

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

MAIO DE 2022

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 216,52****COTA DE MERCADO****R\$ 179,56****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,8 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.779****ABL PRÓPRIA*****180,7 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/05/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio vimos uma recuperação dos mercados em relação a abril.

Os grandes temas do ano ainda estão presentes. Com relação à COVID-19, estamos em um período de crescimento de casos no Brasil, mas nos EUA e na China os casos já começam a cair, em uma dinâmica que vem se repetindo a cada nova variante que se torna dominante: os casos e as internações aumentam rapidamente, mas sem sobrecarregar o sistema de saúde, de modo que a população vai se acostumando a conviver com a COVID e o forte impacto econômico que acompanha cada onda de aumento de casos vai se tornando cada vez menor. A guerra na Ucrânia segue sem perspectiva de ter um fim no curto prazo, mas já existem conversas para que se permita o escoamento de parte da produção de grãos do país, o que pode ajudar a aliviar os preços das commodities no mercado internacional. A grande dúvida passa a ser qual será o grau de aperto monetário que os Bancos Centrais dos países desenvolvidos vão implementar e, por consequência, se existe um risco alto de termos um quadro recessivo no mundo desenvolvido em 2023 ou se conseguiremos reverter o quadro inflacionário e promover o chamado “pouso suave” da economia mundial.

Por aqui tivemos um mês mais positivo, com alta de 3,22% no Ibovespa, acumulando um ganho de 6,23% no ano. Também tivemos uma discreta alta de 0,26% no IFIX, a terceira consecutiva, o que leva esse indicador a acumular uma alta de 0,56% no ano. O real voltou a se valorizar contra o dólar, subindo 3,87%, acumulando um expressivo ganho de 15,26% no ano. Não nos parece que o cenário esteja totalmente claro e que o mercado vá voltar ao ritmo muito positivo do primeiro trimestre de 2022, mas o que assistimos nos indica que, apesar dos Bancos Centrais das principais economias do G20 estarem promovendo ou iniciando um ciclo de aperto monetário, podemos ter o chamado “pouso suave”, com a economia se acomodando em níveis de crescimento mais modestos e a inflação começando um processo lento de queda.

O IBGE divulgou os números do PIB do primeiro trimestre de 2022, apontando um crescimento de 1% em relação ao trimestre anterior e uma alta de 1,7% em relação ao primeiro trimestre de 2021. Esses números foram mais positivos do que os analistas de mercado esperavam e ajudaram a promover uma melhora generalizada nas expectativas de crescimento para 2022, com diversas casas de análise projetando um crescimento ao redor de 1,50%, o que representa uma melhora significativa quando lembramos que ao fim do ano passado chegamos a ver previsões que indicavam um PIB negativo para 2022. Quando analisamos com um pouco mais de detalhe os números do PIB, vemos que os destaques positivos foram o aumento no consumo das famílias, o que não surpreende já que tivemos estímulos como a possibilidade de saques do FGTS, a antecipação do 13º salário para os aposentados e aumento do Auxílio Brasil. Também podemos destacar a importante melhora nas exportações, reflexo da alta das commodities. Os pontos negativos foram a diminuição do investimento (queda de 3,50% em relação ao 4º trimestre de 2021) e a performance do setor agropecuário (queda de 0,90% em relação ao 4º trimestre de 2021). Com relação ao investimento, temos sempre que descontar a poluição que traz os dados de importação de bens destinados a exploração de petróleo através do REPETRO (regime especial aduaneiro para essa indústria), que acaba prejudicando a informação, visto que os números nessa rubrica foram excepcionalmente altos em 2021, sendo por isso, de certa forma, natural apresentar queda nesse ano. A queda do PIB no setor agropecuário deve ser revertida no decorrer do ano pelo bom desempenho das safras de verão e pela manutenção dos preços em patamares elevados. Com relação ao PIB nós acreditamos que ainda veremos uma alta, no entanto de menor magnitude, no segundo trimestre, bem como uma desaceleração na segunda metade do ano, com risco de termos, em algum trimestre, um número ligeiramente negativo. Essa perspectiva deve-se à proximidade das eleições, que sempre acabam freando um pouco o investimento, e também em função da forte alta das taxas de juros, que devem chegar a 13,25% na próxima reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil. Mas não resta dúvida que o crescimento do PIB em 2022 deve ser um ponto positivo para os mercados em relação às expectativas anteriores.

Outro ponto positivo que vai ficando evidente a cada mês, com a divulgação dos dados pela Receita Federal, é o aumento da arrecadação do Governo Central, o que pode nos levar a fechar 2022 com o primeiro superávit primário desde 2013. Essa melhora no resultado fiscal do Governo, embora tenha importante contribuição do aumento da inflação, torna o Brasil mais atrativo para o capital estrangeiro e tem aberto espaço dentro do orçamento para um aumento de gastos do governo que acaba tendo algum reflexo no aumento do consumo das famílias. A ressalva que se faz é que esses gastos devem ser muito bem pensados, porque se o ciclo de

aperto monetário trazer a inflação para baixo, como esperamos, esse espaço para aumento de gastos será revertido rapidamente em 2023.

Enfim, parece-nos que estamos no caminho correto em relação à condução da política monetária e que assistiremos em breve a uma pequena redução da inflação. Com isso o BACEN poderá encerrar o ciclo de aumento das taxas de juros, e os mercados de renda variável começarem a reagir de maneira mais intensa, permitindo um segundo semestre mais positivo para o mercado de ações e também para os fundos imobiliários.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

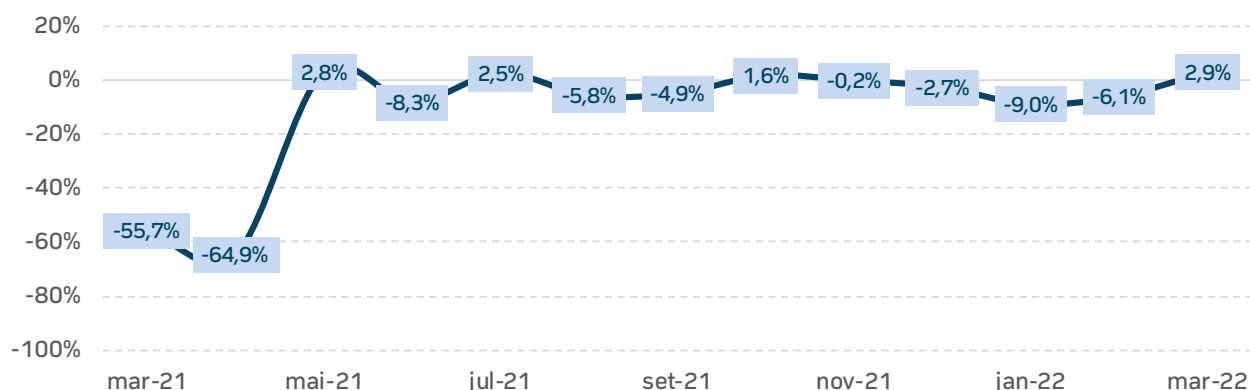
Monitoramento mensal (Abrasce)

Neste mês, não foi possível validar com a Abrasce/Cielo o indicador de variação de vendas de 2022 vs. 2019. Desta forma, trazemos neste relatório apenas os indicadores de vacância atualizados para o mês de abril.

Ressaltamos que calculamos a variação 2022 versus 2019 compondo a variação de 2022/2021, 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

Abaixo, trazemos o comparativo dos últimos 13 meses, até março de 2022, comparados com o mesmo mês de 2019.

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

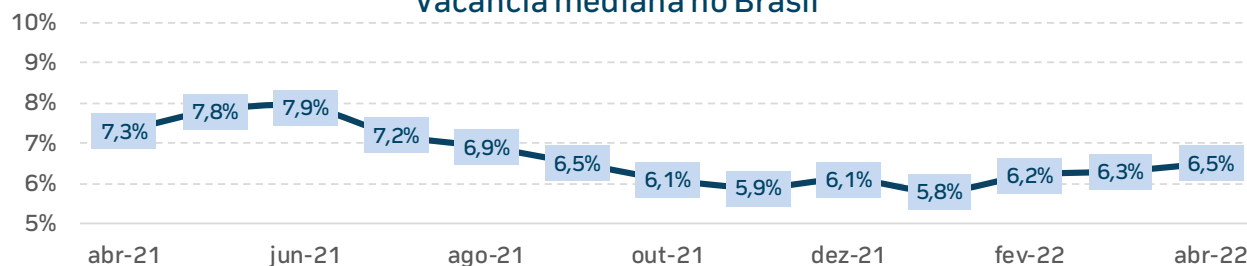


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

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

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Hedge Brasil Shopping

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas /m² de R\$ 1.063 em abril, o que representa um crescimento de 15,2%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de abril 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 20,2% neste indicador. No acumulado do ano até abril, observamos um crescimento de 1,2% no primeiro critério e de 6,4%, considerando o portfólio atual do Fundo. Conforme exposto abaixo, os destaques do mês foram: I Fashion, Mooca, Praça da Moça e Villa Lobos.

Vacância: Observamos no mês um aumento na vacância do Fundo de 6,9% em março para 7,0% em abril, o que corresponde a pouco mais de 100m² de ABL vaga. O principal responsável foi o Penha em função da sua representatividade no Fundo e apesar do aumento, tivemos contratos assinados ao longo de maio que superaram os 500m² de ABL neste ativo e que impactarão positivamente o indicador no próximo relatório.

NOI/m²: Em abril, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 69,2 / m², um crescimento de 12,8%, considerando portfólio atual vs. o de abril de 2019. Já no acumulado do ano, o crescimento é 5,6% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: I Fashion, Suzano e Praça da Moça, este último impactado positivamente pelo recebimento do CDU do estacionamento parcelado em 2022. O West Plaza apresentou queda de 42% em função do recebimento não recorrente de R\$ 1,4 milhão em abril de 2019 referente ao êxito em uma ação judicial ([link](#)). Adicionalmente, considerando o portfólio atual e excluindo o efeito do West Plaza, o NOI/m² do Fundo teria apresentado crescimento de 13,9% vs. abril de 2019 e de 5,0% no acumulado do ano.

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

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

ABRIL - 2022				VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Abr/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Abr/19	YTD vs. 2019
Penha	87,6%	29.899	6,5%	1.389,3	22,9%	12,5%	75,7	13,3%	7,7%
West Plaza ²	88,9%	36.780	11,8%	683,5	3,4%	-4,1%	46,2	-41,7%*	-17,2%*
Pq D. Pedro ^{2 4}	10,3%	126.917	2,8%	1.173,2	20,8%	6,5%	103,5	10,9%	8,6%
São Bernardo	35,0%	42.859	3,3%	958,5	24,9%	7,0%	66,7	9,4%	14,6%
Mooca	20,0%	42.066	1,3%	1.705,0	41,8%	18,5%	119,1	8,5%	13,1%
Tivoli	59,0%	25.665	1,1%	1.130,7	15,5%	4,4%	63,5	12,3%	15,1%
Villa Lobos	15,0%	28.312	2,0%	2.083,7	27,8%	16,2%	181,0	14,3%	-1,6%
Pr. da Moça	23,1%	29.784	1,3%	1.117,8	29,3%	13,7%	93,7	28,0%	13,6%
I Fashion	49,0%	20.048	1,7%	1.421,9	57,5%	24,4%	56,2	44,8%	46,1%
Santana ⁴	15,0%	26.565	5,7%	1.020,2	3,1%	-6,4%	82,6	-6,1%	5,2%
Suzano	15,0%	24.712	3,1%	1.024,7	20,6%	7,7%	84,1	30,2%	18,2%
Goiabeiras	54,0%	26.292	23,3%	337,2	-29,5%	-36,4%	13,2	na	na
Franca ⁴	0,04%	18.651	0,6%	1.255,8	10,0%	-1,8%	49,1	-23,7%	-1,2%
HGBS ^{1 3 4}	-	153.443	7,0%	1.063,5	15,2%	1,2%	69,2	12,8%	5,6%

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.

* Valores impactados por recebimentos não recorrentes em abril de 2019. Excluindo este efeito, observamos um crescimento de 9,5% e no acumulado uma queda de 1,3%.

