

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

JANEIRO DE 2022

Relatório Gerencial

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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 215,12****COTA DE MERCADO****R\$ 166,50****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,7 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.577****ABL PRÓPRIA*****179,8 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

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, Via Parque, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/01/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de janeiro trouxe, além de muita chuva, uma reversão das tendências que observamos em dezembro: as ações apresentaram expressiva recuperação de 6,98% e os FII tiveram uma queda de quase 1%, sem falar no real que finalmente se valorizou, com alta de 4,83%. Acreditamos que esses movimentos, de certa forma, estavam sinalizados no final do ano passado. Com o aumento significativo dos juros promovido pelo BACEN, em algum momento os investidores internacionais iriam olhar para o Brasil com mais entusiasmo. E foi exatamente isso que aconteceu, com o fluxo de investidores estrangeiros para a bolsa brasileira atingindo R\$ 32,49 bilhões, o segundo maior valor mensal dos últimos dez anos.

Bolsa para cima e dólar para baixo. O ponto dissonante foi o comportamento do IFIX, que se desvalorizou 0,99% em um ambiente bastante favorável, visto que o fim do ciclo de aperto monetário se aproxima, com a sinalização clara do COPOM no começo de fevereiro de que vai diminuir o ritmo de ajuste da sua política monetária e que começará a pensar mais na inflação de 2023, cujas expectativas estão bem próximas da meta de 3,25% segundo a FOCUS. Aqui cabe uma ressalva: sem dúvida o comportamento do IFIX foi impactado por uma decisão, a nosso ver bastante equivocada, do colegiado da CVM, ao mudar seu entendimento em relação aos critérios que os administradores de FII deveriam adotar em sua política de distribuição de dividendos. Esse assunto está endereçado em artigo preparado pela nossa equipe, publicado no portal Brazil Journal e que pode ser acessado em [Fundos Imobiliários: coragem para reduzir a \(in\)segurança regulatória](#). Esperamos que o Colegiado da CVM tenha a grandeza de aceitar as críticas que vêm sendo feitas a essa posição e retomar o entendimento que o mercado e a própria CVM, em decisões anteriores, sempre explicitou. Cabe lembrar que todos os auditores que examinaram as demonstrações financeiras dos FII ao cabo de seu exercício fiscal, também validaram a política de distribuição vigente, que está explícita na lei 8.668 que criou os Fundos de Investimento Imobiliário em 1993. Aprofundando um pouco mais esse tema, vemos com muita preocupação essa questão de o colegiado revisar posições já estabelecidas em decisões do colegiado ocorridas em anos anteriores. Não podemos instalar um clima de insegurança regulatória no mercado de capitais. Não faz muito tempo vimos esse mesmo colegiado, com apenas três membros à época da decisão, deliberar sobre a questão do voto em situação de conflito de interesse nas assembleias dos FII, alterando o entendimento anterior, estabelecido em decisões do colegiado ocorridas há quase dez anos. Acreditamos que se deve respeitar o que o colegiado da CVM em formações anteriores deliberou ou caso a evolução de alguma matéria necessite de revisão, que isso se faça através do debate com o mercado, respeitando sempre as práticas que estavam em vigor, estabelecendo um período de transição e, se for o caso, definindo uma data para o início da nova orientação. Não podemos esquecer, com relação à distribuição de dividendos, que, há dez anos, tínhamos 30.000 investidores em FII e hoje estamos próximos de 1.600.000 investidores. Esses mais de 1.550.000 de investidores que passaram a ter FII nos seus portfólios compraram uma política de investimento com uma distribuição de dividendos diversa dessa que a CVM quer implementar a partir dessa deliberação de seu colegiado. Portanto, foram induzidos a erro. Por fim, parece-nos que devemos rediscutir a própria lei 8.668, que caminha para completar 30 anos e precisa ser aperfeiçoada.

No campo externo, o FED (Banco Central Americano) acentuou ainda mais a mudança de direção que pretende implementar na condução da sua política monetária. O mercado agora já precifica um início da alta dos juros para março e entre cinco e sete aumentos em 2022, podendo encerrar o ano ao redor de 1,75%. Tivemos um forte aumento de volatilidade nas bolsas internacionais com essa sinalização mais dura para os juros. Os títulos de 10 anos do FED chegaram a voltar para níveis próximos a 1,90%, patamar mais alto dos últimos 2 anos, e o BOE (Banco Central da Inglaterra) promoveu seu segundo aumento de taxas consecutivo. Espera-se, inclusive, que o BCE (Banco Central da União Europeia) comece a subir juros apenas no segundo semestre, aplicando talvez dois ou três aumentos de juros ainda em 2022. Com isso vemos que, de forma generalizada, exceção feita à China, a quase totalidade das economias do mundo estão ou vão promover um ciclo de aperto na sua política monetária para segurar a inflação mais alta das últimas décadas, decorrente do aumento dos preços da energia e das commodities e outras matérias primas nos últimos dois anos, principalmente como consequência da interrupção de várias cadeias produtivas pela pandemia da COVID-19.

No campo político as pesquisas continuam a mostrar uma intenção de voto polarizada entre o atual presidente Jair Bolsonaro e o ex-presidente Lula. Acreditamos que a eleição ainda não seja a matéria que mais impacta o mercado financeiro no atual momento. As questões fiscais são o ponto focal hoje. Passam por essa discussão um eventual aumento de certas categorias do funcionalismo público, a questão da reforma tributária e a

discussão sobre a redução/congelamento dos impostos que incidem sobre os combustíveis. Sem dúvida a partir de março teremos um direcionamento maior de qual será a condução que o governo vai dar ao manejo da política fiscal nesse último ano de Jair Bolsonaro à frente do executivo, no atual mandato.

Tivemos alguns dados positivos no campo econômico, com destaque para a divulgação do superávit primário do governo em 2021, de R\$ 64,73 bilhões ou 0,75% do PIB, o primeiro em oito anos. Esse número foi uma surpresa muito positiva. Sabe-se que as receitas seguem a inflação de perto, portanto existe uma contribuição da alta da inflação nesse resultado. No entanto, há também um componente de redução significativa de despesas decorrentes do combate a COVID-19: redução de gastos de pessoal, pois não houve reajuste salarial a servidores públicos e um crescimento menor nas emissões de benefícios previdenciários em função da reforma da previdência. Sabemos que esses números não se repetirão em 2022, afinal a inflação deve cair e o PIB provavelmente ficará estável, mas o resultado foi muito positivo e com certeza dá um certo alívio nas contas públicas.

Embora tenhamos uma preocupação com o equilíbrio fiscal das contas públicas e saibamos que com juros ao redor de 12%, que deve ser a nossa realidade ao final do ciclo de aperto monetário implementado pelo BACEN, o juro real vai estar perto de 6%. Acreditamos que a bolsa brasileira está barata, principalmente quando analisamos medidas como a relação preço/lucro, hoje em 7,5 vezes quando na média dos últimos anos essa relação fica ao redor de 11,5 vezes. Também cabe destacar a forte presença na bolsa brasileira de ações do setor financeiro e de *commodities* que tem um momento muito positivo em 2022. Importante destacar que achamos que os FII estão muito descontados e vão começar uma recuperação muito positiva quando houver uma clareza maior a respeito de qual vai ser o juro terminal desse ciclo de aperto, quando provavelmente vai ter início a especulação a respeito de quando se inicia um ciclo de suavização na política monetária. Não resta dúvida de que os imóveis lastro de vários FII estão notadamente abaixo do respectivo custo de reposição o que torna os chamados "FII de tijolo" uma excelente oportunidade de investimento. Por outro lado, com os juros voltando a dois dígitos e provavelmente estabilizando ao redor de 12% a.a. devemos ter excelentes oportunidades de investimento também no segmento de FII de CRI e com isso os portfólios bem diversificados dos FOFII devem ter bons retornos no ano.

Para encerrar, continuamos com uma visão mais positiva para os mercados, principalmente ações e FII, notadamente porque a preocupação com o equilíbrio fiscal existe, mas os resultados nesse quesito foram melhores do que se previam no início de 2021 e também porque o Brasil, através do BACEN, promoveu o ajuste na sua política monetária de forma rápida e antecipada em relação às principais economias do mundo, se credenciando portanto a receber investimentos, seja pela atratividade de suas empresas seja pelo juro real elevado que permite o *carry trade* e ajuda a valorizar o real, contribuindo para a derrubada da inflação a partir da segunda metade do ano e seguramente em 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

Censo brasileiro de shopping centers 2021/2021 (Abrasce)

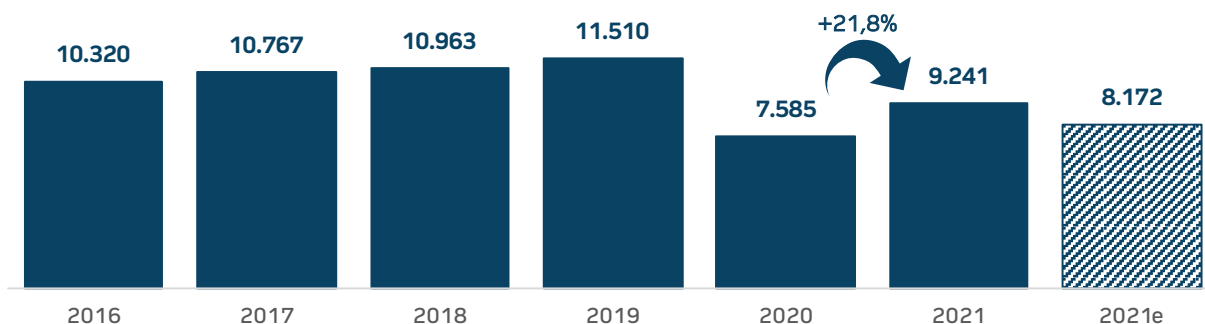
Trazemos nesta edição os principais destaques do Censo brasileiro de shopping centers, publicação anual da Abrasce, que se tornou uma das principais referências de dados e informações da indústria no país.

Após o difícil ano de 2020, marcado pelo início da pandemia e que, por um período, todos os shoppings do país tiveram suas atividades suspensas, o ano de 2021 se iniciou com a expectativa de um processo de retomada baseado na eficácia e velocidade do processo de vacinação, conforme indicamos em nosso relatório gerencial de [janeiro](#) de 2021.

Agora, olhando para trás, é possível afirmar que esta expectativa estava correta. Com exceção dos primeiros meses do ano, impactados por uma segunda onda da pandemia, observamos uma retomada no faturamento do setor a partir de maio e que se seguiu até o final do ano. Cabe lembrar que o processo de vacinação do país avançou significativamente entre o final do segundo e início do terceiro trimestre, como demonstramos em nossos relatórios gerenciais ao longo deste período.

Adicionalmente, como mostramos em janeiro de 2021, a expectativa de faturamento para o ano de 2021 à época era de R\$ 8.172 / m² e, segundo dados do censo de shopping center o faturamento do setor realizado no ano foi de R\$ 9.241 / m², um crescimento de 21,8% em relação ao ano de 2020, conforme detalhado no gráfico abaixo.

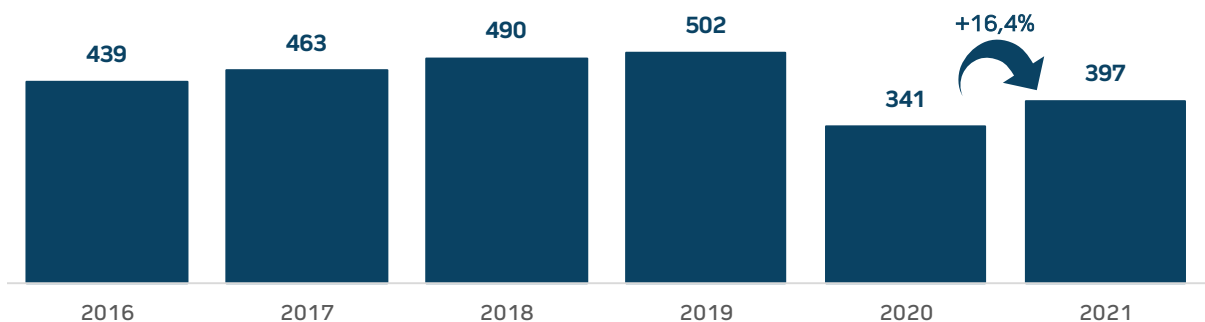
Faturamento do setor por ABL - R\$/m²



Fonte: Abrasce. Valores nominais

Abaixo, trazemos também o histórico do fluxo de visitantes do setor. Como é possível observar, a variação no fluxo foi inferior a variação observada no faturamento.

Fluxo de visitantes (milhões)



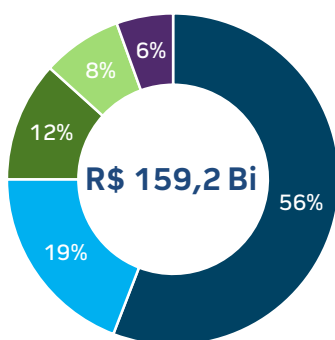
Fonte: Abrasce

Os gráficos acima mostram que tanto o faturamento quanto o fluxo de visitantes ainda estão abaixo dos valores de 2019. Apesar do crescimento, o setor ainda sentiu o impacto da pandemia ao longo do ano, seja

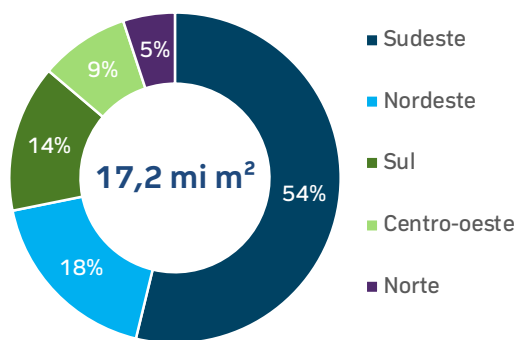
por razões macroeconômicas, com aumento do desemprego, aumento dos juros e redução de crédito, seja ainda por um receio da população no retorno a uma vida normal, considerando as novas variantes da COVID19

Destacamos também a relevância que tem a região sudeste para a indústria, onde está concentrado 91% do portfólio do HGBS.

