

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



OUTUBRO 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	6
INDICADORES TRIMESTRAIS	8
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
SHOPPING PENHA	16
SHOPPING WEST PLAZA	18
MOOCA PLAZA SHOPPING	20
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	22
TIVOLI SHOPPING CENTER	24
SHOPPING VILLA LOBOS	26
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	28
I FASHION OUTLET	30
SANTANA PARQUE SHOPPING	32
SUZANO SHOPPING	34
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	36
FRANCA SHOPPING	38
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	40
SHOPPING JARDIM SUL	41
GRAND PLAZA SHOPPING	42
FLORIPA SHOPPING	43
VIA PARQUE SHOPPING	44
GLOSSÁRIO	45
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	46
DOCUMENTOS	47



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\$ 218,35

COTA DE MERCADO

R\$ 208,47

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,1 bi

QUANTIDADE DE COTAS

10.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

91.718

ABL PRÓPRIA*

180,2 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 31/10/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Abrimos essa carta de outubro, como não poderia deixar de ser, com um comentário sobre o fim do processo eleitoral no Brasil e a eleição do novo presidente da República no dia 30 passado.

A primeira consideração é que nunca houve, no Brasil, uma disputa eleitoral tão acirrada. A diferença entre o presidente eleito Luís Inácio Lula da Silva e o candidato derrotado Jair Bolsonaro foi de menos de 2%, algo como 2,1 milhões de votos. Essa diferença tão pequena demonstra o alto grau de polarização da sociedade brasileira e a grande divisão que ocorre hoje no campo político e ideológico. De qualquer forma, procurando olhar “o copo meio cheio”, a grande vitória foi da democracia brasileira, que, apesar de alguns pequenos problemas, como as manifestações nas estradas no pós-eleição, mostrou uma maturidade impressionante. Assistimos aos principais representantes dos poderes constituídos da República reconhecendo o resultado do pleito eleitoral imediatamente após a apuração e o processo de votação transcorreu dentro de um clima pacífico, organizado e transparente. A partir de agora, a sociedade aguarda que o novo governo indique quais serão os principais nomes a ocupar os cargos públicos de maior relevância, principalmente aqueles relacionados ao campo econômico, visto que os desafios continuam presentes e existe a necessidade de expor com bastante clareza e transparência qual será a receita a ser utilizada pela nova administração para resolver os desafios que temos para os próximos anos relativos à política fiscal.

Não resta dúvida de que teremos que definir com muita rapidez como seguiremos com as reformas tributária e administrativa. Apenas para fazer frente a algumas promessas de campanha, teremos que arrumar, de imediato, espaço para mais de R\$ 100 bilhões em despesas não previstas na LDO hoje em discussão no Congresso, decretando definitivamente o fim do já violado teto de gastos do governo federal. A manutenção do auxílio Brasil em R\$ 600,00 por mês está estimada em R\$ 52 bilhões, o adicional de R\$ 150,00 por filho menor que 6 anos responde por mais R\$ 18 bilhões e o aumento da faixa de isenção do IRPF para cinco mil reais impacta a arrecadação em mais R\$ 22 bilhões, sem falar em outras medidas que tem de ser acomodadas. Não temos dúvidas de que a celeridade em apontar os caminhos para superar esses desafios serão determinantes para diminuir a volatilidade dos mercados.

No campo externo, o novo governo também terá de conviver com uma realidade bastante diferente daquela que vivemos nos últimos quinze anos, como já foi antecipado de alguma forma em 2022. Existem questões geopolíticas que estarão presentes e não nos parece que vão se resolver no curto prazo; podemos citar a invasão da Ucrânia pela Rússia, que desestabilizou o mercado de energia no mundo, assim como os mercados de grãos e de fertilizantes. Existe também o aumento da tensão entre os Estados Unidos e a China, com a questão do *status* político de Taiwan muito presente, o novo mandato de Xi Jinping e a nova realidade de crescimento da economia chinesa, de ao redor de 4% ao ano, explicitando as sérias questões de relacionamento entre essas que são as duas maiores potências econômicas do mundo e ameaçam reeditar as tensões geopolíticas vividas no período da Guerra Fria dos anos 50/60. Outro ponto de preocupação é a provável recessão que a Europa e os Estados Unidos enfrentarão em 2023 como resultado da política monetária que vem sendo implementada pelos principais bancos centrais do mundo desenvolvido para combater o maior surto inflacionário dos últimos 40 anos. Sob a liderança do FED, o banco central americano, o aumento de juros ainda está longe do seu final e, por enquanto, não temos sinalização de queda da inflação em consequência do aperto monetário. Enfim, desafios não faltam, mas nos parece que, caso o novo governo tome a decisão de implementar uma ampla coalizão política e abra espaço para que os melhores quadros dos partidos que o apoiaram, ou mesmo da sociedade, participem da composição do núcleo decisório, poderemos estar equipados para enfrentar a situação e entrar em um novo ciclo de prosperidade.

Em nossa análise, o mundo, no campo econômico, está passando por um processo de volta à normalidade. O fato é que o enfrentamento da grande crise financeira que vivemos após o estouro da bolha dos empréstimos hipotecários nos Estados Unidos e Europa, levou à adoção, de forma generalizada no mundo desenvolvido, de uma política monetária extremamente expansionista, na qual alguns dos principais bancos centrais do mundo, especialmente na Europa, chegaram a baixar as taxas de juros para o campo negativo. A implementação do chamado *quantitative easing* pelas principais autoridades monetárias mundiais foi necessária para impedir que a quebra do banco americano Lehman Brothers em 2008 arrastasse o mercado financeiro global para um colapso nunca visto desde a crise de 1929. Essa estratégia foi fundamental para que houvesse tempo para que fossem tomadas medidas de saneamento no mercado financeiro, como muitas fusões e consolidações necessárias para a absorção dos prejuízos gerados, além da construção de um novo arcabouço regulatório que evitasse o surgimento de uma nova crise de natureza parecida. O que não se esperava é que essa situação de extremo relaxamento na política monetária durasse tanto tempo. Foram quase quinze anos de uma política



monetária extremamente expansionista e fora da normalidade. As tentativas de uma saída organizada dessa armadilha gerada pela política monetária foram atropeladas pelo surgimento da pandemia da Covid-19. Com esse quadro e com a volta das tensões geopolíticas advindas da invasão da Ucrânia pela Rússia, trazendo gargalos de fornecimento de *commodities* e de insumos essenciais para o pleno funcionamento das cadeias produtivas globais, nasceu o maior surto inflacionário global dos últimos quarenta anos.

O atual ciclo de aperto monetário faz-se necessário para que a inflação seja controlada. Acreditamos que ele será bem-sucedido também a nível global, como já temos percebido de certa forma no Brasil. O fato é que o Banco Central do Brasil adiantou-se a seus pares internacionais e promoveu o maior e mais intenso ciclo de aumento juros desde o plano real, levando a SELIC a 13,75%, um aumento de 1.125 pontos-base em apenas dezoito meses. Como nos alerta a cartilha dos economistas, a propagação dos efeitos da política monetária na economia pode levar de seis a nove meses. Portanto, ainda não estamos vivendo o total impacto de um juro real superior a 8%. Com certeza teremos queda na atividade econômica nos próximos meses e a inflação voltará a níveis razoáveis. Importante notar que após um ajuste dessa magnitude, talvez seja necessário um ou dois anos para atingirmos o centro da meta de inflação (3,25% para 2023) e que no mundo desenvolvido a meta utilizada de 2% para inflação seguramente deixará de ser o teto das expectativas e se transformará em piso, pelo menos até 2025.

A volta à normalidade provavelmente nos levará a taxas de inflação entre 3,5% e 4,5% ao ano, e com isso os juros poderão se situar ao redor de 7,5% a 8,0% ao ano. Resta lembrar que, para esse cenário se materializar, precisamos equacionar o nosso quadro fiscal com um plano responsável e crível para os próximos anos, com uma esperada transição em 2023. Mas, nesta questão fiscal, o mundo desenvolvido tende a ser mais paciente, mesmo porque a relação dívida/PIB do Brasil está na casa dos 77%, número inferior a várias economias da OCDE.