Fonte: Hedge, Administradoras

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,25 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de junho de 2022, aos detentores de cotas em 31 de maio 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	mai-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	10.386.658	63.377.606	120.143.953
Imóveis	7.225.868	47.450.573	90.929.861
FIs Estratégicos - Rendimento	3.160.790	15.927.033	29.214.092
Outras Receitas	1.836.372	9.159.155	21.142.403
FIs Líquidos - Rendimento	1.524.179	7.619.938	18.172.644
CRI	193.192	965.959	2.172.062
LCI	-	-	454
Renda Fixa	119.000	573.258	797.244
Total de Despesas	(958.155)	(5.122.915)	(12.802.876)
Resultado Operacional	11.264.875	67.413.846	128.483.480
Lucro Operações	(6.412)	(436.105)	(1.600.303)
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(6.404)	(435.200)	(1.597.395)
IR Ganho FIs	(8)	(905)	(2.908)
Resultado HGBS 11	11.258.462	66.977.741	126.883.177
Rendimento HGBS 11	12.500.000	59.000.000	117.000.000
Resultado Médio / Cota	1,13	1,34	1,06
Rendimento Médio / Cota	1,25	1,18	0,98

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

Fonte: Hedge

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

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, aumentamos a faixa de estimativa de rendimentos médio mensal para próximos meses de 2022 para entre R\$ 1,25 a R\$ 1,30 / cota. As premissas utilizadas levam em consideração que não teremos mais restrições de funcionamento relacionadas a medidas de combate a pandemia.

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

Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,62 / cota de resultado gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,25 em 31 de maio de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em abr-22	17.474	1,75
(+) Resultado gerado mai-22	11.258	1,13
(-) Rendimento anunciado mai-22	12.500	1,25
Lucro acumulado em mai-22	16.232	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.

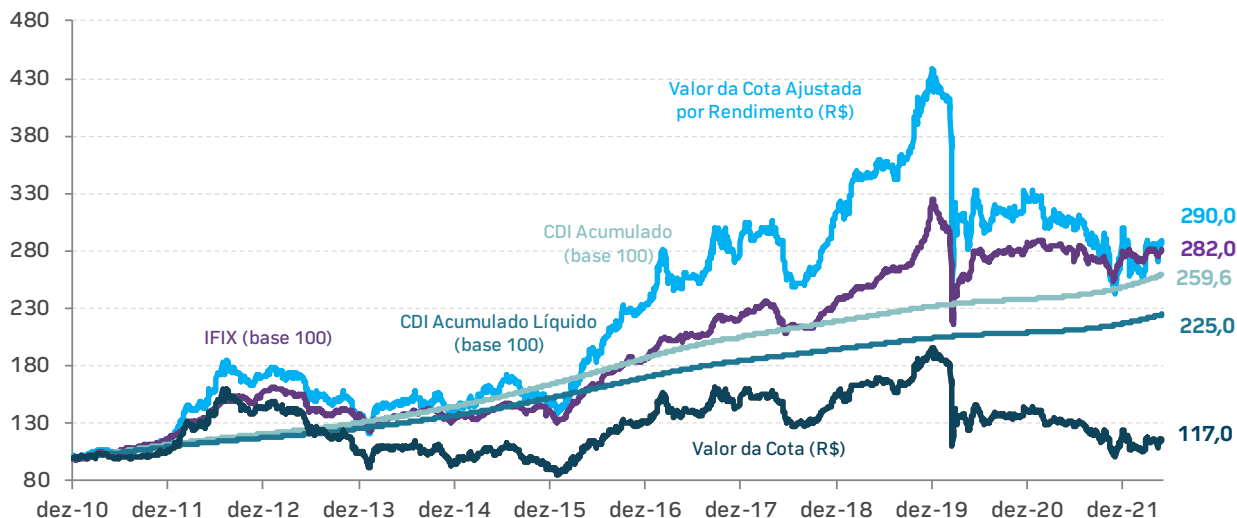
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	mai/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	177,90	191,91	200,45	100,00
Renda Acumulada	0,67%	3,00%	5,39%	212,30%
Ganho de Capital Líquido	0,75%	-6,44%	-10,42%	63,65%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,43%	-3,49%	-5,15%	810,58%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17,61%	-8,33%	-5,15%	15,35%
% CDI Líquido	163%	-	-	362%
Retorno Total Bruto	1,6%	-3,4%	-5,0%	291,9%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%	N/A*
% IFIX	612%	-	-	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\$ 179,56**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,8 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 216,52**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 22,8% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 410 milhões.

Negociação B3	mai-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	28,9	164,1	410
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	9,5%	22,8%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

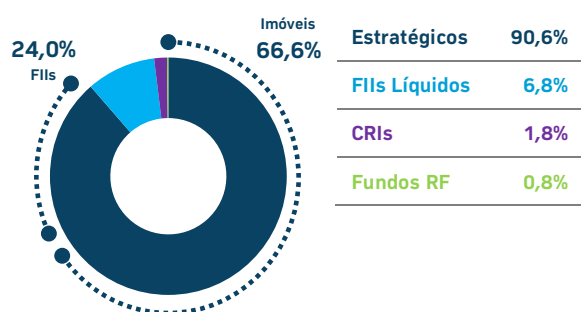
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

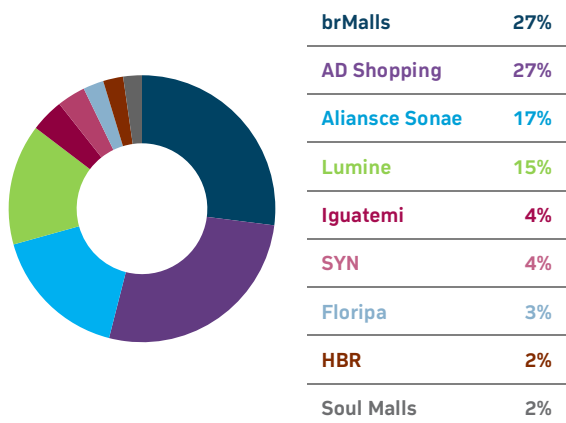
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

90,6% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,4% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

Diversificação da Carteira



Diversificação por Operadores



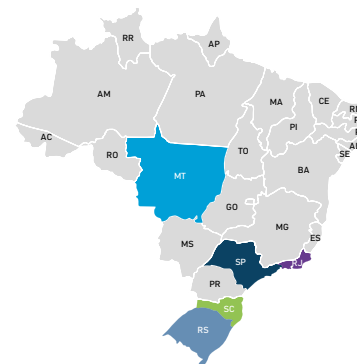
Diversificação por Ativos



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 89% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

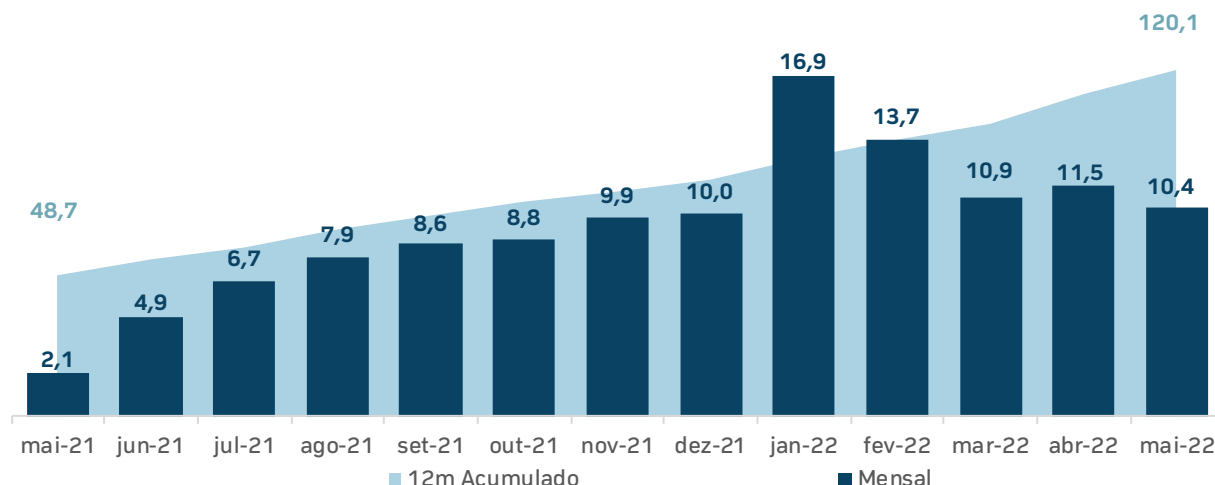
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%

Fonte: Hedge



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

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



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

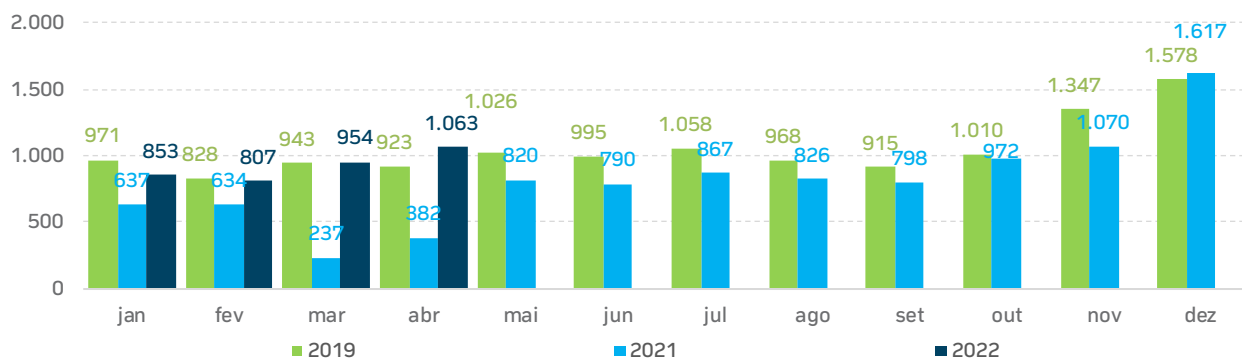
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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

VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

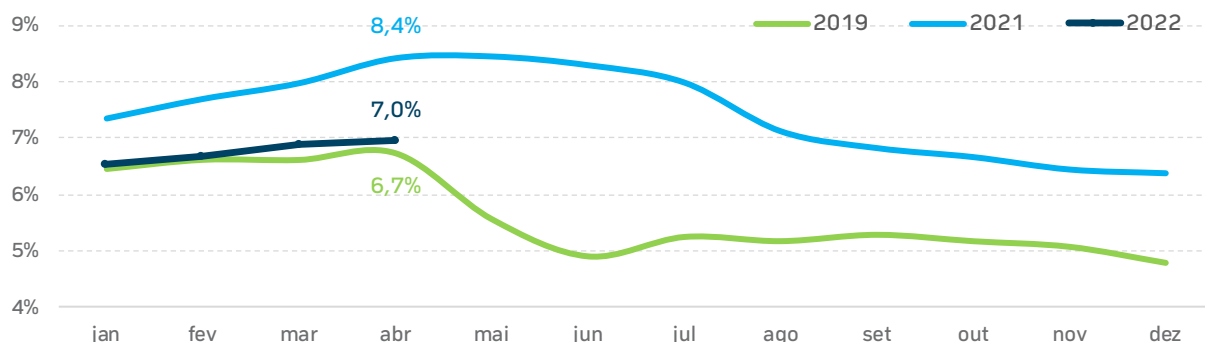
As vendas / m² do Fundo apresentaram crescimento de 15,2% em relação a abril de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 20,2% neste indicador.

Os principais destaques de vendas/m² em abril de 2022, quando comparados com abril de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Penha (+23%), Parque D. Pedro (+21%), Mooca (+42%) e I Fashion (+56%).



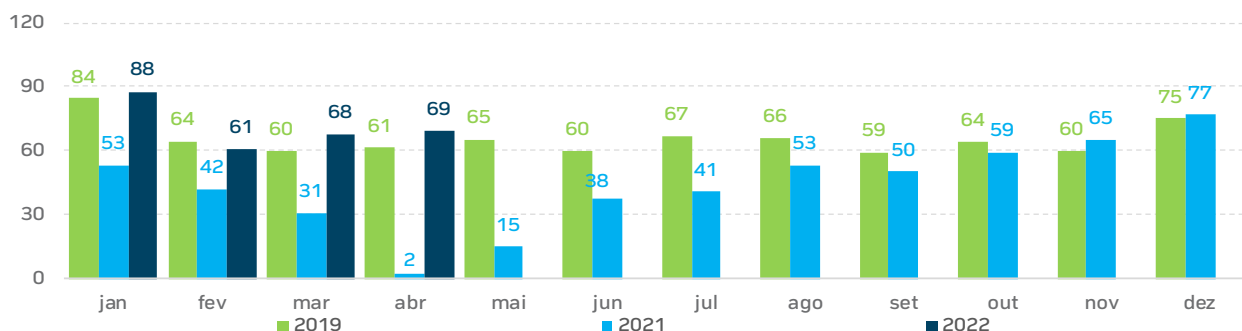
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 7,0% vs. 6,9% no mês anterior e 0,3p.p. acima do patamar de abril de 2019. Conforme mencionado, o aumento representa pouco mais de 100m² e teve como principal responsável o aumento de vacância observado no Penha. No entanto, ao longo do mês de maio, foram comercializados mais de 500m² de ABL neste ativo e que deverão impactar o indicador no próximo relatório gerencial.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 69 / m², um crescimento de 13% em relação a abril de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta variação de 5,6% vs. mesmo período de 2019.



