

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



JANEIRO DE 2024

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
CONVOCAÇÃO AGE – 28/02/2024	5
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	7
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	14
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	18
SHOPPING PENHA	21
SHOPPING WEST PLAZA	23
SHOPPING JARDIM SUL	25
CAPIM DOURADO SHOPPING	27
MOOCA PLAZA SHOPPING	29
TIVOLI SHOPPING CENTER	31
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	33
BOULEVARD SHOPPING BAURU	35
SHOPPING VILLALOBOS	37
I FASHION OUTLET	39
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	41
SANTANA PARQUE SHOPPING	43
SUZANO SHOPPING	45
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	47
FRANCA SHOPPING	49
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	51
FLORIPA SHOPPING	52
GRAND PLAZA SHOPPING	53
VIA PARQUE SHOPPING	54
GLOSSÁRIO	55
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	56
DOCUMENTOS	58



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 231,42

COTA DE MERCADO

R\$ 228,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,9 bi

QUANTIDADE DE COTAS

12.729.800

QUANTIDADE DE COTISTAS

110.083

ABL PRÓPRIA ¹

233,0 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

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: 31/01/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Pode se dizer que janeiro foi um mês sem grandes surpresas, uma vez que a maioria dos ativos se comportou de acordo com as expectativas. Há um alinhamento grande entre o comportamento do mercado e as expectativas dos analistas e especialistas em investimentos. Alguns podem afirmar que a queda do Ibovespa foi exagerada ou ainda uma surpresa, mas o fato é que após as altas de novembro e dezembro, seria natural esperarmos uma correção. Afinal, tivemos um rali de alta bem forte no fim de 2023, mais de 18% em dois meses. Falando em números, em janeiro tivemos uma queda de 4,79% do Ibovespa, com uma saída de recursos dos investidores estrangeiros de R\$ 7,9 bilhões, depois de uma entrada de R\$ 44,85 bilhões no ano de 2023. Tivemos reuniões das autoridades monetárias tanto aqui, quanto nos EUA e o resultado foi o esperado, com o COPOM cortando 0,50% e sinalizando que nas próximas duas reuniões deve seguir no mesmo ritmo e o FED mantendo as taxas e dando sinais de que só vai se movimentar quando a inflação der sinais de se aproximar ou atingir a meta estabelecida pelo FOMC de 2% ao ano, reduzindo qualquer esperança de quedas dos juros americanos já em março. Nesse contexto, o dólar teve uma valorização de 2,32% e o IFIX de 0,67%.

As questões do momento são a exportação da queda da inflação na China para o resto do mundo, o que contribui para a queda da inflação em outros países, e o mantra dos bancos centrais, tanto aqui quanto no mundo desenvolvido, de que, a partir de agora, os movimentos da política monetária serão *"data dependent"*, ou seja, dependerão de dados e do comportamento de variáveis, como a criação de empregos, as questões geopolíticas com sua influência nos preços das commodities e a evolução das questões pertinentes ao equilíbrio fiscal, sendo estes os fatores determinantes para a definição da velocidade e da intensidade dos eventuais cortes de juros que o mercado espera.

Cabe destacar a forte alta da bolsa americana em janeiro, que subiu 1,60% quando olhamos para o SP500, renovando as máximas históricas, principalmente em função dos resultados das empresas de tecnologia nos últimos três meses de 2023, divulgados no começo de 2024.

Por aqui, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Tivemos o anúncio da nova política industrial do governo federal que, de certa forma, tem que ser acompanhada de perto para que nos certifiquemos que não agravará a questão fiscal e assistimos à continuidade da discussão sobre a meta de déficit primário zero que o ministro da Fazenda Fernando Haddad tem defendido. O desafio dos próximos 90 dias será a regulamentação da reforma tributária aprovada no fim de 2023.

Por fim, ainda sobre a questão fiscal, saiu o anúncio oficial do déficit primário de 2023 de 2,12% do PIB ou R\$ 230,5 bilhões. O pior desde 2020, e que ainda pode chegar a R\$ 256 bilhões, pela métrica do Banco Central que deve desconsiderar uma receita do PIS/PASP de R\$ 24 bilhões como primária, esse número é o segundo pior da história, perdendo apenas para o déficit primário de 2020, no auge da pandemia. Pode se dizer que o déficit foi inflado pela antecipação do pagamento de precatórios vencidos em 2022 (R\$ 92,4 bilhões) que poderiam ser quitados no futuro, bem como por desonerações como PERSE que chegaram a tirar R\$ 17 bilhões dos cofres públicos, segundo o Ministério da Fazenda. Aliás, no campo do relacionamento do congresso com o governo, podemos dizer que ele começou tenso, da mesma forma como terminou antes do recesso parlamentar, com as disputas em relação à desoneração de setores da economia que havia sido aprovada pelo congresso e que o governo federal vetou, da mesma forma que as emendas de comissão.

Um destaque de última hora foi a revisão feita pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) nos ativos que podem servir de lastro para alguns dos ativos financeiros que são incentivados com isenção de Imposto de Renda, a saber CRI, CRA, LCI, LCA e LIG. Essas mudanças valem a partir de julho. Na prática, o CMN alterou as regras e prazos da LCA, LCI e LIG. O vencimento mínimo das LCA e das LCI foi de 90 dias para 9 e 12 meses, respectivamente. Foram também especificadas as modalidades de crédito imobiliário usado como lastro no caso das LCI e foram estabelecidas novas vedações e restrições para as emissões de LCA. Além disso no caso das LCI foi retirada a possibilidade de utilização de operações sem conexão com o mercado imobiliário, mesmo se garantido por imóvel.

Nossa expectativa é que a maior restrição aos ativos que podem ser utilizados como lastro para a emissão de CRI e LCI deve diminuir o número de ofertas desses títulos no mercado e com isso o spread em relação aos títulos públicos pós fixados (NTN-B) também deve diminuir. O que acreditamos que irá aumentar muito a demanda por FII e debêntures incentivadas.

Enfim, estamos bastante otimistas com o comportamento dos mercados em 2024. Acreditamos que os FII devem ter destaque nesse cenário, tanto pela redução dos juros quanto pelas restrições impostas pelo CMN aos ativos que podem lastrear os títulos incentivados e isso deve gerar demanda para o mercado de FII.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

CONVOCAÇÃO AGE – 26 de fevereiro de 2024

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

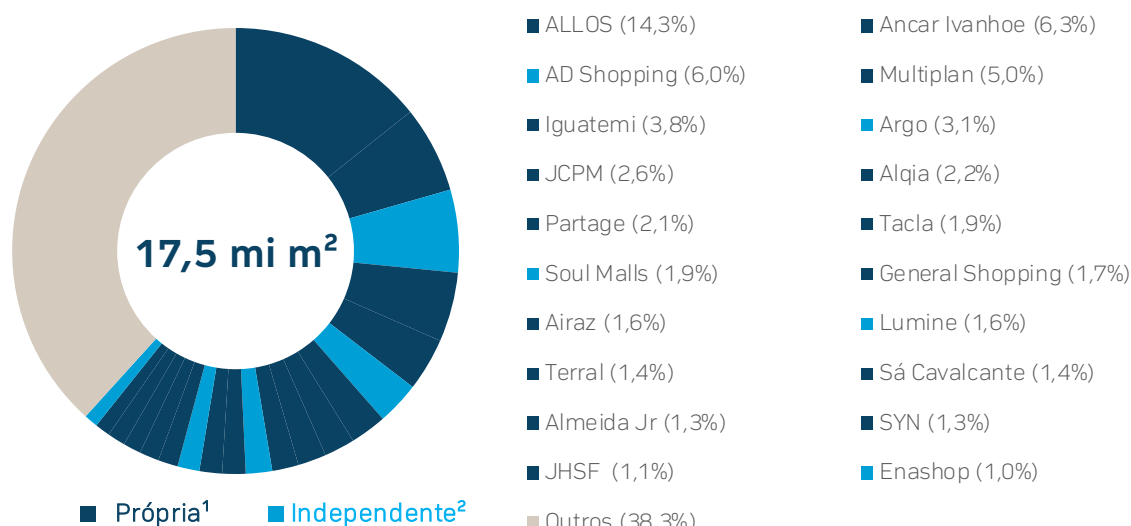
- 1) Permitir a contratação, em condições de mercado, de empresas que possuam relações societárias com a Hedge ou pessoas a ela ligadas para prestação dos seguintes serviços relacionados aos ativos do Fundo:**

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

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

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

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



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

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

Fonte: Censo Abrasce 2022/2023

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

Assim, em linha com o praticado no mercado, conforme o Fundo passa a ter posição controladora em uma quantidade significativa de ativos, a contratação de empresa que possua relação societária com o Gestor e Administrador do Fundo para os serviços de administração e comercialização destes ativos garantem, principalmente, um maior alinhamento entre a gestão do Fundo e a gestão dos seus imóveis. Dentre os

benefícios, destacamos a gestão estratégica de portfólio, gestão de recursos humanos, controle e influência em todas as etapas do processo decisório em busca de maior rentabilidade do portfólio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

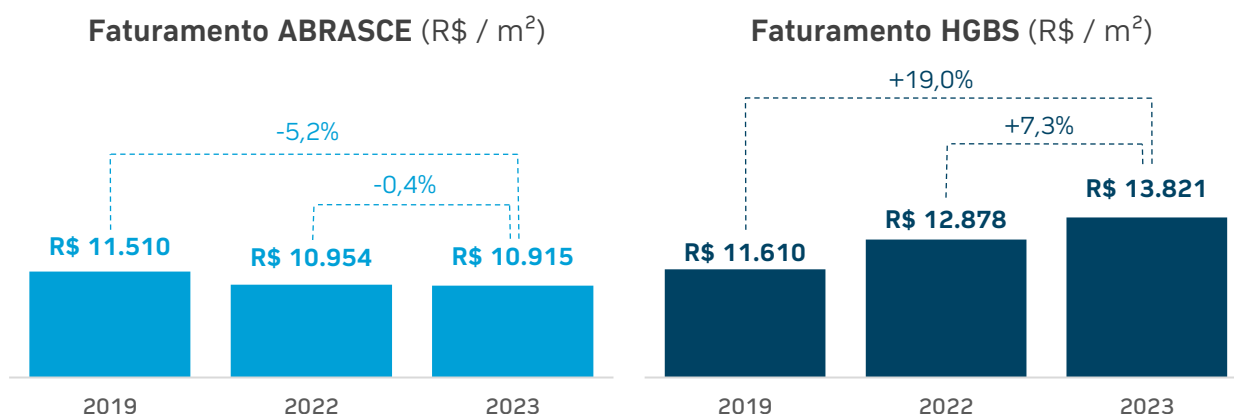
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2023/2024 (ABRASCE)

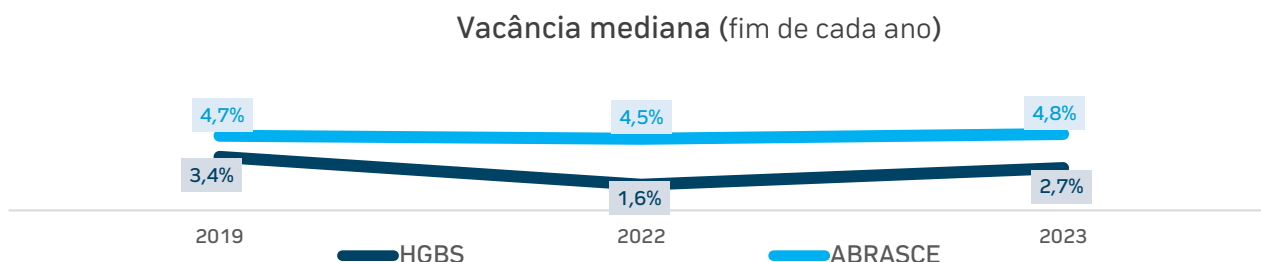
Trazemos nesta edição os principais destaques do Censo Brasileiro de Shopping Centers, publicação anual da Abrasce, comparados com os indicadores do Fundo. Para esta análise, será levado em conta o portfólio atual do Fundo, ou seja, como se o HGBS já detivesse a atual carteira de shoppings nos anos anteriores.

Segundo o estudo, em 2023, o setor de shopping centers no Brasil apresentou faturamento de R\$ 194,7 bilhões, um crescimento, em termos nominais, de 1,5% vs. 2022 e de 1,0% considerando o ano de 2019, último ano antes da pandemia.

Levando-se em conta o faturamento por m², em 2023 o setor apresentou retração, em termos nominais, de 0,4% quando comparado ao valor apresentado em 2022 e, retração de 5,2% quando comparado a 2019, também em termos nominais. As vendas por m² do HGBS apresentaram crescimento de 7,3% vs. 2022 e de 19,0% vs. 2019, em termos nominais.



Em relação à vacância, a Abrasce divulga apenas a mediana do setor, que terminou o ano de 2023 em 4,8%, enquanto o HGBS apresentou uma mediana de 2,7% em seu portfólio.

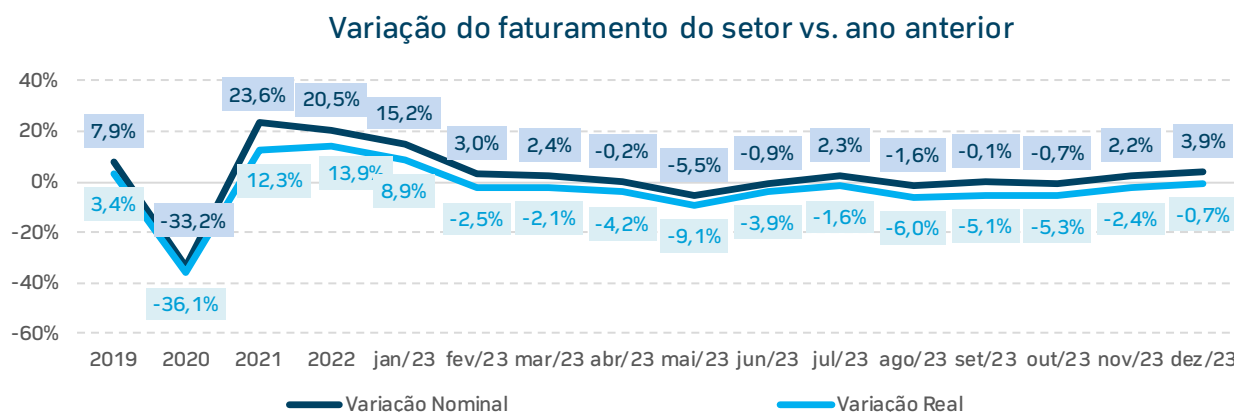


O indicador apresentado acima difere da vacância anunciada pelo Fundo mensalmente, em função dos diferentes conceitos estatísticos utilizados. Acima apresentamos a mediana das vacâncias individuais de cada ativo, mesmo conceito usado pela Abrasce, enquanto no relatório gerencial usamos a vacância física, calculada como a razão entre a ABL vaga própria e a ABL total própria do Fundo.

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em dezembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de faturamento de 3,9% 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 0,7%.

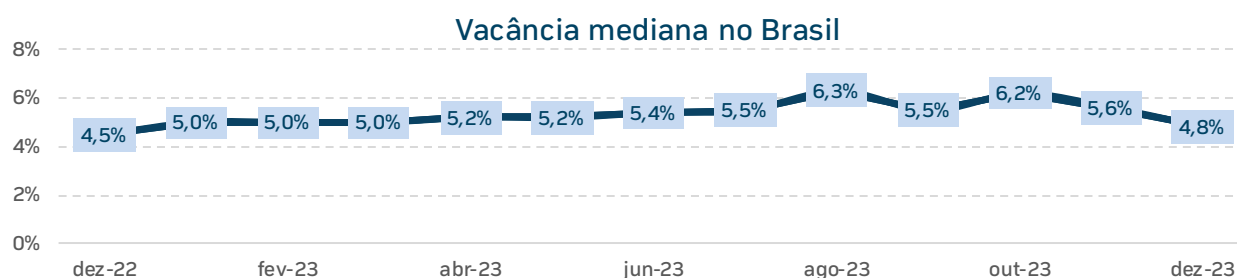
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Dez/23	4,8%	6,2%	3,7%	4,1%	5,7%
Nov/23	5,6%	6,7%	5,1%	4,7%	5,6%



Fonte: Abrasce.