Faturamento do setor por região



ABL do setor por região



Fonte: Abrasce

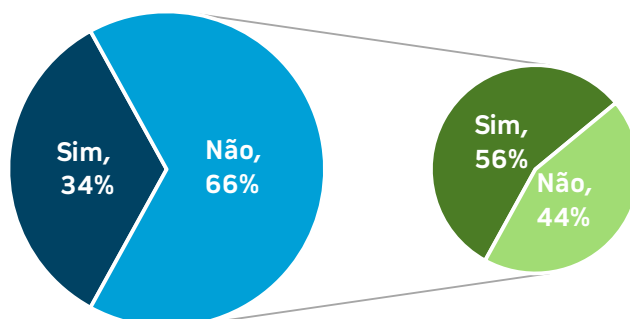
Como por diversas vezes ressaltamos, o portfólio do HGBS foi construído ao longo dos últimos 15 anos. Em nossa opinião, é muito difícil construir um portfólio tão consistente e representativo. Estar concentrado na região metropolitana de São Paulo, é estar na região mais resiliente e economicamente mais pujante do Brasil, e que será por essa região que a economia deve retomar.

Adicionalmente, os ativos que temos em nosso portfólio carregam um histórico de bons resultados e tradição no mercado de Shopping Center do Brasil.

E-commerce

Sem dúvida, os projetos de e-commerce e outras iniciativas digitais foram um dos tópicos mais comentados e questionados ao longo destes anos. E, quanto a isso, o censo da Abrasce trouxe um dado interessante que reproduzimos abaixo. Neste ano, 34% dos empreendimentos disseram ter alguma plataforma de market place já implantada contra 29% em 2020. E, dos 66% que ainda não possuem, 56% pretendem implantar ao longo dos próximos dois anos.

**Tem plataforma de Market Place?
Pretende implantar?**



Fonte: Abrasce

Monitoramento mensal

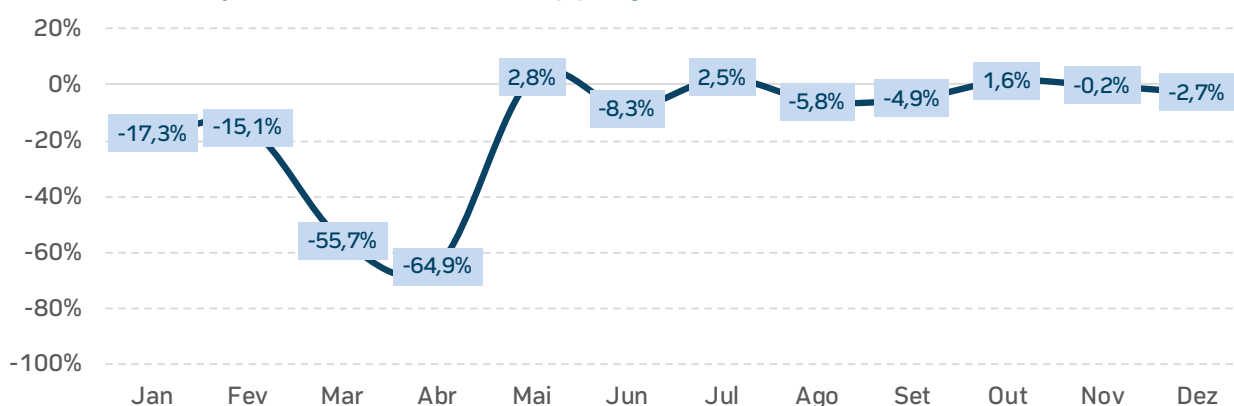
Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de dezembro de 2021, que impactaram os resultados dos shoppings centers em janeiro.

Em dezembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 17,1% em relação a dezembro de 2020. Quando comparamos as vendas de dezembro de 2021 versus dezembro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 2,7% neste indicador.

Conforme mencionamos anteriormente, é possível observar no gráfico abaixo o efeito da segunda onda pandemia no faturamento do setor nos primeiros meses do ano e a recuperação a partir do mês de maio.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (2021 x 2019)

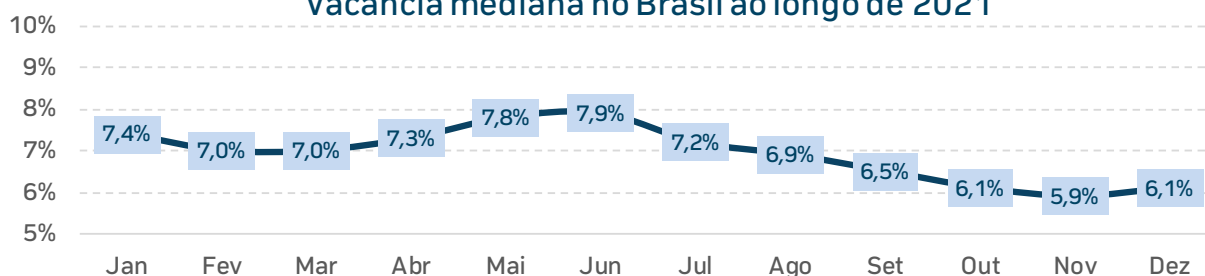


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

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/21	6,1%	7,3%	6,1%	5,4%	4,7%

Vacância mediana no Brasil ao longo de 2021



Fonte: Abrasce

Neutralização das emissões de gases de efeito estufa

Em 13 janeiro, comunicamos ao mercado que o Fundo, se comprometeu a neutralizar as emissões de gases de efeito estufa ("GEE") de seus ativos, mediante parceria celebrada com a Carbonext Tecnologia em Soluções Ambientais Ltda., recebendo, assim, o selo de carbono neutro certificado pelo VERRA, órgão americano sediado em Washington, DC, Estados Unidos, consolidado como referência mundial em REDD+.

Com a emissão do selo, o Fundo tornou-se o primeiro fundo de investimento imobiliário a neutralizar suas emissões de GEE, reforçando seu compromisso com o desenvolvimento de um futuro sustentável e com o respeito ao meio ambiente. O comunicado pode ser acessado através do seguinte [link](#).

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Para compreensão dos eventos relativos ao Auto de Infração recebido pelo FII Grand Plaza Shopping, recomendamos a leitura dos relatórios de [dezembro](#) de 2020, [janeiro](#), [fevereiro](#), [março](#), [abril](#), [junho](#) e de [outubro](#) e de [dezembro](#) de 2022.

A Hedge continuará acompanhando ativamente os acontecimentos em defesa dos interesses do HGBS e seus cotistas.

Reavaliação dos imóveis do Fundo

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

A tabela a seguir demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2021, bem como a variação em relação ao valor da última avaliação.

Imóvel	Participação do Fundo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R\$ / m²	Variação deste a última avaliação
Penha	87,56%	Cushman & Wakefield	R\$ 333.062.200	R\$ 11.185	-0,4%
West Plaza	70,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 342.326.600	R\$ 9.307	-1,4%
São Bernardo	35,00%	CBRE	R\$ 434.400.000	R\$ 10.133	-2,7%
Mooca	20,00%	CBRE	R\$ 829.100.000	R\$ 19.709	8,2%
Tivoli Shopping	59,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 239.189.500	R\$ 9.961	-2,8%
Villa Lobos	15,00%	CBRE	R\$ 914.900.000	R\$ 32.292	1,5%
Praça da Moça	23,06%	Cushman & Wakefield	R\$ 404.892.800	R\$ 13.594	1,5%
Novo Hamburgo	49,00%	CBRE	R\$ 160.000.000	R\$ 7.977	5,3%
Santana	15,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 375.218.800	R\$ 14.124	-6,6%
Suzano	15,00%	CBRE	R\$ 316.300.000	R\$ 13.188	4,7%
Goiabeiras	53,99%	CBRE	R\$ 81.900.000	R\$ 3.115	-2,5%
Franca	0,37%	CBRE	R\$ 208.000.000	R\$ 11.152	9,5%

Fonte: Hedge, Cushman & Wakefield, CBRE.

Desta forma, de maneira consolidada o portfólio do Fundo foi reavaliado em um valor 0,04% superior ao valor contábil anterior, o que por sua vez impactou positivamente a cota patrimonial do Fundo em 0,03%.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos que o Fundo detém a fração direta do imóvel, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O Valor de Mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo

operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, apesar do impacto negativo da pandemia da Covid-19 verificado durante o ano de 2020, e previsto para os primeiros anos da projeção, é levada também em consideração a retomada esperada para os empreendimentos no futuro.

Adicionalmente, informamos que os laudos de avaliação dos imóveis estão disponíveis para consulta na página do Fundo. (<https://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/>)

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,15 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2022.

Por fim, informamos que o Fundo encerrou o mês de janeiro com aproximadamente R\$ 1,43 / cota de resultado gerado e ainda não distribuído.

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 entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	jan-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	16.884.267	16.884.267	89.541.243
Imóveis	13.680.309	13.680.309	67.752.216
FIs Estratégicos - Rendimento	3.203.958	3.203.958	21.789.027
Outras Receitas	1.920.718	1.920.718	19.866.266
FIs Líquidos - Rendimento	1.646.069	1.646.069	17.514.087
CRI	193.192	193.192	1.977.076
LCI	-	-	454
Renda Fixa	81.458	81.458	374.651
Total de Despesas	(1.080.545)	(1.080.545)	(13.847.507)
Resultado Operacional	17.724.441	17.724.441	95.560.003
Lucro Operações	(190.898)	(190.898)	1.858.574
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	3.452.111
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(190.335)	(190.335)	(1.590.721)
IR Ganho FIs	(563)	(563)	(2.816)
Resultado HGBS11	17.533.542	17.533.542	97.418.576
Rendimento HGBS11	11.500.000	11.500.000	89.000.000
Resultado Médio / Cota	1,75	1,75	0,81
Rendimento Médio / Cota	1,15	1,15	0,74

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégico – Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. **Outras Receitas:** FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FIs não estratégicos. CRI/LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. **Despesas:** diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

Fonte: Hedge / Itaú

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, 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.

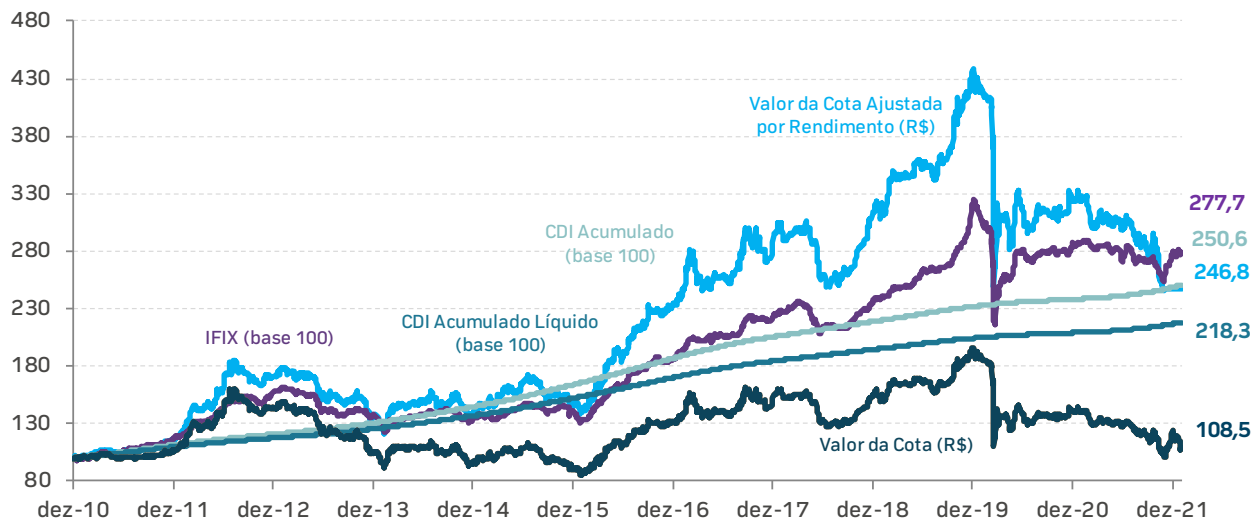
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	jan/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	191,91	191,91	216,34	100,00
Renda Acumulada	0,57%	0,57%	3,95%	207,65%
Ganho de Capital Líquido	-13,24%	-13,24%	-23,04%	53,20%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-12,71%	-12,71%	-19,44%	757,28%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-80,42%	-80,42%	-19,44%	15,24%
% CDI Líquido	-	-	-	353%
Retorno Total Bruto	-12,7%	-12,7%	-19,1%	274,2%
IFIX	-1,0%	-1,0%	-3,6%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*

*O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em janeiro de 2011.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 166,50**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,7 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 215,12**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,6% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 449 milhões.