Fonte: Hedge, Administradores

* NOI/m²: valores estimados para o abril de 2022 em função da alteração de sistemas da Aliance 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. A gestão ativa do Fundo nas decisões estratégicas do shopping, como por exemplo, o retrofit finalizado em 2019, a qualificação do mix de lojas e a troca do administrador do empreendimento, busca melhorias nos indicadores operacionais e no resultado. Em abril, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 9,1% superior ao realizado em abr-19. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 8,6% superior ao mesmo período de 2019. Em abril, observamos um aumento na vacância em 74m². Porém, em maio, tivemos a entrada de 535 m² que impactarão positivamente o indicador no próximo relatório.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	171	1992	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Outback, Moviecom e Sonda

Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP

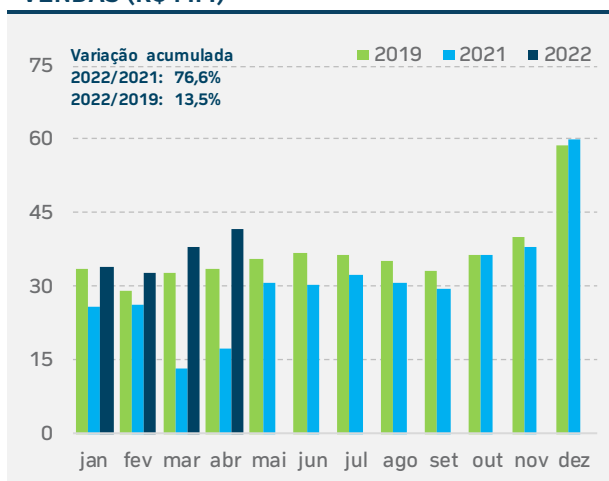
www.shoppingpenha.com.br



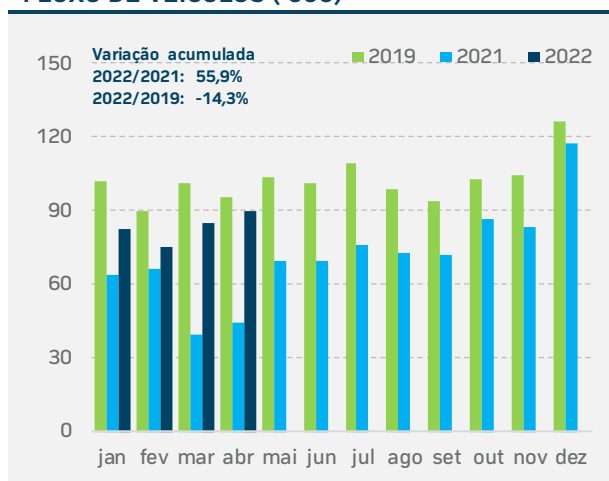
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.914.146	636.860	201%	7.561.869	5.145.758	47%
Aluguel complementar	91.473	101.439	-10%	676.201	485.550	39%
Aluguel quiosques/stands	356.861	73.129	388%	1.515.629	812.884	86%
Outras receitas	40.801	91.853	-56%	102.214	347.403	-71%
Receitas totais	2.403.281	903.281	166%	9.855.913	6.791.595	45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(186.997)	(185.927)	1%	(654.273)	(1.044.900)	-37%
Outras despesas	(190.499)	(161.012)	18%	(879.540)	(564.170)	56%
Despesas totais	(377.496)	(346.938)	9%	(1.533.813)	(1.609.071)	-5%
Resultado operacional (NOI)	2.025.785	556.342	264%	8.322.099	5.182.524	61%
Resultado estacionamento	237.839	50.993	366%	1.143.626	477.276	140%
NOI + estacionamento	2.263.624	607.335	273%	9.465.725	5.659.800	67%
Benfeitorias	(111.140)	(5.652)	1866%	(179.201)	(431.590)	-58%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.152.485	601.683	258%	9.286.524	5.228.210	78%

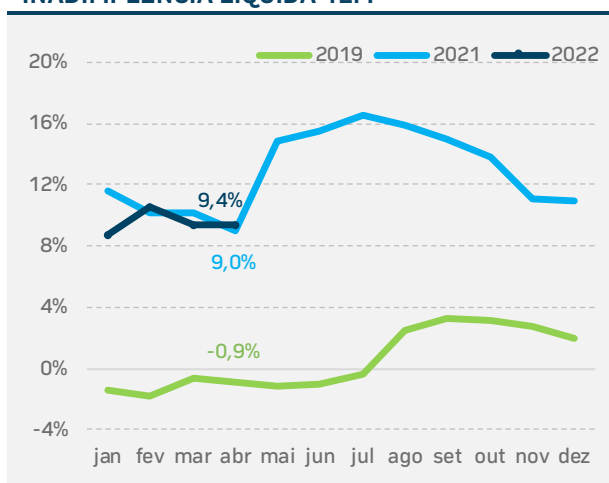
VENDAS (R\$ MM)



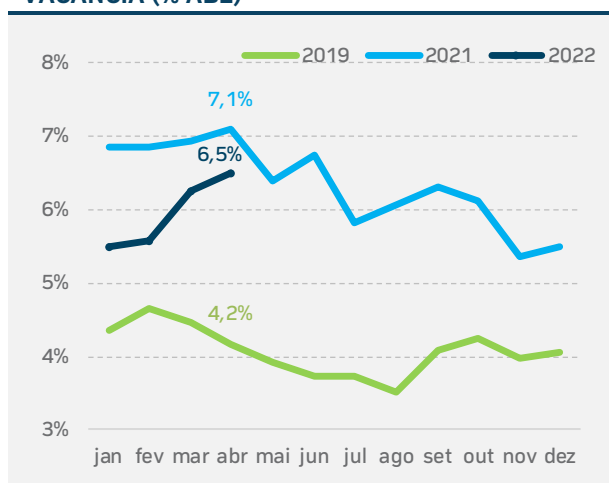
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês de maio/21, tivemos a saída da TNG do empreendimento antes do prazo contratual, o que levou o shopping a faturar os valores concedidos como desconto em competências anteriores, que eram condicionados à permanência da operação no shopping. Uma vez faturados, estes valores passaram a compor a base de inadimplência. Esta alteração fez com que o indicador de inadimplência apresentasse aumento significativo no mês.

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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento. Pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor. Do lado positivo, é esperado uma melhora no estacionamento com a volta de jogos e eventos no Allianz Parque. Em abril, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 7,3% em relação a abril de 2019 quando excluímos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019 ([link](#)).

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

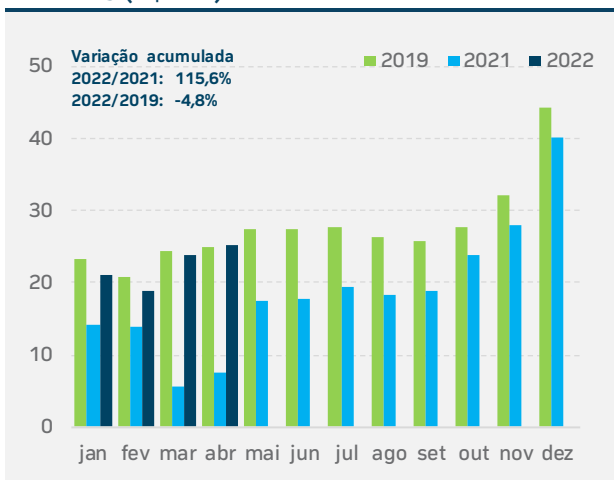
westplaza.com.br



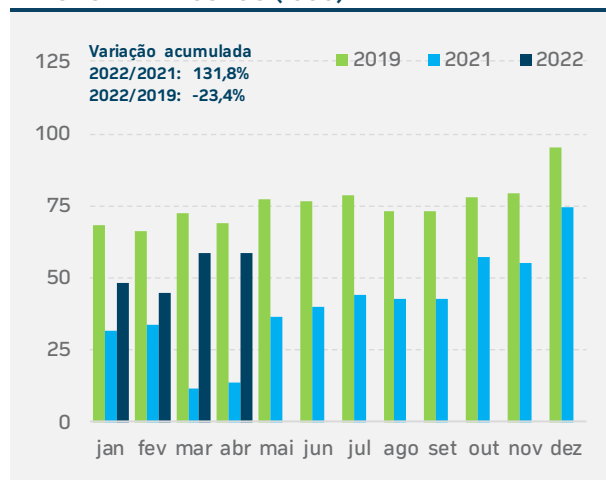
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.154.196	336.709	243%	4.936.063	3.523.441	40%
Aluguel complementar	174.916	-	-	894.030	137.384	551%
Aluguel quiosques/stands	464.582	139.281	234%	1.590.682	846.196	88%
Outras receitas	11.153	4.864	-	82.124	13.300	517%
Receitas totais	1.804.847	480.854	275%	7.502.898	4.520.321	66%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(411.823)	(792.970)	-48%	(1.268.717)	(2.951.087)	-57%
Outras despesas	(211.272)	(351.928)	-40%	(807.475)	(883.048)	-9%
Despesas totais	(623.095)	(1.144.898)	-46%	(2.076.192)	(3.834.135)	-46%
Resultado operacional (NOI)	1.181.753	(664.044)	-	5.426.706	686.186	691%
Resultado estacionamento	518.546	12.766	3962%	1.593.659	352.216	352%
NOI + estacionamento	1.700.299	(651.278)	-	7.020.365	1.038.402	576%
Benfeitorias	(2.566)	12.171	-	(16.449)	(187.917)	-91%
Resultado não operacional	-	(32.869)	-100%	-	(70.057)	-100%
Fluxo de caixa total	1.697.732	(671.975)	-	7.003.917	780.428	797%

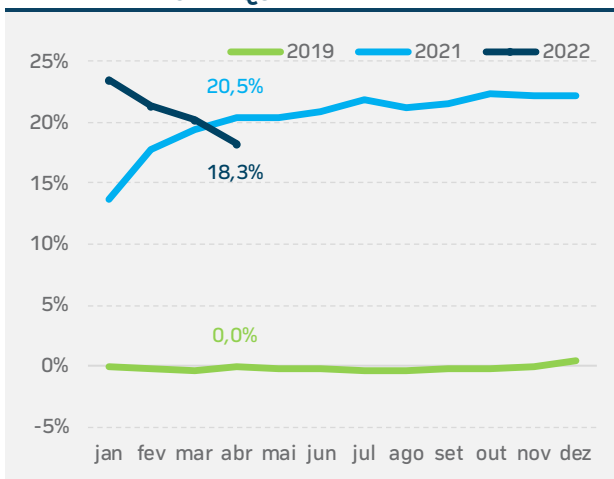
VENDAS (R\$ MM)



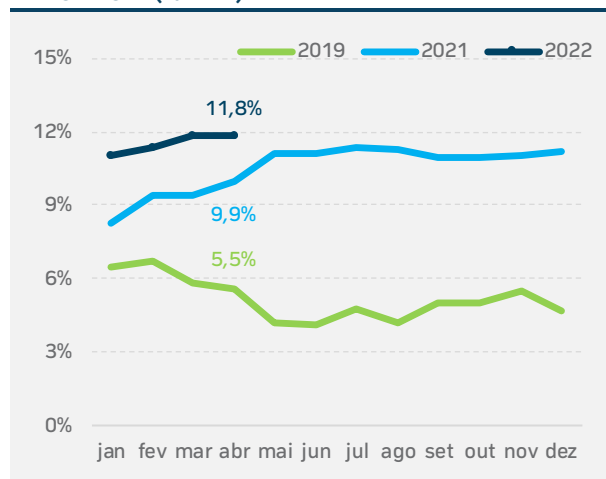
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Um dos principais empreendimentos comerciais da zona leste de São Paulo, o shopping vem consolidando sua dominância na região. Com o objetivo de cada vez mais melhorar a experiência do consumidor, tivemos recentemente a realocação da Tok & Stock e a entrada no shopping da Petz, Shoulder e St. Marchê. Em abril, o Mooca foi um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 42% vs. abr-19. No mesmo período, o resultado operacional apresentou crescimento de 8,7%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 13% vs. mesmo período de 2019. Em relação à vacância, tivemos um aumento na ABL vaga de 250m², levando o indicador para 1,3% da ABL total.