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de dezembro. Destacamos que as aquisições de 60% do Capim Dourado Shopping e de 65% do Boulevard Shopping Bauru estão refletidas nos indicadores operacionais de dezembro, apresentados abaixo.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.894 em dezembro, o que representa um crescimento de 6,4% considerando o portfólio atual vs. portfólio de dezembro de 2022. No ano de 2023, o crescimento foi de 9,0% vs. 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa, Jardim Sul, Capim Dourado e Bauru e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 6,6% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no ano, um crescimento de 7,3% vs. 2022.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou o ano com 6,5% da ABL vaga vs. 6,4% em novembro.

NOI/M²: Em dezembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 89,6 /m², um crescimento de 2,1% considerando portfólio atual vs. o portfólio de dezembro de 2022. Em 2023, o crescimento foi de 8,2% vs. o ano de 2022.

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

Dezembro - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. dez/22	YTD vs. 2022.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. dez/22	YTD vs. 2022
Penha	13%	88%	29.769	3,7%	2.438	5,8%	5,9%	88,6	-10,0%	3,1%
West Plaza ²	10%	89%	36.767	15,9%	971	-11,0%	-4,9%	60,4	-0,4%	-0,5%
Jardim Sul	9%	40%	28.739	3,2%	3.241	6,4%	9,5%	156,3	12,1%	14,2%
Pq D. Pedro ²	9%	9%	126.518	1,8%	2.171	11,4%	10,6%	143,3	12,8%	10,2%
Capim Dourado	7%	60%	38.824	3,0%	1.755	11,6%	8,7%	68,4	25,8%	28,1%
Mooca	7%	20%	41.963	0,8%	3.521	11,8%	9,9%	169,9	-8,2%	12,2%
Tivoli	7%	59%	25.890	0,9%	2.043	6,6%	7,5%	104,3	20,2% ⁵	16,7% ⁵
São Bernardo	7%	35%	42.901	1,4%	1.820	5,3%	6,1%	102,1	3,0%	7,7%
Bauru	6%	65%	34.501	5,3%	1.456	10,1%	13,7%	69,6	14,3%	12,0%
Villa Lobos	6%	15%	28.260	2,5%	4.202	12,5%	11,7%	270,7	8,9%	11,1%
IFONH	4%	49%	20.048	2,7%	2.475	15,0%	16,1%	101,3	20,5%	14,7%
Pr. da Moça	4%	23%	30.128	1,3%	2.085	5,7%	5,4%	106,3	-5,5%	3,0% ⁶
Floripa ²	3%	25%	47.960	3,1%	1.629 ⁴	-0,6%	6,5%	69,7	12,5%	19,2%
Santana	2%	15%	26.565	10,3%	1.998	11,0%	4,0%	82,8	-18,5%	-7,5%
Suzano	2%	15%	25.032	1,1%	1.987	13,3%	8,4%	111,5	3,2%	-0,5%
Goiabeiras	1%	54%	26.320	28,2%	508	2,6%	1,7%	-6,2	na	na
Franca	0,04%	0,4%	18.738	1,5%	2.271	6,4%	8,1%	121,3	-0,7%	20,3%
HGBS^{1 3}	-	-	220.793	6,5%	1.894	6,4%	9,0%	89,6	2,1%	8,2%

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

² Participação indireta via WPLZ11, HPDP11 e FLP11.

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 8,6% vs. dez-22 e 10,6% no ano.

⁶ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2022, o crescimento seria de 7,9% no ano.

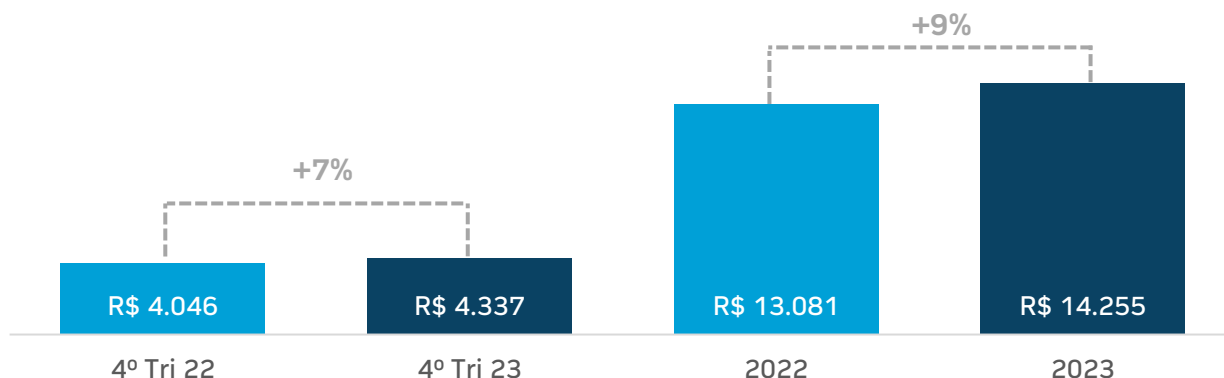
Fonte: Hedge, Administradoras.

INDICADORES TRIMESTRAIS E ANUAIS

Neste mês, trazemos os indicadores do portfólio referentes ao quarto trimestre de 2023 e ao ano completo de 2023, considerando o portfólio atual vs. portfólio de cada período.

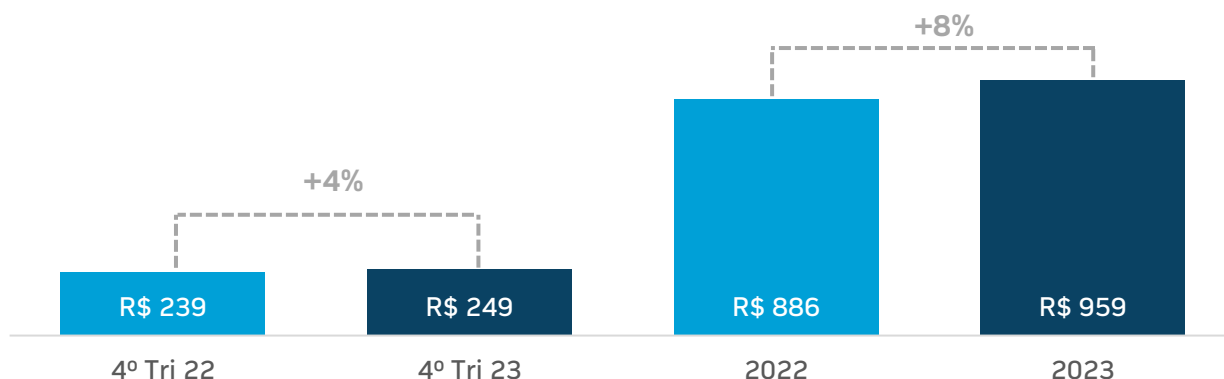
VENDAS / M²

O Fundo apresentou vendas de R\$ 4.337 / m² no 4º trimestre de 2023, o que representa um crescimento de 7,2% em relação ao 4º trimestre de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base quatro imóveis e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 6,0%.



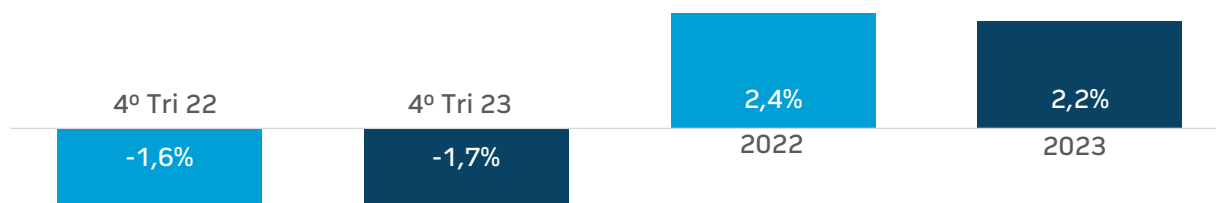
NOI / M²

O NOI/m² do Fundo ficou em R\$ 249/m² no 4º trimestre de 2023, um aumento de 4,1% em relação ao mesmo período de 2022.



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Ao lado esquerdo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no 4º trimestre, comparado ao realizado no mesmo trimestre de 2022, enquanto na direita trazemos os valores dos respectivos anos.



Fonte: Hedge, Administradoras

CONCLUSÃO DA VENDA DE 10,625% DO I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

Conforme divulgado via [Fato Relevante](#) em 8 de fevereiro de 2024 o Fundo concluiu a venda da fração ideal de 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul.

O valor da transação foi de R\$ 27.464.642, tendo sido recebido naquela data o valor de R\$ 17.103.785,28, referente à primeira parcela já corrigida pelo IPCA. O saldo restante será dividido em duas parcelas semestrais, corrigidas por IPCA, conforme divulgado na tabela abaixo.

O cap rate da transação, considerando o resultado operacional gerado pelo Outlet em 2023 foi de 7,3%. Adicionalmente, a operação gerou um lucro para o Fundo de R\$ 1,51 / cota que será reconhecido mediante o recebimento das parcelas, conforme detalhado no quadro abaixo.

Data do Recebimento	Preço	Lucro	Lucro / cota
08/02/2024	R\$ 17.103.785,28*	R\$ 11.981.780,04*	R\$ 0,94*
08/08/2024	R\$ 5.200.049,02	R\$ 3.639.229,29	R\$ 0,29
08/02/2025	R\$ 5.200.049,02	R\$ 3.639.229,29	R\$ 0,29
Total	R\$ 27.503.883,32	R\$ 19.260.238,61	R\$ 1,51

* valores já atualizados pelo IPCA

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

Ainda, informamos que a venda adicional de fração ideal de 10% está pendente de aprovação do CADE, com expectativa de finalização até março de 2024. Concluindo, assim, a venda da fração ideal de 20,625% anunciada em 29 de agosto de 2023.

CASE IFONH – CRI CONVERSÍVEL

A participação do Fundo no empreendimento teve início em 2012 a partir da estruturação de um CRI para financiar as obras do empreendimento. Em junho de 2015 este CRI foi convertido em fração ideal do Imóvel, quando o Fundo passou a fazer jus aos resultados da exploração comercial do Outlet. A conversão foi realizada por um valor de R\$ 7.219.227,43, considerando a fração objeto da transação. Ou seja, o valor da transação foi 3,8x superior ao custo de aquisição. Já a TIR da Transação, que leva em consideração os valores investidos na propriedade e os rendimentos recebidos ao longo do tempo, foi de 25,2% ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,55% ao ano. Após esta Transação, o Fundo segue com a participação no Imóvel de 38,375%.

A transação está em linha com a estratégia e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo, considerando o desinvestimento e os recursos captados na 9ª Emissão de Cotas do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

FICHA TÉCNICA: SHOPPING JARDIM SUL

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

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

Lazer: UCI Cinemas.

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

www.shoppingjardimsul.com.br



GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

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

Em relação ao I Fashion Novo Hamburgo, foi concluída em fevereiro a venda da fração ideal de 10,625%, ficando pendente a conclusão da venda dos 10,0% restantes. Assim, considerando a liquidação dos 10,0% neste semestre, o impacto estimado no resultado Fundo será da seguinte forma:

Lucro não recorrente / cota	IFONH	HPDP11	Total
1º semestre de 2024	R\$ 1,72	R\$ 0,85	R\$ 2,57
2º semestre de 2024	R\$ 0,54	-	R\$ 0,54
1º semestre de 2025	R\$ 0,54	-	R\$ 0,54
Total até jun/25	R\$ 2,81	R\$ 0,85	R\$ 3,65

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 janeiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,51 / cota, impactado negativamente em R\$ 0,15 / cota pelo pagamento de imposto sobre o ganho de capital com a venda de cotas de HPDP11. O Fundo distribuiu R\$ 1,75 / cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2024, considerando as 12.729.800 cotas no fechamento. O pagamento foi realizado em 16 de fevereiro de 2024, aos detentores de cotas em 31 de janeiro 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 e despesas operacionais do Fundo.

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

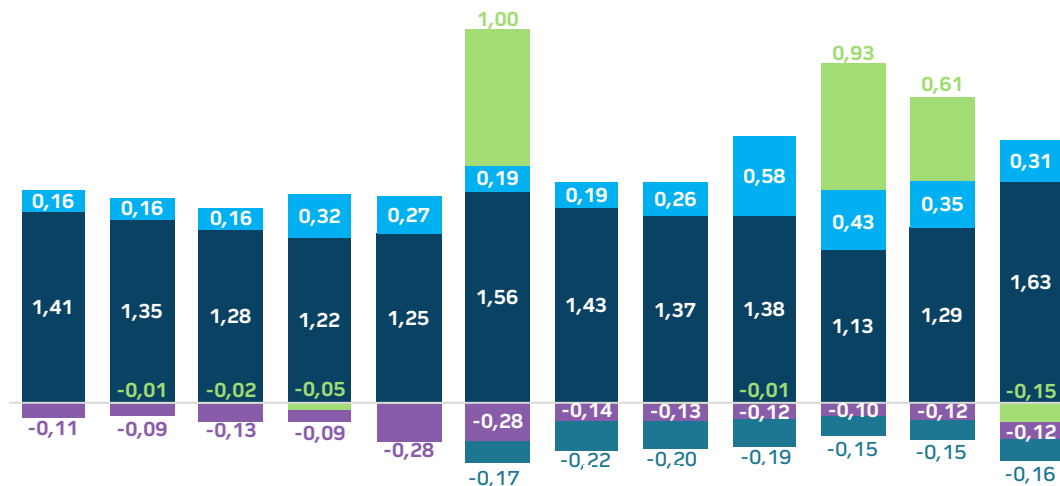
HGBS 11	jan-24	R\$ / Cota	2024	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	20.699.571	1,63	20.699.571	1,63
Imóveis	17.581.176	1,38	17.581.176	1,38
FIs Estratégicos - Rendimento	3.118.394	0,24	3.118.394	0,24
Outras Receitas	3.916.612	0,31	3.916.612	0,31
FIs Líquidos - Rendimento	1.071.893	0,08	1.071.893	0,08
CRI	593.084	0,05	593.084	0,05
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	2.251.635	0,18	2.251.635	0,18
Total de Despesas	(3.545.237)	(0,28)	(3.545.237)	(0,28)
Despesas operacionais	(1.532.931)	(0,12)	(1.532.931)	(0,12)
Despesas financeiras	(2.012.305)	(0,16)	(2.012.305)	(0,16)
Resultado Operacional	21.070.946	1,66	21.070.946	1,66
Lucro Operações	(1.897.944)	(0,15)	(1.897.944)	(0,15)
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	(1.897.944)	(0,15)	(1.897.944)	(0,15)
Resultado	19.173.002	1,51	19.173.002	1,51
Rendimento HGBS11	22.277.150	1,75	22.277.150	1,75

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

Fonte: Hedge

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

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



	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	Média 12m
Resultado Total	1,46	1,41	1,29	1,39	1,23	2,30	1,26	1,29	1,64	2,26	1,99	1,51	1,59
Rendimento	1,40	1,40	1,45	1,45	1,45	1,55	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,75	1,70
Resultado Acumulado	2,02	2,03	1,88	1,82	1,60	2,35	1,61	0,82	0,08	0,32	0,30	0,06	-

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

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

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

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 228,50**.