Negociação B3	jan-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	38,5	38,5	449,3
Giro (em % do total de cotas)	2,2%	2,2%	23,6%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

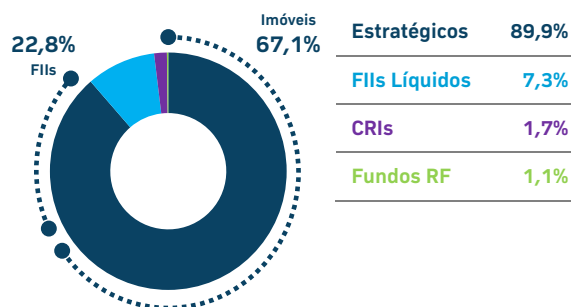
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo, encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 11 detidos de forma direta, 5 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

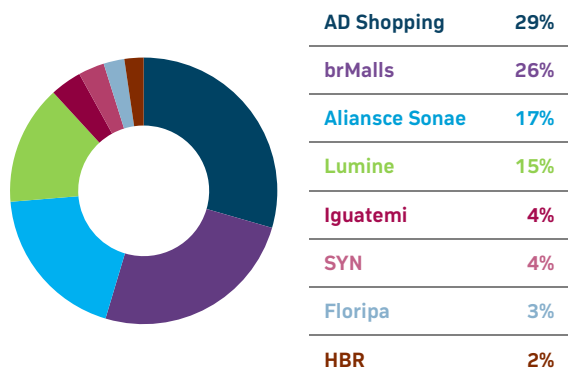
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

89,9% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 10,1% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

Diversificação da Carteira



Diversificação por Operadores

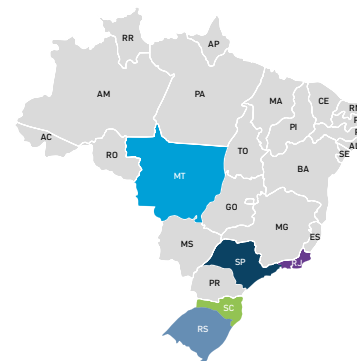


Diversificação por Ativos



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 89% 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	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%

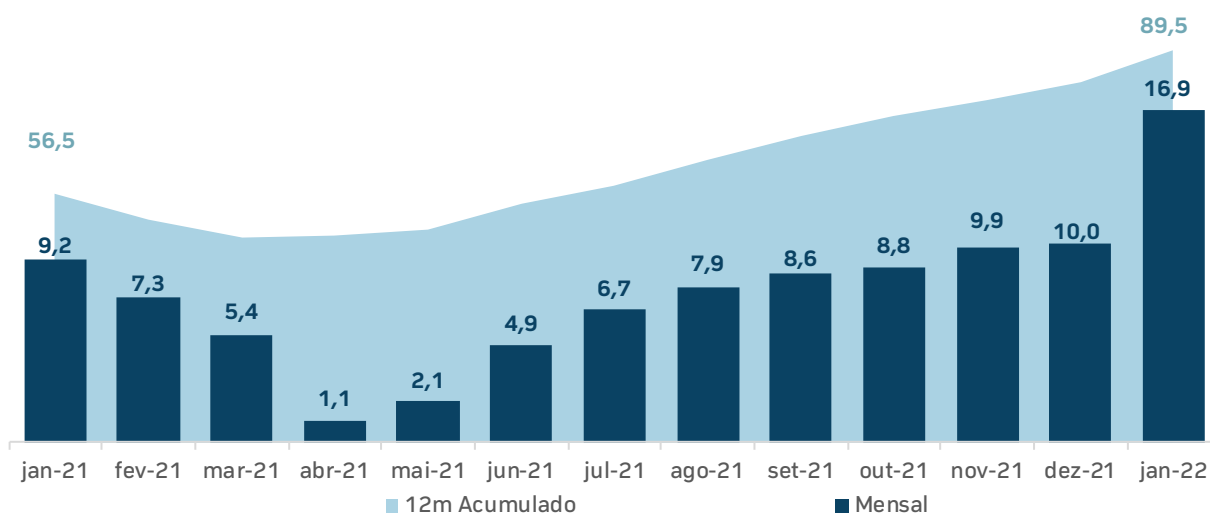


Fonte: Hedge / Itaú

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em janeiro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 16,9 milhões, impactado positivamente pelo reconhecimento no mês do resultado que havia sido retido pelo Mooca nos meses anteriores e pelo recebimento do resultado de 2021 do Penha que ainda não havia sido repassado ao Fundo. Somados, estes efeitos impactaram positivamente a renda imobiliária do Fundo de janeiro em R\$ 2,8 milhões. Vale mencionar que o mês de janeiro é sazonalmente mais forte, impactado pelas vendas de dezembro dos lojistas.

Trazemos no **gráfico de barras abaixo o resultado gerado e efetivamente recebido no mês e no gráfico de área o resultado gerado e acumulado nos últimos 12 meses**. Desta forma, conseguimos expurgar efeitos não recorrentes e sazonalidade dos ativos. O resultado por shopping pode ser encontrado na Planilha de Fundamentos, disponível no [site](#) do Fundo.



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

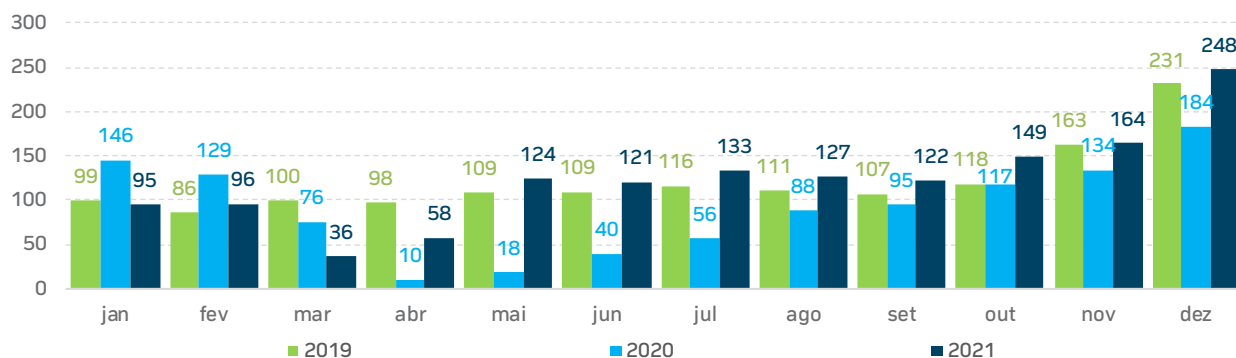
A seguir, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 13 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos.

Para a análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

VENDAS TOTAIS (R\$ MM)

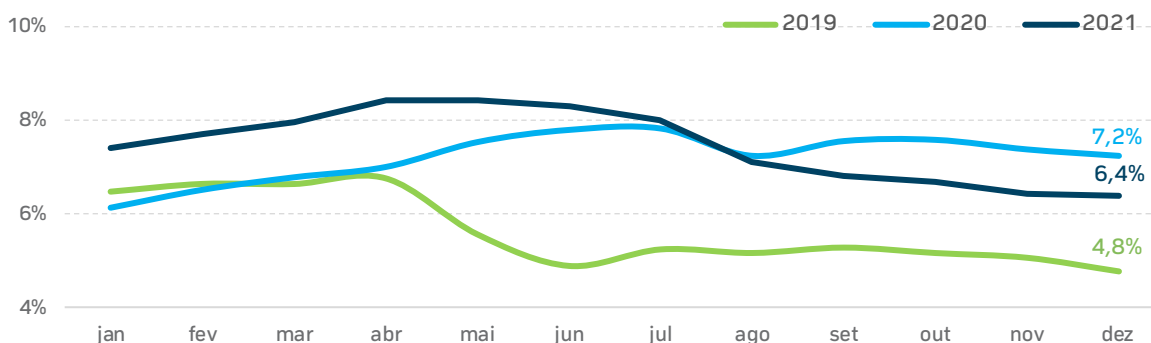
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 35% em relação a dezembro de 2020. Em relação a dezembro de 2019, este indicador apresentou crescimento de 7%. Ressaltamos que este resultado é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período.

Os principais destaques de vendas em dezembro de 2021, quando comparados com dezembro de 2019 foram: Mooca (+13%), I Fashion Outlet (+6%) e Tivoli (+6%).



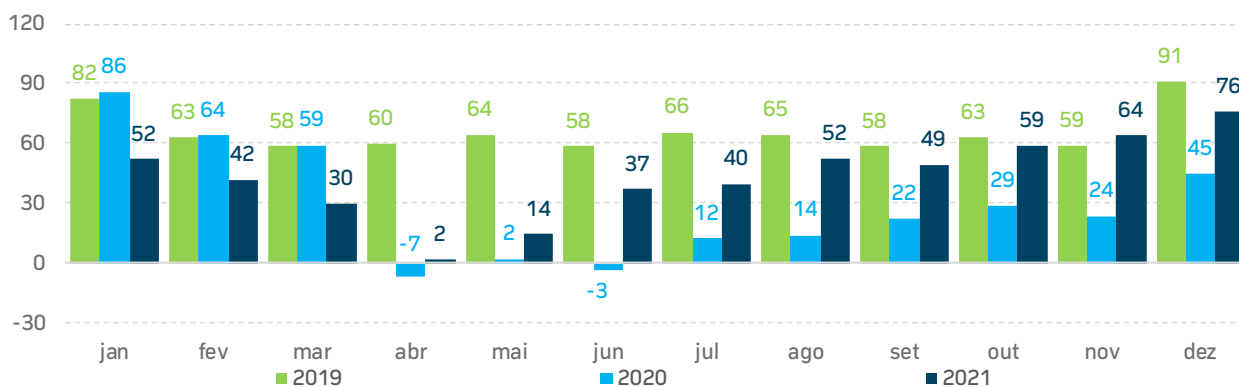
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,4% vs. 6,7% no mês anterior.



EVOLUÇÃO DO NOI/M² (R\$/m², sob regime de caixa)

Vale destacar que se excluirmos os valores não recorrentes da base de dezembro de 2019, este indicador teria apresentado crescimento de 3% no período. Os principais destaques do portfólio que puxaram esta variação positiva no NOI, incluindo estacionamento em dezembro 2021 vs. dezembro 2019 foram: Suzano (+23%), Mooca (+18%), Villa Lobos (+16%), Tivoli (15%) e São Bernardo (+9%).



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo. Após a expansão inaugurada em 2004, e o retrofit finalizado em 2019, o empreendimento se consolidou como um importante centro de compras da região. No ano de 2021, o shopping apresentou resultado operacional 44% superior ao ano anterior e 31% abaixo do observado em 2019.

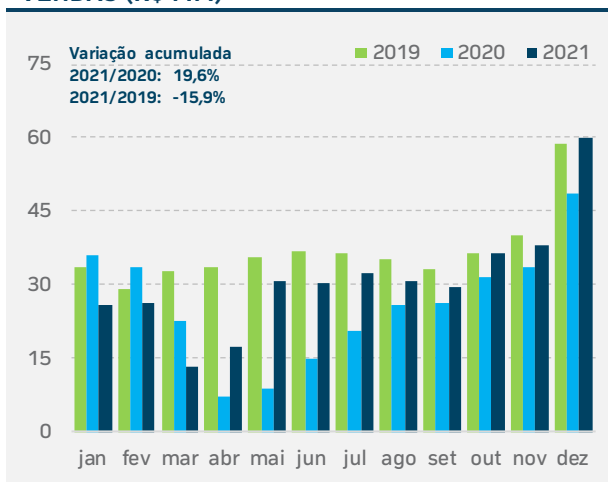
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	171	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Outback, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



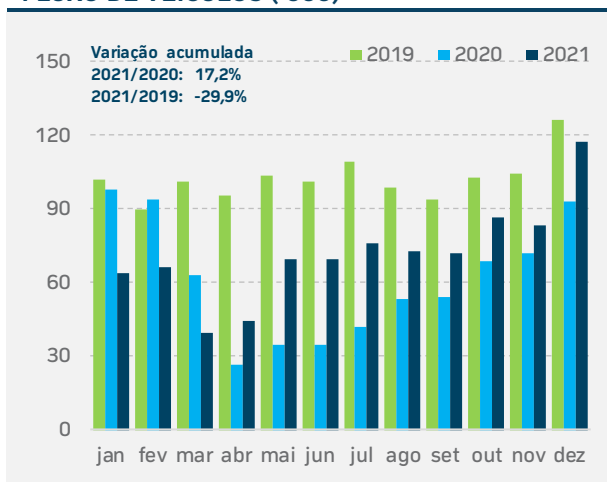
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Varição vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.826.424	1.577.430	16%	17.113.066	11.853.234	44%
Aluguel complementar	107.021	91.598	17%	1.164.751	1.147.204	2%
Aluguel quiosques/stands	555.594	310.915	79%	3.581.585	2.106.107	70%
Outras receitas	92.884	15.068	516%	655.440	559.933	17%
Receitas totais	2.581.923	1.995.011	29%	22.514.842	15.666.479	44%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(143.129)	(164.525)	-13%	(2.691.940)	(1.933.124)	39%
Outras despesas	(229.442)	(181.865)	26%	(1.864.924)	(1.518.229)	23%
Despesas totais	(372.571)	(346.390)	8%	(4.556.864)	(3.451.353)	32%
Resultado operacional (NOI)	2.209.352	1.648.622	34%	17.957.977	12.215.125	47%
Resultado estacionamento	240.270	184.759	30%	1.749.679	1.444.491	21%
NOI + estacionamento	2.449.622	1.833.381	34%	19.707.657	13.659.617	44%
Benfeitorias	(15.756)	(255.604)	-94%	(3.043.866)	(2.679.756)	14%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.433.866	1.577.777	54%	16.663.791	10.979.861	52%

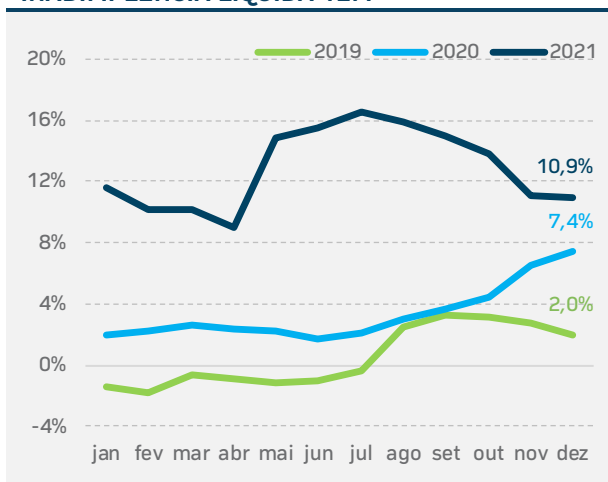
VENDAS (R\$ MM)



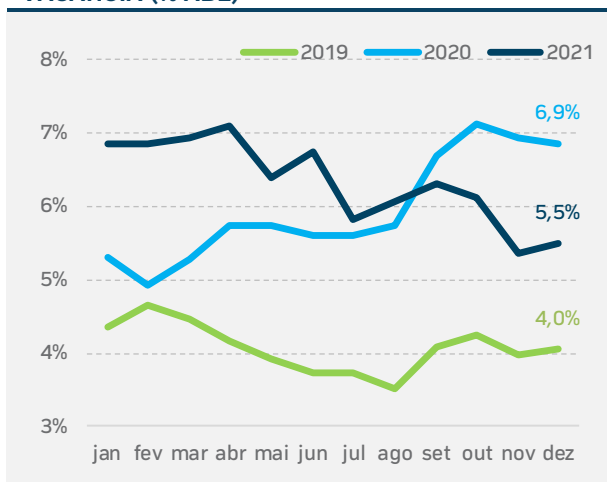
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês de maio, tivemos a saída da TNG do empreendimento antes do prazo contratual, o que levou o shopping a faturar os valores concedidos como desconto em competências anteriores, que eram condicionados à permanência da operação no shopping. Uma vez faturados, estes valores passaram a compor a base de inadimplência. Esta alteração fez com que o indicador de inadimplência apresentasse aumento significativo no mês.

SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% 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. Pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor. No ano de 2021, o shopping apresentou resultado operacional 35% superior ao ano anterior e 66% abaixo do observado em 2019. Em relação a comercialização, destacamos a entrada da Pernambucanas no lugar da antiga Polo Wear.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m ²	172	1991	Lumine

Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

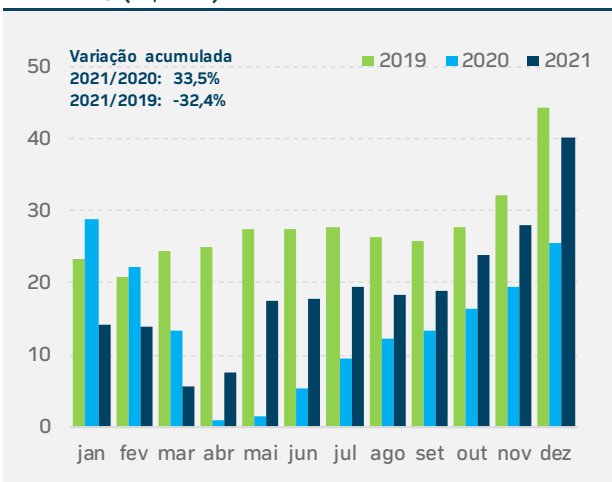
westplaza.com.br



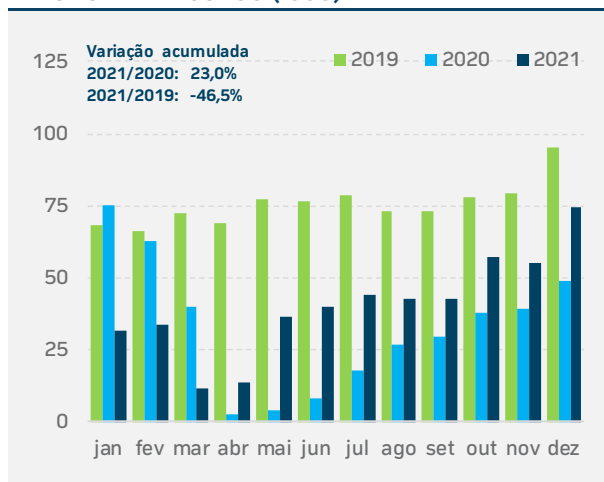
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.083.661	954.855	13%	11.200.321	8.446.537	33%
Aluguel complementar	174.529	82.112	113%	897.612	992.752	-10%
Aluguel quiosques/stands	440.959	340.549	29%	3.727.674	2.428.748	53%
Outras receitas	5.542	5.928	-	114.708	711.380	-84%
Receitas totais	1.704.691	1.383.444	23%	15.940.316	12.579.416	27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(362.052)	(164.341)	120%	(9.643.095)	(7.082.425)	36%
Outras despesas	(75.380)	(150.557)	-50%	(1.922.512)	(3.594.629)	-47%
Despesas totais	(437.432)	(314.897)	39%	(11.565.607)	(10.677.054)	8%
Resultado operacional (NOI)	1.267.259	1.068.546	19%	4.374.708	1.902.362	130%
Resultado estacionamento	639.436	340.709	88%	3.172.288	2.496.101	27%
NOI + estacionamento	1.906.695	1.409.256	35%	7.546.997	4.398.464	72%
Benfeitorias	(15.638)	(31.600)	-51%	(341.878)	(734.949)	-53%
Resultado não operacional	(10.083)	(79.539)	-87%	(145.958)	(340.240)	-57%
Fluxo de caixa total	1.880.974	1.298.117	45%	7.059.160	3.323.275	112%

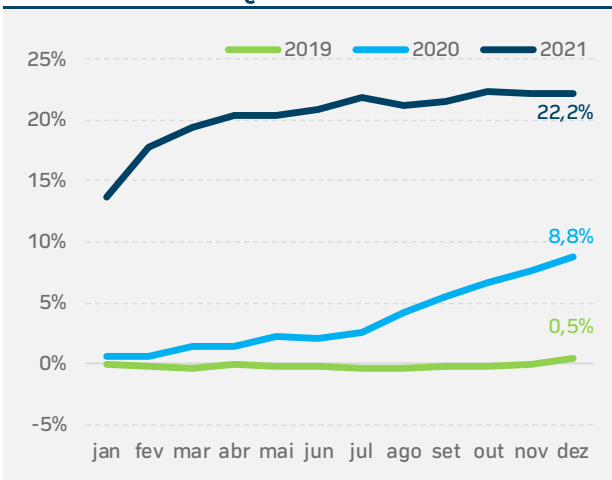
VENDAS (R\$ MM)



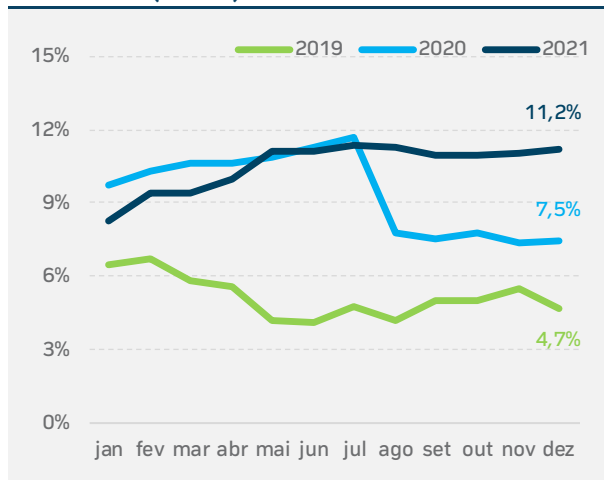
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Um dos principais empreendimentos comerciais da zona leste de São Paulo, o shopping vem consolidando sua dominância na região. Com o objetivo de cada vez mais melhorar a experiência do consumidor, tivemos recentemente a realocação da Tok & Stock e a entrada no shopping da Petz, Shoulder e St. Marchè. Em 2021, o shopping apresentou NOI, incluindo estacionamento, 16% acima do observado em 2020 e 34% abaixo do realizado em 2019. Apesar desta queda, destacamos que o resultado operacional de dezembro apresentou crescimento de 18% vs. dezembro de 2019.

Participação 20%	ABL Total 42,1 mil m ²	Operações 219	Inauguração 2011	Operador brMalls
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------

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

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

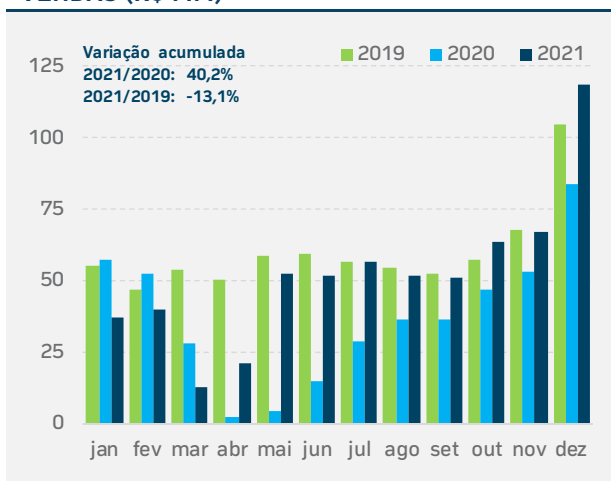
www.moocaplaza.com.br



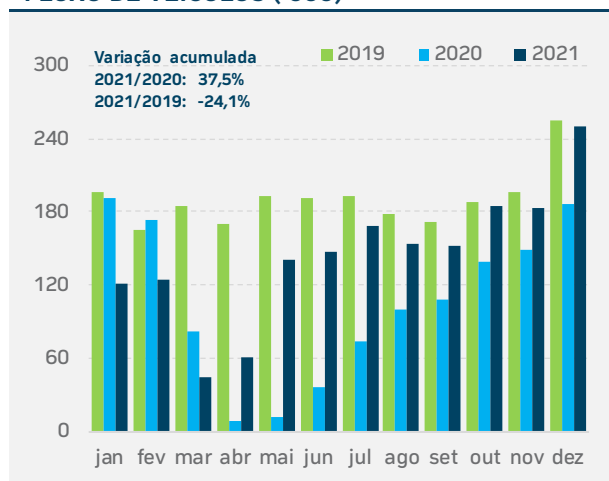
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.332.667	3.022.152	43%	36.121.009	23.065.758	57%
Aluguel complementar	514.828	127.505	304%	1.358.396	2.236.180	-39%
Aluguel quiosques/stands	685.977	523.758	31%	5.175.493	4.383.645	18%
Outras receitas	174.648	97.042	80%	1.522.765	1.131.068	35%
Receitas totais	5.708.121	3.770.457	51%	44.177.663	30.816.651	43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	169.692	(832.182)	-	(1.339.207)	(1.980.203)	-32%
Outras despesas	(1.464.526)	(862.350)	70%	(14.206.723)	(6.455.361)	120%
Despesas totais	(1.294.834)	(1.694.532)	-24%	(15.545.930)	(8.435.564)	84%
Resultado operacional (NOI)	4.413.287	2.075.925	113%	28.631.733	22.381.087	28%
Resultado estacionamento	1.303.572	942.770	38%	10.157.407	8.102.076	25%
NOI + estacionamento	5.716.859	3.018.695	89%	38.789.140	30.483.163	27%
Benfeitorias	(5.782.206)	(20.195)	28531%	(7.432.199)	(519.938)	1329%
Resultado não operacional	(141.824)	8.399	-	(56.695)	120.690	-
Fluxo de caixa total	(207.172)	3.006.898	-	31.300.246	30.083.915	4%

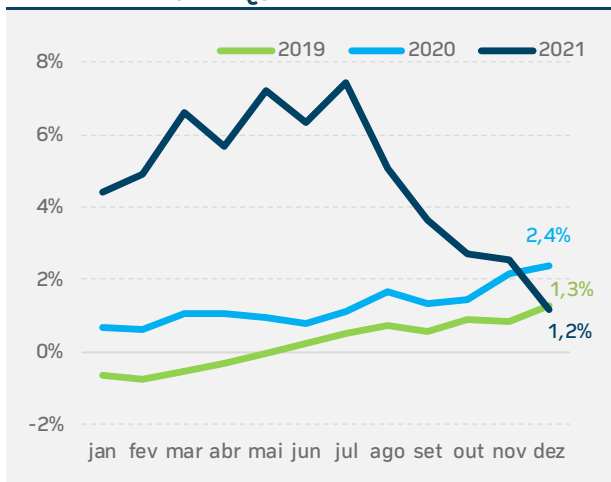
VENDAS (R\$ MM)



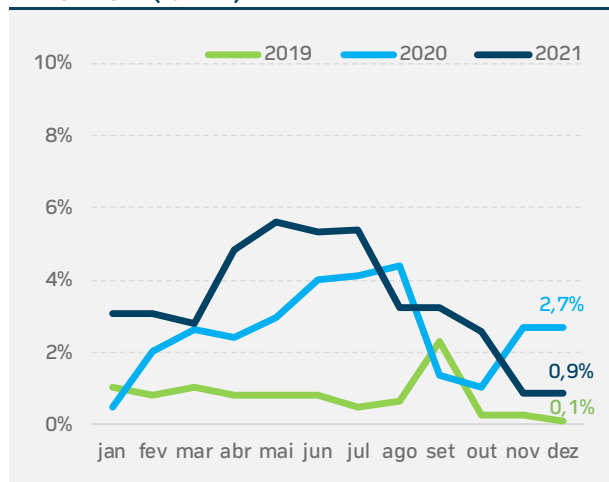
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. Em 2021, o shopping apresentou NOI, incluindo estacionamento, 50% superior ao observado em 2020 e 33% abaixo do realizado em 2019. Apesar desta queda, destacamos que o resultado operacional de dezembro apresentou crescimento de 9% vs. dezembro de 2019. Do lado da comercialização, destacamos a entradas dos restaurantes Saj, Cabana, Mania de Churrasco

