

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

JULHO 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\$ 216,32****COTA DE MERCADO****R\$ 182,30****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,8 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****81.861****ABL PRÓPRIA*****181,0 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

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: 29/07/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em julho os mercados recuperaram-se em relação à forte retração do mês anterior. Tivemos uma variação positiva de 4,69% no Ibovespa, reduzindo a perda, no ano, para 1,58%. O IFIX apresentou variação positiva de 0,66% e acumula um ganho de 0,33% em 2022. Com relação ao dólar, tivemos uma queda de 1,16%, com uma variação negativa de 7,21% no acumulado do ano.

Grande parte dessa recuperação reflete uma reversão na expectativa de alta dos juros americanos. Após uma forte alta em junho e mesmo no começo de julho, quando o receio de uma inflação mais alta fez com que as expectativas de alta pelo FED chegassem a 1%, tivemos a confirmação de uma alta de 0,75% e um recuo na expectativa de juros terminal no ciclo de aperto monetário que vem sendo promovido pelo banco central americano. Em verdade, o que ajudou a mudar esse cenário na última metade do mês foi o grande receio de uma recessão que passou a assombrar os mercados desenvolvidos. Fato é que nos últimos dois meses temos assistido a uma oscilação pendular nos humores e expectativas do mercado. Em um momento o destaque vai para a alta da inflação e para a necessidade de aumento expressivo nos juros, na etapa seguinte a preocupação passa a ser a provável recessão que uma alta de juros pode promover e o discurso muda para uma moderação na intensidade do aperto monetário. Tudo isso nos mostra a necessidade de uma calibragem precisa que a autoridade monetária de maior destaque no mundo, o FED, tem que fazer para promover o pouso suave da economia americana, e porque não dizer, mundial, visto que o benchmark acaba sendo o FED, para que não entremos num processo de estagflação. A leitura atual parece ser a de que veremos nesse final de ano as taxas de juros nos EUA chegando a um intervalo entre 3,50% e 4,00%, em um cenário já de recessão técnica na economia americana, com dois trimestres seguidos de baixa no crescimento do PIB.

Aqui no Brasil o Banco Central promoveu novo aumento nas taxas de juros, levando a Selic para 13,75% e sinalizando que espera que esse nível de juros seja suficiente para reverter o surto inflacionário, mas deixando a porta aberta para um aumento residual de mais 0,25% na reunião de setembro. Estamos em um momento bem diverso do resto do mundo. O Brasil foi o primeiro país a promover o aperto na sua política monetária, iniciando ainda em março de 2021 o seu ciclo de alta que culminou no maior e mais rápido ajuste na taxa de juros já promovido desde que se iniciou a instalação do COPOM. Enquanto temos o mundo entrando em recessão técnica, aqui os últimos dados da pesquisa Focus do Banco Central indicam um crescimento de quase 2% para 2022 e uma alta no PIB de 0,40% para 2023. A inflação ainda está bastante elevada e pode-se argumentar que agora as expectativas baixaram para 7,15%, segundo a mesma Focus, por interferência do governo na questão da redução do ICMS de derivados de petróleo e da energia, mas a verdade é que nosso ajuste tem surtido algum efeito. Com relação a esse fato temos certa divergência em relação ao mercado. Para nós existe um receio de que o ajuste nas taxas de juros pode ter sido exagerado. Quando analisamos as commodities, por exemplo, e pegamos os dados do IC-BR, índice que mede a variação das commodities do Banco Central, vemos que em julho houve queda de 2,43%, após uma queda de 0,95% em junho. A variação para o ano de 2022 está em 5,20%, o que representa estar abaixo da inflação acumulada até agora no ano. Vamos lembrar, inclusive, que teremos deflação em julho.

Enfim, para nós os juros podem ter ido para um patamar além do necessário. Da mesma forma que levar a Selic a 2% no fim de 2020 foi um exagero, chegarmos agora a 13,75% também parece ser um exagero. Nossa impressão é que o Banco Central deixou-se pautar pelo mercado e o ajuste monetário, por ter sido tão intenso e tão rápido, ainda não teve tempo de se manifestar em sua plenitude e de corrigir os rumos da inflação, que, aliás, dessa vez é um fenômeno mundial. Vamos lembrar que apesar dos descaminhos que o governo tem promovido na questão fiscal, podemos terminar o ano com um pequeno superávit, fato que não ocorre desde 2013, e em 2023 a projeção é de um pequeno déficit. Vamos torcer para estarmos errados nessa questão, mas pode ser que o Banco Central esteja contratando uma recessão para o começo do ano que vem, o que pode levar a uma antecipação nos cortes de juros para o segundo trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

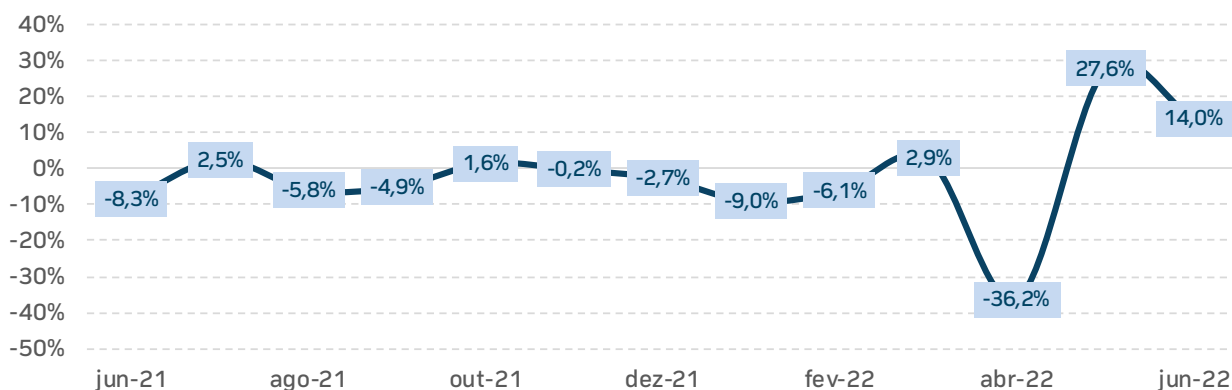
Mercado de Shopping Centers

Monitoramento mensal (Abrasce)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 14% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.

Variação de Vendas em Shopping Center no Brasil (vs 2019)

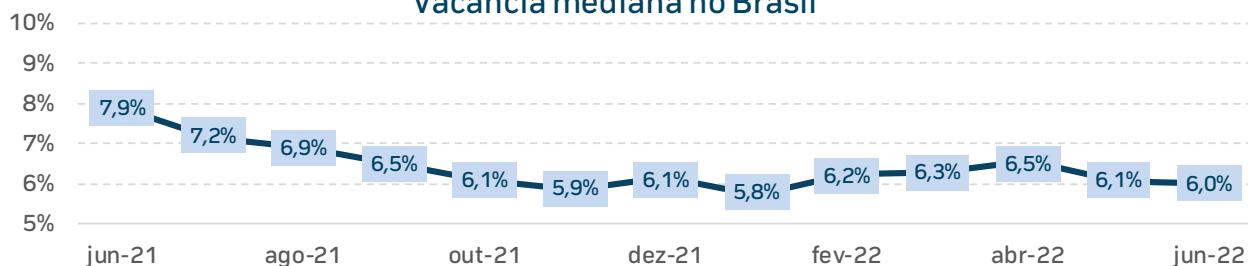


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jun/22	6,0%	6,2%	3,9%	6,3%	5,8%
Mai/22	6,1%	7,5%	5,7%	5,8%	5,8%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Hedge Brasil Shopping

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas /m² de R\$ 1.071 em junho, o que representa um crescimento de 3,7%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de junho 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 8,1% neste indicador. No acumulado do primeiro semestre, observamos um crescimento de 3,7% no primeiro critério e de 8,7%, considerando o portfólio atual do Fundo.

Vacância: O fundo encerrou o semestre com 6,7% da ABL vaga vs. 6,9% em maio, o que corresponde a uma redução de 340m² na ABL vaga. Os principais responsáveis por esta redução foram os shoppings Parque Dom Pedro, Penha e West Plaza.

NOI/m²: Em junho, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 72,7/ m², um crescimento de 21%, considerando portfólio atual vs. o de junho de 2019. Já no acumulado do primeiro semestre, o crescimento foi de 8,4% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: Penha, I Fashion, Suzano e Mooca.

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

¹ Imóveis adquiridos desde abril de 2019: Suzano, West Plaza, Villa Lobos, Grand Plaza, Jardim Sul, Floripa e Franca, além de participação adicional no Praça da Moça.

Junho - 2022					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Jun/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Jun/19	YTD vs. 2019
Penha	15%	88%	29.899	4,7%	1.344,1	8,9%	13,8%	82,5	32,2%	13,7%
West Plaza ²	15%	89%	36.780	11,6%	726,9	-3,0%	-2,8%	44,8	-3,1%	-11,4%
Pq D. Pedro ^{2 4}	12%	10%	126.917	2,1%	1.128,3	8,2%	9,3%	131,1	40,3%	15,1%
São Bernardo	8%	35%	42.859	3,4%	937,2	8,5%	9,0%	66,2	12,6%	15,6%
Mooca	8%	20%	42.066	2,0%	1.741,3	23,0%	22,5%	129,1	30,4%	18,7%
Tivoli	7%	59%	25.665	1,0%	1.173,9	9,6%	7,8%	69,6	14,9%	14,7%
Villa Lobos	7%	15%	28.286	2,1%	2.137,3	14,5%	16,5%	203,0	18,8%	6,0%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	1,2%	1.122,3	17,6%	16,9%	85,2	16,6%	13,6%
I Fashion	4%	49%	20.048	1,7%	1.451,3	26,8%	26,6%	70,3	73,2%	52,9%
Santana ⁴	3%	15%	26.565	5,0%	1.070,2	0,6%	-2,8%	79,9	3,3%	-0,8%
Suzano	2%	15%	24.538	2,5%	1.016,2	17,5%	12,7%	98,7	60,6%	30,8%
Goiabeiras	2%	54%	26.292	24,9%	352,1	-32,0%	-34,5%	-10,0	na	na
Franca ⁴	0%	0,04%	18.651	0,8%	1.229,8	2,8%	0,9%	86,8	30,6%	0,5%
HGBS ^{1 3 4}	-	-	153.497	6,7%	1.071,3	3,7%	3,7%	72,7	21,5%	8,4%

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

⁴ Indicadores estimados em função da alteração de sistema da Aliance Sonae.

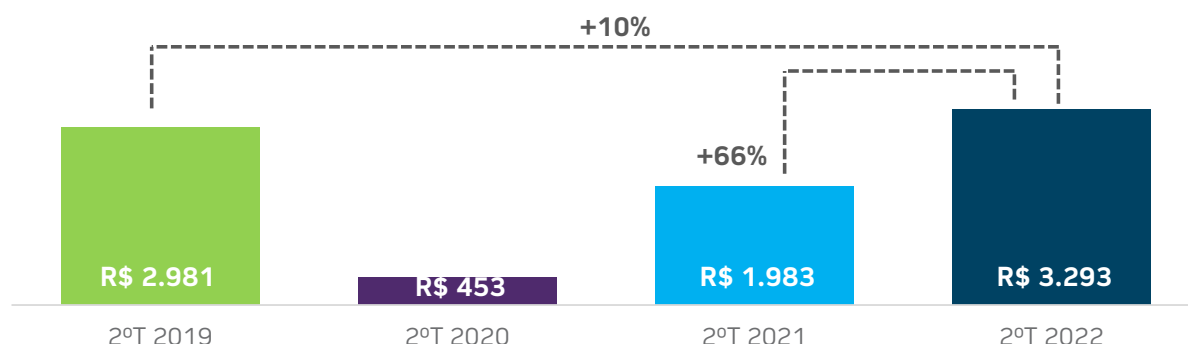
Fonte: Hedge, Administradoras

Indicadores Trimestrais

A partir deste relatório passaremos a trazer os indicadores operacionais trimestrais nos relatórios referentes aos meses de encerramento de trimestre.

