

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

FEVEREIRO 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\$ 216,26****COTA DE MERCADO****R\$ 167,59****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,7 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.758****ABL PRÓPRIA*****180,1 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: 25/02/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Feveireiro trouxe uma imensa reviravolta nos mercados, dado que a invasão da Ucrânia pela Rússia foi uma grande surpresa. Podemos afirmar que os serviços de inteligência das grandes potências mundiais já vinham apontando para uma movimentação de tropas russas na fronteira com a Ucrânia e que tanto os EUA quanto a liderança do parlamento europeu soltaram vários alertas sobre a iminência de uma invasão da Ucrânia pelas tropas russas, mas poucos acreditavam que em pleno século XXI pudéssemos assistir a um brutal assalto de uma nação a seu vizinho, com total desrespeito à diplomacia e à civilidade, provocando a maior guerra na Europa desde o fim da Segunda Guerra Mundial. Estamos assistindo perplexos a cenas que imaginávamos que não se repetiriam mais depois do fim da guerra fria, e com certeza encerra-se um ciclo de paz e prosperidade no cenário mundial, de modo que podemos terminar esse conflito com uma situação mais parecida com a que tínhamos nos anos 1950 e 1960. O impacto dessa bárbara atitude russa acabará por isolar sua economia e não temos dúvida de que a recessão que a Rússia viverá vai forçá-la a se sentar à mesa de negociações e alguma reversão da situação atual deverá ocorrer. Mas, enfim, não somos especialistas em geopolítica e não estenderemos nossa análise sobre a guerra além desse breve comentário.

A principal consequência econômica de curto prazo, advinda desse novo cenário será a resiliência da inflação. Inicialmente, ao final do ano passado e começo desse ano, a expectativa dos Bancos Centrais tanto aqui como nas principais economias do mundo era de que o choque inflacionário seria transitório. Os gargalos em algumas linhas de produção vinham sendo gradativamente superados, os impactos da alta de preços das commodities começavam a se dissipar e a volta da livre circulação das pessoas na maioria dos países começava a movimentar de forma positiva a economia. No entanto, iniciamos o ano assistindo a uma guinada na política monetária dos principais Bancos Centrais do mundo, liderados pelo FED, Banco Central americano. Ao perceber que a inflação poderia permanecer alta por um período mais longo, principalmente devido à chegada da economia ao pleno emprego e ao longo período em que vigorou uma política monetária excessivamente expansionista, trazendo de volta uma potencial inflação de demanda e não aquela que se imaginava, em grande parte provocada por choques isolados de preços e gargalos de produção, a liderança do BC americano mudou seu discurso e o mercado passou a prever uma alta de juros maior do que a anteriormente precificada, causando a correção de preços, principalmente nas bolsas americanas, a que assistimos no início do ano. O cenário nos parecia mais cuidadoso, no entanto, bastante compreensível e bem administrado. No cenário doméstico, começávamos a ver os resultados positivos do fato de o Banco Central do Brasil ter sido um dos primeiros a promover essa mudança na política monetária e efetivamente implementar um significativo aumento de juros no Brasil. Esse quadro se alterou profundamente com a emergência da invasão da Ucrânia pela Rússia e a inflação ganhou novo impulso, tanto pelo choque de alta nos preços do petróleo pela grande importância da Rússia na produção e exportação de petróleo e seus derivados, quanto pela interrupção de produção na Ucrânia de alguns grãos, principalmente trigo, cevada e milho, bem como do fornecimento de insumos de muita importância para a indústria de fertilizantes, como o potássio. Esse novo cenário traz um paradigma: se por um lado podemos prever que a guerra trará recessão para a Europa e provavelmente baixo crescimento em outras economias em 2022, também sabemos que a alta de preços de commodities e energia fará com que a inflação permaneça alta por um período mais longo ou até tenha mais um repique para cima no curto prazo. O risco aqui é a tão temida estagflação, onde a economia patina e a inflação empina. Dificilmente teremos como fugir dessa situação no curto prazo.

Acreditamos que o Brasil também sofrerá as consequências dessa movimentação no cenário geopolítico mundial. Provavelmente o Banco Central do Brasil será obrigado a subir a Selic para um patamar um pouco mais alto do que o anteriormente pretendido e as expectativas de qual será o juro terminal ao fim desse ciclo de aperto monetário já se moveram de um nível ao redor de 12,25% para algo em torno de 13,25%. Essa movimentação na expectativa dos juros fez com que o IFIX tivesse perdas em fevereiro e o Ibovespa revertisse o bom desempenho do início do mês, conseguindo terminar com pequena alta de 0,89%, mas nitidamente mudando de trajetória. O destaque positivo foi a grande entrada de investimento estrangeiro no ano para o mercado secundário na Bolsa: depois de R\$ 32,49 bilhões em janeiro, tivemos mais R\$ 30,13 bilhões em fevereiro. Também temos que destacar o comportamento do real, que se valorizou mais 2,81% em fevereiro, alcançando um ganho de 7,51% em 2022 até o fim de fevereiro.

Fazer previsões em um quadro de tanta volatilidade e incertezas, com a questão geopolítica aumentando sobremaneira sua relevância, torna-se muito difícil. Não sabemos quanto tempo durará essa guerra e qual

será o desenho final das relações econômicas e diplomáticas entre os principais agentes no tabuleiro político mundial ao término do conflito. No entanto, podemos perceber que o Brasil está mais preparado para a atração do investimento estrangeiro, tanto pela distância geográfica do conflito quanto pelo fato de ser um dos grandes exportadores de commodities do mundo. E mais ainda pelo fato de ter acertado o passo de sua política monetária com rapidez e intensidade. Parece óbvio que sofreremos, no curto prazo, o impacto da alta dos preços, principalmente petróleo e grãos, mas teremos safras agrícolas boas em 2022 e provavelmente algum mecanismo provisório de controle de preços sobre os combustíveis que nos permitirá controlar o impacto inflacionário. Isso posto, temos a convicção que os ativos brasileiros estão baratos e que essa queda de preços nas ações e ativos imobiliários brasileiros representam uma excelente oportunidade de investimento, afinal, tanto os FII como as ações, especialmente do segmento financeiro e de commodities, tem um carregamento muito positivo, com *dividend yield* bastante elevado e preço absoluto muito descontado.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

Monitoramento mensal (Abrasce)

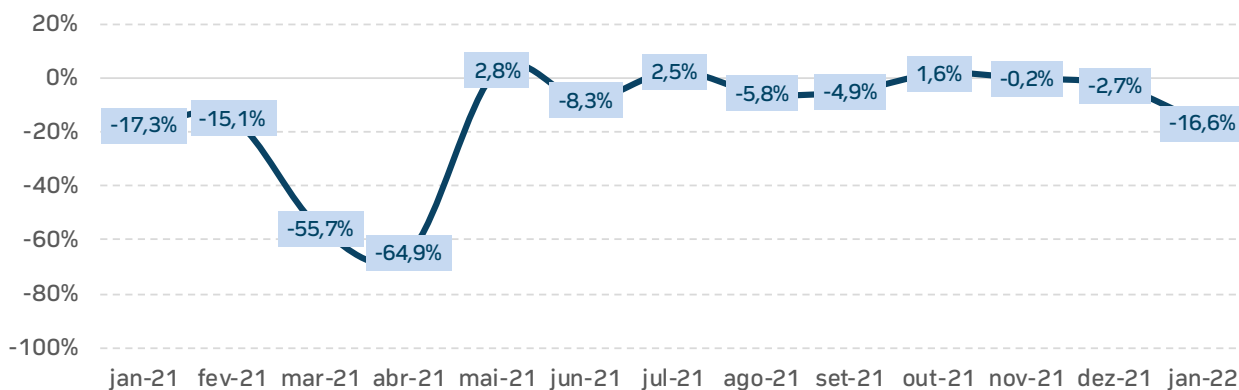
Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de janeiro de 2022, que impactaram os resultados dos shopping centers em fevereiro.

Em janeiro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 10,0% em relação a janeiro de 2021. Quando comparamos as vendas de janeiro de 2022 versus janeiro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 16,6% neste indicador. Cabe lembrar, que janeiro foi marcado pelo expressivo aumento de novos casos de Covid-19. No entanto, sendo uma cepa menos agressiva e, diante do alto índice de vacinação no país, não observamos um aumento proporcional nos números de hospitalizações e/ou óbitos.

Assim, nos meses subsequentes, passamos a observar a flexibilização de restrições, inclusive com alguns estados já deixando de exigir o uso de máscaras.

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 (vs 2019)

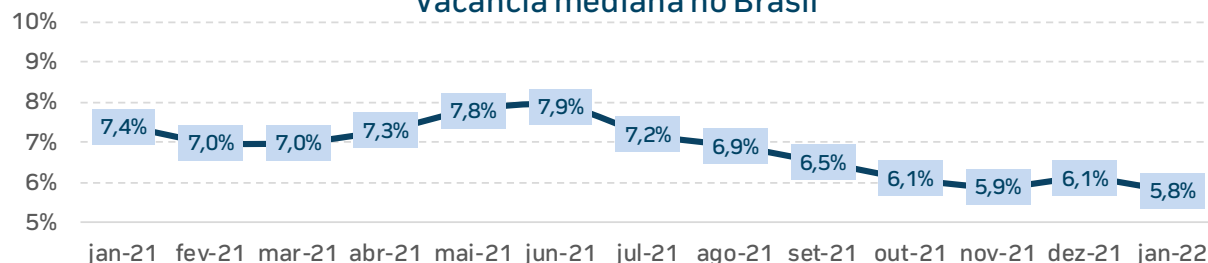


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jan/22	5,8%	8,9%	5,8%	5,7%	4,7%
Dez/21	6,1%	7,3%	6,1%	5,4%	4,7%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Hedge Brasil Shopping

Em janeiro, as vendas totais¹ do portfólio do Fundo, apresentaram crescimento de 37% em relação a janeiro de 2021, quando comparamos as vendas/m² o crescimento foi de 35% no período. Performance positiva, em nossa visão, principalmente levando-se em consideração que o mês de janeiro foi impactado pelo aumento expressivo do número de casos de COVID-19.

Em relação à vacância, observamos um pequeno aumento, encerrando o mês em 6,5% vs. 6,4% no mês anterior. Cabe lembrar que o aumento de vacância é comum em shopping centers em janeiro, visto que alguns lojistas postergam esta decisão para após novembro e dezembro, meses tradicionalmente fortes para o varejo.

Abaixo, trazemos os principais indicadores do portfólio do Fundo do mês de janeiro de 2022.

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível neste [link](#).

JANEIRO - 2022				VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$ mil	Vs. Jan/21	Vendas/m ²	R\$ mil	Vs. Jan/21	NOI/m ²
Penha	87,6%	29.899	5,5%	33.942	31,2%	1.135,2	3.031	61,3%	101
West Plaza ²	88,9%	36.780	11,0%	20.941	47,5%	569,3	2.152	77,2%	59
Pq D. Pedro ²	10,3%	126.917	2,0%	123.334	37,6%	971,8	17.553	20,0%	138
São Bernardo	35,0%	42.872	2,6%	32.170	36,4%	750,4	3.615	40,6%	84
Mooca	20,0%	42.066	0,7%	59.329	59,6%	1.410,4	7.274	96,4%	173
Tivoli	59,0%	25.665	1,5%	24.600	33,0%	958,5	2.323	87,9%	90
Villa Lobos	15,0%	28.458	2,1%	44.696	41,4%	1.570,6	7.559	122,0%	266
Pr. da Moça	23,1%	29.784	0,7%	27.051	37,1%	908,2	3.871	79,8%	130
I Fashion	49,0%	20.047	2,7%	16.997	10,8%	847,9	1.757	33,1%	88
Santana	15,0%	26.565	5,2%	22.328	47,4%	840,5	3.110	42,9%	117
Suzano	15,0%	24.712	3,1%	21.053	39,8%	851,9	2.713	26,4%	110
Goiabeiras	54,0%	26.292	23,3%	7.735	4,0%	294,2	-199	35,2%	-8
Franca	0,04%	18.651	1,1%	19.265	44,3%	1.033	1.417	53,2%	76
HGBS ^{1 3}	-	153.469	6,5%	130.743	37,0%	851	14.000	64,6%	91

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

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

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

Fonte: Hedge, Administradoras

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 2021.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,15 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de março de 2022, aos detentores de cotas em 25 de fevereiro de 2022.