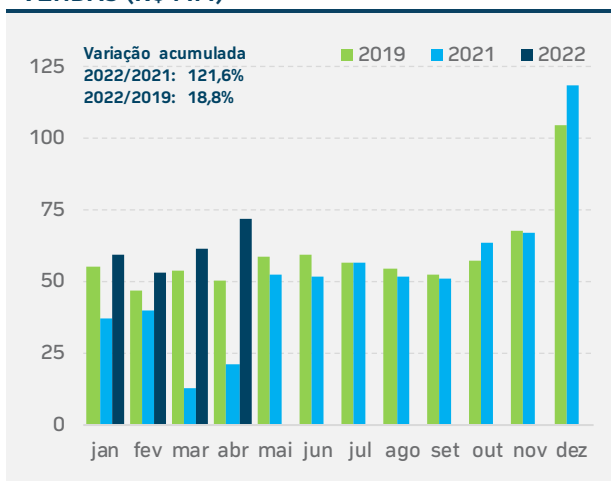
Participação 20%	ABL Total 42,1 mil m ²	Operações 219	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



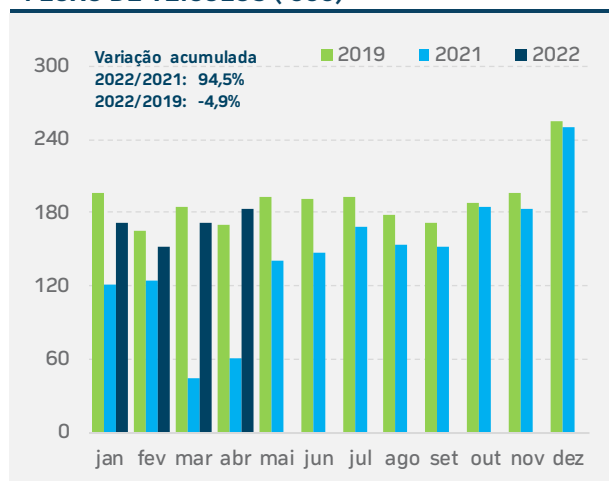
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.258.296	598.842	611%	18.369.039	8.540.135	115%
Aluguel complementar	197.958	2.346	8340%	1.240.587	435.258	185%
Aluguel quiosques/stands	651.292	104.219	525%	2.715.147	1.436.679	89%
Outras receitas	57.656	10.396	455%	392.010	620.301	-37%
Receitas totais	5.165.201	715.802	622%	22.716.783	11.032.373	106%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(77.625)	(58.213)	33%	(385.716)	(198.283)	95%
Outras despesas	(1.173.636)	(914.112)	28%	(5.157.381)	(4.902.799)	5%
Despesas totais	(1.251.261)	(972.324)	29%	(5.543.096)	(5.101.082)	9%
Resultado operacional (NOI)	3.913.941	(256.522)	-	17.173.687	5.931.291	190%
Resultado estacionamento	1.096.208	99.401	1003%	4.927.041	2.648.747	86%
NOI + estacionamento	5.010.148	(157.121)	-	22.100.728	8.580.038	158%
Benfeitorias	(530)	(6)	8178%	(30.466)	(1.468)	1975%
Resultado não operacional	(21.891)	31.204	-	124.230	103.708	20%
Fluxo de caixa total	4.987.728	(125.923)	-	22.194.491	8.682.277	156%

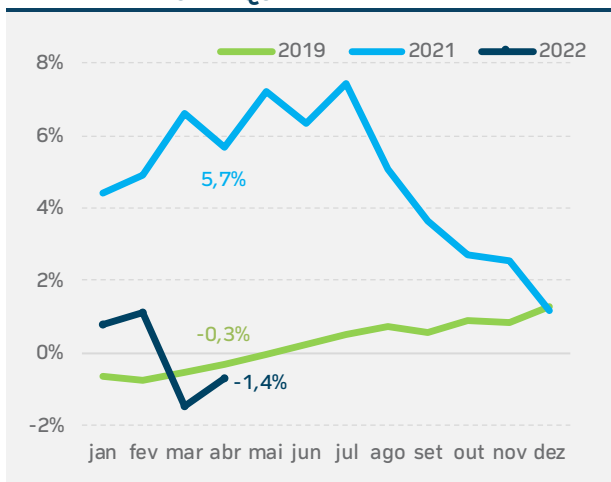
VENDAS (R\$ MM)



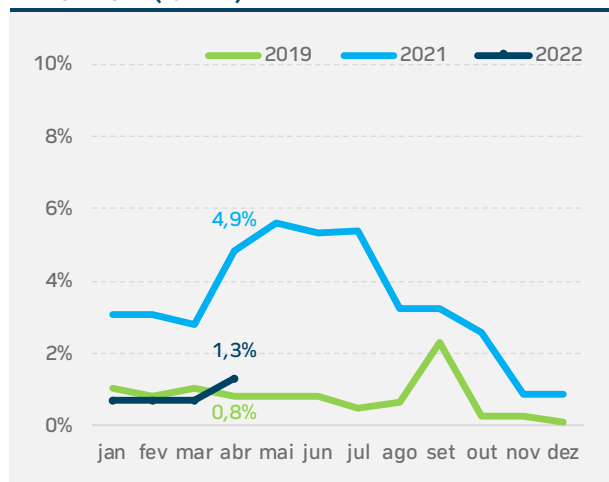
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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, tivemos a saída de uma operação de 61m² e a substituição da MK Academy pela Saga Space.

Participação
35%

ABL Total
42,9 mil m²

Lojas
187

Inauguração
2012

Operador
brMalls

Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit

Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP

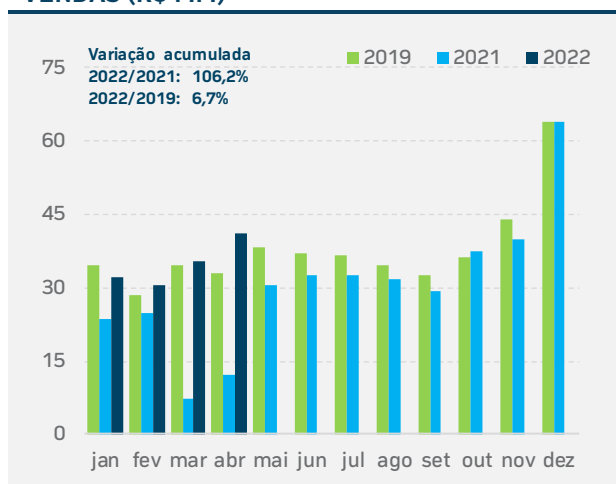
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



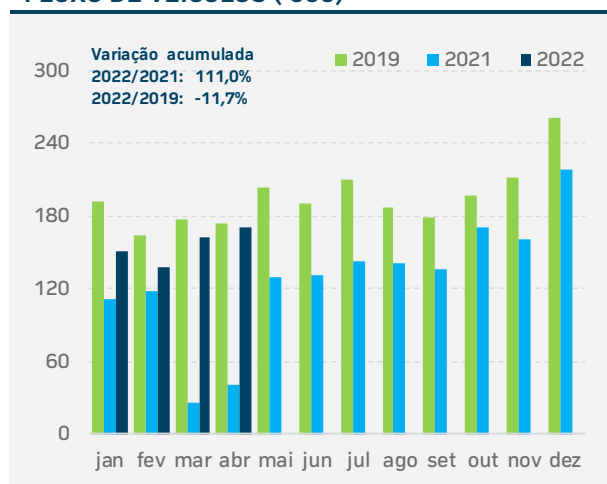
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Varição vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.939.072	476.213	307%	8.834.548	4.393.143	101%
Aluguel complementar	336.441	684	49104%	872.488	327.149	167%
Aluguel quiosques/stands	250.337	37.171	573%	1.199.725	655.988	83%
Outras receitas	19.908	6.788	193%	245.584	452.666	-46%
Receitas totais	2.545.757	520.857	389%	11.152.344	5.828.946	91%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(107.205)	(355.199)	-70%	(224.261)	(266.868)	-16%
Outras despesas	(253.204)	(263.993)	-4%	(1.379.702)	(935.250)	48%
Despesas totais	(360.409)	(619.192)	-42%	(1.603.963)	(1.202.118)	33%
Resultado operacional (NOI)	2.185.348	(98.335)	-	9.548.382	4.626.828	106%
Resultado estacionamento	675.189	24.277	2681%	3.014.070	1.495.339	102%
NOI + estacionamento	2.860.537	(74.059)	-	12.562.452	6.122.168	105%
Benfeitorias	-	-	-	(55.586)	-	-
Resultado não operacional	12.158	196.218	-94%	(27.426)	297.580	-
Fluxo de caixa total	2.872.696	122.160	2252%	12.479.441	6.419.748	94%

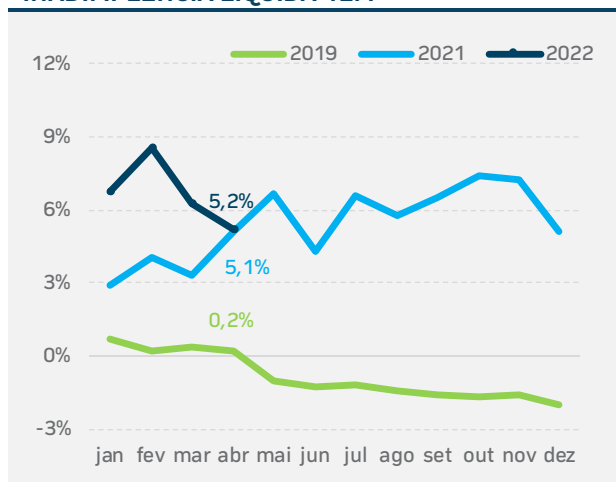
VENDAS (R\$ MM)



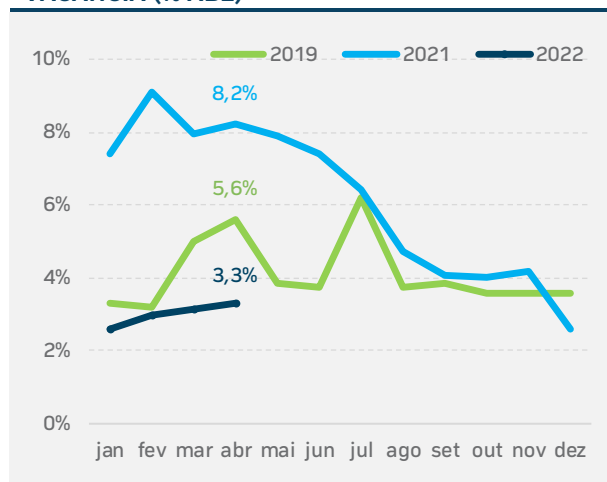
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 tivemos duas importantes comercializações, com aumento de ABL para o empreendimento: Centauro e Coco Bambu, já inauguradas. O Tivoli iniciou o ano de 2022 com o mesmo momento positivo que vimos nos últimos meses. Em abril, o NOI + Estacionamento do Tivoli apresentou crescimento de 21% quando comparado ao mesmo período de 2019, no entanto, quando comparamos os valores por m², o crescimento foi de 12%.

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

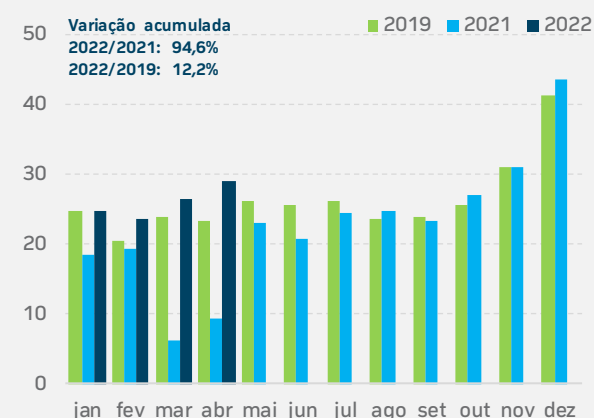
www.tivolishopping.com.br



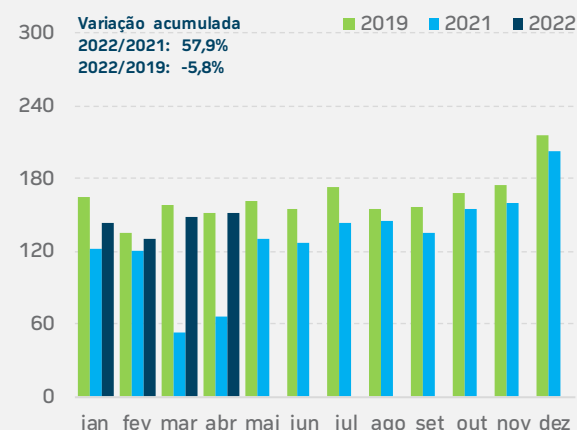
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Varição vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.185.307	183.853	545%	4.950.601	2.501.431	98%
Aluguel complementar	68.805	27.294	152%	704.034	439.754	60%
Aluguel quiosques/stands	201.496	48.947	312%	889.091	340.440	161%
Outras receitas	29.637	3.465	755%	166.676	17.918	830%
Receitas totais	1.485.244	263.560	464%	6.710.402	3.299.543	103%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(51.826)	(95.395)	-46%	(201.117)	(339.798)	-41%
Outras despesas	(193.755)	(73.063)	165%	(735.801)	(615.775)	19%
Despesas totais	(245.581)	(168.458)	46%	(936.917)	(955.573)	-2%
Resultado operacional (NOI)	1.239.662	95.102	1204%	5.773.485	2.343.969	146%
Resultado estacionamento	389.956	71.555	445%	1.618.218	1.073.326	51%
NOI + estacionamento	1.629.618	166.657	878%	7.391.702	3.417.295	116%
Benfeitorias	(123.395)	(421.800)	-71%	(1.129.349)	(1.731.841)	-35%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.506.224	(255.144)	-	6.262.354	1.685.454	272%