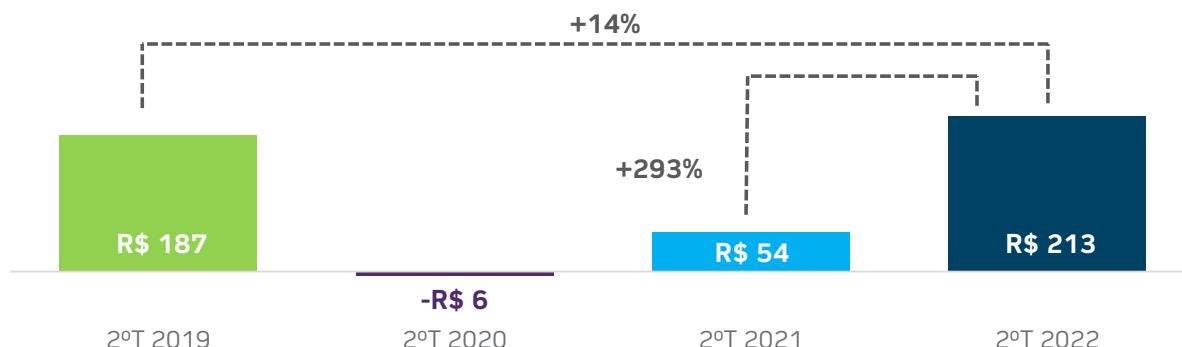
Vendas por metro²

O fundo apresentou vendas de R\$ 3.293/m² no segundo trimestre de 2022, o que representa um crescimento de 66% em relação ao segundo trimestre de 2021 e de 10% em relação ao segundo trimestre de 2019. Quando comparamos com o segundo trimestre de 2019, os principais destaques foram: Penha (+18%), Mooca (+33%), I Fashion (+38%) e Praça da Moça (+25%). Destacamos que o 1ºT de 2022 apresentou queda de 3,6% vs. o 1ºT de 2019.



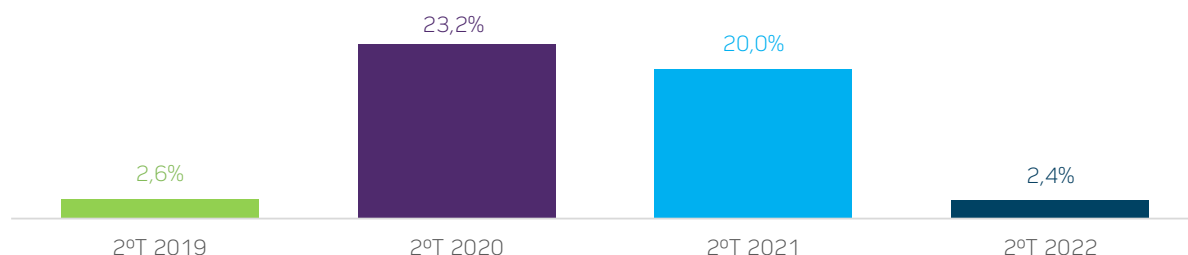
NOI por metro²

O NOI/m² do portfólio do fundo ficou em R\$ 213/m² no segundo trimestre de 2022, um aumento de 293% em relação ao mesmo período de 2021 e de 14% em relação ao segundo trimestre de 2019. Quando comparamos com o segundo trimestre de 2019, os principais destaques foram: I Fashion (+60%), Suzano (+51%), Penha (+23%) e Mooca (+23%). Destacamos que o 1ºT de 2022 apresentou crescimento de 3,5% vs. o 1ºT de 2019.



Inadimplência líquida do trimestre

Abaixo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no segundo trimestre, comparado ao realizado nos segundos trimestres dos anos anteriores. Como é possível observar, no 2º trimestre de 2022, a inadimplência líquida ficou abaixo do realizado no mesmo período de 2019.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,30 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 12 de agosto de 2022, aos detentores de cotas em 29 de julho de 2022.

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,68 / cota. No entanto, conforme mencionado no relatório anterior, o equivalente a R\$ 0,37 / cota, programados inicialmente para ser recebidos em junho, foram recebidos nos primeiros dias de julho, impactando assim o resultado do mês. Excluindo este efeito, o resultado do mês teria sido de R\$ 1,31 / cota.

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.

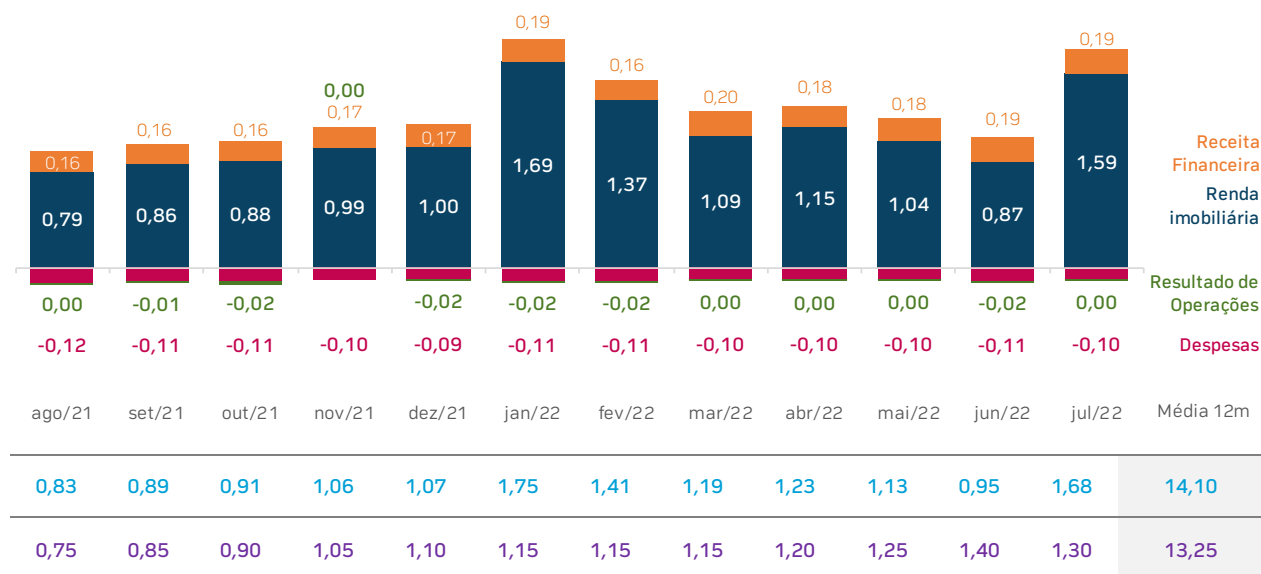
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	jul-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	15.901.774	88.017.522	133.161.846
Imóveis	12.584.332	65.692.512	100.188.225
FIs Estratégicos - Rendimento	3.317.442	22.325.010	32.973.621
Outras Receitas	1.943.203	13.035.292	21.343.456
FIs Líquidos - Rendimento	1.612.292	10.861.202	18.062.707
CRI	209.588	1.370.706	2.287.919
LCI	-	-	454
Renda Fixa	121.322	803.384	992.376
Total de Despesas	(951.522)	(7.133.304)	(12.297.741)
Resultado Operacional	16.893.455	93.919.509	142.207.561
Lucro Operações	(48.247)	(634.886)	(1.255.657)
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(48.119)	(633.590)	(1.253.428)
IR Ganho FIs	(128)	(1.296)	(2.229)
Resultado HGBS11	16.845.209	93.284.623	140.951.904
Rendimento HGBS11	13.000.000	86.000.000	132.500.000
Resultado Médio / Cota	1,68	1,33	1,17
Rendimento Médio / Cota	1,30	1,23	1,10

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

RESULTADO GERADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDO (R\$ / cota)



Resultado - Rendimento

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

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, mantemos a faixa de estimativa de rendimentos mensal para próximos meses de 2022 para entre R\$ 1,30 a R\$ 1,40 / cota.

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

Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,55 / cota de resultado caixa gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,30 em 29 de julho de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em jun-22	11.694	1,17
(+) Resultado gerado jul-22	16.845	1,68
(-) Rendimento anunciado jul-22	13.000	1,30
Lucro acumulado em jul-22	15.539	1,55

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.

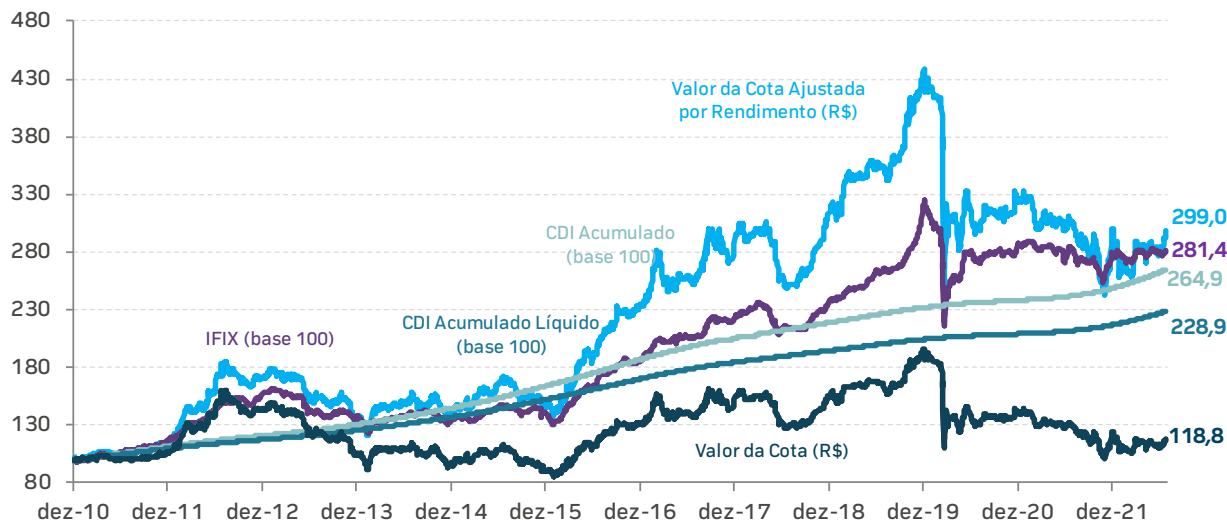
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	jul/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	173,24	191,91	199,00	100,00
Renda Acumulada	0,81%	4,38%	6,33%	214,95%
Ganho de Capital Líquido	4,18%	-5,01%	-8,39%	65,84%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,01%	-0,64%	-2,12%	829,74%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	79,85%	-1,12%	-2,13%	15,33%
% CDI Líquido	570%	-	-	361%
Retorno Total Bruto	6,0%	-0,6%	-2,1%	297,3%
IFIX	0,7%	0,3%	-0,4%	N/A*
% IFIX	913%	-	-	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.

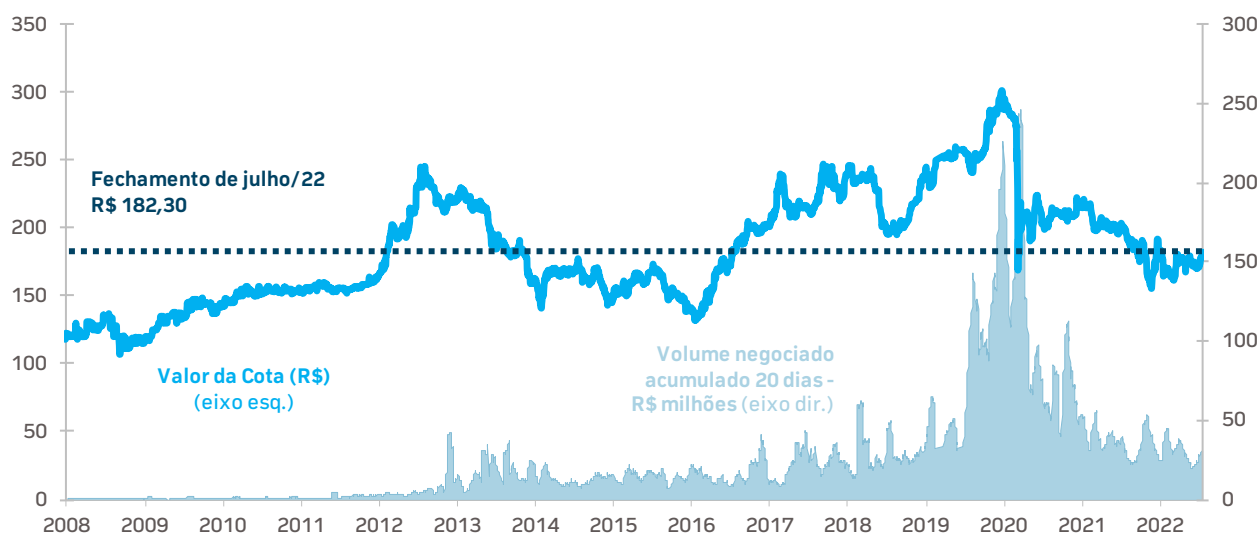


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 182,30**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,8 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 216,32**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 22,5% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 394 milhões.