Para finalizar, voltemos aos mercados: em outubro tivemos mais um mês de discreto crescimento do IFIX, subindo apenas 0,02%, acumulando com isso uma alta de 6,66% no ano. O Ibovespa subiu expressivos 5,45% no mês, impulsionado pela entrada de R\$ 14 bilhões de investidores estrangeiros, e sobe 10,70% no ano. O dólar comercial (PTAX-BC) teve desvalorização de 2,77% no mês e cai 5,80% no ano. Seguimos otimistas e acreditamos que tanto as ações como os fundos de investimento imobiliário devem se beneficiar do provável relaxamento da política monetária que veremos a partir do fim do primeiro trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

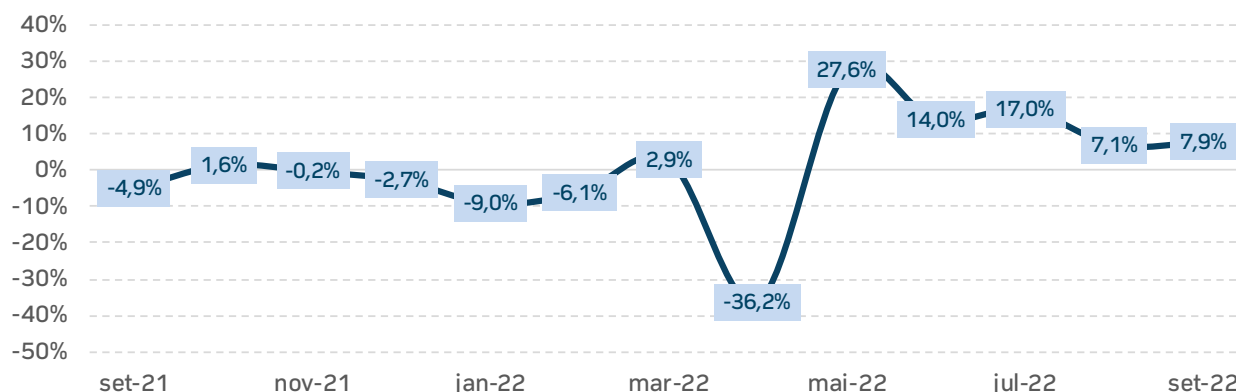
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 7,9% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

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

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

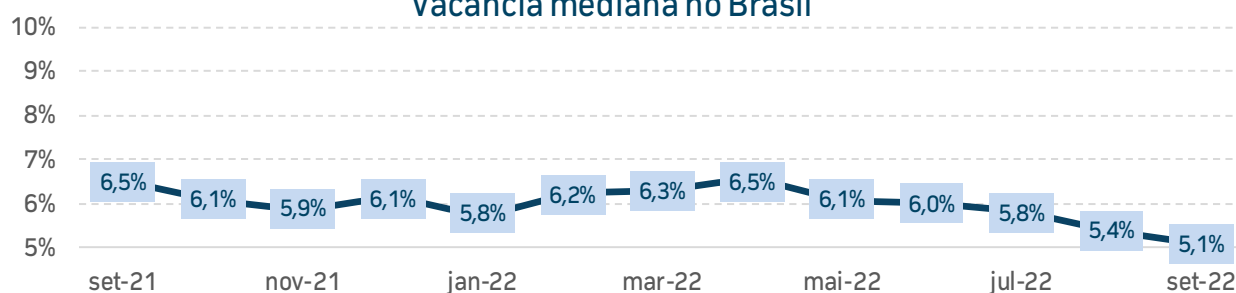


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Set/22	5,1%	8,3%	5,1%	5,0%	4,8%
Ago/22	5,4%	7,1%	5,3%	5,0%	5,7%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas /m² de R\$ 1.007 em setembro, o que representa um crescimento de 9,8%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de setembro 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 11,9% neste indicador. No acumulado do ano, observamos um crescimento de 5,3% no primeiro critério e de 9,5%, considerando o portfólio atual do Fundo.

Vacância: O fundo encerrou o terceiro trimestre com 6,8% da ABL vaga vs. 6,4% em agosto, o que corresponde a um aumento de 573m² na ABL vaga. O principal responsável por este aumento foi o Outlet Novo Hamburgo, mas grande parte desta área vaga já foi ocupada em outubro.

NOI/m²: Em setembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 74,1/ m², um crescimento de 25%, considerando portfólio atual vs. o de setembro de 2019. Já no acumulado do ano, o crescimento foi de 10% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: I Fashion Novo Hamburgo, Suzano, Santana e Mooca.

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

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

Setembro - 2022					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Set/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Set/19	YTD vs. 2019
Penha	15%	88%	29.899	5,0%	1.265,4	12,7%	13,0%	75,7	8,9%	10,9%
West Plaza ²	14%	89%	36.780	11,6%	670,9	-4,7%	-2,9%	47,3	12,9%	-5,4%*
Pq D. Pedro ²	12%	10%	126.662	1,1%	1.146,6	17,6%	10,7%	125,2	28,5%	15,2%
São Bernardo	8%	35%	42.859	4,0%	922,0	22,0%	12,3%	68,6	19,5%	18,1%
Mooca	8%	20%	42.066	1,4%	1.606,2	29,3%	24,7%	133,0	41,9%	21,7%
Tivoli	7%	59%	25.665	0,7%	1.080,3	6,6%	7,7%	73,0	12,9%	14,9%
Villa Lobos	7%	15%	28.229	2,5%	2.176,9	29,9%	18,8%	182,5	7,8%	6,5%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	1,2%	1.046,5	21,2%	16,8%	81,6	17,9%	13,3%
I Fashion	4%	49%	20.048	5,1%	1.249,5	20,0%	26,4%	68,0	52,6%	54,2%
Santana	3%	15%	26.565	5,1%	951,5	-3,8%	-2,1%	115,3	61,3%	4,6%
Suzano	2%	15%	24.533	2,3%	981,9	17,1%	13,3%	87,7	38,7%	35,1%
Goiabeiras	2%	54%	26.292	24,1%	313,3	-18,0%	-30,6%	11,5	n/a	n/a
Franca	0,04%	0,4%	18.651	0,6%	1.196,4	8,1%	2,5%	85,2	24,4%	11,6%
HGBS^{1 3}	-	-	153.462	6,8%	1.006,6	9,8%	5,3%	74,1	24,7%	10,0%

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

* Quando excluímos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 2,4%.

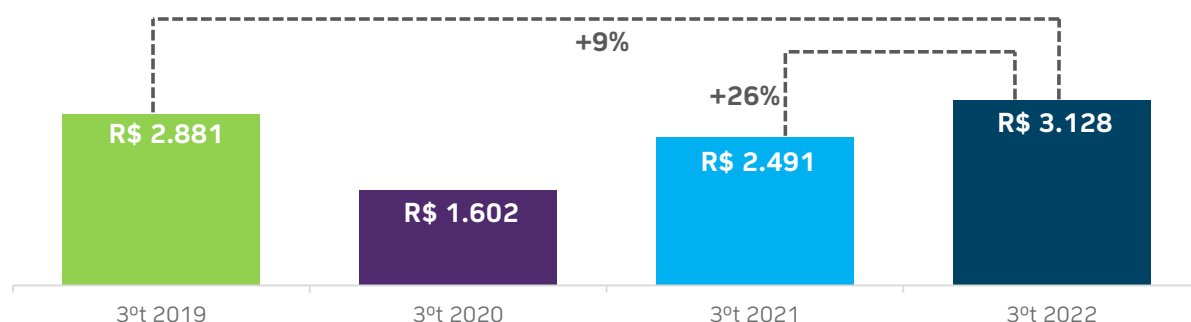
Fonte: Hedge, Administradoras

INDICADORES TRIMESTRAIS

Neste mês, trazemos abaixo os indicadores do portfólio referente ao terceiro trimestre de 2022.

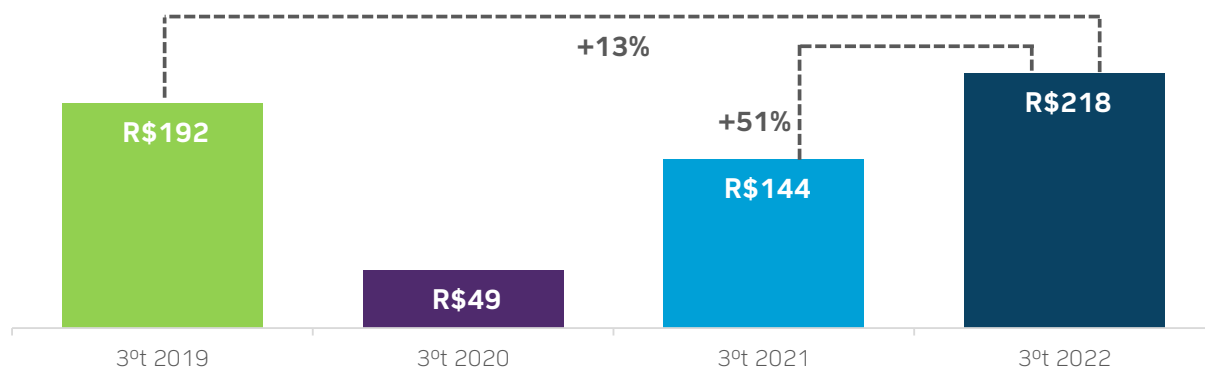
VENDAS POR METRO²

O fundo apresentou vendas de R\$ 3.128/m² no terceiro trimestre de 2022, o que representa um crescimento de 26% em relação ao terceiro trimestre de 2021 e de 9% em relação ao terceiro trimestre de 2019. Quando comparamos com o terceiro trimestre de 2019, os principais destaques foram: Mooca (+29%), I Fashion (+26%) e Penha (+12%).



