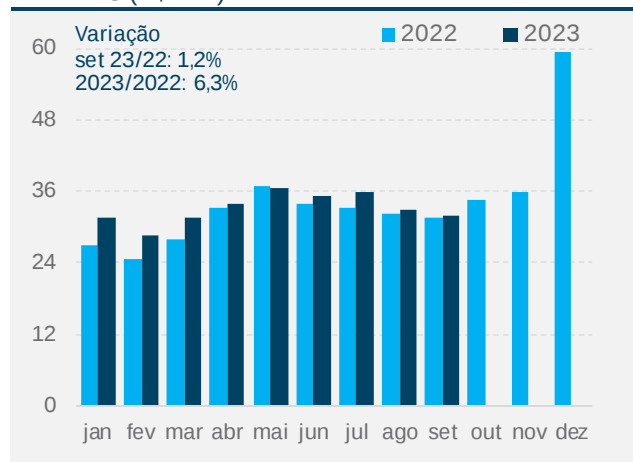


Fotos: Maurício Moreno.

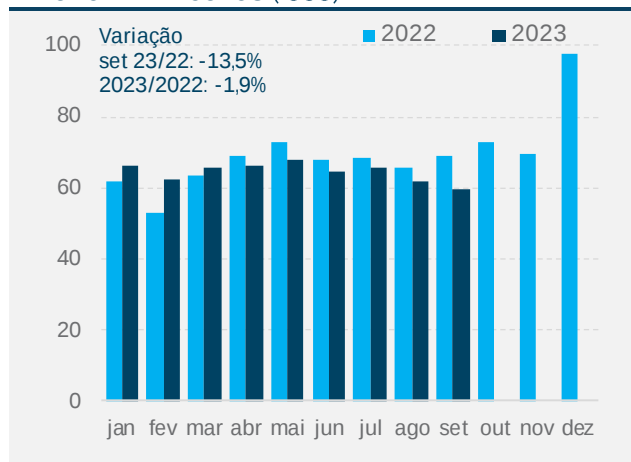
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Varição vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.071.323	1.948.837	6%	19.933.660	18.650.740	7%
Aluguel complementar	74.761	75.051	0%	846.850	858.083	-1%
Aluguel quiosques/stands	380.857	341.144	12%	3.206.595	3.322.643	-3%
Outras receitas	44.926	34.949	29%	489.995	2.035.876	-76%
Receitas totais	2.571.866	2.399.981	7%	24.477.100	24.867.342	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(58.546)	(69.489)	-16%	(492.167)	(639.428)	-23%
Outras despesas	(184.698)	(225.705)	-18%	(1.730.305)	(2.235.667)	-23%
Despesas totais	(243.244)	(295.193)	-18%	(2.222.472)	(2.875.095)	-23%
Resultado operacional (NOI)	2.328.622	2.104.788	11%	22.254.628	21.992.247	1%
Resultado estacionamento	379.433	353.847	7%	3.515.211	2.759.712	27%
NOI + estacionamento	2.708.055	2.458.635	10%	25.769.839	24.751.959	4%
Benfeitorias	(300.000)	(469.802)	-36%	(300.000)	(4.144.188)	-93%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.408.055	1.988.833	21%	25.469.839	20.607.771	24%

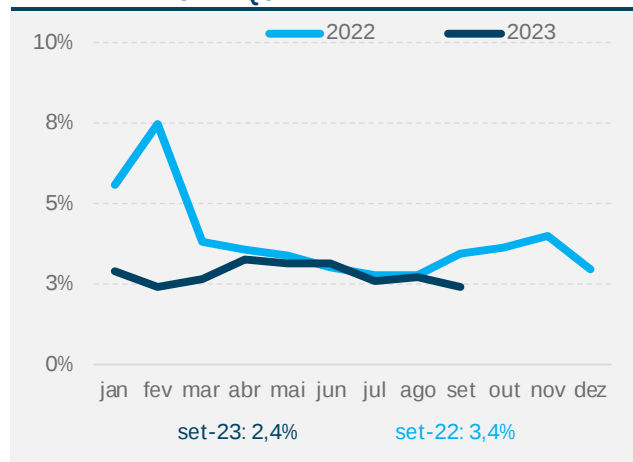
VENDAS (R\$ MM)