Negociação B3	jul-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	31,4	220,1	394
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	12,8%	22,5%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

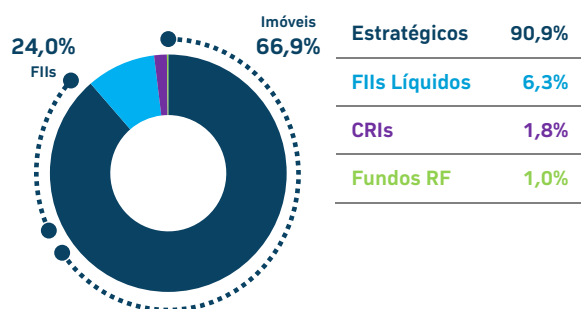
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

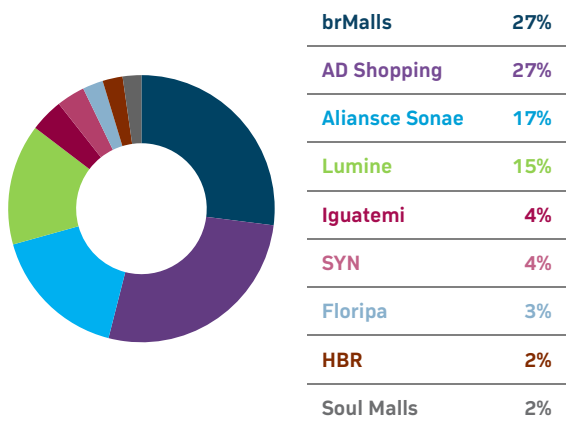
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

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



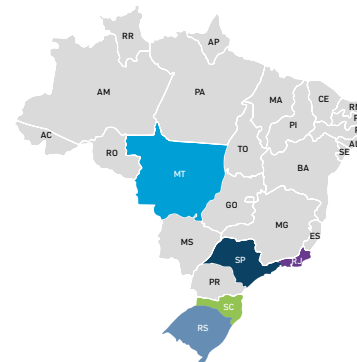
Diversificação por Ativos



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.

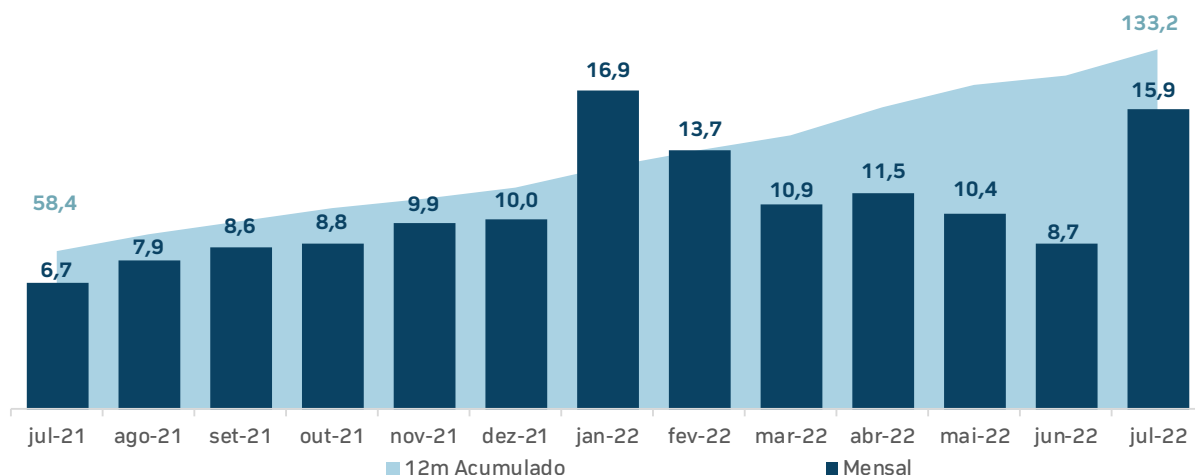
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%

Fonte: Hedge



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

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.

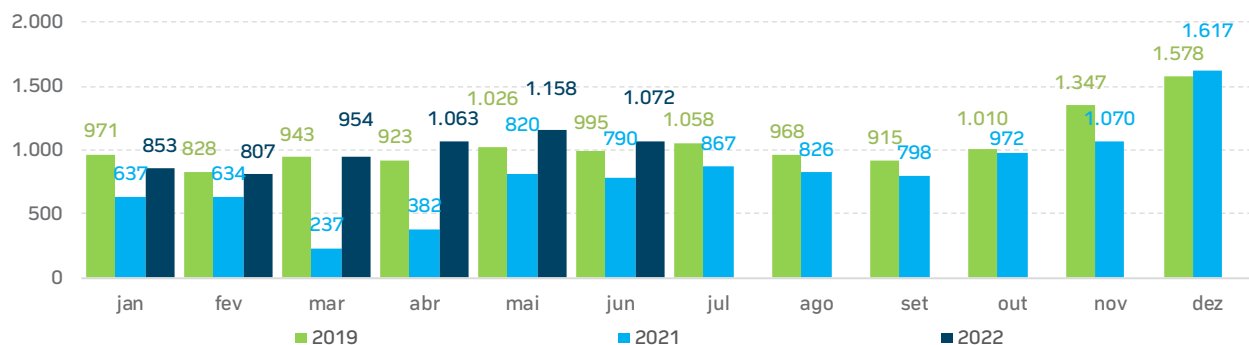
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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 / M² (R\$)

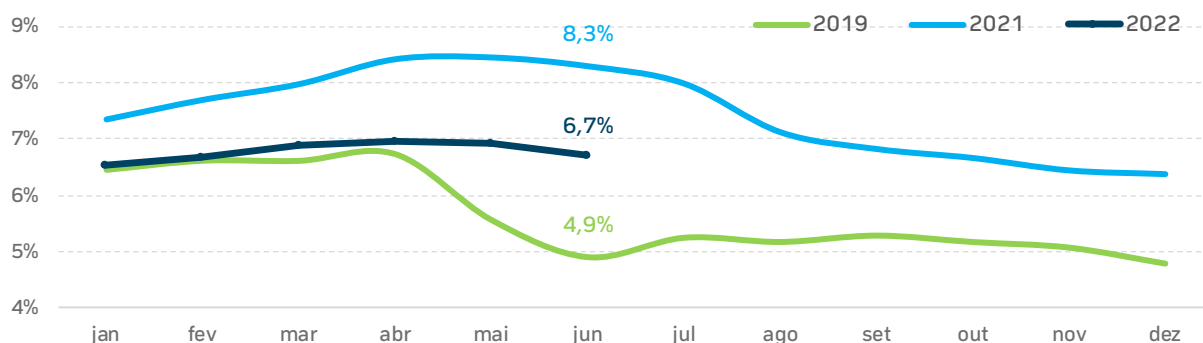
As vendas / m² do Fundo apresentaram crescimento de 3,7% em relação a junho de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 8,1% neste indicador no mês.

Os principais destaques de vendas/m² em junho de 2022, quando comparados com junho de 2019, foram: Mooca (+23%), I Fashion (+27%) e Villa Lobos (+15%).



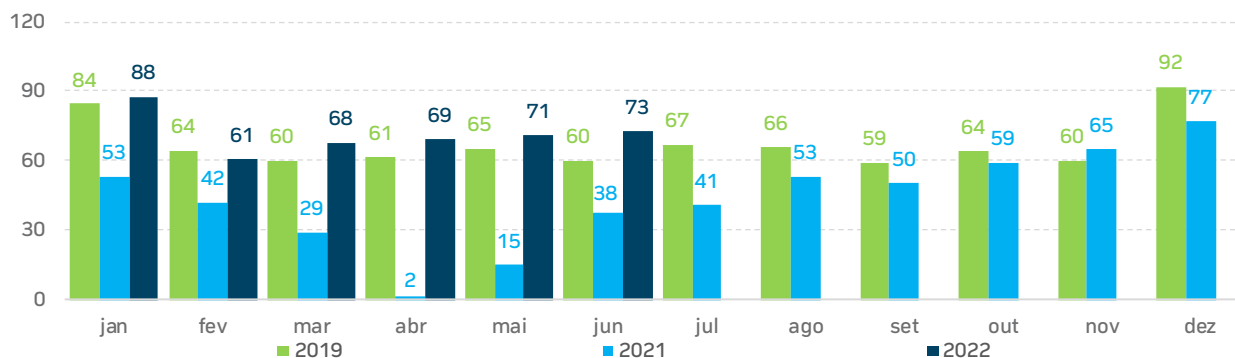
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,7% vs. 6,9% no mês anterior. Os principais responsáveis por esta redução foram: Parque D. Pedro, Penha e West Plaza.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 73 / m², um crescimento de 21% em relação a junho de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta variação de 8,4% vs. mesmo período de 2019.



Fonte: Hedge, Administradores

* NOI/m²: valores de 2022 poderão sofrer pequenas alterações em função da mudança de sistemas da Aliansce Sonae.

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. Em junho, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 33% superior ao realizado em jun-19. No acumulado do primeiro semestre, o shopping apresenta resultado operacional 15% superior ao mesmo período de 2019. Em junho, observamos uma redução na vacância devido à entrada da Natura, Laser & Co e Studio Mell.

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

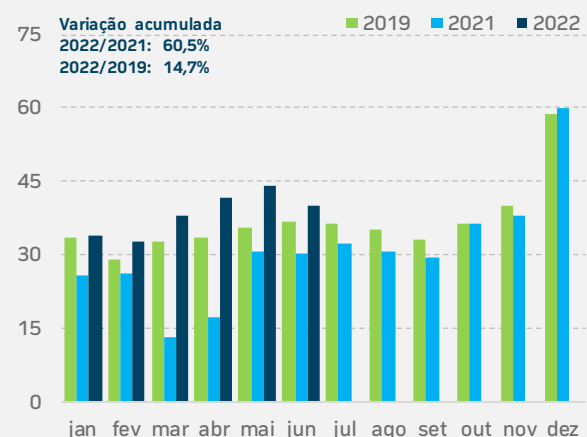
www.shoppingpenha.com.br



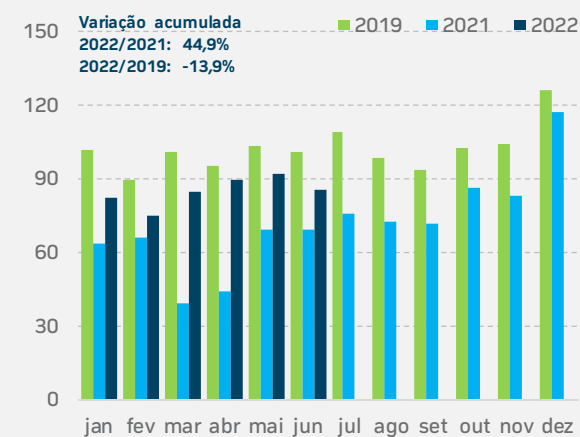
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21
Aluguel mínimo	1.925.012	1.349.358	43%	11.314.119	7.304.575
Aluguel complementar	235.581	63.821	269%	1.076.502	613.615
Aluguel quiosques/stands	362.825	256.364	42%	2.255.010	1.375.398
Outras receitas	92.388	15.674	489%	235.742	374.124
Receitas totais	2.615.806	1.685.216	55%	14.881.372	9.667.714
Encargos de lojas vagas e contratuais	(175.153)	(208.163)	-16%	(1.001.823)	(1.478.552)
Outras despesas	(258.910)	(214.121)	21%	(1.315.561)	(877.756)
Despesas totais	(434.062)	(422.284)	3%	(2.317.385)	(2.356.307)
Resultado operacional (NOI)	2.181.743	1.262.933	73%	12.563.987	7.311.406
Resultado estacionamento	283.420	94.649	199%	1.693.639	571.925
NOI + estacionamento	2.465.163	1.357.581	82%	14.257.626	7.883.331
Benfeitorias	(209.964)	(121.890)	72%	(372.928)	(553.480)
Resultado não operacional	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.255.199	1.235.691	83%	13.884.698	7.329.851

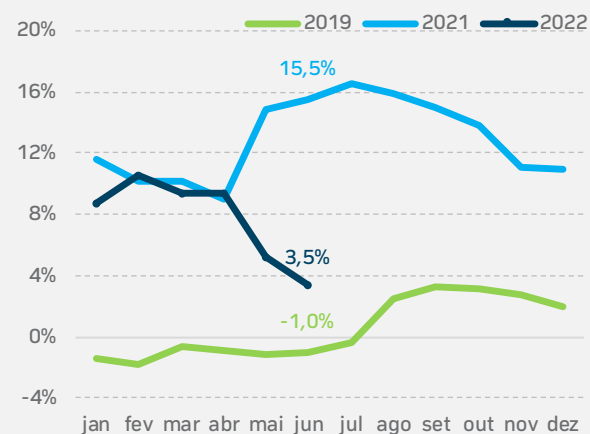
VENDAS (R\$ MM)



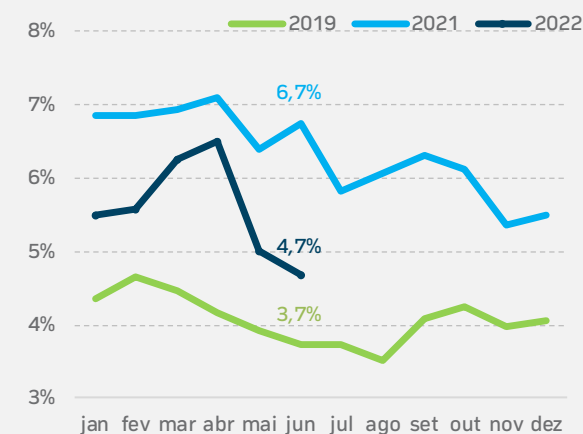
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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. Em junho, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou queda de 3,0% em relação a junho de 2019. No ano, o shopping acumula queda no resultado operacional de 12% vs. mesmo período de 2019. No entanto, quando excluimos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019 ([link](#)), a variação seria negativa em 0,4%.

