

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



AGOSTO DE 2022

Relatório Gerencial

hedge.
INVESTMENTS



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
DESEMPENHO DO FUNDO	7
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	11
SHOPPING PENHA	14
SHOPPING WEST PLAZA	16
MOOCA PLAZA SHOPPING	18
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	20
TIVOLI SHOPPING CENTER	22
SHOPPING VILLA LOBOS	24
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	26
I FASHION OUTLET	28
SANTANA PARQUE SHOPPING	30
SUZANO SHOPPING	32
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	34
FRANCA SHOPPING	36
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	38
SHOPPING JARDIM SUL	39
GRAND PLAZA SHOPPING	40
FLORIPA SHOPPING	41
VIA PARQUE SHOPPING	42
GLOSSÁRIO	43
DOCUMENTOS	44



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 219,51

COTA DE MERCADO

R\$ 215,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,2 bi

QUANTIDADE DE COTAS

10.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

81.907

ABL PRÓPRIA*

181,3 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

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/08/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de agosto foi muito positivo para o segmento de renda variável. Tivemos a continuidade do movimento de alta que se iniciou em julho, com a variação positiva para o IFIX chegando a 5,76% no mês e alcançando 6,11% no acumulado do ano. O Ibovespa teve um comportamento muito bom, com alta de 6,16%, a segunda maior do ano, acumulando 4,48% em 2022. Com relação ao dólar, houve desvalorização de 0,19% e na variação anual estamos em 7,21% de valorização do real em relação à moeda americana. Na renda fixa, houve alguma oscilação durante o mês, com as taxas mais longas apresentando ligeira queda e o DI janeiro 2023 estável em 13,75%, indicando que o ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central teria chegado ao fim. Tivemos destaque para um movimento de maior atenção para os produtos de renda fixa que possam ser impactados pela deflação de julho e agosto, mas como já havia a previsão de queda das taxas de inflação para o campo negativo, a maioria dos produtos, como, por exemplo, os fundos de CRI, já tinham reservas acumuladas para passar por esse período sem grande impacto nas suas distribuições de dividendos.

Tivemos na primeira semana de setembro alguns comentários do presidente e de diretores do Banco Central a respeito da necessidade de manter a vigilância em relação à inflação para termos a certeza de que os juros não precisam continuar subindo, ou ainda, da necessidade de deixar a taxa Selic em um patamar elevado por um tempo mais longo para realmente promover a queda da inflação, mas, em nossa opinião, trata-se apenas de retórica da autoridade monetária que quer evitar uma pressão do mercado para que haja uma antecipação do início de um ciclo de baixa das taxas de juros que já começa a ser precificado para o segundo trimestre de 2023 e na nossa opinião deveria começar já no primeiro trimestre do ano que vem. A realidade é que após a deflação apresentada no IPCA de julho de 0,68%, tivemos mais uma queda no IPCA de agosto, que ficou negativo em 0,36% e também se espera nova deflação em setembro, ao redor de 0,20%. Com isso, os últimos dados da pesquisa Focus do Banco Central (05/09), já indicam uma previsão de inflação para o ano de 2022 da ordem de 6,61% e de 5,27% para 2023. Caso esses números se confirmem, teremos uma taxa de inflação inferior a várias economias do primeiro mundo e uma taxa de juros muito elevada para os próximos meses o que traz um risco grande de queda mais acentuada da atividade econômica no fim desse ano e começo de 2023.

Enquanto o juro alto não manifesta os seus efeitos no comportamento da economia em geral, o dado mais expressivo do mês foi o anúncio do PIB do segundo trimestre de 2022, que surpreendeu positivamente com uma alta de 1,2% em relação ao trimestre anterior e fez com que várias casas de análise e pesquisa econômica refizessem suas projeções para o ano de 2022, com a expectativa passando para um possível crescimento do PIB entre 2,50% e 3,00% para o ano fechado. Pelo lado da demanda, o PIB cresce pelo aumento do consumo das famílias, turbinado pela liberação do FGTS, pela antecipação do 13º salário para aposentados e pensionistas e pela volta à normalidade em eventos presenciais com o fim da pandemia. Já pelo lado da oferta tivemos crescimento tanto na produção industrial como nos serviços. Com o estímulo da política fiscal e o aumento da mobilidade urbana, o mercado de trabalho vem reagindo com redução do desemprego mês após mês e o PIB quando anualizado para o período do segundo trimestre, já apresenta um resultado de 3,20%. Cabe lembrar que esses dados ainda não capturam o aumento do auxílio Brasil e a redução do ICMS da energia, além do corte no preço dos combustíveis, uma queda de 19,22% após quatro cortes em quarenta dias. Com tudo isso, teremos um terceiro trimestre bastante forte e provavelmente um crescimento do PIB que pode bater 3,00% em 2022.

Com relação à campanha política não temos grandes novidades. Como se previa, a diferença de preferência dos votos entre os dois principais candidatos tem diminuído e a tendência é termos uma disputa muito parelha e um segundo turno das eleições bastante disputado entre o ex-presidente Lula e o atual presidente Bolsonaro. No campo das propostas faltam aos dois candidatos uma maior assertividade sobre seus planos para os próximos quatro anos, principalmente porque a questão fiscal no Brasil não está endereçada e com os juros no atual patamar, o crescimento do PIB em 2023 dever ser próximo de 0,50% e com isso a arrecadação do governo central deve diminuir consideravelmente, sem falar da necessidade de se lidar com o teto dos gastos do governo federal, que na prática já acabou e existe a necessidade de se indicar uma nova âncora fiscal para que o país goze de credibilidade e possa contar com o investimento externo para ajudar no crescimento e financiar principalmente projetos de infraestrutura.

Seguimos otimistas com os mercados acreditando que tanto o Ibovespa quanto o IFIX devem seguir no campo positivo, atraindo a atenção dos investidores, como já vimos em agosto, quando houve entrada de R\$16,39 bilhões de investidores estrangeiros na B3 e uma movimentação também expressiva de investidores institucionais na compra de fundos de investimento imobiliário.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

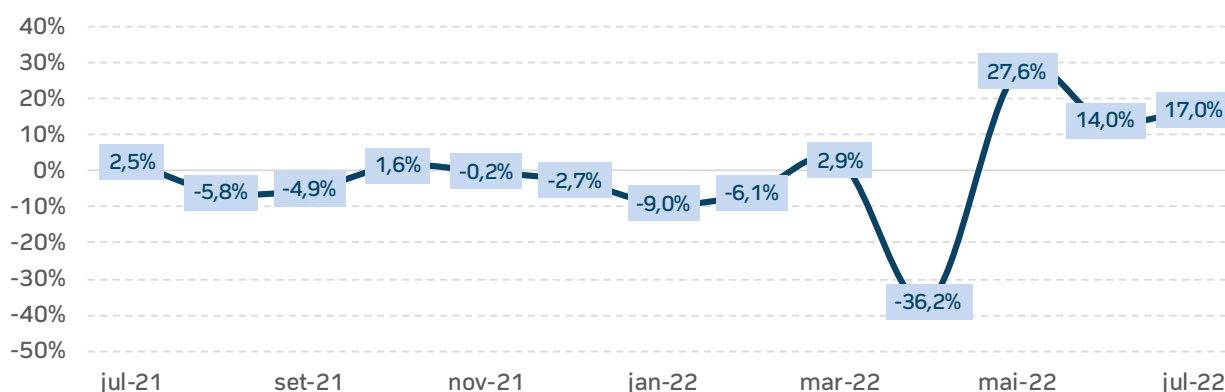
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 17% 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)

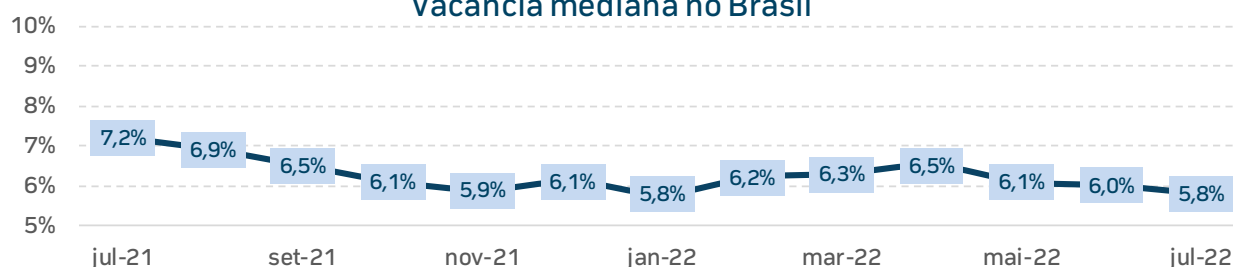


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jul/22	5,8%	7,1%	4,0%	5,8%	5,6%
Jun/22	6,0%	6,2%	3,9%	6,3%	5,8%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

HEDGE BRASIL SHOPPING

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas /m² de R\$ 1.094 em julho, o que representa um crescimento de 8,1%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de julho 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 11,1% neste indicador. No acumulado do ano, observamos um crescimento de 4,3% no primeiro critério e de 9,0%, considerando o portfólio atual do Fundo.

Vacância: O fundo encerrou o semestre com 6,6% da ABL vaga vs. 6,7% em junho, o que corresponde a uma redução de 222m² na ABL vaga. Os principais responsáveis por esta redução foram os shoppings Parque Dom Pedro, Novo Hamburgo e West Plaza.

NOI/m²: Em julho, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 71,6/ m², um crescimento de 6,8%, considerando portfólio atual vs. o de julho de 2019. Já no acumulado do ano, o crescimento foi de 8,2% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: I Fashion Novo Hamburgo, Parque D. Pedro, São Bernardo e Mooca.

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

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

Julho - 2022					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Jul/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Jul/19	YTD vs. 2019
Penha	15%	88%	29.899	5,0%	1.363,4	11,7%	13,5%	78,6	7,0%	12,7%
West Plaza ²	14%	89%	36.780	11,4%	758,3	0,4%	-2,3%	50,3	8,5%	-8,9%
Pq D. Pedro ^{2 4}	12%	10%	126.917	1,3%	1.184,9	8,4%	9,2%	114,9	15,5%	15,1%
São Bernardo	8%	35%	42.859	3,3%	1.011,8	18,2%	10,4%	69,9	13,5%	15,3%
Mooca	8%	20%	42.066	1,8%	1.753,1	29,8%	23,6%	122,5	13,4%	18,0%
Tivoli	7%	59%	25.665	1,1%	1.167,3	6,2%	7,6%	62,3	6,7%	13,6%
Villa Lobos	7%	15%	28.286	1,8%	2.084,0	16,9%	16,6%	199,2	9,1%	6,5%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	1,1%	1.105,7	16,3%	16,8%	83,4	11,7%	13,4%
I Fashion	4%	49%	20.048	1,0%	1.475,9	38,5%	28,5%	76,2	59,1%	53,9%
Santana ⁴	3%	15%	26.565	4,0%	1.080,8	-0,1%	-2,4%	83,9	2,2%	-0,4%
Suzano	2%	15%	24.538	2,1%	1.015,5	10,6%	12,4%	95,3	53,2%	33,6%
Goiabeiras	2%	54%	26.292	24,9%	358,3	-26,7%	-33,4%	-7,9	na	na
Franca ⁴	0%	0,04%	18.651	0,8%	1.293,6	4,8%	1,5%	82,7	28,6%	4,5%
HGBS^{1 3 4}	-	-	153.497	6,6%	1.093,7	8,1%	4,3%	71,6	6,8%	8,2%

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 Aliansce Sonae.

Fonte: Hedge, Administradoras

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,30 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de agosto 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.