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	fev-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	13.749.898	30.634.165	95.977.318
Imóveis	10.143.525	23.823.834	72.490.009
FIs Estratégicos - Rendimento	3.606.373	6.810.331	23.487.310
Outras Receitas	1.594.609	3.515.328	20.024.139
FIs Líquidos - Rendimento	1.466.382	3.112.451	17.570.071
CRI	-	193.192	1.977.076
LCI	-	-	454
Renda Fixa	128.227	209.685	476.539
Total de Despesas	(1.082.290)	(2.162.835)	(13.685.521)
Resultado Operacional	14.262.217	31.986.658	102.315.936
Lucro Operações	(196.513)	(387.411)	1.894.004
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	3.452.111
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(196.288)	(386.623)	(1.555.066)
IR Ganho FIs	(225)	(788)	(3.041)
Resultado HGBS11	14.065.705	31.599.247	104.209.940
Rendimento HGBS11	11.500.000	23.000.000	92.500.000
Resultado Médio / Cota	1,41	1,58	0,87
Rendimento Médio / Cota	1,15	1,15	0,77

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

PROJEÇÃO DE RESULTADO E RENDIMENTO (R\$ / cota)

A partir deste mês, diante da volta à normalidade e maior previsibilidade do resultado ao longo dos próximos meses, voltamos a fornecer um *guidance* de rendimentos para o Fundo.

Assim, considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, a estimativa de rendimentos médio mensal para o ano de 2022 é de R\$ 1,15 a R\$ 1,20 / cota. As premissas utilizadas levam em consideração que não teremos mais restrições de funcionamento relacionadas a medidas de combate a pandemia.

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

Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,69 / cota de resultado gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,15 em fevereiro.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em jan-22	14.288	1,43
(+) Resultado gerado fev-22	14.066	1,41
(-) Rendimento anunciado fev-22	11.500	1,15
Lucro acumulado em fev-22	16.854	1,69

Fonte: Hedge

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.

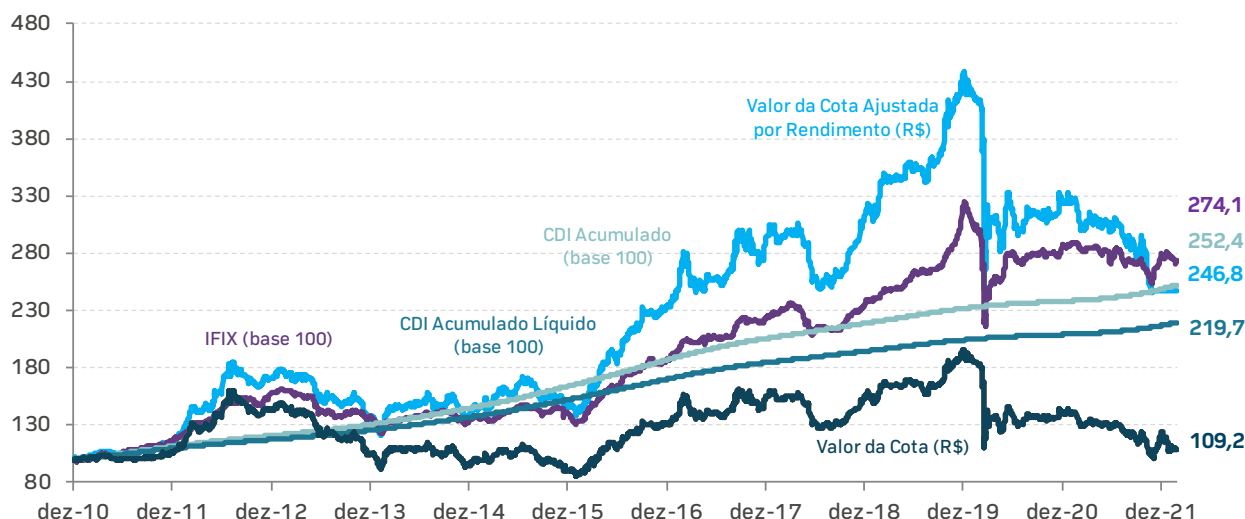
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	fev/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	166,50	191,91	209,90	100,00
Renda Acumulada	0,66%	1,15%	4,22%	208,75%
Ganho de Capital Líquido	0,52%	-12,67%	-20,16%	54,07%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,19%	-11,59%	-16,23%	767,20%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	16,96%	-53,99%	-16,17%	15,25%
% CDI Líquido	187%	-	-	355%
Retorno Total Bruto	1,3%	-11,5%	-15,9%	276,3%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-5,0%	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.

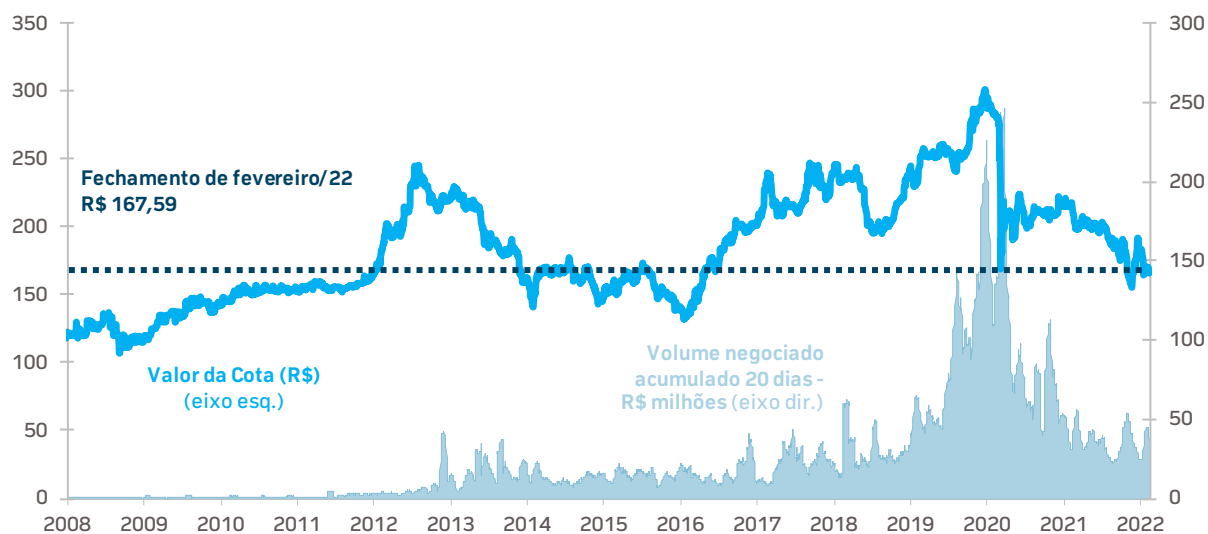


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 167,59**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,7 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 216,26**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,7% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 443 milhões.

Negociação B3	fev-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	33,8	72,3	443,5
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	4,2%	23,7%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

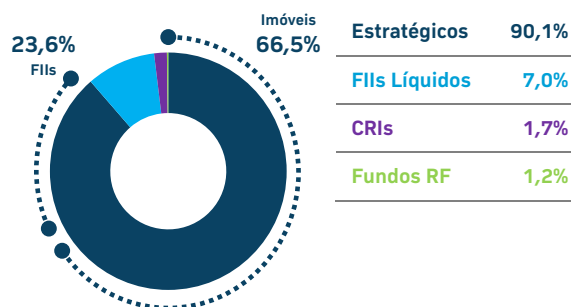
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

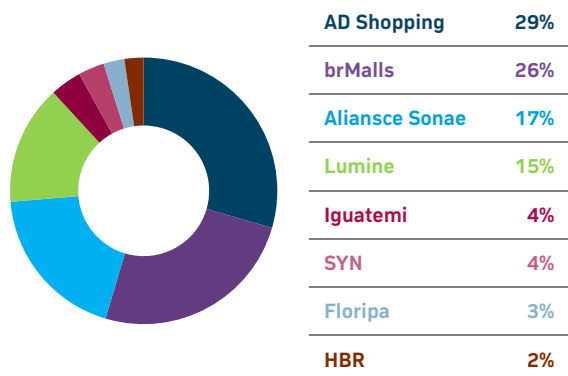
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

90,1% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,9% 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

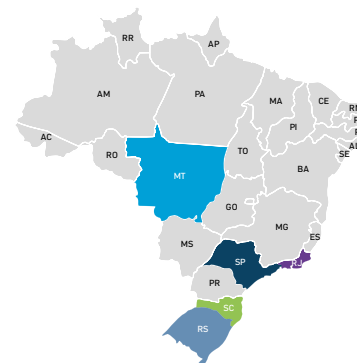


Diversificação por Ativos



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 90% 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	90%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	2%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%

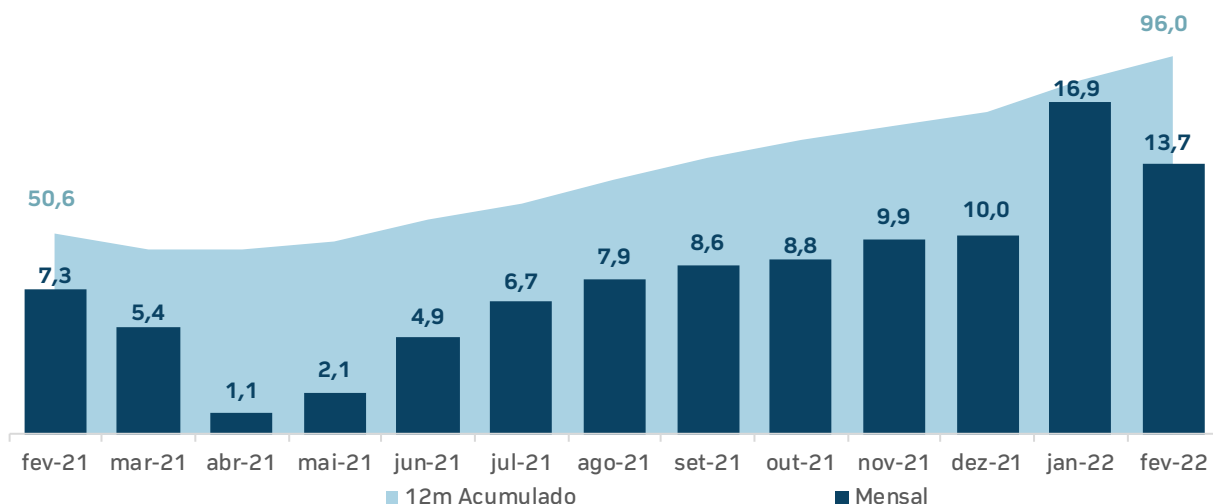


Fonte: Hedge

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em fevereiro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 13,7 milhões, impactado positivamente pelo reconhecimento no mês de investimentos que haviam sido retidos pelo Moooca em meses anteriores.

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.