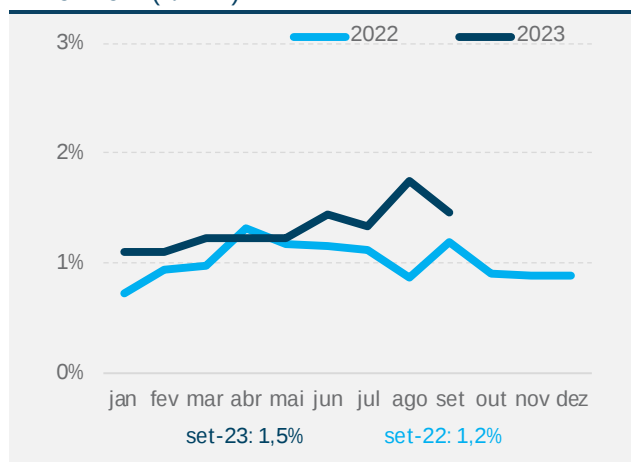
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Daiso (293 m²), Dark Entretenimento (88 m²), Express Grill (48 m²), Wolfox Concept (36 m²) e Academia Store (31 m²) e a operação temporária Móveis Marino (196 m²), que passou a ser classificada como locatária.

Destacamos que em setembro de 2022 foram identificadas e reconhecidas as recuperações de inadimplência condominial dos meses de abril a agosto/22, em decorrência da troca de sistema da antiga Aliansce Sonae, gerando a distorção na variação do resultado operacional vs. o mesmo mês do ano anterior.

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

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

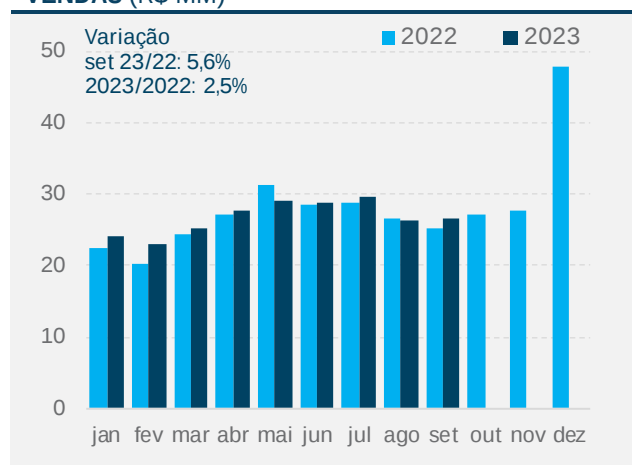


Fotos: Maurício Moreno.

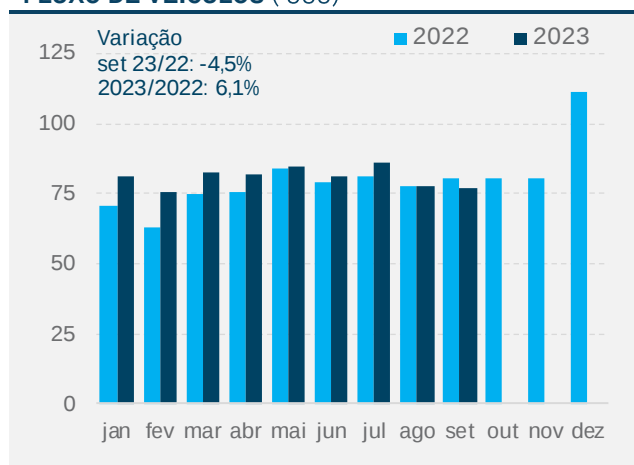
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.397.080	1.427.527	-2%	14.700.571	13.285.778	11%
Aluguel complementar	126.223	139.394	-9%	1.605.943	1.765.127	-9%
Aluguel quiosques/stands	321.092	463.088	-31%	3.053.830	4.106.607	-26%
Outras receitas	6.768	16.773	-60%	33.696	1.064.428	-97%
Receitas totais	1.851.163	2.046.782	-10%	19.394.040	20.221.940	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(375.395)	719.466	-	(3.254.019)	(2.067.455)	57%
Outras despesas	(150.896)	(294.637)	-49%	(2.764.995)	(2.331.912)	19%
Despesas totais	(526.292)	424.829	-	(6.019.014)	(4.399.367)	37%
Resultado operacional (NOI)	1.324.872	2.471.611	-46%	13.375.026	15.822.572	-15%
Resultado estacionamento	621.758	590.511	5%	5.959.728	5.145.380	16%
NOI + estacionamento	1.946.630	3.062.122	-36%	19.334.754	20.967.952	-8%
Benfeitorias	(149.115)	(195.051)	-24%	(1.251.958)	(1.454.358)	-14%
Resultado não operacional	15.037	21.563	-30%	(339.711)	(425.875)	-20%
Fluxo de caixa total	1.812.552	2.888.635	-37%	17.743.085	19.087.720	-7%