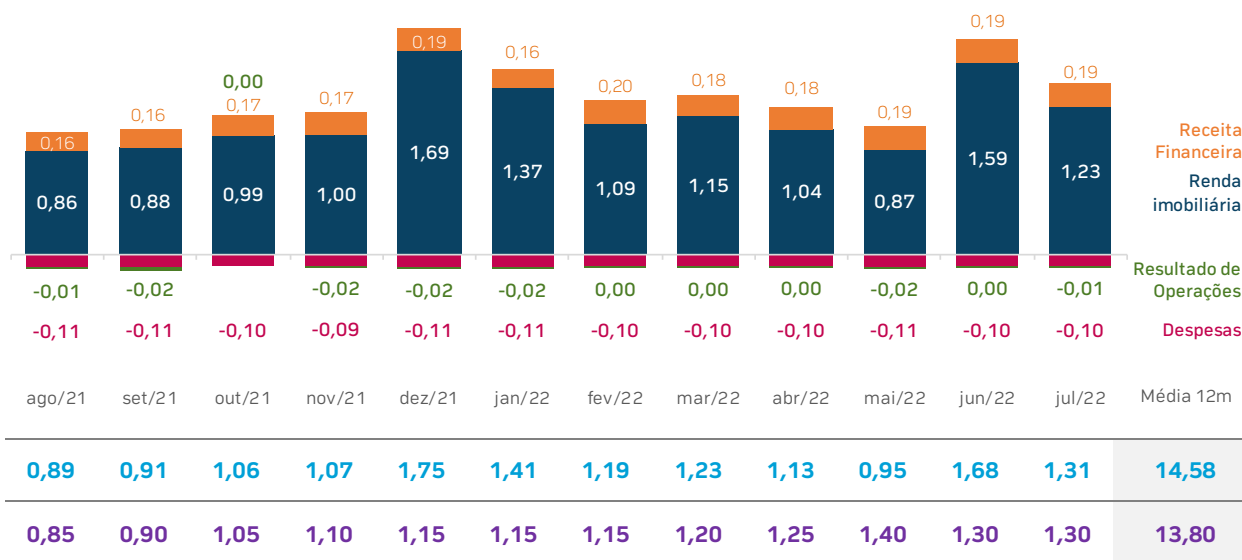
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	ago-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	12.276.731	100.294.253	137.551.279
Imóveis	8.902.143	74.594.655	102.777.602
FIs Estratégicos - Rendimento	3.374.588	25.699.598	34.773.676
Outras Receitas	1.898.443	14.933.735	21.620.866
FIs Líquidos - Rendimento	1.551.533	12.412.735	18.161.596
CRI	217.058	1.587.764	2.360.532
LCI	-	-	454
Renda Fixa	129.852	933.236	1.098.284
Total de Despesas	(960.190)	(8.093.495)	(12.102.742)
Resultado Operacional	13.214.983	107.134.493	147.069.402
Lucro Operações	(72.987)	(707.874)	(1.314.292)
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(72.768)	(706.358)	(1.311.882)
IR Ganho FIs	(220)	(1.516)	(2.410)
Resultado HGBS11	13.141.996	106.426.619	145.755.110
Rendimento HGBS11	13.000.000	99.000.000	138.000.000
Resultado Médio / Cota	1,31	1,33	1,21
Rendimento Médio / Cota	1,30	1,24	1,15

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\$ 1,57 / cota de resultado caixa gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,30 em 31 de agosto de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em jul-22	15.539	1,55
(+) Resultado gerado ago-22	13.142	1,31
(-) Rendimento anunciado ago-22	13.000	1,30
Lucro acumulado em ago-22	15.681	1,57

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.

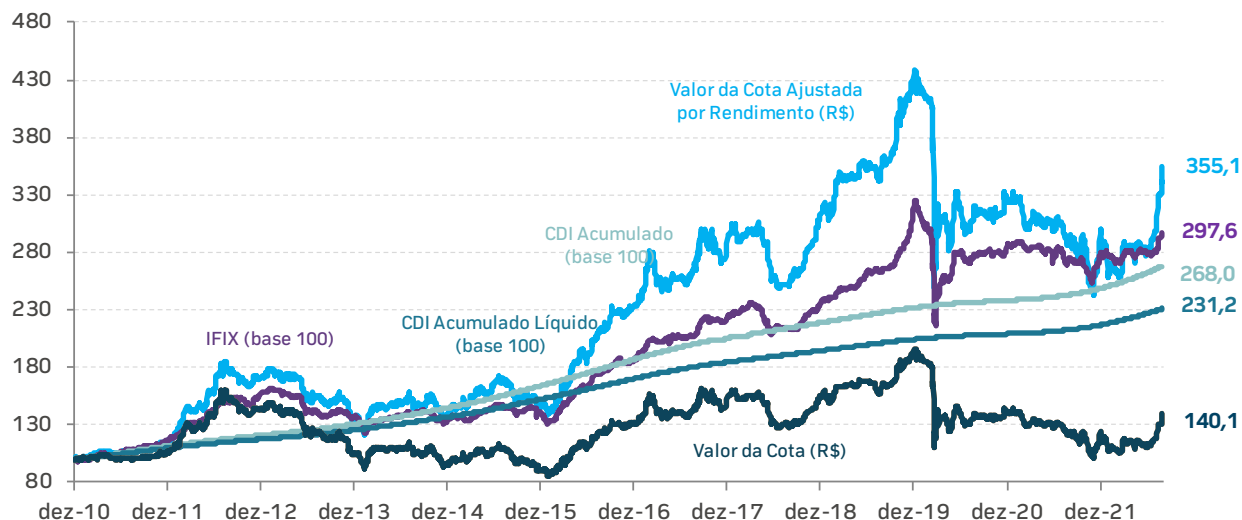
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	ago/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	182,30	191,91	188,29	100,00
Renda Acumulada	0,71%	5,05%	7,04%	216,25%
Ganho de Capital Líquido	14,35%	9,63%	11,35%	92,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	15,12%	15,05%	18,98%	895,50%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	367,83%	23,40%	18,98%	15,73%
% CDI Líquido	1525%	230%	221%	384%
Retorno Total Bruto	18,7%	17,1%	21,2%	331,3%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%	N/A*
% IFIX	324%	280%	258%	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.

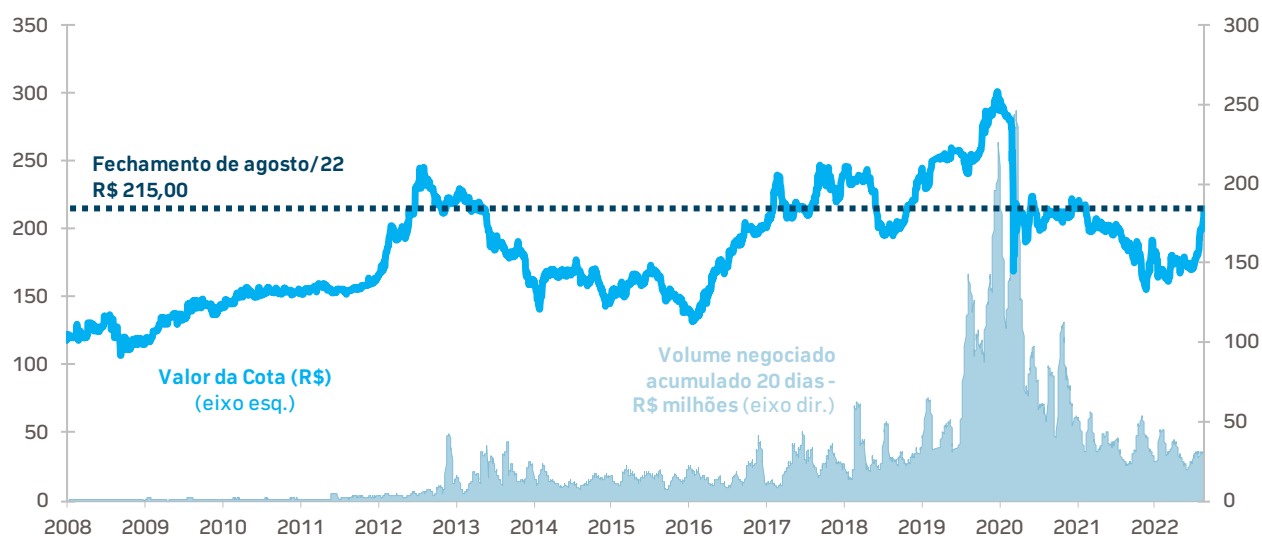


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 215,00**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,2 bilhões. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 219,51**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,7% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 419 milhões.

Negociação B3	ago-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	50,8	271,0	419
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	15,3%	23,7%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

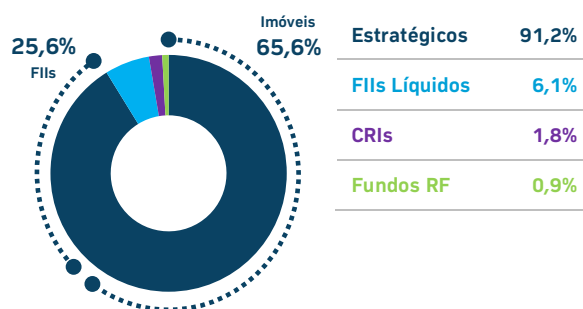
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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 FIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

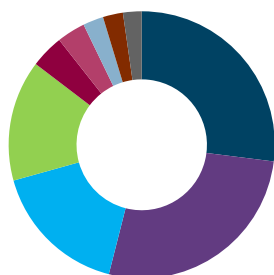
91,2% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 8,8% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



Estratégicos	91,2%
FIs Líquidos	6,1%
CRIs	1,8%
Fundos RF	0,9%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



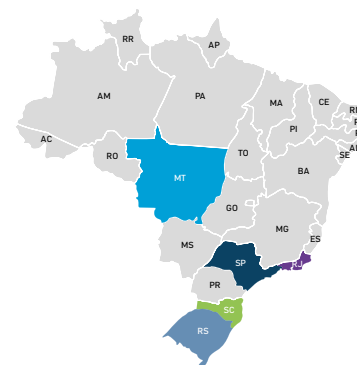
brMalls	27%
AD Shopping	26%
Aliansce Sonae	17%
Lumine	14%
Iguatemi	4%
SYN	4%
Floripa	3%
HBR	2%
Soul Malls	2%

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.

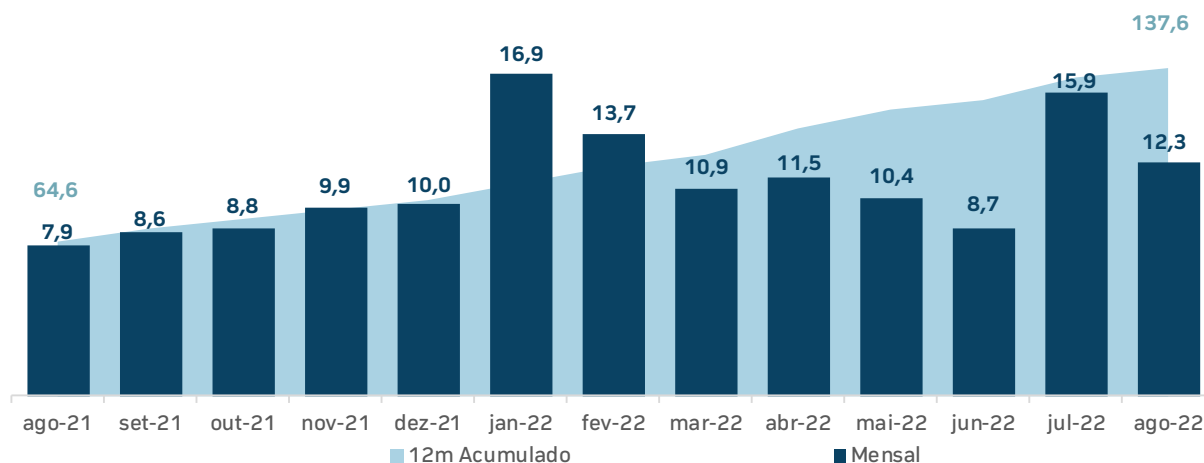
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%



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.

