

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	08.431.747/0001-06
Data de Funcionamento:	28/12/2006	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGBSCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	129.133.010,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Shoppings	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjo 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjo 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 - 12º Andar - São Paulo - SP	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Park Shopping São Caetano	Renda	118.778.000,00	Patrimônio
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício de 2025 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 7,62 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Em 2025 a economia brasileira apresentou crescimento moderado, com expansão do PIB de aproximadamente 2,3%, uma desaceleração em relação ao ano anterior, refletindo condições monetárias mais restritivas. O período foi marcado pelo aumento e manutenção da SELIC em			

	patamares elevados, encerrando 2025 em 15% ao ano, visando a contenção de pressões inflacionárias ao longo do ano, com o IPCA fechando o período em 4,26%, abaixo do teto da meta de inflação. Vale destacar a boa performance dos ativos de renda variável, apesar do cenário macroeconômico desafiador, especialmente o IFIX e o IBOVESPA, crescendo 21,1% e 34,0% respectivamente no acumulado de 2025. Nesse contexto, o consumo das famílias e o comércio varejista mantiveram crescimento, porém em ritmo mais lento, com alta de cerca de 1,6% nas vendas do varejo em 2025. O mercado de shoppings centers, segmento no qual o fundo se insere, apresentou um faturamento em 2025 de R\$ 200,9 bilhões segundo o Censo 2025/2026 realizado pela Abrasce, o que significa um crescimento de 1,3% vs. o ano de 2024. Levando-se em conta o faturamento por m², em 2025 o setor apresentou crescimento, em termos nominais, de 0,4% quando comparado ao valor apresentado em 2024.																																																																												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira No período seguinte, acreditamos que os imóveis da carteira se manterão resilientes, mesmo num ambiente de taxas de juros ainda em patamares bastante restritivos. Ao longo do exercício seguinte, esperamos que se inicie um novo ciclo de afrouxamento monetário que poderá favorecer o consumo, impactando positivamente o resultado dos shopping centers e consequentemente o resultado do Fundo. Adicionalmente, acreditamos que o aumento da renda líquida disponível gerado pela nova tabela do IRPF para 2026 irá incentivar um aumento do consumo para as famílias afetadas, o que poderá se traduzir no crescimento do faturamento de vendas para os shopping centers que atendem o público da nova faixa de isenção.																																																																												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																																																												
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																																																												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Franca Shopping</td> <td>991.952,42</td> <td>SIM</td> <td>8,43%</td> </tr> <tr> <td>Goiabeiras Shopping</td> <td>19.985.741,00</td> <td>SIM</td> <td>-30,42%</td> </tr> <tr> <td>I Fashion Outlet</td> <td>49.006.125,00</td> <td>SIM</td> <td>-6,81%</td> </tr> <tr> <td>Mooca Plaza Shopping</td> <td>199.820.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-0,52%</td> </tr> <tr> <td>Park Shopping São Caetano</td> <td>240.953.651,97</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Santana Parque Shopping</td> <td>51.030.000,00</td> <td>SIM</td> <td>4,23%</td> </tr> <tr> <td>São Bernardo Plaza Shopping</td> <td>165.095.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-7,25%</td> </tr> <tr> <td>Capim Dourado Shopping</td> <td>208.507.440,00</td> <td>SIM</td> <td>5,68%</td> </tr> <tr> <td>Shopping Center Penha</td> <td>302.266.785,60</td> <td>SIM</td> <td>-9,09%</td> </tr> <tr> <td>Shopping Jaraguá Araraquara</td> <td>62.500.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-5,12%</td> </tr> <tr> <td>Shopping Jardim Sul</td> <td>461.213.360,00</td> <td>SIM</td> <td>-13,85%</td> </tr> <tr> <td>Shopping Praça da Moça</td> <td>95.045.733,26</td> <td>SIM</td> <td>-8,57%</td> </tr> <tr> <td>Shopping Villa Lobos</td> <td>134.970.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-9,04%</td> </tr> <tr> <td>Shopping West Plaza</td> <td>147.628.670,00</td> <td>SIM</td> <td>-10,90%</td> </tr> <tr> <td>Suzano Shopping</td> <td>51.600.