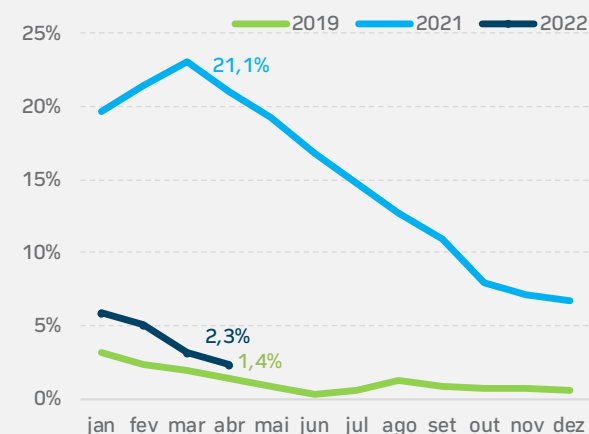
VENDAS (R\$ MM)



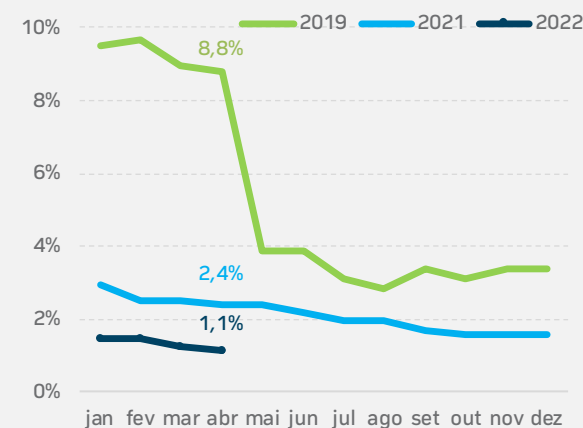
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 abril, o resultado do shopping ficou 13% acima do realizado em abr-19, com destaque para estacionamento que apresentou crescimento de 20% no período. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 2% abaixo do realizado no mesmo período de 2019. Em maio, tivemos a inauguração da Guide Shop da Renner.

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

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

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

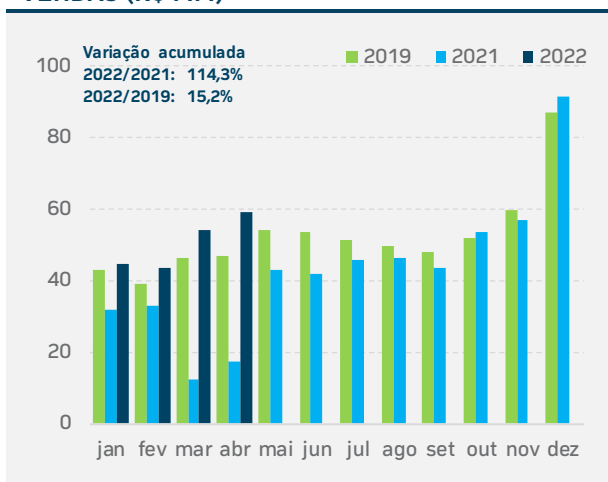
www.shoppingvillalobos.com.br/



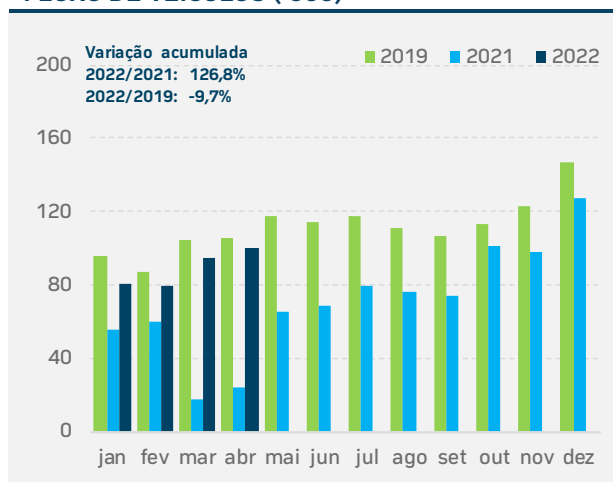
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.596.040	839.159	329%	15.958.914	7.600.620	110%
Aluguel complementar	329.415	18.009	1729%	1.997.287	442.127	352%
Aluguel quiosques/stands	860.364	120.862	612%	2.585.432	1.335.886	94%
Outras receitas	21.805	154.186	-86%	250.072	281.799	-11%
Receitas totais	4.807.624	1.132.216	325%	20.791.704	9.660.433	115%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(240.995)	(803.121)	-70%	(2.805.934)	(2.474.014)	13%
Outras despesas	(492.320)	(39.304)	1153%	(1.685.285)	(922.565)	83%
Despesas totais	(733.315)	(842.426)	-13%	(4.491.219)	(3.396.578)	32%
Resultado operacional (NOI)	4.074.308	289.790	1306%	16.300.486	6.263.855	160%
Resultado estacionamento	1.051.081	(76.584)	-	4.228.165	1.680.185	152%
NOI + estacionamento	5.125.389	213.207	2304%	20.528.651	7.944.040	158%
Benfeitorias	(390.873)	(37.978)	929%	(3.351.348)	(771.045)	335%
Resultado não operacional	104.951	98.713	6%	387.364	141.056	175%
Fluxo de caixa total	4.839.467	273.942	1667%	17.564.667	7.314.052	140%

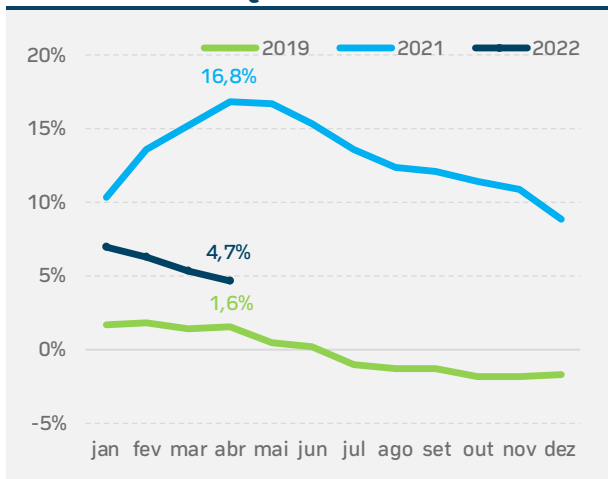
VENDAS (R\$ MM)



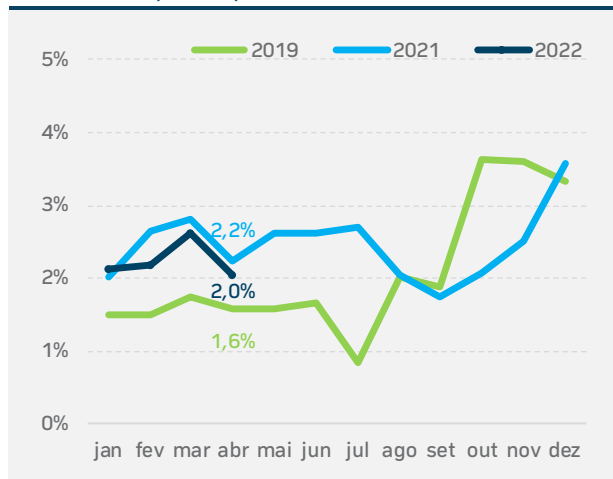
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

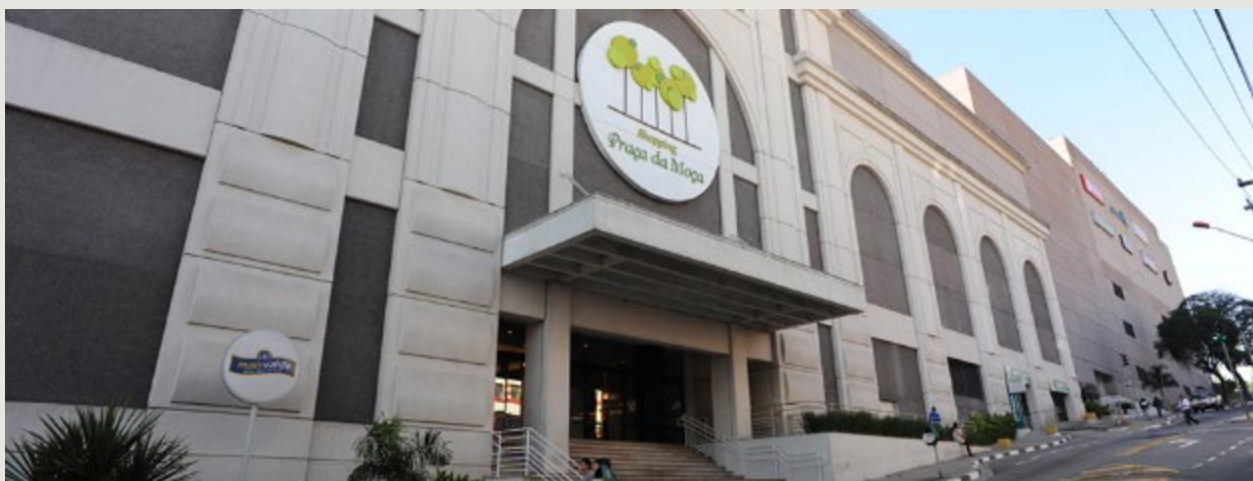
O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes. Em abril, o shopping apresentou resultado 28% superior ao realizado em abr-19. Vale destacar que houve uma parcela de CDU significativa recebida no mês. No acumulado até abril, o shopping apresentou resultado operacional 14% superior ao realizado no mesmo período de 2019, mesmo considerando que o shopping foi impactado pela exigência, ao longo de fevereiro de 2022, da apresentação do passaporte da vacina para entrar na praça de alimentação conforme decreto municipal.

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

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

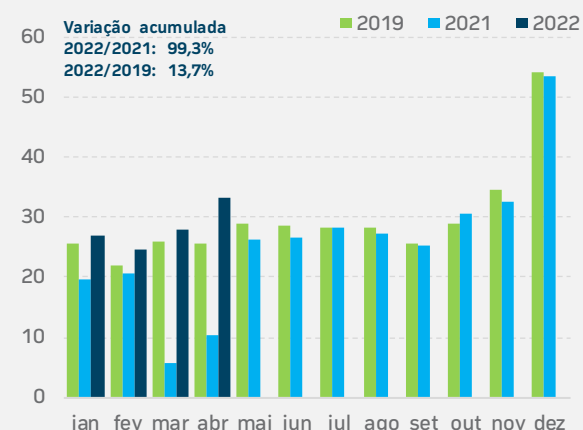
www.shoppingpracadamoça.com.br



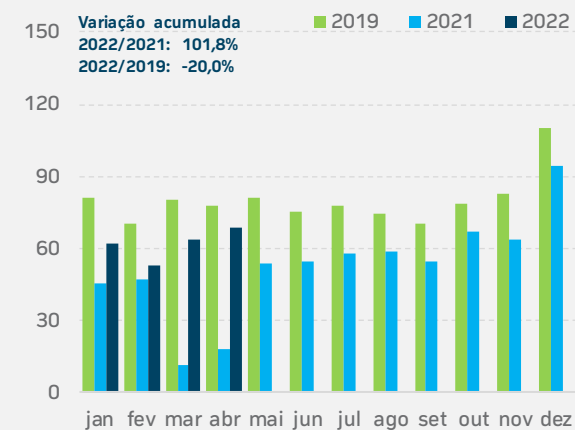
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Varição vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.999.935	455.736	339%	8.899.524	5.061.966	76%
Aluguel complementar	73.182	27.368	167%	416.649	275.159	51%
Aluguel quiosques/stands	324.602	149.076	118%	1.535.913	1.019.955	51%
Outras receitas	420.769	1.351	31051%	1.841.293	173.421	962%
Receitas totais	2.818.487	633.531	345%	12.693.379	6.530.501	94%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(86.062)	(64.331)	34%	(277.076)	(333.337)	-17%
Outras despesas	(270.901)	(129.652)	109%	(1.119.385)	(631.469)	77%
Despesas totais	(356.963)	(193.983)	84%	(1.396.461)	(964.806)	45%
Resultado operacional (NOI)	2.461.525	439.548	460%	11.296.918	5.565.695	103%
Resultado estacionamento	329.019	30.421	982%	1.094.004	385.938	183%
NOI + estacionamento	2.790.543	469.969	494%	12.390.922	5.951.633	108%
Benfeitorias	(672.000)	-	-	(2.663.200)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.118.543	469.969	351%	9.727.722	5.951.633	63%