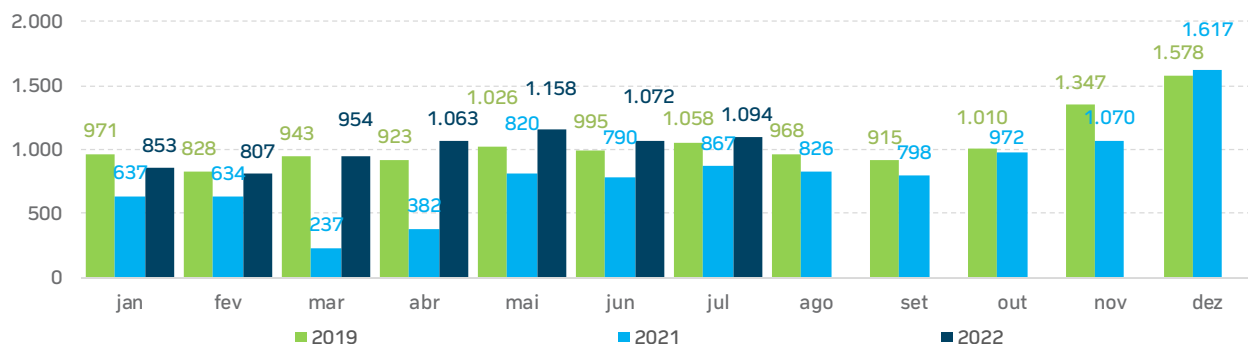
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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\$)

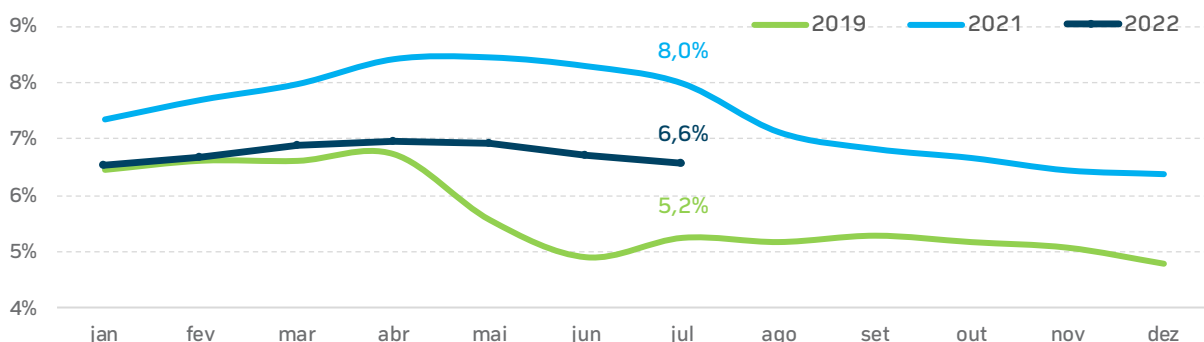
As vendas / m² do Fundo apresentaram crescimento de 8,1% em relação a julho de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 11,1% neste indicador no mês.

Os principais destaques de vendas/m² em julho de 2022, quando comparados com julho de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Mooca (+30%), I Fashion (+38%) e São Bernardo (+18%).



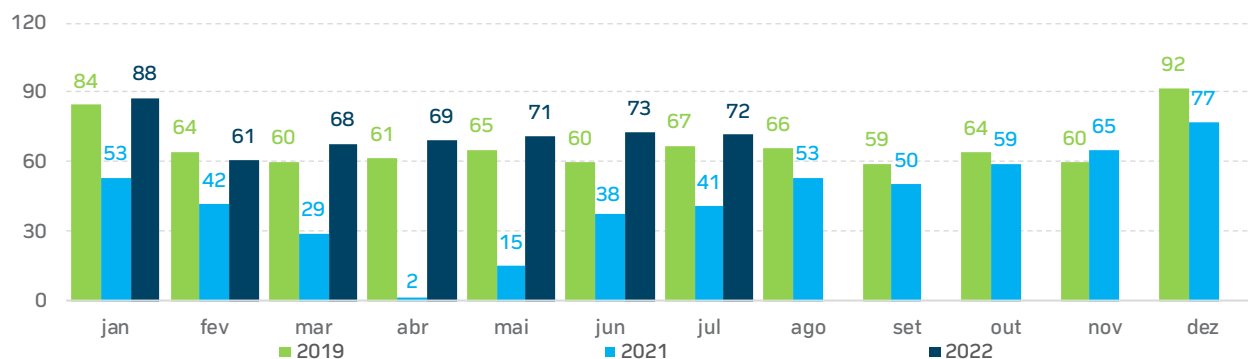
VACÂNCIA (% ABL)

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



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 72 / m², um crescimento de 7% em relação a julho de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta variação de 8,2% 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)

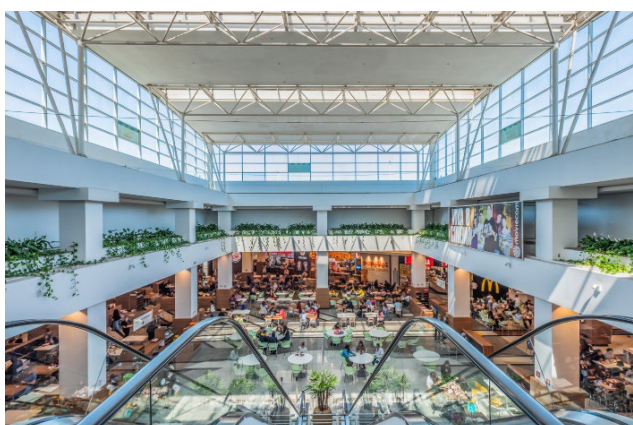
Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região. Em julho, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 8% superior ao realizado em jul-19. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 14% superior ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87%	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

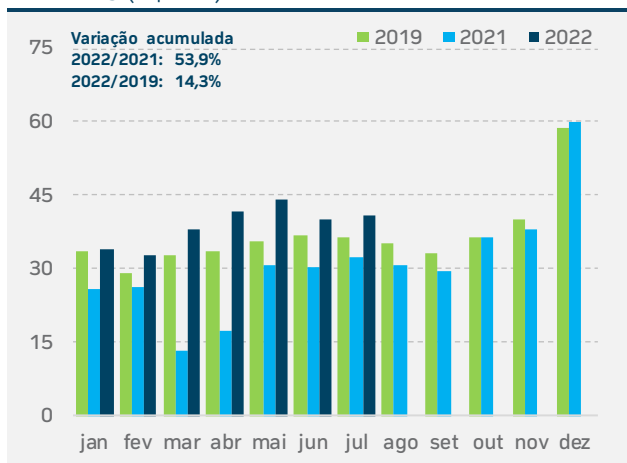


Fotos: Maurício Moreno

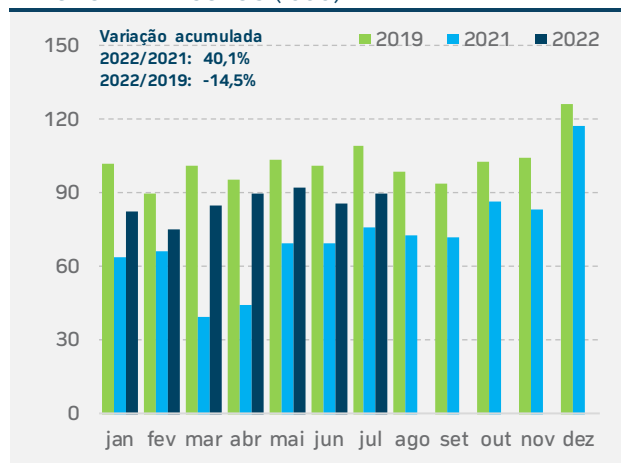
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Varição vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.996.808	1.299.431	54%	13.310.926	8.604.006	55%
Aluguel complementar	142.288	96.592	47%	1.218.789	710.207	72%
Aluguel quiosques/stands	317.454	231.589	37%	2.572.464	1.606.988	60%
Outras receitas	57.433	7.210	697%	293.175	381.334	-23%
Receitas totais	2.513.983	1.634.822	54%	17.395.355	11.302.535	54%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(134.130)	(251.159)	-47%	(1.135.953)	(1.729.711)	-34%
Outras despesas	(278.364)	(131.437)	112%	(1.593.925)	(1.009.193)	58%
Despesas totais	(412.493)	(382.596)	8%	(2.729.878)	(2.738.903)	0%
Resultado operacional (NOI)	2.101.490	1.252.226	68%	14.665.477	8.563.632	71%
Resultado estacionamento	248.592	156.561	59%	1.942.231	728.486	167%
NOI + estacionamento	2.350.082	1.408.787	67%	16.607.708	9.292.118	79%
Benfeitorias	(618.588)	(552.314)	12%	(991.516)	(1.105.794)	-10%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.731.494	856.473	102%	15.616.192	8.186.324	91%

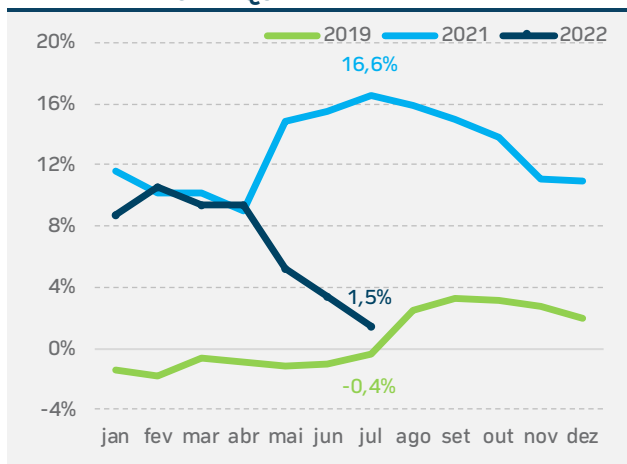
VENDAS (R\$ MM)



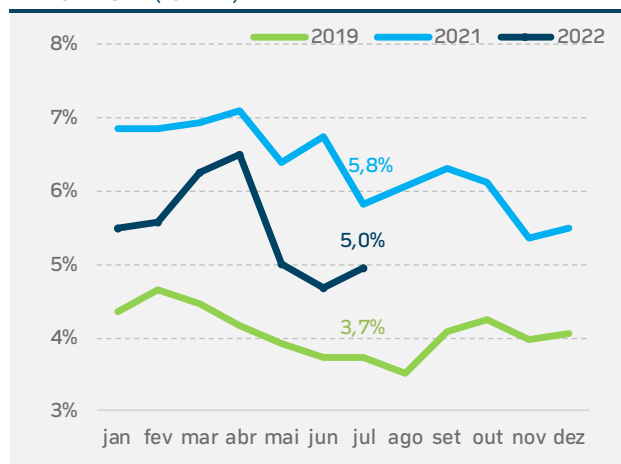
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 12% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

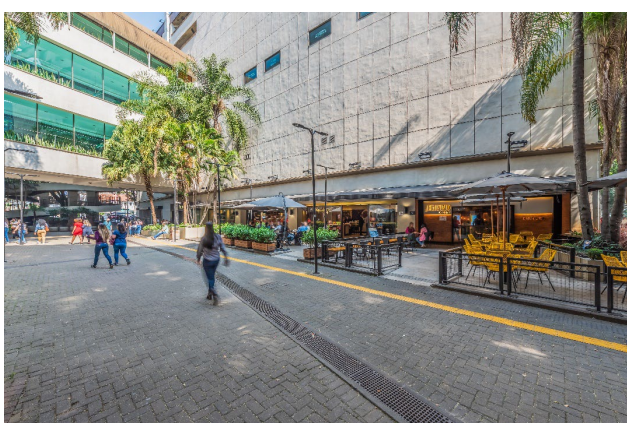
Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento. Em julho, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 8,5% em relação a julho de 2019. No ano, o shopping acumula queda no resultado operacional de 9,4% vs. mesmo período de 2019. No entanto, quando excluimos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 0,8%.