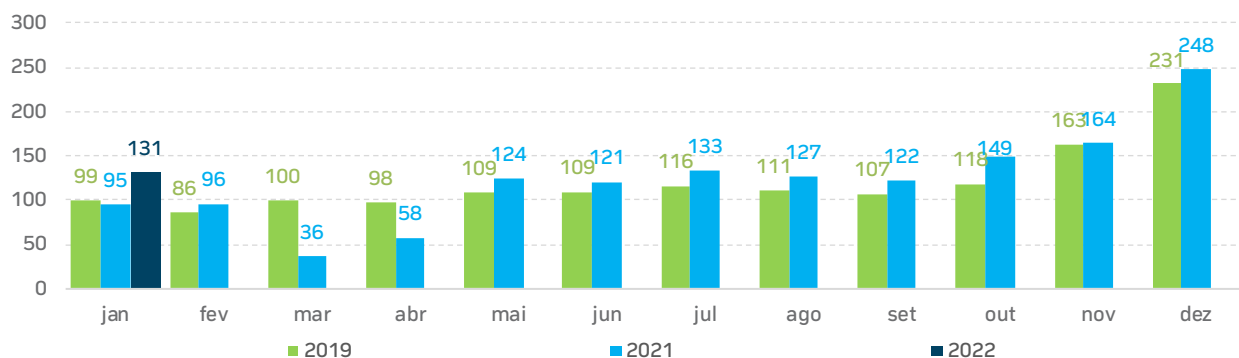
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

Para o histórico completo, incluindo o ano de 2020, e análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

VENDAS TOTAIS (R\$ MM)

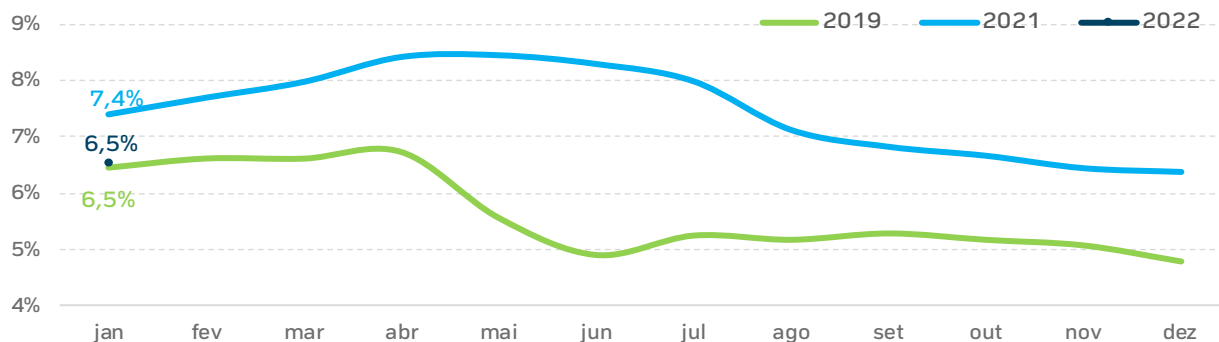
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 38% em relação a janeiro de 2021. Em relação a janeiro de 2019, este indicador apresentou crescimento de 32%. Ressaltamos que este resultado também é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período.

Os principais destaques de vendas em janeiro de 2022, quando comparados com janeiro de 2019 foram: Mooca (+8%) e Suzano (+7%).



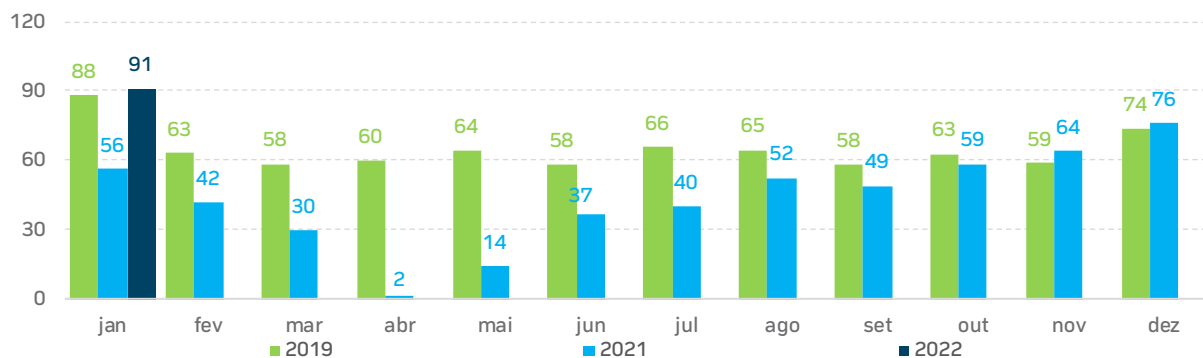
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,5% vs. 6,4% no mês anterior e, no mesmo patamar de janeiro de 2019.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 91 / m², um aumento de 4% em relação a janeiro de 2019.



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 e se consolidou como um importante centro de compras da região. A gestão ativa do Fundo nas decisões estratégicas do shopping, como por exemplo, o retrofit finalizado em 2019, a qualificação do mix de lojas e a troca do administrador do empreendimento, busca melhorias nos indicadores operacionais e no resultado. Em janeiro, o shopping apresentou resultado operacional 61% acima do mesmo mês do ano anterior e 14% acima do realizado em janeiro de 2019, sendo considerado um dos destaques do portfólio.

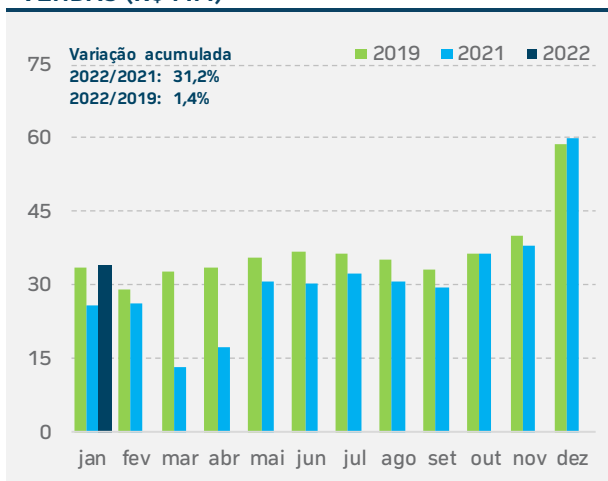
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	171	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Outback, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



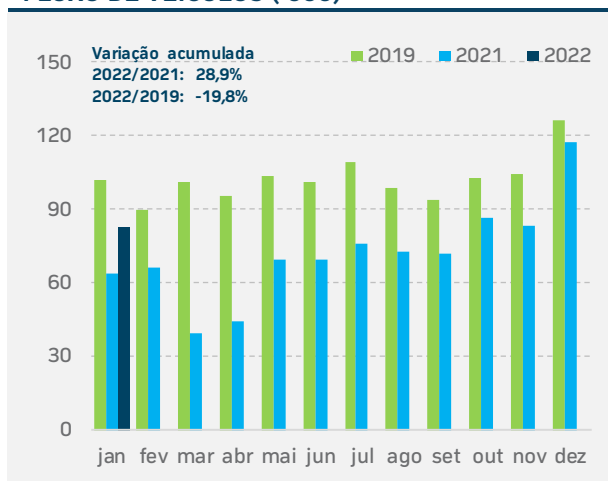
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Variação vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.062.005	1.416.091	46%	2.062.005	1.416.091	46%
Aluguel complementar	469.712	320.629	46%	469.712	320.629	46%
Aluguel quiosques/stands	421.909	320.801	32%	421.909	320.801	32%
Outras receitas	20.661	157.008	-87%	20.661	157.008	-87%
Receitas totais	2.974.286	2.214.528	34%	2.974.286	2.214.528	34%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(133.526)	(490.694)	-73%	(133.526)	(490.694)	-73%
Outras despesas	(240.264)	(131.857)	82%	(240.264)	(131.857)	82%
Despesas totais	(373.790)	(622.552)	-40%	(373.790)	(622.552)	-40%
Resultado operacional (NOI)	2.600.497	1.591.977	63%	2.600.497	1.591.977	63%
Resultado estacionamento	430.626	287.296	50%	430.626	287.296	50%
NOI + estacionamento	3.031.122	1.879.273	61%	3.031.122	1.879.273	61%
Benfeitorias	(33.779)	(8.582)	294%	(33.779)	(8.582)	294%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.997.343	1.870.691	60%	2.997.343	1.870.691	60%

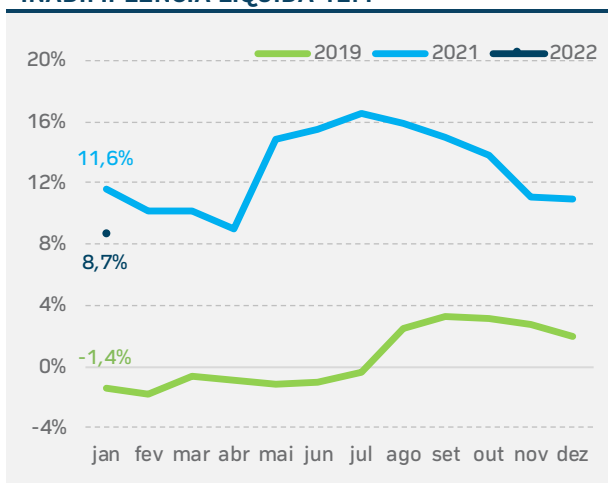
VENDAS (R\$ MM)



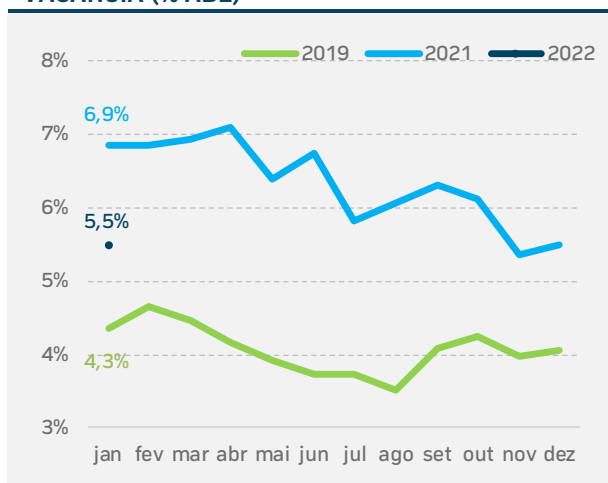
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês de maio/21, 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. Em janeiro, o resultado do shopping ficou 17% abaixo do observado em 2019. No entanto, em relação a janeiro de 2021, houve um crescimento de 77%, conforme detalhado a seguir.