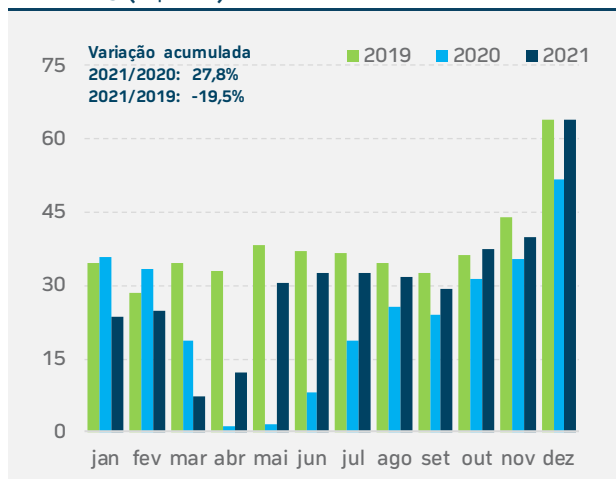
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 187	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



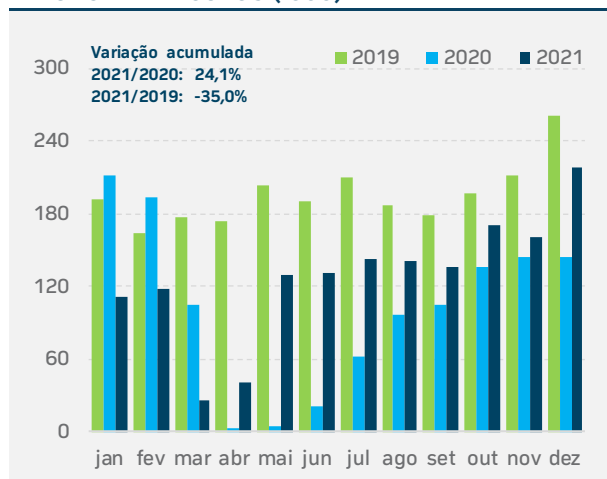
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Varição vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.321.837	1.550.351	50%	18.281.618	12.275.058	49%
Aluguel complementar	227.732	158.443	44%	1.457.110	1.194.828	22%
Aluguel quiosques/stands	303.477	314.234	-3%	2.195.269	2.679.388	-18%
Outras receitas	52.063	31.359	66%	649.842	378.166	72%
Receitas totais	2.905.109	2.054.387	41%	22.583.838	16.527.439	37%
Encargos de lojas vagas e contratuais	160.562	(1.117.980)	-	(3.131.226)	(3.949.701)	-21%
Outras despesas	(512.227)	(300.022)	71%	(3.667.046)	(3.162.950)	16%
Despesas totais	(351.665)	(1.418.002)	-75%	(6.798.272)	(7.112.650)	-4%
Resultado operacional (NOI)	2.553.444	636.385	301%	15.785.566	9.414.789	68%
Resultado estacionamento	705.712	534.284	32%	5.585.632	4.852.373	15%
NOI + estacionamento	3.259.156	1.170.669	178%	21.371.199	14.267.162	50%
Benfeitorias	(169.667)	(51.750)	228%	(981.956)	(378.488)	159%
Resultado não operacional	92.864	29.249	217%	233.094	226.063	3%
Fluxo de caixa total	3.182.352	1.148.167	177%	20.622.338	14.114.737	46%

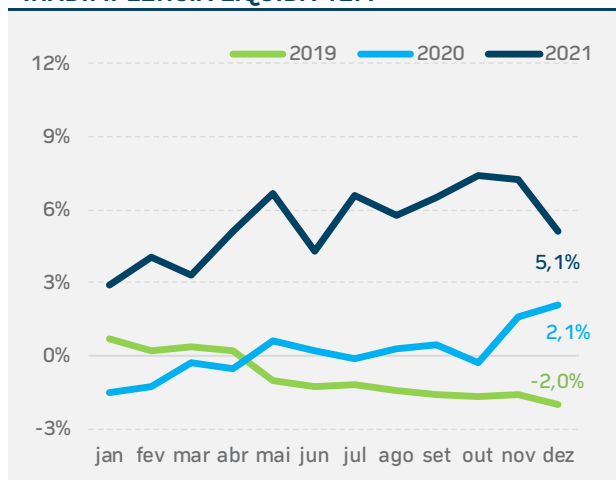
VENDAS (R\$ MM)



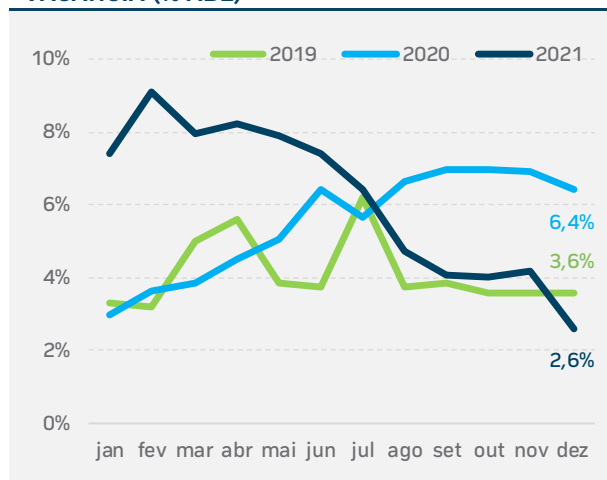
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 tivemos duas importantes comercializações: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento. No ano, o shopping apresentou NOI + estacionamento, 60% acima do observado em 2020 e 15% abaixo do realizado em 2019. Apesar desta queda, destacamos que o resultado operacional de dezembro apresentou crescimento de 15% vs. dezembro de 2019.

Participação 59%	ABL Total 25,7 mil m ²	Operações 142	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi

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

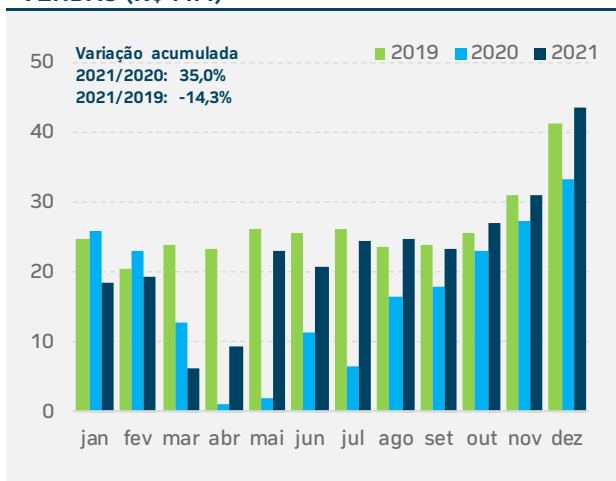
www.tivolishopping.com.br



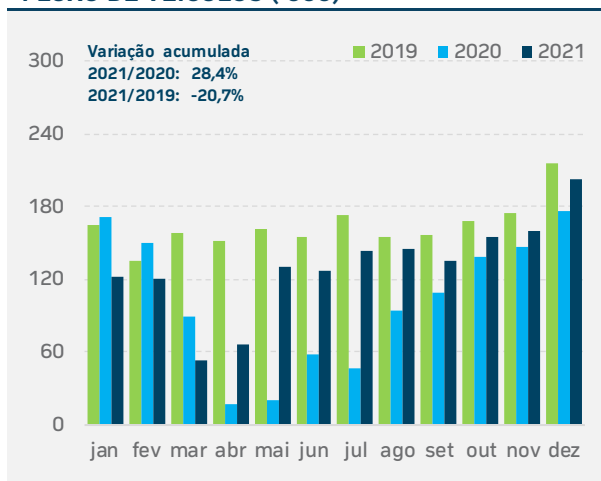
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Varição vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.355.596	995.175	36%	10.951.750	6.279.224	74%
Aluguel complementar	145.223	157.504	-8%	1.120.793	1.455.260	-23%
Aluguel quiosques/stands	298.009	159.341	87%	1.867.760	1.078.647	73%
Outras receitas	16.191	6.752	140%	92.174	201.961	-54%
Receitas totais	1.815.019	1.318.772	38%	14.032.478	9.015.092	56%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.027)	(86.737)	-62%	(867.267)	(867.710)	0%
Outras despesas	(161.288)	(119.264)	35%	(1.660.012)	(1.100.442)	51%
Despesas totais	(194.315)	(206.001)	-6%	(2.527.279)	(1.968.152)	28%
Resultado operacional (NOI)	1.620.704	1.112.771	46%	11.505.199	7.046.941	63%
Resultado estacionamento	389.956	357.775	9%	3.849.585	2.560.503	50%
NOI + estacionamento	2.010.660	1.470.546	37%	15.354.784	9.607.444	60%
Benfeitorias	(338.965)	(18.200)	1762%	(3.878.946)	(1.486.399)	161%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.671.695	1.452.346	15%	11.475.838	8.121.046	41%

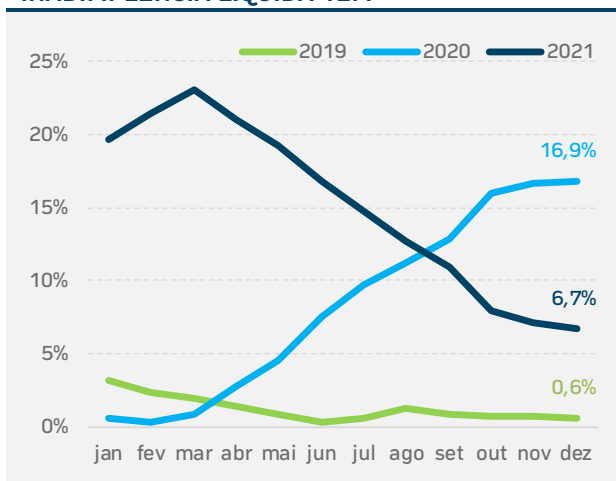
VENDAS (R\$ MM)



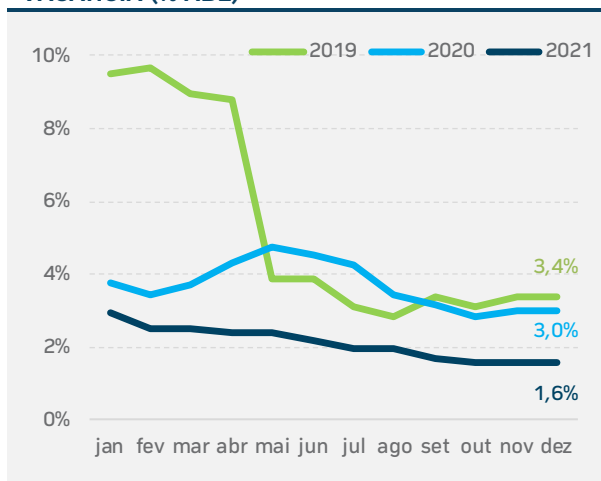
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

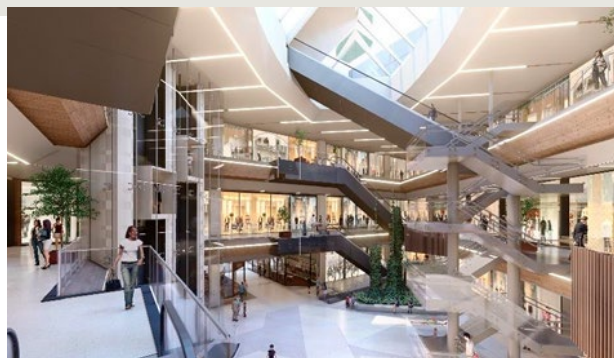
Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping Villa Lobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento possui fácil acesso pela Marginal Pinheiros e oferece também um amplo e renovado estacionamento, dividido entre os três pavimentos subterrâneos e a área externa. Em 2021, o shopping apresentou NOI, incluindo estacionamento, 72% superior ao observado em 2020 e 37% abaixo do realizado em 2019. Apesar desta queda, destacamos que o resultado operacional de dezembro apresentou crescimento de 16% vs. dezembro de 2019.