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

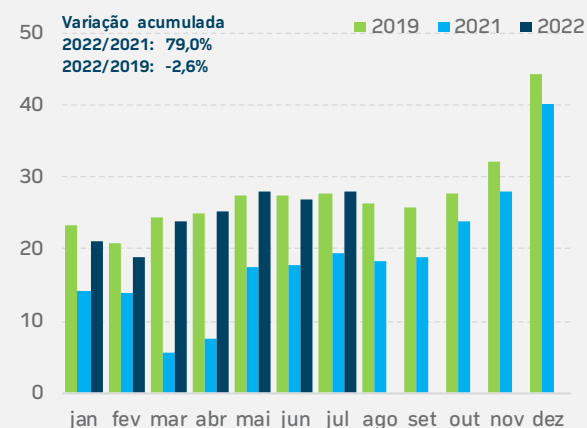


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

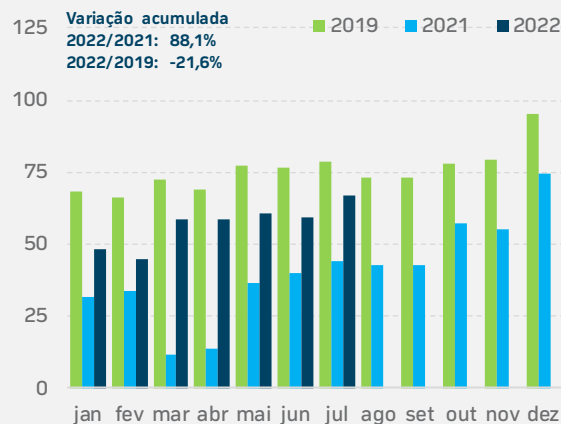
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 12% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.467.754	912.553	61%	8.867.465	5.933.250	49%
Aluguel complementar	170.619	115.864	47%	1.601.131	338.090	374%
Aluguel quiosques/stands	247.659	257.126	-4%	2.514.459	1.647.061	53%
Outras receitas	(10.446)	3.392	-	107.137	46.254	132%
Receitas totais	1.875.586	1.288.935	46%	13.090.192	7.964.656	64%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(441.361)	(1.083.059)	-59%	(2.538.102)	(5.699.761)	-55%
Outras despesas	(222.729)	(124.013)	80%	(1.457.306)	(1.212.708)	20%
Despesas totais	(664.090)	(1.207.073)	-45%	(3.995.408)	(6.912.469)	-42%
Resultado operacional (NOI)	1.211.497	81.863	1380%	9.094.784	1.052.187	764%
Resultado estacionamento	639.456	295.542	116%	3.319.929	1.118.920	197%
NOI + estacionamento	1.850.953	377.405	390%	12.414.713	2.171.107	472%
Benfeitorias	(37.506)	(5.518)	580%	(101.532)	(194.414)	-48%
Resultado não operacional	-	(19.248)	-100%	-	(118.125)	-100%
Fluxo de caixa total	1.813.447	352.639	414%	12.313.182	1.858.568	563%

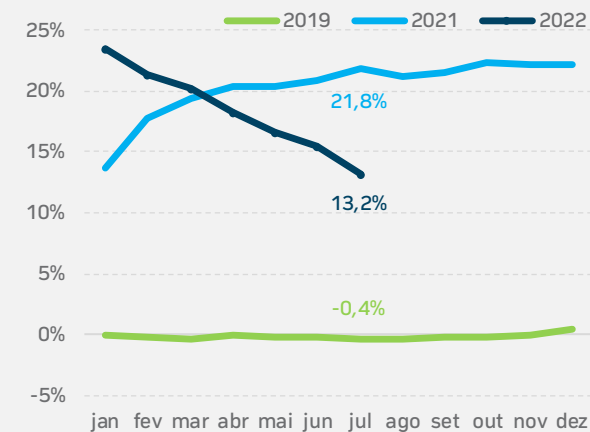
VENDAS (R\$ MM)



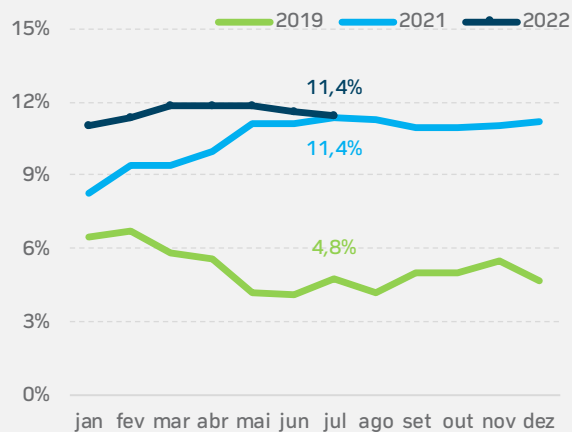
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

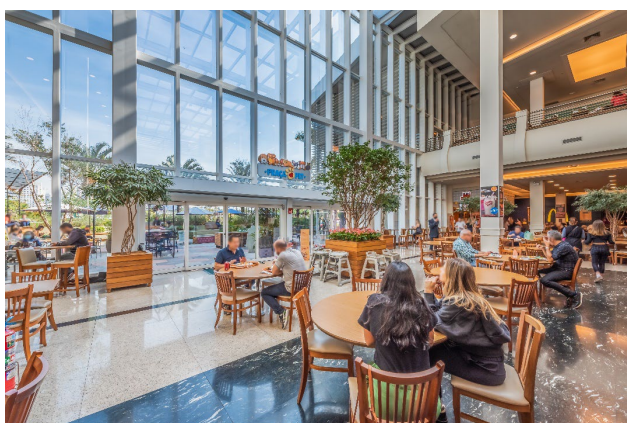
Localizado em um dos mais tradicionais bairros de São Paulo, o empreendimento é um dos principais centros de compras da zona leste da cidade e conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes e lazer. Em julho, o Mooça foi um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 30% vs. jul-19. No mesmo período, o resultado operacional apresentou crescimento de 13%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 18% 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.

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

www.moocaplaza.com.br

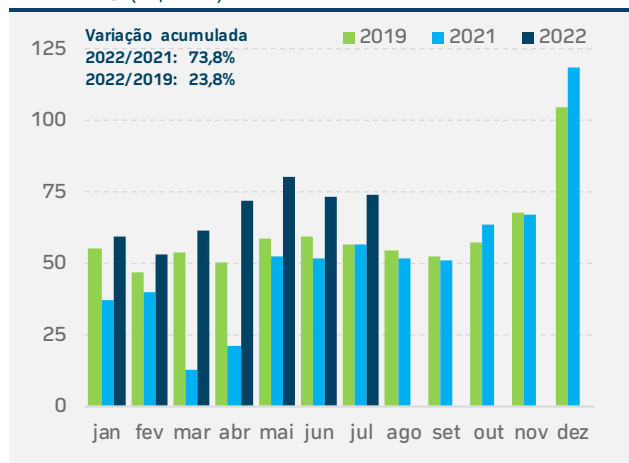


Fotos: Maurício Moreno.

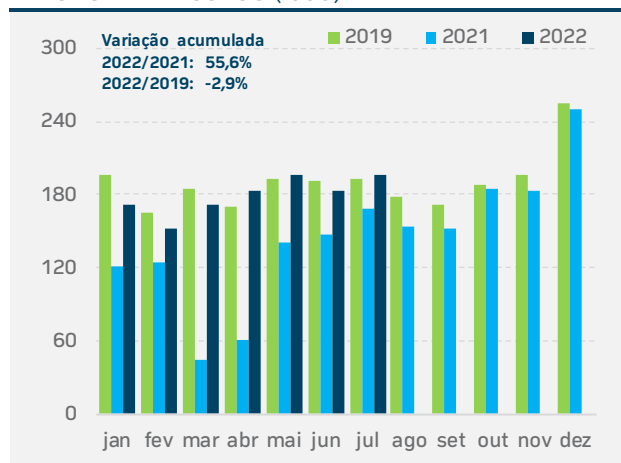
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.396.373	3.304.811	33%	32.087.226	16.734.916	92%
Aluguel complementar	312.391	51.565	506%	2.086.795	500.038	317%
Aluguel quiosques/stands	552.354	373.854	48%	4.600.351	2.314.282	99%
Outras receitas	373.991	95.602	291%	904.780	819.330	10%
Receitas totais	5.635.109	3.825.832	47%	39.679.152	20.368.566	95%
Encargos de lojas vagas e contratuais	40.938	(236.828)	-	(710.143)	(1.067.749)	-33%
Outras despesas	(1.724.289)	(1.034.707)	67%	(9.277.559)	(7.879.941)	18%
Despesas totais	(1.683.351)	(1.271.536)	32%	(9.987.702)	(8.947.690)	12%
Resultado operacional (NOI)	3.951.757	2.554.297	55%	29.691.450	11.420.876	160%
Resultado estacionamento	1.199.857	907.581	32%	8.649.458	4.667.987	85%
NOI + estacionamento	5.151.614	3.461.878	49%	38.340.908	16.088.863	138%
Benfeitorias	(891.192)	-	-	(930.716)	(1.468)	63289%
Resultado não operacional	94.556	(58.683)	-	307.071	(3.794)	-
Fluxo de caixa total	4.354.978	3.403.194	28%	37.717.263	16.083.601	135%

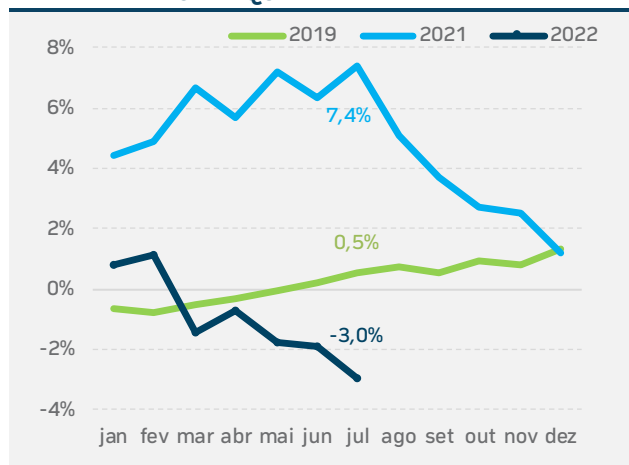
VENDAS (R\$ MM)



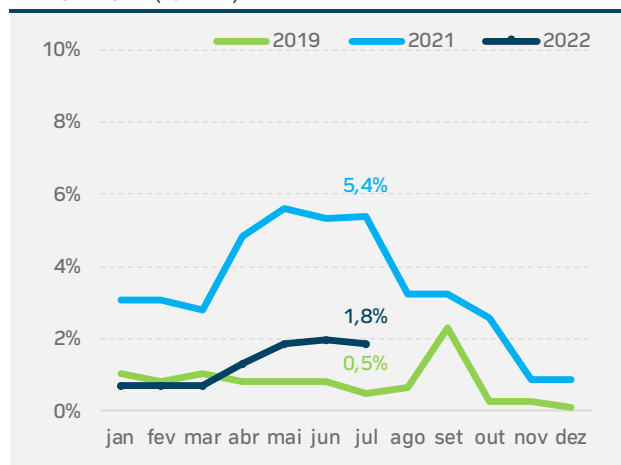
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 13,5% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 15% em relação ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 20%	ABL TOTAL 42,1 mil m ²	OPERAÇÕES 219	INAUGURAÇÃO 2011	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