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

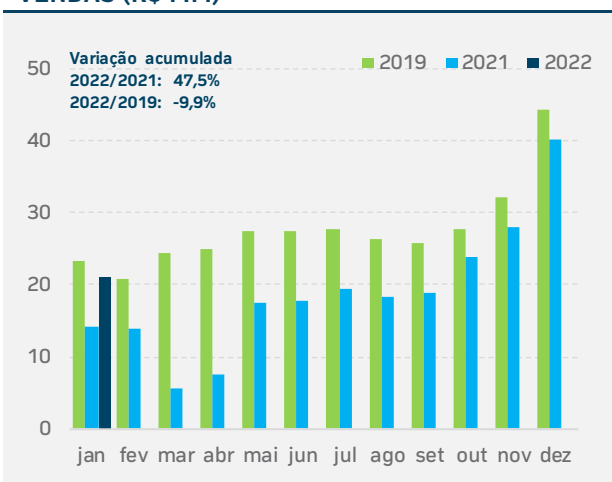
westplaza.com.br



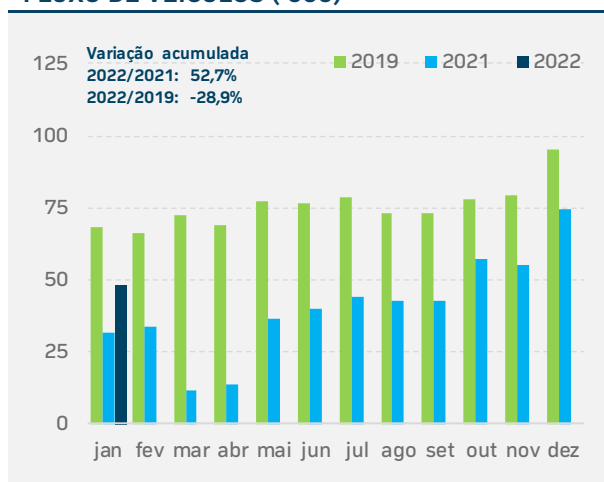
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.277.045	1.398.330	-9%	1.277.045	1.398.330	-9%
Aluguel complementar	464.167	88.426	425%	464.167	88.426	425%
Aluguel quiosques/stands	370.409	259.456	43%	370.409	259.456	43%
Outras receitas	2.366	1.135	-	2.366	1.135	109%
Receitas totais	2.113.987	1.747.347	21%	2.113.987	1.747.347	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(186.017)	(503.071)	-63%	(186.017)	(503.071)	-63%
Outras despesas	(116.385)	(216.027)	-46%	(116.385)	(216.027)	-46%
Despesas totais	(302.402)	(719.098)	-58%	(302.402)	(719.098)	-58%
Resultado operacional (NOI)	1.811.585	1.028.249	76%	1.811.585	1.028.249	76%
Resultado estacionamento	340.428	186.339	83%	340.428	186.339	83%
NOI + estacionamento	2.152.013	1.214.588	77%	2.152.013	1.214.588	77%
Benfeitorias	-	(129.824)	-100%	-	(129.824)	-100%
Resultado não operacional	-	179	-	-	179	-
Fluxo de caixa total	2.152.013	1.084.943	98%	2.152.013	1.084.943	98%

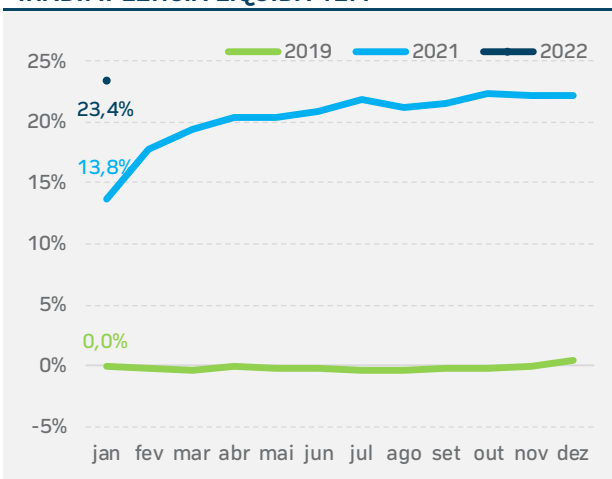
VENDAS (R\$ MM)



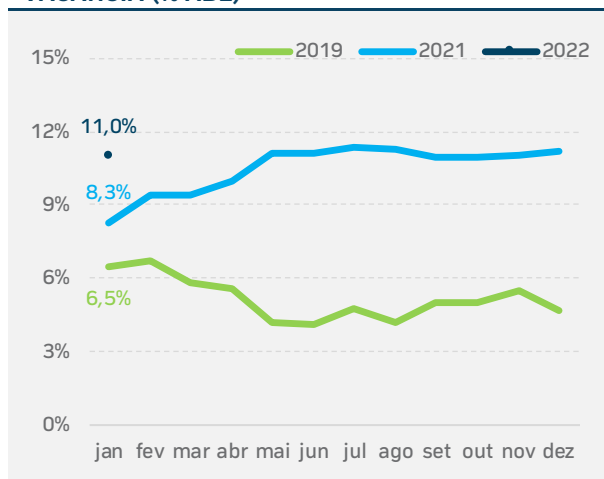
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o shopping apresentou NOI + Estacionamento 15% acima de janeiro de 2019 e 96% superior ao realizado no mesmo mês de 2021.

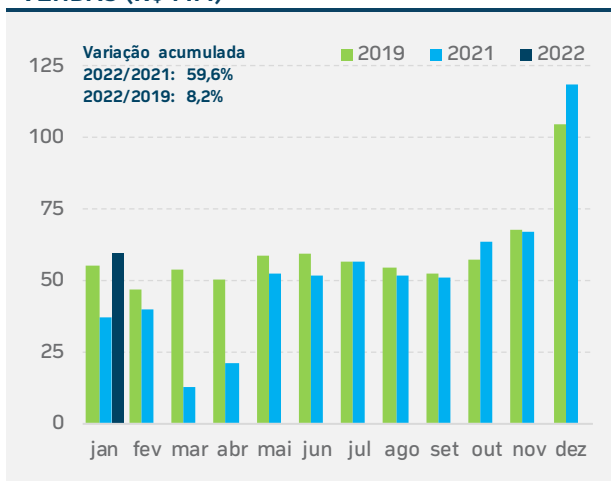
Participação 20%	ABL Total 42,1 mil m ²	Operações 219	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



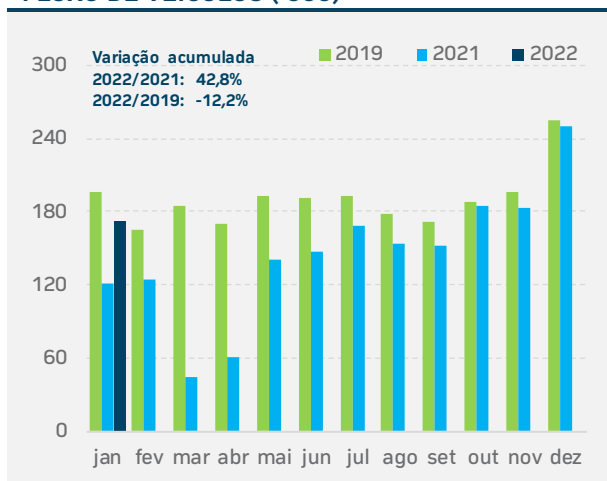
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	5.732.549	3.028.829	89%	5.732.549	3.028.829	89%
Aluguel complementar	913.366	381.661	139%	913.366	381.661	139%
Aluguel quiosques/stands	692.204	390.062	77%	692.204	390.062	77%
Outras receitas	49.582	43.921	13%	49.582	43.921	13%
Receitas totais	7.387.701	3.844.473	92%	7.387.701	3.844.473	92%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(175.610)	(47.509)	270%	(175.610)	(47.509)	270%
Outras despesas	(1.681.487)	(1.250.690)	34%	(1.681.487)	(1.250.690)	34%
Despesas totais	(1.857.097)	(1.298.199)	43%	(1.857.097)	(1.298.199)	43%
Resultado operacional (NOI)	5.530.604	2.546.274	117%	5.530.604	2.546.274	117%
Resultado estacionamento	1.743.633	1.157.905	51%	1.743.633	1.157.905	51%
NOI + estacionamento	7.274.237	3.704.179	96%	7.274.237	3.704.179	96%
Benfeitorias	(29.703)	(1.462)	1932%	(29.703)	(1.462)	1932%
Resultado não operacional	44.059	20.080	119%	44.059	20.080	119%
Fluxo de caixa total	7.288.594	3.722.797	96%	7.288.594	3.722.797	96%

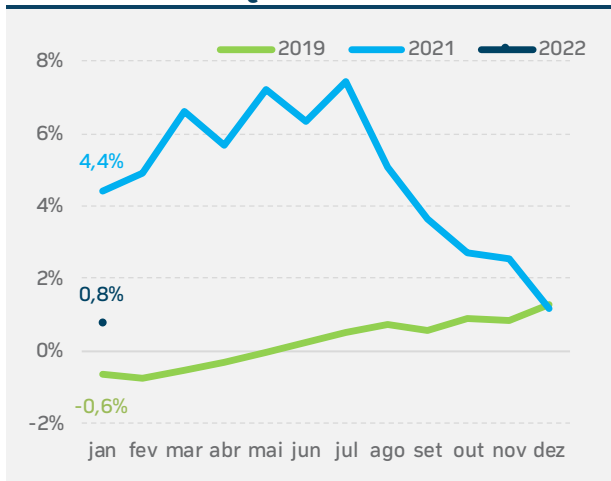
VENDAS (R\$ MM)



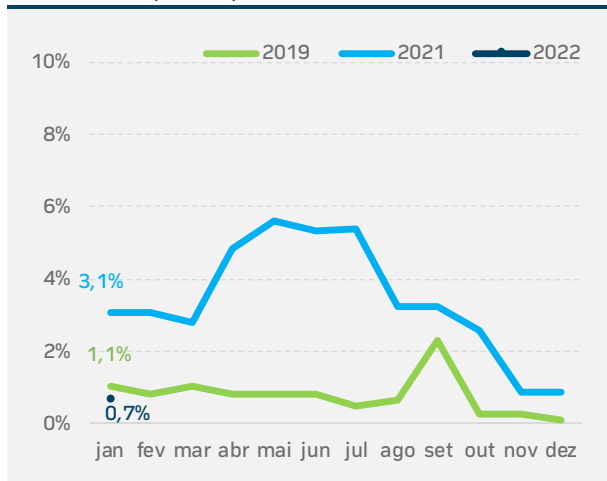
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o NOI + Estacionamento ficou em linha com o observado em janeiro de 2019 e 41% acima de janeiro de 2021. Em relação à comercialização, tivemos no mês a entrada da Cotton On numa loja de 520m².

Participação
35%

ABL Total
42,9 mil m²

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

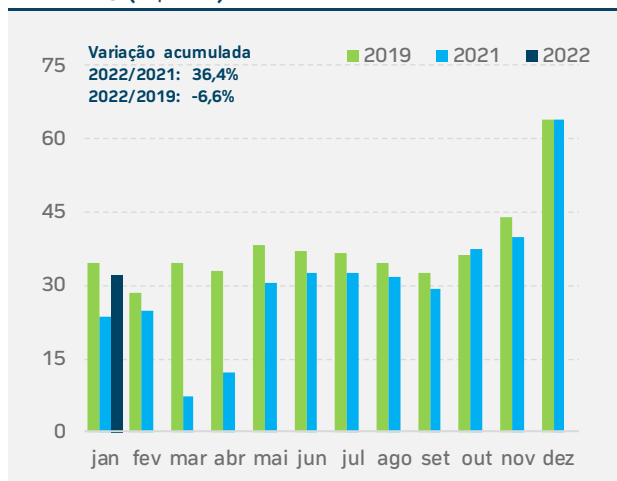
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



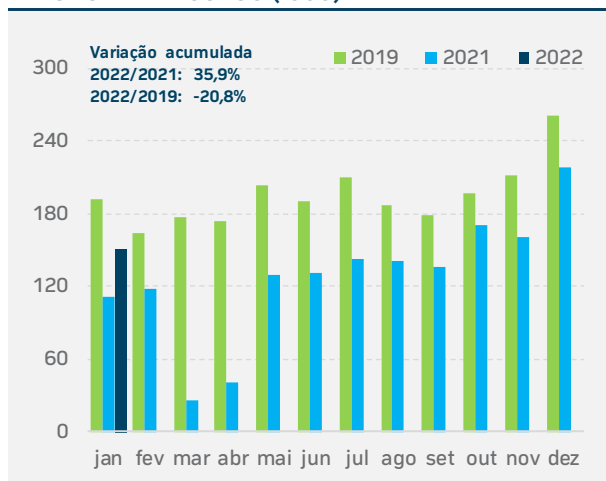
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.291.363	1.539.981	49%	2.291.363	1.539.981	49%
Aluguel complementar	368.080	250.674	47%	368.080	250.674	47%
Aluguel quiosques/stands	391.054	192.129	104%	391.054	192.129	104%
Outras receitas	15.421	115.375	-87%	15.421	115.375	-87%
Receitas totais	3.065.918	2.098.159	46%	3.065.918	2.098.159	46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(105.471)	31.620	-	(105.471)	31.620	-
Outras despesas	(462.734)	(269.469)	72%	(462.734)	(269.469)	72%
Despesas totais	(568.204)	(237.849)	139%	(568.204)	(237.849)	139%
Resultado operacional (NOI)	2.497.714	1.860.310	34%	2.497.714	1.860.310	34%
Resultado estacionamento	1.117.481	710.633	57%	1.117.481	710.633	57%
NOI + estacionamento	3.615.195	2.570.943	41%	3.615.195	2.570.943	41%
Benfeitorias	(48.290)	-	-	(48.290)	-	-
Resultado não operacional	(65.653)	15.109	-	(65.653)	15.109	-
Fluxo de caixa total	3.501.252	2.586.052	35%	3.501.252	2.586.052	35%