Participação 15%	ABL Total 28,3 mil m ²	Operações 216	Inauguração 2000	Operador brMalls
----------------------------	---	-------------------------	----------------------------	----------------------------

Principais Operações: Zara, C&A, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

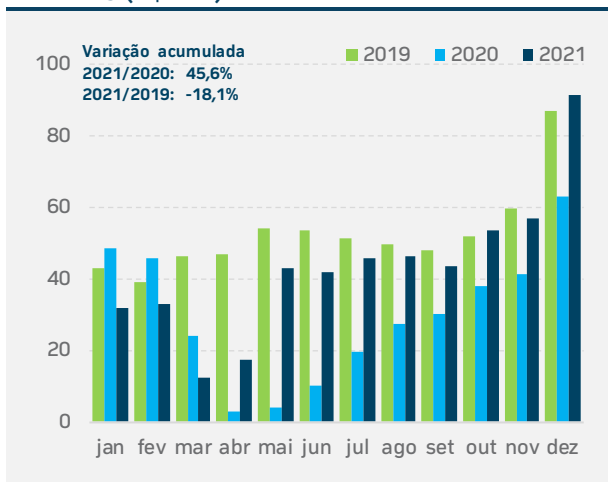
www.shoppingvillalobos.com.br/



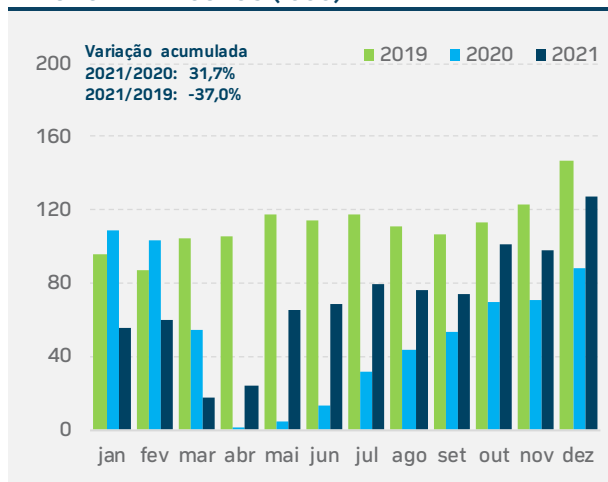
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.070.865	2.242.283	82%	31.215.864	21.419.578	46%
Aluguel complementar	574.051	191.799	199%	1.931.264	2.494.024	-23%
Aluguel quiosques/stands	802.997	406.602	97%	4.560.928	4.216.859	8%
Outras receitas	26.619	35.001	-24%	878.773	(4.028.937)	-
Receitas totais	5.474.533	2.875.685	90%	38.586.828	24.101.524	60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(61.731)	(252.368)	-76%	(5.243.740)	(4.899.001)	7%
Outras despesas	(325.554)	(255.492)	27%	(3.271.796)	(3.039.902)	8%
Despesas totais	(387.286)	(507.860)	-24%	(8.515.536)	(7.938.903)	7%
Resultado operacional (NOI)	5.087.247	2.367.825	115%	30.071.292	16.162.620	86%
Resultado estacionamento	1.110.317	865.496	28%	8.626.436	6.337.199	36%
NOI + estacionamento	6.197.564	3.233.321	92%	38.697.728	22.499.819	72%
Benfeitorias	(4.004.352)	(591.382)	577%	(12.832.758)	(10.472.538)	23%
Resultado não operacional	88.407	15.117	485%	(388.037)	120.573	-
Fluxo de caixa total	2.281.618	2.657.056	-14%	25.476.933	12.147.854	110%

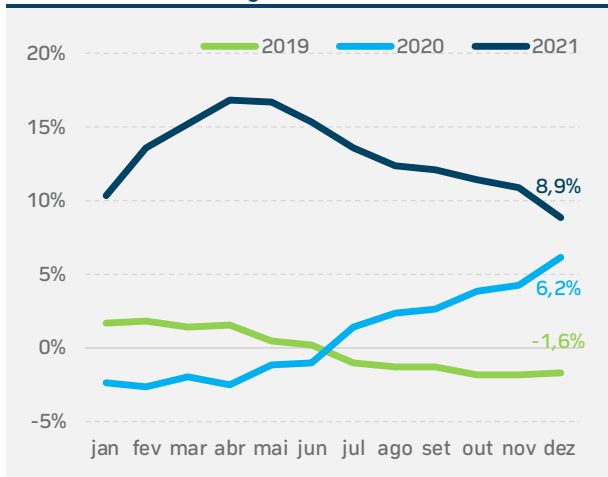
VENDAS (R\$ MM)



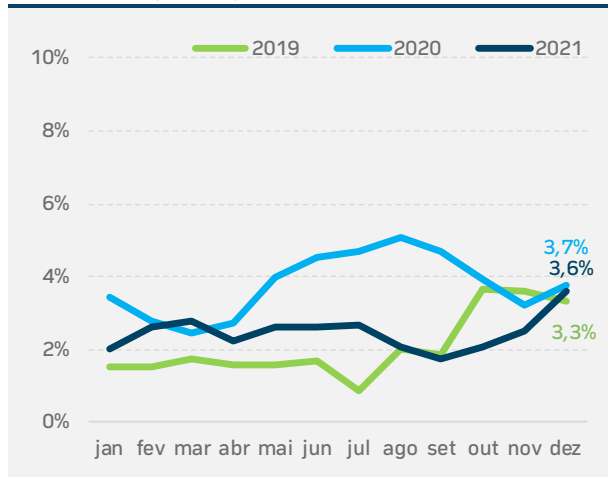
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo. Em 2019, completou 10 anos como um empreendimento consolidado na região, tornando-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes. Em relação à performance, o shopping apresentou resultado operacional acumulado no ano 54% superior ao observado no ano anterior e 20% abaixo do realizado em 2019. Desta forma, foi um dos principais destaques do portfólio do Fundo no ano.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
23,1%	29,8 mil m ²	139	2009	AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

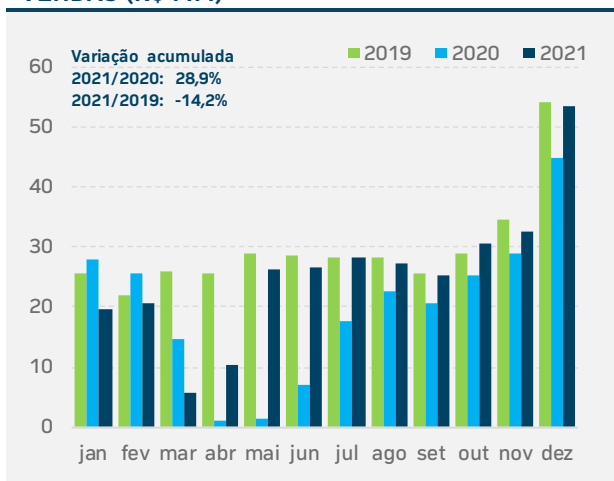
www.shoppingpracadamoca.com.br



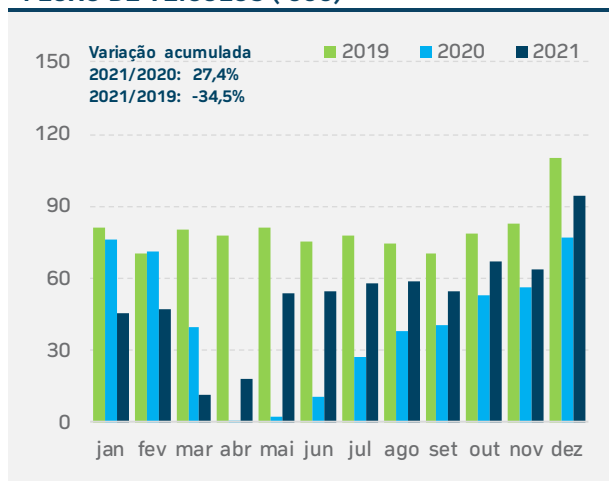
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.869.694	1.457.116	28%	18.609.710	12.595.183	48%
Aluguel complementar	89.092	77.240	15%	808.463	826.430	-2%
Aluguel quiosques/stands	539.213	349.747	54%	3.904.704	2.219.153	76%
Outras receitas	24.881	47.728	-48%	537.309	779.719	-31%
Receitas totais	2.522.880	1.931.832	31%	23.860.186	16.420.485	45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(50.231)	(74.624)	-33%	(860.603)	(877.792)	-2%
Outras despesas	(168.036)	(272.455)	-38%	(2.200.806)	(2.339.939)	-6%
Despesas totais	(218.267)	(347.079)	-37%	(3.061.409)	(3.217.731)	-5%
Resultado operacional (NOI)	2.304.614	1.584.752	45%	20.798.778	13.202.753	58%
Resultado estacionamento	455.510	373.297	22%	2.446.740	1.876.136	30%
NOI + estacionamento	2.760.124	1.958.050	41%	23.245.517	15.078.889	54%
Benfeitorias	-	-	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.760.124	1.958.050	41%	23.245.517	14.833.989	57%

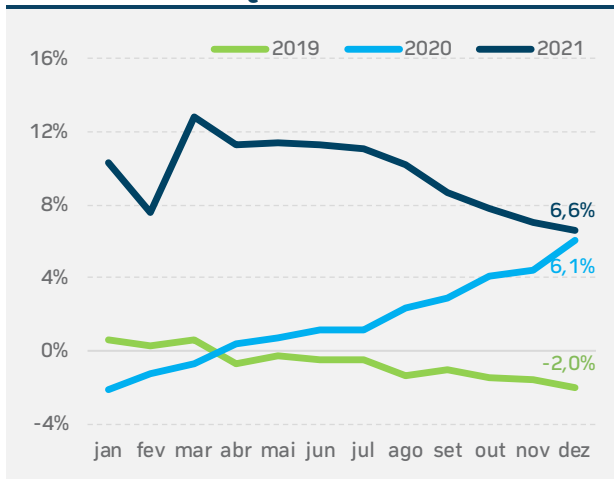
VENDAS (R\$ MM)



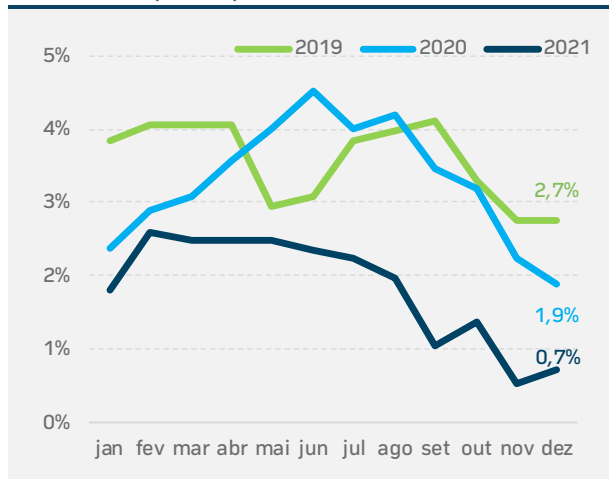
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. O Outlet vem sendo um dos principais destaques do portfólio em termos de performance. Apresentou no ano um resultado 68% superior ao observado no ano anterior e 1% acima do realizado em 2019.

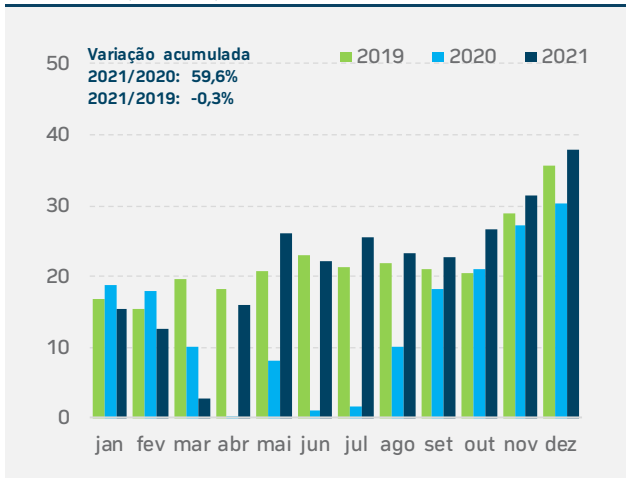
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



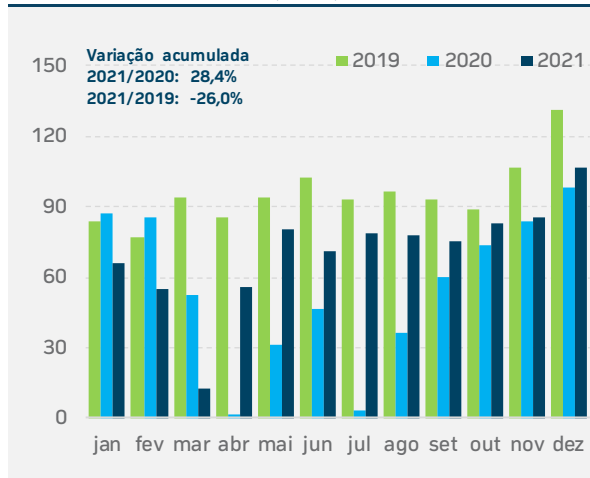
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	798.931	830.633	-4%	8.441.929	5.039.684	68%
Aluguel complementar	662.971	540.775	23%	4.585.519	2.786.065	65%
Aluguel quiosques/stands	111.623	84.495	32%	655.611	325.026	102%
Outras receitas	536	1.521	-65%	243.886	196.758	24%
Receitas totais	1.574.061	1.457.423	8%	13.926.944	8.347.534	67%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(15.727)	(87.694)	-82%	(800.248)	(679.945)	18%
Outras despesas	(151.617)	(87.277)	74%	(1.571.536)	(712.180)	121%
Despesas totais	(167.344)	(174.971)	-4%	(2.371.784)	(1.392.126)	70%
Resultado operacional (NOI)	1.406.718	1.282.452	10%	11.555.160	6.955.408	66%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.406.718	1.282.452	10%	11.555.160	6.955.408	66%
Benfeitorias	(60.000)	(2.592)	2215%	(113.966)	(21.471)	431%
Resultado não operacional	1.968	(516.074)	-	183.263	(1.162.801)	-
Fluxo de caixa total	1.348.685	763.787	77%	11.624.457	5.771.137	101%

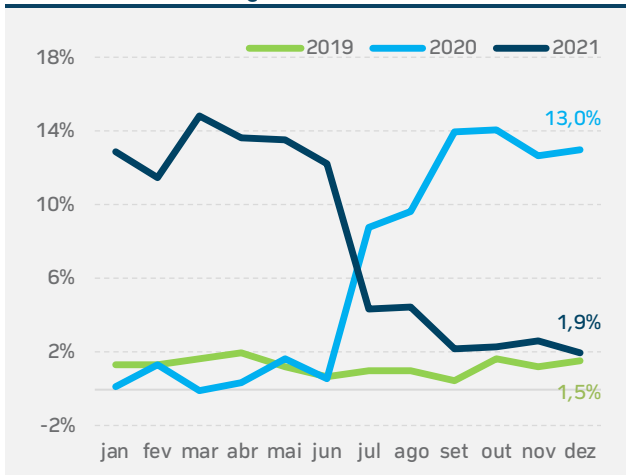
VENDAS (R\$ MM)



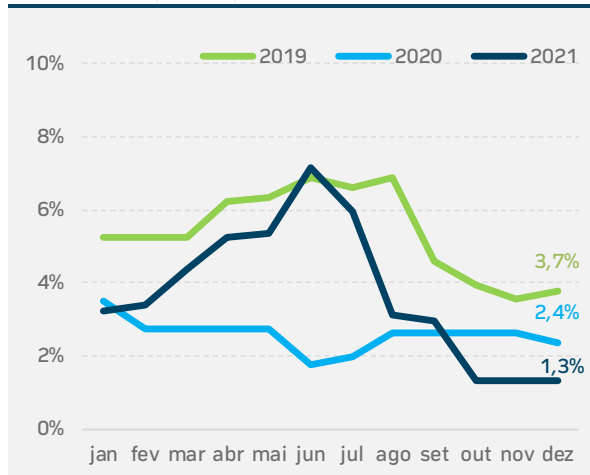
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



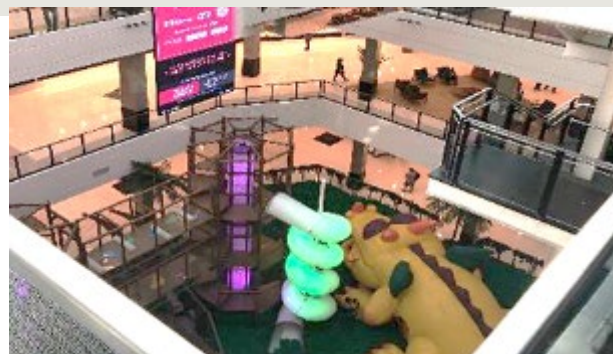
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em relação à performance, o shopping apresentou um resultado operacional em 2021 27% superior ao observado em 2020 e 45% abaixo do realizado no ano de 2019.