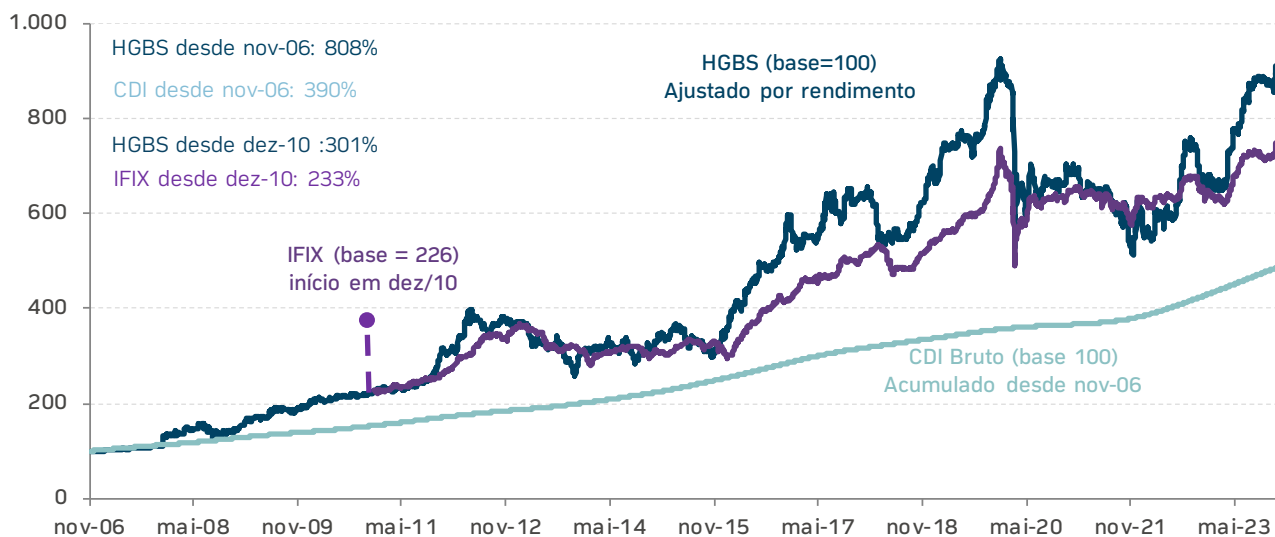
Hedge Brasil Shopping FII	jan/24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	230,75	230,75	184,00	100,00
Renda Acumulada	0,9%	0,9%	10,9%	243,2%
Ganho de Capital Líquido	-1,0%	-1,0%	19,3%	102,8%
TIR LÍQ. (Renda + Venda)	-0,1%	-0,1%	30,5%	640,0%
TIR LÍQ. (Renda + Venda) a.a.	-1,2%	-1,2%	30,5%	12,4%
% CDI Líquido	-	-	281,7%	223,7%
Retorno Total Bruto	-0,1%	-0,1%	35,1%	371,7%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%	233,4%¹
% IFIX	-	-	193,3%	129,1%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

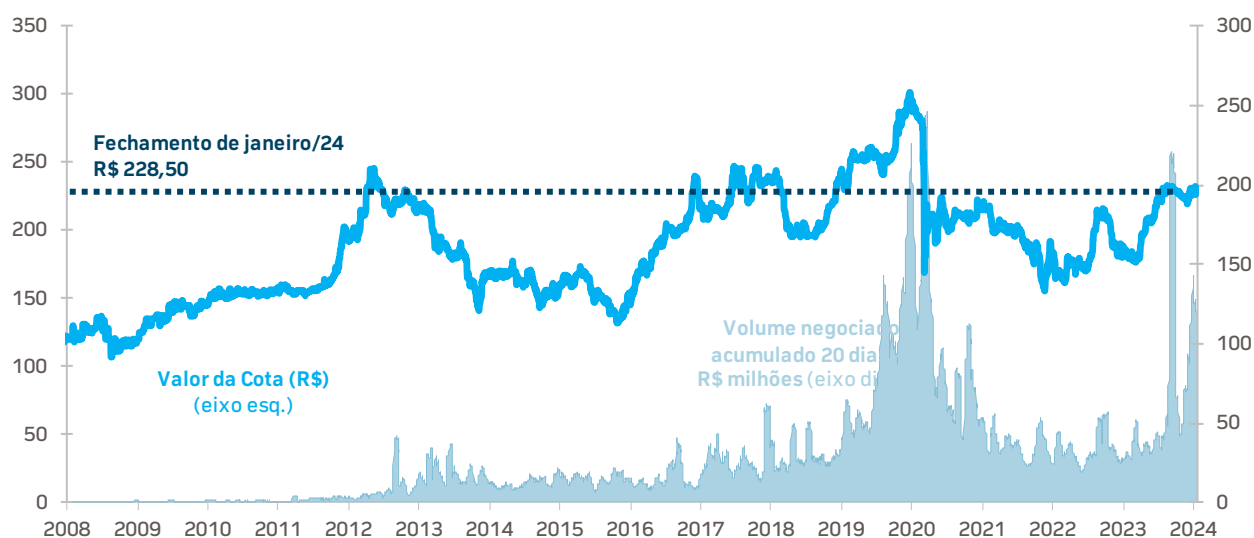
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jan/24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	131,4	131,4	877,7
Giro (em % do total de cotas)	4,5%	4,5%	37,1%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

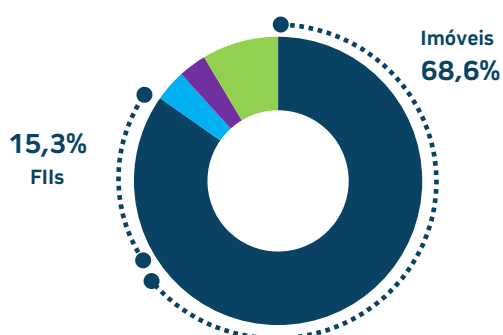
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 19 shopping centers, distribuídos em quatorze cidades e seis estados, sendo 14 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

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

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

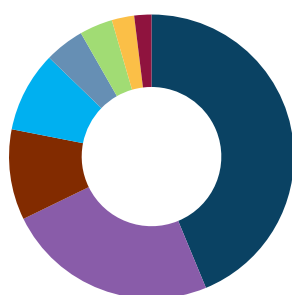
83,8% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 16,2% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	83,8%	FIIs Líquidos	3,6%
CRIs	3,0%	Fundos RF	9,5%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



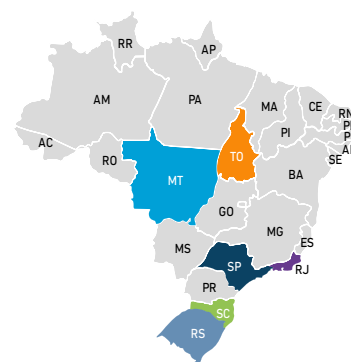
ALLOS	47%
AD Shopping	24%
Lumine	10%
Soul Malls	8%
Iguatemi	4%
Plena Malls	3%
SYN	2%
HBR	2%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



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

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



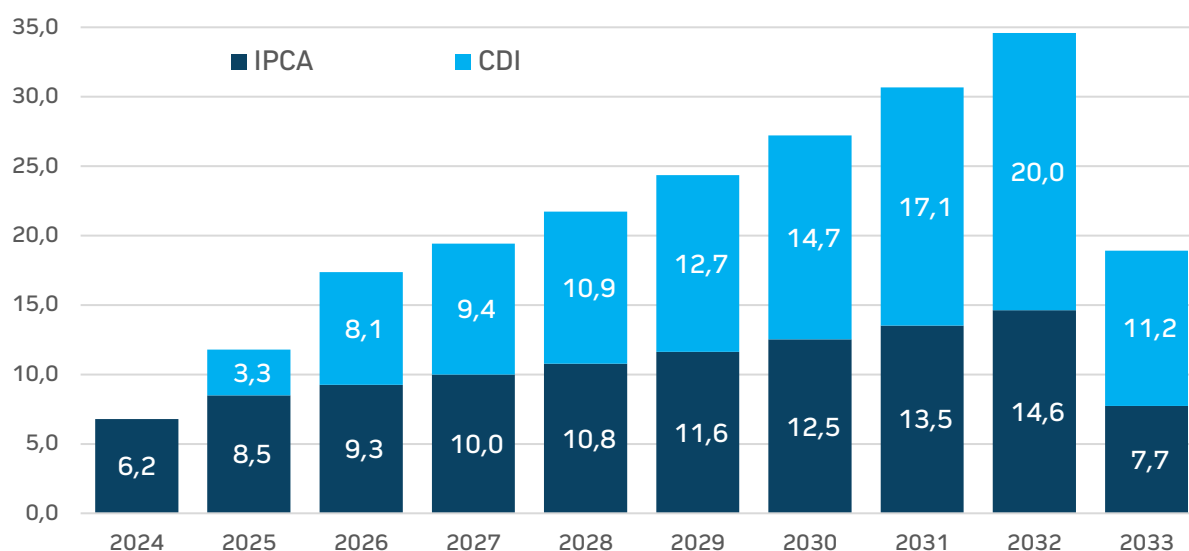
Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

Relação Dívida / PL	7,2%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174ª e 196ª da TrueSec	197ª e 198ª da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 105.564.172	R\$ 107.671.516
Garantia	Cotas de FIs detidas pelo HGBS	Cotas de FIs detidas pelo HGBS
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Vencimento	27/06/2033	27/06/2033

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO POR VENCIMENTO (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, True Securitizadora

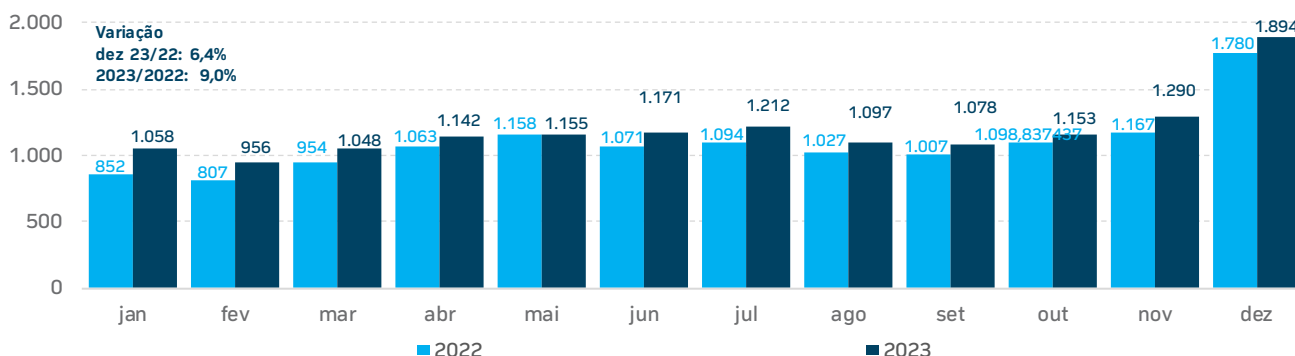
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

Destacamos que os indicadores já refletem as aquisições de 65% do Boulevard Shopping Bauru e 60% do Shopping Capim Dourado.

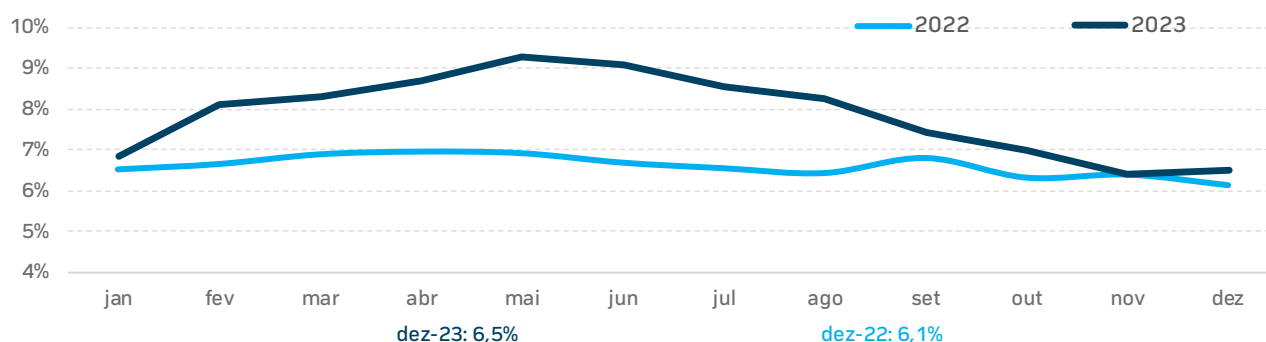
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Destacamos que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa, Jardim Sul, Capim Dourado e Bauru e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 6,6% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no ano, um crescimento de 7,3% vs. 2022.



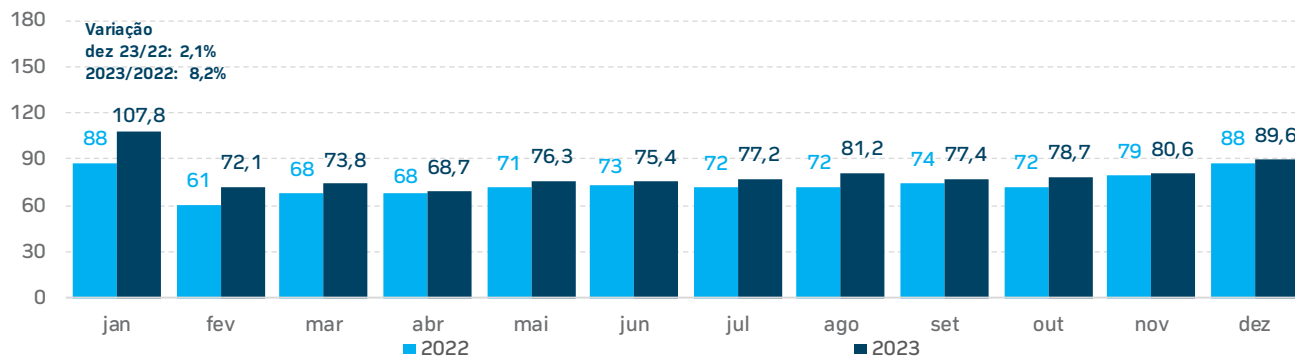
VACÂNCIA (% ABL)

O Fundo encerrou o ano com 6,5% da ABL vaga vs. 6,4% em novembro.



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

Os destaques do ano foram: Floripa (19,2%), Tivoli (16,7%) e Jardim Sul (14,2%).



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 Roller Dance Reizinho (250 m²), Mei Mei (53 m²), Bad Cat (53 m²) e Bred Capas (35 m²).

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

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

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

www.shoppingpenha.com.br

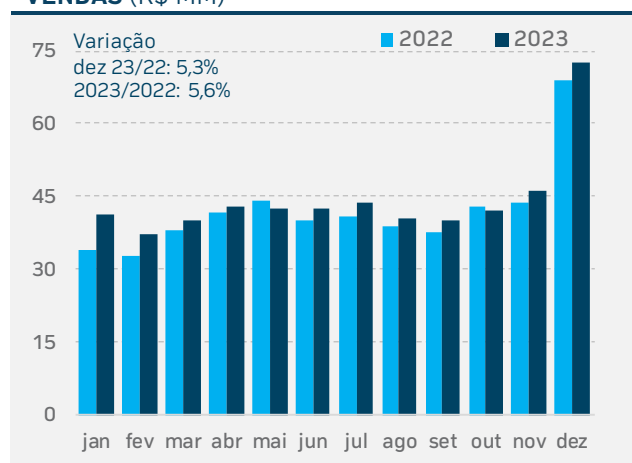


Fotos: Maurício Moreno

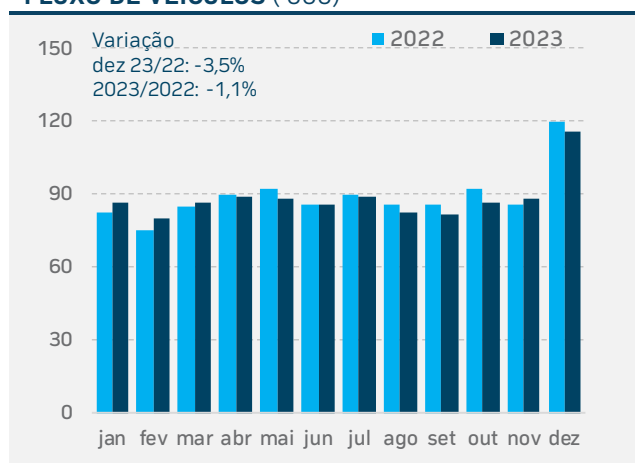
SHOPPING PENHA (13% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.847.470	2.248.177	-18%	23.529.493	23.907.812	-2%
Aluguel complementar	186.892	130.657	43%	1.958.261	1.808.966	8%
Aluguel quiosques/stands	670.792	534.659	25%	5.373.259	4.569.704	18%
Outras receitas	19.245	34.847	-45%	478.493	550.488	-13%
Receitas totais	2.724.399	2.948.340	-8%	31.339.505	30.836.970	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(226.671)	(104.183)	118%	(2.749.110)	(1.787.490)	54%
Outras despesas	(312.189)	(225.215)	39%	(2.692.801)	(2.676.689)	1%
Despesas totais	(538.861)	(329.398)	64%	(5.441.911)	(4.464.179)	22%
Resultado operacional (NOI)	2.185.538	2.618.941	-17%	25.897.594	26.372.791	-2%
Resultado estacionamento	453.160	327.098	39%	4.613.346	3.318.133	39%
NOI + estacionamento	2.638.699	2.946.040	-10%	30.510.940	29.690.924	2,8%
Benfeitorias	(97.469)	(294.310)	-67%	(1.936.451)	(3.362.405)	-42%
Resultado não operacional	(19.000)	-	-	(474.431)	-	-
Fluxo de caixa total	2.522.229	2.651.729	-5%	28.100.058	26.328.519	7%