Participação 88,8%	ABL Total 36,8 mil m ²	Operações 172	Inauguração 1991	Operador Lumine
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino. Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP westplaza.com.br				

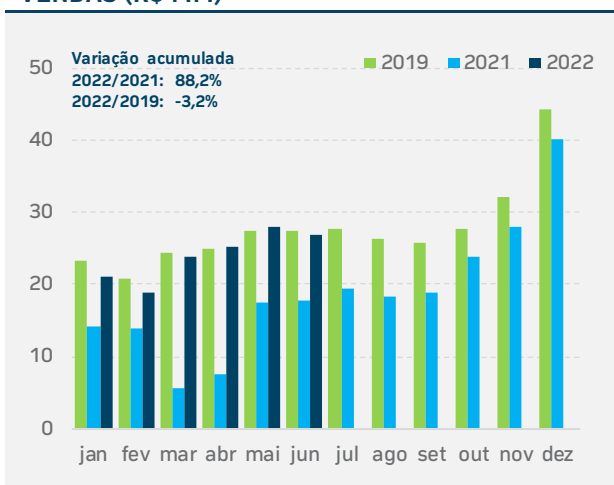


Fotos: Maurício Moreno.

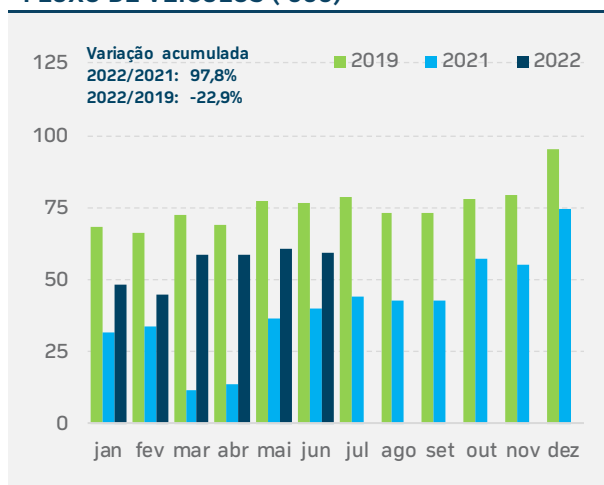
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.231.045	980.519	26%	7.399.711	5.020.697	47%
Aluguel complementar	278.926	56.094	397%	1.430.512	222.226	544%
Aluguel quiosques/stands	286.779	248.191	16%	2.266.801	1.389.935	63%
Outras receitas	8.810	4.659	-	117.583	42.862	174%
Receitas totais	1.805.561	1.289.463	40%	11.214.606	6.675.720	68%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(427.435)	(1.105.833)	-61%	(2.096.741)	(4.616.702)	-55%
Outras despesas	(267.470)	(101.449)	164%	(1.234.578)	(1.088.694)	13%
Despesas totais	(694.904)	(1.207.281)	-42%	(3.331.319)	(5.705.396)	-42%
Resultado operacional (NOI)	1.110.657	82.182	1251%	7.883.287	970.324	712%
Resultado estacionamento	537.312	251.873	113%	2.680.474	823.378	226%
NOI + estacionamento	1.647.969	334.055	393%	10.563.761	1.793.702	489%
Benfeitorias	(22.650)	(980)	2211%	(64.026)	(188.897)	-66%
Resultado não operacional	-	(26.410)	-100%	-	(98.877)	-100%
Fluxo de caixa total	1.625.319	306.665	430%	10.499.735	1.505.928	597%

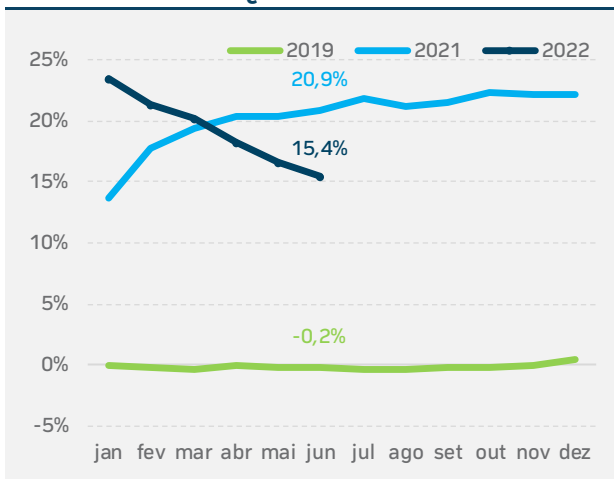
VENDAS (R\$ MM)



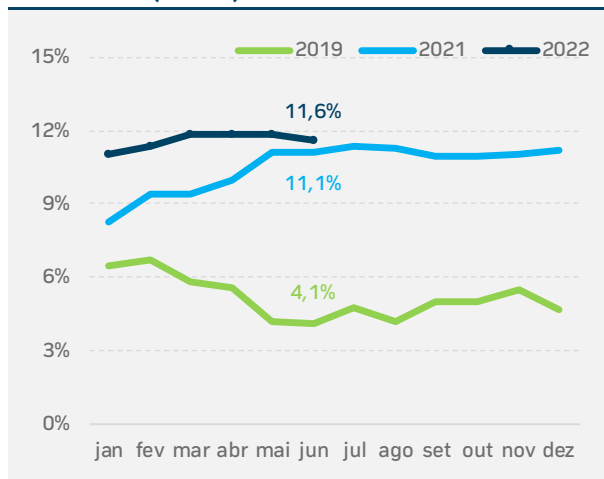
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Localizado em um dos mais tradicionais bairros de São Paulo, o empreendimento é um dos principais centros de compras da zona leste da cidade e conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes e lazer. Em junho, o Mooca foi um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 23% vs. jun-19. No mesmo período, o resultado operacional apresentou crescimento de 31%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 19% vs. mesmo período 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				www.moocaplaza.com.br
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP				

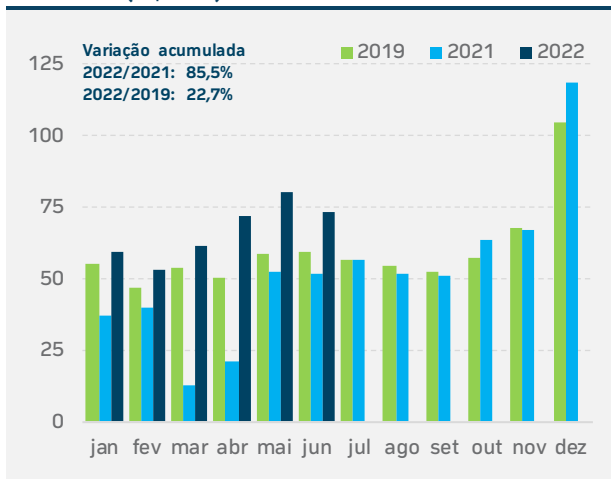


Fotos: Maurício Moreno

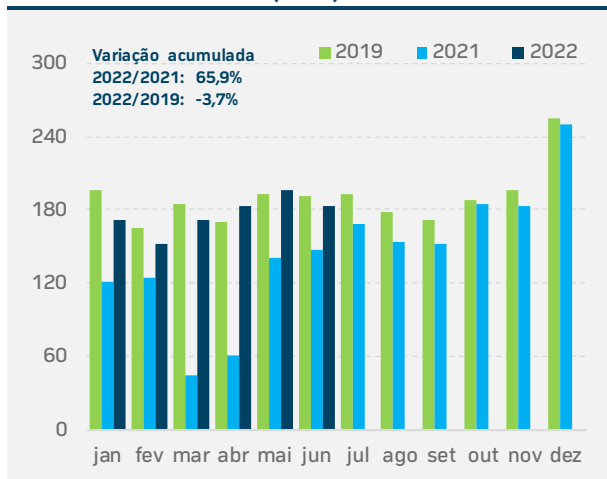
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.620.809	3.448.714	34%	27.690.852	13.430.105	106%
Aluguel complementar	294.416	12.865	2188%	1.774.404	448.473	296%
Aluguel quiosques/stands	684.902	346.188	98%	4.047.997	1.940.428	109%
Outras receitas	78.766	91.781	-14%	530.789	723.727	-27%
Receitas totais	5.678.893	3.899.549	46%	34.044.043	16.542.733	106%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(354.067)	(373.113)	-5%	(751.081)	(830.920)	-10%
Outras despesas	(1.194.123)	(1.176.123)	2%	(7.553.269)	(6.845.234)	10%
Despesas totais	(1.548.190)	(1.549.236)	0%	(8.304.351)	(7.676.154)	8%
Resultado operacional (NOI)	4.130.703	2.350.313	76%	25.739.693	8.866.580	190%
Resultado estacionamento	1.298.704	855.122	52%	7.449.601	3.760.406	98%
NOI + estacionamento	5.429.407	3.205.435	69%	33.189.294	12.626.985	163%
Benfeitorias	(9.057)	-	-	(39.523)	(1.468)	2592%
Resultado não operacional	35.172	13.495	161%	212.514	54.890	287%
Fluxo de caixa total	5.455.521	3.218.930	69%	33.362.285	12.680.407	163%

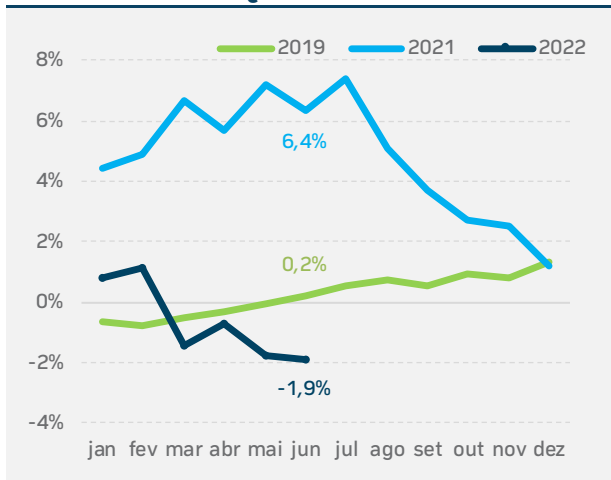
VENDAS (R\$ MM)



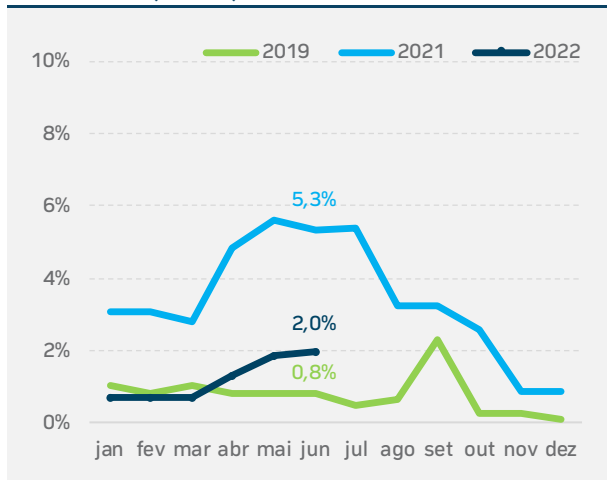
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No mês, o resultado operacional do empreendimento apresentou crescimento de 12% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 15% em relação ao mesmo período de 2019.