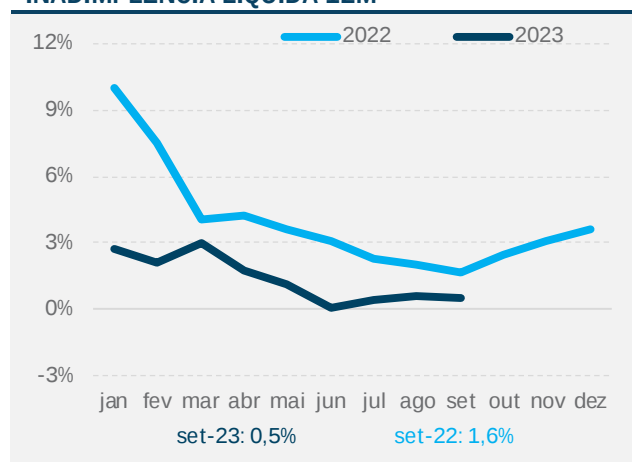
VENDAS (R\$ MM)



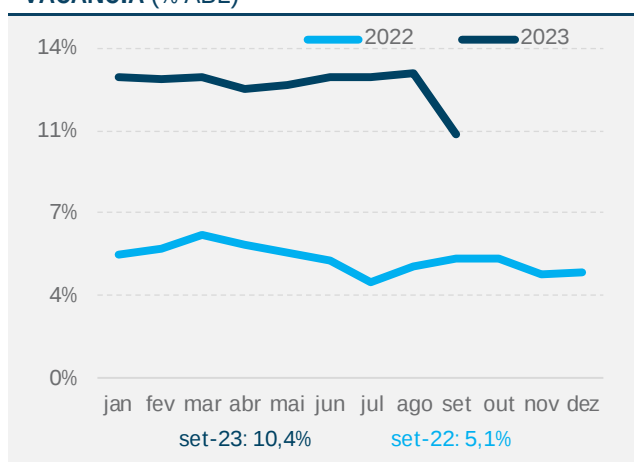
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

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

Movimentações comerciais: entradas da Drogaria São Paulo (216 m²), Pit Bull Jeans (32 m²) e Alianças CS (32 m²), saída da Go On (58 m²).