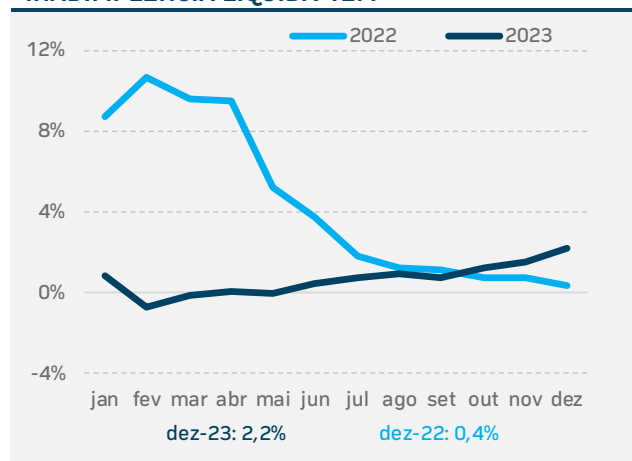
VENDAS (R\$ MM)



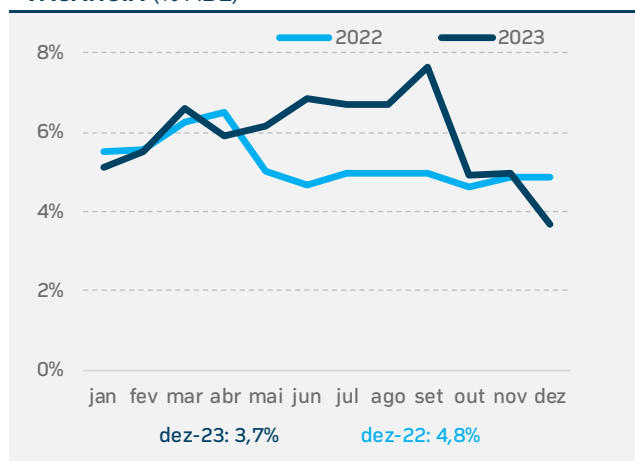
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

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

Movimentações comerciais: entradas da Missão Marte (404 m²), EOS Cozinha Mediterrânea (211 m²), Feira Letrinhas (101 m²), Exposição de Arte (62 m²), Gelato Borelli (51 m²) e Milky Moo (44 m²), saída da Cia da Arte (51 m²), entrega de parte da área locada para Renner (1.985 m²) e, da Cacau Show (33 m²), em função da inauguração da Mega Cacau Show.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m²	165	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

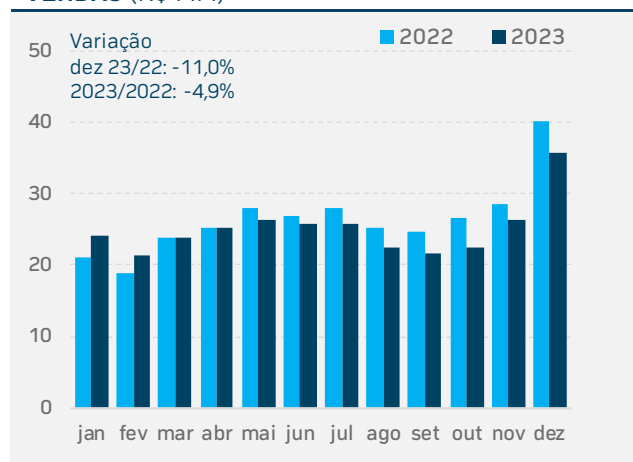


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

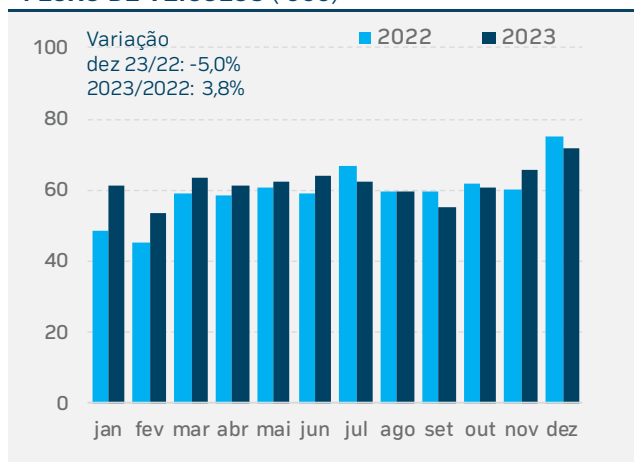
SHOPPING WEST PLAZA (10% da carteira – 8% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.327.829	1.489.095	-11%	17.289.685	15.922.235	9%
Aluguel complementar	213.397	168.362	27%	2.364.434	2.598.777	-9%
Aluguel quiosques/stands	316.720	411.241	-23%	3.013.764	4.193.458	-28%
Outras receitas	34.325	27.048	-	381.181	223.800	70%
Receitas totais	1.892.270	2.095.746	-10%	23.049.064	22.938.270	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(222.195)	(295.454)	-25%	(5.404.420)	(4.804.494)	12%
Outras despesas	(282.309)	(265.222)	6%	(3.173.374)	(2.693.681)	18%
Despesas totais	(504.504)	(560.677)	-10%	(8.577.794)	(7.498.175)	14%
Resultado operacional (NOI)	1.387.766	1.535.069	-10%	14.471.270	15.440.095	-6%
Resultado estacionamento	832.588	694.671	20%	7.027.095	6.167.570	14%
NOI + estacionamento	2.220.354	2.229.740	0%	21.498.365	21.607.665	-1%
Benfeitorias	(686.646)	(75.180)	813%	(8.100.033)	(275.402)	2841%
Resultado não operacional	(4.370)	-	-	(2.228.607)	-	-
Fluxo de caixa total	1.529.339	2.154.560	-29%	11.169.725	21.332.263	-48%

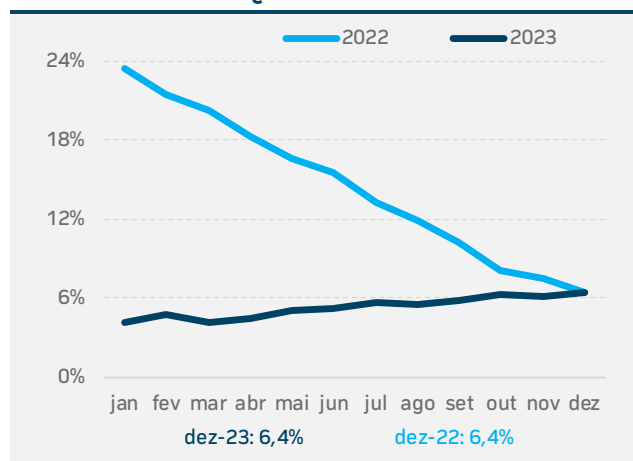
VENDAS (R\$ MM)



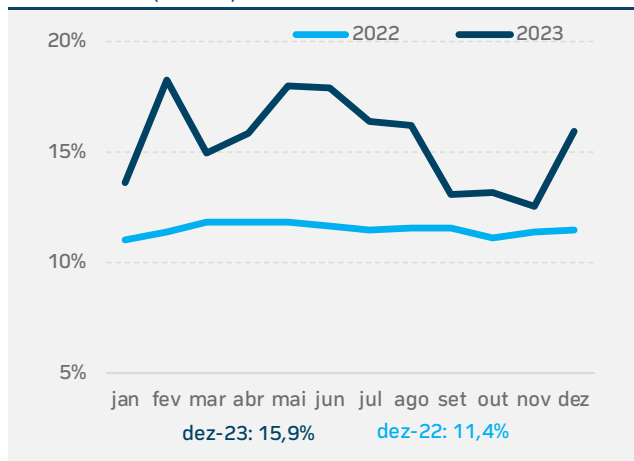
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARDIM SUL (9% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO 40%	ABL TOTAL 28,7 mil m ²	OPERAÇÕES 172	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

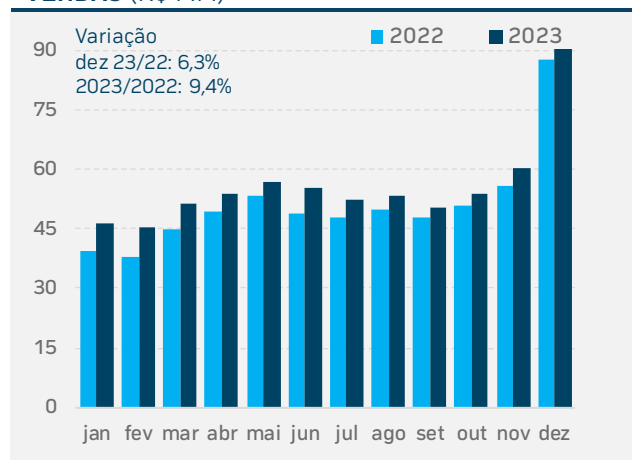


Fotos: Maurício Moreno

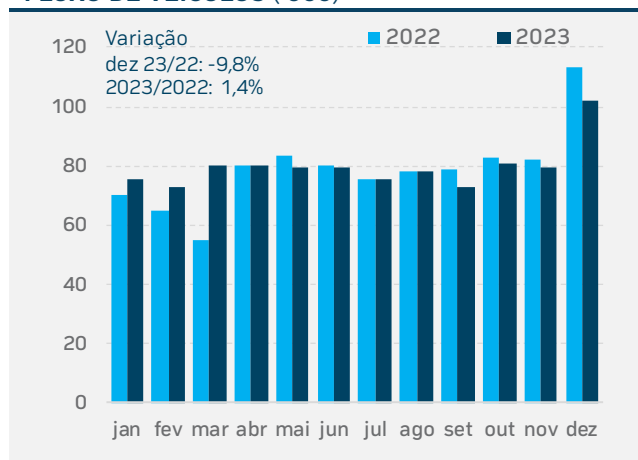
SHOPPING JARDIM SUL (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.753.777	2.823.969	-2%	33.638.182	32.104.393	5%
Aluguel complementar	212.977	163.463	30%	1.983.119	1.905.046	4%
Aluguel quiosques/stands	904.017	692.381	31%	7.225.236	5.453.833	32%
Outras receitas	32.242	36.614	-12%	921.240	319.685	188%
Receitas totais	3.903.013	3.716.427	5%	43.767.778	39.782.957	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(68.832)	(89.200)	-23%	(1.176.500)	(1.261.393)	-7%
Outras despesas	(369.990)	(420.879)	-12%	(6.055.594)	(6.590.562)	-8%
Despesas totais	(438.821)	(510.079)	-14%	(7.232.094)	(7.851.955)	-8%
Resultado operacional (NOI)	3.464.191	3.206.347	8%	36.535.684	31.931.002	14%
Resultado estacionamento	1.027.879	804.026	28%	10.460.682	9.238.388	13%
NOI + estacionamento	4.492.070	4.010.374	12%	46.996.366	41.169.390	14%
Benfeitorias	(294.754)	(2.265.711)	-87%	(4.823.324)	(10.677.441)	-55%
Resultado não operacional	(77.312)	17.132	-	(316.078)	(213.944)	48%
Fluxo de caixa total	4.120.004	1.761.795	134%	41.856.965	30.278.005	38%

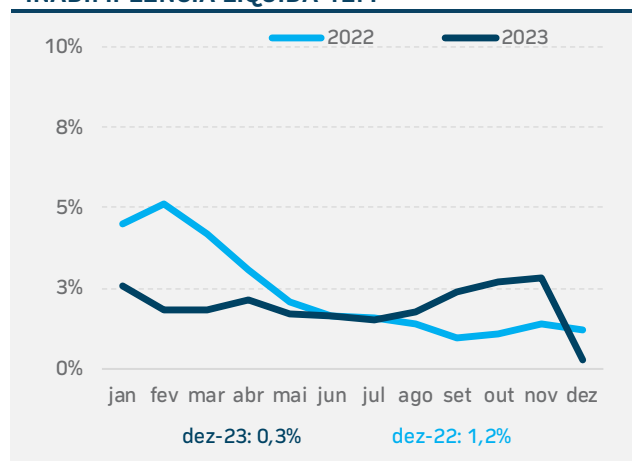
VENDAS (R\$ MM)



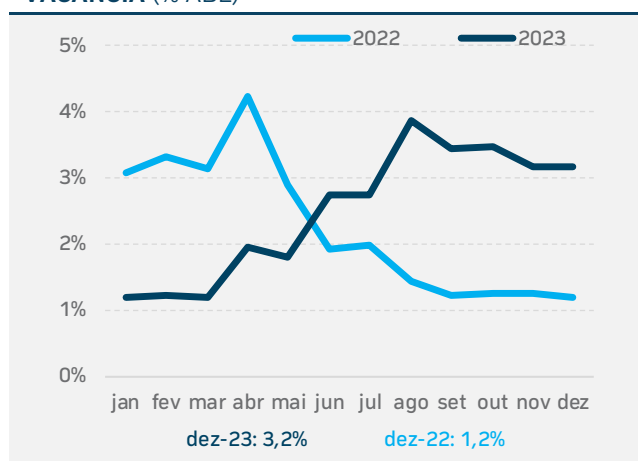
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas da Boali Restaurante (36 m²) e BYD (160 m²).

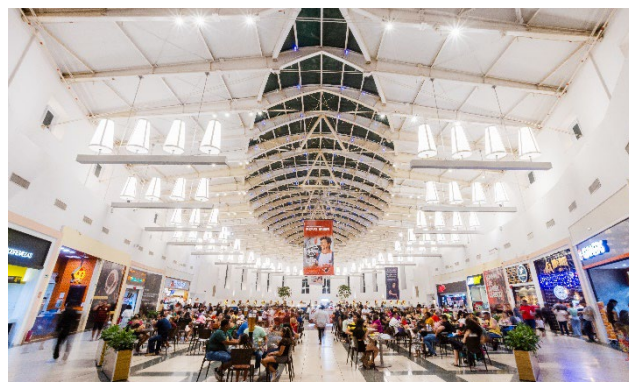
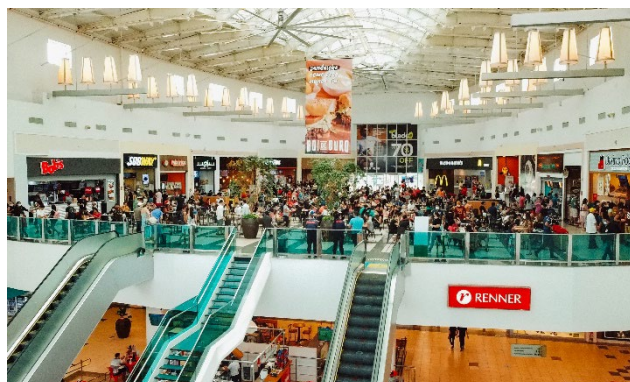
PARTICIPAÇÃO 60%	ABL TOTAL 38,8 mil m ²	OPERAÇÕES 153	INAUGURAÇÃO 2010	OPERADOR Soul Malls
----------------------------	---	-------------------------	----------------------------	-------------------------------