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

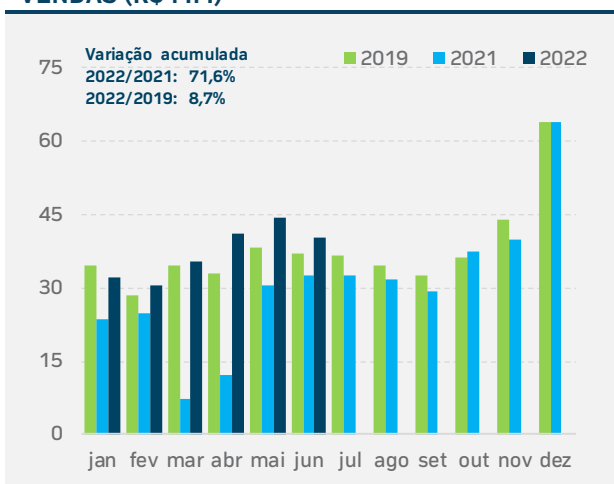


Fotos: Maurício Moreno

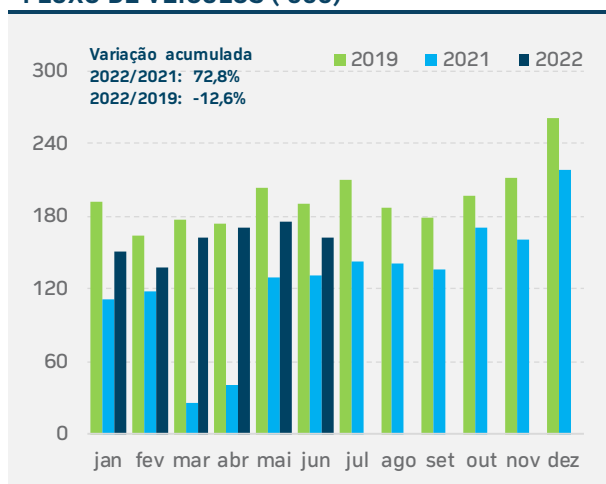
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.253.493	1.520.213	48%	13.404.926	6.555.581	104%
Aluguel complementar	168.559	87.424	93%	1.256.374	434.332	189%
Aluguel quiosques/stands	371.416	151.077	146%	1.899.872	909.546	109%
Outras receitas	52.962	13.662	288%	336.767	483.321	-30%
Receitas totais	2.846.429	1.772.376	61%	16.897.939	8.382.781	102%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(556.170)	(742.562)	-25%	(814.158)	(1.715.385)	-53%
Outras despesas	(332.172)	(338.965)	-2%	(1.950.713)	(1.757.103)	11%
Despesas totais	(888.342)	(1.081.527)	-18%	(2.764.871)	(3.472.488)	-20%
Resultado operacional (NOI)	1.958.087	690.849	183%	14.133.068	4.910.293	188%
Resultado estacionamento	880.166	473.000	86%	4.667.219	2.082.150	124%
NOI + estacionamento	2.838.252	1.163.848	144%	18.800.287	6.992.443	169%
Benfeitorias	(13.872)	(30.799)	-55%	(69.458)	(30.799)	126%
Resultado não operacional	3.123	(290.066)	-	(20.896)	88.328	-
Fluxo de caixa total	2.827.503	842.982	235%	18.709.934	7.049.972	165%

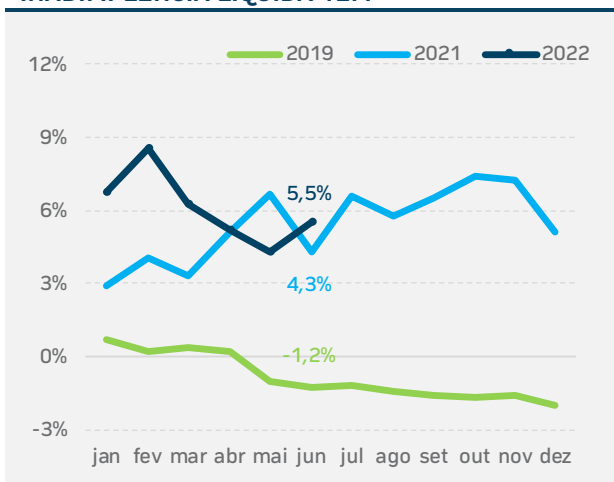
VENDAS (R\$ MM)



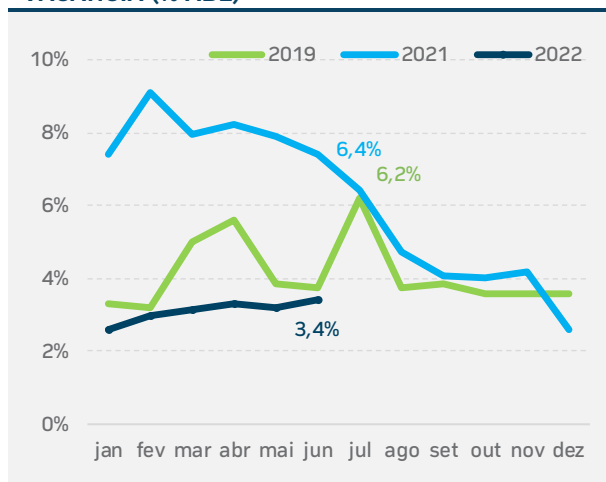
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 e Coco Bambu, já inauguradas. No mês, o NOI + Estacionamento do Tivoli apresentou crescimento de 24% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 23% em relação ao mesmo período de 2019.

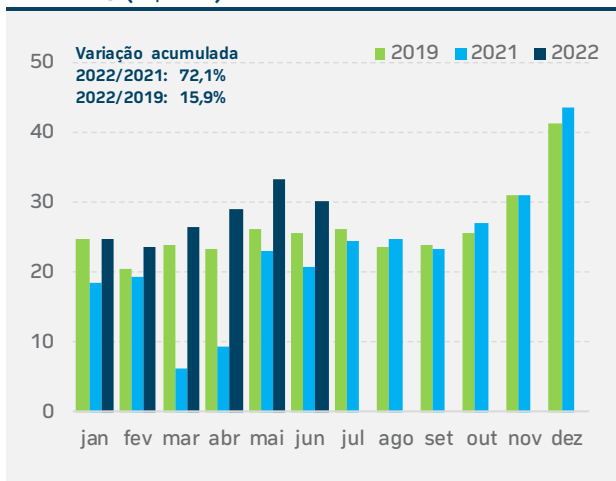
Participação 59%	ABL Total 25,7 mil m ²	Operações 142	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



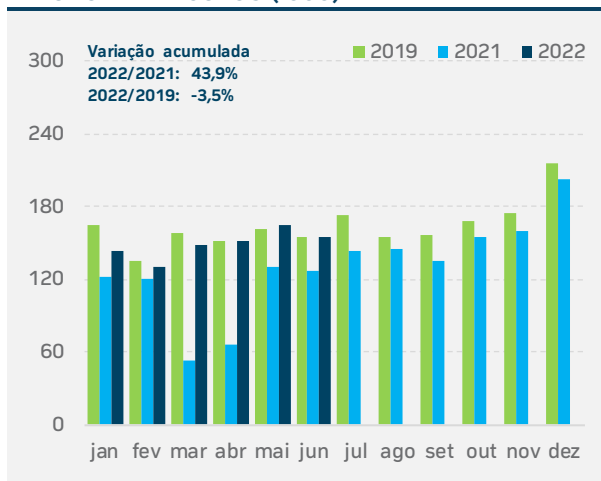
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Varição vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.232.804	822.609	50%	7.446.358	3.703.930	101%
Aluguel complementar	155.153	95.968	62%	1.026.751	566.084	81%
Aluguel quiosques/stands	199.544	145.893	37%	1.294.969	556.580	133%
Outras receitas	14.881	7.291	104%	205.094	31.096	560%
Receitas totais	1.602.382	1.071.762	50%	9.973.172	4.857.689	105%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(46.705)	(83.980)	-44%	(296.111)	(520.951)	-43%
Outras despesas	(159.323)	(73.732)	116%	(1.035.389)	(768.306)	35%
Despesas totais	(206.028)	(157.712)	31%	(1.331.499)	(1.289.257)	3%
Resultado operacional (NOI)	1.396.355	914.050	53%	8.641.673	3.568.432	142%
Resultado estacionamento	389.956	357.775	9%	2.398.130	1.574.211	52%
NOI + estacionamento	1.786.310	1.271.825	40%	11.039.802	5.142.643	115%
Benfeitorias	(74.106)	(123.611)	-40%	(1.632.896)	(2.422.473)	-33%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.712.204	1.148.214	49%	9.406.907	2.720.169	246%

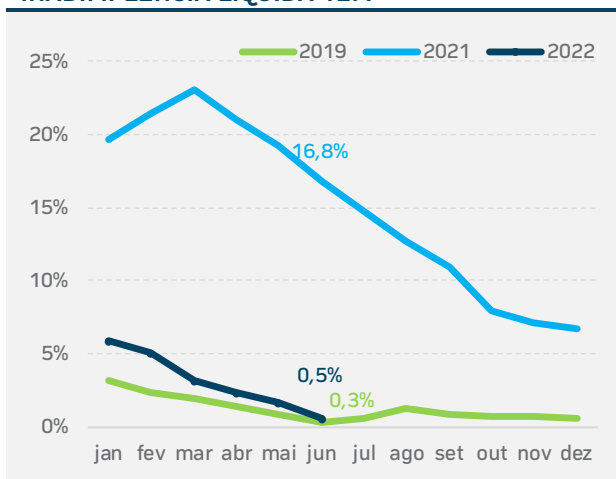
VENDAS (R\$ MM)



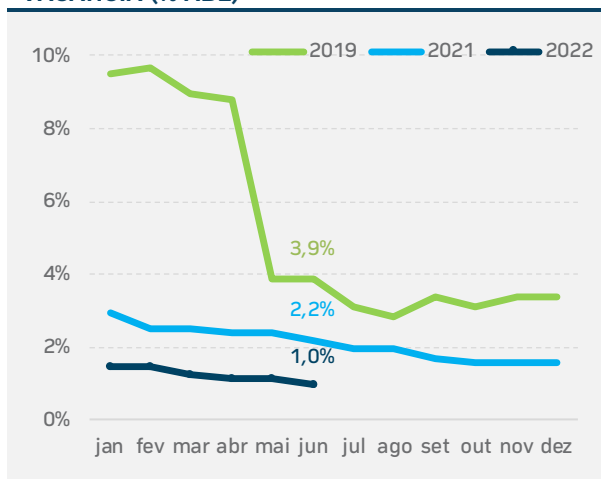
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 junho, o resultado do shopping ficou 17% acima do realizado em jun-19. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 5% acima do realizado no mesmo período de 2019.

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

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br/

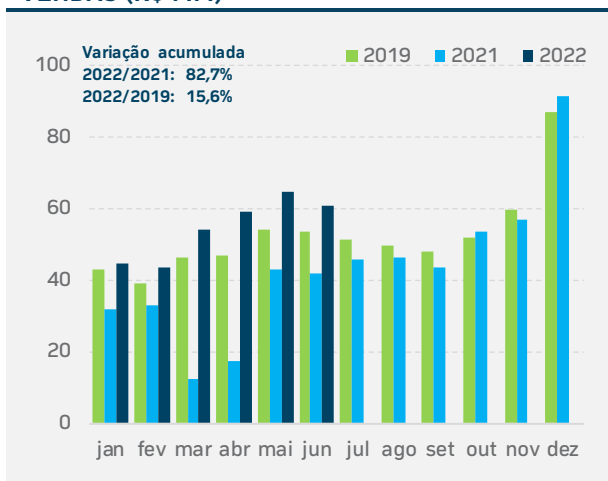


Fotos: Maurício Moreno

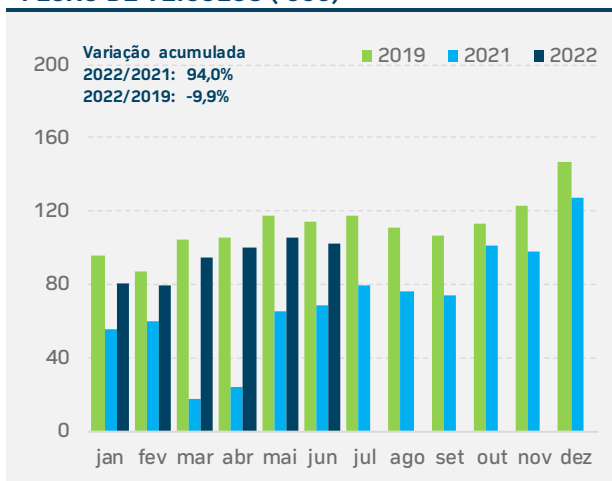
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.071.734	2.678.603	52%	23.976.946	11.986.312	100%
Aluguel complementar	499.259	94.220	430%	2.700.619	550.674	390%
Aluguel quiosques/stands	418.063	246.074	70%	3.436.582	1.713.511	101%
Outras receitas	144.191	343.813	-58%	438.314	632.676	-31%
Receitas totais	5.133.246	3.362.711	53%	30.552.461	14.883.174	105%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(179.184)	(515.117)	-65%	(2.908.102)	(4.878.724)	-40%
Outras despesas	(498.411)	(86.701)	475%	(2.480.230)	(1.364.764)	82%
Despesas totais	(677.595)	(601.818)	13%	(5.388.332)	(6.243.488)	-14%
Resultado operacional (NOI)	4.455.652	2.760.893	61%	25.164.129	8.639.686	191%
Resultado estacionamento	1.286.258	844.487	52%	6.841.658	2.619.467	161%
NOI + estacionamento	5.741.909	3.605.379	59%	32.005.787	11.259.153	184%
Benfeitorias	(1.038.306)	(293.123)	254%	(5.907.378)	(1.376.502)	329%
Resultado não operacional	60.903	(505.640)	-	512.258	(147.250)	-
Fluxo de caixa total	4.764.507	2.806.616	70%	26.610.667	9.735.401	173%