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

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

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

www.suzanoshopping.com.br

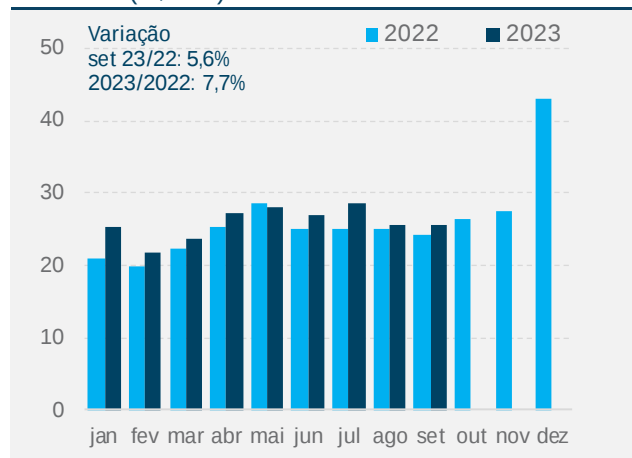


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

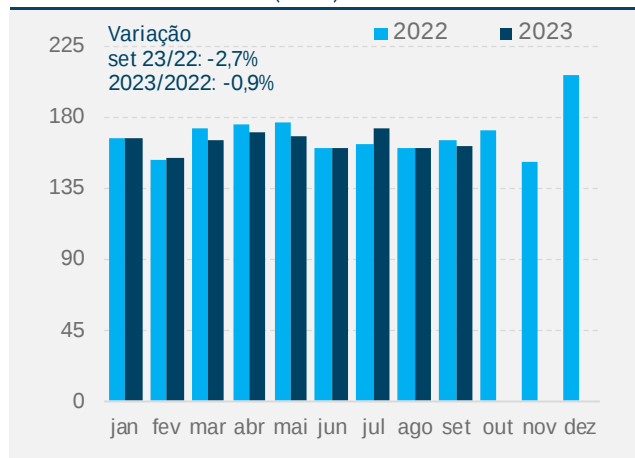
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.413.215	1.426.268	-1%	13.920.756	13.278.852	5%
Aluguel complementar	112.710	104.726	8%	1.414.998	1.024.893	38%
Aluguel quiosques/stands	410.573	296.177	39%	2.822.916	2.898.845	-3%
Outras receitas	113.865	127.003	-10%	677.034	1.318.300	-49%
Receitas totais	2.050.363	1.954.174	5%	18.835.705	18.520.890	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(369)	(4.346)	-92%	62.815	358.083	-82%
Outras despesas	(108.876)	(190.629)	-43%	(1.785.628)	(1.652.121)	8%
Despesas totais	(109.245)	(194.975)	-44%	(1.722.813)	(1.294.038)	33%
Resultado operacional (NOI)	1.941.118	1.759.199	10%	17.112.891	17.226.852	-1%
Resultado estacionamento	434.615	392.387	11%	3.765.916	3.615.822	4%
NOI + estacionamento	2.375.733	2.151.586	10%	20.878.807	20.842.674	0%
Benfeitorias	(298.363)	(525.332)	-43%	(9.082.243)	(2.329.493)	290%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.077.369	1.626.254	28%	11.796.564	18.513.181	-36%

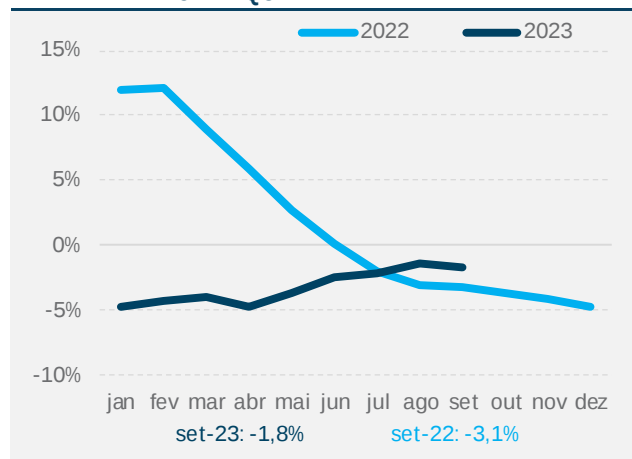
VENDAS (R\$ MM)



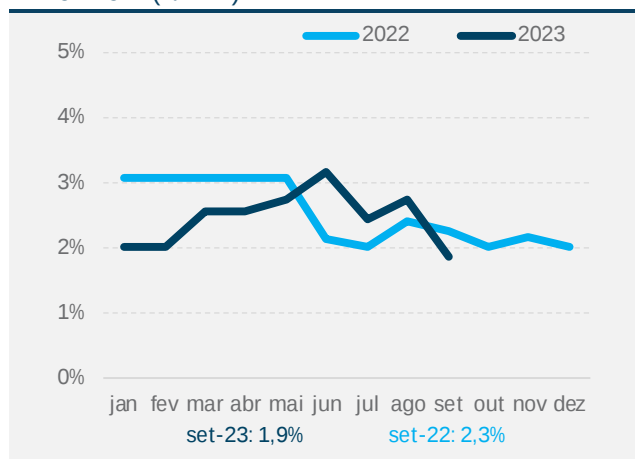
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá.

Movimentações comerciais: entrada da BioPerform (64 m²) e saída da Provanza (17 m²).