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

Lazer: Cinema Cinemark, Zig Zag Play

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

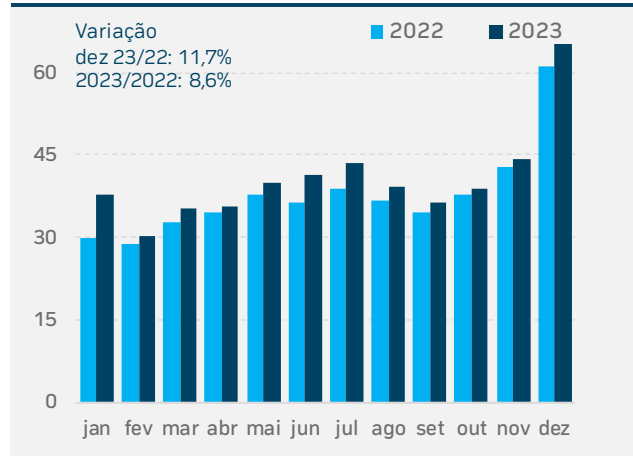
capimdouradosc.com.br



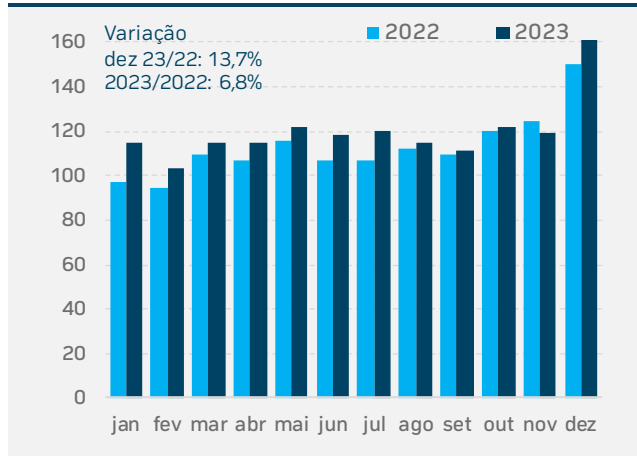
CAPIM DOURADO SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.382.243	1.352.931	2%	16.712.192	14.634.727	14%
Aluguel complementar	476.801	431.885	10%	5.108.567	4.409.212	16%
Aluguel quiosques/stands	602.586	442.964	36%	5.339.766	3.688.318	45%
Outras receitas	20.623	13.819	49%	525.159	305.851	72%
Receitas totais	2.482.253	2.241.600	11%	27.685.684	23.038.108	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.189)	(30.072)	10%	(501.177)	(418.883)	20%
Outras despesas	(213.389)	(397.647)	-46%	(3.407.172)	(3.792.683)	-10%
Despesas totais	(246.578)	(427.719)	-42%	(3.908.350)	(4.211.566)	-7%
Resultado operacional (NOI)	2.235.674	1.813.881	23%	23.777.335	18.826.542	26%
Resultado estacionamento	418.360	293.968	42%	5.419.220	3.993.711	36%
NOI + estacionamento	2.654.034	2.107.850	26%	29.196.554	22.820.253	28%
Benfeitorias	-	-	-	-	(241.278)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.654.034	2.107.850	26%	29.196.554	22.578.975	29%

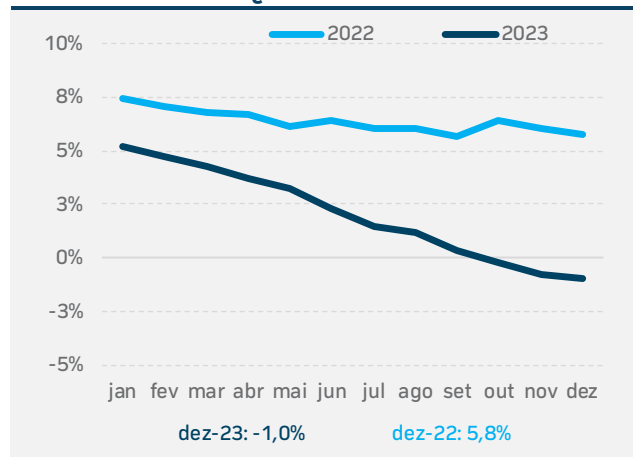
VENDAS (R\$ MM)



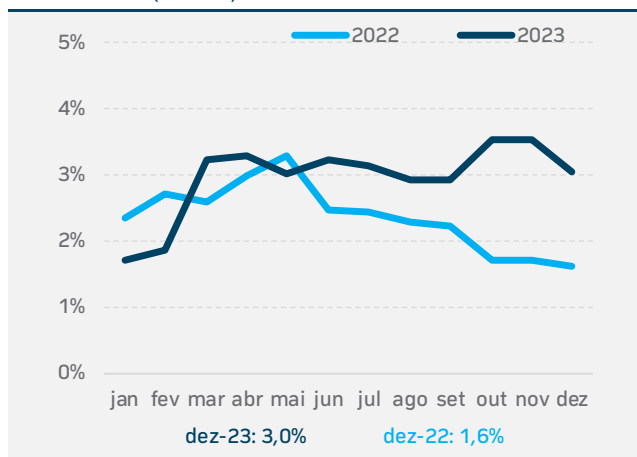
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: saída da Lilica e Tigor (42 m²).

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

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

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

www.moocaplaza.com.br

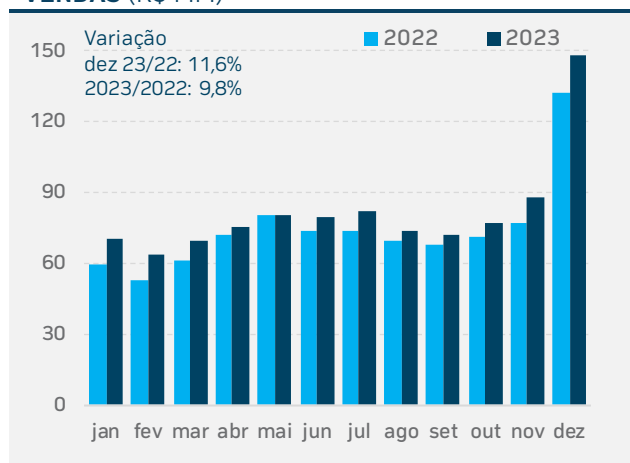


Fotos: Maurício Moreno.

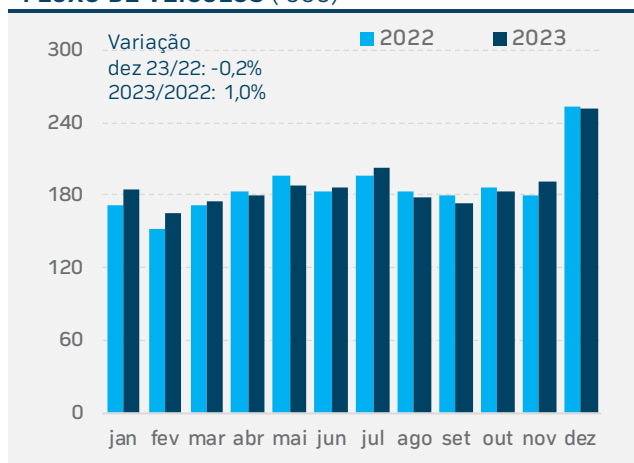
MOOCA PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.998.541	5.184.148	-4%	58.617.366	55.333.663	6%
Aluguel complementar	457.524	1.288.735	-64%	4.907.749	4.259.806	15%
Aluguel quiosques/stands	987.722	1.012.349	-2%	8.698.208	8.604.118	1%
Outras receitas	251.591	155.374	62%	2.426.839	1.627.726	49%
Receitas totais	6.695.378	7.640.605	-12%	74.650.162	69.825.313	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	4.206	287.692	-99%	(613.782)	(618.919)	-1%
Outras despesas	(1.492.113)	(1.408.748)	6%	(16.872.590)	(16.460.870)	3%
Despesas totais	(1.487.906)	(1.121.057)	33%	(17.486.372)	(17.079.789)	2%
Resultado operacional (NOI)	5.207.471	6.519.549	-20%	57.163.789	52.745.525	8%
Resultado estacionamento	1.923.510	1.267.834	52%	19.039.600	15.257.918	25%
NOI + estacionamento	7.130.981	7.787.383	-8%	76.203.389	68.003.443	12%
Benfeitorias	(296.281)	(65.561)	352%	(1.659.234)	(2.130.973)	-22%
Resultado não operacional	9.374	76.563	-88%	(168.570)	311.391	-
Fluxo de caixa total	6.844.074	7.798.385	-12%	74.375.585	66.183.861	12%

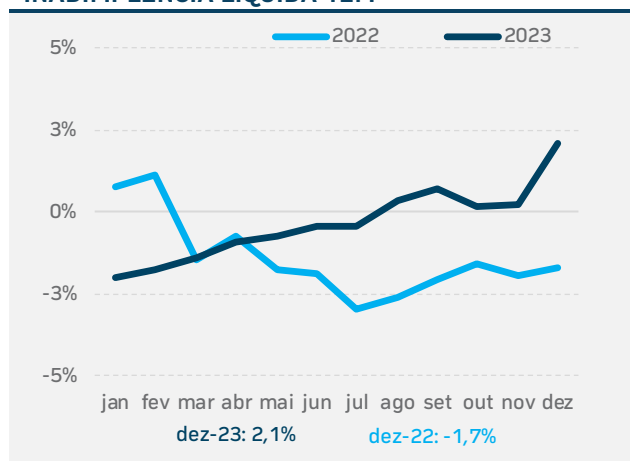
VENDAS (R\$ MM)



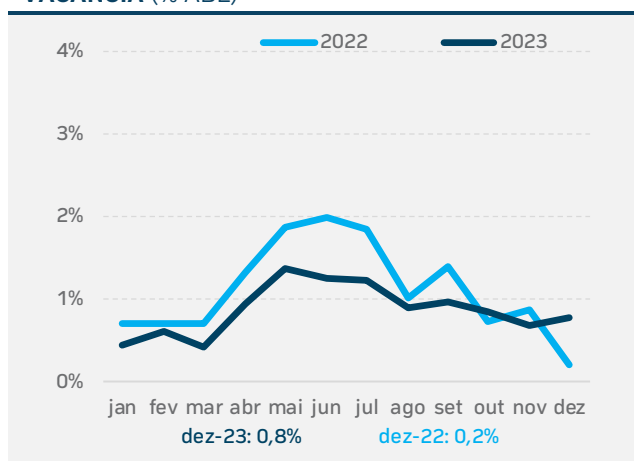
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Youcom (216 m²) e saída da Estetik KV (55 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,9 mil m ²	145	1998	AD Shopping

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

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

www.tivolishopping.com.br

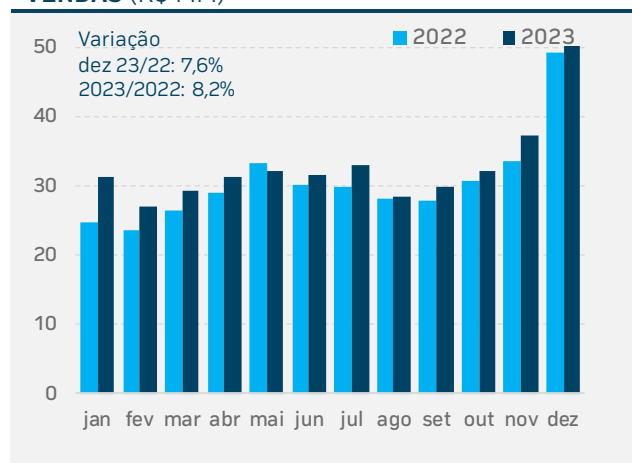


Fotos: Maurício Moreno

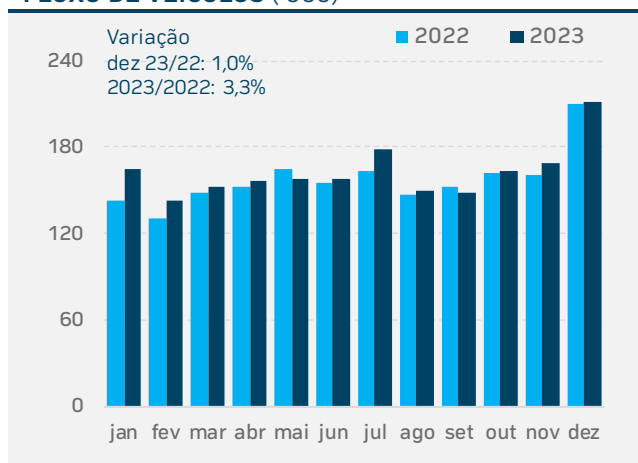
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.729.800	1.518.944	14%	17.713.271	15.844.500	12%
Aluguel complementar	187.610	111.614	68%	1.999.322	1.707.529	17%
Aluguel quiosques/stands	358.481	344.594	4%	2.912.660	2.717.788	7%
Outras receitas	283.203	30.680	823%	1.902.807	366.359	419%
Receitas totais	2.559.094	2.005.832	28%	24.528.060	20.636.176	19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.309)	(37.682)	7%	(518.592)	(591.583)	-12%
Outras despesas	(341.579)	(169.420)	102%	(2.954.720)	(2.204.742)	34%
Despesas totais	(381.888)	(207.102)	84%	(3.473.312)	(2.796.325)	24%
Resultado operacional (NOI)	2.177.205	1.798.729	21%	21.054.748	17.839.851	18%
Resultado estacionamento	523.523	429.221	22%	5.624.326	4.894.927	15%
NOI + estacionamento	2.700.728	2.227.951	21%	26.679.075	22.734.778	17%
Benfeitorias	(393.840)	(22.870)	1622%	(2.253.932)	(2.551.545)	-12%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.306.888	2.205.081	5%	24.425.143	20.183.233	21%

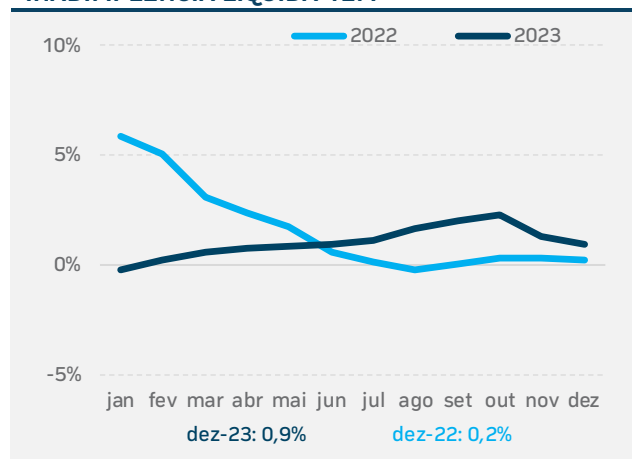
VENDAS (R\$ MM)



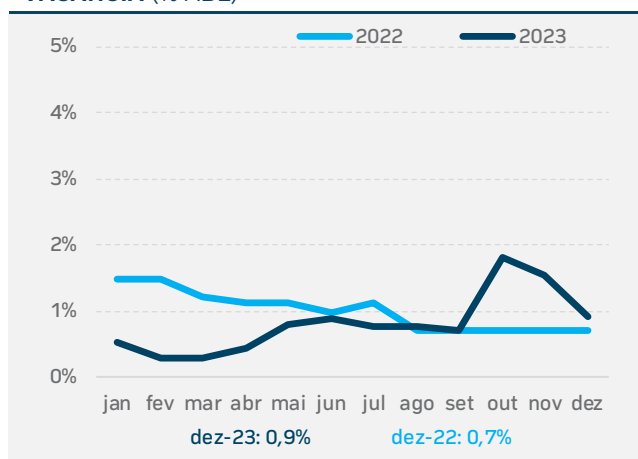
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

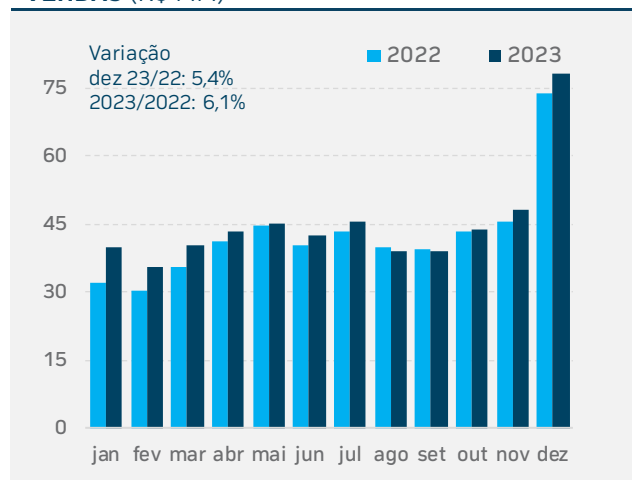


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

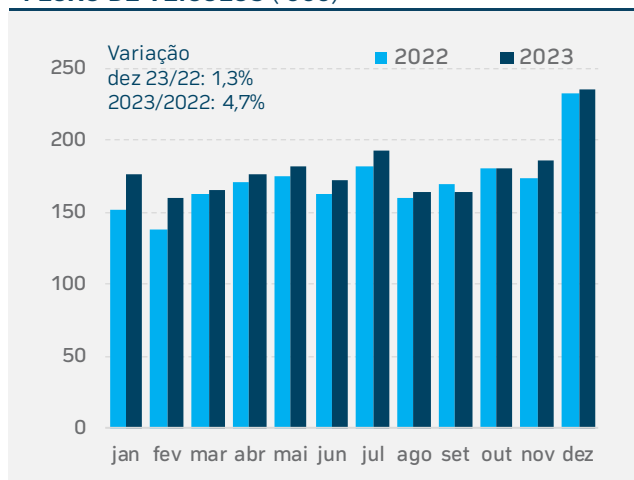
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.741.814	2.794.073	-2%	28.007.299	27.452.069	2%
Aluguel complementar	214.132	144.836	48%	2.208.862	2.205.608	0%
Aluguel quiosques/stands	623.573	462.633	35%	5.299.125	4.165.306	27%
Outras receitas	82.320	84.264	-2%	777.140	544.345	43%
Receitas totais	3.661.838	3.485.805	5%	36.292.426	34.367.328	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	132.731	361.540	-63%	(1.230.234)	(766.845)	60%
Outras despesas	(473.626)	(427.275)	11%	(4.970.214)	(4.527.967)	10%
Despesas totais	(340.895)	(65.735)	419%	(6.200.448)	(5.294.812)	17%
Resultado operacional (NOI)	3.320.943	3.420.071	-3%	30.091.978	29.072.516	4%
Resultado estacionamento	1.057.972	828.033	28%	11.601.507	9.648.468	20%
NOI + estacionamento	4.378.915	4.248.104	3%	41.693.485	38.720.983	8%
Benfeitorias	-	(111.260)	-100%	(48.933)	(289.336)	-83%
Resultado não operacional	93.258	20.489	355%	341.130	89.789	280%
Fluxo de caixa total	4.472.173	4.157.333	8%	41.985.682	38.521.436	9%