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,94%</td> </tr> <tr> <td>Tivoli Shopping Center</td> <td>180.424.301,00</td> <td>SIM</td> <td>-3,06%</td> </tr> <tr> <td>Vertico Bauru</td> <td>174.341.960,41</td> <td>SIM</td> <td>10,24%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Franca Shopping	991.952,42	SIM	8,43%	Goiabeiras Shopping	19.985.741,00	SIM	-30,42%	I Fashion Outlet	49.006.125,00	SIM	-6,81%	Mooca Plaza Shopping	199.820.000,00	SIM	-0,52%	Park Shopping São Caetano	240.953.651,97	SIM	0,00%	Santana Parque Shopping	51.030.000,00	SIM	4,23%	São Bernardo Plaza Shopping	165.095.000,00	SIM	-7,25%	Capim Dourado Shopping	208.507.440,00	SIM	5,68%	Shopping Center Penha	302.266.785,60	SIM	-9,09%	Shopping Jaraguá Araraquara	62.500.000,00	SIM	-5,12%	Shopping Jardim Sul	461.213.360,00	SIM	-13,85%	Shopping Praça da Moça	95.045.733,26	SIM	-8,57%	Shopping Villa Lobos	134.970.000,00	SIM	-9,04%	Shopping West Plaza	147.628.670,00	SIM	-10,90%	Suzano Shopping	51.600.000,00	SIM	0,94%	Tivoli Shopping Center	180.424.301,00	SIM	-3,06%	Vertico Bauru	174.341.960,41	SIM	10,24%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																																																										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																																																												
Franca Shopping	991.952,42	SIM	8,43%																																																																										
Goiabeiras Shopping	19.985.741,00	SIM	-30,42%																																																																										
I Fashion Outlet	49.006.125,00	SIM	-6,81%																																																																										
Mooca Plaza Shopping	199.820.000,00	SIM	-0,52%																																																																										
Park Shopping São Caetano	240.953.651,97	SIM	0,00%																																																																										
Santana Parque Shopping	51.030.000,00	SIM	4,23%																																																																										
São Bernardo Plaza Shopping	165.095.000,00	SIM	-7,25%																																																																										
Capim Dourado Shopping	208.507.440,00	SIM	5,68%																																																																										
Shopping Center Penha	302.266.785,60	SIM	-9,09%																																																																										
Shopping Jaraguá Araraquara	62.500.000,00	SIM	-5,12%																																																																										
Shopping Jardim Sul	461.213.360,00	SIM	-13,85%																																																																										
Shopping Praça da Moça	95.045.733,26	SIM	-8,57%																																																																										
Shopping Villa Lobos	134.970.000,00	SIM	-9,04%																																																																										
Shopping West Plaza	147.628.670,00	SIM	-10,90%																																																																										
Suzano Shopping	51.600.000,00	SIM	0,94%																																																																										
Tivoli Shopping Center	180.424.301,00	SIM	-3,06%																																																																										
Vertico Bauru	174.341.960,41	SIM	10,24%																																																																										
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.																																																																												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.																																																																												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.																																																																												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.																																																																												
10.	Assembleia Geral																																																																												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br																																																																												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br																																																																												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.																																																																												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.																																																																												
11.	Remuneração do Administrador																																																																												