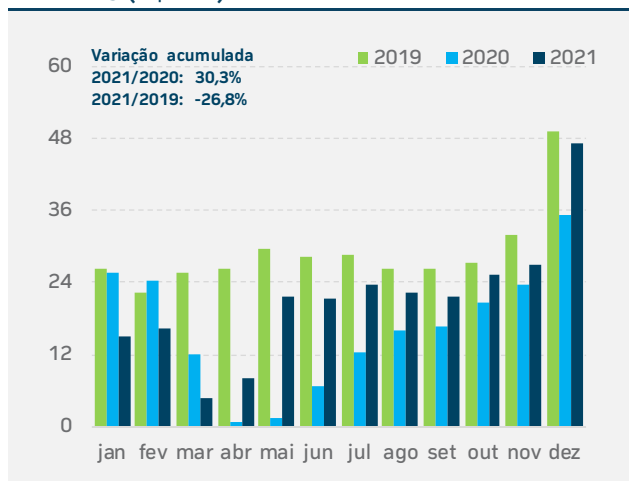
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



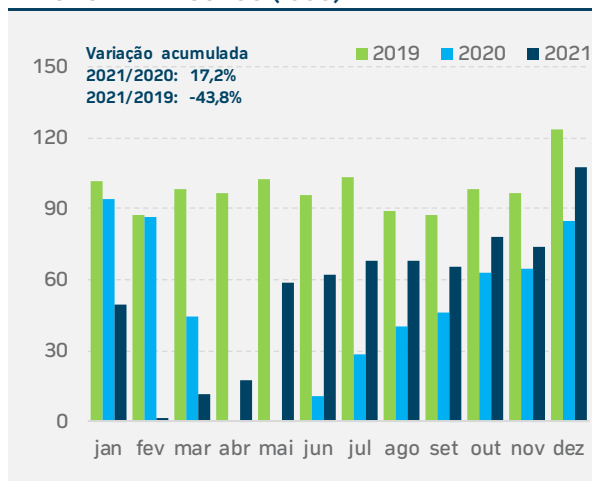
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Varição vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.460.069	1.011.937	44%	12.135.998	8.411.677	44%
Aluguel complementar	214.612	211.681	1%	1.870.569	1.768.224	6%
Aluguel quiosques/stands	760.130	354.485	114%	3.588.970	1.961.208	83%
Outras receitas	17.519	10.207	72%	215.310	232.475	-7%
Receitas totais	2.452.330	1.588.310	54%	17.810.847	12.373.584	44%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.445)	(761.255)	-95%	(4.327.250)	(2.277.180)	90%
Outras despesas	(312.146)	(164.721)	89%	(2.058.907)	(1.670.826)	23%
Despesas totais	(352.591)	(925.976)	-62%	(6.386.158)	(3.948.007)	62%
Resultado operacional (NOI)	2.099.739	662.334	217%	11.424.690	8.425.577	36%
Resultado estacionamento	396.611	373.514	6%	3.881.280	3.614.668	7%
NOI + estacionamento	2.496.350	1.035.848	141%	15.305.969	12.040.245	27%
Benfeitorias	(665.503)	(487)	136652%	(1.911.358)	(527.621)	262%
Resultado não operacional	5.971	(2.567.942)	-	(581.688)	(3.089.401)	-81%
Fluxo de caixa total	1.836.818	(1.532.581)	-	12.812.923	8.423.223	52%

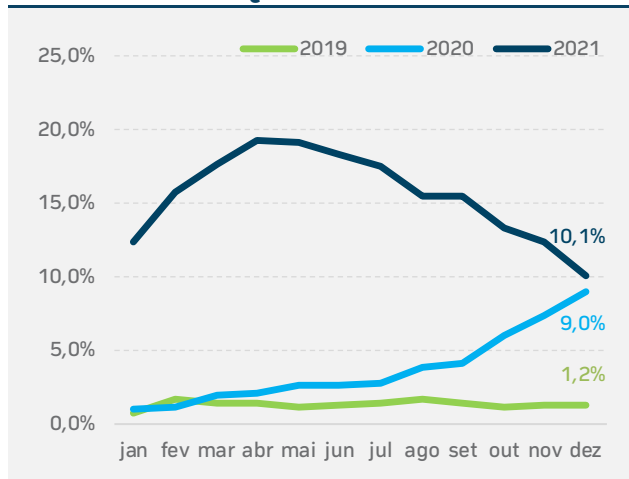
VENDAS (R\$ MM)



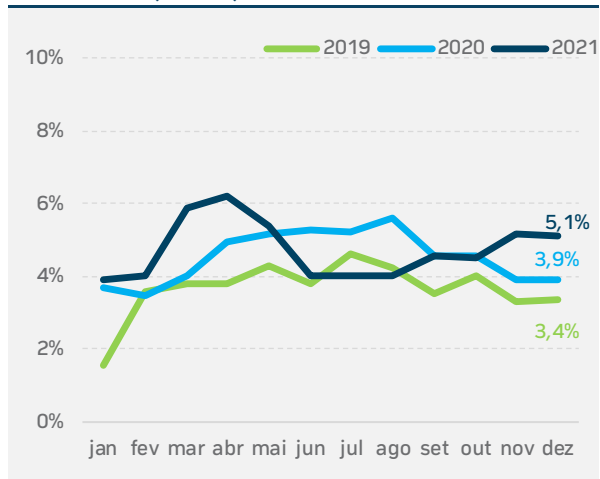
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade. Em 2021, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 43% superior ao observado em 2020 e 3% abaixo do realizado em 2019. Um dos principais destaques do portfólio. Apesar desta queda, destacamos que o resultado operacional de dezembro apresentou crescimento de 23% vs. dezembro de 2019.

Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	------------------------

Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit

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

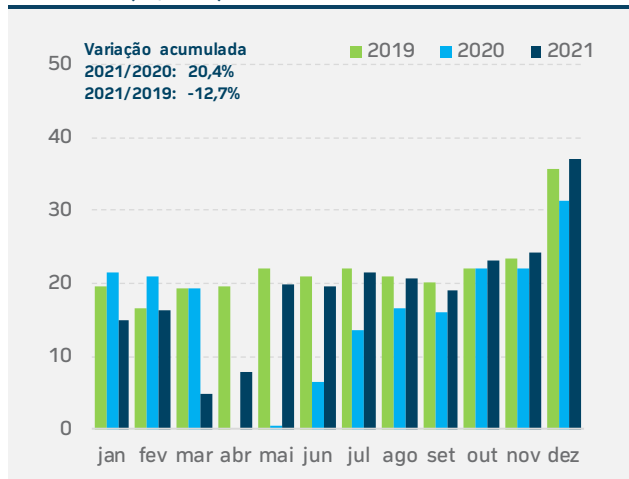
www.suzanoshopping.com.br



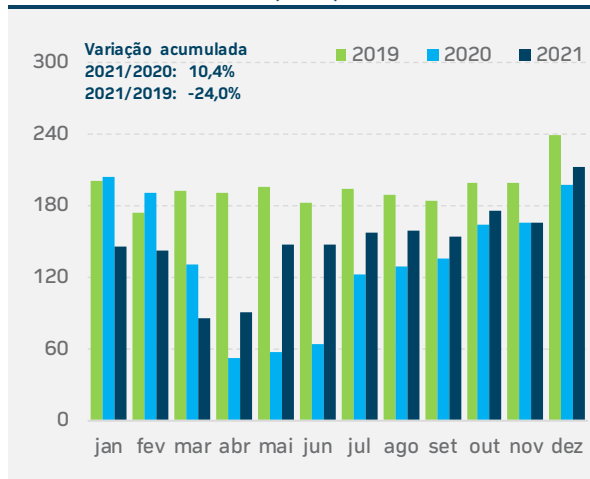
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.307.400	825.885	58%	11.967.432	8.614.739	39%
Aluguel complementar	91.344	68.393	34%	638.331	670.578	-5%
Aluguel quiosques/stands	464.574	270.800	72%	3.214.615	2.096.304	53%
Outras receitas	117.668	334.368	-65%	1.813.363	2.039.801	-11%
Receitas totais	1.980.985	1.499.446	32%	17.633.741	13.421.421	31%
Encargos de lojas vagas e contratuais	8.676	(264.288)	-	(359.963)	(1.464.403)	-75%
Outras despesas	(162.716)	(151.924)	7%	(1.417.255)	(845.264)	68%
Despesas totais	(154.040)	(416.212)	-63%	(1.777.218)	(2.309.667)	-23%
Resultado operacional (NOI)	1.826.945	1.083.234	69%	15.856.522	11.111.754	43%
Resultado estacionamento	679.899	383.391	77%	3.525.986	2.474.126	43%
NOI + estacionamento	2.506.844	1.466.624	71%	19.382.508	13.585.880	43%
Benfeitorias	(1.051.901)	(65.874)	1497%	(4.118.606)	(381.320)	980%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.454.944	1.400.751	4%	15.263.902	13.204.560	16%

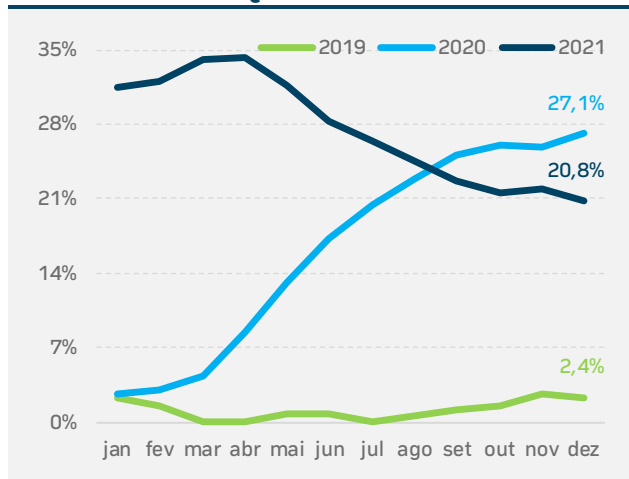
VENDAS (R\$ MM)



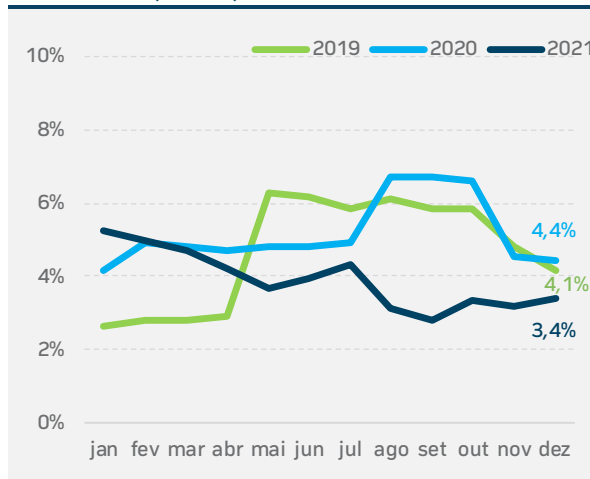
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% 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. Em 2021, apesar dos desafios relacionados à pandemia, o shopping apresentou bons resultados de comercialização dadas as circunstâncias do empreendimento.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	193	1989	AD Shopping

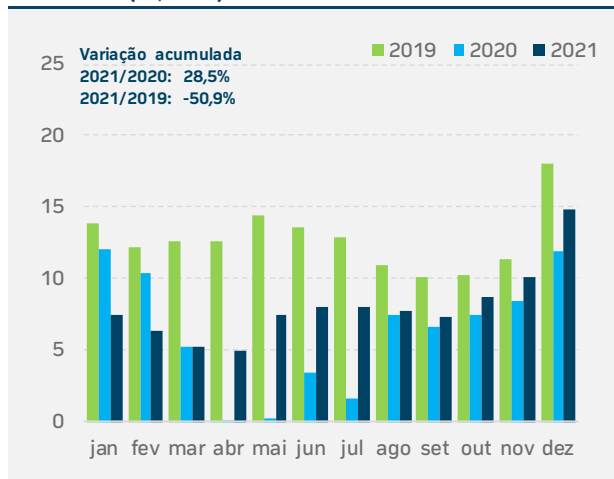
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