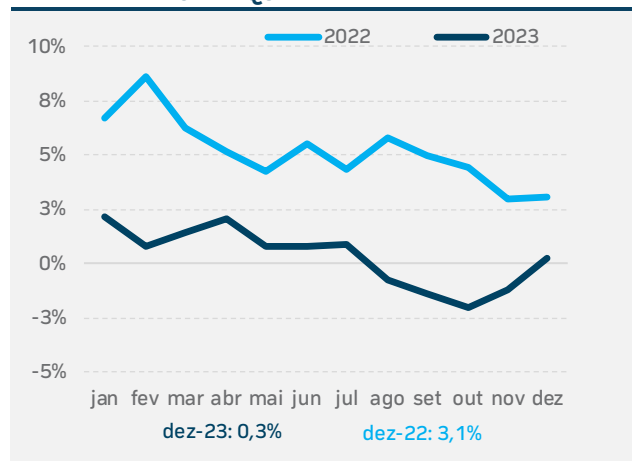
VENDAS (R\$ MM)



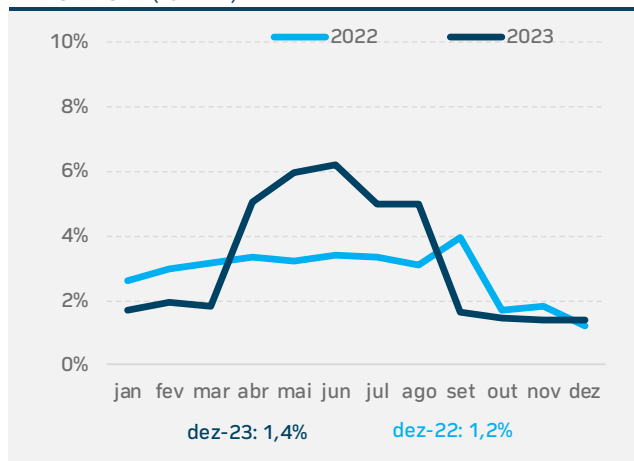
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: reabertura da Aramis (100 m²) após troca de operador e reforma da loja.

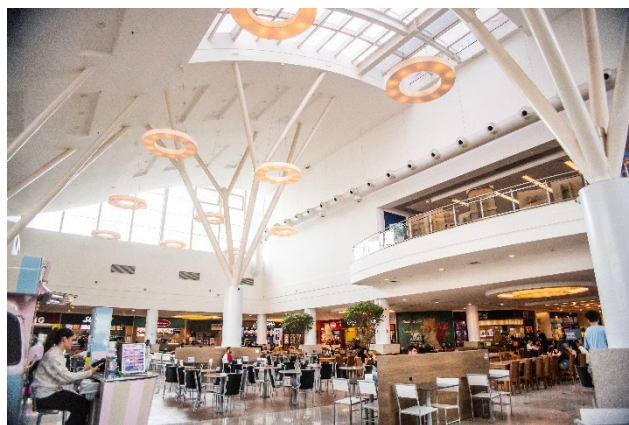
PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
65%	34,7 mil m ²	163	2012	ALLOS

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

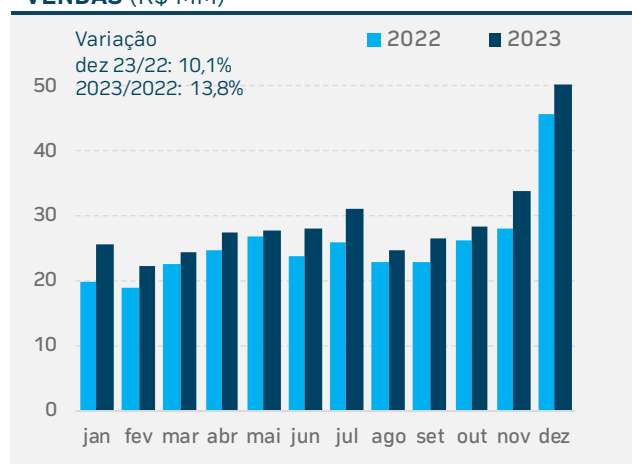
boulevardshoppingbauru.com.br



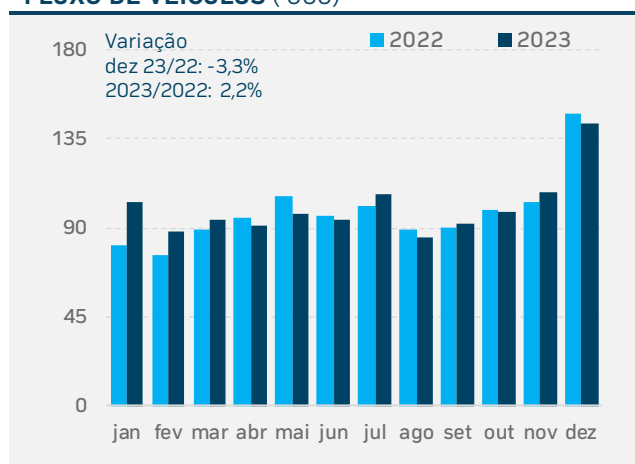
BOULEVARD SHOPPING BAURU (6% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.204.082	1.206.019	0%	14.772.905	11.581.229	28%
Aluguel complementar	284.273	157.407	81%	2.201.011	2.219.123	-1%
Aluguel quiosques/stands	593.023	572.048	4%	3.994.946	3.767.025	6%
Outras receitas	27.618	7.380	-	299.970	101.872	-
Receitas totais	2.108.996	1.942.854	9%	21.268.832	17.669.249	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(246.790)	(181.693)	36%	(2.615.228)	(2.581.390)	1%
Outras despesas	(79.941)	(100.775)	-21%	(3.117.852)	(981.538)	218%
Despesas totais	(326.731)	(282.467)	16%	(5.733.080)	(3.562.928)	61%
Resultado operacional (NOI)	1.782.265	1.660.387	7%	15.535.751	14.106.321	10%
Resultado estacionamento	619.995	440.687	41%	4.688.037	3.927.019	19%
NOI + estacionamento	2.402.260	2.101.074	14%	20.223.788	18.033.340	12%
Benfeitorias	-	(694.124)	-100%	(254.640)	(2.024.444)	-87%
Resultado não operacional	(285.167)	-	-	(469.865)	(181.117)	159%
Fluxo de caixa total	2.117.093	1.406.950	50%	19.499.283	15.827.780	23%

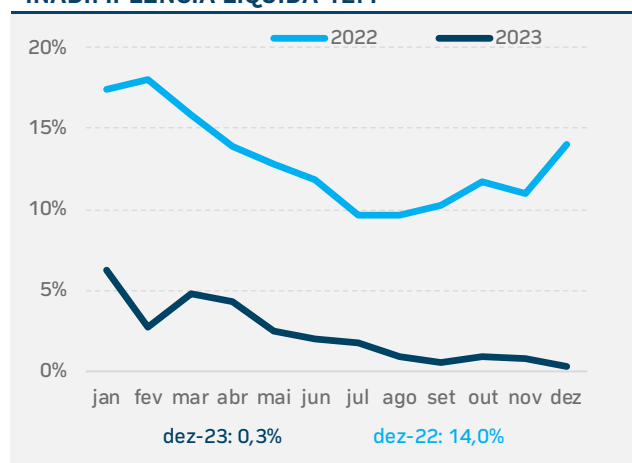
VENDAS (R\$ MM)



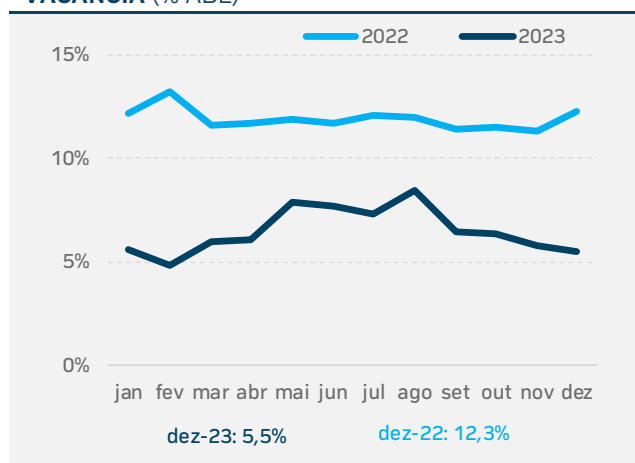
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entrada da Azul Viagens (49 m²) e saída da Renner Guide Shop (248 m²), após entrada da operação comum da Renner em julho.

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

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

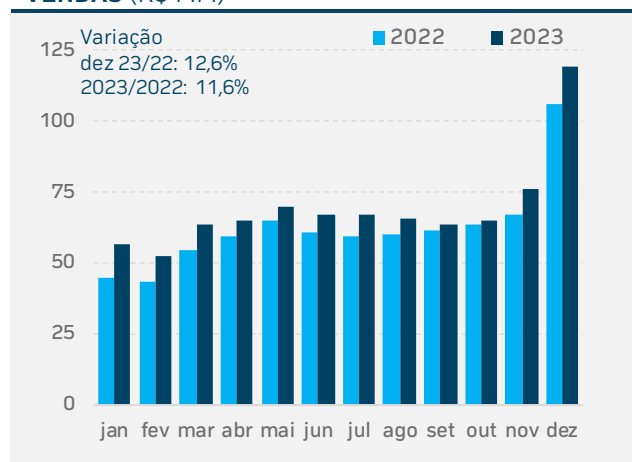


Fotos: Maurício Moreno.

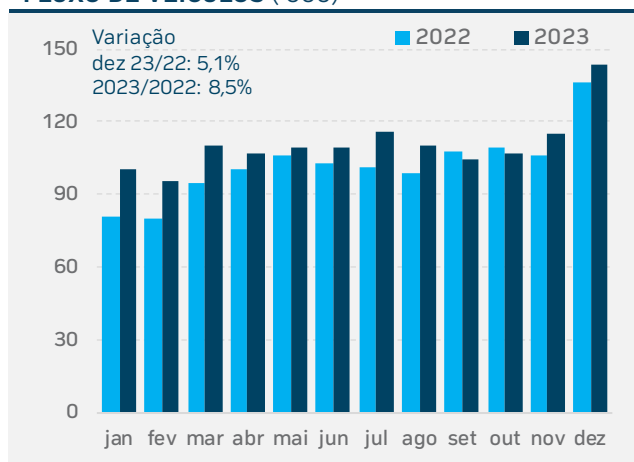
SHOPPING VILLALOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.670.615	4.264.485	10%	52.188.873	48.416.994	8%
Aluguel complementar	485.310	292.985	66%	4.939.820	4.807.043	3%
Aluguel quiosques/stands	1.353.537	1.476.105	-8%	10.654.791	7.857.829	36%
Outras receitas	152.656	44.405	244%	1.655.894	951.354	74%
Receitas totais	6.662.117	6.077.980	10%	69.439.379	62.033.220	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	30.480	473.219	-94%	(1.574.380)	(3.209.517)	-51%
Outras despesas	(590.666)	(670.504)	-12%	(8.234.277)	(5.492.788)	50%
Despesas totais	(560.186)	(197.285)	184%	(9.808.657)	(8.702.305)	13%
Resultado operacional (NOI)	6.101.930	5.880.695	4%	59.630.722	53.330.915	12%
Resultado estacionamento	1.548.866	1.141.116	36%	15.253.423	14.173.227	8%
NOI + estacionamento	7.650.796	7.021.810	9%	74.884.145	67.504.142	11%
Benfeitorias	(1.538.926)	(2.119.288)	-27%	(15.410.380)	(13.647.851)	13%
Resultado não operacional	94.310	(221.059)	-	352.143	393.621	-11%
Fluxo de caixa total	6.206.180	4.681.463	33%	59.825.908	54.249.912	10%

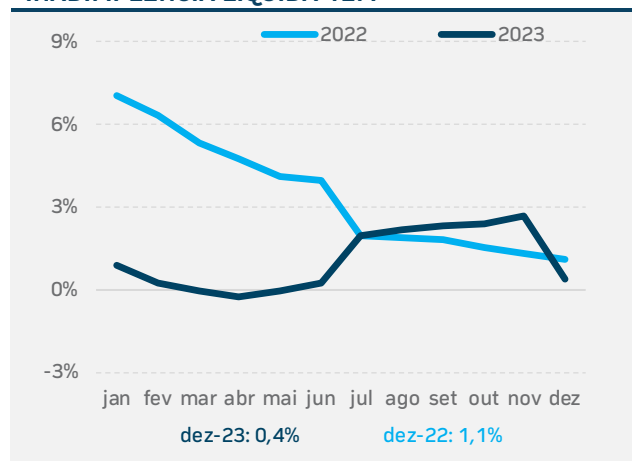
VENDAS (R\$ MM)



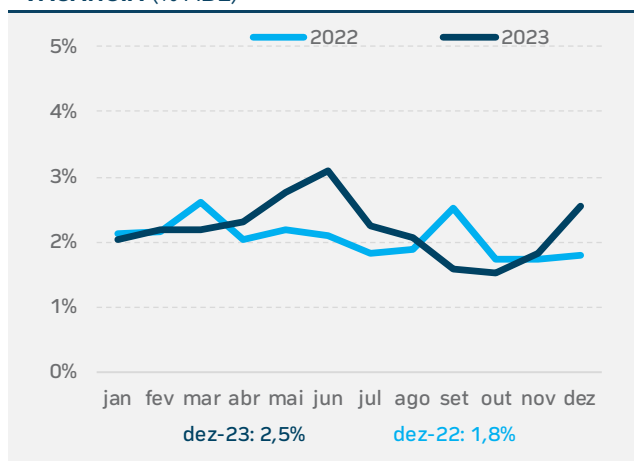
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% DA CARTEIRA)

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

A redução da participação será observada a partir do relatório gerencial de março, que trará os dados de fevereiro.

Movimentações comerciais: sem alterações.