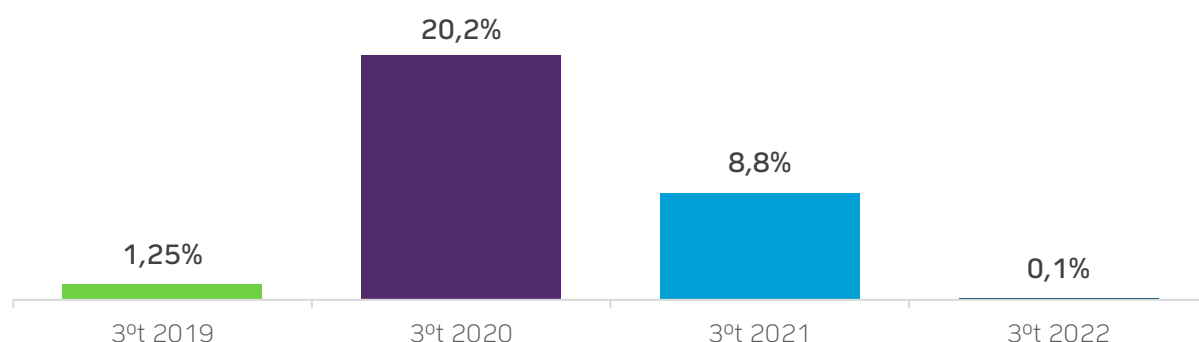
NOI POR METRO²

O NOI/m² do portfólio do fundo ficou em R\$ 218/m² no terceiro trimestre de 2022, um aumento de 51% em relação ao mesmo período de 2021 e de 13% em relação ao terceiro trimestre de 2019. Quando comparamos com o terceiro trimestre de 2019, os principais destaques foram: I Fashion (+57%), Mooca (+28%) e São Bernardo (+24%).



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Abaixo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no terceiro trimestre, comparado ao realizado nos terceiros trimestres dos anos anteriores. Como é possível observar, no 3º trimestre de 2022, a inadimplência líquida ficou abaixo do realizado no mesmo período de 2019.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,35 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de outubro 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.

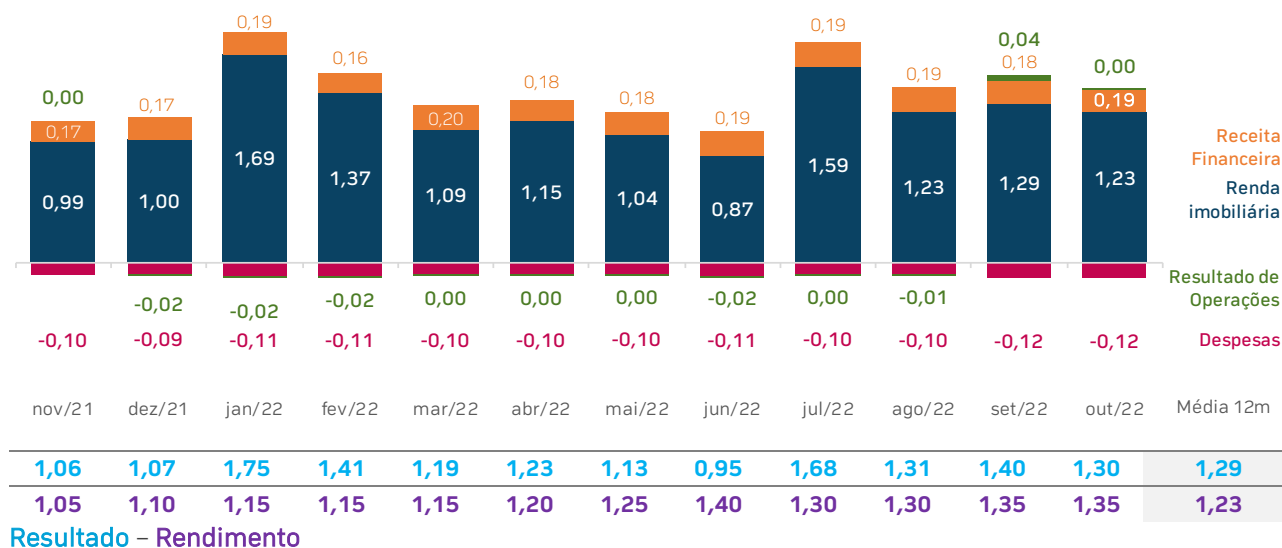
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	out-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	12.285.244	125.489.031	145.392.567
Imóveis	8.582.181	92.715.318	107.560.907
FII's Estratégicos - Rendimento	3.703.063	32.773.713	37.831.660
Outras Receitas	1.852.777	18.634.114	22.049.788
FII's Líquidos - Rendimento	1.461.887	15.366.111	18.295.251
CRI	212.645	2.013.054	2.399.438
LCI	-	-	-
Renda Fixa	178.244	1.254.949	1.355.098
Total de Despesas	(1.166.106)	(10.423.577)	(12.282.323)
Resultado Operacional	12.971.916	133.699.569	155.160.031
Lucro Operações	4.601	(265.722)	(481.863)
Imóveis	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	147.920	585.229	585.229
FII's Líquidos - Ganho de Capital	(142.998)	(848.828)	(1.064.682)
IR Ganho FII's	(322)	(2.124)	(2.411)
Resultado HGBS11	12.976.516	133.433.846	154.678.168
Rendimento HGBS11	13.500.000	126.000.000	147.500.000
Resultado Médio / Cota	1,30	1,33	1,29
Rendimento Médio / Cota	1,35	1,26	1,23

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, 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, mantemos a faixa de estimativa de rendimentos mensal para próximos meses de 2022 para entre R\$ 1,40 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\$ 1,57 / cota de resultado caixa gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,35 em 31 de outubro de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em set-22	16.212	1,62
(+) Resultado gerado out-22	12.977	1,30
(-) Rendimento anunciado out-22	13.500	1,35
Lucro acumulado em out-22	15.689	1,57

Fonte: Hedge

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

A **Taxa Interna de Retorno** (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e 12 meses atrás, bem como o valor da cota inicial do Fundo, em 21/11/2006 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota.

O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto sobre o ganho de capital em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 208,47**.

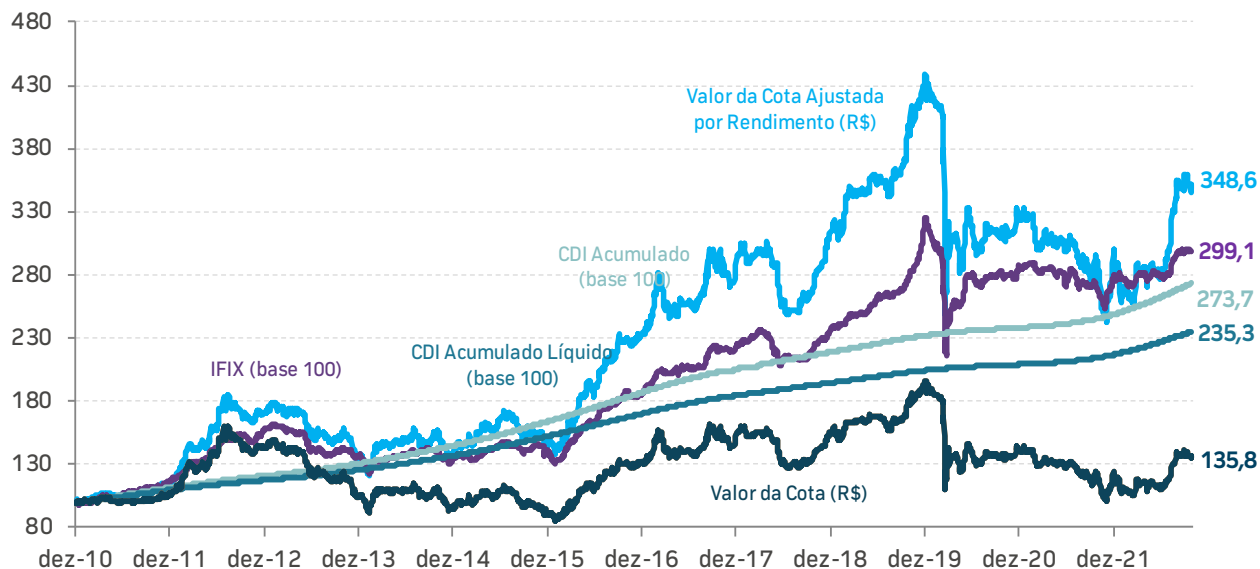
Hedge Brasil Shopping FII	out/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	216,00	191,91	180,00	100,00
Renda Acumulada	0,63%	6,44%	7,94%	218,90%
Ganho de Capital Líquido	-3,49%	6,90%	12,65%	86,78%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,87%	13,76%	21,37%	904,27%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-30,71%	16,82%	21,37%	15,63%
% CDI Líquido	-	163%	221%	379%
Retorno Total Bruto	-2,9%	15,1%	23,8%	327,4%
IFIX	0,0%	6,7%	11,8%	199,1%¹
% IFIX	-	226%	201%	124,8%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

² Performance do Fundo em relação ao IFIX 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 dezembro de 2010.