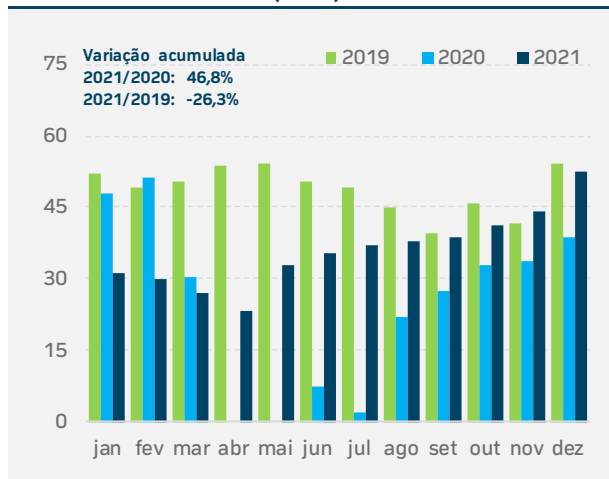
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	241.633	147.628	64%	1.544.390	3.091.263	-50%
Aluguel complementar	125.471	132.037	-5%	889.239	1.222.969	-27%
Aluguel quiosques/stands	197.928	65.477	202%	1.113.506	1.013.545	10%
Outras receitas	108	-	-	32.299	1.671.734	-98%
Receitas totais	565.140	345.141	64%	3.579.435	6.999.511	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(755.760)	(763.399)	-1%	(5.936.996)	(6.365.076)	-7%
Outras despesas	(49.820)	(53.796)	-7%	(746.085)	(675.005)	11%
Despesas totais	(805.580)	(817.196)	-1%	(6.683.080)	(7.040.081)	-5%
Resultado operacional (NOI)	(240.440)	(472.054)	-49%	(3.103.646)	(40.571)	7550%
Resultado estacionamento	1.553	1.479	5%	12.870	(16.430)	-
NOI + estacionamento	(238.887)	(470.576)	-49%	(3.090.776)	(57.000)	5322%
Benfeitorias	(57.492)	(123.237)	-53%	(647.365)	(585.399)	11%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(296.379)	(593.813)	-50%	(3.738.141)	(642.399)	482%

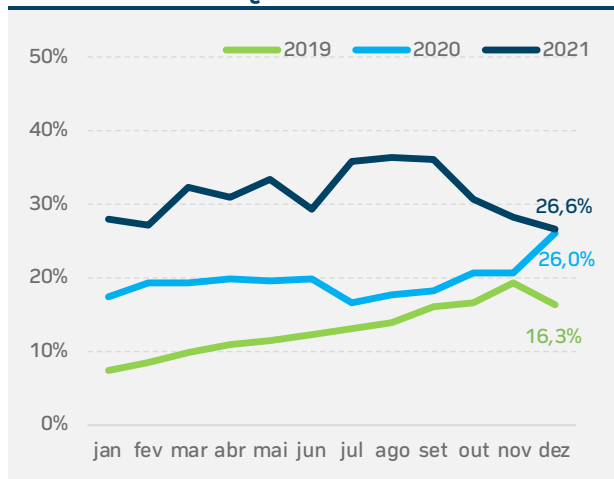
VENDAS (R\$ MM)



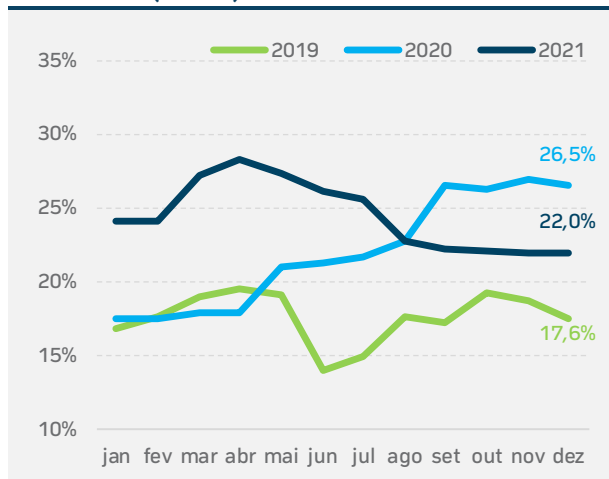
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras. O resultado operacional em 2021 ficou 37% acima do observado em 2020 e 39% inferior ao realizado em 2019.

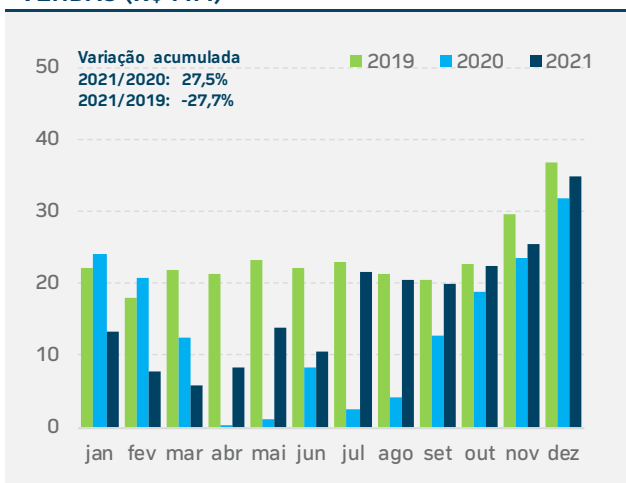
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
0,4%	18,7 mil m ²	94	1993	Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP			www.francashopping.com.br/	



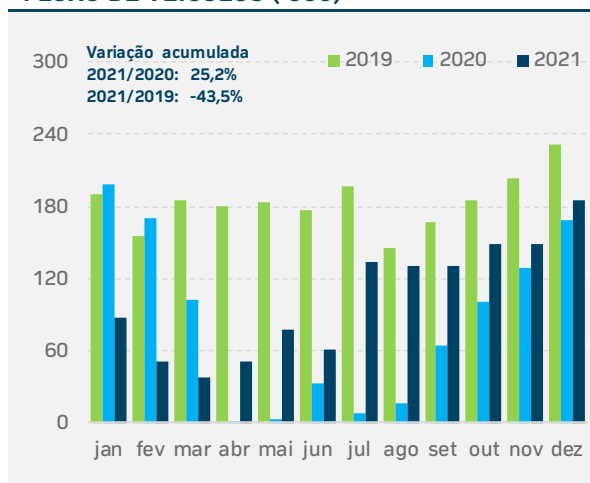
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado dez-21	Realizado dez-20	Variação vs. dez-20	Acum. dez-21	Acum. dez-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.261.718	876.609	44%	10.060.765	6.837.291	47%
Aluguel complementar	128.980	130.568	-1%	964.353	949.195	2%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	22.094	-	-
Outras receitas	34.127	4.792	-	258.342	115.340	-
Receitas totais	1.424.824	1.011.969	41%	11.305.554	7.901.825	43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(6.782)	(10.772)	-37%	(138.878)	(158.435)	-12%
Outras despesas	(142.150)	(80.858)	76%	(2.086.963)	(1.133.579)	84%
Despesas totais	(148.932)	(91.630)	63%	(2.225.841)	(1.292.014)	72%
Resultado operacional (NOI)	1.275.892	920.338	39%	9.079.713	6.609.811	37%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.275.892	920.338	39%	9.079.713	6.609.811	37%
Benfeitorias	(140.362)	-	-	(539.942)	(209.647)	158%
Resultado não operacional	-	-	-	300.000	63.348	374%
Fluxo de caixa total	1.135.530	920.338	23%	8.839.772	6.463.512	37%

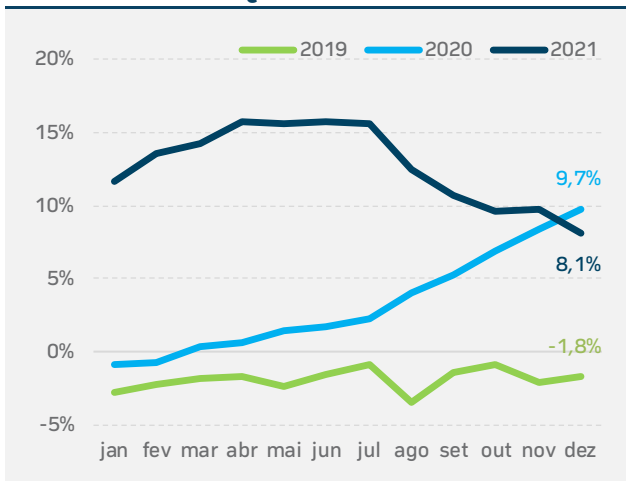
VENDAS (R\$ MM)



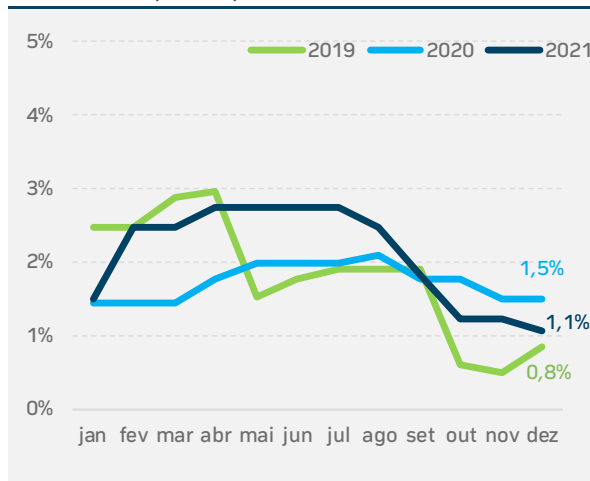
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (12% 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 outubro, o Fundo detinha uma participação de 10,3% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

No mais, após cerca de 20 anos de sucesso e consolidação, em outubro, foi apresentado aos proprietários um projeto para revitalização do Parque D. Pedro Shopping, abordando novas linhas contemporâneas, design e funcionalidade a todos os ambientes, possibilitando novas perspectivas sobre corredores, praças internas e áreas externas. A realização deste projeto está condicionada a superação de determinadas condições e maiores informações serão disponibilizadas em momento oportuno.

Em benefício de nossos investidores, ressaltamos que o HGBS investe no Parque D. Pedro Shopping através do fundo HPDP11, que não possui investidor que detenha, e em nenhum momento desde sua constituição possuiu investidor que detivesse, posição superior a 25% de suas cotas e que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o fundo invista. Assim, o fundo HPDP não se enquadra no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,3%	126,9 mil m ²	391	2002	Aliansce Sonae

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br



GRAND PLAZA SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII ABCP11)

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

Participação 7,5%	ABL Total 69,5 mil m ²	Operações 284	Inauguração 1997	Operador SYN
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br/	



SHOPPING JARDIM SUL (3% da carteira via cotas do FII JRDM11)

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.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
13,1%	28,6 mil m ²	174	1990	brMalls

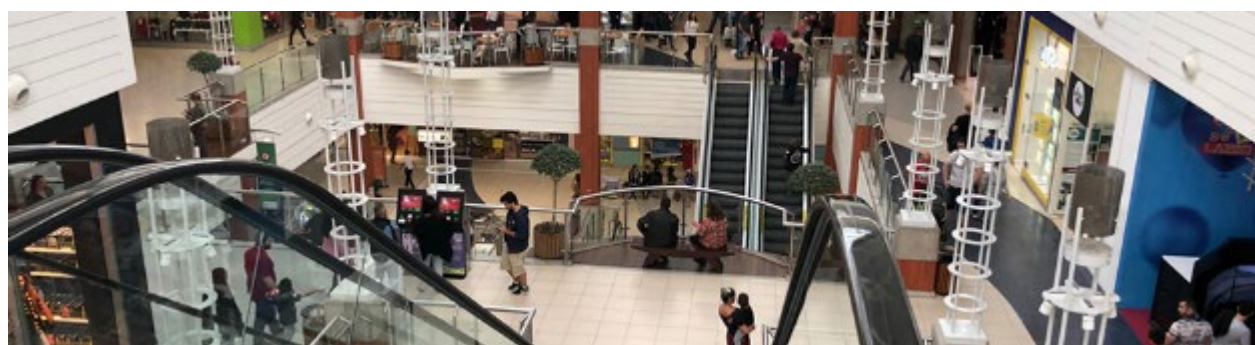
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas
Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP. www.jardimsul.com.br/



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. Em 2019, foi realizada uma emissão para realizar um retrofit completo da fachada, a criação de uma passarela Gourmet e expansão do L3. Já em 2020, foi iniciada uma expansão para a construção de 3 lajes corporativas na parte superior do Shopping, parte das obras já foram entregues e uma laje comercializada para uma universidade.

Participação 21,5%	ABL Total 48,7 mil m ²	Operações 147	Inauguração 2006	Operador Floripa
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.com.br	



VIA PARQUE SHOPPING (2% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

Ao longo dos anos, o Via Parque se transformou em um shopping voltado para as famílias com crianças e, por isso, busca valorizar essa relação levando para o mall eventos infantis e atrações exclusivas. As obras incluíram a revitalização do piso, novas claraboias e um novo visual em sua fachada principal, com revestimento em vidro, além de salas de cinema de última geração, com isso, passou a atender melhor ao crescente número de moradores da Barra da Tijuca e região.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,2%	57,2 mil m ²	239	1993	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, 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.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2020

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br