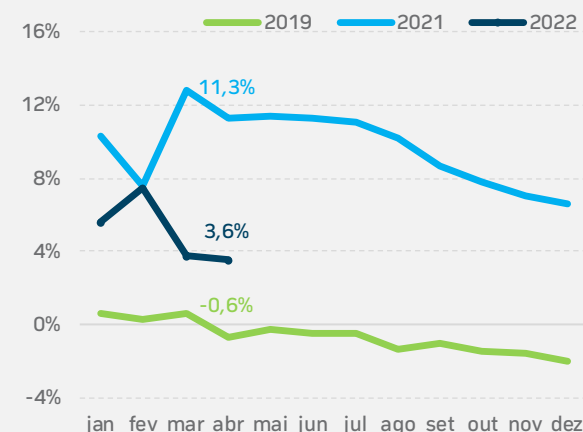
VENDAS (R\$ MM)



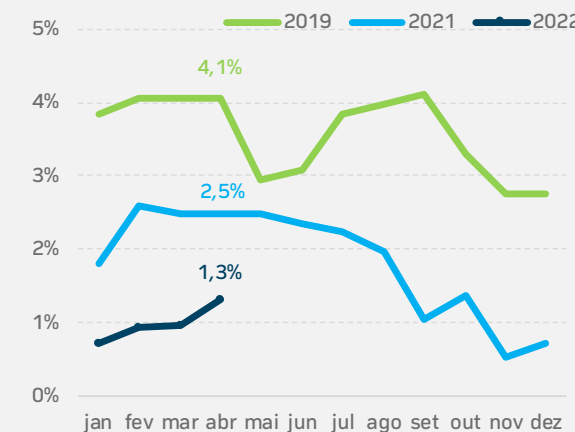
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 abril, o resultado do outlet ficou 45% acima do observado em abril de 2019. No acumulado do ano, o resultado operacional realizado foi 46% superior ao realizado no mesmo período de 2019, sendo este o principal destaque do portfólio. Em relação à comercialização, tivemos a entrada da Clube Melissa e da Reserva e em tivemos recentemente a inauguração do El Fuego, nova opção de gastronomia.

Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
---------------------	--------------------------------------	-----------------	---------------------	----------------------

Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger

Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

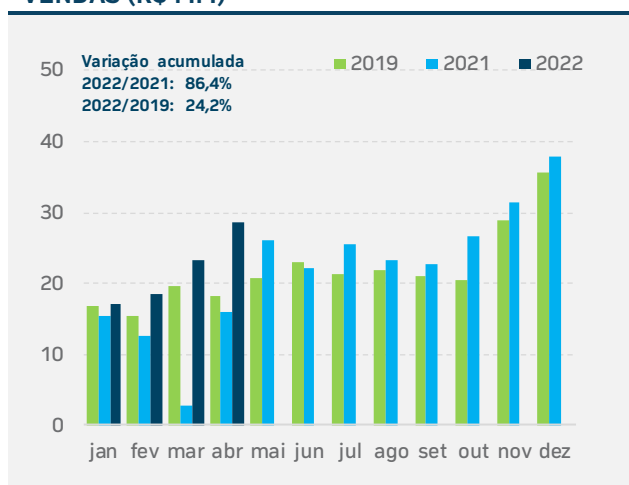
iguatemi.com.br/ifashionoutlethn



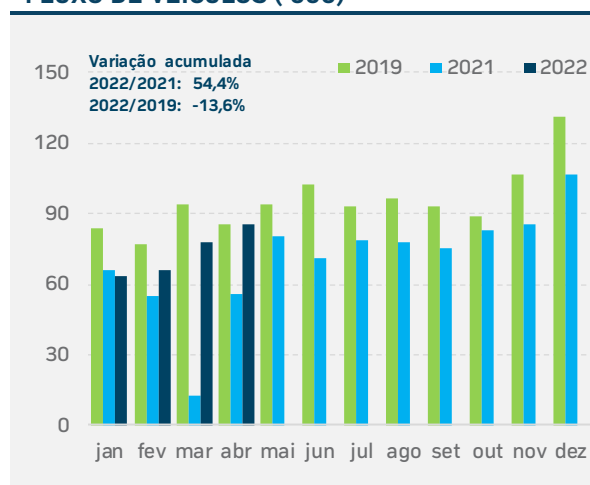
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	890.959	276.841	222%	3.865.844	2.433.890	59%
Aluguel complementar	271.720	273.831	-1%	1.365.839	1.480.657	-8%
Aluguel quiosques/stands	72.560	-	-	312.825	86.453	262%
Outras receitas	5.466	15.786	-65%	44.999	138.375	-67%
Receitas totais	1.240.705	566.458	119%	5.589.507	4.139.375	35%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(18.437)	(73.500)	-75%	(211.316)	(225.262)	-6%
Outras despesas	(95.222)	(227.305)	-58%	(429.789)	(544.284)	-21%
Despesas totais	(113.659)	(300.804)	-62%	(641.105)	(769.546)	-17%
Resultado operacional (NOI)	1.127.047	265.654	324%	4.948.403	3.369.829	47%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.127.047	265.654	324%	4.948.403	3.369.829	47%
Benfeitorias	(798)	107.225	-	(63.564)	541.914	-
Resultado não operacional	3.008	375.389	-99%	9.273	1.788.427	-99%
Fluxo de caixa total	1.129.257	748.268	51%	4.894.112	5.700.170	-14%

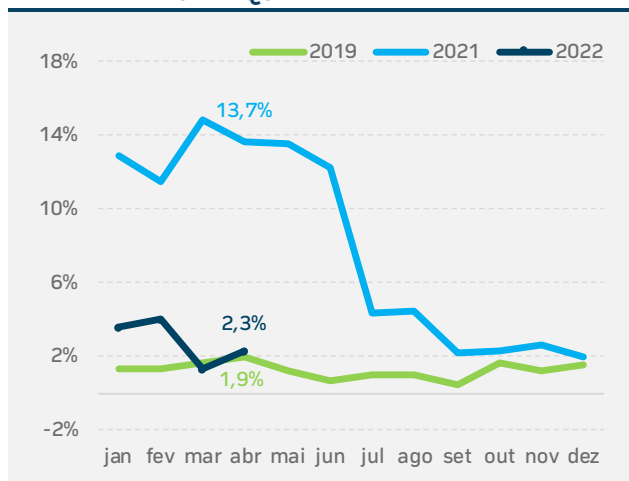
VENDAS (R\$ MM)



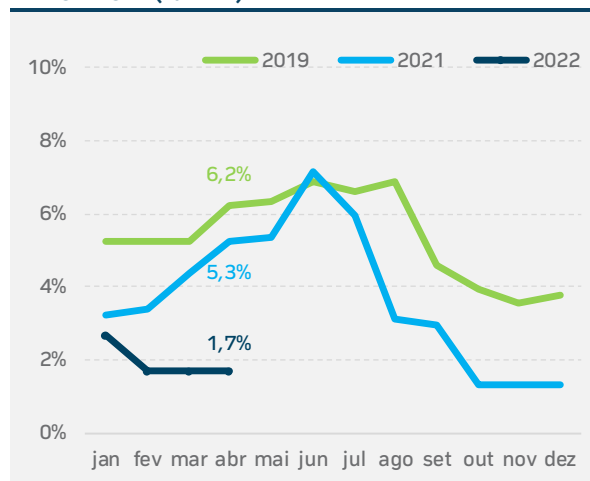
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



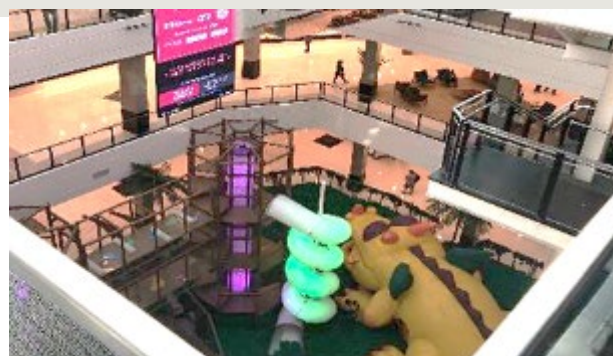
VACÂNCIA (% ABL)



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 abril de 2022 foram estimadas e poderão sofrer alterações nos próximos relatórios gerenciais.

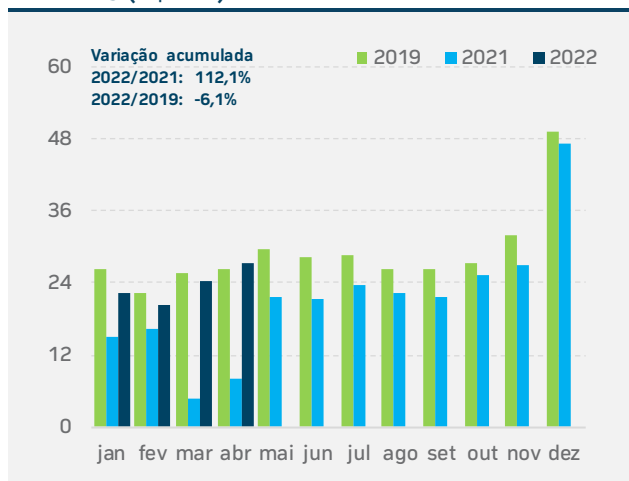
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



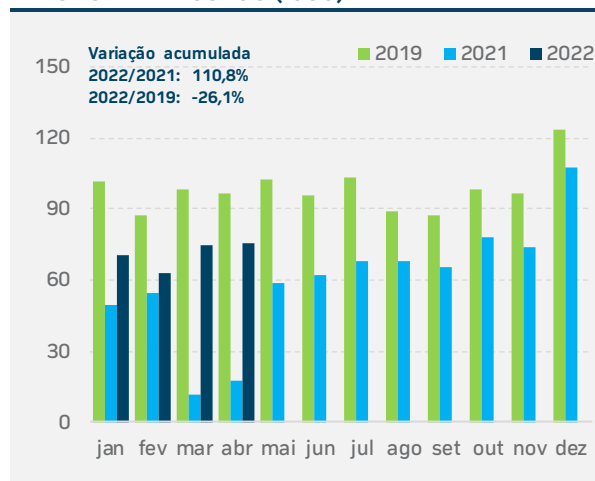
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Varição vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.153.696	169.705	580%	6.073.597	3.090.510	97%
Aluguel complementar	136.923	16.966	707%	949.436	552.920	72%
Aluguel quiosques/stands	737.589	71.940	925%	2.099.312	730.728	187%
Outras receitas	17.541	1.441	1117%	992.076	12.464	7859%
Receitas totais	2.045.750	260.051	687%	10.114.421	4.386.622	131%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(220.759)	(366.600)	-40%	(841.187)	(1.387.329)	-39%
Outras despesas	(210.918)	(73.857)	186%	(1.076.597)	(643.931)	67%
Despesas totais	(431.677)	(440.458)	-2%	(1.917.784)	(2.031.260)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.614.073	(180.407)	-	8.196.637	2.355.362	248%
Resultado estacionamento	580.171	270.073	115%	2.152.384	1.079.380	99%
NOI + estacionamento	2.194.244	89.667	2347%	10.349.021	3.434.742	201%
Benfeitorias	-	-	-	(254.108)	(96.442)	163%
Resultado não operacional	-	2.542	-	20.741	1.498	1284%
Fluxo de caixa total	2.194.244	92.209	2280%	10.115.654	3.339.799	203%

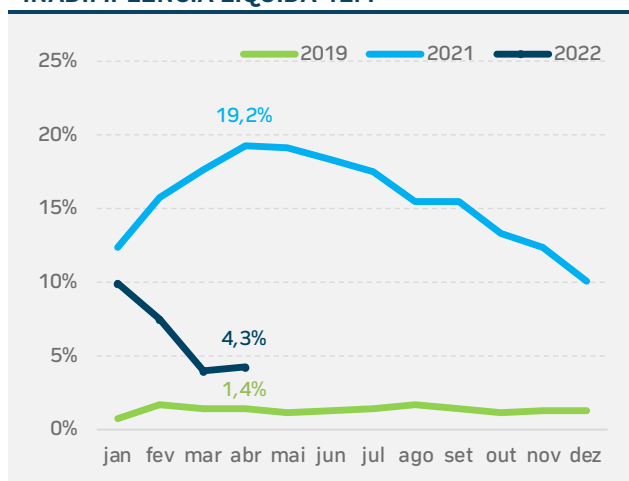
VENDAS (R\$ MM)



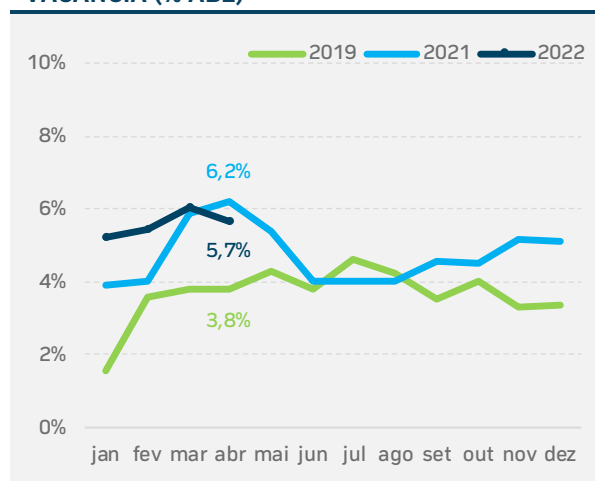
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 abril, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 40% vs. abr-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 29% no resultado operacional vs. mesmo período de 2019.

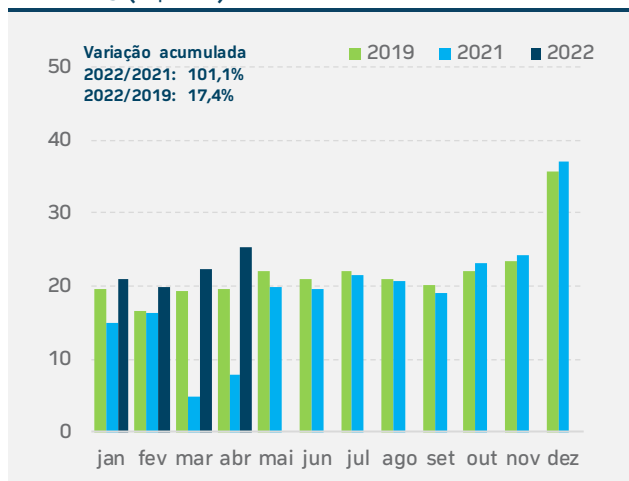
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



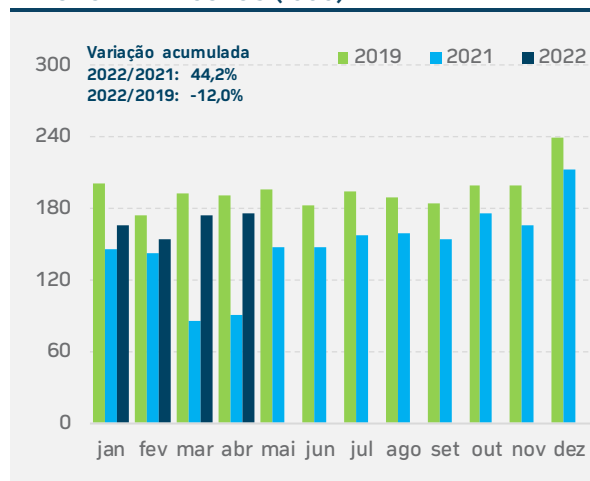
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.235.258	406.614	204%	5.816.472	3.701.912	57%
Aluguel complementar	61.406	4.331	1318%	427.074	188.605	126%
Aluguel quiosques/stands	299.513	93.074	222%	1.188.134	743.188	60%
Outras receitas	142.951	37.081	286%	584.066	565.044	3%
Receitas totais	1.739.127	541.100	221%	8.015.746	5.198.749	54%
Encargos de lojas vagas e contratuais	20.387	(34.998)	-	154.302	70.681	118%
Outras despesas	(139.985)	(74.246)	89%	(762.867)	(389.704)	96%
Despesas totais	(119.597)	(109.244)	9%	(608.565)	(319.023)	91%
Resultado operacional (NOI)	1.619.530	431.856	275%	7.407.181	4.879.726	52%
Resultado estacionamento	458.738	88.835	416%	1.559.021	604.840	158%
NOI + estacionamento	2.078.268	520.691	299%	8.966.202	5.484.566	63%
Benfeitorias	(120.026)	(26.216)	358%	(1.285.301)	(104.934)	1125%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.958.242	494.475	296%	7.680.901	5.379.633	43%

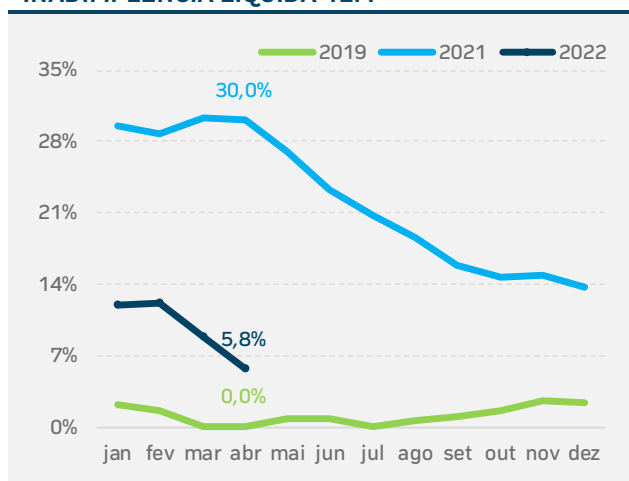
VENDAS (R\$ MM)



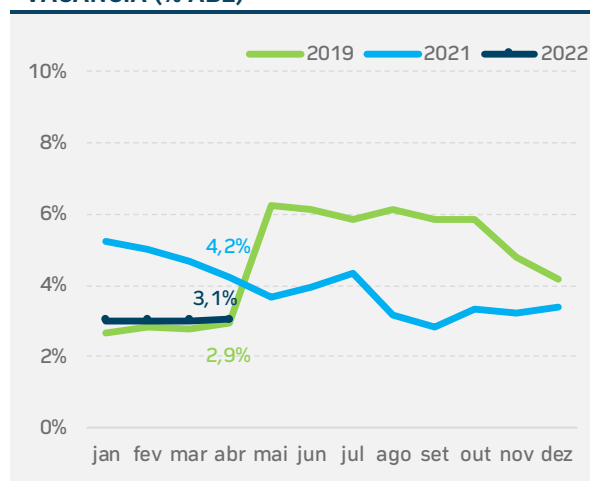
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 abril, o shopping apresentou resultado positivo R\$ 347 mil, mas foi impactado pelo não pagamento das despesas relativas aos encargos de lojas vagas, pagas no início de maio. Assim, no próximo mês será observado um impacto negativo no resultado do empreendimento. Dando andamento ao planejamento estratégico, em março a Soul Malls assumiu a administração e comercialização do shopping.

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

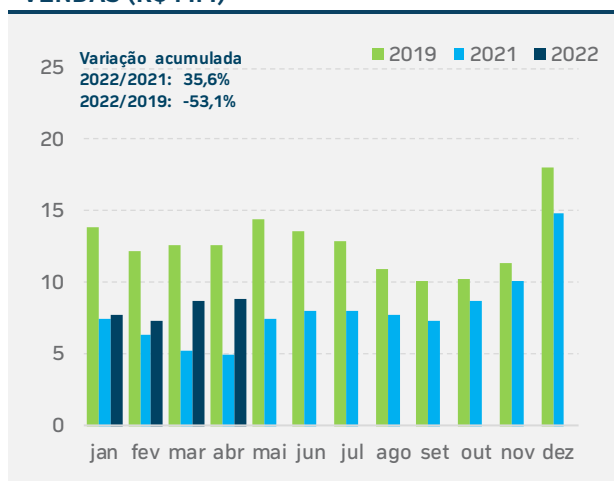
www.goiabeirasshopping.com.br



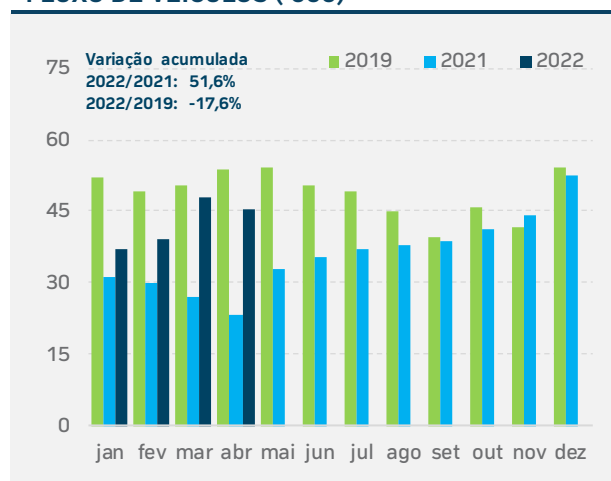
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	278.597	77.333	260%	848.998	531.060	60%
Aluguel complementar	61.896	50.023	24%	390.013	342.920	14%
Aluguel quiosques/stands	22.236	43.939	-49%	267.837	339.710	-21%
Outras receitas	14	-	-	1.795	31.408	-94%
Receitas totais	362.743	171.296	112%	1.508.642	1.245.098	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(373.410)	-100%	(2.142.015)	(1.982.423)	8%
Outras despesas	(17.511)	(34.589)	-49%	(113.262)	(220.636)	-49%
Despesas totais	(17.511)	(407.999)	-96%	(2.255.277)	(2.203.059)	2%
Resultado operacional (NOI)	345.232	(236.703)	-	(746.635)	(957.961)	-22%
Resultado estacionamento	1.846	347	432%	6.020	4.537	33%
NOI + estacionamento	347.078	(236.356)	-	(740.615)	(953.424)	-22%
Benfeitorias	-	-	-	(8.578)	(26.119)	-67%
Resultado não operacional	(583.033)	-	-	(583.033)	-	-
Fluxo de caixa total	(235.955)	(236.356)	0%	(1.332.225)	(979.543)	36%

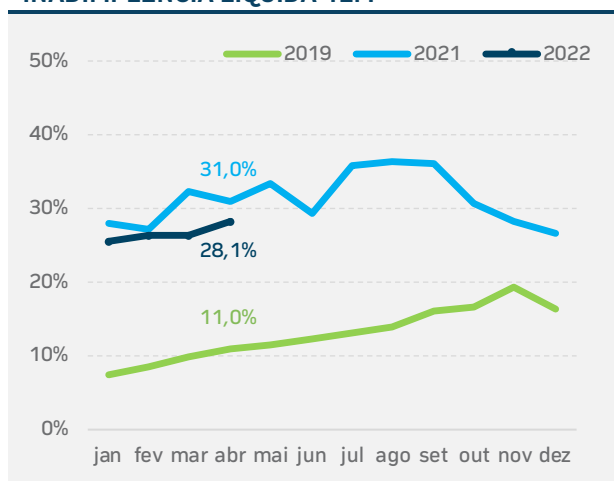
VENDAS (R\$ MM)



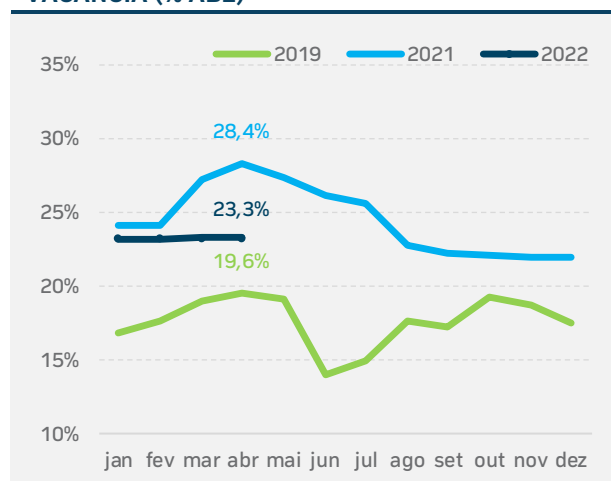
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



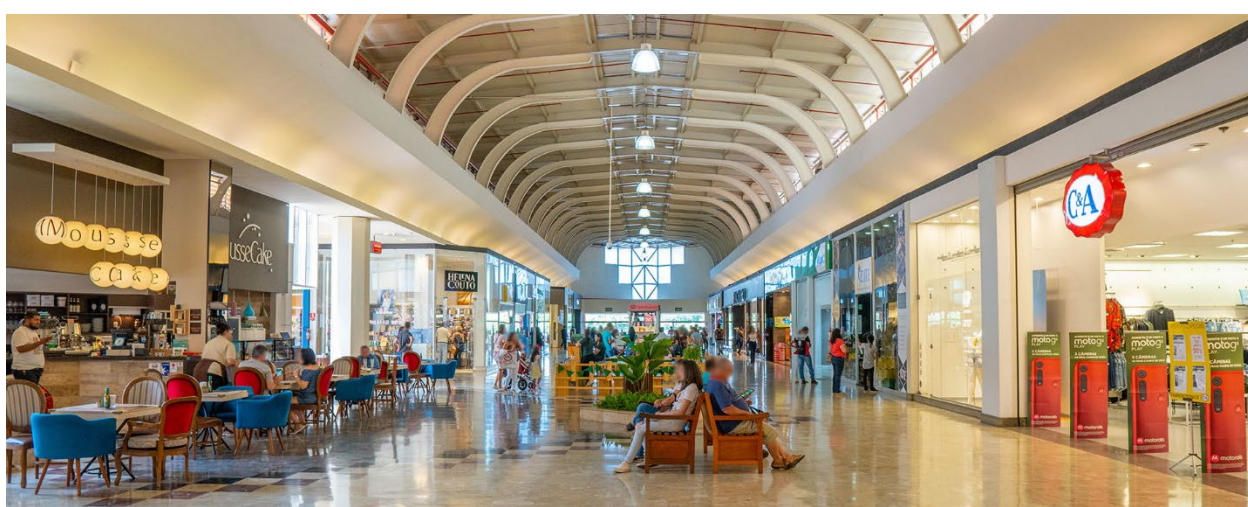
VACÂNCIA (% ABL)



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. Ao final de 2021, foi iniciada uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. As obras deverão ser concluídas ainda em 2022. 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 abril de 2022 foram estimadas e poderão sofrer alterações nos próximos relatórios gerenciais.

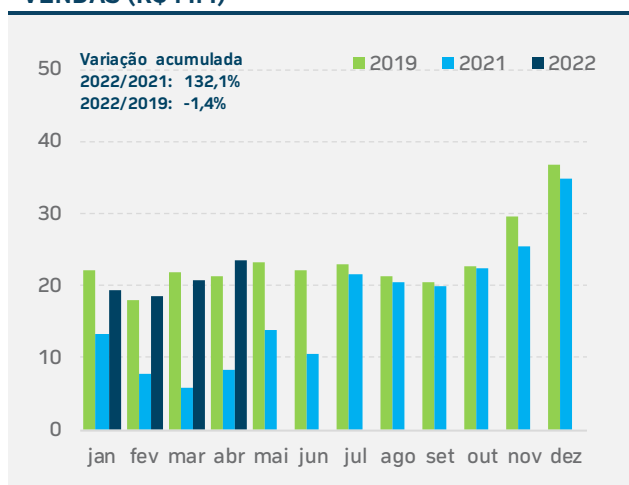
Participação 0,4%	ABL Total 18,7 mil m ²	Operações 94	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP			www.francashopping.com.br/	



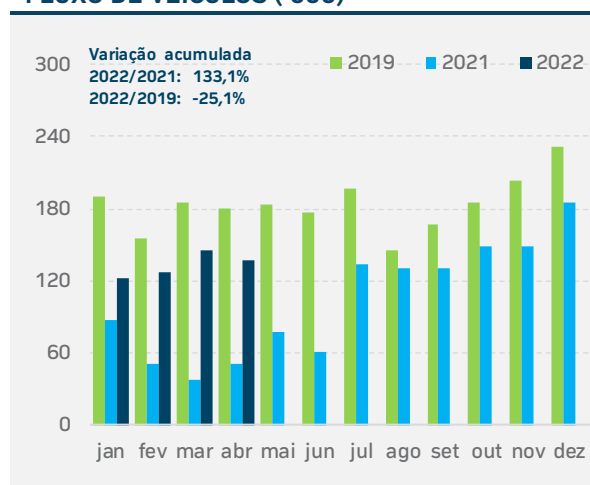
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado abr-22	Realizado abr-21	Variação vs. abr-21	Acum. abr-22	Acum. abr-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	840.762	89.793	836%	4.684.737	2.167.677	116%
Aluguel complementar	69.151	10.302	571%	536.100	413.221	30%
Aluguel quiosques/stands	133.132	-	-	133.132	-	-
Outras receitas	4.073	2.163	-	298.605	10.941	-
Receitas totais	1.047.119	102.258	924%	5.652.574	2.591.839	118%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(13.530)	-100%	(11.835)	(47.723)	-75%
Outras despesas	(144.205)	(80.718)	79%	(922.711)	(719.704)	28%
Despesas totais	(144.205)	(94.249)	53%	(934.546)	(767.427)	22%
Resultado operacional (NOI)	902.914	8.009	11173%	4.718.028	1.824.412	159%
Resultado estacionamento	13.313	-	-	13.313	-	-
NOI + estacionamento	916.228	8.009	11339%	4.731.341	1.824.412	159%
Benfeitorias	-	-	-	(6.445.309)	(101.100)	6275%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	916.228	8.009	11339%	(1.713.968)	2.023.312	-

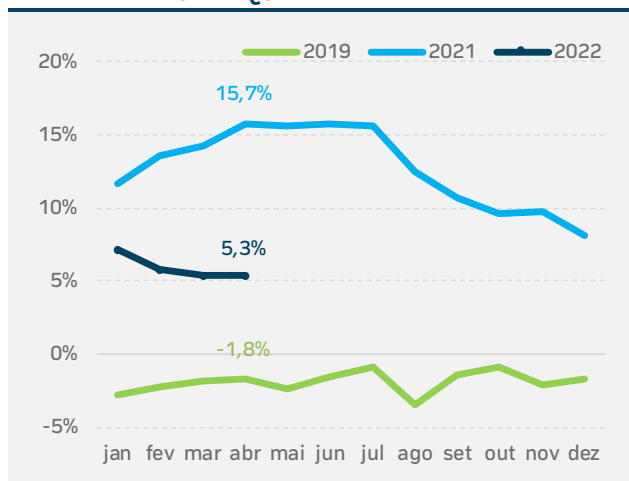
VENIDAS (R\$ MM)



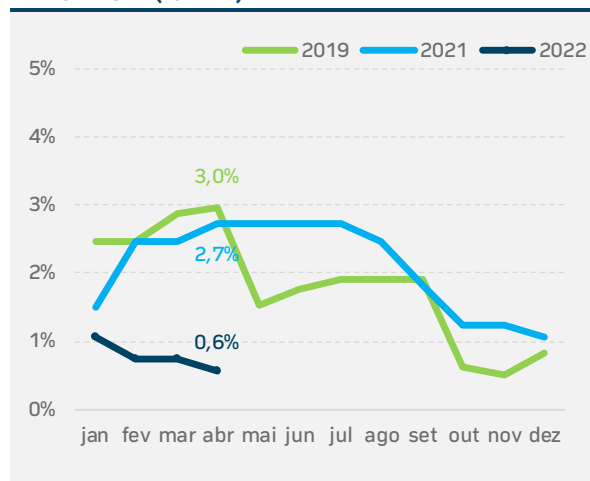
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (12% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de 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 (4% da carteira via cotas do FII JRDM11)

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15,7%	28,6 mil m ²	174	1990	brMalls

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



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.

Em 7 de junho, a Rio Bravo, administradora do Fundo, divulgou [Fato Relevante](#), informando que foi publicada decisão proferida pelo Tribunal de Justiça, reconhecendo a inexistência do conflito de interesses entre a Syn Prop e Tech S.A. e o Fundo. Segundo a administradora, o Fundo recorrerá da decisão e, portanto, neste momento, não há qualquer efeito prático e mudança na sua estrutura

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

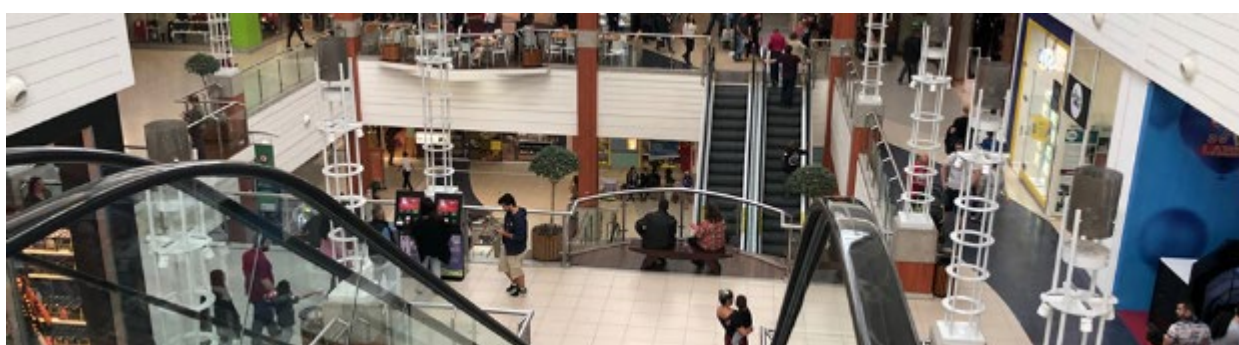
www.grandplazashopping.com.br/



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. E em 2020, foi iniciada uma expansão para a construção de 3 lajes corporativas na parte superior do Shopping, as obras foram entregues e duas das três lajes foram comercializadas até o momento.

Participação 21,6%	ABL Total 48,7 mil m ²	Operações 147	Inauguração 2006	Operador Floripa
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.com.br	



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

Ao longo dos anos, o Via Parque se transformou em um shopping voltado para as famílias com crianças e, por isso, busca valorizar essa relação levando para o mall eventos infantis e atrações exclusivas. Em parceria com a Qualicorp, operadora de planos de saúde, foi inaugurada no shopping a Qualistage, um hub de entretenimento, conectando o mundo do show business ao turismo, e-sports e a todos os movimentos culturais. A casa conta com capacidade para 9 mil pessoas em pé ou 3.500 sentadas, com diversas configurações possíveis, que incluem, também, palestras e eventos corporativos.

Participação 12,4%	ABL Total 57,2 mil m ²	Operações 239	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	----------------------------

Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor

Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

Área Bruta Locável (ABL): Equivalente à soma de toda a área disponível para a locação nos shopping centers, exceto merchandising.

ABL Própria: ABL total ponderada pela participação do Fundo em cada shopping.

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel mínimo ou aluguel base: é o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista.

Aluguel percentual ou aluguel complementar: É a diferença (quando positiva) entre o aluguel mínimo e o aluguel com base em porcentagem de vendas paga como aluguel.

Âncoras: grandes lojas conhecidas pelo público que atraem os consumidores ao shopping, gerando fluxo destes em demais áreas do shopping center.

B3: Brasil Bolsa Balcão S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias, Futuros e Mercado Balcão.

Benfeitorias: obras realizadas nos imóveis com objetivo de melhorar a condição do ativo.

CDI: sigla para Certificado de Depósito Interbancário, é a remuneração dos empréstimos realizados entre bancos diariamente e usada como referência a diversos investimentos.

CRI: sigla para Certificado de Recebíveis Imobiliários, ativo financeiro lastreado em créditos imobiliários.

Encargos de lojas vagas: despesas de unidades vagas pagas pelo proprietário, englobam energia, água, condomínio e fundo de promoção.

Encargos contratuais: parte de despesas de lojas locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociações específicas com determinados locatários.

FFO: Sigla para "Funds From Operations", é o fluxo de caixa operacional gerado por ativos imobiliários.

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

Inadimplência Líquida: Percentual não recebido do aluguel vencido mensalmente, considerando o recebimento de períodos anteriores.

LCI: sigla para Letra de Crédito Imobiliário, ativo financeiro lastreado em créditos imobiliários.

Megalojas: lojas especializadas com área entre 500 a 999m² de ABL.

Malls: áreas comuns dos Shoppings locadas para stands e quiosques.

NOI: sigla para "Net Operating Income" ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas.

Operador: empresa especializada responsável pela administração do dia a dia do shopping.

Outlet: tipo especializado de shoppings centers que apresentam lojas de descontos ou de ponta de estoque.

Outras Despesas: inclui despesas como taxa de administração, comercialização, despesas jurídicas, auditorias, tarifas bancárias, entre outras.

Outras Receitas: inclui receitas como cessão de direitos de uso (CDU), taxas de transferências, multas e juros com aluguéis atrasados entre outras.

PIB: sigla para Produto Interno Bruto, a soma de todos os bens e serviços produzidos em determinada região.

Satélites: lojas menores sem características especiais, destinadas ao comércio em geral.

Tenant-mix: se refere ao mix de lojistas de um shopping center, caracterizado por diferentes segmentos e produtos oferecidos, de forma a tornar o empreendimento atrativo.

Vacância: percentual não locado em relação a área bruta locável.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

Informe Mensal



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



Av. Brigadeiro Faria Lima 3600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedaeinvest.com.br