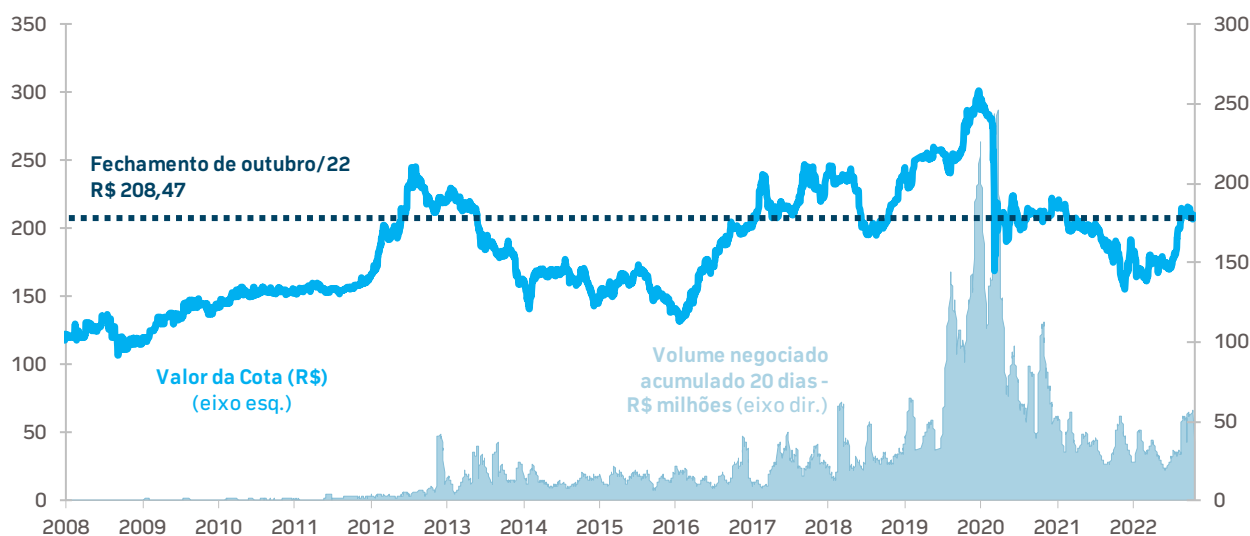


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 208,47**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,1 bilhões. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 218,35**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 24% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 437,4 milhões.

Negociação B3	out/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	37,5	366,3	437,4
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	19,8%	24,0%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

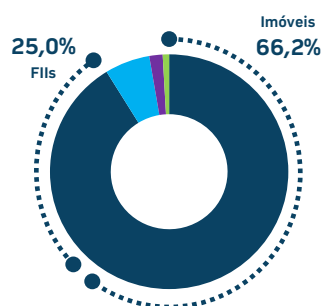
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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)

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

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

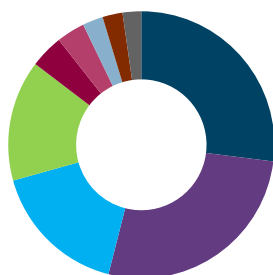


Estratégicos	91,2%
FIIs Líquidos	5,8%
CRIs	1,8%
Fundos RF	1,2%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



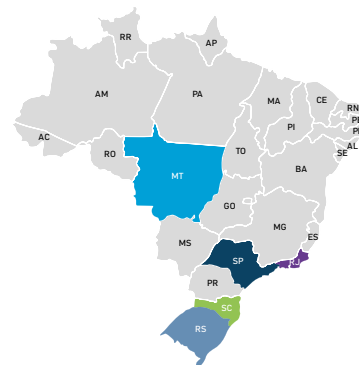
DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



brMalls	28%
AD Shopping	26%
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.

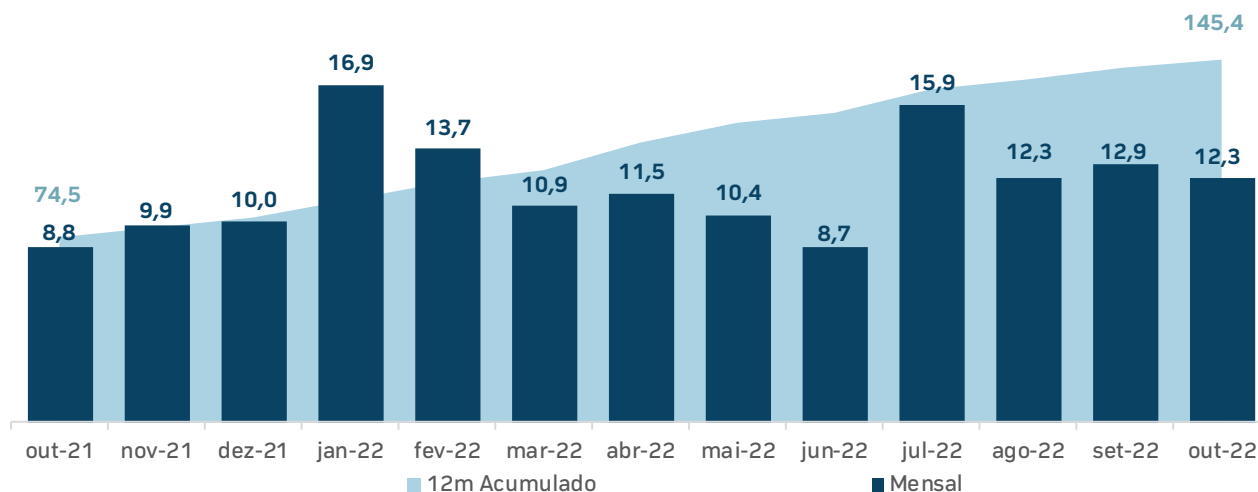
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%



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.

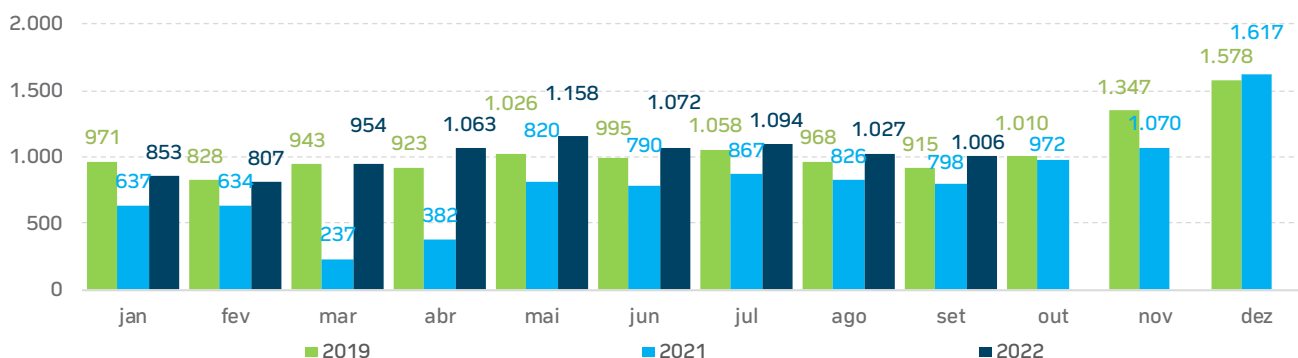
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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\$)

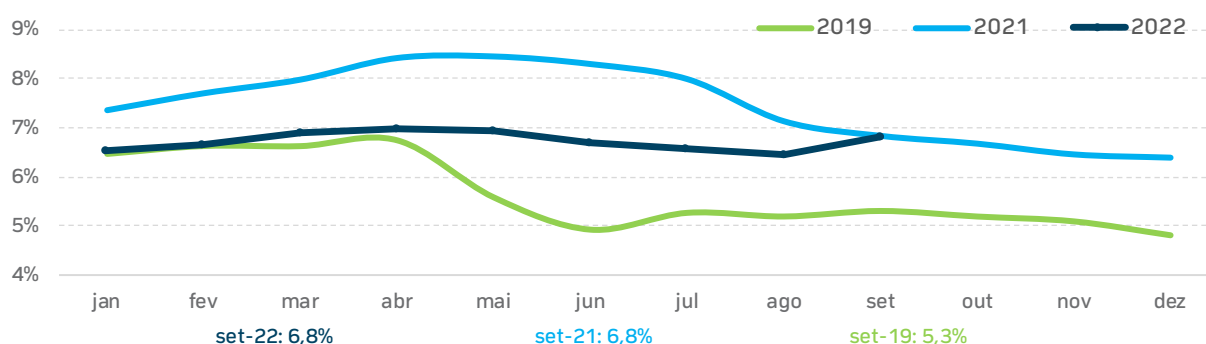
As vendas / m² do Fundo apresentaram crescimento de 9,8% em relação a setembro de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 11,9% neste indicador no mês.