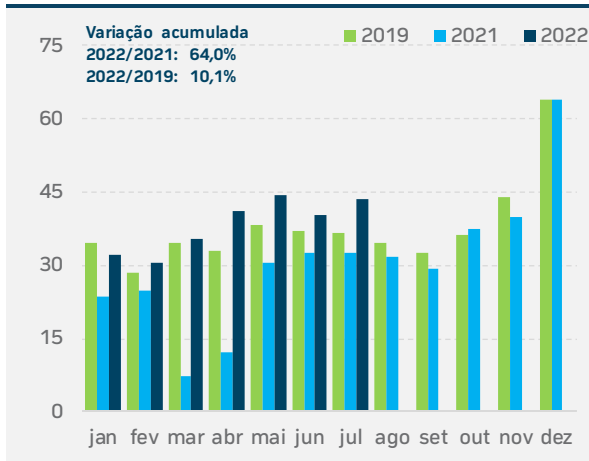


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

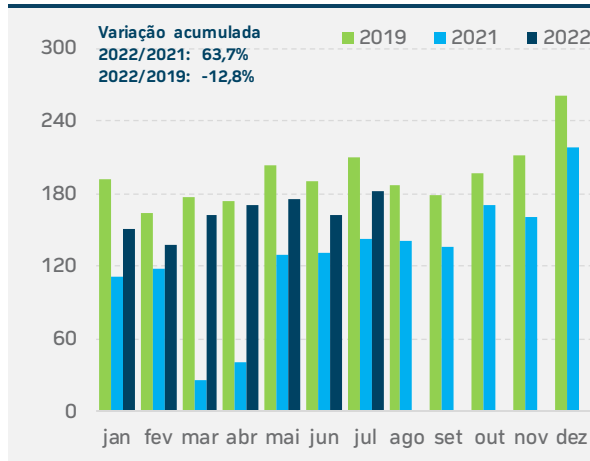
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Varição vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.176.562	1.750.312	24%	15.581.488	8.305.894	88%
Aluguel complementar	129.659	379.122	-66%	1.386.033	813.454	70%
Aluguel quiosques/stands	312.353	177.216	76%	2.212.225	1.086.762	104%
Outras receitas	26.553	20.893	27%	363.321	504.214	-28%
Receitas totais	2.645.127	2.327.544	14%	19.543.066	10.710.324	82%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(117.911)	(893.604)	-87%	(932.069)	(2.608.989)	-64%
Outras despesas	(359.378)	(235.082)	53%	(2.310.091)	(1.992.185)	16%
Despesas totais	(477.289)	(1.128.687)	-58%	(3.242.160)	(4.601.174)	-30%
Resultado operacional (NOI)	2.167.838	1.198.857	81%	16.300.906	6.109.150	167%
Resultado estacionamento	827.263	475.332	74%	5.494.482	2.557.482	115%
NOI + estacionamento	2.995.101	1.674.189	79%	21.795.388	8.666.632	151%
Benfeitorias	(104.335)	(200.048)	-48%	(173.792)	(230.847)	-25%
Resultado não operacional	33.885	(19)	-	12.990	88.310	-85%
Fluxo de caixa total	2.924.651	1.474.123	98%	21.634.585	8.524.095	154%

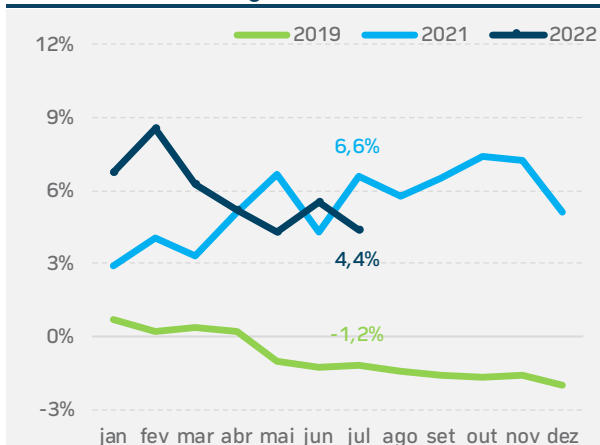
VENDAS (R\$ MM)



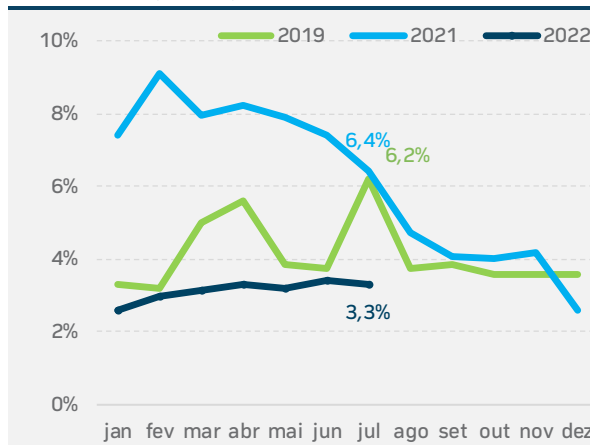
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 tivemos duas importantes inaugurações, com aumento de ABL para o empreendimento: Centauro e Coco Bambu. No mês, o NOI + Estacionamento do Tivoli apresentou crescimento de 6,7% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 13,6% 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

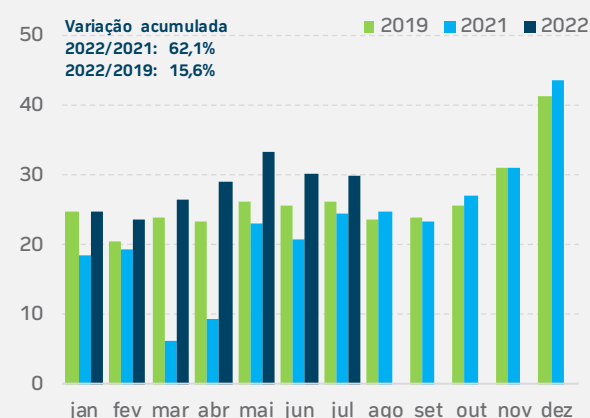
www.tivolishopping.com.br



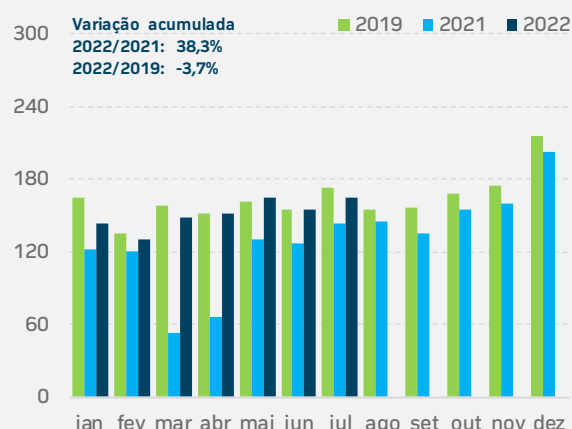
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Varição vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.208.430	957.415	26%	8.654.788	4.661.345	86%
Aluguel complementar	99.609	72.966	37%	1.126.360	639.049	76%
Aluguel quiosques/stands	189.996	134.264	42%	1.484.965	690.844	115%
Outras receitas	65.222	8.335	682%	270.316	39.431	586%
Receitas totais	1.563.257	1.172.980	33%	11.536.429	6.030.669	91%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(70.307)	(78.904)	-11%	(366.418)	(599.856)	-39%
Outras despesas	(283.379)	(119.973)	136%	(1.318.768)	(888.279)	48%
Despesas totais	(353.687)	(198.878)	78%	(1.685.186)	(1.488.135)	13%
Resultado operacional (NOI)	1.209.571	974.102	24%	9.851.244	4.542.534	117%
Resultado estacionamento	389.956	357.775	9%	2.788.085	1.931.986	44%
NOI + estacionamento	1.599.527	1.331.878	20%	12.639.329	6.474.520	95%
Benfeitorias	(74.491)	(123.215)	-40%	(1.707.386)	(2.545.688)	-33%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.525.036	1.208.663	26%	10.931.943	3.928.832	178%

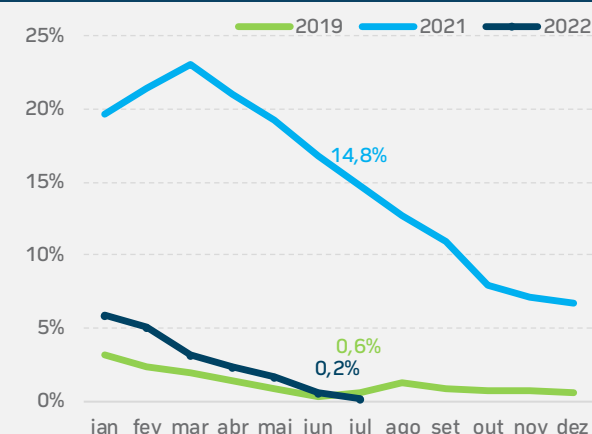
VENDAS (R\$ MM)



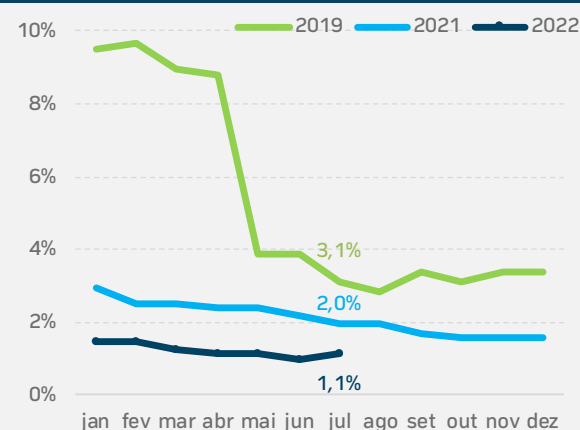
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o resultado do shopping ficou 9,1% acima do realizado em jul-19. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 6,5% 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, Ráscas, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br

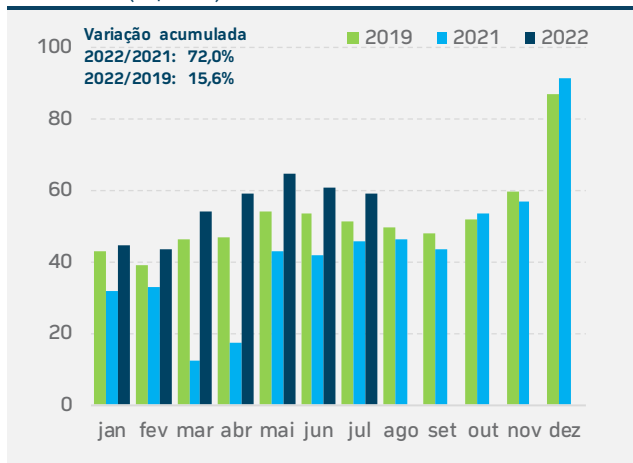


Fotos: Maurício Moreno.

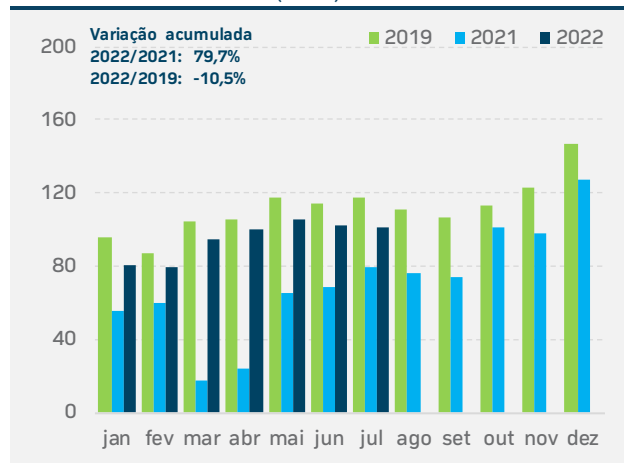
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.896.043	2.577.064	51%	27.872.989	14.563.377	91%
Aluguel complementar	382.504	258.677	48%	3.083.122	809.351	281%
Aluguel quiosques/stands	588.309	277.476	112%	4.024.891	1.990.987	102%
Outras receitas	43.171	24.413	77%	481.485	657.089	-27%
Receitas totais	4.910.027	3.137.630	56%	35.462.488	18.020.804	97%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(133.094)	(98.401)	35%	(3.041.196)	(4.977.126)	-39%
Outras despesas	(401.698)	(114.455)	251%	(2.881.928)	(1.479.218)	95%
Despesas totais	(534.792)	(212.856)	151%	(5.923.124)	(6.456.344)	-8%
Resultado operacional (NOI)	4.375.235	2.924.774	50%	29.539.364	11.564.460	155%
Resultado estacionamento	1.260.626	895.585	41%	8.102.284	3.515.052	131%
NOI + estacionamento	5.635.861	3.820.359	48%	37.641.648	15.079.512	150%
Benfeitorias	(1.110.314)	(1.147.371)	-3%	(7.017.692)	(2.523.872)	178%
Resultado não operacional	5.387	(55.058)	-	517.645	(202.309)	-
Fluxo de caixa total	4.530.935	2.617.930	73%	31.141.602	12.353.331	152%