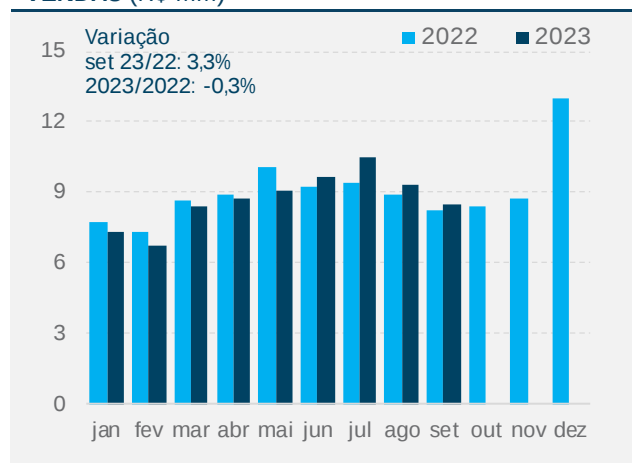
PARTICIPAÇÃO 54%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Body Tech, Cinemark, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6. Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT		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



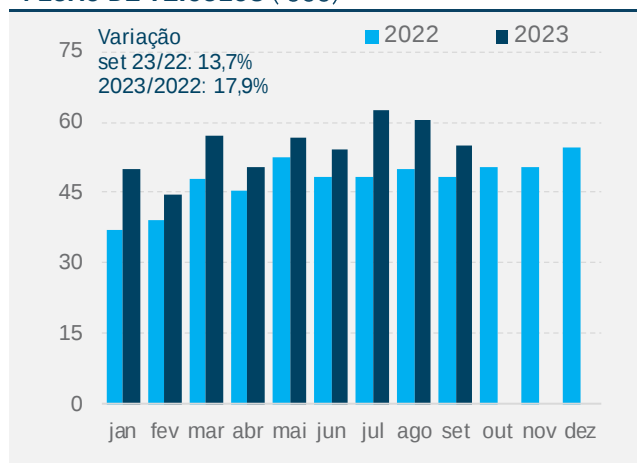
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	201.400	344.254	-41%	2.326.567	2.631.308	-12%
Aluguel complementar	101.163	100.053	1%	951.343	815.388	17%
Aluguel quiosques/stands	58.908	115.423	-49%	677.235	445.258	52%
Outras receitas	2	2.686	-100%	9.966	6.800	47%
Receitas totais	361.474	562.417	-36%	3.965.110	3.898.755	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(570.753)	(200.000)	185%	(6.483.630)	(5.714.976)	13%
Outras despesas	(36.642)	(65.176)	-44%	(391.178)	(319.085)	23%
Despesas totais	(607.394)	(265.176)	129%	(6.874.807)	(6.034.061)	14%
Resultado operacional (NOI)	(245.920)	297.241	-	(2.909.697)	(2.135.306)	36%
Resultado estacionamento	2.503	1.885	33%	20.100	13.902	45%
NOI + estacionamento	(243.417)	299.126	-	(2.889.597)	(2.121.405)	36%
Benfeitorias	-	(152.320)	-100%	(663.648)	(152.320)	336%
Resultado não operacional	(300.513)	(117.054)	157%	(1.206.144)	(129.920)	828%
Fluxo de caixa total	(543.930)	29.752	-	(4.759.389)	(2.403.645)	98%

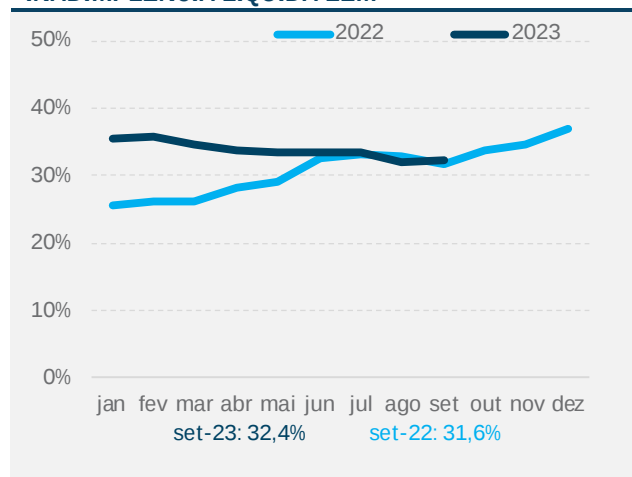
VENDAS (R\$ MM)