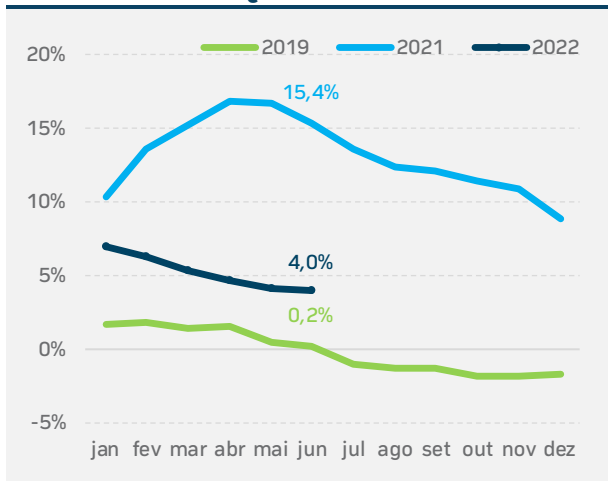
VENDAS (R\$ MM)



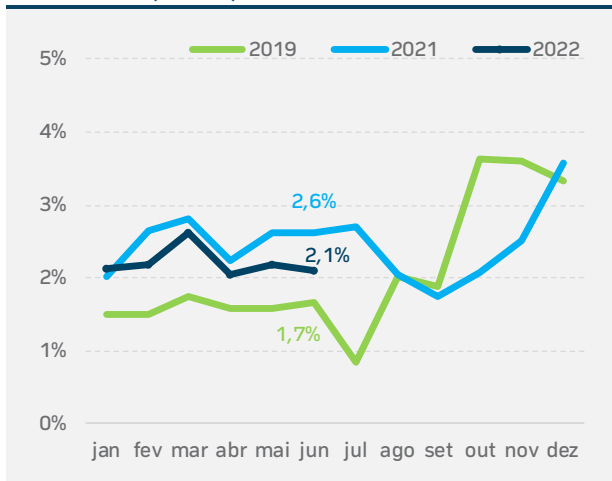
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

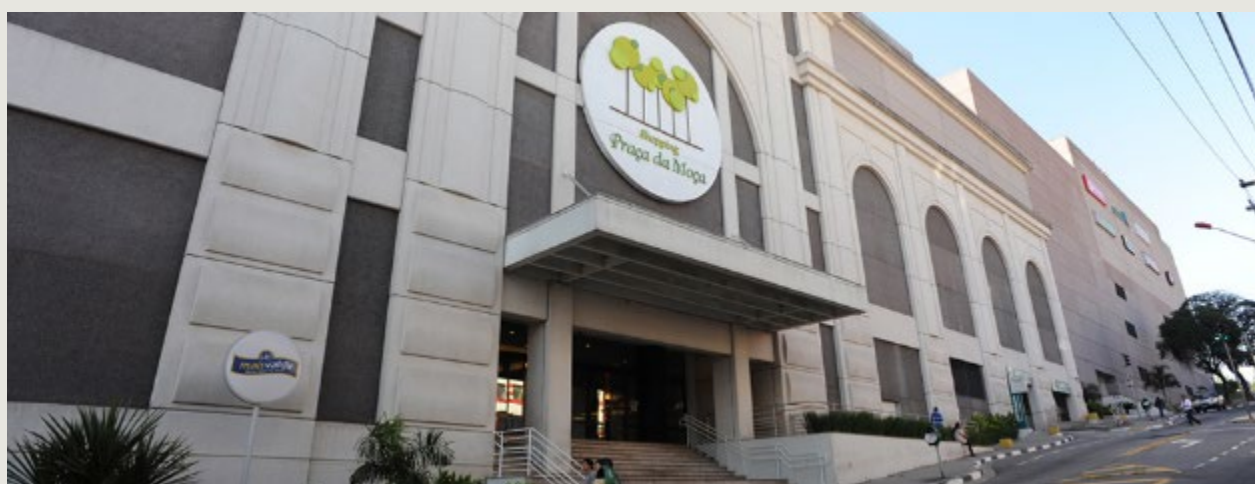
O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes. Em junho, o shopping apresentou resultado 18% superior ao realizado em jun-19. No acumulado até junho, o shopping apresenta resultado operacional 14% superior ao realizado no mesmo período de 2019. Ainda, tivemos a entrada da Uniasselvi que levou a um aumento da ABL total do shopping em 344m² para 30.128 m²

Participação 23,1%	ABL Total 30,1 mil m ²	Operações 139	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

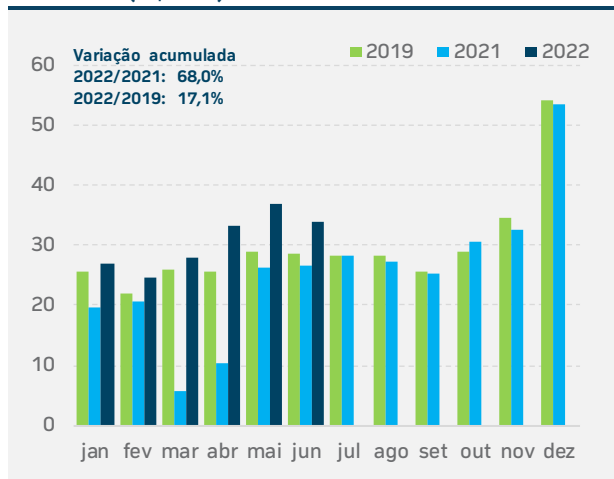
www.shoppingpracadamoca.com.br



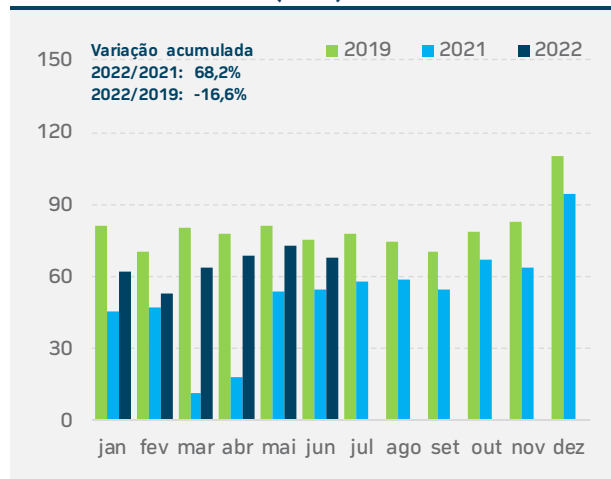
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.957.608	1.667.589	17%	12.719.597	7.225.800	76%
Aluguel complementar	113.249	62.798	80%	624.127	373.052	67%
Aluguel quiosques/stands	370.722	281.765	32%	2.308.451	1.580.653	46%
Outras receitas	20.974	130.745	-84%	1.878.467	307.938	510%
Receitas totais	2.462.553	2.142.897	15%	17.530.642	9.487.444	85%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.969)	(66.092)	12%	(449.569)	(464.578)	-3%
Outras despesas	(159.388)	(189.235)	-16%	(1.539.504)	(933.963)	65%
Despesas totais	(233.357)	(255.327)	-9%	(1.989.074)	(1.398.542)	42%
Resultado operacional (NOI)	2.229.196	1.887.570	18%	15.541.568	8.088.902	92%
Resultado estacionamento	338.860	150.308	125%	1.773.910	716.020	148%
NOI + estacionamento	2.568.057	2.037.878	26%	17.315.478	8.804.922	97%
Benfeitorias	(62.040)	-	-	(2.787.281)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.506.016	2.037.878	23%	14.528.197	8.804.922	65%

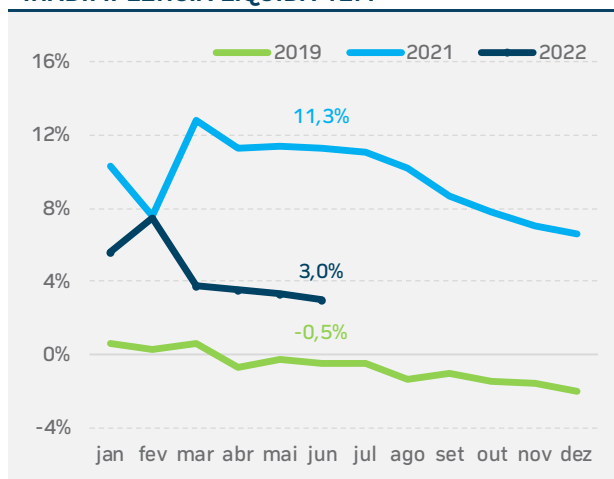
VENDAS (R\$ MM)



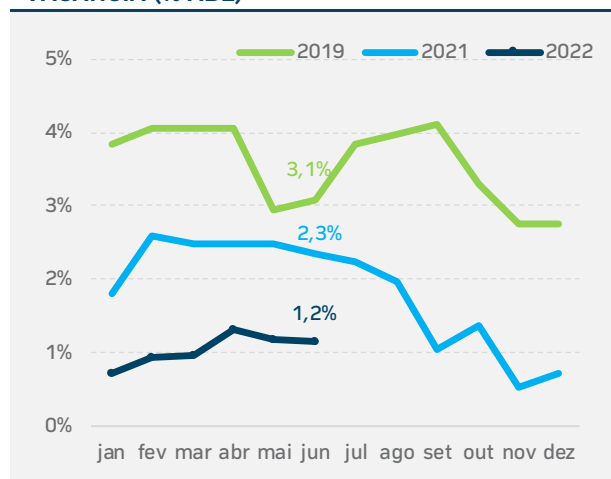
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 segue sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo. Em junho, o resultado do outlet ficou 73% acima do observado em junho de 2019. No acumulado do ano, o resultado operacional realizado está 53% superior ao realizado no mesmo período de 2019, sendo este o principal destaque do portfólio.

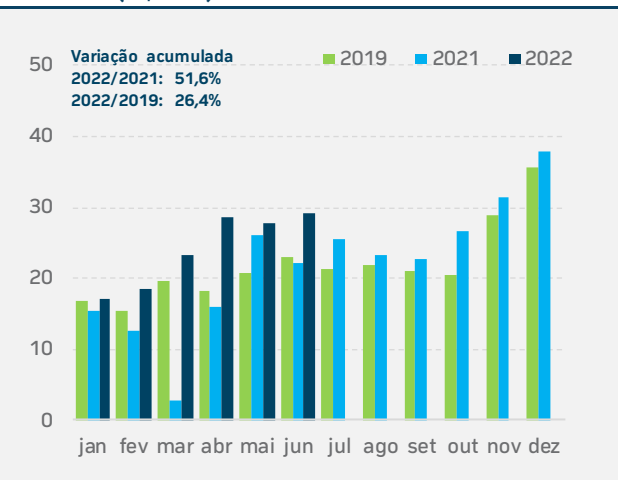
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



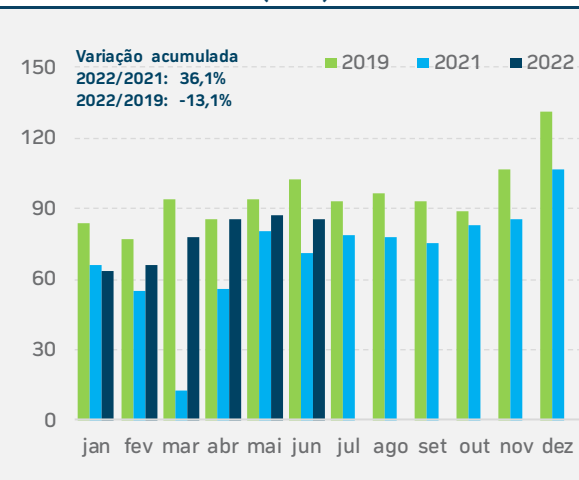
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.026.118	1.077.341	-5%	5.872.473	3.657.663	61%
Aluguel complementar	436.018	274.308	59%	2.244.947	1.346.702	67%
Aluguel quiosques/stands	84.250	23.639	256%	461.027	151.361	205%
Outras receitas	4.043	11.118	-64%	53.588	157.051	-66%
Receitas totais	1.550.429	1.386.406	12%	8.632.035	5.312.777	62%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.557)	(65.534)	-53%	(262.095)	(497.021)	-47%
Outras despesas	(110.196)	(102.860)	7%	(638.778)	(399.788)	60%
Despesas totais	(140.753)	(168.394)	-16%	(900.873)	(896.808)	0%
Resultado operacional (NOI)	1.409.676	1.218.011	16%	7.731.163	4.415.969	75%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.409.676	1.218.011	16%	7.731.163	4.415.969	75%
Benfeitorias	(6.611)	-	-	(96.807)	-	-
Resultado não operacional	3.667	(6.562)	-	15.883	(2.508)	-
Fluxo de caixa total	1.406.732	1.211.450	16%	7.650.239	4.413.461	73%

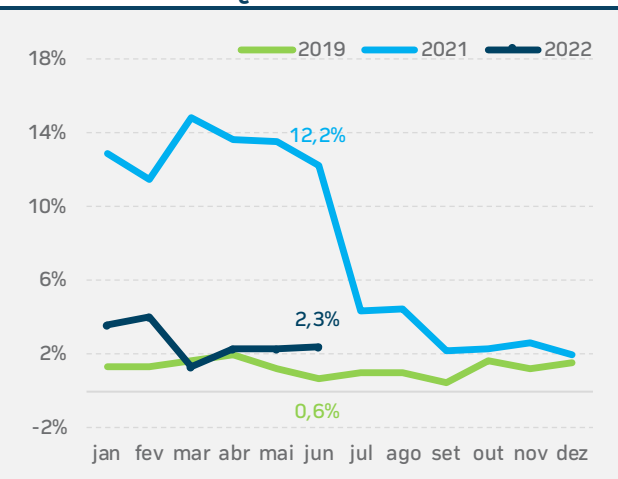
VENIDAS (R\$ MM)