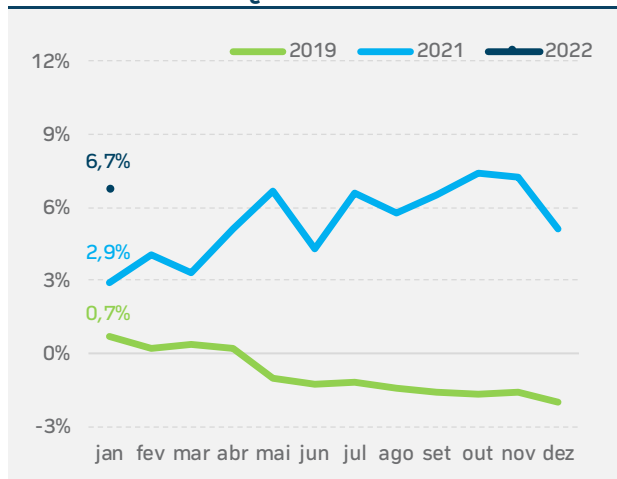
VENDAS (R\$ MM)



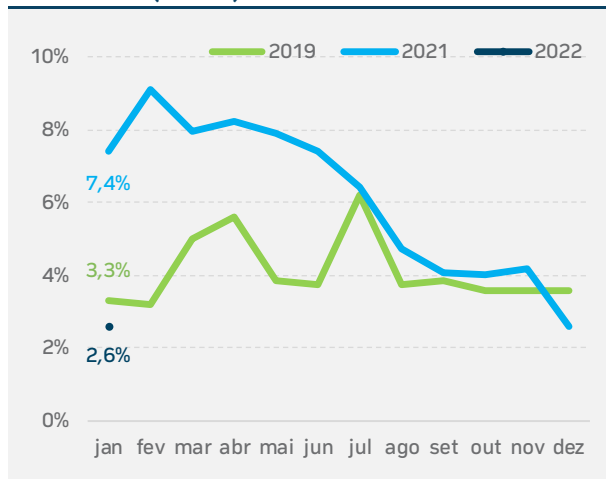
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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, com aumento de ABL para o empreendimento: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, com inauguração prevista para o início do segundo trimestre. O Tivoli iniciou o ano de 2022 com o mesmo momento positivo que vimos nos últimos meses. Em janeiro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, ficou 88% acima do realizado em janeiro de 2021 e 26,2% acima do realizado em janeiro 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

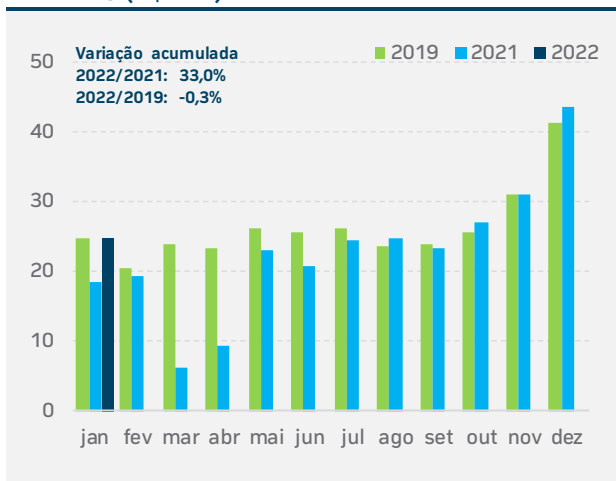
www.tivolishopping.com.br



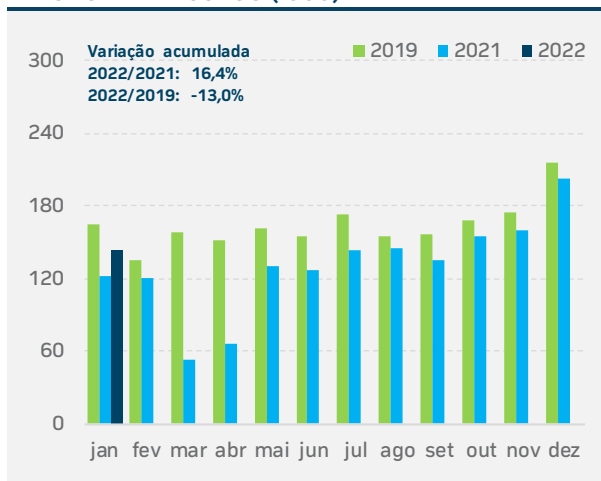
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.314.997	820.613	60%	1.314.997	820.613	60%
Aluguel complementar	508.625	303.974	67%	508.625	303.974	67%
Aluguel quiosques/stands	227.642	91.395	149%	227.642	91.395	149%
Outras receitas	33.490	5.555	503%	33.490	5.555	503%
Receitas totais	2.084.753	1.221.537	71%	2.084.753	1.221.537	71%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(43.176)	(83.792)	-48%	(43.176)	(83.792)	-48%
Outras despesas	(167.270)	(259.732)	-36%	(167.270)	(259.732)	-36%
Despesas totais	(210.446)	(343.524)	-39%	(210.446)	(343.524)	-39%
Resultado operacional (NOI)	1.874.308	878.013	113%	1.874.308	878.013	113%
Resultado estacionamento	448.350	357.775	25%	448.350	357.775	25%
NOI + estacionamento	2.322.658	1.235.788	88%	2.322.658	1.235.788	88%
Benfeitorias	(305.382)	(122.841)	149%	(305.382)	(122.841)	149%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.017.276	1.112.947	81%	2.017.276	1.112.947	81%

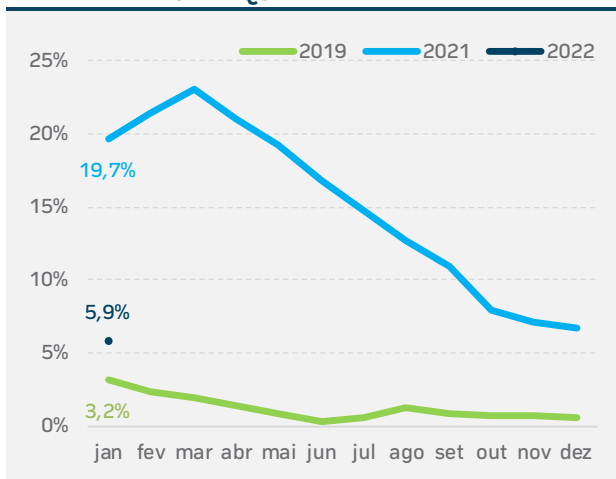
VENDAS (R\$ MM)



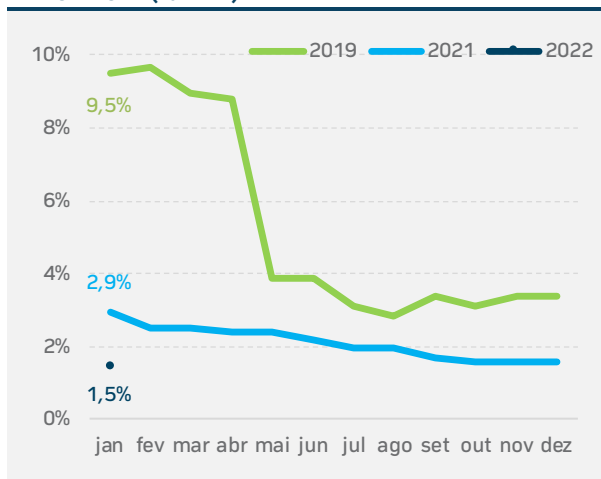
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o NOI + Estacionamento, apresentou crescimento de 122% em relação a janeiro de 2021 e de 19% quando comparado a janeiro de 2019. Quanto à comercialização, o Villa Lobos foi um dos destaques do mês com a redução da vacância para 2,1% vs. 3,6% da ABL no mês anterior. Destacamos a entrada da Renner, em um novo formato de 250m².

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

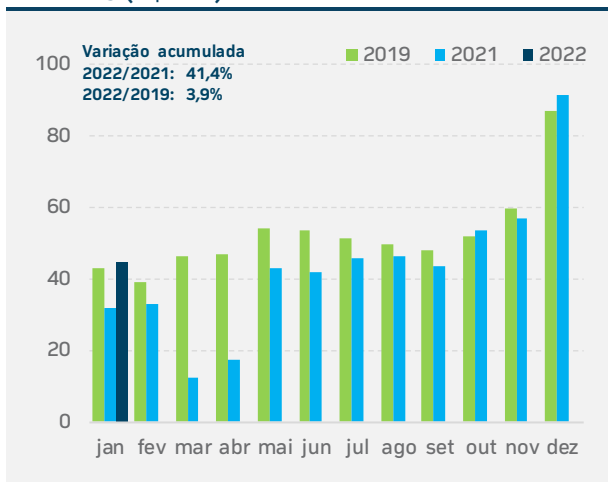
www.shoppingvillalobos.com.br/



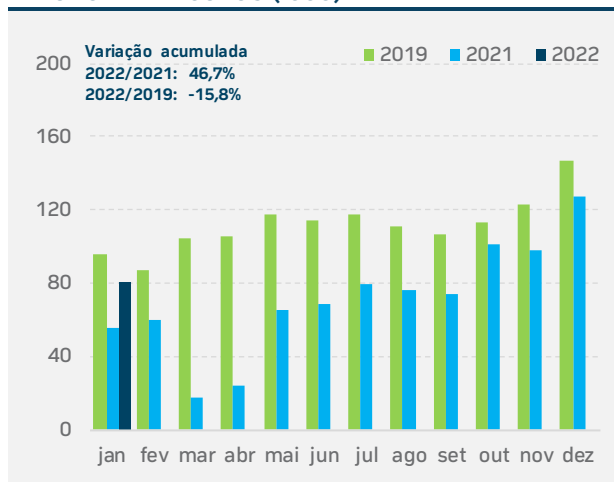
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Variação vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	5.056.679	2.897.556	75%	5.056.679	2.897.556	75%
Aluguel complementar	598.843	186.002	222%	598.843	186.002	222%
Aluguel quiosques/stands	596.153	261.264	128%	596.153	261.264	128%
Outras receitas	96.281	18.104	432%	96.281	18.104	432%
Receitas totais	6.347.956	3.362.926	89%	6.347.956	3.362.926	89%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(49.783)	(397.548)	-87%	(49.783)	(397.548)	-87%
Outras despesas	(273.215)	(373.945)	-27%	(273.215)	(373.945)	-27%
Despesas totais	(322.998)	(771.494)	-58%	(322.998)	(771.494)	-58%
Resultado operacional (NOI)	6.024.958	2.591.433	132%	6.024.958	2.591.433	132%
Resultado estacionamento	1.533.972	813.337	89%	1.533.972	813.337	89%
NOI + estacionamento	7.558.930	3.404.769	122%	7.558.930	3.404.769	122%
Benfeitorias	(230.080)	(118.861)	94%	(230.080)	(118.861)	94%
Resultado não operacional	100.611	11.983	740%	100.611	11.983	740%
Fluxo de caixa total	7.429.461	3.297.891	125%	7.429.461	3.297.891	125%