Os principais destaques de vendas/m² em setembro de 2022, quando comparados com setembro de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Villa Lobos (+30%), Mooca (+29%) e São Bernardo (+22%)



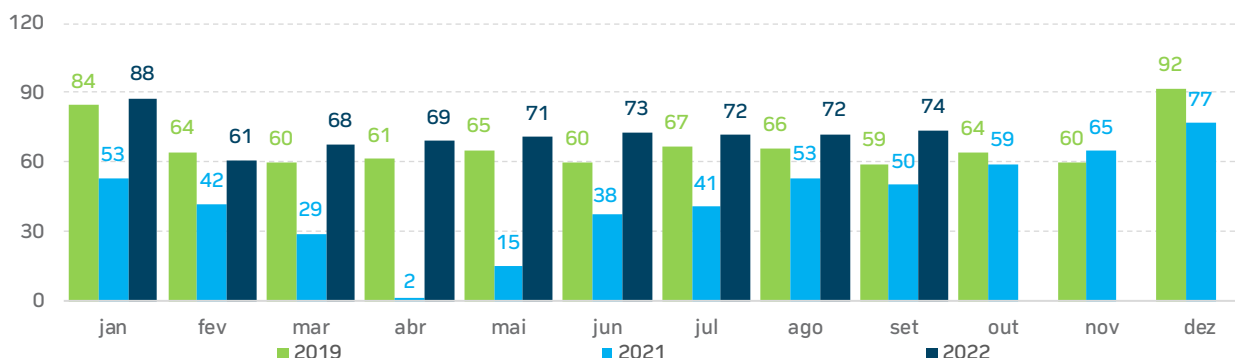
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,8% vs. 6,4% no mês anterior.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 74,1 / m², um crescimento de 25% em relação a setembro de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta aumento de 10% 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 setembro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 9,6% superior ao realizado em setembro de 2019. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 11,7% 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

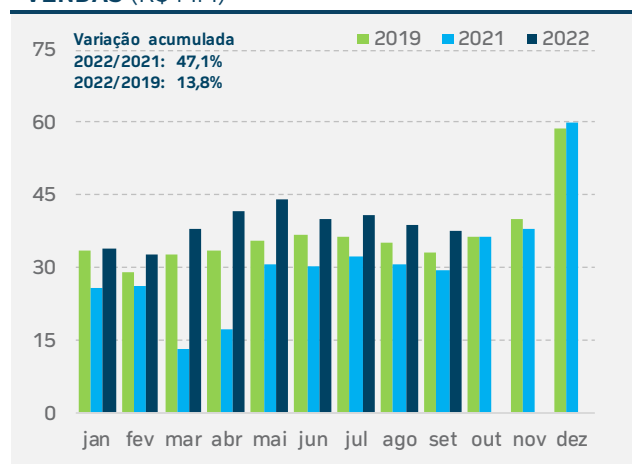


Fotos: Maurício Moreno

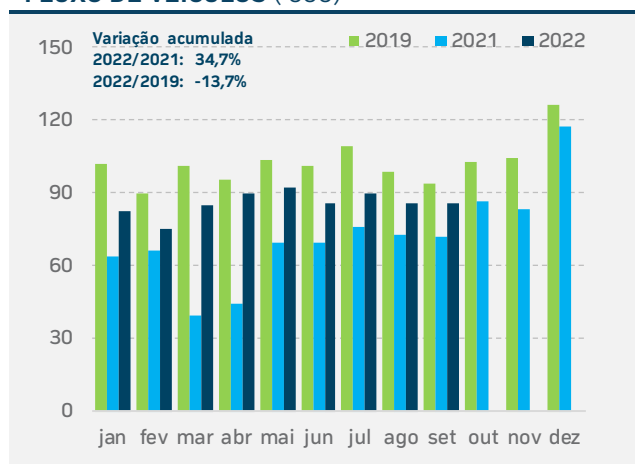
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Varição vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.957.595	1.600.903	22%	17.212.546	11.607.063	48%
Aluguel complementar	71.051	72.117	-1%	1.441.068	899.678	60%
Aluguel quiosques/stands	350.208	280.482	25%	3.285.024	2.225.291	48%
Outras receitas	26.466	54.534	-51%	346.412	447.712	-23%
Receitas totais	2.405.320	2.008.036	20%	22.285.050	15.179.744	47%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(148.535)	(228.061)	-35%	(1.431.101)	(2.180.140)	-34%
Outras despesas	(217.767)	(145.533)	50%	(2.016.152)	(1.315.438)	53%
Despesas totais	(366.302)	(373.594)	-2%	(3.447.253)	(3.495.578)	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.039.018	1.634.442	25%	18.837.798	11.684.166	61%
Resultado estacionamento	223.639	168.232	33%	2.441.684	1.096.006	123%
NOI + estacionamento	2.262.657	1.802.673	26%	21.279.482	12.780.172	67%
Benfeitorias	(630.885)	(577.545)	9%	(2.258.533)	(2.263.282)	0%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.631.772	1.225.128	33%	19.020.949	10.516.890	81%

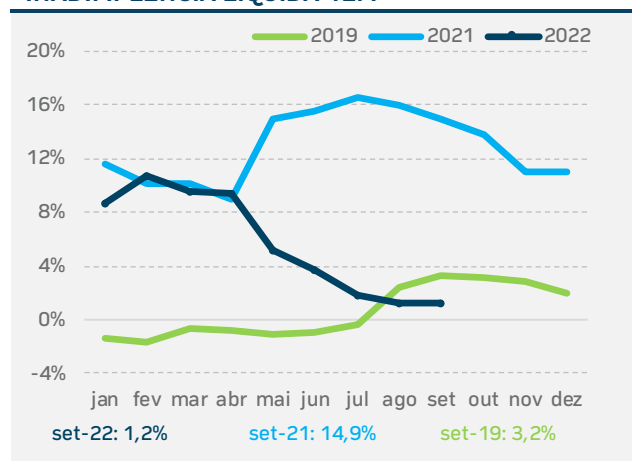
VENDAS (R\$ MM)



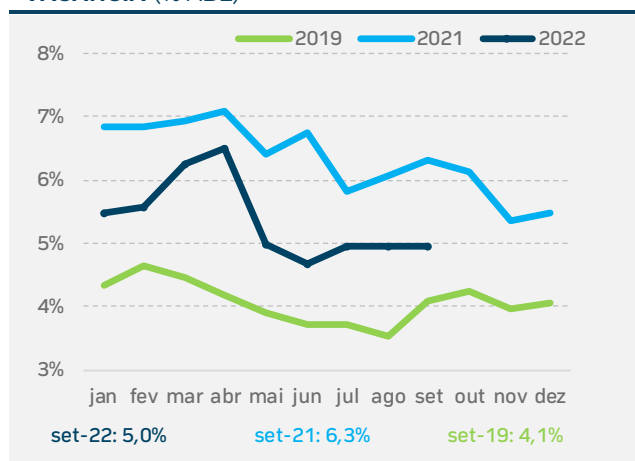
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 setembro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 12,9% em relação a setembro de 2019. No ano, o shopping acumula queda no resultado operacional de -6,3% vs. mesmo período de 2019. No entanto, quando excluimos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 2,1%.