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:						
O Fundo paga à Administradora uma taxa global correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
14.881.510,21		0,56%		0,58%		
12. Governança						
12.1 Representante(s) de cotistas						
Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	40 anos			
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837			
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA			
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00			
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	30/10/2018			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora - Real Estate	Instituição Financeira			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento		Descrição				
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	144.639,00	121.572.990,00	94,15%	81,48%	18,52%	
Acima de 5% até 10%	1,00	7.560.020,00	5,85%	0,00%	100,00%	
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	ATSA11 - Saldo Inicial	aquisição	31/12/2024	144.134,19	08/10/2018	Não aplicável
	FIGS11 - Saldo Inicial	aquisição	31/12/2024	7.369.048,68	08/10/2018	Não aplicável
	FLRP11 - Saldo Inicial	aquisição	31/12/2024	94.003.200,00	08/10/2018	Não aplicável
	FVPQ11 - Saldo Inicial	aquisição	31/12/2024	14.610.512,64	08/10/2018	Não aplicável
	HPDP11 - Saldo Inicial	aquisição	31/12/2024	195.512.112,16	08/10/2018	Não aplicável
	HREC11 - Saldo Inicial	aquisição	31/12/2024	122.263,75	08/10/2018	Não aplicável
	WPLZ11 - Saldo Inicial	aquisição	31/12/2024	35.985.694,50	08/10/2018	Não aplicável
	WPLZ11	aquisição	06/01/2025	815.710,00	08/10/2018	Não aplicável
	FLRP11	alienação	07/01/2025	1.799,99	08/10/2018	Não aplicável
	FLRP11	alienação	09/01/2025	16.199,91	08/10/2018	Não aplicável
	FLRP11	alienação	10/01/2025	46.800,00	08/10/2018	Não aplicável
	HPDP11	alienação	13/01/2025	4.400,00	08/10/2018	Não aplicável
	FLRP11	alienação	13/01/2025	43.200,00	08/10/2018	Não aplicável
	HPDP11	alienação	15/01/2025	88,00	08/10/2018	Não aplicável
	HPDP11	alienação	17/01/2025	264,00	08/10/2018	Não aplicável
	HPDP11	alienação	20/01/2025	176,00	08/10/2018	Não aplicável

HPDP11	alienação	24/01/2025	3.872,00	08/10/2018	Não aplicável
WPLZ11	aquisição	05/02/2025	815.710,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	06/02/2025	88,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	07/02/2025	704,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	10/02/2025	1.848,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	11/02/2025	88,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	13/02/2025	88,00	08/10/2018	Não aplicável
WPLZ11	aquisição	07/03/2025	815.710,00	08/10/2018	Não aplicável
WPLZ11	aquisição	03/04/2025	815.710,00	08/10/2018	Não aplicável
WPLZ11	aquisição	06/05/2025	143.020,25	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	aquisição	23/06/2025	3.195.165,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	18/07/2025	900,47	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	aquisição	03/10/2025	669.649,68	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	31/10/2025	95,00	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	aquisição	05/11/2025	669.649,68	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	06/11/2025	170.625,66	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	26/11/2025	1.880.350,10	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	26/11/2025	140.707,90	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	aquisição	27/11/2025	1.793.050,22	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	28/11/2025	178,76	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	28/11/2025	13.231,70	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	28/11/2025	5.903,37	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	aquisição	03/12/2025	1.004.474,52	08/10/2018	Não aplicável
WPLZ11	aquisição	03/12/2025	1.122.121,78	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	05/12/2025	257,31	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	05/12/2025	7.875,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	05/12/2025	87.207,01	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	08/12/2025	14.868,00	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	09/12/2025	4.345,50	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	10/12/2025	755,80	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	11/12/2025	11.949,00	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	12/12/2025	8.988,00	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	15/12/2025	34.272,00	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	16/12/2025	42,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	18/12/2025	117.587,30	08/10/2018	Não aplicável
FLRP11	alienação	18/12/2025	840,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	19/12/2025	4.508,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	22/12/2025	92.000,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	alienação	26/12/2025	1.477.280,00	08/10/2018	Não aplicável
HPDP11	aquisição	29/12/2025	1.479.815,00	08/10/2018	Não aplicável

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não aplicável.

16. **Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**

O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.

Anexos**5. Fatores de Risco****Nota**

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII