

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



SETEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	5
ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
SHOPPING PENHA	15
SHOPPING WEST PLAZA	17
MOOCA PLAZA SHOPPING	19
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	21
TIVOLI SHOPPING CENTER	23
SHOPPING VILLA LOBOS	25
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	27
I FASHION OUTLET	29
SANTANA PARQUE SHOPPING	31
SUZANO SHOPPING	33
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	35
FRANCA SHOPPING	37
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	39
SHOPPING JARDIM SUL	40
GRAND PLAZA SHOPPING	41
FLORIPA SHOPPING	42
VIA PARQUE SHOPPING	43
GLOSSÁRIO	44
DOCUMENTOS	45



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\$ 218,37	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 216,00	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 2,2 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 10.000.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 91.482	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 180,2 mil m²	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 / Economática; Data base das informações: 30/09/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

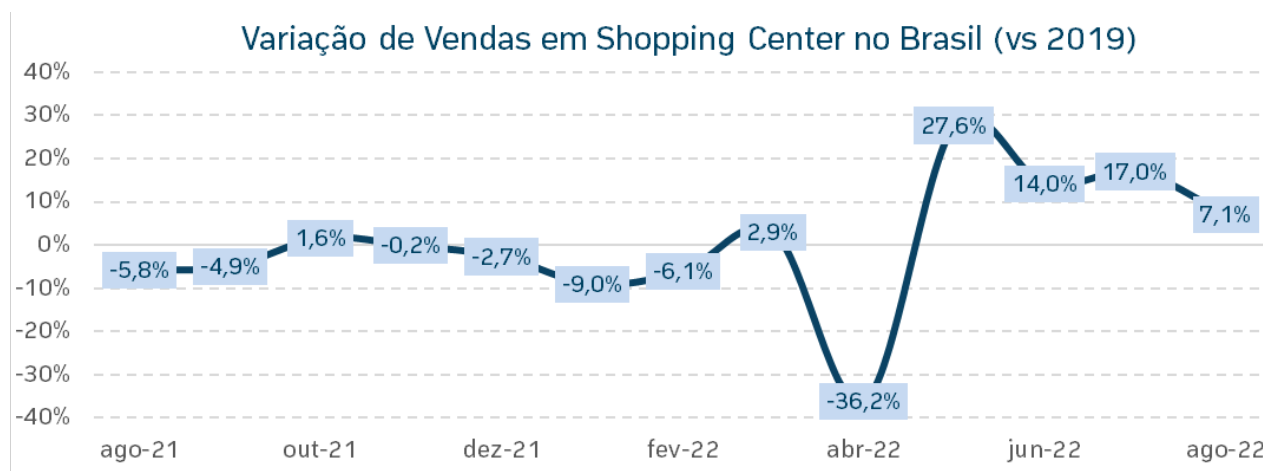
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em agosto, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 7,1% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

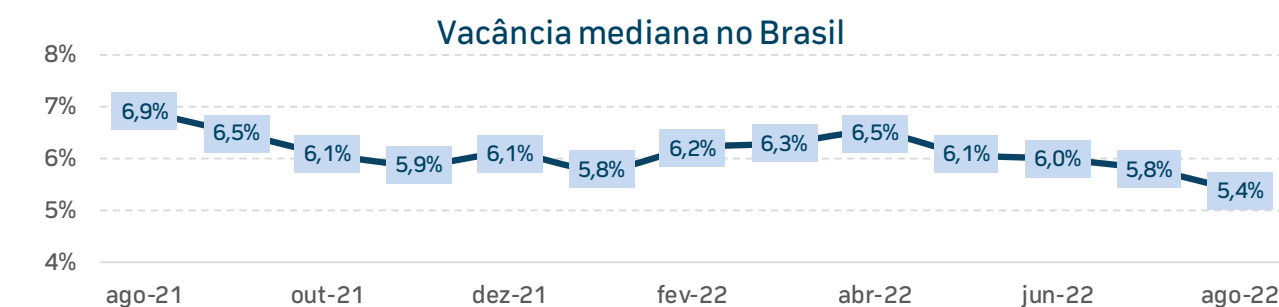
Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, comparados com o mesmo mês de 2019.



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
Ago/22	5,4%	7,1%	5,3%	5,0%	5,7%
Jul/22	5,8%	7,1%	4,0%	5,8%	5,6%



Fonte: Abrasce

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas /m² de R\$ 1.027 em agosto, o que representa um crescimento de 7,9%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de agosto 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 10,2% neste indicador. No acumulado do ano, observamos um crescimento de 4,8% no primeiro critério e de 9,2%, considerando o portfólio atual do Fundo.

Vacância: O fundo encerrou o semestre com 6,4% da ABL vaga vs. 6,6% em agosto, o que corresponde a uma redução de 189m² na ABL vaga. Os principais responsáveis por esta redução foram os shoppings Goiabeiras, Mooca e Tivoli.

NOI/m²: Em agosto, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 72,3/ m², um crescimento de 9,8%, considerando portfólio atual vs. o de agosto de 2019. Já no acumulado do ano, o crescimento foi de 8,4% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: I Fashion Novo Hamburgo, Suzano, São Bernardo e Mooca.

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

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

Agosto - 2022					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Ago/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Ago/19	YTD vs. 2019
Penha	15%	88%	29.899	5,0%	1.305,6	10,3%	13,1%	80,6	1,3%	11,1%
West Plaza ²	14%	89%	36.780	11,6%	682,5	-5,0%	-2,6%	45,3	1,4%	-7,8%*
Pq D. Pedro ^{2 4}	12%	10%	126.917	1,4%	1.133,5	14,5%	9,8%	110,9	3,3%	13,5%
São Bernardo	8%	35%	42.859	3,1%	929,6	16,0%	11,1%	75,8	39,3%	18,0%
Mooca	8%	20%	42.066	1,0%	1.659,6	28,3%	24,2%	132,4	31,6%	19,5%
Tivoli	7%	59%	25.665	0,7%	1.099,2	9,9%	7,9%	74,0	26,3%	15,1%
Villa Lobos	7%	15%	28.229	1,9%	2.112,7	23,0%	17,4%	202,1	5,7%	6,4%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	0,9%	1.069,0	12,6%	16,3%	81,9	8,3%	12,8%
I Fashion	4%	49%	20.048	1,0%	1.299,8	19,7%	27,3%	71,0	58,1%	54,4%
Santana ⁴	3%	15%	26.565	4,8%	1.003,7	1,8%	-1,9%	80,3	-7,1%	-1,3%
Suzano	2%	15%	24.533	2,4%	1.016,4	16,3%	12,9%	96,3	43,1%	34,7%
Goiabeiras	2%	54%	26.292	24,2%	339,3	-18,9%	-31,8%	-8,9	na	na
Franca ⁴	0%	0,04%	18.651	0,6%	1.196,7	4,1%	1,8%	97,4	47,2%	9,9%
HGBS^{1 3 4}	-	-	153.488	6,4%	1.027,4	7,9%	4,8%	72,3	9,8%	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 Aliansce Sonae.

* Quando excluímos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 0,9%.

Fonte: Hedge, Administradoras

ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING

Em continuação ao relatório de junho/22 e reiterando o comprometimento com os pilares do ESG, trazemos uma atualização das principais ações realizadas recentemente sobre o tema, tanto por parte dos ativos quanto por parte da gestora e do Fundo.



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)



G

Governance (Governança)

Lixo Eletrônico

O Santana Parque Shopping e o São Bernardo Plaza foram destaque na edição 241 da [revista Shopping Centers](#), publicação da ABRASCE, por sua parceria com a Green Eletron, gestora de logística reversa de eletrônicos. Os Shoppings funcionam como pontos de coleta, onde os clientes podem descartar eletrônicos e pilhas de maneira sustentável.



Be Green

Em setembro, o Be Green do Shopping Parque Dom Pedro, completou 1 ano. Desde sua inauguração, foram colhidas 20 toneladas de hortaliças, livres de agrotóxicos, sendo 2 toneladas doadas para instituições da comunidade. Pela utilização da hidroponia, técnica de cultivo de plantas sem a necessidade de terra, a primeira fazenda urbana de Campinas, com 1.300m², consegue economizar cerca de 90% de água em relação ao método tradicional de cultivo.

Sessões Inclusivas

O Tivoli Shopping recebeu um reconhecimento pela Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste por promover sessões de cinema exclusivas para crianças com Transtorno do Espectro Autista (TEA). As sessões contam com adaptações, como áudio reduzido e algumas luzes acesas, para que as crianças com TEA possam desfrutar da experiência de uma maneira mais agradável.



Educa Penha

Em parceria com o SENAC, o Shopping Penha promoveu diversos workshops nos meses de julho, agosto e setembro. A iniciativa ajuda a desenvolver e integrar comunidade do entorno e Shopping. Os workshops foram gratuitos, com frequência semanal e ministrados por professores do próprio SENAC.

Auditoria

Visando aprimorar tanto o mecanismo de coleta de dados quanto a apuração e cálculo do aluguel percentual dos lojistas, está sendo implantado em diversos Shoppings do Fundo uma solução de auditoria digital, integrada diretamente aos sistemas dos lojistas. Além da automatização do processo e informação de vendas em tempo real, tal ferramenta introduz potencial ganho condominial, com uma equipe de auditoria presencial mais leve, e um direcionamento comercial mais acurado, a partir da análise dos dados capturados.



Eficiência Energética

O Shopping Penha foi homenageado na premiação organizada pela Smacna Brasil, associação técnico-científica que desenvolve e difunde tecnologias avançadas de tratamento de ar. A premiação destaca as empresas que melhor atendem os requisitos de preservação ambiental e de eficiência energética relacionados a sistemas HVAC. No caso do Penha, foi apurada uma redução de cerca de 25% no consumo de energia decorrente dessa e de outras ações voltadas para uma maior eficiência energética, trazendo redução de custos aos lojistas.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,35 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 17 de outubro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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.

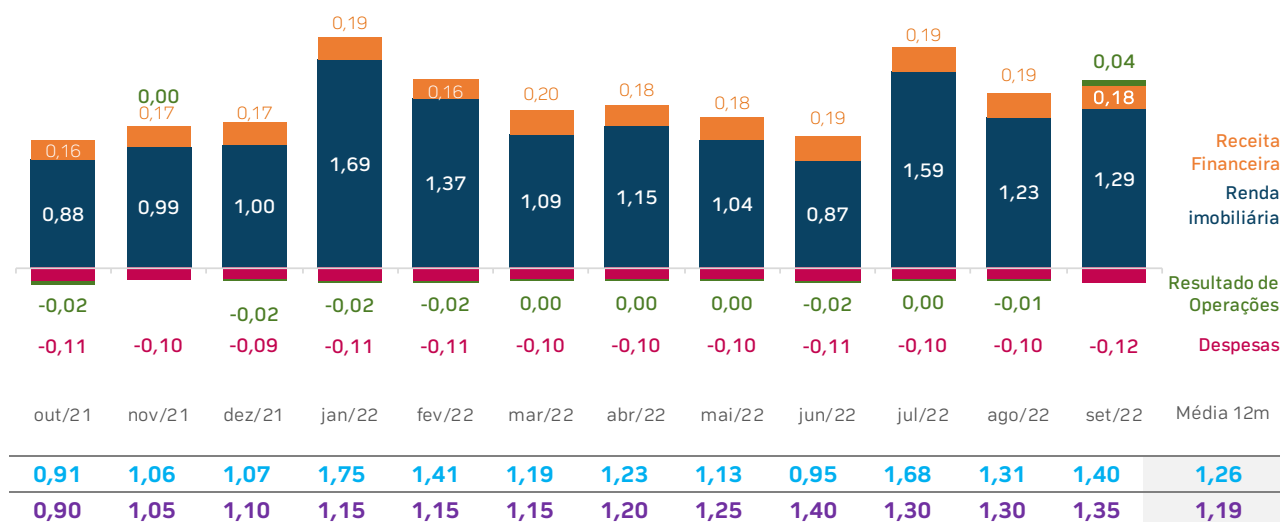
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	set-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	12.909.535	113.203.787	141.910.242
Imóveis	9.538.482	84.133.137	105.750.513
FII's Estratégicos - Rendimento	3.371.052	29.070.650	36.159.730
Outras Receitas	1.847.602	16.781.337	21.832.071
FII's Líquidos - Rendimento	1.491.489	13.904.223	18.240.881
CRI	212.645	1.800.409	2.379.985
LCI	-	-	454
Renda Fixa	143.468	1.076.705	1.210.751
Total de Despesas	(1.162.976)	(9.256.471)	(12.169.628)
Resultado Operacional	13.594.160	120.728.653	151.572.685
Lucro Operações	437.550	(270.323)	(728.264)
Imóveis	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	437.309	437.309	437.309
FII's Líquidos - Ganho de Capital	528	(705.830)	(1.163.172)
IR Ganho FII's	(287)	(1.802)	(2.401)
Resultado HGBS11	14.031.711	120.458.330	150.844.421
Rendimento HGBS11	13.500.000	112.500.000	143.000.000
Resultado Médio / Cota	1,40	1,34	1,26
Rendimento Médio / Cota	1,35	1,25	1,19

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FII's Estratégico - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FII's HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. **Outras Receitas:** FII's Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FII's 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)



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

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, aumentamos a faixa de estimativa de rendimentos mensal para próximos meses de 2022 para entre R\$ 1,35 a R\$ 1,45 / 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\$ 1,62 / cota de resultado caixa gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,35 em 30 de setembro de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em ago-22	15.681	1,57
(+) Resultado gerado set-22	14.039	1,40
(-) Rendimento anunciado set-22	13.500	1,35
Lucro acumulado em set-22	16.220	1,62

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.

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 216,00**.

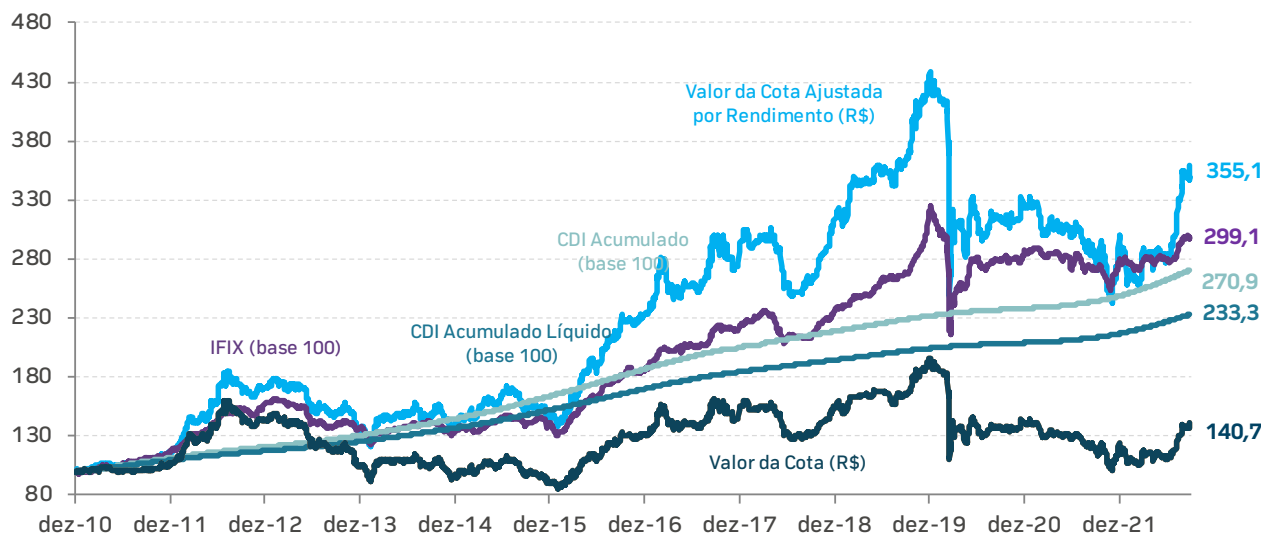
Hedge Brasil Shopping FII	set/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	215,00	191,91	182,09	100,00
Renda Acumulada	0,60%	5,73%	7,58%	217,55%
Ganho de Capital Líquido	0,37%	10,04%	14,90%	92,80%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,98%	16,22%	23,28%	907,18%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,41%	22,19%	23,28%	15,73%
% CDI Líquido	108%	216%	253%	384%
Retorno Total Bruto	1,1%	18,3%	26,2%	333,6%
IFIX	0,5%	6,6%	10,1%	199,1%¹
% IFIX	219%	276%	259%	130,1%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

² Performance do Fundo desde dez-2010, data da criação do IFIX.

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.

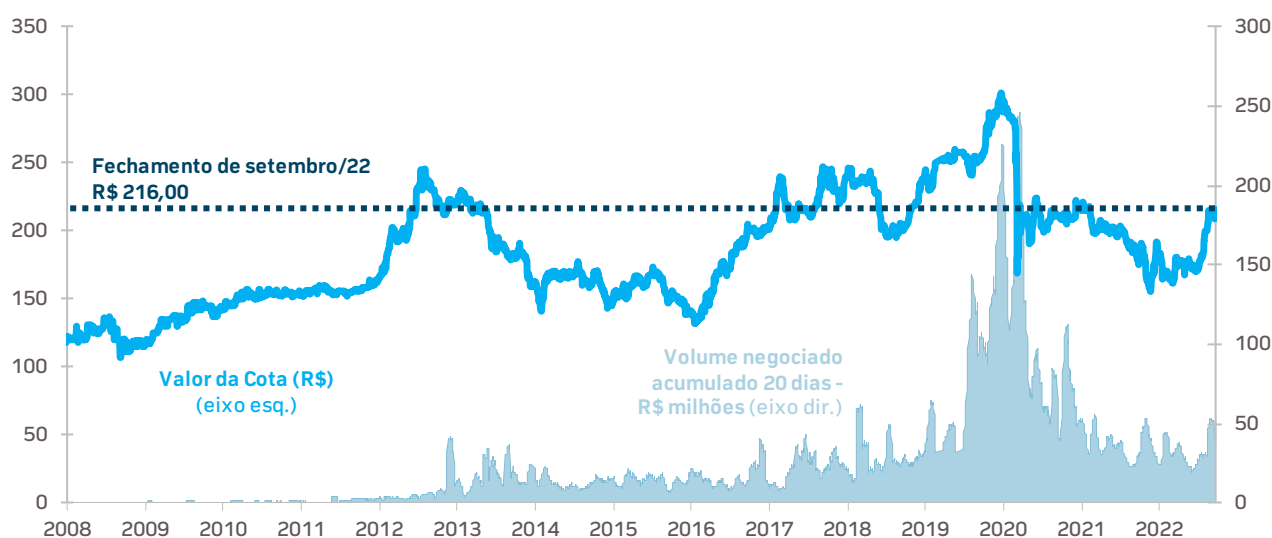


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 216,00**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,2 bilhões. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 218,37**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 24,8% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 447 milhões.

Negociação B3	set/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	57,8	328,7	447,4
Giro (em % do total de cotas)	2,7%	18,0%	24,8%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

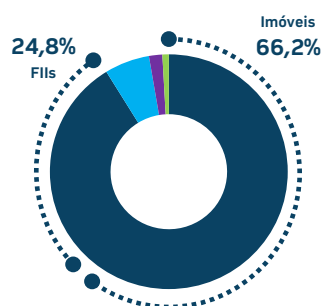
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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)

91,0% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,0% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

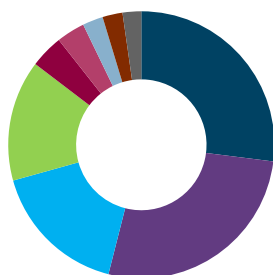


Estratégicos	91,0%
FII's Líquidos	6,1%
CRIs	1,8%
Fundos RF	1,1%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



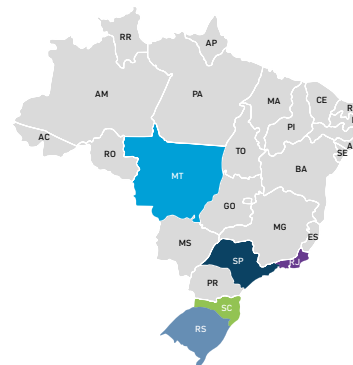
DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



brMalls	28%
AD Shopping	27%
Aliansce Sonae	17%
Lumine	14%
Iguatemi	4%
SYN	3%
Floripa	3%
HBR	2%
Soul Malls	2%

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.

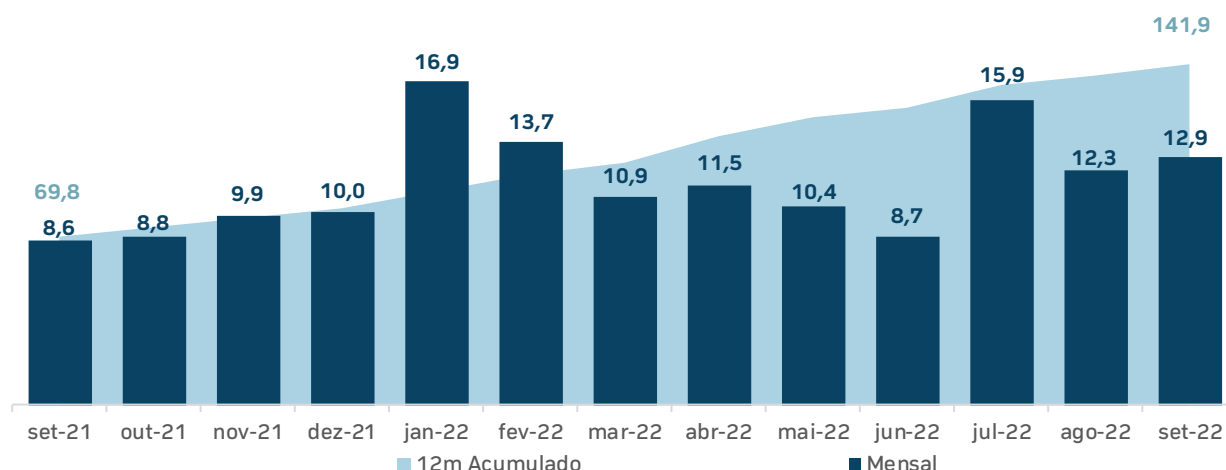
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%



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.

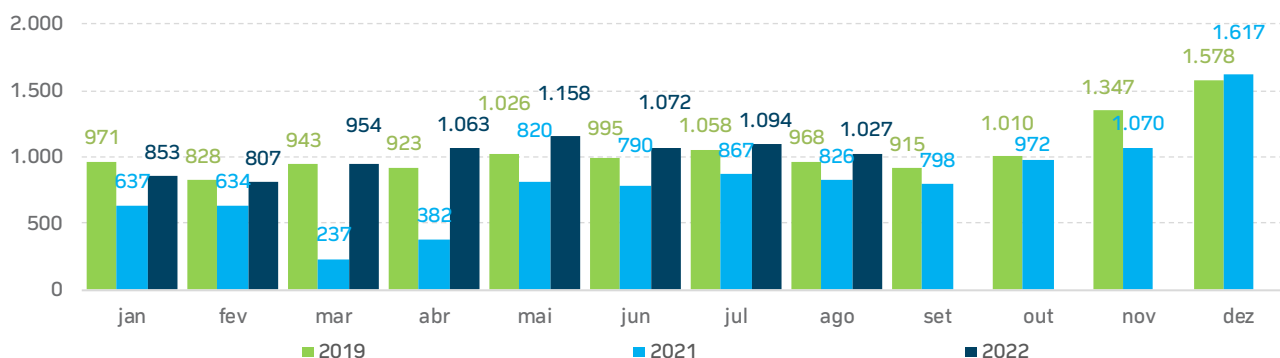
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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\$)

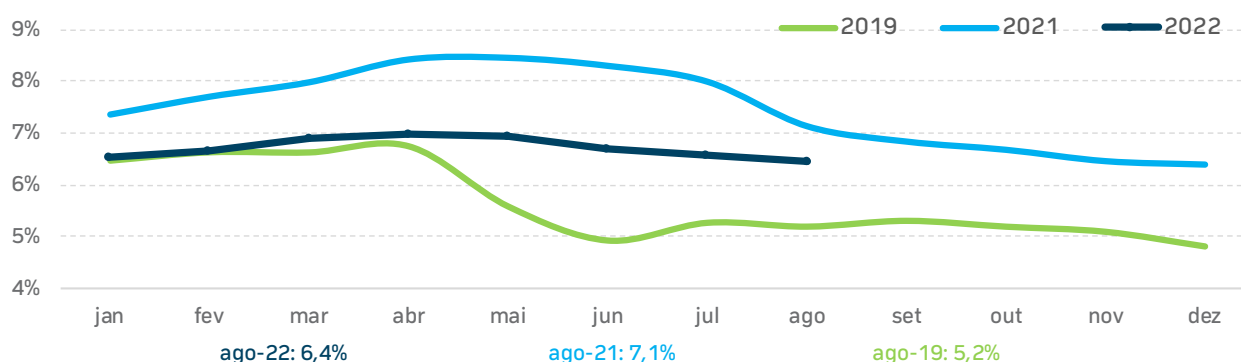
As vendas / m² do Fundo apresentaram crescimento de 7,9% em relação a agosto de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 10,2% neste indicador no mês.

Os principais destaques de vendas/m² em agosto de 2022, quando comparados com agosto de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Mooca (+28%) e Villa Lobos (+23%).



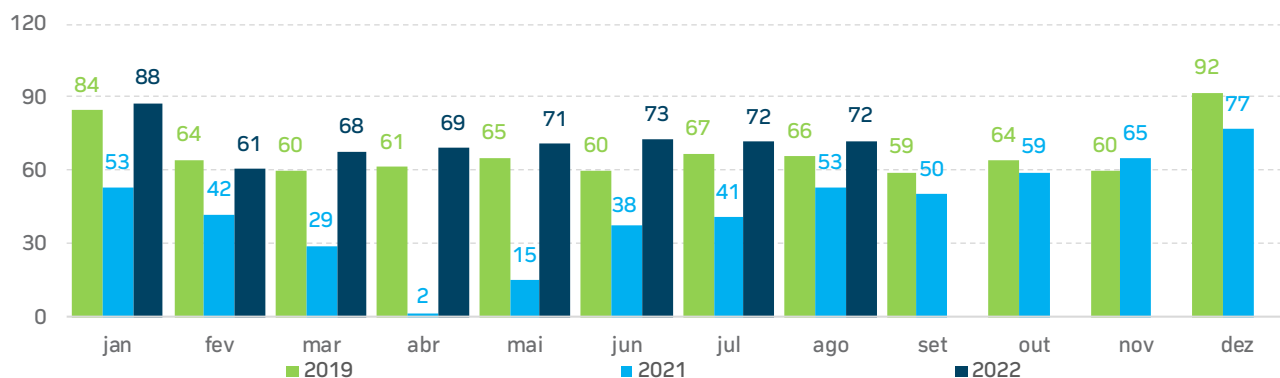
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,4% vs. 6,6% no mês anterior. Os principais responsáveis por esta redução foram: Goiabeiras e Mooca



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 9,8% em relação a agosto de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta variação de 8,4% vs. mesmo período de 2019.



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

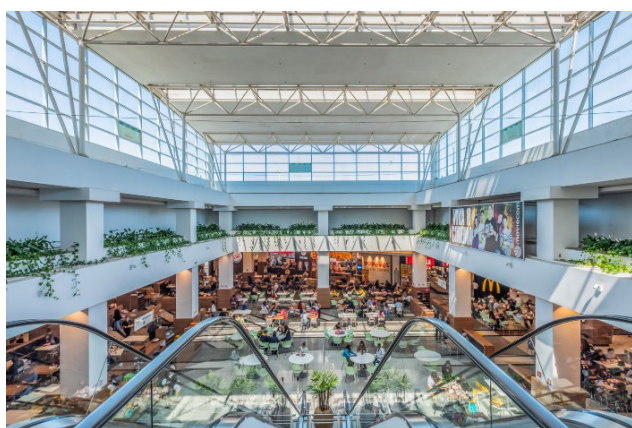
Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região. Em agosto, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 1,9% superior ao realizado em ago-19. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 11,9% superior ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87%	29,9 mil m ²	169	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

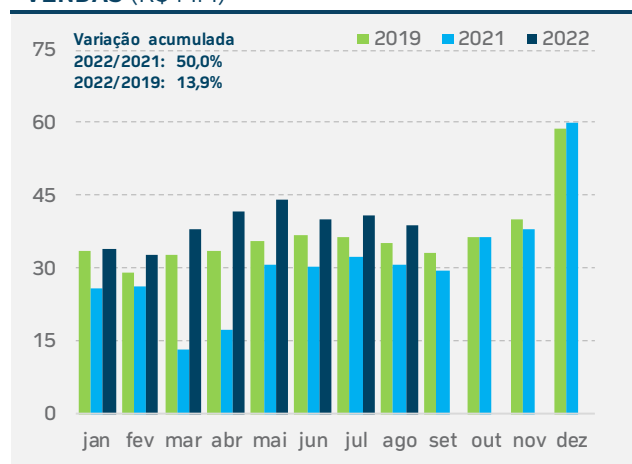


Fotos: Maurício Moreno

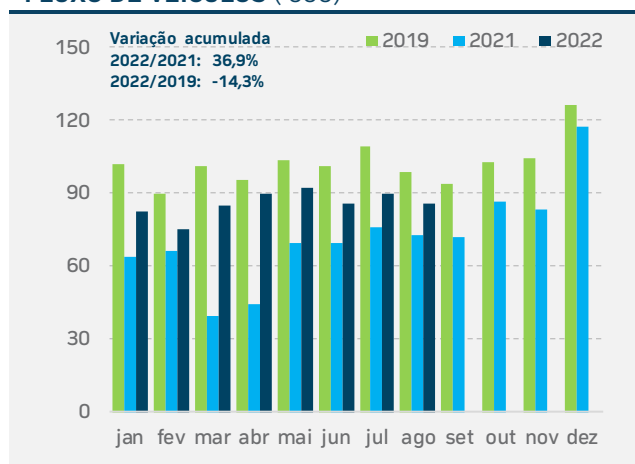
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.944.025	1.402.153	39%	15.254.951	10.006.160	52%
Aluguel complementar	151.227	117.354	29%	1.370.017	827.561	66%
Aluguel quiosques/stands	362.352	337.821	7%	2.934.816	1.944.809	51%
Outras receitas	26.771	11.844	126%	319.946	393.179	-19%
Receitas totais	2.484.375	1.869.173	33%	19.879.730	13.171.708	51%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(146.613)	(222.368)	-34%	(1.282.566)	(1.952.079)	-34%
Outras despesas	(204.460)	(160.712)	27%	(1.798.385)	(1.169.905)	54%
Despesas totais	(351.073)	(383.081)	-8%	(3.080.951)	(3.121.984)	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.133.302	1.486.092	44%	16.798.779	10.049.724	67%
Resultado estacionamento	275.814	199.288	38%	2.218.045	927.774	139%
NOI + estacionamento	2.409.116	1.685.380	43%	19.016.825	10.977.498	73%
Benfeitorias	(636.132)	(579.943)	10%	(1.627.648)	(1.685.737)	-3%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.772.984	1.105.437	60%	17.389.176	9.291.761	87%

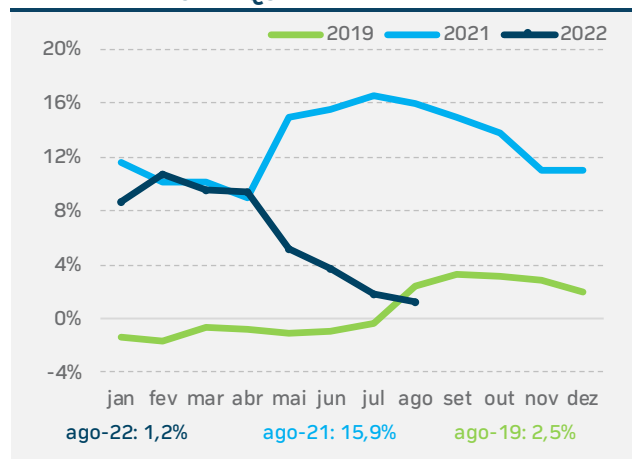
VENDAS (R\$ MM)



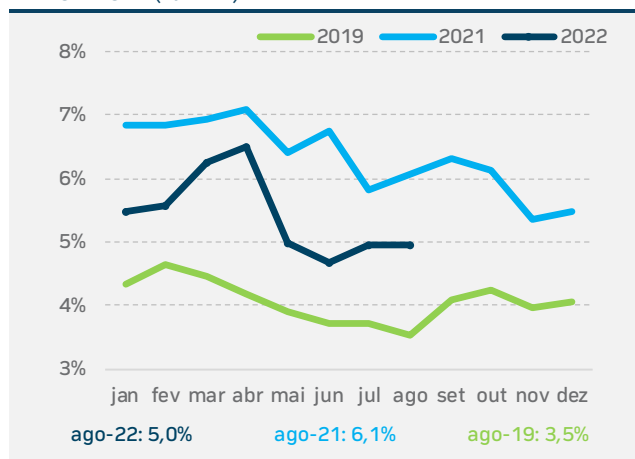
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

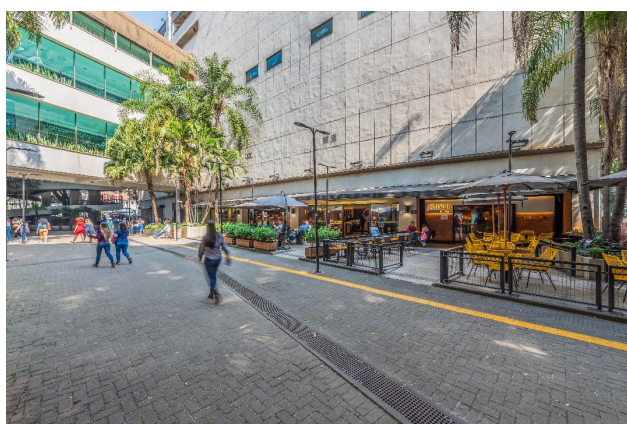
Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento. Em agosto, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 1,6% em relação a agosto de 2019. No ano, o shopping acumula queda no resultado operacional de 8,2% vs. mesmo período de 2019. No entanto, quando excluimos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 0,9%.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m ²	173	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

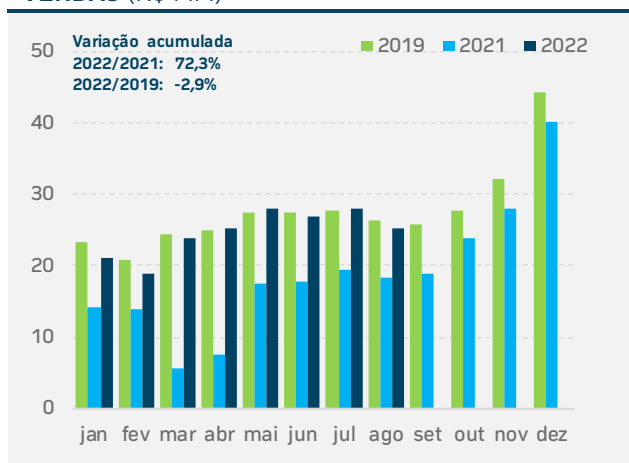


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

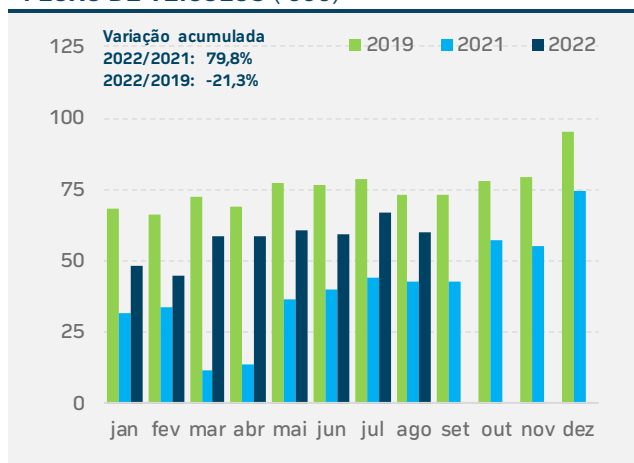
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 12% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.255.478	1.085.153	16%	10.122.943	7.018.403	44%
Aluguel complementar	266.887	69.143	286%	1.868.018	407.233	359%
Aluguel quiosques/stands	350.114	357.701	-2%	2.864.573	2.004.762	43%
Outras receitas	15.334	8.629	-	122.471	54.883	123%
Receitas totais	1.887.813	1.520.625	24%	14.978.005	9.485.281	58%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(490.373)	(927.527)	-47%	(3.028.475)	(6.627.288)	-54%
Outras despesas	(238.095)	(131.073)	82%	(1.695.401)	(1.343.780)	26%
Despesas totais	(728.468)	(1.058.600)	-31%	(4.723.877)	(7.971.068)	-41%
Resultado operacional (NOI)	1.159.345	462.026	151%	10.254.129	1.514.213	577%
Resultado estacionamento	505.651	268.319	88%	3.825.580	1.387.239	176%
NOI + estacionamento	1.664.996	730.345	128%	14.079.709	2.901.452	385%
Benfeitorias	(10.433)	(23.515)	-56%	(111.965)	(217.929)	-49%
Resultado não operacional	-	(10.974)	-100%	-	(129.099)	-100%
Fluxo de caixa total	1.654.563	695.856	138%	13.967.744	2.554.424	447%

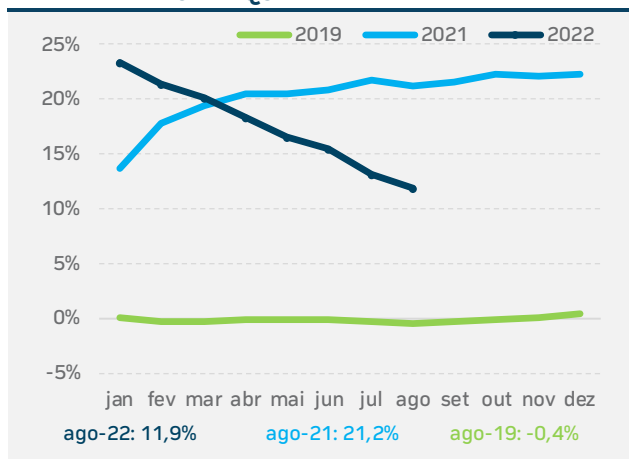
VENDAS (R\$ MM)



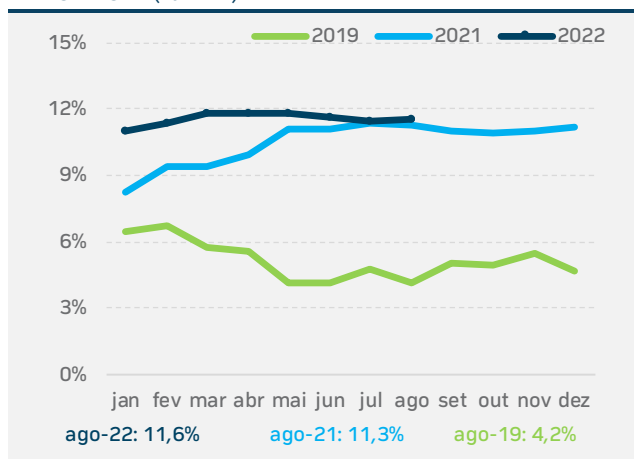
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

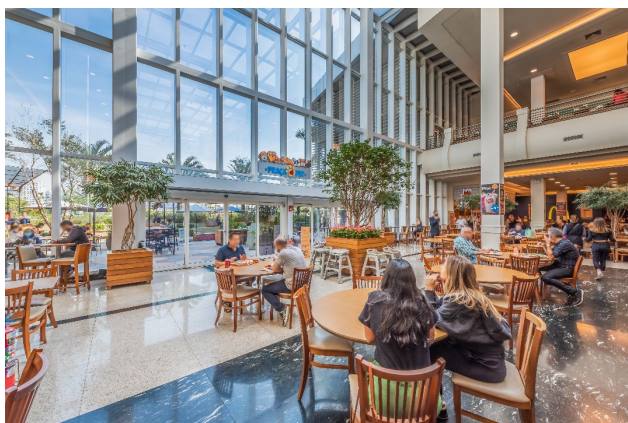
Localizado em um dos mais tradicionais bairros de São Paulo, o empreendimento é um dos principais centros de compras da zona leste da cidade e conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes e lazer. Em agosto, o Mooca foi um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 29% vs. ago-19. No mesmo período, o resultado operacional apresentou crescimento de 32%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 20% vs. mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 20%	ABL TOTAL 42,1 mil m ²	OPERAÇÕES 217	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

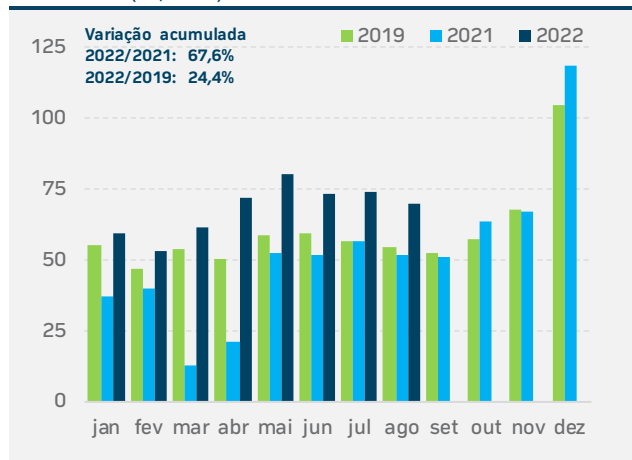


Fotos: Maurício Moreno.

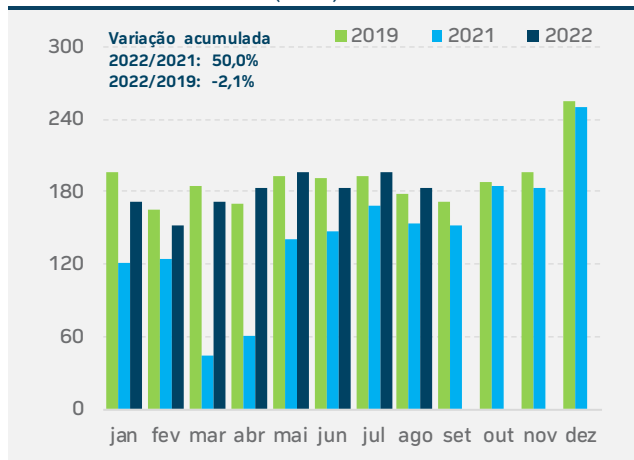
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago- 21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.657.914	3.916.189	19%	36.745.139	20.651.105	78%
Aluguel complementar	350.772	25.554	1273%	2.437.567	525.592	364%
Aluguel quiosques/stands	655.924	544.229	21%	5.256.276	2.858.510	84%
Outras receitas	89.584	148.232	-40%	994.364	967.561	3%
Receitas totais	5.754.194	4.634.203	24%	45.433.346	25.002.769	82%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(138.768)	(255.935)	-46%	(848.912)	(1.323.684)	-36%
Outras despesas	(1.364.964)	(1.645.444)	-17%	(10.642.522)	(9.525.385)	12%
Despesas totais	(1.503.732)	(1.901.379)	-21%	(11.491.434)	(10.849.069)	6%
Resultado operacional (NOI)	4.250.462	2.732.824	56%	33.941.912	14.153.700	140%
Resultado estacionamento	1.318.561	1.084.490	22%	9.968.019	5.752.477	73%
NOI + estacionamento	5.569.023	3.817.314	46%	43.909.931	19.906.177	121%
Benfeitorias	(266.974)	(9.130)	2824%	(1.197.690)	(10.599)	11201%
Resultado não operacional	(139.336)	68	-	167.735	(3.726)	-
Fluxo de caixa total	5.162.713	3.808.252	36%	42.879.976	19.891.853	116%

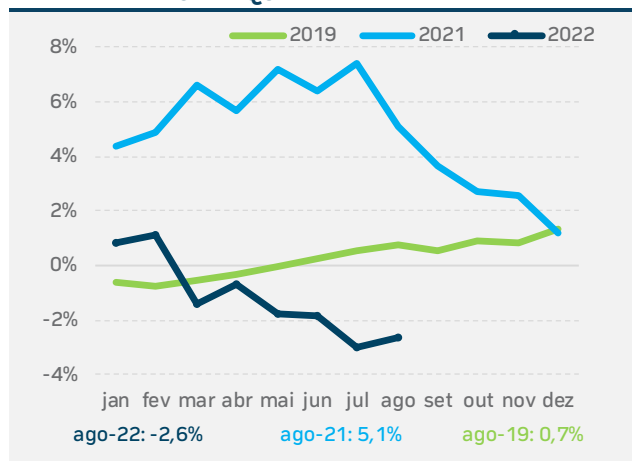
VENDAS (R\$ MM)



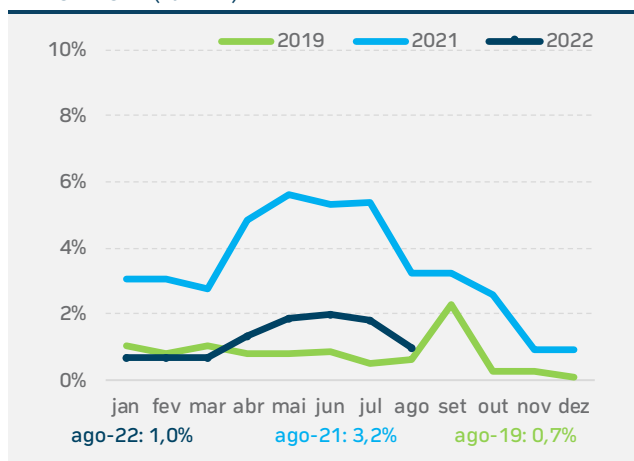
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 39% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 18% em relação ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 35%	ABL TOTAL 42,9 mil m ²	OPERAÇÕES 188	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

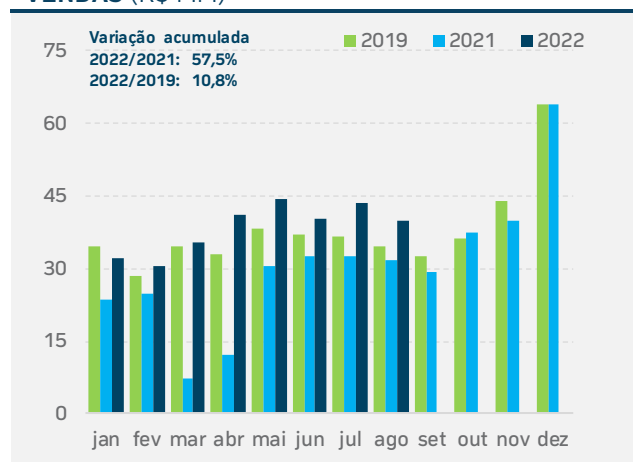


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

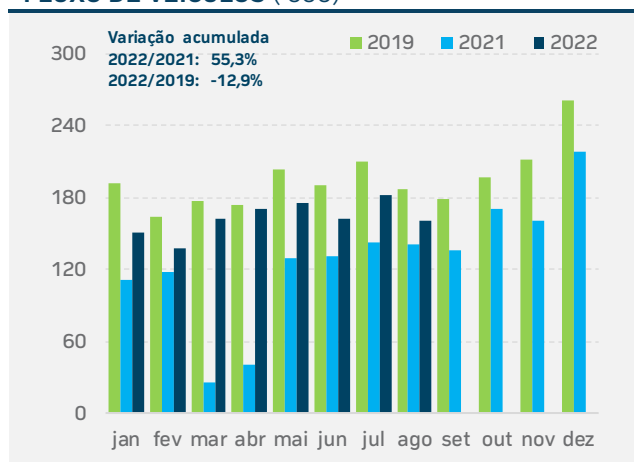
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Varição vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.291.564	1.983.070	16%	17.873.052	10.288.963	74%
Aluguel complementar	182.474	65.076	180%	1.568.506	878.530	79%
Aluguel quiosques/stands	353.907	180.079	97%	2.566.132	1.266.841	103%
Outras receitas	17.457	23.655	-26%	380.778	527.870	-28%
Receitas totais	2.845.401	2.251.880	26%	22.388.467	12.962.205	73%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(172.057)	(659.807)	-74%	(1.104.126)	(3.268.796)	-66%
Outras despesas	(343.051)	(204.830)	67%	(2.653.142)	(2.197.015)	21%
Despesas totais	(515.108)	(864.637)	-40%	(3.757.268)	(5.465.811)	-31%
Resultado operacional (NOI)	2.330.293	1.387.244	68%	18.631.200	7.496.393	149%
Resultado estacionamento	918.914	544.601	69%	6.413.396	3.102.084	107%
NOI + estacionamento	3.249.208	1.931.845	68%	25.044.596	10.598.477	136%
Benfeitorias	(2.349)	(245.290)	-99%	(176.142)	(476.137)	-63%
Resultado não operacional	3.513	37.387	-91%	16.502	125.697	-87%
Fluxo de caixa total	3.250.371	1.723.942	89%	24.884.956	10.248.037	143%

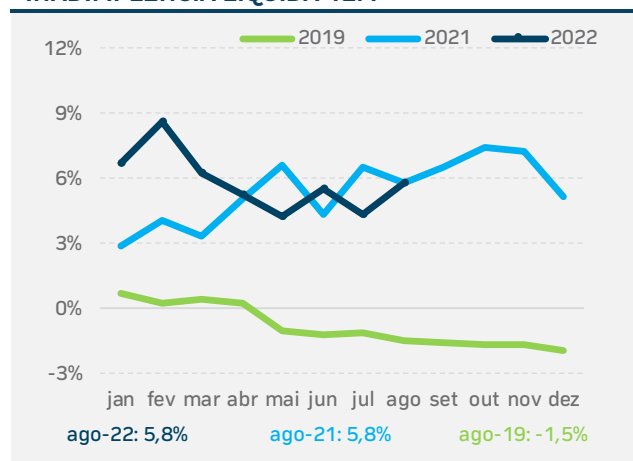
VENDAS (R\$ MM)



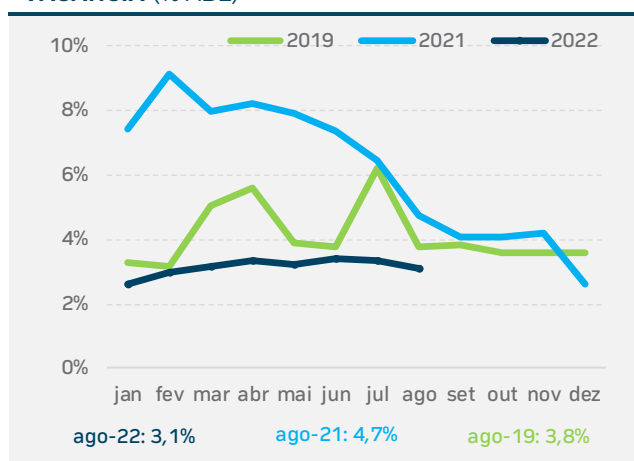
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

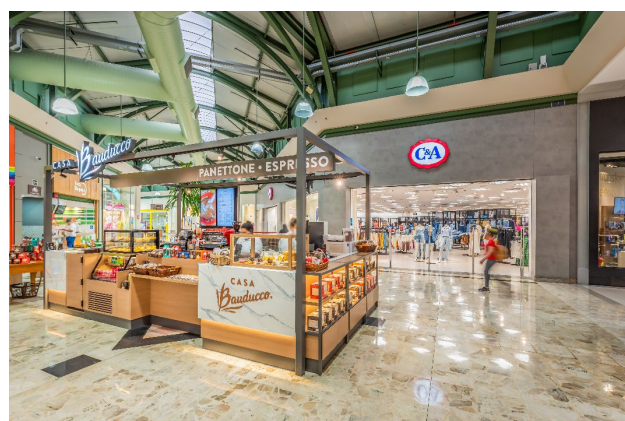
O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e tivemos duas importantes inaugurações, com aumento de ABL para o empreendimento: Centauro e Coco Bambu. No mês, o NOI + Estacionamento do Tivoli apresentou crescimento de 36% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 24% em relação ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,7 mil m ²	143	1998	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

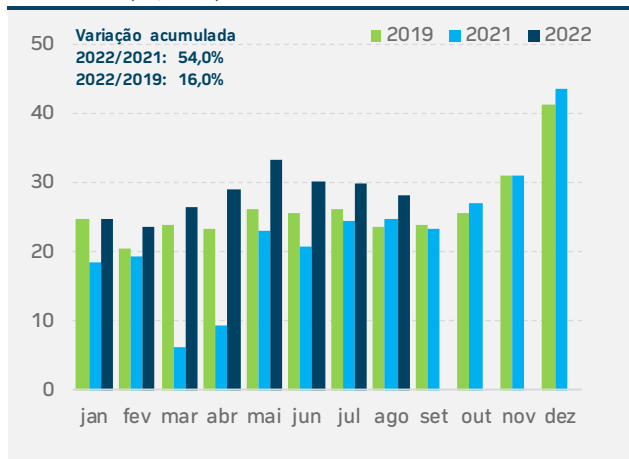


Fotos: Maurício Moreno

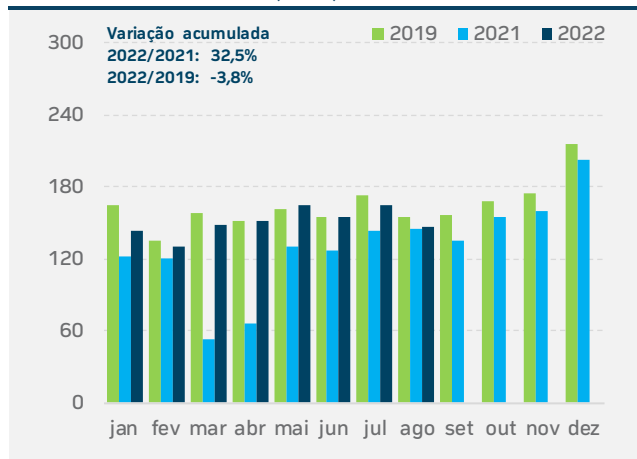
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.383.729	1.119.337	24%	10.038.517	5.780.682	74%
Aluguel complementar	91.565	93.746	-2%	1.217.925	732.795	66%
Aluguel quiosques/stands	216.980	188.800	15%	1.701.945	879.644	93%
Outras receitas	16.473	6.907	139%	286.789	46.338	519%
Receitas totais	1.708.746	1.408.789	21%	13.245.176	7.439.458	78%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.101)	(53.791)	-3%	(418.519)	(653.647)	-36%
Outras despesas	(148.251)	(121.148)	22%	(1.467.019)	(1.009.427)	45%
Despesas totais	(200.353)	(174.939)	15%	(1.885.538)	(1.663.074)	13%
Resultado operacional (NOI)	1.508.394	1.233.850	22%	11.359.637	5.776.384	97%
Resultado estacionamento	389.956	357.775	9%	3.178.041	2.289.761	39%
NOI + estacionamento	1.898.350	1.591.625	19%	14.537.679	8.066.145	80%
Benfeitorias	(111.360)	(142.697)	-22%	(1.818.746)	(2.688.385)	-32%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.786.989	1.448.928	23%	12.718.932	5.377.760	137%

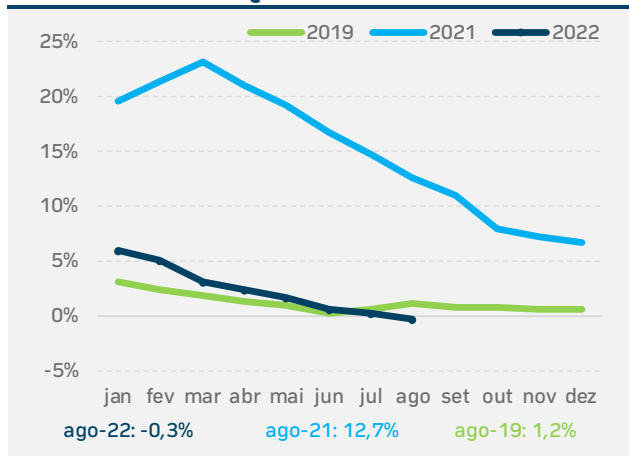
VENDAS (R\$ MM)



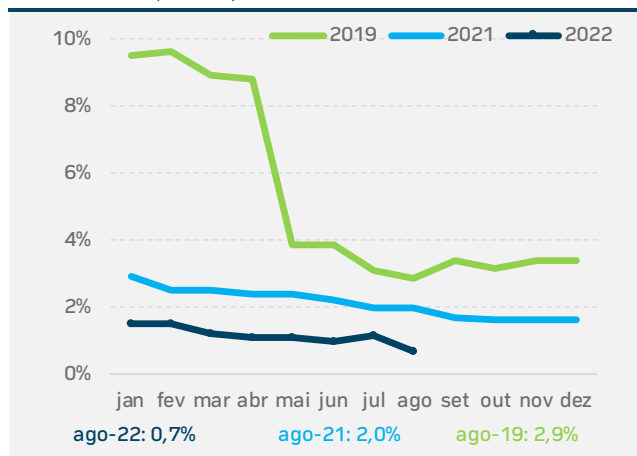
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 agosto, o resultado do shopping ficou 4% acima do realizado em ago-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

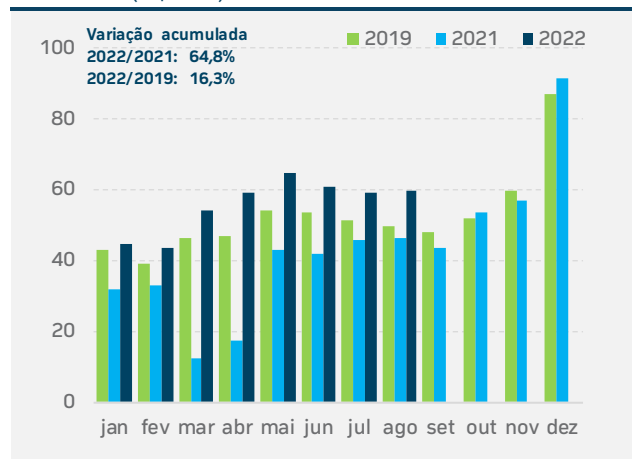


Fotos: Maurício Moreno.

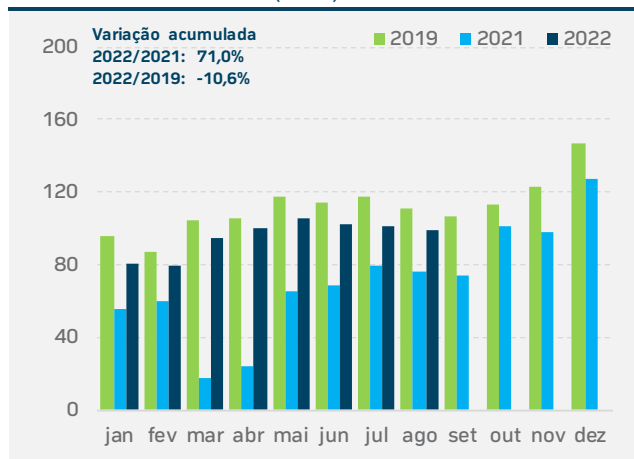
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Varição vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.092.861	2.951.312	39%	31.965.850	17.514.689	83%
Aluguel complementar	443.452	117.590	277%	3.526.574	926.941	280%
Aluguel quiosques/stands	507.390	240.411	111%	4.532.282	2.231.397	103%
Outras receitas	75.478	28.325	166%	556.962	685.414	-19%
Receitas totais	5.119.181	3.337.638	53%	40.581.669	21.358.442	90%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(82.187)	(186.064)	-56%	(3.123.383)	(5.163.190)	-40%
Outras despesas	(509.660)	(195.635)	161%	(3.391.587)	(1.674.853)	103%
Despesas totais	(591.846)	(381.699)	55%	(6.514.970)	(6.838.043)	-5%
Resultado operacional (NOI)	4.527.335	2.955.939	53%	34.066.699	14.520.399	135%
Resultado estacionamento	1.176.595	938.818	25%	9.278.880	4.453.871	108%
NOI + estacionamento	5.703.930	3.894.758	46%	43.345.578	18.974.270	128%
Benfeitorias	(1.568.578)	(1.633.637)	-4%	(8.586.269)	(4.157.510)	107%
Resultado não operacional	135.686	(228.632)	-	653.332	(430.941)	-
Fluxo de caixa total	4.271.039	2.032.488	110%	35.412.641	14.385.819	146%

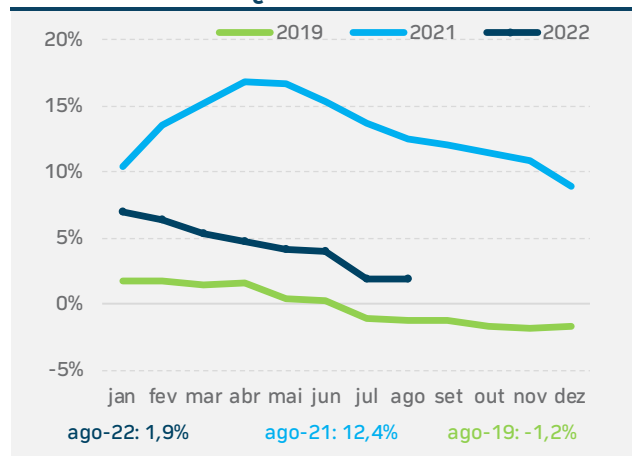
VENDAS (R\$ MM)



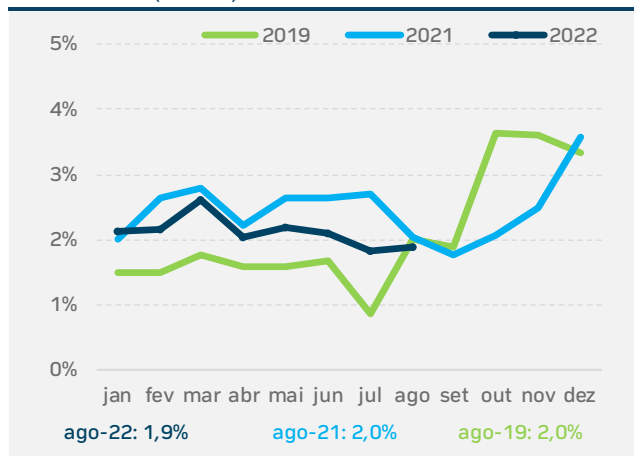
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O shopping vem se destacando no portfólio nos últimos anos, com indicadores operacionais superando números do período pré pandemia. Em agosto, o shopping apresentou resultado 10% superior ao realizado em ago-19. No acumulado até agosto, 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	138	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

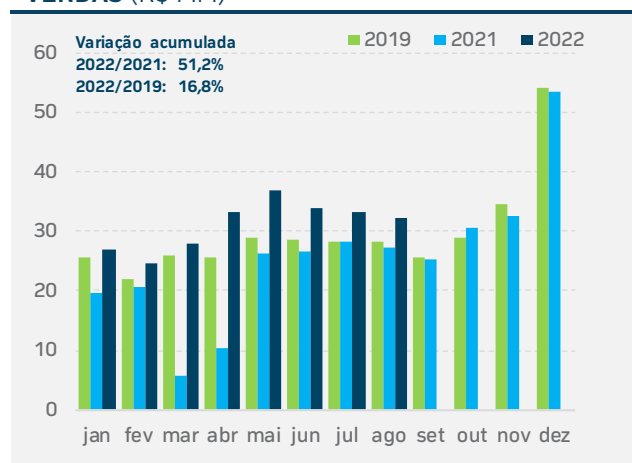


Fotos: Maurício Moreno.

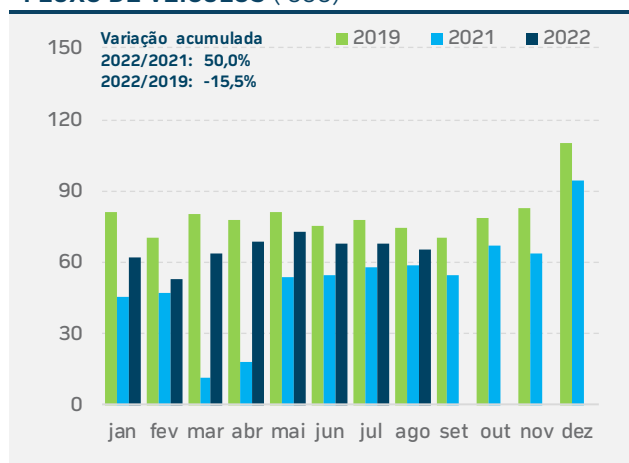
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.009.257	1.878.272	7%	16.701.903	10.860.725	54%
Aluguel complementar	77.199	72.595	6%	783.032	510.195	53%
Aluguel quiosques/stands	307.651	291.956	5%	2.981.498	2.269.216	31%
Outras receitas	43.603	46.670	-7%	2.000.927	382.270	423%
Receitas totais	2.437.709	2.289.493	6%	22.467.361	14.022.407	60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(39.695)	(65.052)	-39%	(569.939)	(593.215)	-4%
Outras despesas	(248.032)	(189.634)	31%	(2.009.962)	(1.340.754)	50%
Despesas totais	(287.727)	(254.686)	13%	(2.579.901)	(1.933.969)	33%
Resultado operacional (NOI)	2.149.982	2.034.807	6%	19.887.459	12.088.438	65%
Resultado estacionamento	316.176	235.385	34%	2.405.865	1.203.662	100%
NOI + estacionamento	2.466.158	2.270.192	9%	22.293.324	13.292.100	68%
Benfeitorias	(469.802)	-	-	(3.674.386)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.996.356	2.270.192	-12%	18.618.938	13.292.100	40%

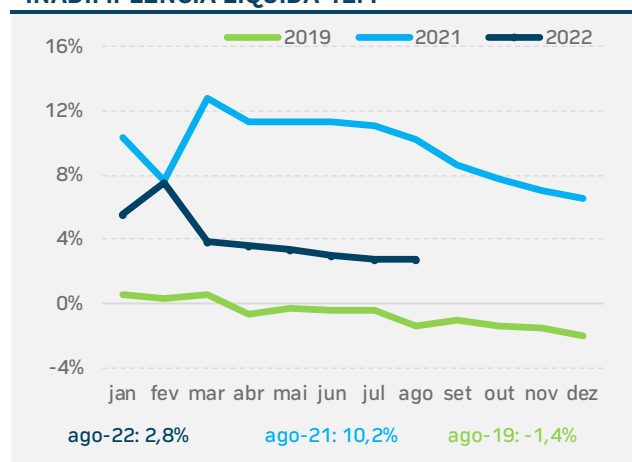
VENDAS (R\$ MM)



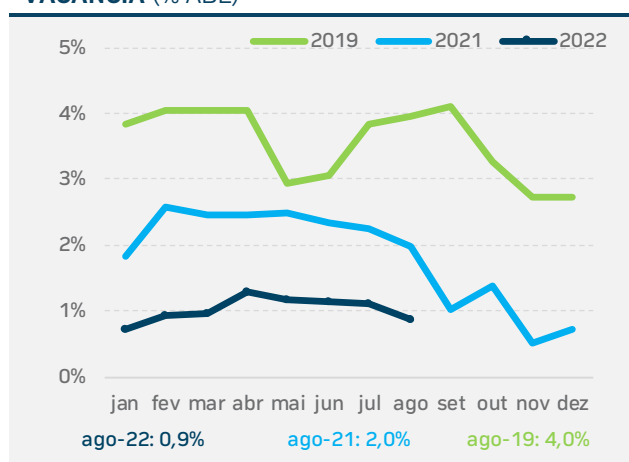
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 e vem sendo destaque desde 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos, inclusive em relação ao período pré pandemia. O Outlet segue sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo. Em agosto, o resultado do outlet ficou 58% acima do observado em agosto 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

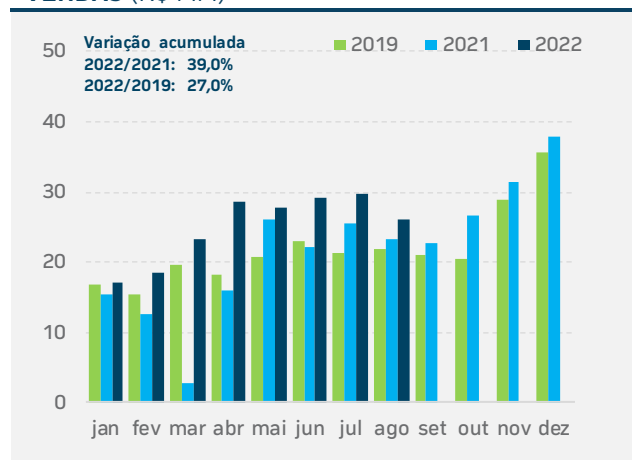
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



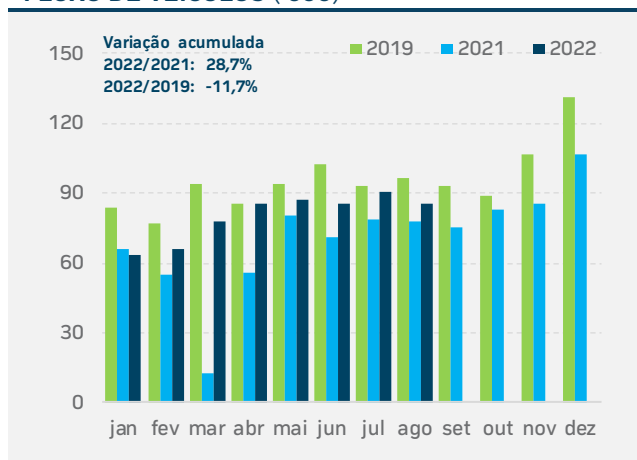
I FASHION OUTLET (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.024.383	875.461	17%	7.921.080	5.216.614	52%
Aluguel complementar	465.722	269.737	73%	3.291.080	2.006.488	64%
Aluguel quiosques/stands	61.028	50.311	21%	578.719	254.195	128%
Outras receitas	3.460	3.768	-8%	64.466	165.250	-61%
Receitas totais	1.554.594	1.199.277	30%	11.855.345	7.642.546	55%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(12.994)	(90.998)	-86%	(293.529)	(739.461)	-60%
Outras despesas	(117.241)	(276.646)	-58%	(877.932)	(800.107)	10%
Despesas totais	(130.235)	(367.645)	-65%	(1.171.461)	(1.539.568)	-24%
Resultado operacional (NOI)	1.424.359	831.633	71%	10.683.884	6.102.979	75%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.424.359	831.633	71%	10.683.884	6.102.979	75%
Benfeitorias	(2.600)	-	-	(100.992)	-	-
Resultado não operacional	3.370	1.455	132%	23.345	1.276	1729%
Fluxo de caixa total	1.425.129	833.087	71%	10.606.237	6.104.255	74%

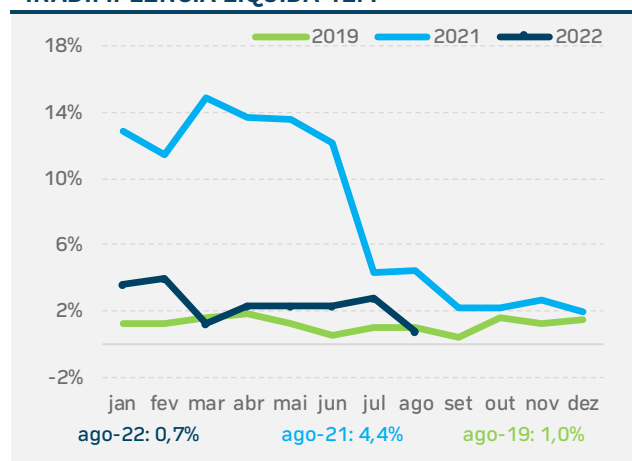
VENDAS (R\$ MM)



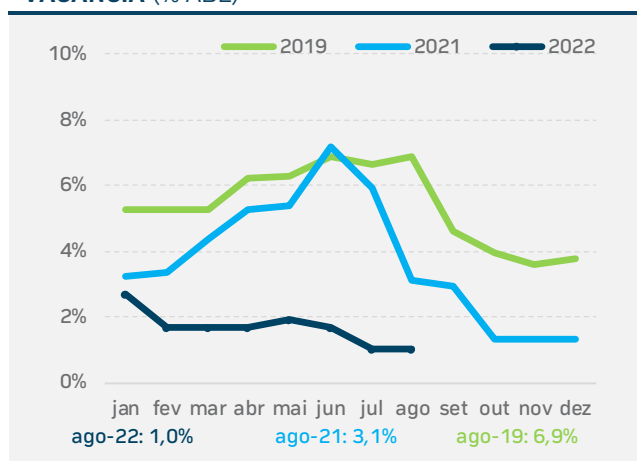
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

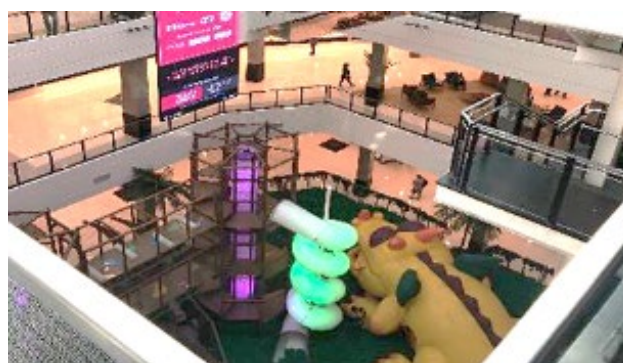
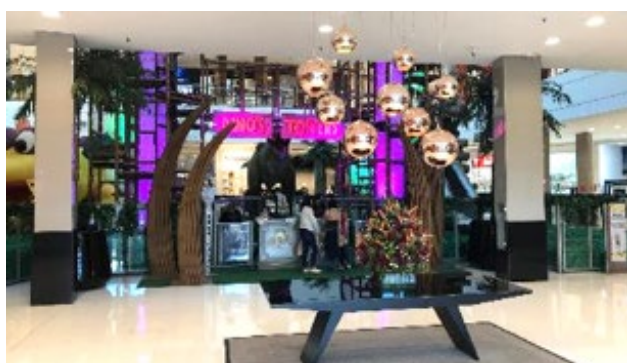
Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em agosto, o shopping apresentou resultado 7% inferior ao realizado em ago-19. No acumulado até agosto, o shopping apresenta resultado operacional 1% inferior ao realizado no mesmo período de 2019.

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

Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo

Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP

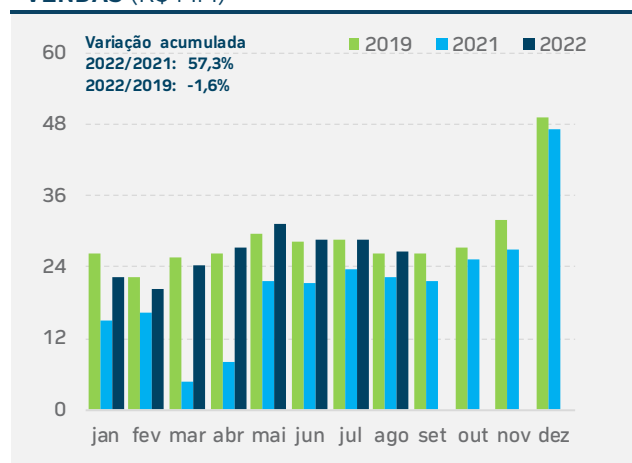
www.santanaparqueshopping.com.br



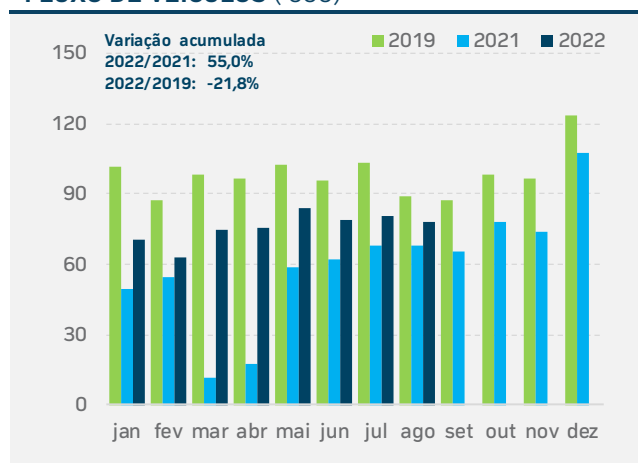
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.505.081	1.201.687	25%	11.858.251	6.774.347	75%
Aluguel complementar	158.252	154.243	3%	1.625.733	1.151.749	41%
Aluguel quiosques/stands	620.745	282.825	119%	3.959.723	1.875.016	111%
Outras receitas	31.235	7.680	307%	1.047.655	135.895	671%
Receitas totais	2.315.313	1.646.435	41%	18.491.362	9.937.007	86%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(474.379)	(386.294)	23%	(2.615.402)	(3.507.902)	-25%
Outras despesas	(269.219)	(134.813)	100%	(2.387.211)	(1.251.447)	91%
Despesas totais	(743.598)	(521.106)	43%	(5.002.613)	(4.759.350)	5%
Resultado operacional (NOI)	1.571.714	1.125.328	40%	13.488.749	5.177.657	161%
Resultado estacionamento	561.058	750.944	-25%	4.604.980	2.251.386	105%
NOI + estacionamento	2.132.773	1.876.272	14%	18.093.729	7.429.044	144%
Benfeitorias	(470.334)	(39.210)	1100%	(1.259.307)	(672.412)	87%
Resultado não operacional	31.821	(255.807)	-	52.562	(257.231)	-
Fluxo de caixa total	1.694.259	1.581.256	7%	16.886.983	6.499.401	160%

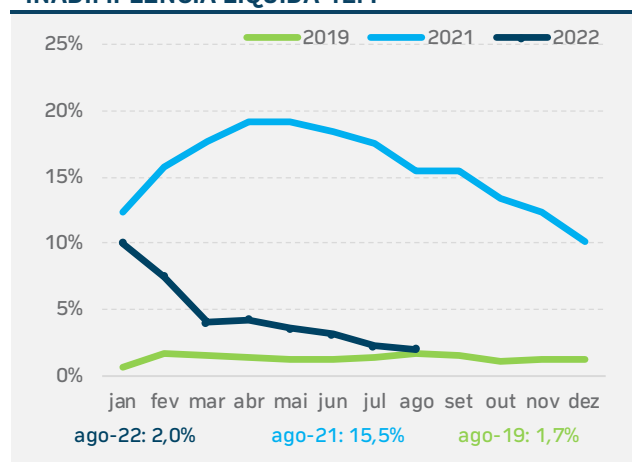
VENDAS (R\$ MM)



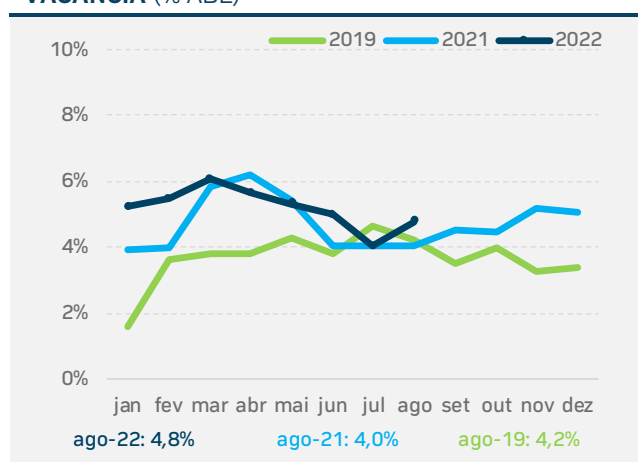
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 agosto, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 46% vs. ago-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 43% no resultado operacional vs. mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	24,0 mil m ²	130	2000	HBR Realty

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

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

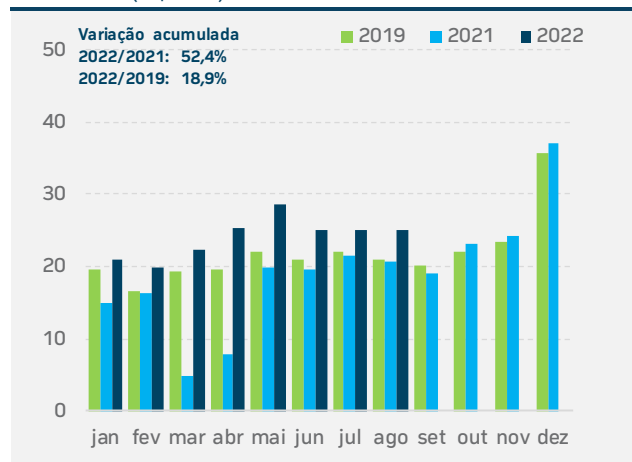
www.suzanoshopping.com.br



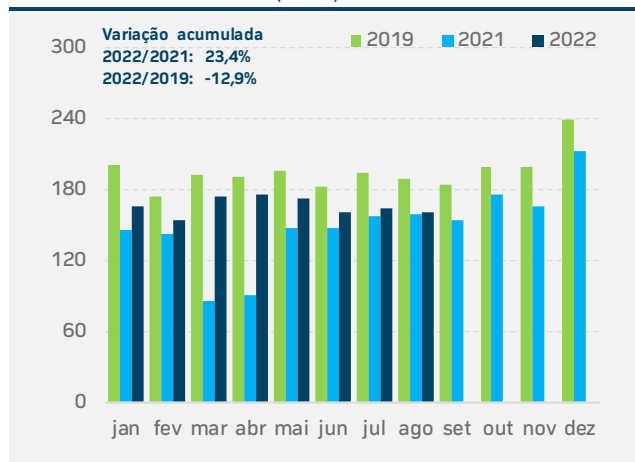
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.490.211	1.023.160	46%	11.852.584	7.219.253	64%
Aluguel complementar	139.319	51.866	169%	920.166	317.294	190%
Aluguel quiosques/stands	343.850	321.971	7%	2.602.668	1.816.440	43%
Outras receitas	127.787	207.105	-38%	1.191.297	1.172.192	2%
Receitas totais	2.101.166	1.604.101	31%	16.566.716	10.525.179	57%
Encargos de lojas vagas e contratuais	97.905	(62.038)	-	362.429	(379.419)	-
Outras despesas	(193.509)	(101.495)	91%	(1.461.492)	(821.133)	78%
Despesas totais	(95.604)	(163.534)	-42%	(1.099.063)	(1.200.552)	-8%
Resultado operacional (NOI)	2.005.563	1.440.568	39%	15.467.653	9.324.628	66%
Resultado estacionamento	358.215	328.147	9%	3.223.435	1.819.851	77%
NOI + estacionamento	2.363.778	1.768.715	34%	18.691.088	11.144.478	68%
Benfeitorias	(63.736)	(135.331)	-53%	(1.804.161)	(489.971)	268%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.300.041	1.633.383	41%	16.886.927	10.654.508	58%

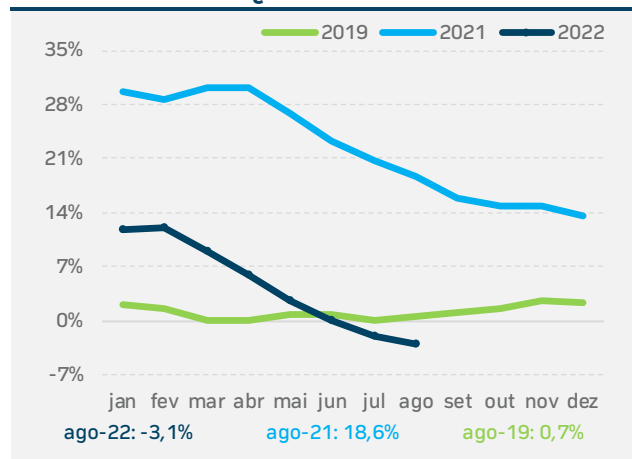
VENDAS (R\$ MM)



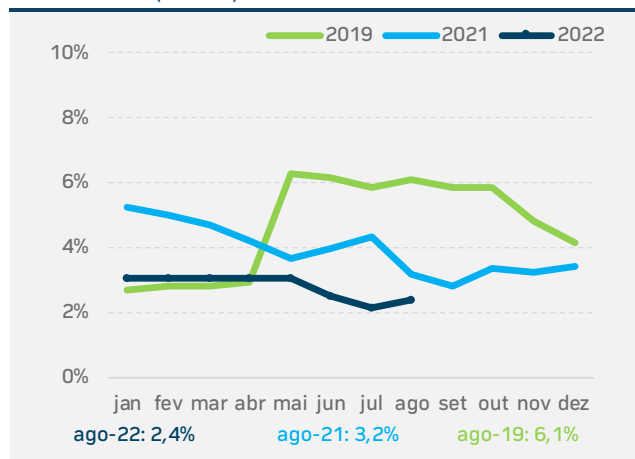
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 agosto, o shopping apresentou resultado negativo de R\$ 235 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