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

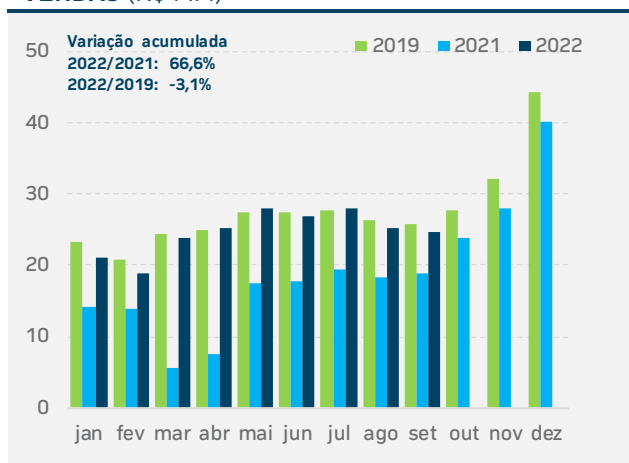


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

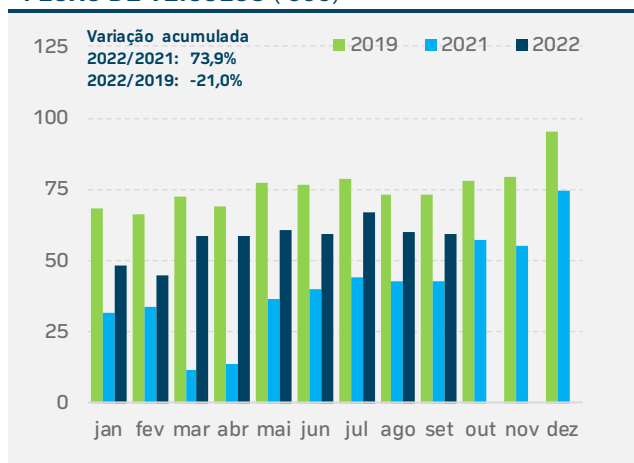
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 12% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.393.938	980.512	42%	11.516.882	7.998.915	44%
Aluguel complementar	195.026	69.159	182%	2.063.043	476.392	333%
Aluguel quiosques/stands	293.737	428.230	-31%	3.158.310	2.432.992	30%
Outras receitas	62.010	3.914	-	184.482	58.797	214%
Receitas totais	1.944.711	1.481.815	31%	16.922.717	10.967.096	54%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(487.028)	(900.827)	-46%	(3.515.503)	(7.528.115)	-53%
Outras despesas	(258.118)	(154.778)	67%	(1.953.519)	(1.498.558)	30%
Despesas totais	(745.146)	(1.055.605)	-29%	(5.469.022)	(9.026.673)	-39%
Resultado operacional (NOI)	1.199.566	426.210	181%	11.453.694	1.940.423	490%
Resultado estacionamento	541.158	271.009	100%	4.366.738	1.658.248	163%
NOI + estacionamento	1.740.724	697.219	150%	15.820.433	3.598.671	340%
Benfeitorias	(40.389)	-	-	(152.353)	(217.929)	-30%
Resultado não operacional	-	(1.841)	-100%	-	(130.940)	-100%
Fluxo de caixa total	1.700.335	695.378	145%	15.668.080	3.249.802	382%

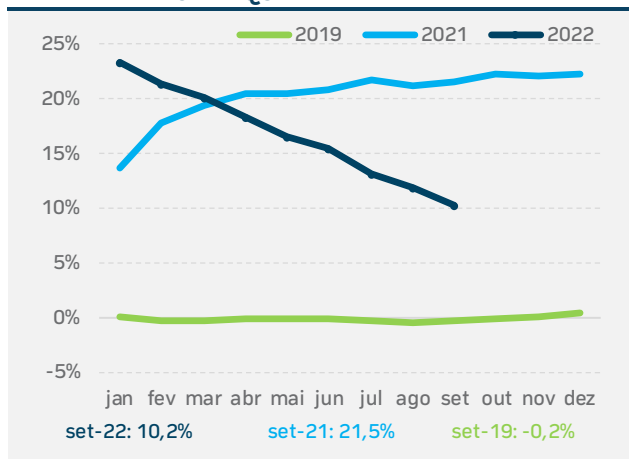
VENDAS (R\$ MM)



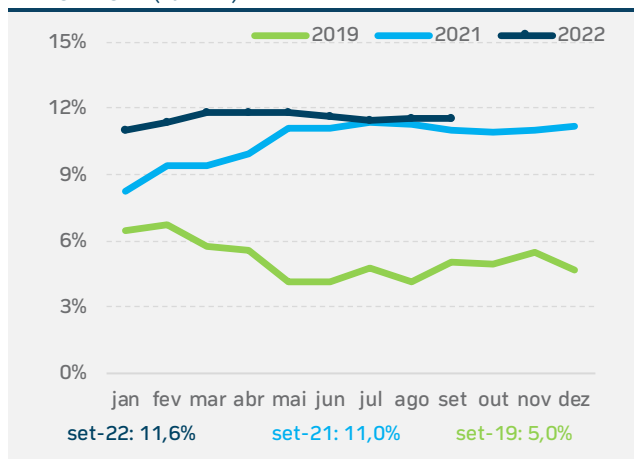
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 setembro, o Mooca foi um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 29,6% vs. setembro de 2019. No mesmo período, o resultado operacional apresentou crescimento de 42,1%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 21,9% 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

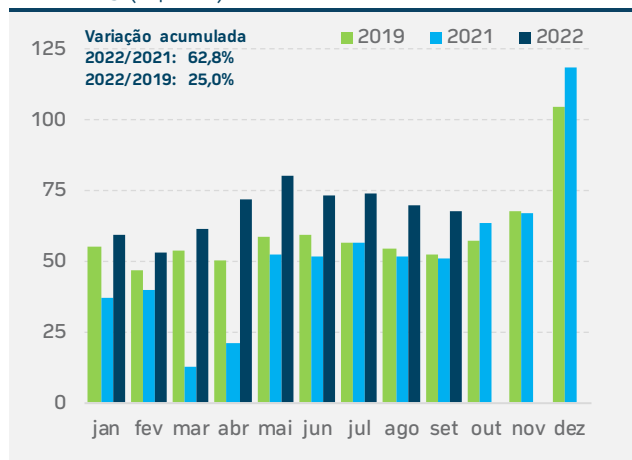


Fotos: Maurício Moreno.

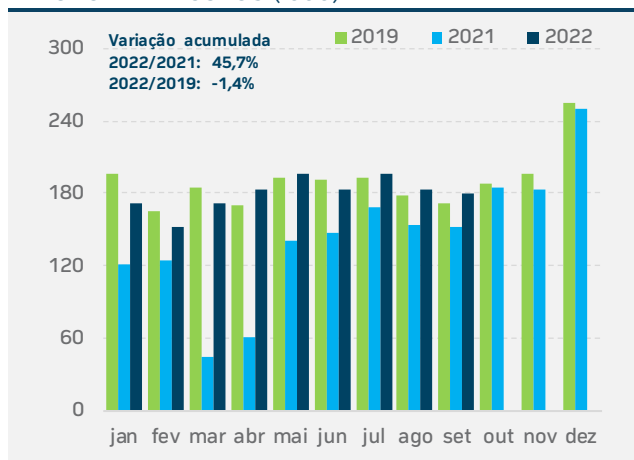
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.547.921	3.573.651	27%	41.293.060	24.224.757	70%
Aluguel complementar	175.148	17.885	879%	2.612.715	543.477	381%
Aluguel quiosques/stands	845.304	589.890	43%	6.101.580	3.448.401	77%
Outras receitas	126.128	227.669	-45%	1.120.492	1.195.230	-6%
Receitas totais	5.694.502	4.409.095	29%	51.127.848	29.411.864	74%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(68.241)	(30.874)	121%	(917.152)	(1.354.558)	-32%
Outras despesas	(1.348.370)	(670.921)	101%	(11.990.893)	(10.196.306)	18%
Despesas totais	(1.416.611)	(701.795)	102%	(12.908.045)	(11.550.864)	12%
Resultado operacional (NOI)	4.277.891	3.707.300	15%	38.219.803	17.861.001	114%
Resultado estacionamento	1.315.722	941.465	40%	11.283.742	6.693.942	69%
NOI + estacionamento	5.593.613	4.648.765	20%	49.503.544	24.554.942	102%
Benfeitorias	(407.099)	(320)	127198%	(1.604.789)	(10.918)	14598%
Resultado não operacional	(14.613)	24.529	-	153.122	20.804	636%
Fluxo de caixa total	5.171.902	4.672.975	11%	48.051.878	24.564.828	96%

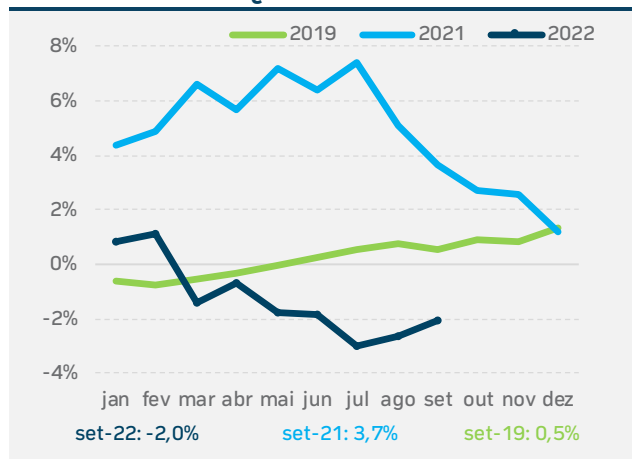
VENDAS (R\$ MM)



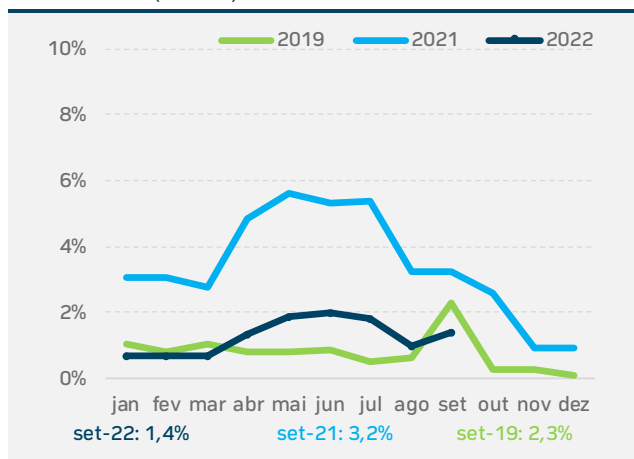
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. No mês, o resultado operacional do empreendimento apresentou crescimento de 19,2% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 17,8% em relação ao mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m ²	188	2012	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

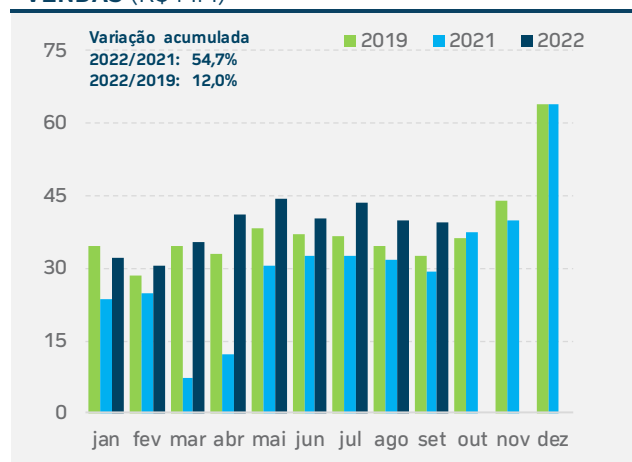


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

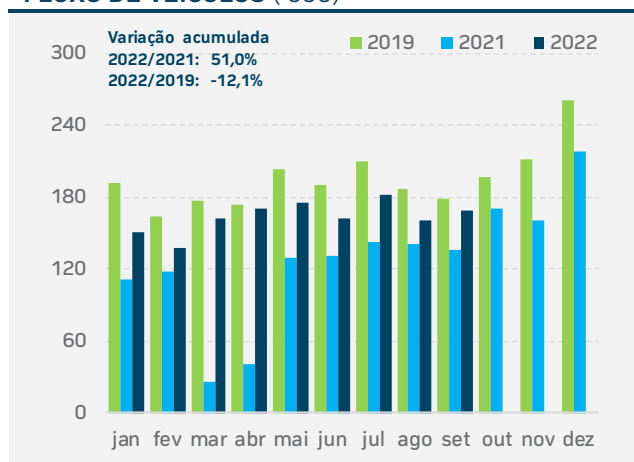
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Varição vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.124.155	1.773.798	20%	19.997.207	12.062.761	66%
Aluguel complementar	163.148	106.023	54%	1.731.654	984.554	76%
Aluguel quiosques/stands	374.952	171.256	119%	2.941.083	1.438.097	105%
Outras receitas	26.924	19.327	39%	407.702	547.197	-25%
Receitas totais	2.689.178	2.070.404	30%	25.077.646	15.032.609	67%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(44.112)	(37.506)	18%	(1.148.238)	(3.306.302)	-65%
Outras despesas	(462.417)	(296.450)	56%	(3.115.559)	(2.493.465)	25%
Despesas totais	(506.529)	(333.956)	52%	(4.263.797)	(5.799.767)	-26%
Resultado operacional (NOI)	2.182.649	1.736.448	26%	20.813.849	9.232.842	125%
Resultado estacionamento	757.265	495.187	53%	7.170.661	3.597.270	99%
NOI + estacionamento	2.939.914	2.231.635	32%	27.984.510	12.830.112	118%
Benfeitorias	(1.934)	(67.969)	-97%	(178.076)	(544.105)	-67%
Resultado não operacional	22.349	639	3399%	38.851	126.336	-69%
Fluxo de caixa total	2.960.329	2.164.305	37%	27.845.285	12.412.342	124%

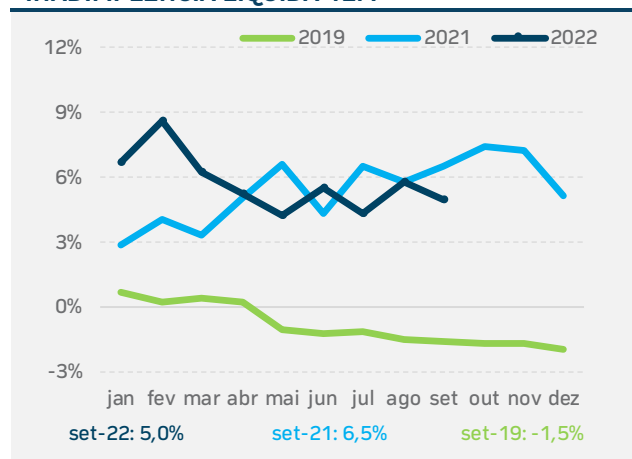
VENDAS (R\$ MM)



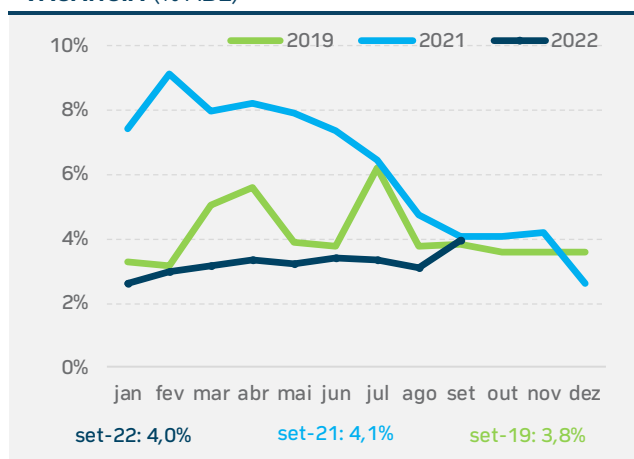
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 21,3% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 23,5% 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

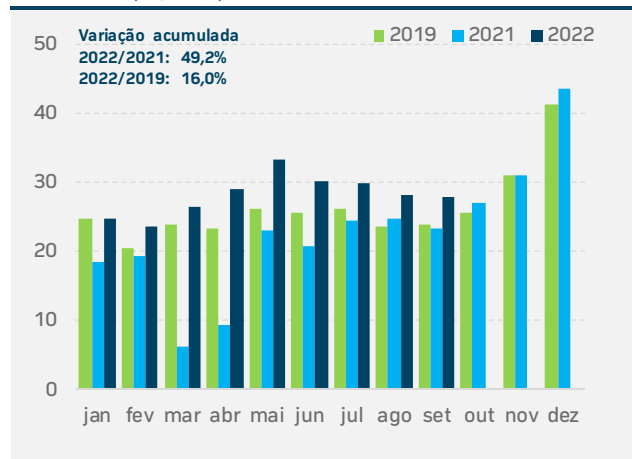


Fotos: Maurício Moreno

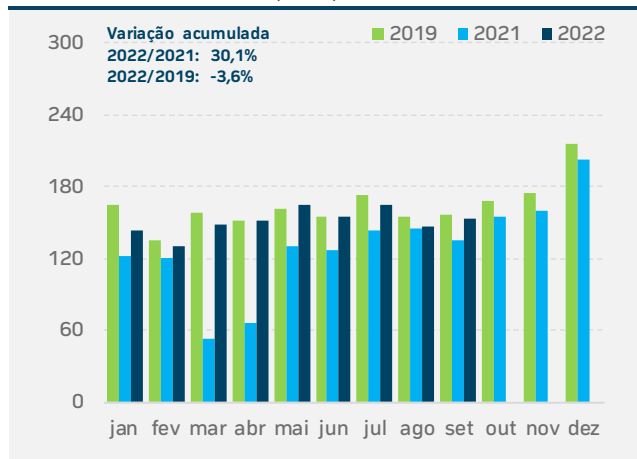
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.307.611	1.182.175	11%	11.346.128	6.962.857	63%
Aluguel complementar	212.206	75.666	180%	1.430.131	808.461	77%
Aluguel quiosques/stands	174.293	206.311	-16%	1.876.239	1.085.955	73%
Outras receitas	15.029	5.336	182%	301.817	51.674	484%
Receitas totais	1.709.139	1.469.489	16%	14.954.315	8.908.947	68%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(57.186)	(57.748)	-1%	(475.705)	(711.395)	-33%
Outras despesas	(208.612)	(175.955)	19%	(1.675.631)	(1.185.382)	41%
Despesas totais	(265.799)	(233.703)	14%	(2.151.337)	(1.896.777)	13%
Resultado operacional (NOI)	1.443.341	1.235.786	17%	12.802.978	7.012.169	83%
Resultado estacionamento	429.221	389.956	10%	3.607.263	2.679.717	35%
NOI + estacionamento	1.872.562	1.625.741	15%	16.410.241	9.691.887	69%
Benfeitorias	(228.632)	(370.823)	-38%	(2.047.378)	(3.059.208)	-33%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.643.931	1.254.919	31%	14.362.863	6.632.678	117%