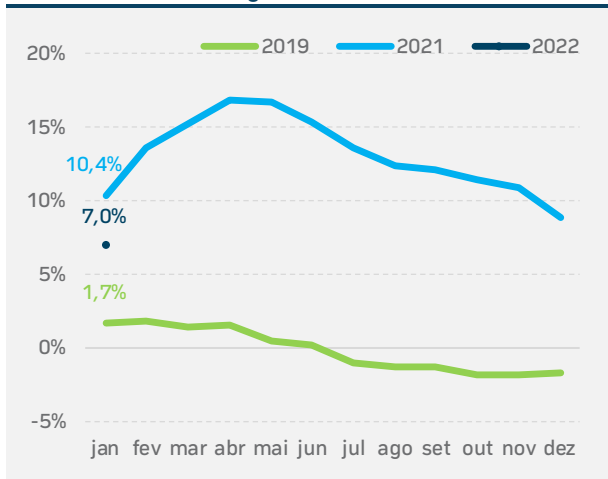
VENDAS (R\$ MM)



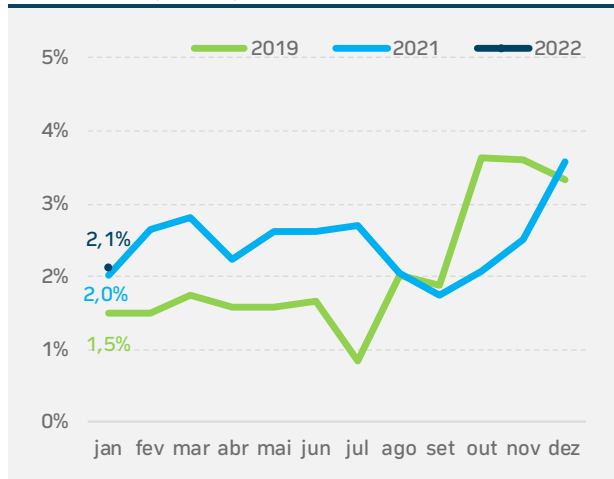
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O resultado do shopping apresentou crescimento de 80% em relação a janeiro de 2021. Em relação a 2019, houve uma queda de 15% em função de uma base forte de comparação. Cabe lembrar que em janeiro de 2019, o resultado foi positivamente impactado pelo recebimento das luvas de renovação do contrato do estacionamento.

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

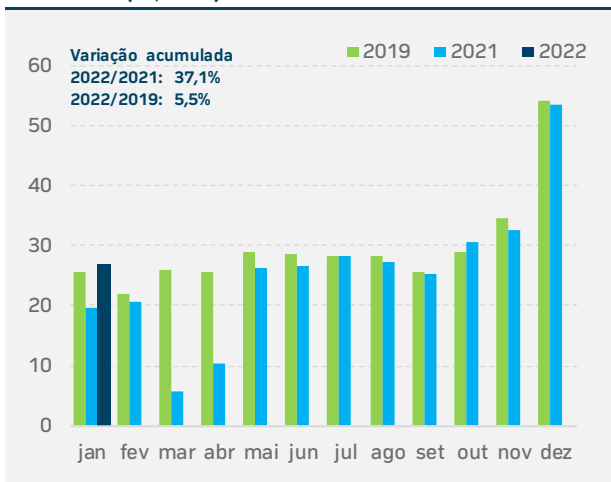
www.shoppingpracadamoca.com.br



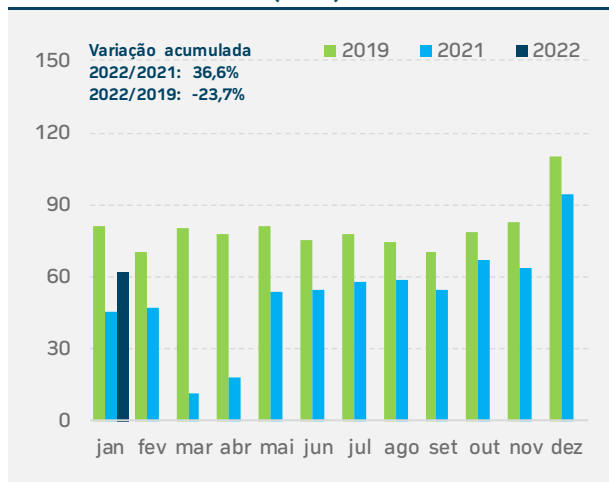
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Variação vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.975.047	1.691.004	76%	2.975.047	1.691.004	76%
Aluguel complementar	251.498	189.142	33%	251.498	189.142	33%
Aluguel quiosques/stands	389.723	282.648	38%	389.723	282.648	38%
Outras receitas	379.116	76.633	395%	379.116	76.633	395%
Receitas totais	3.995.383	2.239.426	78%	3.995.383	2.239.426	78%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(59.706)	(97.741)	-39%	(59.706)	(97.741)	-39%
Outras despesas	(343.593)	(170.828)	101%	(343.593)	(170.828)	101%
Despesas totais	(403.299)	(268.569)	50%	(403.299)	(268.569)	50%
Resultado operacional (NOI)	3.592.084	1.970.858	82%	3.592.084	1.970.858	82%
Resultado estacionamento	278.745	181.730	53%	278.745	181.730	53%
NOI + estacionamento	3.870.829	2.152.587	80%	3.870.829	2.152.587	80%
Benfeitorias	(669.200)	-	-	(669.200)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.201.629	2.152.587	49%	3.201.629	2.152.587	49%

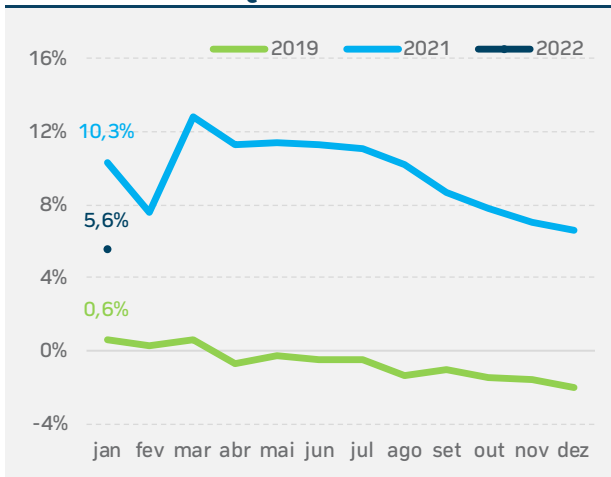
VENIDAS (R\$ MM)



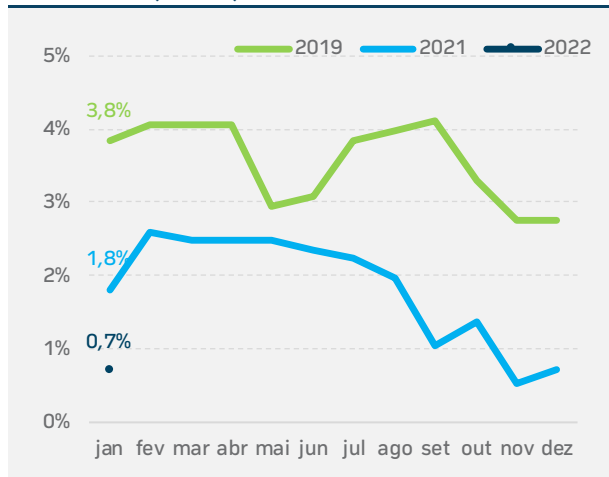
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 segue sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo. Em janeiro, o NOI+ Estacionamento apresentou crescimento de 30% e 33% em relação a janeiro de 2019 e janeiro de 2021, respectivamente. A vacância apresentou um aumento no mês, algo comum para o mês de janeiro, e que deverá ser normalizada já nos próximos meses.

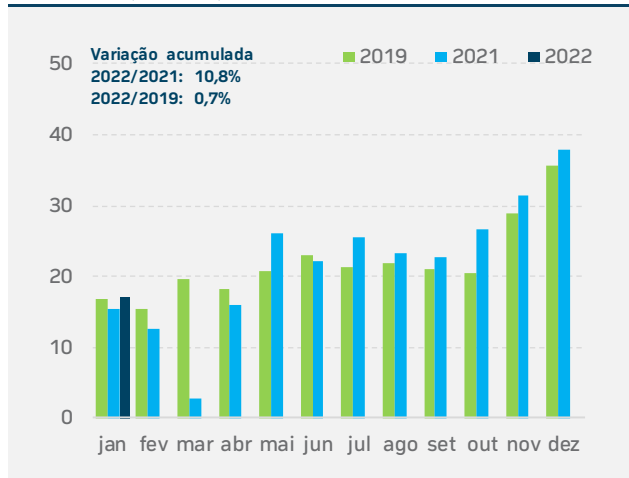
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



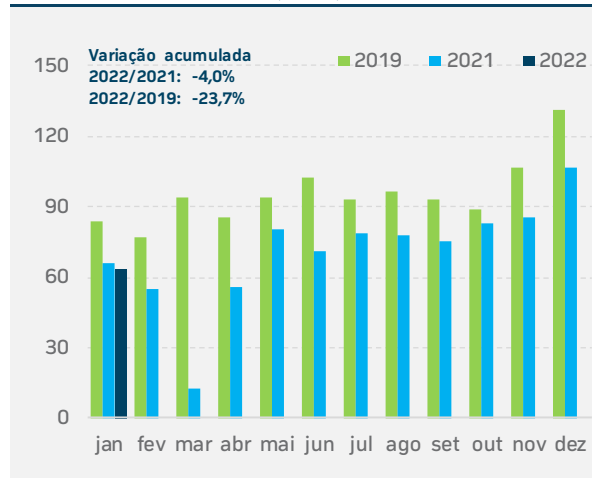
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Variação vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.125.977	806.751	40%	1.125.977	806.751	40%
Aluguel complementar	723.448	534.780	35%	723.448	534.780	35%
Aluguel quiosques/stands	62.348	66.714	-7%	62.348	66.714	-7%
Outras receitas	5.232	20.429	-74%	5.232	20.429	-74%
Receitas totais	1.917.005	1.428.674	34%	1.917.005	1.428.674	34%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(15.900)	(40.364)	-61%	(15.900)	(40.364)	-61%
Outras despesas	(143.961)	(68.104)	111%	(143.961)	(68.104)	111%
Despesas totais	(159.861)	(108.467)	47%	(159.861)	(108.467)	47%
Resultado operacional (NOI)	1.757.144	1.320.206	33%	1.757.144	1.320.206	33%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.757.144	1.320.206	33%	1.757.144	1.320.206	33%
Benfeitorias	(57.505)	-	-	(57.505)	-	-
Resultado não operacional	2.621	719	264%	2.621	719	264%
Fluxo de caixa total	1.702.261	1.320.926	29%	1.702.261	1.320.926	29%