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

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

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

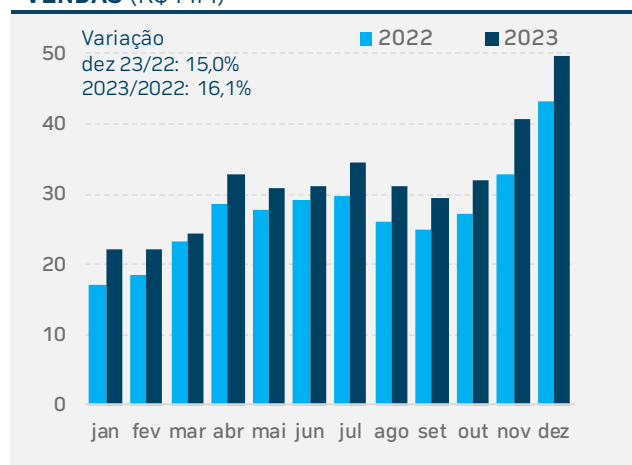
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



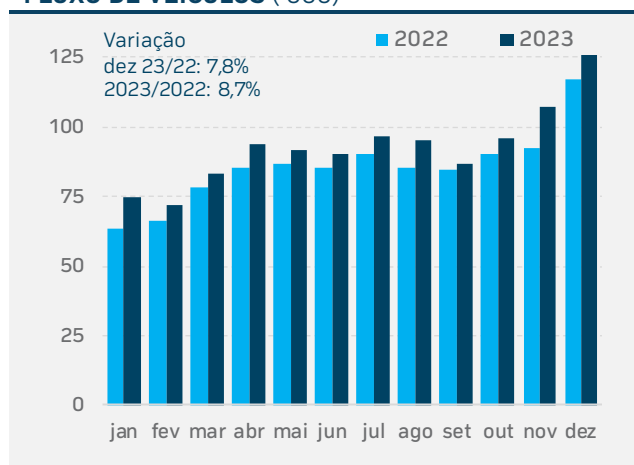
I FASHION OUTLET (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.253.299	1.300.554	-4%	14.049.182	12.385.350	13%
Aluguel complementar	759.037	503.450	51%	5.721.314	4.899.122	17%
Aluguel quiosques/stands	137.614	111.227	24%	1.587.133	1.032.135	54%
Outras receitas	65.922	7.188	817%	244.912	133.649	83%
Receitas totais	2.215.872	1.922.419	15%	21.602.542	18.450.256	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.796)	(50.811)	-33%	(1.055.118)	(531.604)	98%
Outras despesas	(151.679)	(186.791)	-19%	(1.721.597)	(1.505.780)	14%
Despesas totais	(185.475)	(237.602)	-22%	(2.776.716)	(2.037.384)	36%
Resultado operacional (NOI)	2.030.397	1.684.818	21%	18.825.826	16.412.872	15%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	2.030.397	1.684.818	21%	18.825.826	16.412.872	15%
Benfeitorias	(406.791)	(210.000)	94%	(1.918.946)	(415.890)	361%
Resultado não operacional	3.468	(19.264)	-	43.371	11.096	291%
Fluxo de caixa total	1.627.074	1.455.554	12%	16.950.252	16.008.077	6%

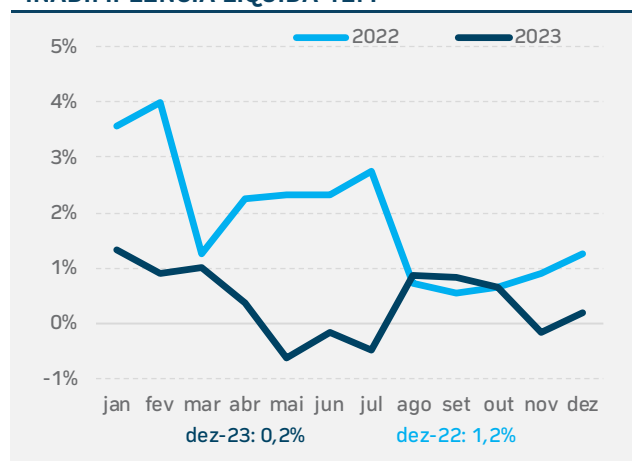
VENDAS (R\$ MM)



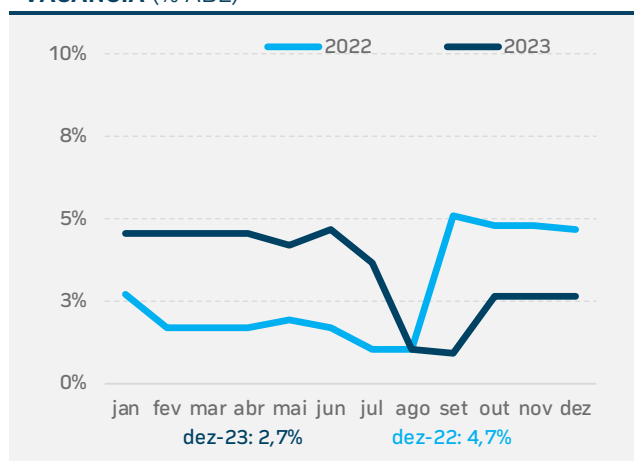
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: entrada da Jump Folia (227 m²) e saídas da Griff Kids (33 m²) e Esmaltaria Di Capelli (33 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

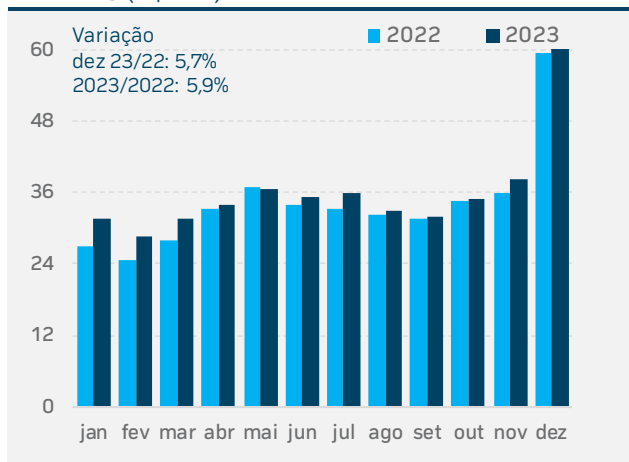


Fotos: Maurício Moreno.

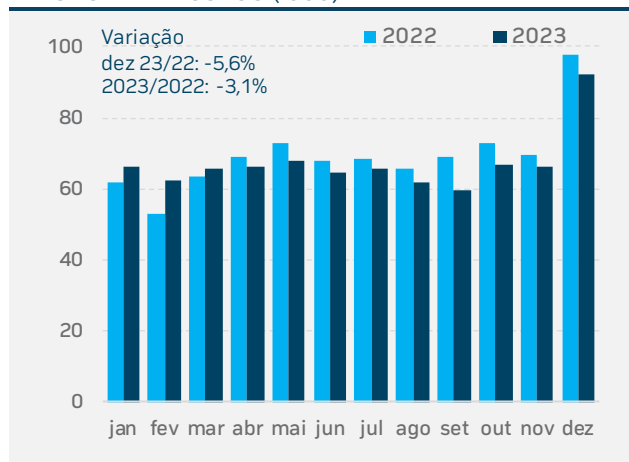
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.144.773	2.361.222	-9%	26.305.255	25.021.066	5%
Aluguel complementar	99.670	110.077	-9%	1.088.340	1.185.219	-8%
Aluguel quiosques/stands	528.645	541.883	-2%	4.555.862	4.682.674	-3%
Outras receitas	32.357	53.466	-39%	608.747	2.178.395	-72%
Receitas totais	2.805.444	3.066.648	-9%	32.558.205	33.067.354	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.550)	(41.216)	-9%	(589.184)	(779.401)	-24%
Outras despesas	(250.812)	(168.124)	49%	(2.433.879)	(2.860.916)	-15%
Despesas totais	(288.361)	(209.339)	38%	(3.023.063)	(3.640.317)	-17%
Resultado operacional (NOI)	2.517.083	2.857.309	-12%	29.535.142	29.427.037	0%
Resultado estacionamento	686.897	532.666	29%	5.081.744	4.003.741	27%
NOI + estacionamento	3.203.980	3.389.975	-5%	34.616.887	33.430.777	4%
Benfeitorias	(200.000)	(155.071)	29%	(1.000.000)	(5.237.364)	-81%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.003.980	3.234.903	-7%	33.616.887	28.193.413	19%

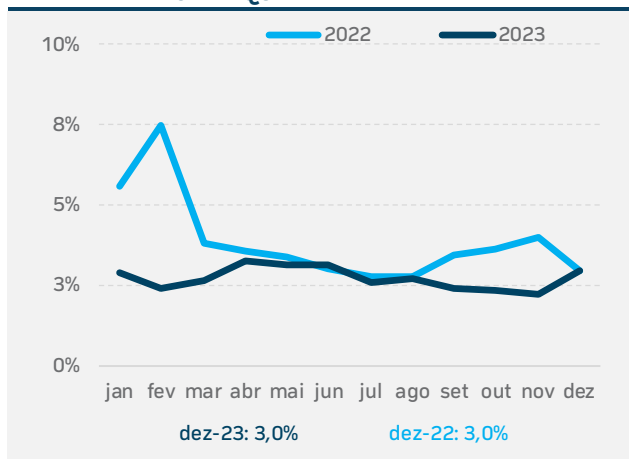
VENDAS (R\$ MM)



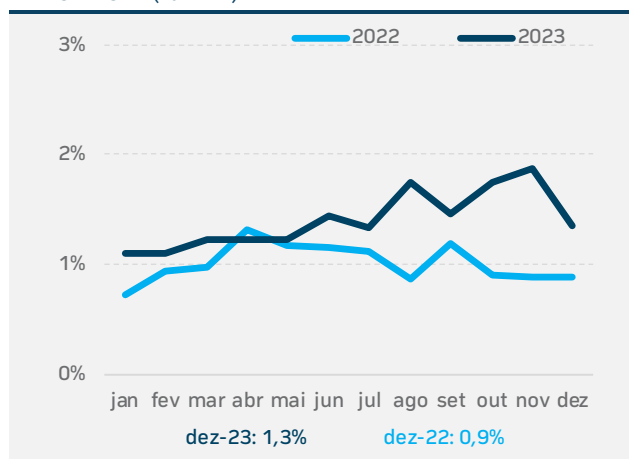
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas do Cine 6D (107 m²) e SideWalk (67 m²).

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

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

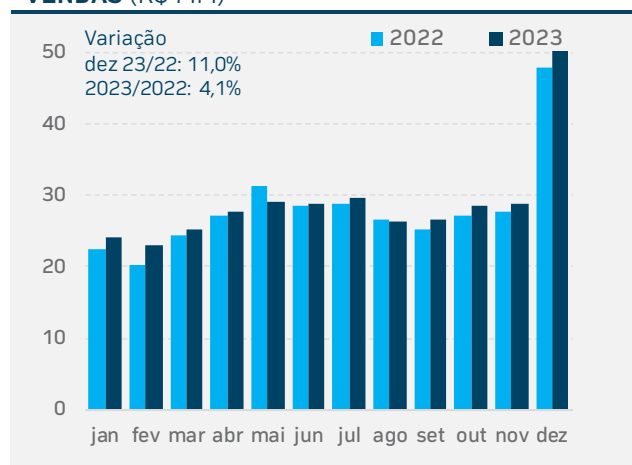


Fotos: Maurício Moreno.

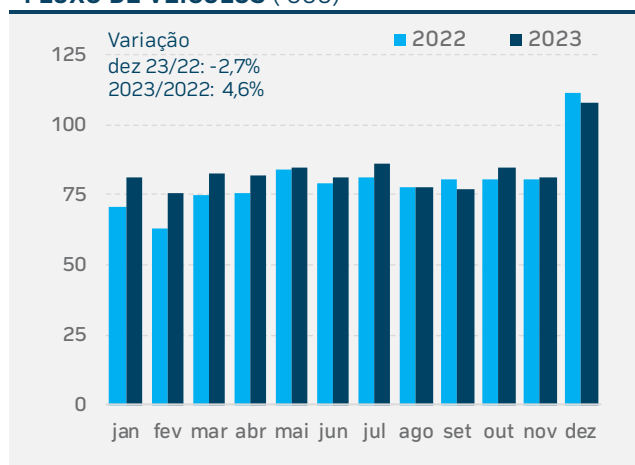
SANTANA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.617.399	1.472.164	10%	19.296.979	17.433.849	11%
Aluguel complementar	178.143	154.710	15%	2.064.127	2.251.294	-8%
Aluguel quiosques/stands	535.533	550.627	-3%	4.238.080	5.505.611	-23%
Outras receitas	35.889	174.713	-79%	95.656	1.250.137	-92%
Receitas totais	2.366.964	2.352.214	1%	25.694.841	26.440.891	-3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(453.804)	(181.061)	151%	(4.498.697)	(2.894.416)	55%
Outras despesas	(319.837)	(161.422)	98%	(3.883.029)	(3.288.386)	18%
Despesas totais	(773.641)	(342.483)	126%	(8.381.726)	(6.182.802)	36%
Resultado operacional (NOI)	1.593.323	2.009.731	-21%	17.313.115	20.258.089	-15%
Resultado estacionamento	605.211	689.061	-12%	8.078.690	7.157.844	13%
NOI + estacionamento	2.198.534	2.698.792	-19%	25.391.805	27.415.933	-7%
Benfeitorias	(263.552)	(394.277)	-33%	(1.679.946)	(2.177.563)	-23%
Resultado não operacional	593	(20.917)	-	(321.022)	(558.382)	-43%
Fluxo de caixa total	1.935.575	2.283.598	-15%	23.390.838	24.679.987	-5%

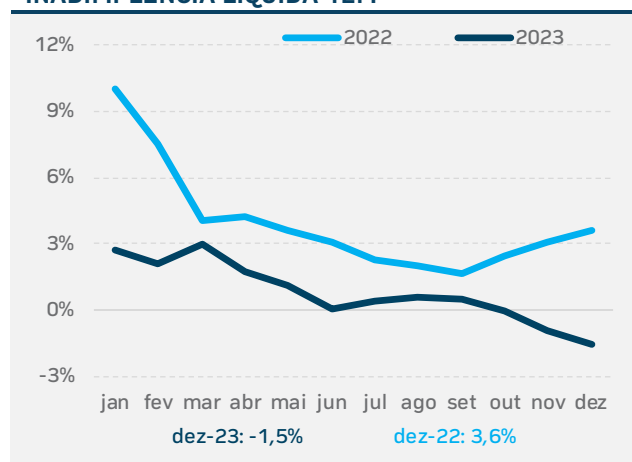
VENDAS (R\$ MM)



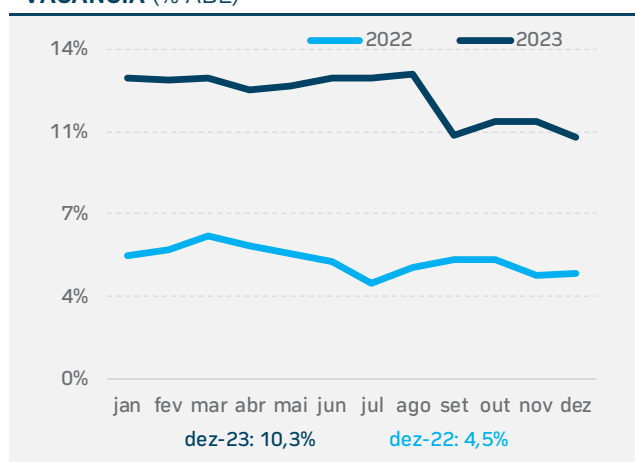
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

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: saída do Chopp Brahma (77 m²).