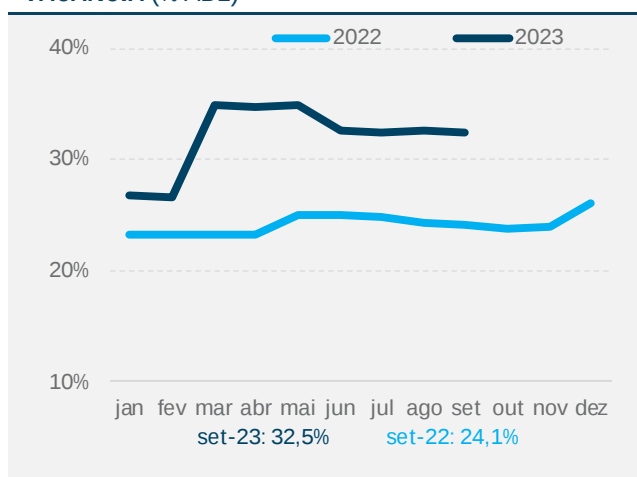
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

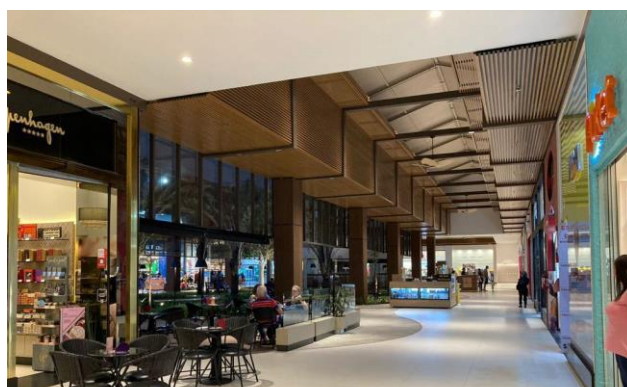


FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

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: entrada da Ophicina Footwear (34 m²) e saída da Camisaria Colombo (89 m²).

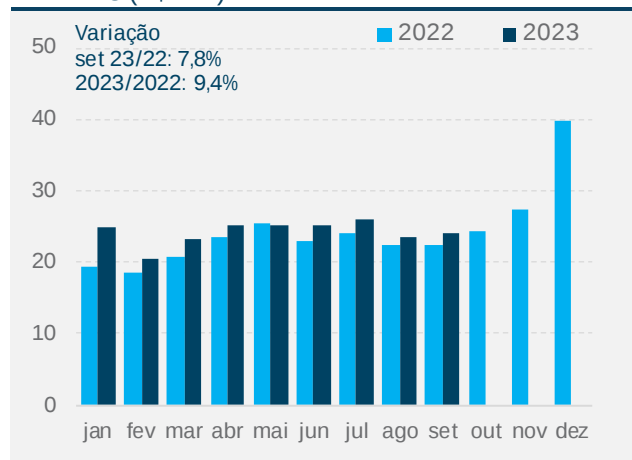
PARTICIPAÇÃO 0,4%	ABL TOTAL 18,7 mil m²	OPERAÇÕES 102	INAUGURAÇÃO 1993	OPERADOR Allos
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP			www.francashopping.com.br	