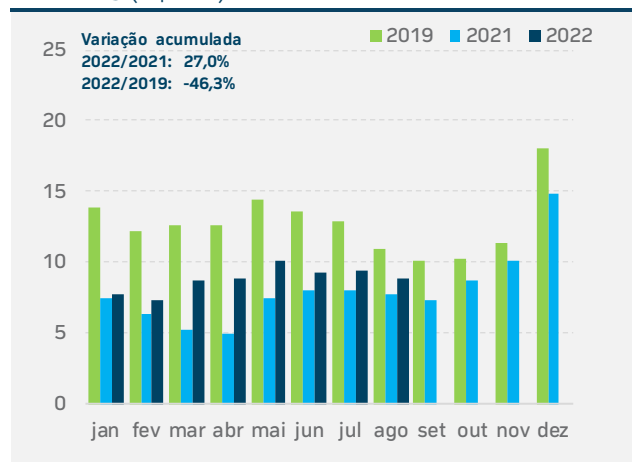
www.goiabeirasshopping.com.br



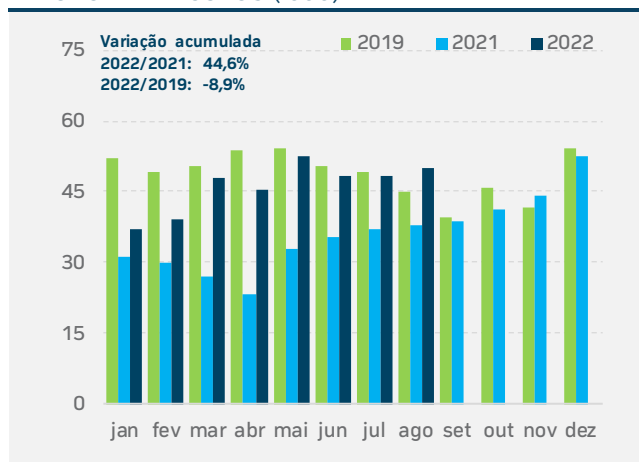
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	248.234	115.266	115%	2.057.112	865.947	138%
Aluguel complementar	103.847	73.686	41%	821.964	574.359	43%
Aluguel quiosques/stands	47.935	96.889	-51%	456.914	680.422	-33%
Outras receitas	9	184	-95%	3.970	31.597	-87%
Receitas totais	400.025	286.024	40%	3.339.960	2.152.324	55%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(606.104)	-	-	(5.510.687)	(3.418.259)	61%
Outras despesas	(29.113)	(20.541)	42%	(253.910)	(426.284)	-40%
Despesas totais	(635.217)	(20.541)	2992%	(5.764.597)	(3.844.543)	50%
Resultado operacional (NOI)	(235.192)	265.483	-	(2.424.637)	(1.692.219)	43%
Resultado estacionamento	548	1.171	-53%	12.017	7.204	67%
NOI + estacionamento	(234.644)	266.654	-	(2.412.620)	(1.685.015)	43%
Benfeitorias	-	(105.853)	-100%	(8.578)	(330.073)	-97%
Resultado não operacional	-	-	-	(8.578)	-	-
Fluxo de caixa total	(234.644)	160.800	-	(2.429.776)	(2.015.087)	21%

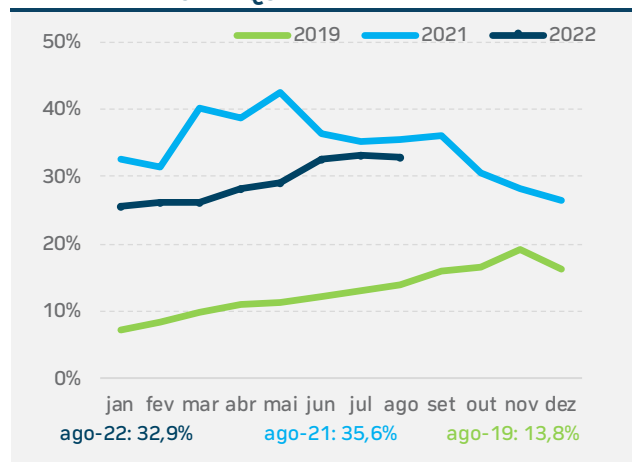
VENDAS (R\$ MM)



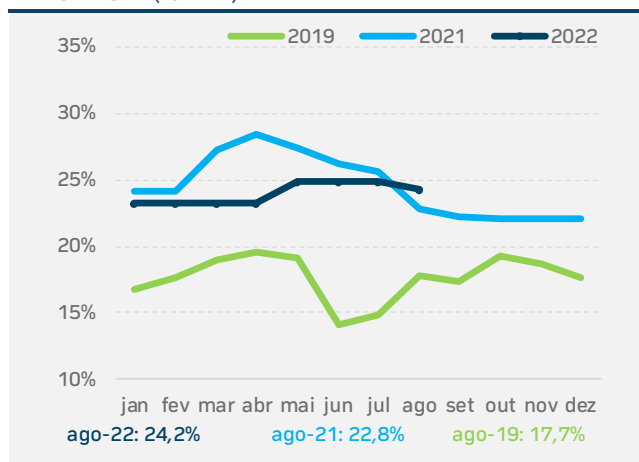
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

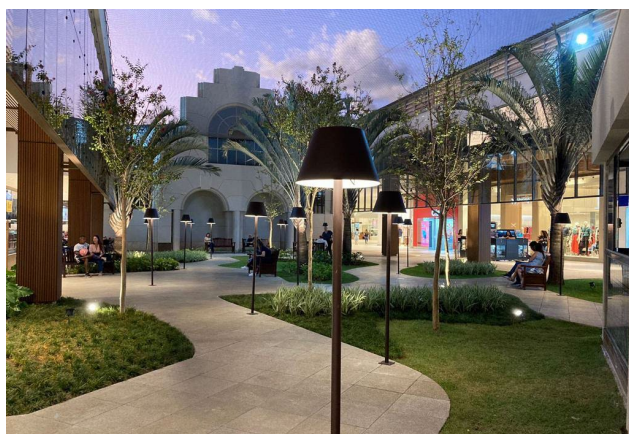
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização 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 agosto, o resultado do shopping apresentou crescimento de 48% vs. ago-19, principalmente em função das receitas de estacionamento que passou a ser cobrado em maio deste ano. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 10% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	96	1993	Aliansce Sonae

Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.

Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP

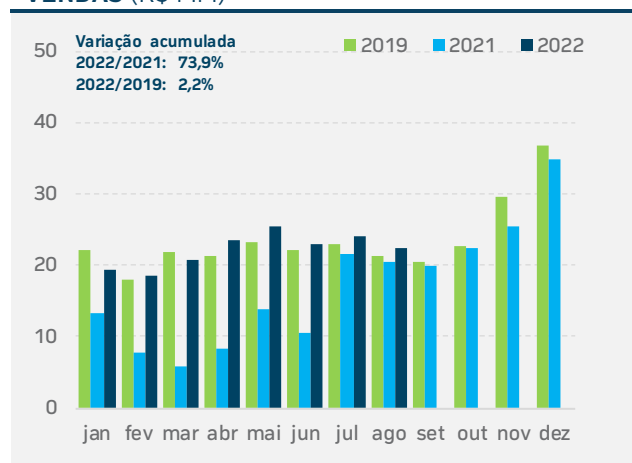
www.francashopping.com.br



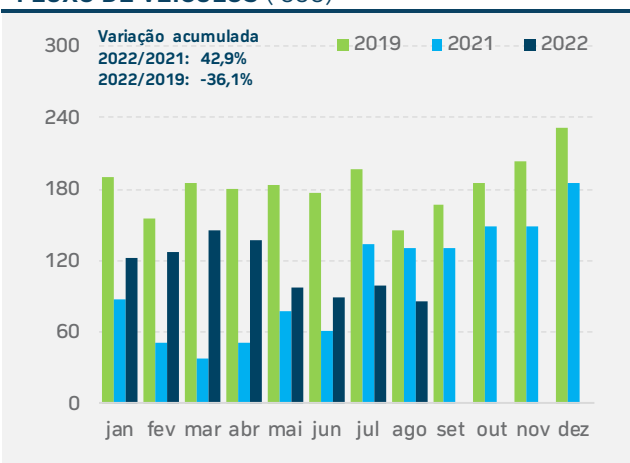
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-22	Realizado ago-21	Variação vs. ago-21	Acum. ago-22	Acum. ago-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.254.194	1.368.528	-8%	8.881.243	5.399.787	64%
Aluguel complementar	160.818	104.018	55%	1.090.298	656.557	66%
Aluguel quiosques/stands	169.027	-	-	834.140	-	-
Outras receitas	10.445	12.236	-	335.313	79.020	-
Receitas totais	1.594.484	1.484.782	7%	11.140.994	6.135.363	82%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(764)	(14.430)	-95%	(13.669)	(109.215)	-87%
Outras despesas	(113.462)	(31.086)	265%	(1.599.703)	(1.274.164)	26%
Despesas totais	(114.226)	(45.516)	151%	(1.613.372)	(1.383.379)	17%
Resultado operacional (NOI)	1.480.258	1.439.265	3%	9.527.622	4.751.985	100%
Resultado estacionamento	337.141	-	-	1.199.057	-	-
NOI + estacionamento	1.817.398	1.439.265	26%	10.726.679	4.751.985	126%
Benfeitorias	(1.296.884)	(5.198)	24851%	(16.302.793)	(237.059)	6777%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	520.514	1.434.068	-64%	(5.576.113)	4.814.926	-

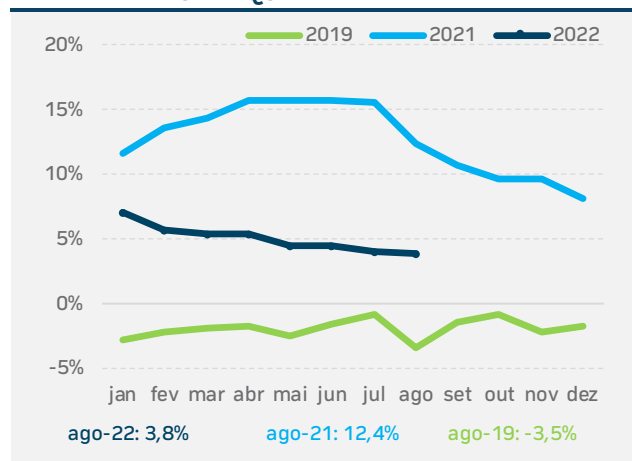
VENDAS (R\$ MM)



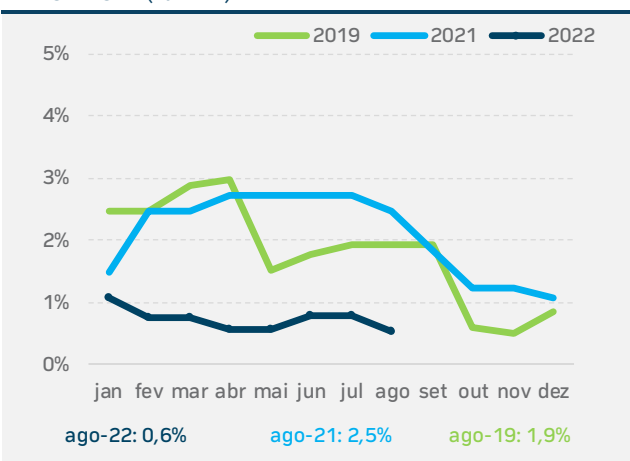
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#))

PARTICIPAÇÃO 10,3%	ABL TOTAL 126,9 mil m ²	OPERAÇÕES 388	INAUGURAÇÃO 2002	OPERADOR Aliansce Sonae
-----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	----------------------------

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br



Foto 1: perspectiva do projeto de revitalização, Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

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 17,2%	ABL TOTAL 28,6 mil m²	OPERAÇÕES 187	INAUGURAÇÃO 1990	OPERADOR 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)

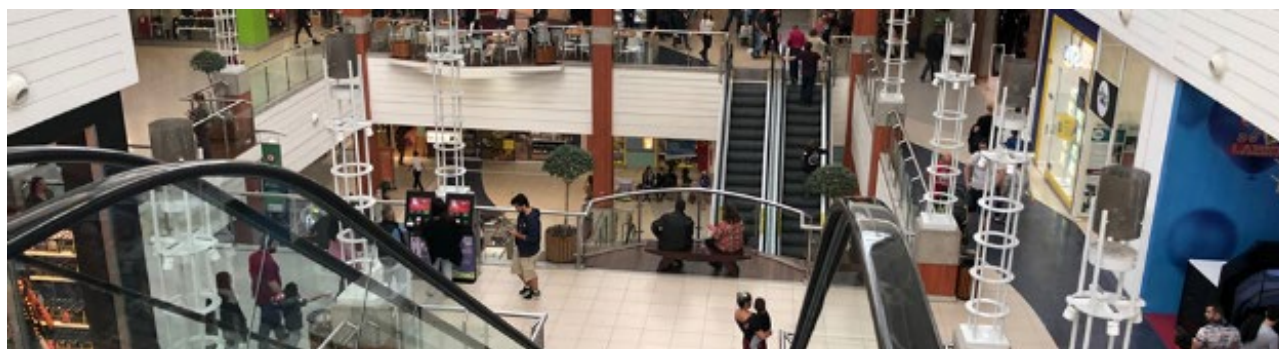
Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias 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
19,4%	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	238	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 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