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

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

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

www.suzanoshopping.com.br

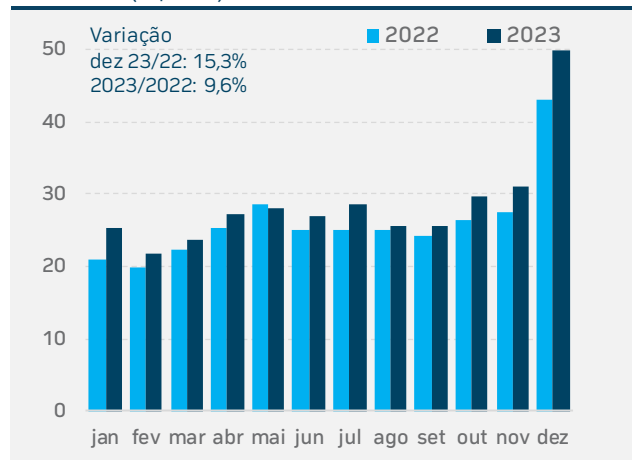


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

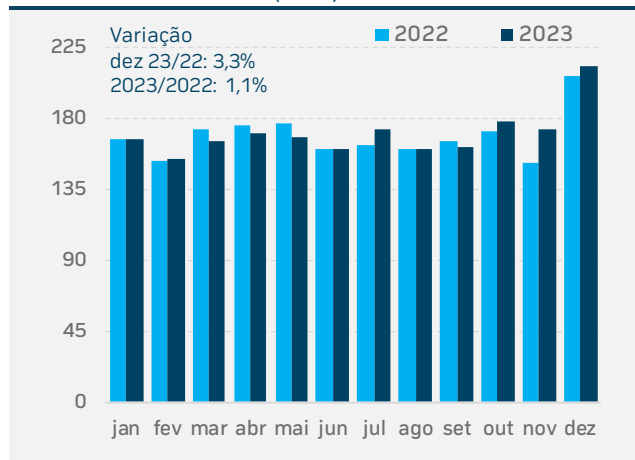
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.553.846	1.434.816	8%	18.398.724	17.598.792	5%
Aluguel complementar	138.903	158.934	-13%	1.813.641	1.374.439	32%
Aluguel quiosques/stands	456.355	414.922	10%	4.037.354	3.970.636	2%
Outras receitas	97.937	152.964	-36%	1.038.731	1.824.402	-43%
Receitas totais	2.247.040	2.161.636	4%	25.288.451	24.768.269	2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(9.011)	36.638	-	55.728	410.001	-86%
Outras despesas	(194.176)	(214.266)	-9%	(2.636.060)	(2.221.258)	19%
Despesas totais	(203.187)	(177.628)	14%	(2.580.332)	(1.811.258)	42%
Resultado operacional (NOI)	2.043.854	1.984.008	3%	22.708.119	22.957.011	-1%
Resultado estacionamento	747.595	673.499	11%	5.532.703	5.156.752	7%
NOI + estacionamento	2.791.449	2.657.507	5%	28.240.822	28.113.764	0%
Benfeitorias	(177.186)	(1.129.317)	-84%	(10.375.208)	(5.277.901)	97%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.614.263	1.528.190	71%	17.865.614	22.835.863	-22%

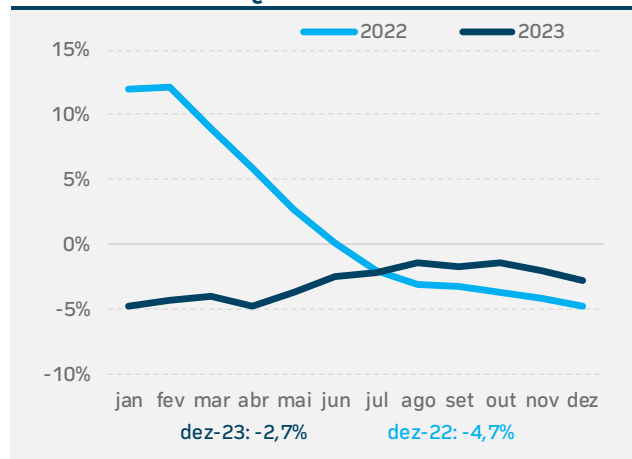
VENDAS (R\$ MM)



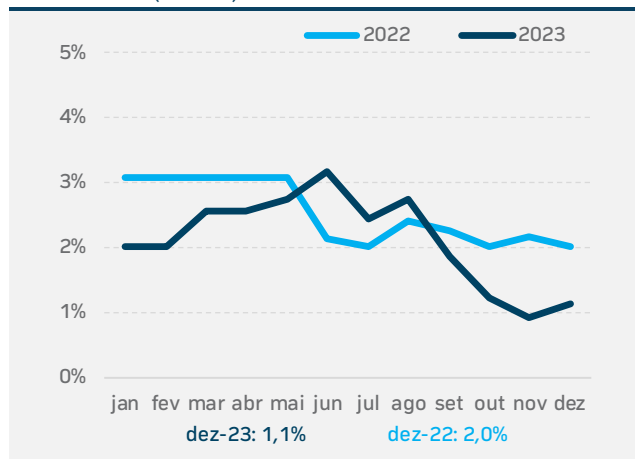
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: entradas das operações Joggy (221 m²) e devolução de 15 m² da área locada Laerte Studio de Dança.

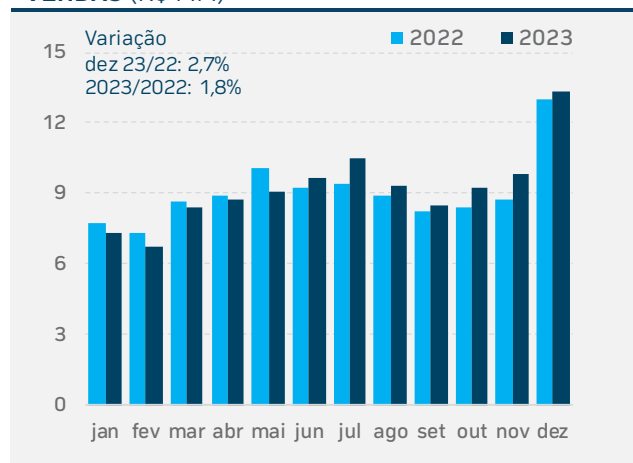
PARTICIPAÇÃO 54%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 166	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
Principais Operações: Body Tech, Cinemark, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Paris 6. Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT		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



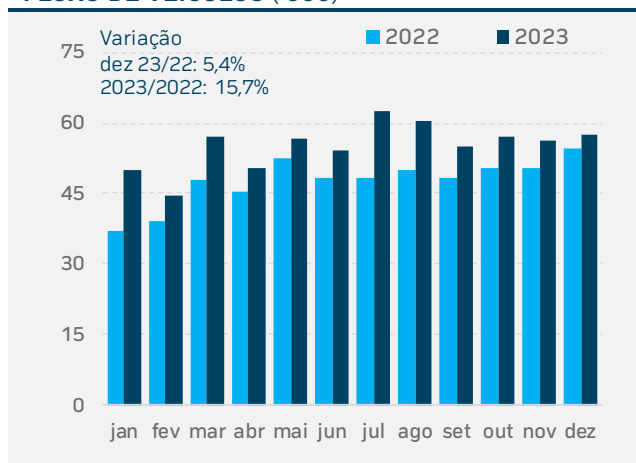
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	246.534	286.403	-14%	2.961.983	3.522.219	-16%
Aluguel complementar	133.640	53.548	150%	1.261.675	980.860	29%
Aluguel quiosques/stands	108.897	51.523	111%	1.089.802	627.759	74%
Outras receitas	1.828	1.282	43%	19.643	9.252	112%
Receitas totais	490.899	392.756	25%	5.333.103	5.140.090	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(588.524)	(767.038)	-23%	(8.359.735)	(7.754.976)	8%
Outras despesas	(68.546)	(162.119)	-58%	(595.976)	(591.525)	1%
Despesas totais	(657.070)	(929.157)	-29%	(8.955.711)	(8.346.501)	7%
Resultado operacional (NOI)	(166.171)	(536.401)	-69%	(3.622.608)	(3.206.411)	13%
Resultado estacionamento	2.490	2.295	8%	27.154	20.013	36%
NOI + estacionamento	(163.681)	(534.106)	-69%	(3.595.454)	(3.186.398)	13%
Benfeitorias	-	(1.792.027)	-100%	(663.648)	(4.205.855)	-84%
Resultado não operacional	(40.602)	(142.217)	-71%	(1.610.568)	(565.716)	185%
Fluxo de caixa total	(204.283)	(2.468.350)	-92%	(5.869.670)	(7.957.969)	-26%

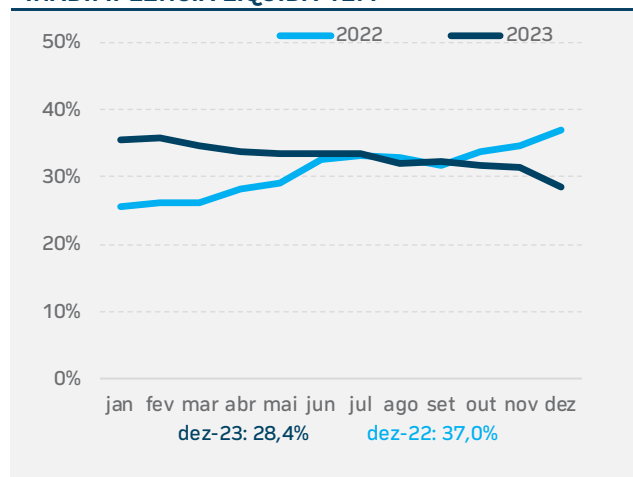
VENDAS (R\$ MM)



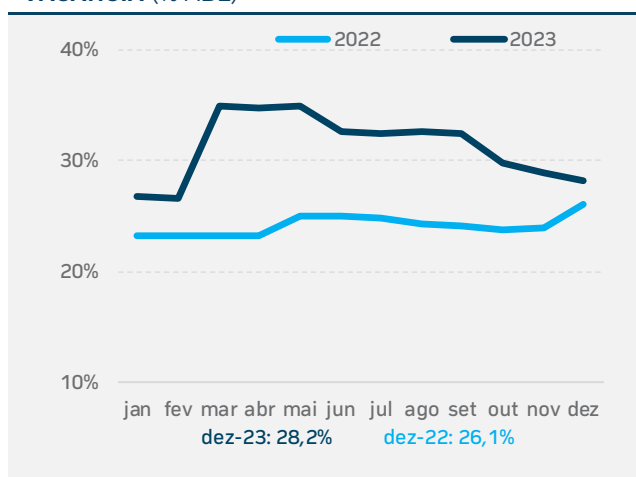
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

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

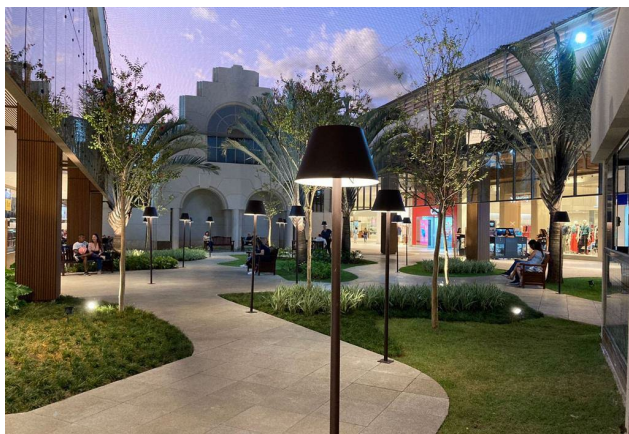
Movimentações comerciais: entradas da Letrinha (209 m²) e Azul Linhas Aéreas (34 m²), saída da MG Sports (84 m²) e Starbucks (61 m²).

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

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

Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca, SP

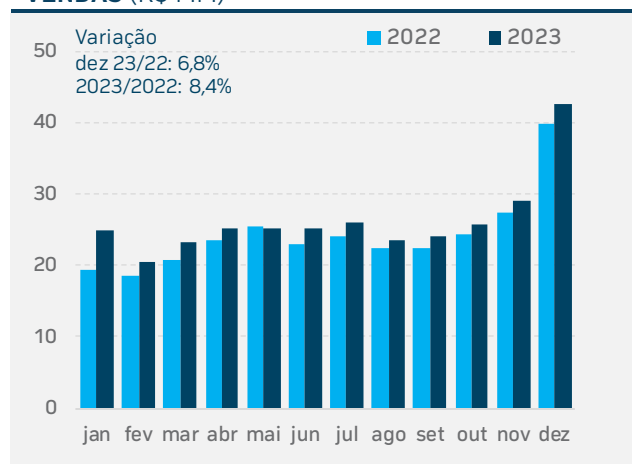
www.francashopping.com.br



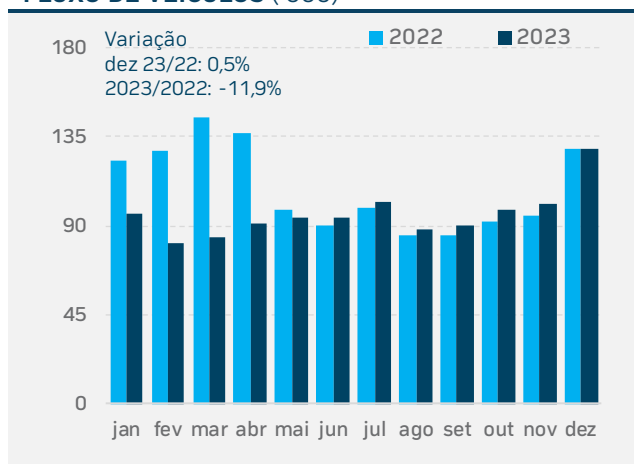
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-23	Realizado dez-22	Variação vs. dez-22	Acum. dez-23	Acum. dez-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.260.538	1.729.069	-27%	13.875.228	14.066.751	-1%
Aluguel complementar	253.416	178.813	42%	2.238.524	1.462.560	53%
Aluguel quiosques/stands	476.132	532.161	-11%	3.422.732	2.024.892	69%
Outras receitas	37.639	93.558	-	251.021	469.970	-
Receitas totais	2.027.726	2.533.601	-20%	19.787.504	18.024.173	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(50.997)	-	-	(234.171)	(43.219)	442%
Outras despesas	(186.930)	(250.779)	-25%	(2.829.853)	(2.201.039)	29%
Despesas totais	(237.926)	(250.779)	-5%	(3.064.024)	(2.244.258)	37%
Resultado operacional (NOI)	1.789.799	2.282.822	-22%	16.723.480	15.779.915	6%
Resultado estacionamento	483.948	-	-	4.528.525	1.833.203	147%
NOI + estacionamento	2.273.748	2.282.822	0%	21.252.006	17.613.117	21%
Benfeitorias	(228.827)	(9.538.039)	-98%	(4.766.503)	(30.651.164)	-84%
Resultado não operacional	16.823	9.984	69%	(250.593)	335.287	-
Fluxo de caixa total	2.061.744	(7.245.233)	-	16.234.910	(12.702.760)	-

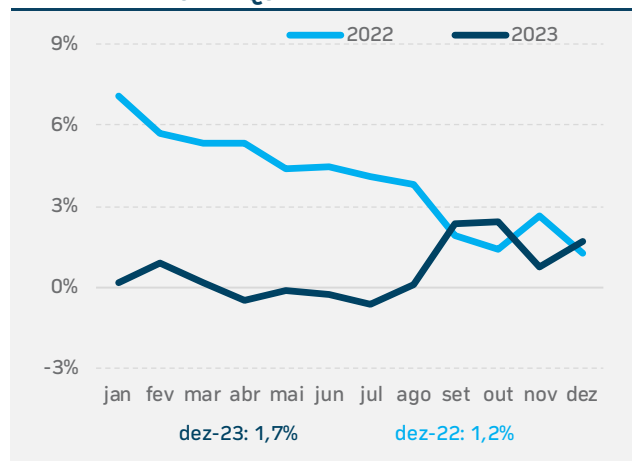
VENDAS (R\$ MM)



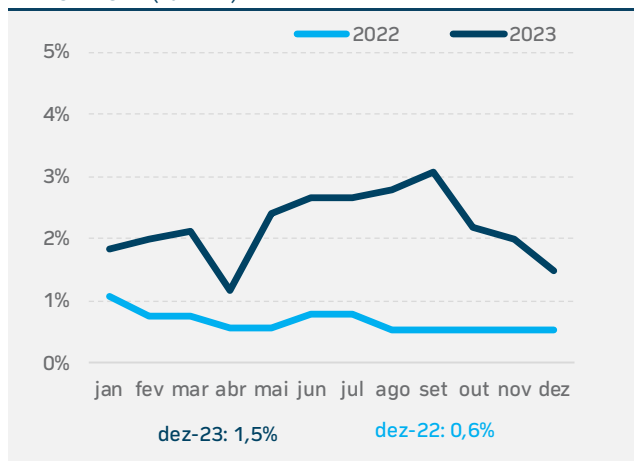
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

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

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

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

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

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

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

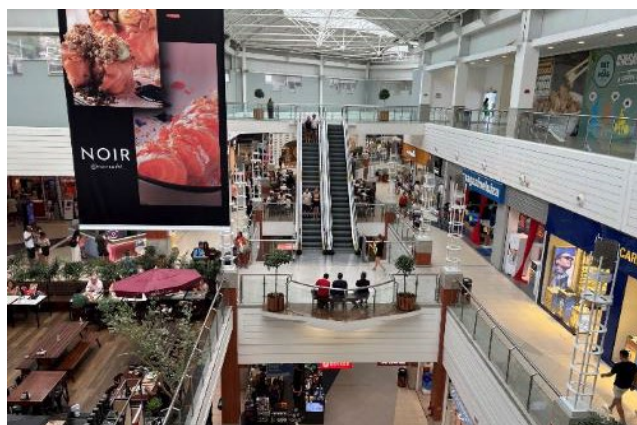
Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

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

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

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

www.floripashopping.com.br



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

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

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br



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

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

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

AGE E PROPOSTA DA GESTORA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proposta da Administradora e da Gestora

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

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

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

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

DOCUMENTOS

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

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



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

hedgeinvest.com.br