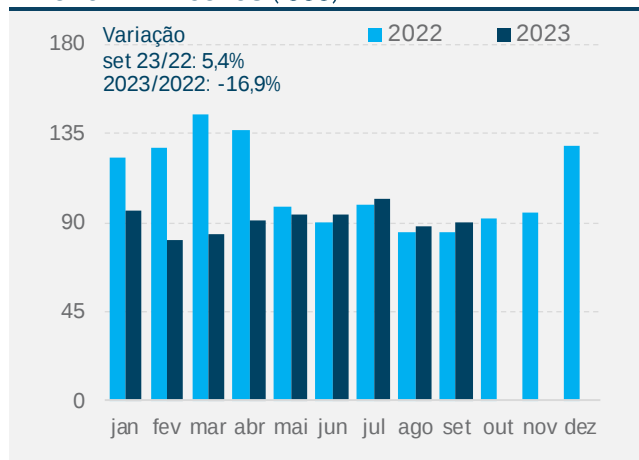
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-23	Realizado set-22	Variação vs. set-22	Acum. set-23	Acum. set-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.028.736	1.197.086	-14%	10.316.615	10.078.329	2%
Aluguel complementar	122.555	51.728	137%	1.717.704	1.142.027	50%
Aluguel quiosques/stands	240.067	204.972	17%	2.260.103	1.039.112	118%
Outras receitas	30.966	11.263	-	180.855	346.576	-
Receitas totais	1.422.323	1.465.049	-3%	14.475.277	12.606.043	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(9.640)	(28.687)	-66%	(120.353)	(42.356)	184%
Outras despesas	(203.671)	(138.714)	47%	(2.223.695)	(1.738.417)	28%
Despesas totais	(213.310)	(167.402)	27%	(2.344.047)	(1.780.774)	32%
Resultado operacional (NOI)	1.209.013	1.297.647	-7%	12.131.230	10.825.269	12%
Resultado estacionamento	367.830	291.406	26%	3.290.933	1.490.464	121%
NOI + estacionamento	1.576.843	1.589.053	-1%	15.422.163	12.315.733	25%
Benfeitorias	(402.866)	(749.060)	-46%	(3.842.416)	(17.051.852)	-77%
Resultado não operacional	15.901	110.912	-86%	(282.809)	212.810	-
Fluxo de caixa total	1.189.879	950.906	25%	11.296.938	(4.523.309)	-

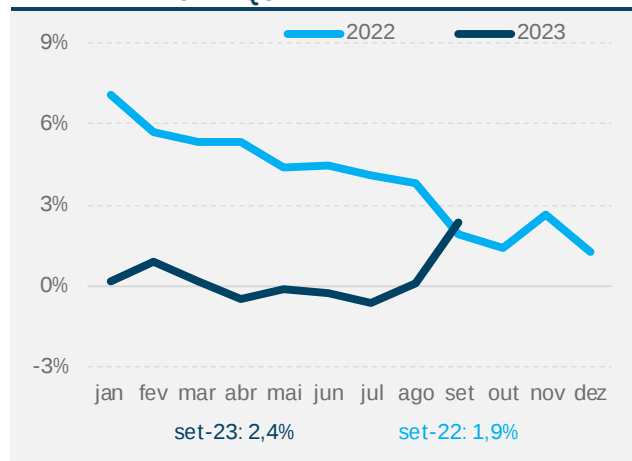
VENDAS (R\$ MM)



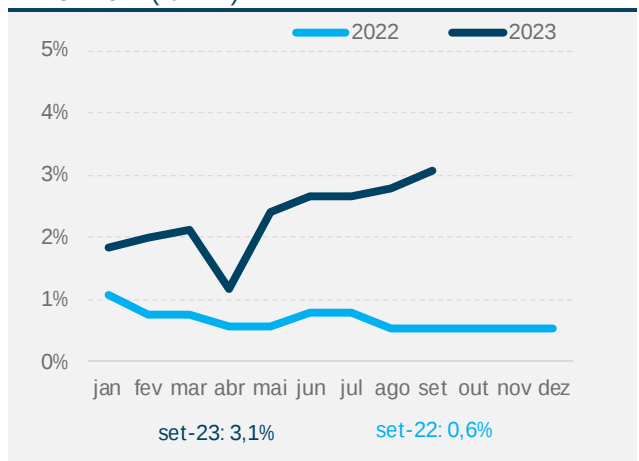
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

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 10,3%	ABL TOTAL 126,5 mil m ²	OPERAÇÕES 387	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR Allos
-----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

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

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

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

PARTICIPAÇÃO 24,6%	ABL TOTAL 48,0 mil m²	OPERAÇÕES 151	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR Plena Malls
-------------------------------------	--	--------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

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

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

www.floripashopping.com.br



GRAND PLAZA SHOPPING (3% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII ABCP11)

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

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



VIA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FVPQ11)

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

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

FTSE GLOBAL ALL-CAP

Em 18 de setembro de 2023 a Hedge DTVM, na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping FII, [comunicou](#) aos cotistas e ao mercado em geral que, em 15 de setembro de 2023, o Fundo passou a integrar a carteira do índice internacional FTSE Global All-Cap.

DOCUMENTOS

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

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



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

hedgeinvest.com.br