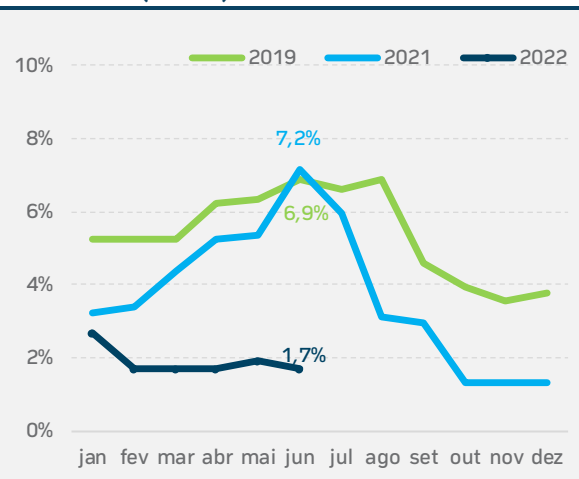
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



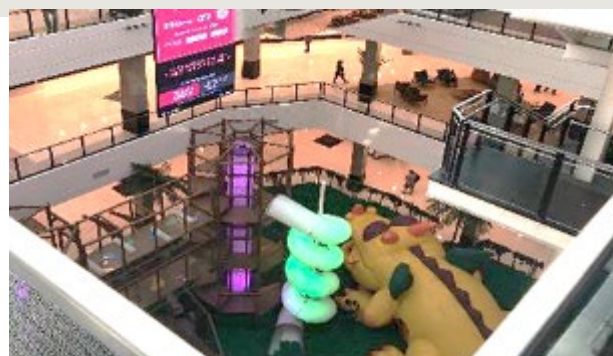
VACÂNCIA (% ABL)



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 função de uma alteração do sistema gerencial da Aliansce Sonae, administradora do empreendimento, as informações financeiras relativas a junho de 2022 poderão sofrer pequenas alterações nos próximos relatórios gerenciais.

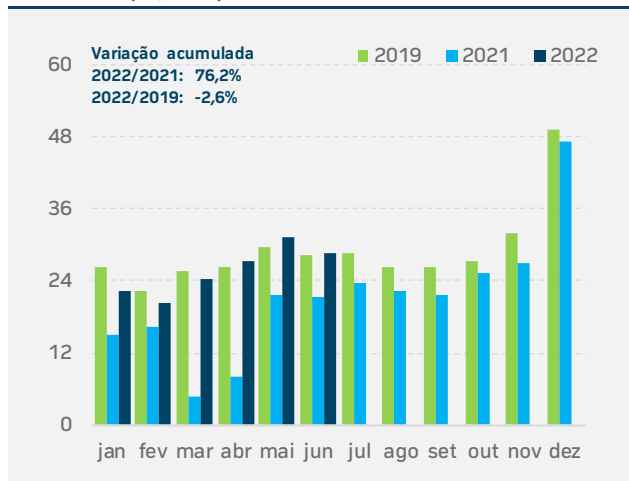
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



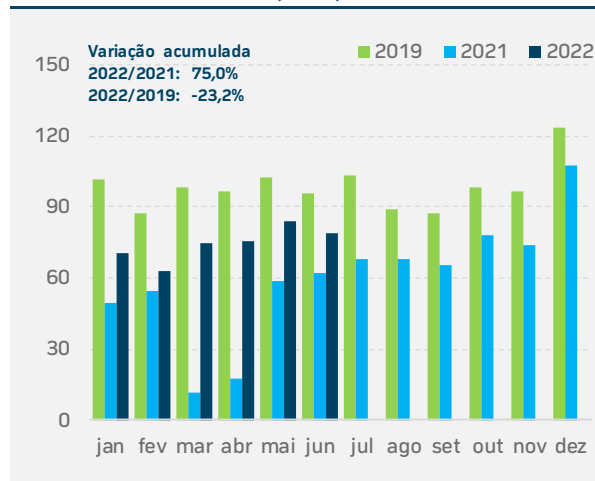
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Varição vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.569.898	1.099.217	43%	8.903.902	4.567.844	95%
Aluguel complementar	176.900	179.153	-1%	1.209.718	785.051	54%
Aluguel quiosques/stands	423.128	282.859	50%	2.881.016	1.350.795	113%
Outras receitas	1.893	3.219	-41%	993.969	125.821	690%
Receitas totais	2.171.819	1.564.449	39%	13.988.605	6.829.511	105%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(415.033)	(424.453)	-2%	(1.664.175)	(2.512.801)	-34%
Outras despesas	(166.246)	(135.602)	23%	(1.949.264)	(870.044)	124%
Despesas totais	(581.279)	(560.055)	4%	(3.613.439)	(3.382.845)	7%
Resultado operacional (NOI)	1.590.540	1.004.394	58%	10.375.166	3.446.666	201%
Resultado estacionamento	531.544	359.342	48%	3.357.937	1.500.442	124%
NOI + estacionamento	2.122.084	1.363.735	56%	13.733.103	4.947.108	178%
Benfeitorias	(180.854)	(105.509)	71%	(765.700)	(201.951)	279%
Resultado não operacional	-	(8.548)	-100%	20.741	(5.006)	-
Fluxo de caixa total	1.941.230	1.249.678	55%	12.988.144	4.740.151	174%

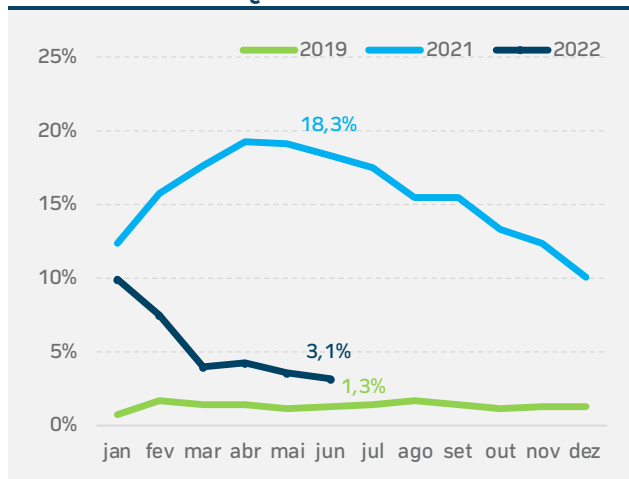
VENDAS (R\$ MM)



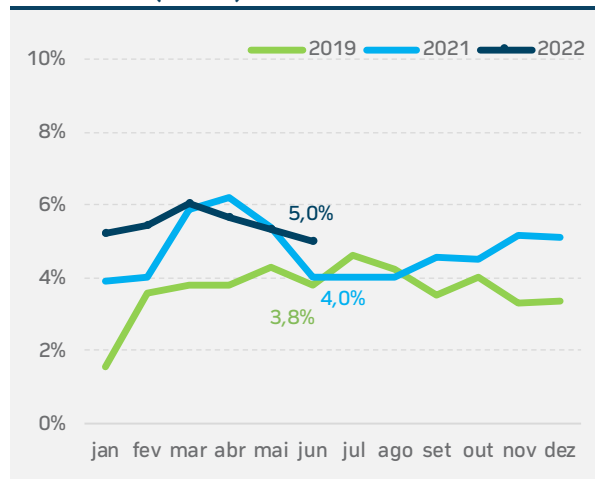
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 junho, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 64% vs. jun-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 40% no resultado operacional vs. mesmo período de 2019.

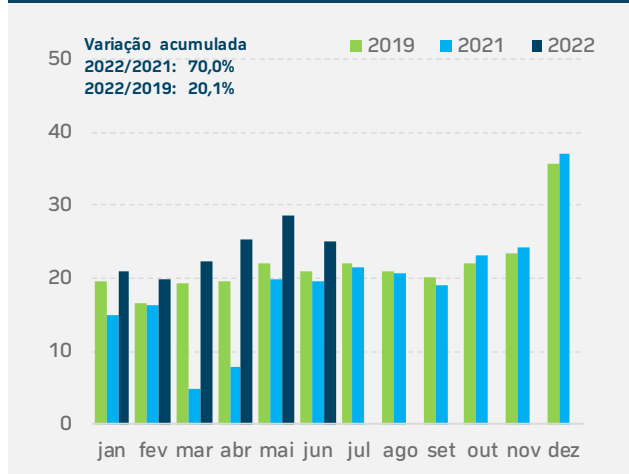
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



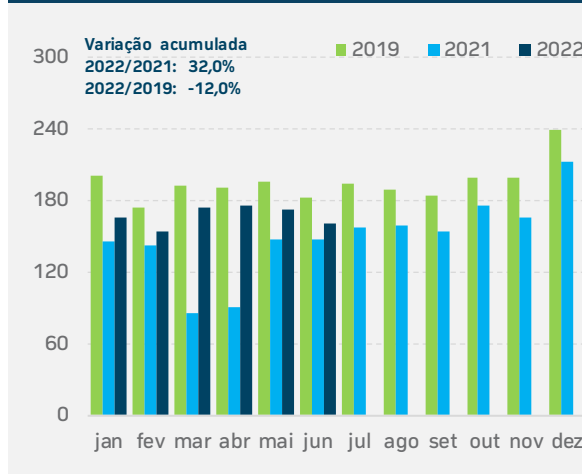
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.542.995	939.074	64%	8.860.564	5.311.685	67%
Aluguel complementar	131.463	35.235	273%	677.017	226.811	198%
Aluguel quiosques/stands	343.264	267.061	29%	1.921.600	1.197.720	60%
Outras receitas	153.417	120.580	27%	912.679	773.357	18%
Receitas totais	2.171.140	1.361.949	59%	12.371.861	7.509.573	65%
Encargos de lojas vagas e contratuais	50.491	(124.996)	-	276.802	(179.315)	-
Outras despesas	(165.850)	(122.561)	35%	(1.103.310)	(595.209)	85%
Despesas totais	(115.360)	(247.557)	-53%	(826.508)	(774.524)	7%
Resultado operacional (NOI)	2.055.780	1.114.392	84%	11.545.353	6.735.049	71%
Resultado estacionamento	366.887	283.980	29%	2.444.927	1.154.697	112%
NOI + estacionamento	2.422.667	1.398.372	73%	13.990.280	7.889.746	77%
Benfeitorias	(242.525)	(56.337)	330%	(1.671.491)	(252.396)	562%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.180.142	1.342.034	62%	12.318.789	7.637.350	61%

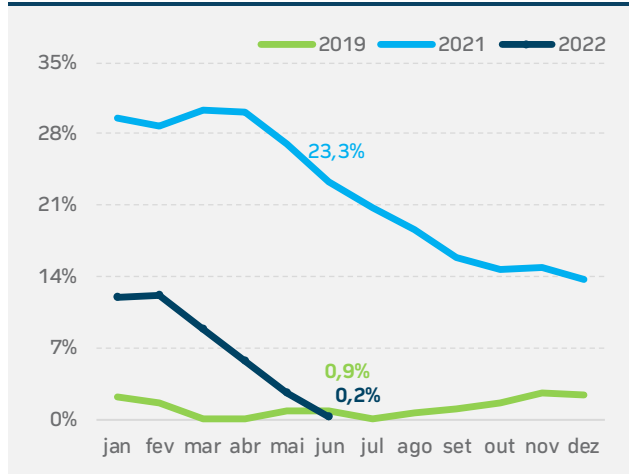
VENDAS (R\$ MM)



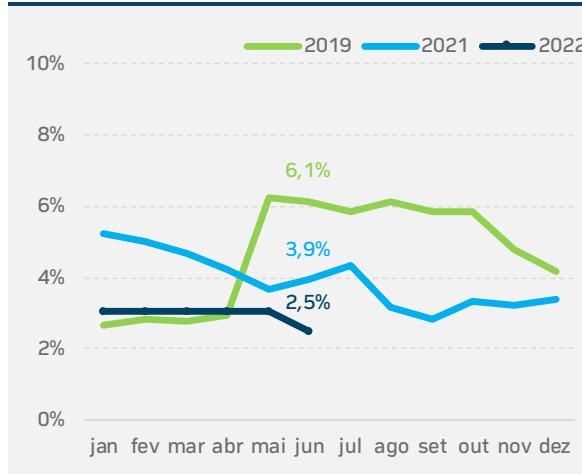
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 junho, o shopping apresentou resultado negativo de R\$ 263 mil, ainda impactado pela necessidade de cobertura da inadimplência condominial.