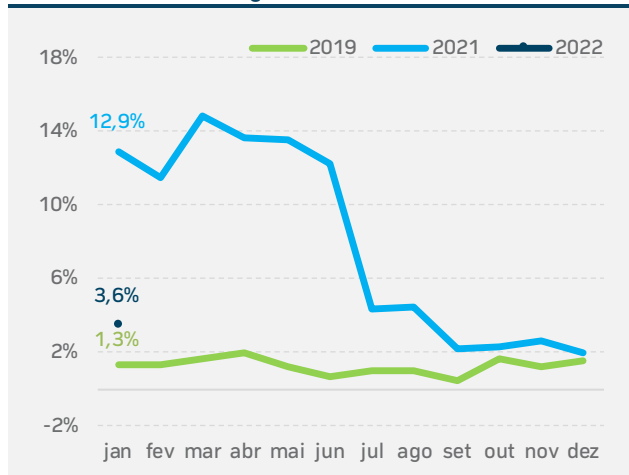
VENDAS (R\$ MM)



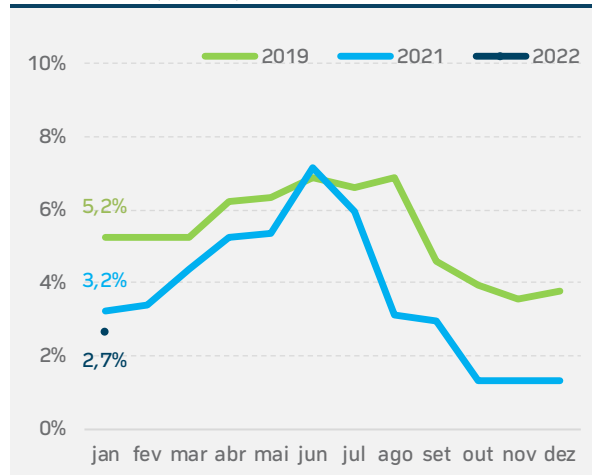
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



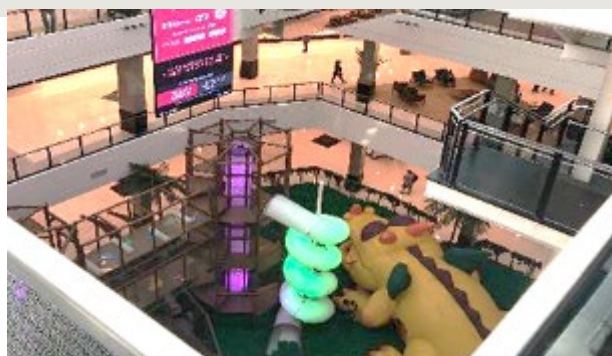
VACÂNCIA (% ABL)



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 janeiro 43% superior ao observado em janeiro de 2021, mas 11% abaixo do realizado em janeiro de 2019.

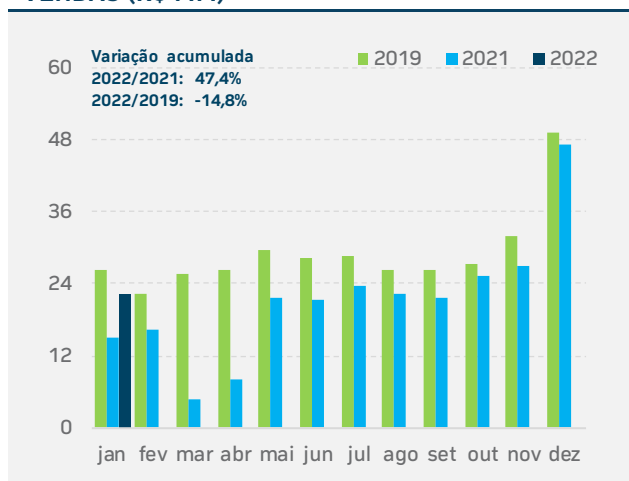
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



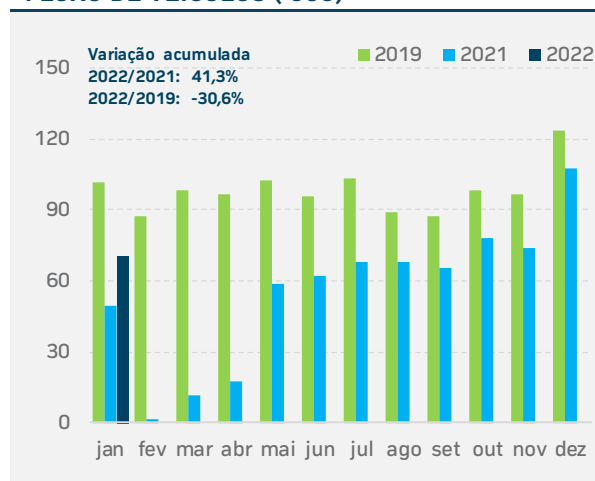
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.749.742	1.310.520	34%	1.749.742	1.310.520	34%
Aluguel complementar	594.769	389.918	53%	594.769	389.918	53%
Aluguel quiosques/stands	539.015	371.278	45%	539.015	371.278	45%
Outras receitas	10.747	6.473	66%	10.747	6.473	66%
Receitas totais	2.894.273	2.078.189	39%	2.894.273	2.078.189	39%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(196.743)	(276.034)	-29%	(196.743)	(276.034)	-29%
Outras despesas	(299.041)	(180.792)	65%	(299.041)	(180.792)	65%
Despesas totais	(495.784)	(456.827)	9%	(495.784)	(456.827)	9%
Resultado operacional (NOI)	2.398.489	1.621.362	48%	2.398.489	1.621.362	48%
Resultado estacionamento	711.463	554.514	28%	711.463	554.514	28%
NOI + estacionamento	3.109.952	2.175.876	43%	3.109.952	2.175.876	43%
Benfeitorias	(28.736)	(57.882)	-50%	(28.736)	(57.882)	-50%
Resultado não operacional	8.515	(931)	-	8.515	(931)	-
Fluxo de caixa total	3.089.730	2.117.064	46%	3.089.730	2.117.064	46%

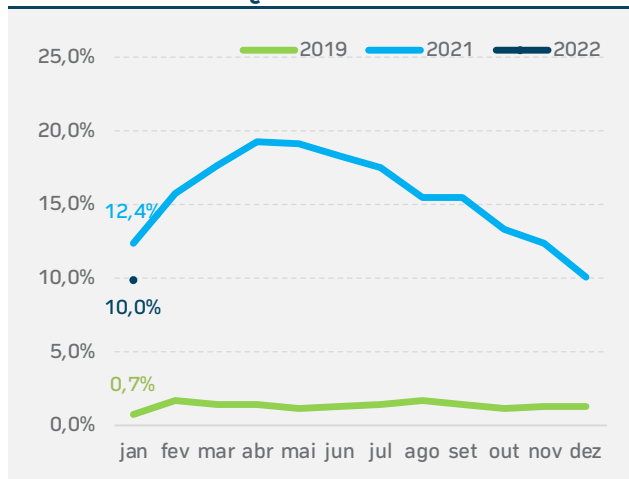
VENIDAS (R\$ MM)



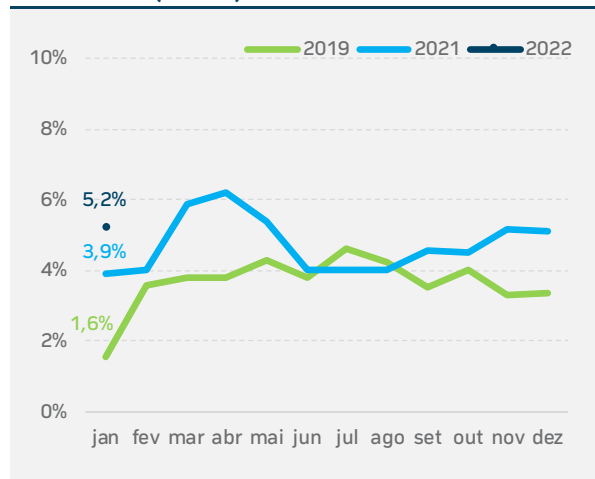
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 relação à performance, o Suzano Shopping segue com destaque no portfólio do Fundo, apresentando crescimento no NOI + Estacionamento de 15% em relação a janeiro 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

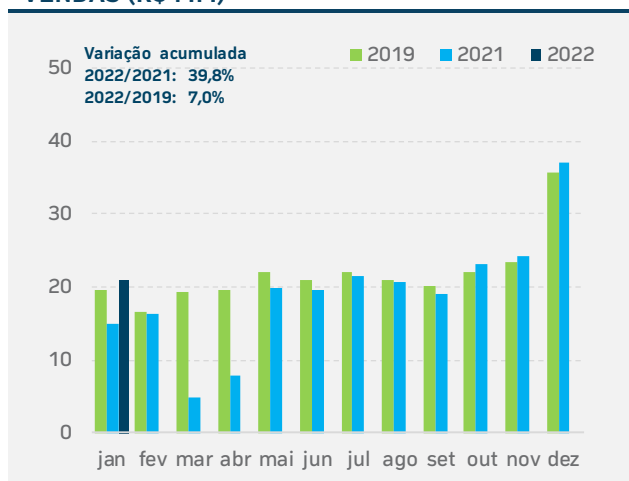
www.suzanoshopping.com.br



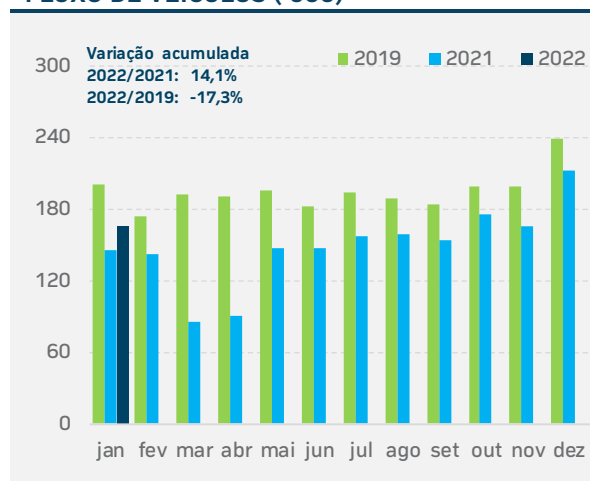
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.847.629	1.352.053	37%	1.847.629	1.352.053	37%
Aluguel complementar	233.734	120.997	93%	233.734	120.997	93%
Aluguel quiosques/stands	304.167	273.992	11%	304.167	273.992	11%
Outras receitas	171.091	245.430	-30%	171.091	245.430	-30%
Receitas totais	2.556.621	1.992.473	28%	2.556.621	1.992.473	28%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(10.022)	58.701	-	(10.022)	58.701	-
Outras despesas	(208.408)	(118.267)	76%	(208.408)	(118.267)	76%
Despesas totais	(218.430)	(59.567)	267%	(218.430)	(59.567)	267%
Resultado operacional (NOI)	2.338.191	1.932.906	21%	2.338.191	1.932.906	21%
Resultado estacionamento	374.969	213.817	75%	374.969	213.817	75%
NOI + estacionamento	2.713.161	2.146.723	26%	2.713.161	2.146.723	26%
Benfeitorias	(335.010)	(23.340)	1335%	(335.010)	(23.340)	1335%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.378.150	2.123.383	12%	2.378.150	2.123.383	12%

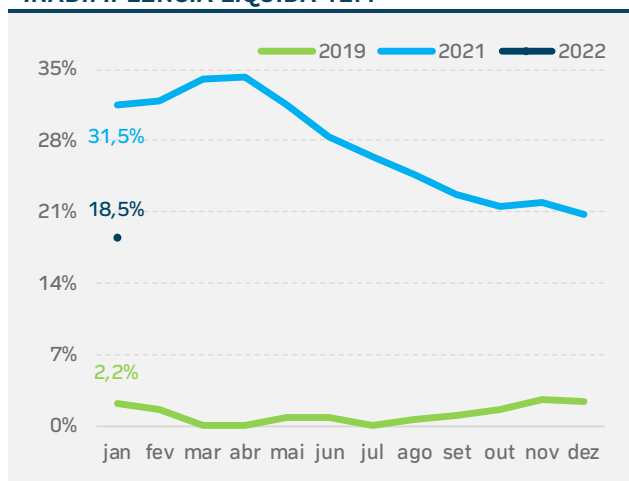
VENDAS (R\$ MM)



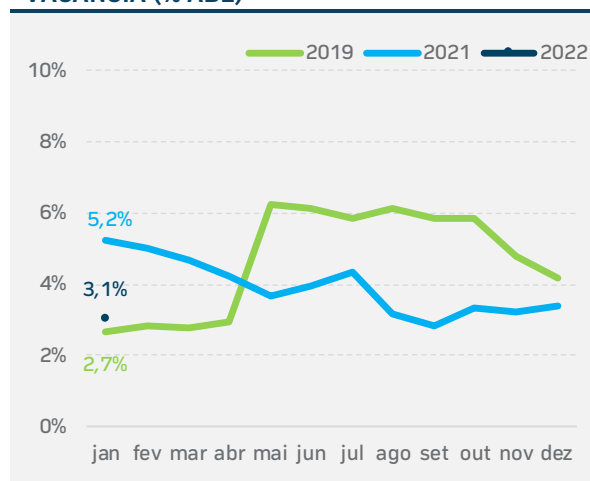
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o shopping apresentou resultado negativo em R\$ 199 mil. Dando andamento ao planejamento estratégico, foi realizada em março uma AGE na qual foi eleita uma nova administradora para shopping. A nova administradora assumirá a partir de 1º de abril. Traremos mais detalhes no próximo relatório gerencial.