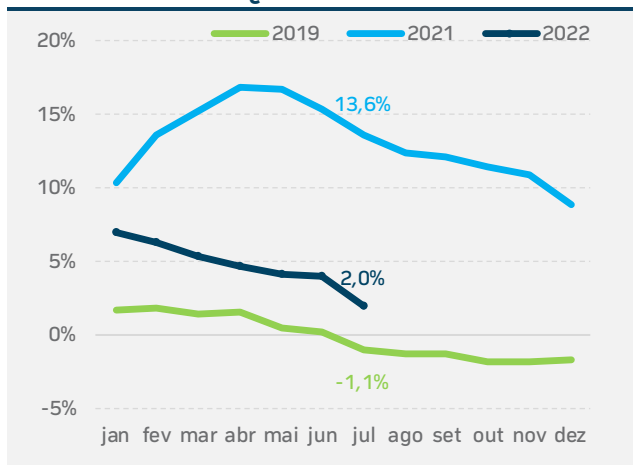
VENDAS (R\$ MM)



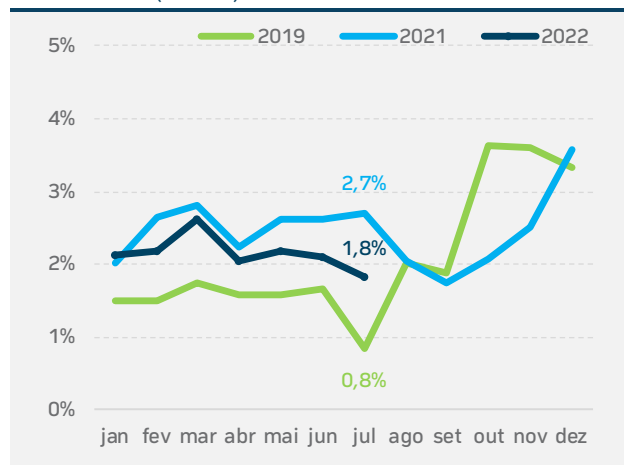
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o shopping apresentou resultado 12% superior ao realizado em jul-19. No acumulado até julho, o shopping apresenta resultado operacional 13% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m ²	139	2009	AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

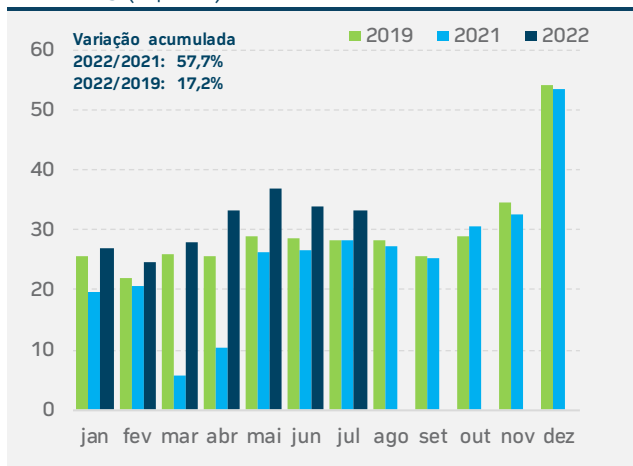


Fotos: Maurício Moreno.

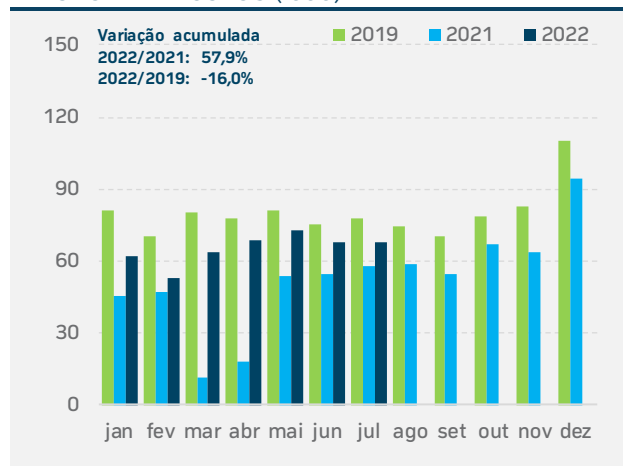
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.973.050	1.756.653	12%	14.692.647	8.982.453	64%
Aluguel complementar	81.706	64.548	27%	705.833	437.600	61%
Aluguel quiosques/stands	365.396	396.607	-8%	2.673.847	1.977.260	35%
Outras receitas	78.858	27.662	185%	1.957.325	335.600	483%
Receitas totais	2.499.010	2.245.470	11%	20.029.651	11.732.914	71%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(80.676)	(63.584)	27%	(530.245)	(528.162)	0%
Outras despesas	(222.425)	(217.157)	2%	(1.761.930)	(1.151.121)	53%
Despesas totais	(303.101)	(280.741)	8%	(2.292.175)	(1.679.283)	36%
Resultado operacional (NOI)	2.195.909	1.964.729	12%	17.737.477	10.053.631	76%
Resultado estacionamento	315.779	252.257	25%	2.089.688	968.277	116%
NOI + estacionamento	2.511.688	2.216.986	13%	19.827.165	11.021.908	80%
Benfeitorias	(417.302)	-	-	(3.204.583)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.094.385	2.216.986	-6%	16.622.582	11.021.908	51%

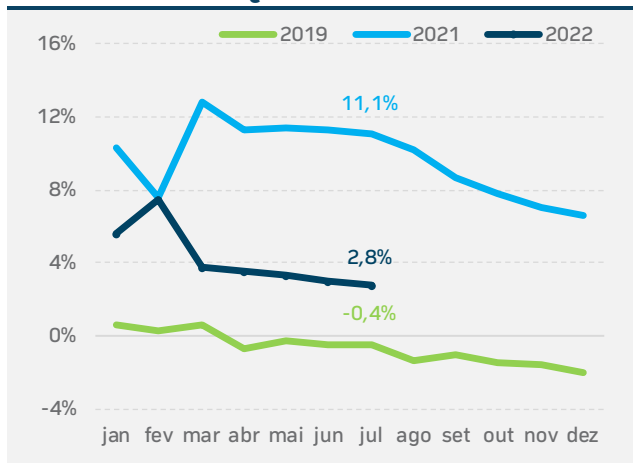
VENDAS (R\$ MM)



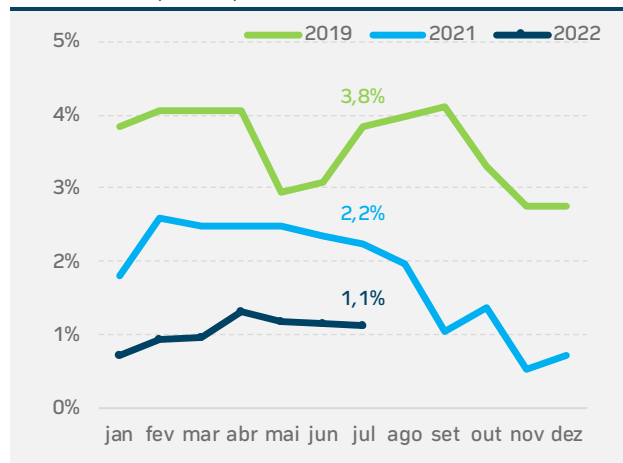
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o resultado do outlet ficou 59% acima do observado em julho de 2019. No acumulado do ano, o resultado operacional realizado está 54% 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

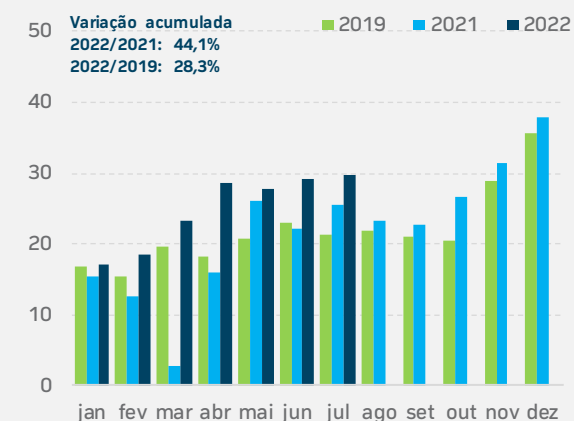
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



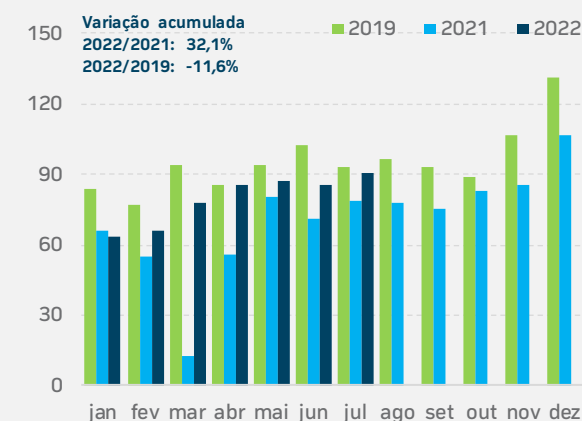
I FASHION OUTLET (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Varição vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.024.224	683.490	50%	6.896.697	4.341.153	59%
Aluguel complementar	580.410	390.049	49%	2.825.358	1.736.751	63%
Aluguel quiosques/stands	56.664	52.523	8%	517.691	203.884	154%
Outras receitas	7.417	4.431	67%	61.006	161.482	-62%
Receitas totais	1.668.715	1.130.492	48%	10.300.751	6.443.269	60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(18.440)	(151.442)	-88%	(280.534)	(648.463)	-57%
Outras despesas	(121.914)	(123.673)	-1%	(760.691)	(523.460)	45%
Despesas totais	(140.353)	(275.115)	-49%	(1.041.226)	(1.171.923)	-11%
Resultado operacional (NOI)	1.528.362	855.377	79%	9.259.525	5.271.346	76%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.528.362	855.377	79%	9.259.525	5.271.346	76%
Benfeitorias	(1.586)	-	-	(98.392)	-	-
Resultado não operacional	4.092	2.330	76%	19.975	(178)	-
Fluxo de caixa total	1.530.868	857.707	78%	9.181.107	5.271.168	74%

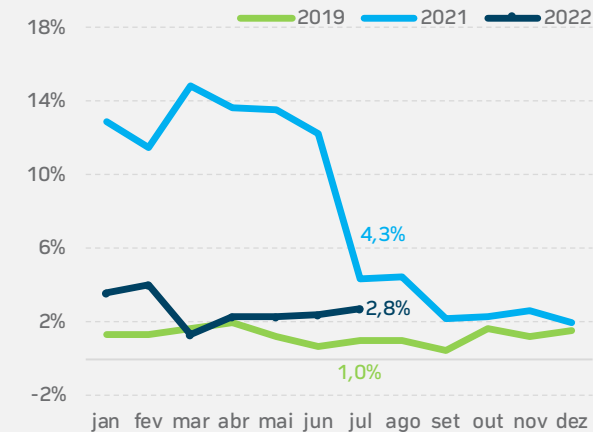
VENDAS (R\$ MM)



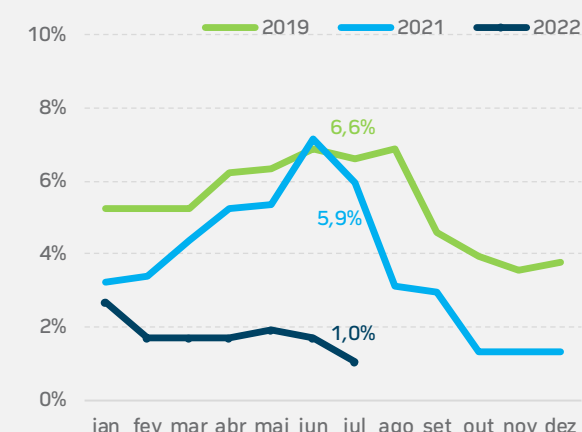
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

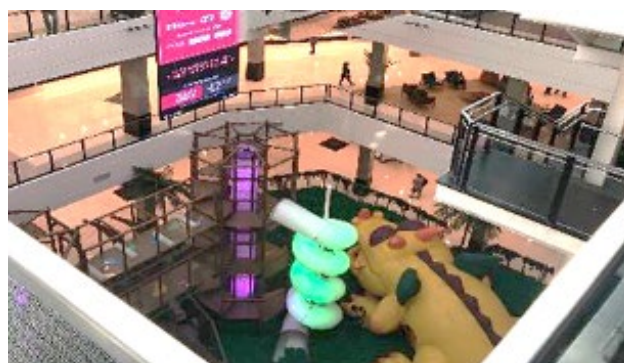
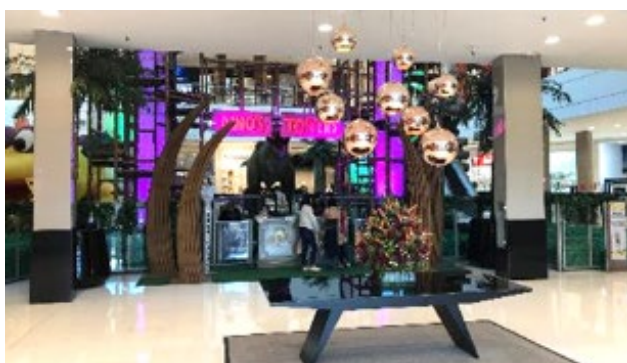
Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em função de uma alteração do sistema gerencial da Aliansce Sonae, administradora do empreendimento, as informações financeiras relativas a julho de 2022 poderão sofrer pequenas alterações nos próximos relatórios gerenciais.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	26,6 mil m ²	164	2007	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

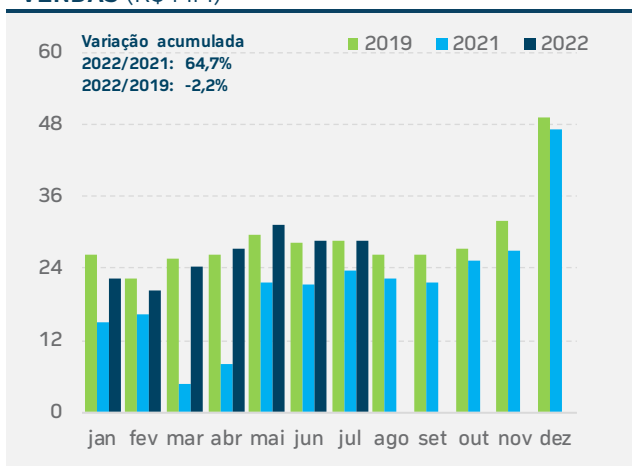
www.santanaparqueshopping.com.br



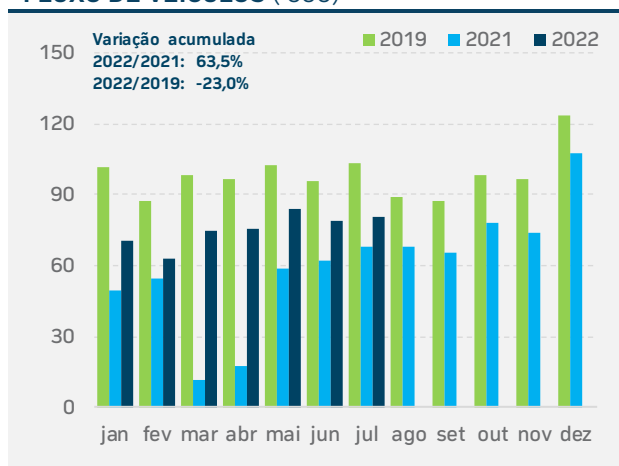
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Varição vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.449.268	1.004.816	44%	10.353.170	5.572.660	86%
Aluguel complementar	257.763	212.454	21%	1.467.481	997.506	47%
Aluguel quiosques/stands	457.962	241.396	90%	3.338.978	1.592.191	110%
Outras receitas	22.451	2.395	837%	1.016.419	128.215	693%
Receitas totais	2.187.445	1.461.061	50%	16.176.049	8.290.572	95%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(476.849)	(608.807)	-22%	(2.141.023)	(3.121.608)	-31%
Outras despesas	(168.728)	(246.591)	-32%	(2.117.992)	(1.116.635)	90%
Despesas totais	(645.576)	(855.398)	-25%	(4.259.015)	(4.238.243)	0%
Resultado operacional (NOI)	1.541.869	605.663	155%	11.917.034	4.052.329	194%
Resultado estacionamento	685.984	-	-	4.043.922	1.500.442	170%
NOI + estacionamento	2.227.853	605.663	268%	15.960.956	5.552.771	187%
Benfeitorias	(23.273)	(431.252)	-95%	(788.972)	(633.203)	25%
Resultado não operacional	-	3.582	-	20.741	(1.424)	-
Fluxo de caixa total	2.204.580	177.994	1139%	15.192.724	4.918.145	209%

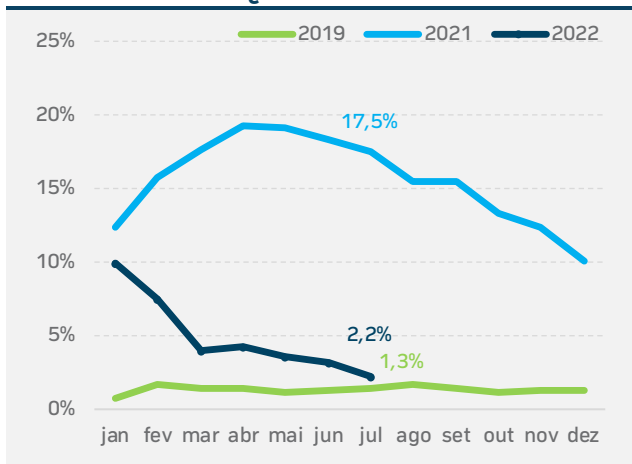
VENDAS (R\$ MM)



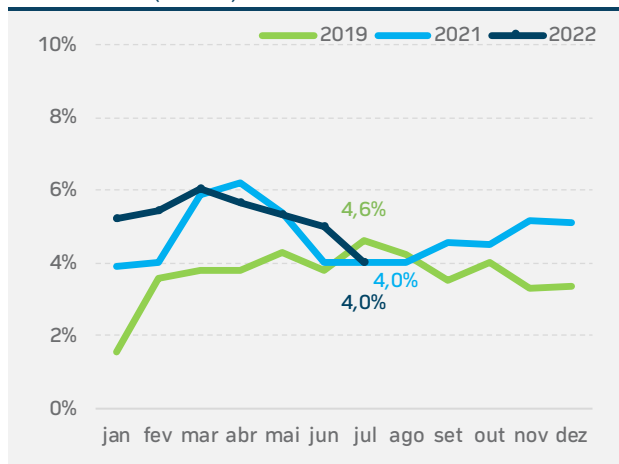
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 53% vs. jul-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 34% 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

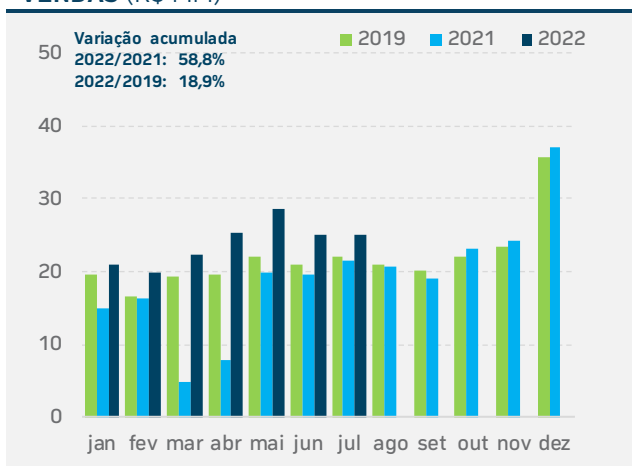
www.suzanoshopping.com.br



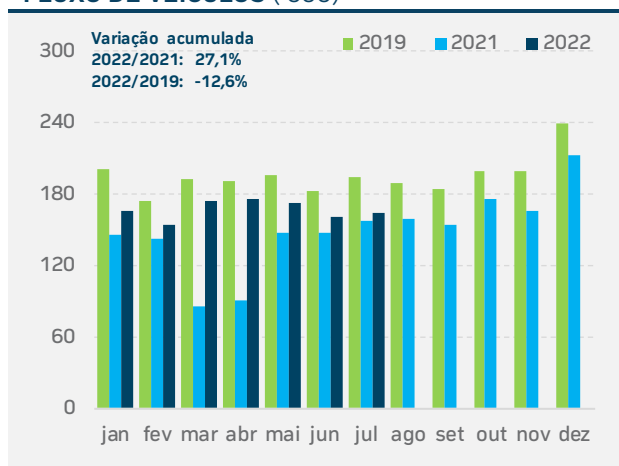
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Varição vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.501.809	884.409	70%	10.362.374	6.196.094	67%
Aluguel complementar	103.831	38.617	169%	780.848	265.428	194%
Aluguel quiosques/stands	337.218	296.749	14%	2.258.818	1.494.469	51%
Outras receitas	150.831	191.731	-21%	1.063.510	965.088	10%
Receitas totais	2.093.689	1.411.505	48%	14.465.550	8.921.078	62%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(12.278)	(138.066)	-91%	264.524	(317.381)	-
Outras despesas	(164.673)	(124.428)	32%	(1.267.983)	(719.638)	76%
Despesas totais	(176.951)	(262.494)	-33%	(1.003.459)	(1.037.018)	-3%
Resultado operacional (NOI)	1.916.738	1.149.011	67%	13.462.091	7.884.060	71%
Resultado estacionamento	420.292	337.007	25%	2.865.220	1.491.704	92%
NOI + estacionamento	2.337.030	1.486.018	57%	16.327.310	9.375.764	74%
Benfeitorias	(68.934)	(102.243)	-33%	(1.740.425)	(354.639)	391%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.268.097	1.383.775	64%	14.586.886	9.021.124	62%

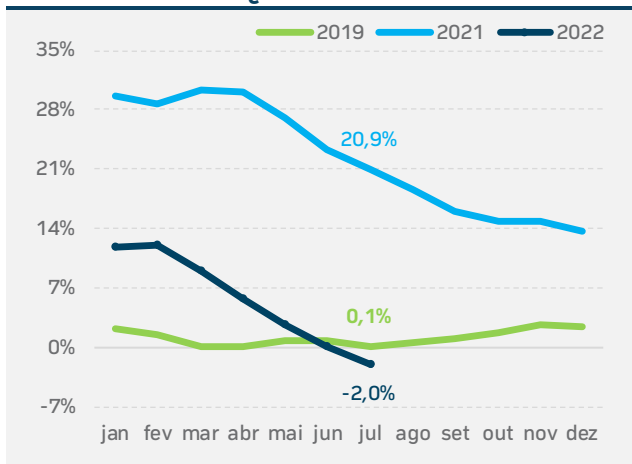
VENDAS (R\$ MM)



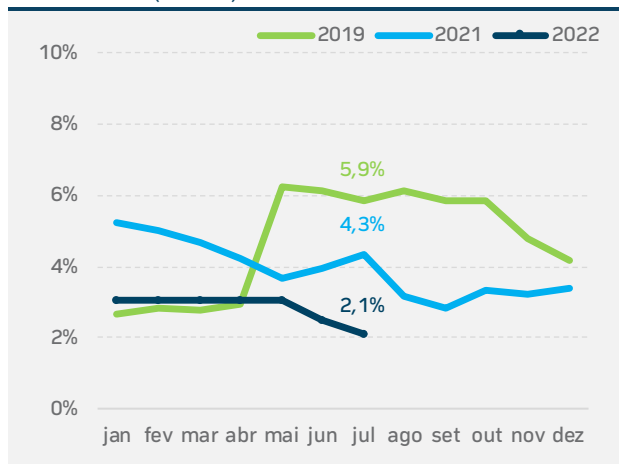
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o shopping apresentou resultado negativo de R\$ 209 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

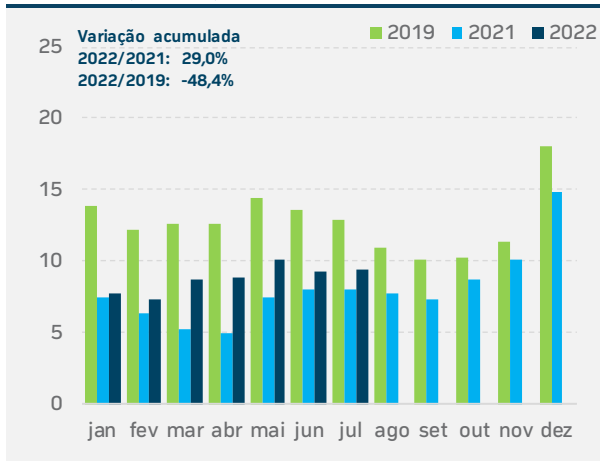
www.goiabeirasshopping.com.br



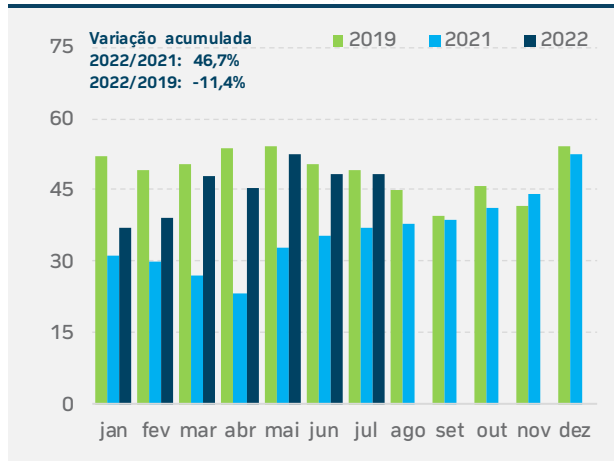
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Varição vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	293.672	100.413	192%	1.808.878	750.681	141%
Aluguel complementar	110.027	79.804	38%	718.117	500.673	43%
Aluguel quiosques/stands	43.182	83.665	-48%	408.979	583.534	-30%
Outras receitas	575	3	17210%	3.960	31.413	-87%
Receitas totais	447.456	263.885	70%	2.939.935	1.866.300	58%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(614.958)	(507.472)	21%	(4.904.583)	(3.418.259)	43%
Outras despesas	(43.290)	(88.681)	-51%	(224.797)	(405.743)	-45%
Despesas totais	(658.248)	(596.152)	10%	(5.129.380)	(3.824.002)	34%
Resultado operacional (NOI)	(210.792)	(332.267)	-37%	(2.189.445)	(1.957.701)	12%
Resultado estacionamento	1.800	1.200	50%	11.469	6.033	90%
NOI + estacionamento	(208.993)	(331.067)	-37%	(2.177.976)	(1.951.668)	12%
Benfeitorias	-	(75.684)	-100%	(8.578)	(224.219)	-96%
Resultado não operacional	-	-	-	(8.578)	-	-
Fluxo de caixa total	(208.993)	(406.751)	-49%	(2.195.132)	(2.175.888)	1%

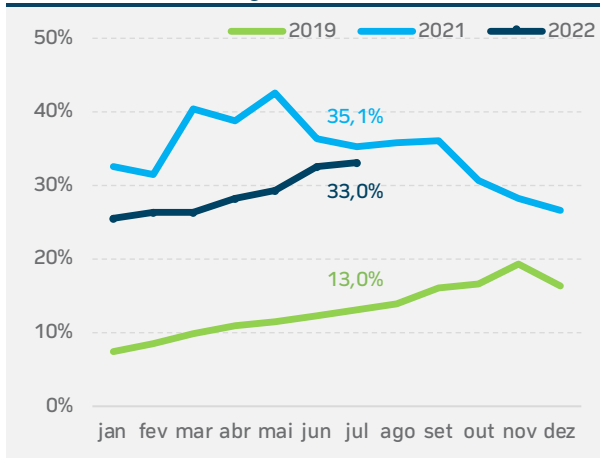
VENDAS (R\$ MM)



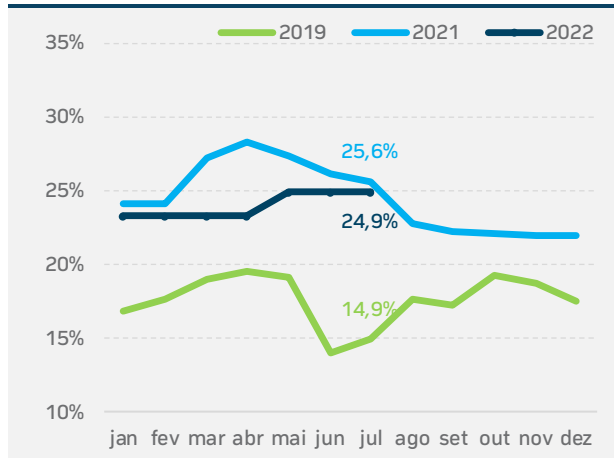
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

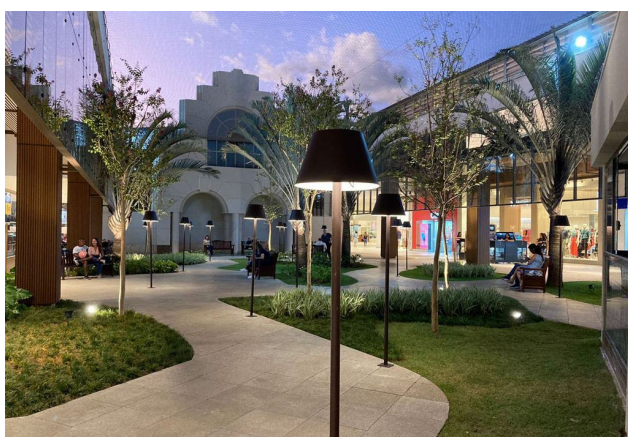
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização 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 julho de 2022 poderão sofrer pequenas alterações nos próximos relatórios gerenciais. Em julho, o resultado do shopping apresentou crescimento de 29% vs. jul-19, principalmente em função das receitas de estacionamento que passou a ser cobrado em maio.

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

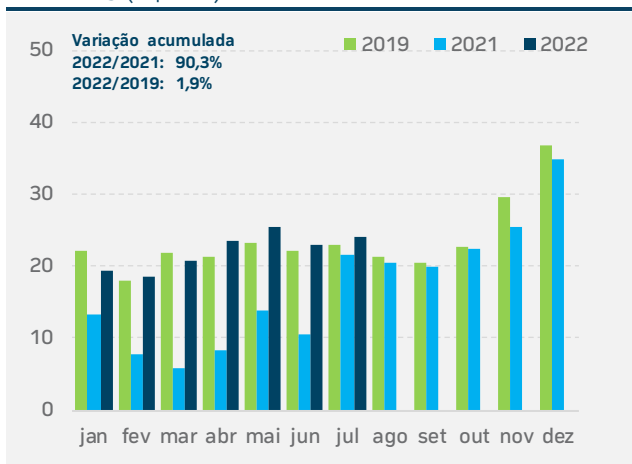
www.francashopping.com.br



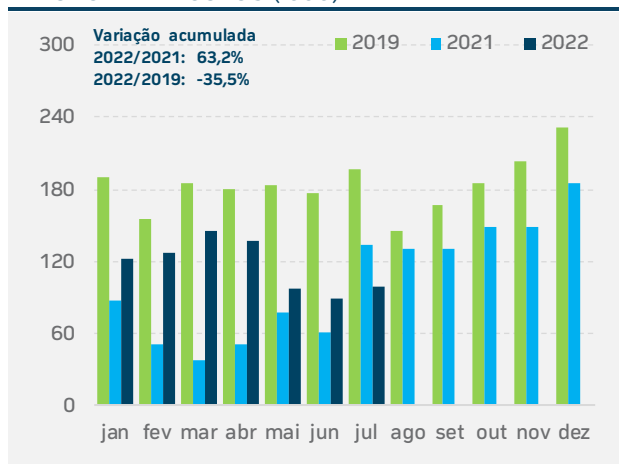
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jul-22	Realizado jul-21	Variação vs. jul-21	Acum. jul-22	Acum. jul-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	976.649	838.353	16%	7.627.049	4.031.259	89%
Aluguel complementar	172.932	74.108	133%	929.481	552.538	68%
Aluguel quiosques/stands	204.794	-	-	665.113	-	-
Outras receitas	18.117	32.593	-	324.868	66.784	-
Receitas totais	1.372.491	945.054	45%	9.546.510	4.650.581	105%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.070)	(17.627)	-94%	(12.905)	(94.785)	-86%
Outras despesas	(160.064)	(150.710)	6%	(1.486.241)	(1.243.077)	20%
Despesas totais	(161.134)	(168.337)	-4%	(1.499.146)	(1.337.862)	12%
Resultado operacional (NOI)	1.211.357	776.716	56%	8.047.364	3.312.719	143%
Resultado estacionamento	330.327	-	-	861.917	-	-
NOI + estacionamento	1.541.685	776.716	98%	8.909.281	3.312.719	169%
Benfeitorias	(2.498.779)	(42.495)	5780%	(15.005.909)	(231.861)	6372%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	(957.095)	734.221	-	(6.096.628)	3.380.858	-

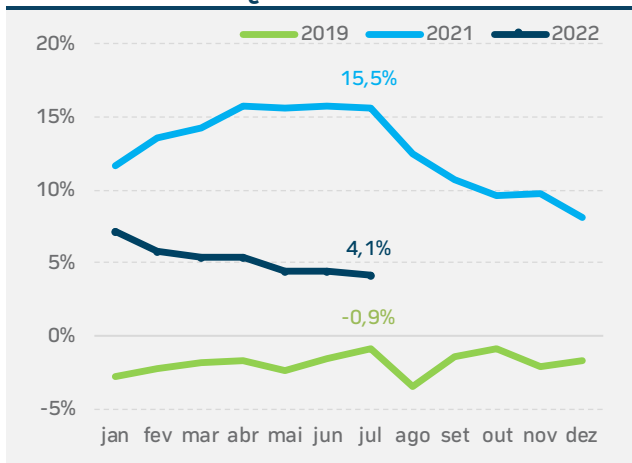
VENDAS (R\$ MM)



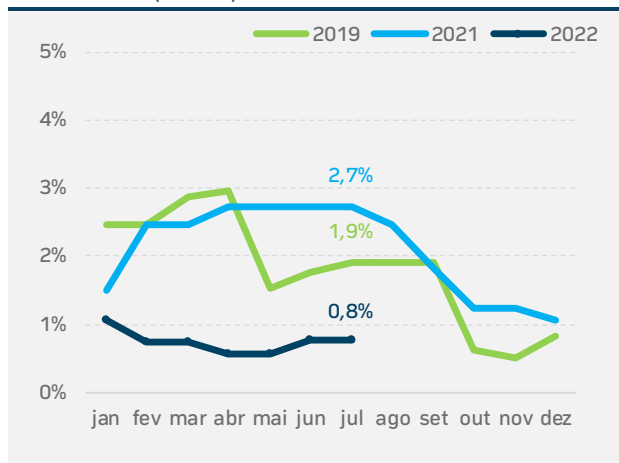
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 m ²	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 (5% 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
17,2%	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 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



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	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
21,8%	48,7 mil m ²	147	2006	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	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
12,4%	57,2 mil m ²	239	1993	Aliance 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 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