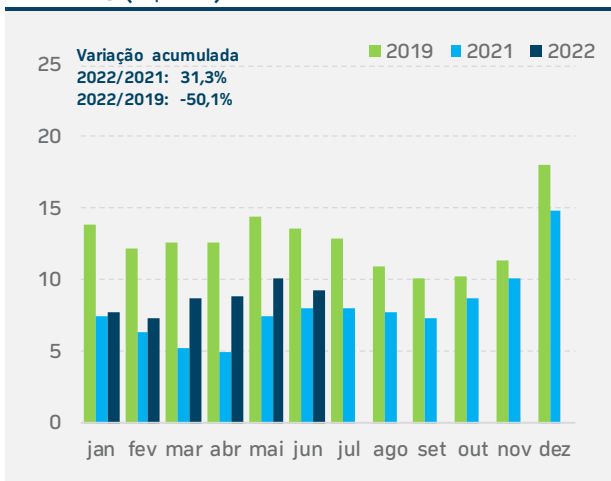
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	193	1989	Soul Malls
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara				
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT			www.goiabeirasshopping.com.br	



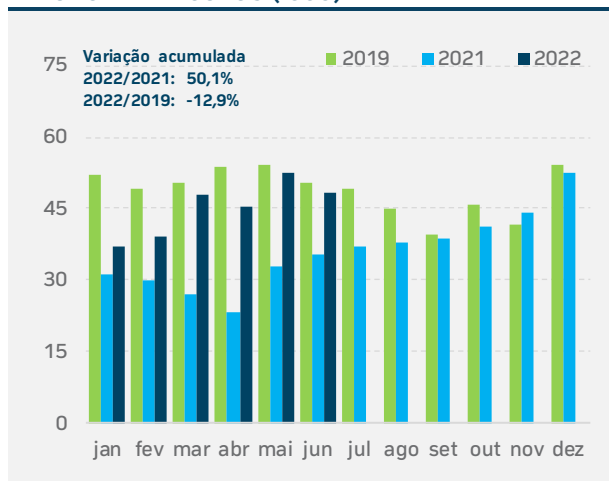
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	371.448	62.838	491%	1.515.206	650.268	133%
Aluguel complementar	108.791	54.820	98%	608.090	420.869	44%
Aluguel quiosques/stands	33.764	72.233	-53%	365.798	499.868	-27%
Outras receitas	824	1	55597%	3.386	31.410	-89%
Receitas totais	514.828	189.893	171%	2.492.479	1.602.415	56%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(746.733)	(534.358)	40%	(4.289.625)	(2.910.787)	47%
Outras despesas	(33.227)	(30.457)	9%	(181.507)	(317.062)	-43%
Despesas totais	(779.961)	(564.814)	38%	(4.471.132)	(3.227.849)	39%
Resultado operacional (NOI)	(265.133)	(374.922)	-29%	(1.978.653)	(1.625.434)	22%
Resultado estacionamento	2.009	38	5179%	9.670	4.832	100%
NOI + estacionamento	(263.124)	(374.884)	-30%	(1.968.984)	(1.620.602)	21%
Benfeitorias	-	(78.064)	-100%	(8.578)	(148.535)	-94%
Resultado não operacional	-	-	-	(8.578)	-	-
Fluxo de caixa total	(263.124)	(452.948)	-42%	(1.986.139)	(1.769.137)	12%

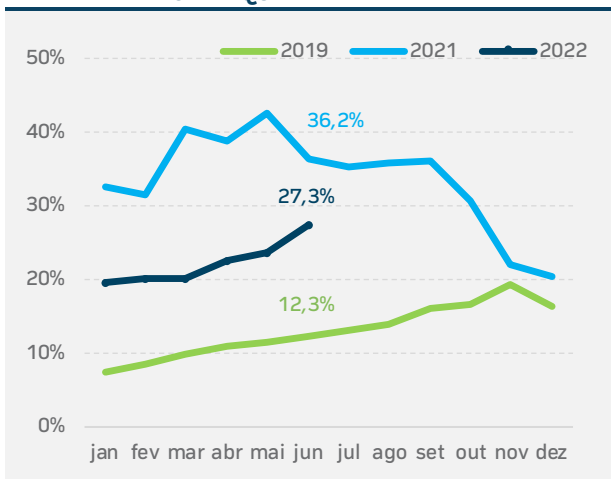
VENDAS (R\$ MM)



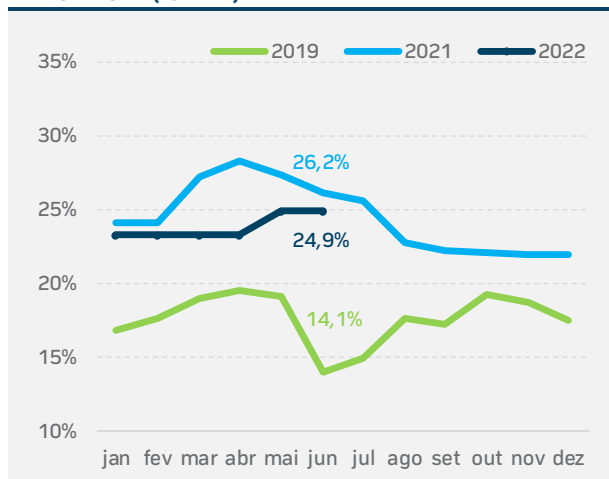
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



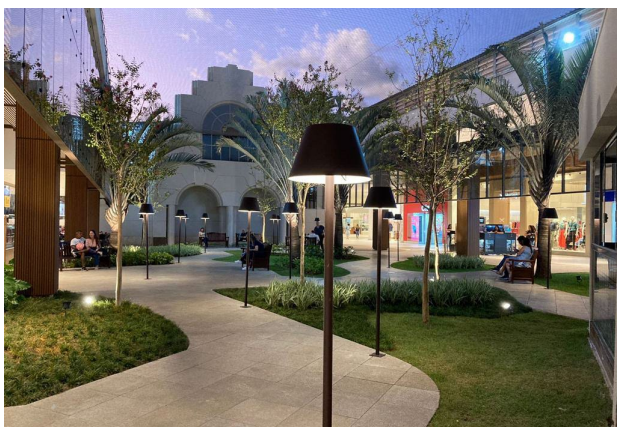
VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras. Em função de uma alteração do sistema gerencial da Aliansce Sonae, administradora do empreendimento, as informações financeiras relativas a junho de 2022 poderão sofrer pequenas alterações nos próximos relatórios gerenciais. Em junho, o resultado do shopping apresentou crescimento de 31% vs. jun-19, principalmente em função das receitas de estacionamento que passou a ser cobrado em maio.

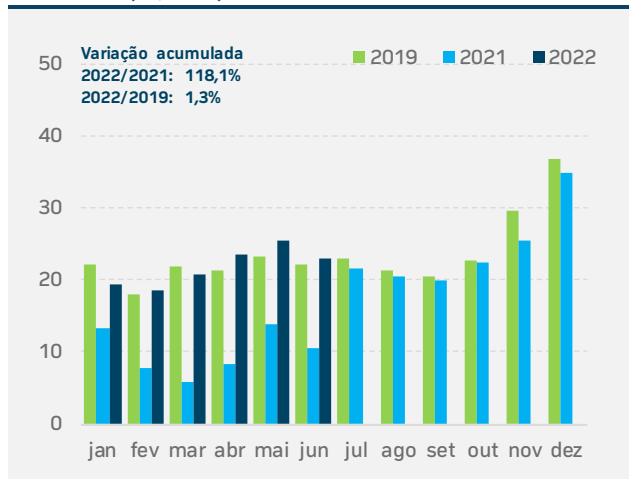
Participação 0,4%	ABL Total 18,7 mil m ²	Operações 94	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro. Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP www.francashopping.com.br/				



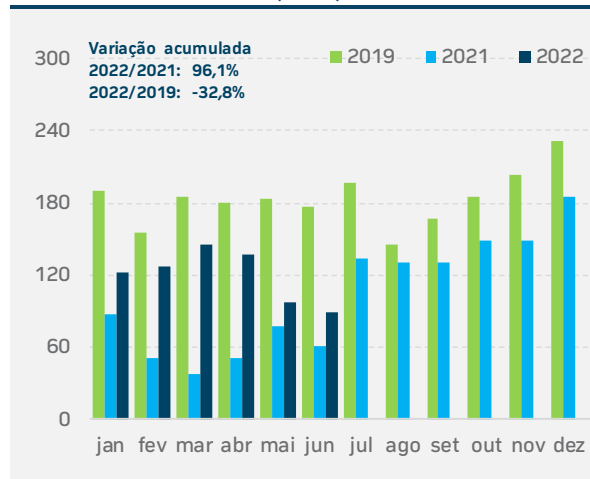
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-22	Realizado jun-21	Variação vs. jun-21	Acum. jun-22	Acum. jun-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	952.291	552.378	72%	6.650.400	3.192.906	108%
Aluguel complementar	137.359	60.820	126%	756.549	478.431	58%
Aluguel quiosques/stands	202.253	-	-	460.319	-	-
Outras receitas	-	19.647	-	306.750	34.191	-
Receitas totais	1.291.902	632.844	104%	8.174.019	3.705.528	121%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(13.471)	-100%	(11.835)	(77.158)	-85%
Outras despesas	(190.510)	(149.793)	27%	(1.326.177)	(1.092.367)	21%
Despesas totais	(190.510)	(163.264)	17%	(1.338.012)	(1.169.525)	14%
Resultado operacional (NOI)	1.101.393	469.580	135%	6.836.007	2.536.003	170%
Resultado estacionamento	518.276	-	-	531.589	-	-
NOI + estacionamento	1.619.669	469.580	245%	7.367.596	2.536.003	191%
Benfeitorias	(2.751.426)	(51.038)	5291%	(12.507.129)	(189.366)	6505%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	(1.131.757)	418.543	-	(5.139.533)	2.646.637	-

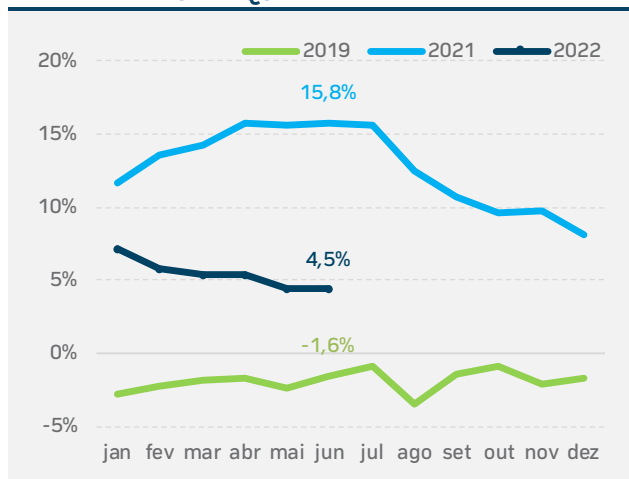
VENDAS (R\$ MM)



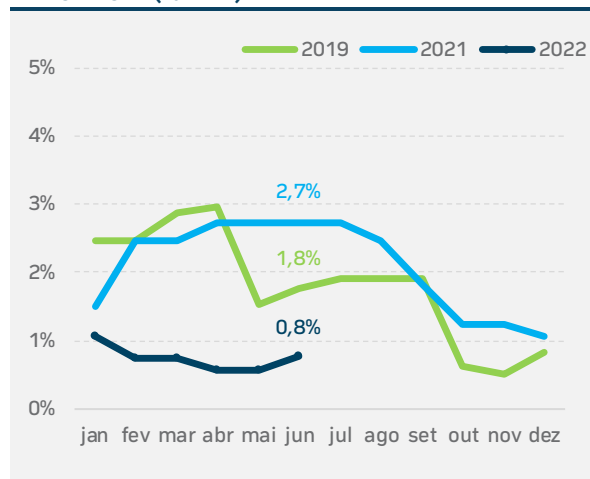
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 mês, 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. Para maiores detalhes sobre o capex, recomendamos a leitura do relatório gerencial do fundo, disponível em www.hedgeinvest.com.br/HPDP.

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
Aliance Sonae

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br



SHOPPING JARDIM SUL (4% 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
16,2%	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/



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.

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 e de [junho](#) de 2022.

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

Participação 7,5%	ABL Total 69,5 mil m²	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/



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. Em 2020, foi iniciada uma expansão para a construção de 3 lajes corporativas na parte superior do Shopping, as obras foram entregues e 5,2 mil m² de 6,5 mil m² de ABL construída já foram comercializados.

Participação 21,8%	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. Em parceria com a Qualicorp, operadora de planos de saúde, foi inaugurada no shopping a Qualistage, um hub de entretenimento, conectando o mundo do show business ao turismo, e-sports e a todos os movimentos culturais. A casa conta com capacidade para 9 mil pessoas em pé ou 3.500 sentadas, com diversas configurações possíveis, que incluem, também, palestras e eventos corporativos.

Participação
12,4%

ABL Total
57,2 mil m²

Operações
239

Inauguração
1993

Operador
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 2021

Informe Mensal



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



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

hedgeinvest.com.br