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

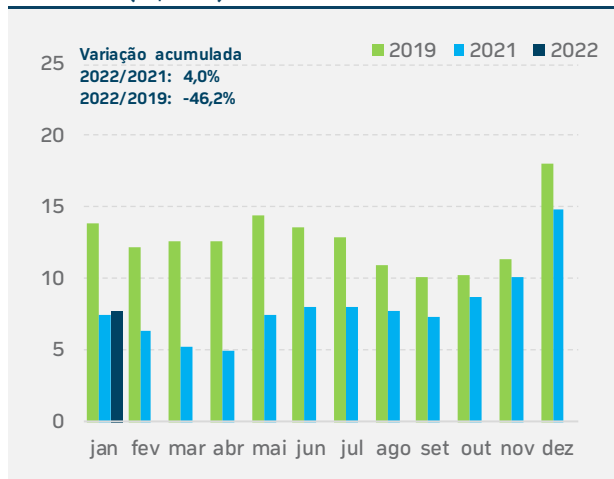
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



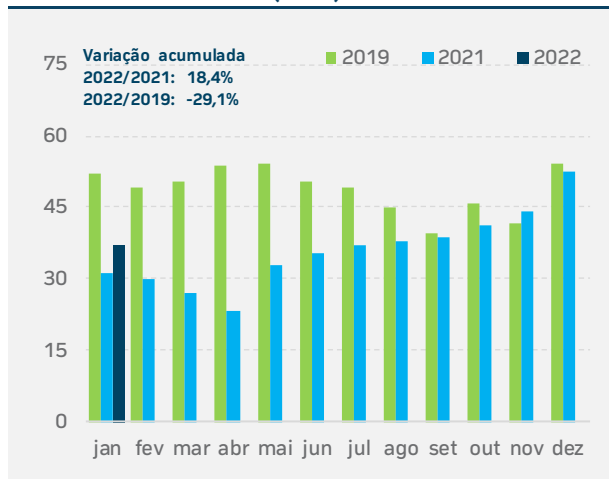
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Varição vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	267.074	42.864	523%	267.074	42.864	523%
Aluguel complementar	214.147	175.664	22%	214.147	175.664	22%
Aluguel quiosques/stands	93.081	147.529	-37%	93.081	147.529	-37%
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Receitas totais	574.302	366.057	57%	574.302	366.057	57%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(725.119)	(464.215)	56%	(725.119)	(464.215)	56%
Outras despesas	(50.605)	(51.175)	-1%	(50.605)	(51.175)	-1%
Despesas totais	(775.724)	(515.390)	51%	(775.724)	(515.390)	51%
Resultado operacional (NOI)	(201.422)	(149.334)	35%	(201.422)	(149.334)	35%
Resultado estacionamento	2.236	1.984	13%	2.236	1.984	13%
NOI + estacionamento	(199.187)	(147.349)	35%	(199.187)	(147.349)	35%
Benfeitorias	(4.289)	(10.380)	-59%	(4.289)	(10.380)	-59%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(203.476)	(157.729)	29%	(203.476)	(157.729)	29%

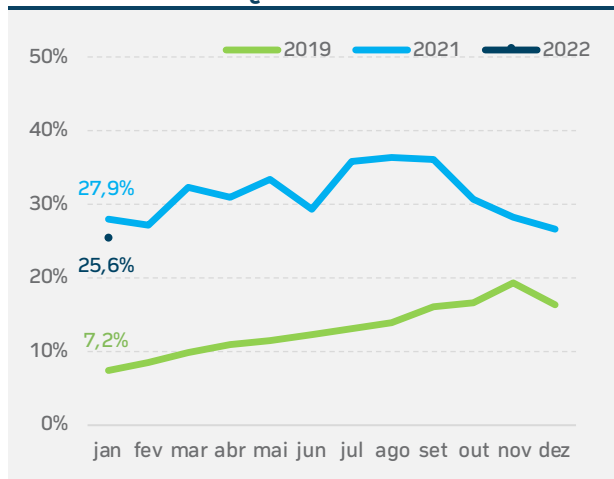
VENDAS (R\$ MM)



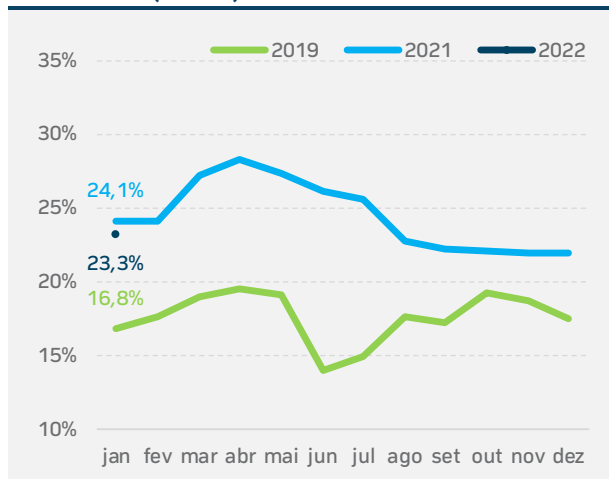
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. O empreendimento possui atualmente 96 operações, entre elas seis lojas âncoras, completa Praça de Alimentação, quatro restaurantes e modernas salas de cinema, com imagem e som digital, sendo duas delas com exibição de filmes em 3D. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

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

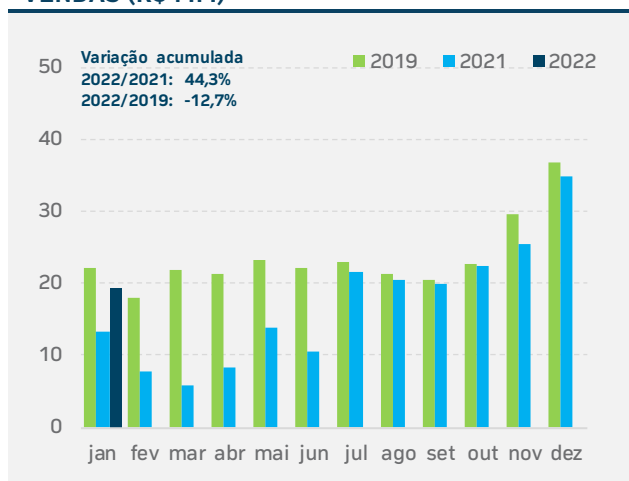
www.francashopping.com.br/



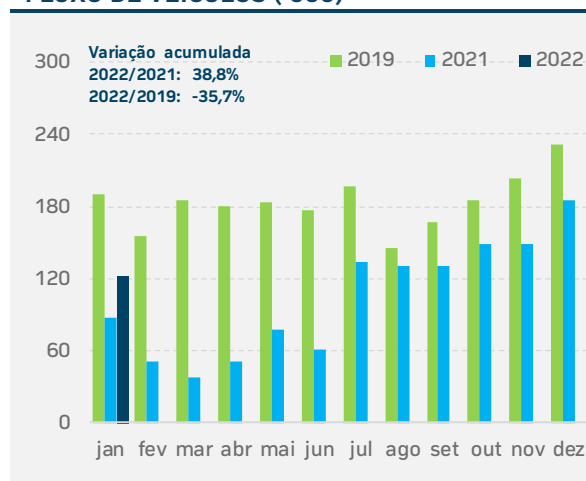
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-22	Realizado jan-21	Variação vs. jan-21	Acum. jan-22	Acum. jan-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.360.188	1.104.180	23%	1.360.188	1.104.180	23%
Aluguel complementar	365.193	280.788	30%	365.193	280.788	30%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	56.598	2.754	-	56.598	2.754	-
Receitas totais	1.781.979	1.387.722	28%	1.781.979	1.387.722	28%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(364.658)	(462.686)	-21%	(364.658)	(462.686)	-21%
Despesas totais	(364.658)	(462.686)	-21%	(364.658)	(462.686)	-21%
Resultado operacional (NOI)	1.417.321	925.036	53%	1.417.321	925.036	53%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.417.321	925.036	53%	1.417.321	925.036	53%
Benfeitorias	(41.067)	-	-	(41.067)	-	-
Resultado não operacional	-	300.000	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	1.376.254	1.225.036	12%	1.376.254	1.225.036	12%

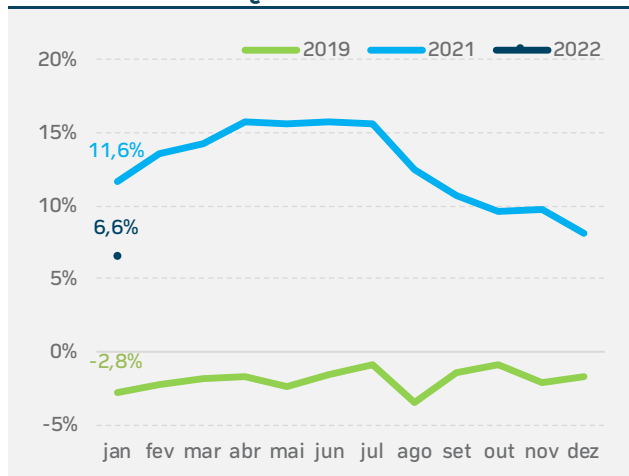
VENIDAS (R\$ MM)



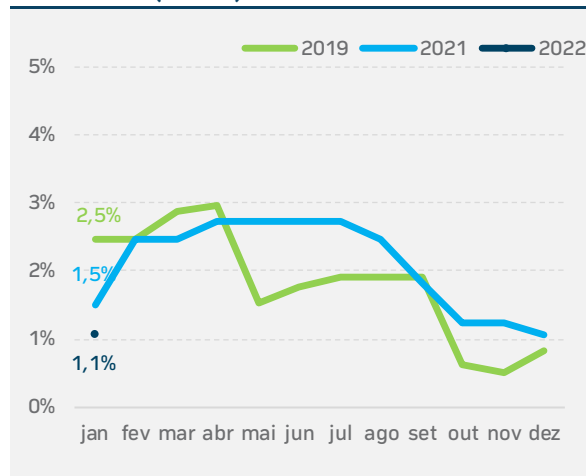
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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
10,3%

ABL Total
126,9 mil m²

Operações
391

Inauguração
2002

Operador
Alianse 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
13,7%	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
12,4%	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. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar - cj 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br