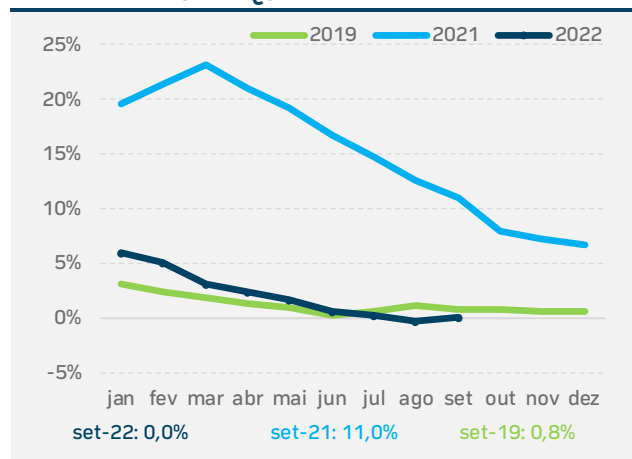
VENDAS (R\$ MM)



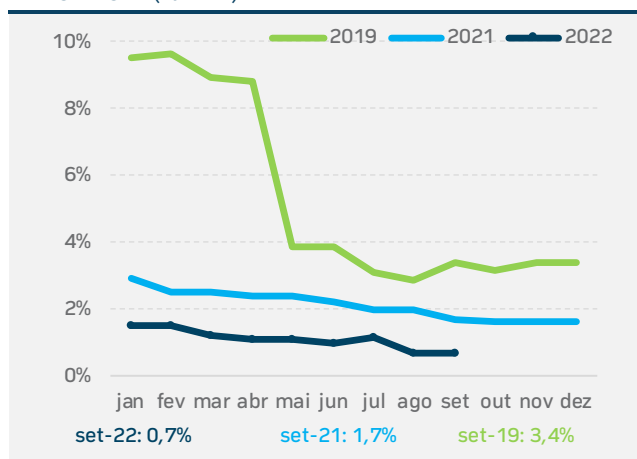
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 setembro, o resultado do shopping ficou 6% acima do realizado em setembro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 5,4% acima do realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 28,3 mil m ²	OPERAÇÕES 218	INAUGURAÇÃO 2000	OPERADOR brMalls
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

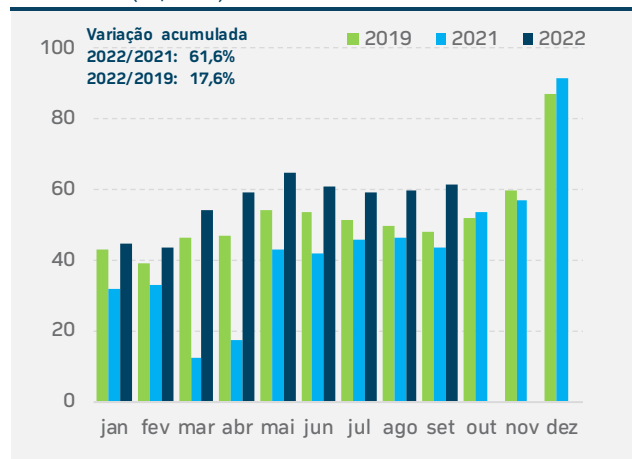


Fotos: Maurício Moreno.

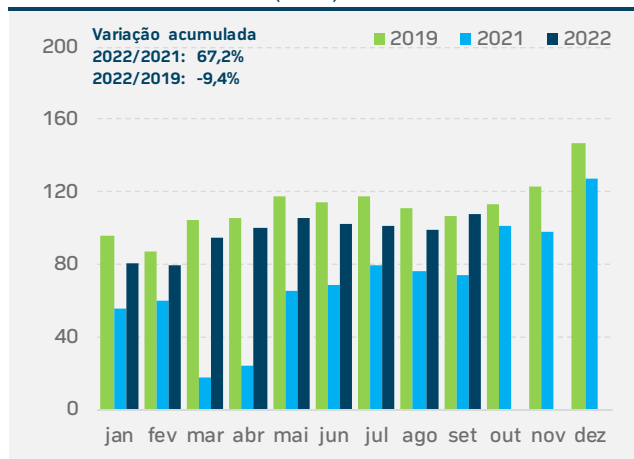
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.742.324	2.875.301	30%	35.708.175	20.389.991	75%
Aluguel complementar	278.250	155.371	79%	3.804.824	1.082.312	252%
Aluguel quiosques/stands	707.786	208.598	239%	5.240.068	2.439.996	115%
Outras receitas	193.573	92.392	110%	750.536	777.806	-4%
Receitas totais	4.921.934	3.331.663	48%	45.503.603	24.690.104	84%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(244.546)	107.746	-	(3.367.928)	(5.055.443)	-33%
Outras despesas	(671.650)	(447.524)	50%	(4.063.237)	(2.122.378)	91%
Despesas totais	(916.195)	(339.778)	170%	(7.431.166)	(7.177.821)	4%
Resultado operacional (NOI)	4.005.738	2.991.885	34%	38.072.437	17.512.284	117%
Resultado estacionamento	1.145.396	691.451	66%	10.424.275	5.145.322	103%
NOI + estacionamento	5.151.134	3.683.336	40%	48.496.713	22.657.606	114%
Benfeitorias	(1.255.361)	(1.713.380)	-27%	(9.841.630)	(5.870.890)	68%
Resultado não operacional	(111.075)	(152.746)	-27%	542.256	(583.686)	-
Fluxo de caixa total	3.784.698	1.817.211	108%	39.197.339	16.203.030	142%

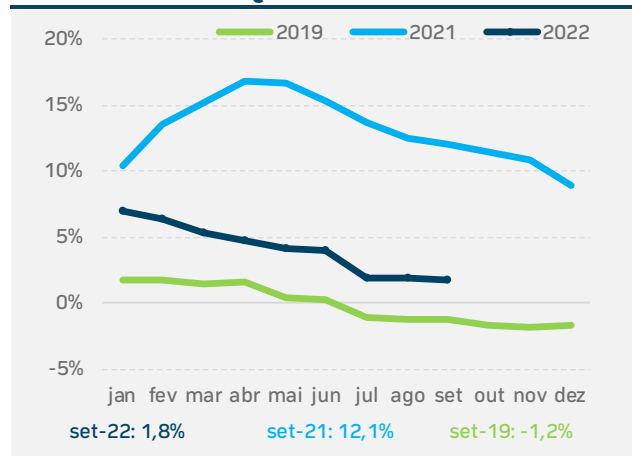
VENDAS (R\$ MM)



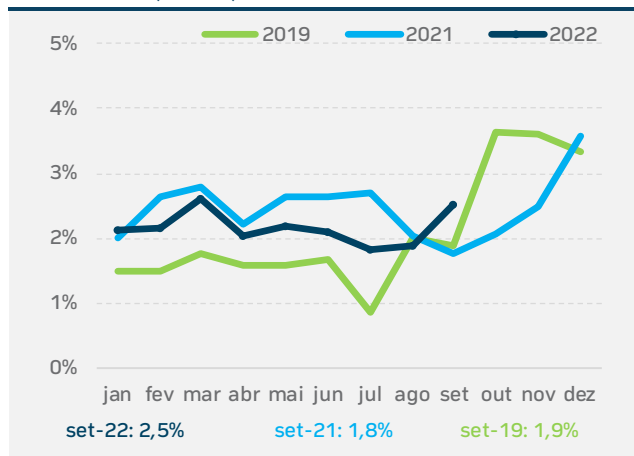
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 setembro, o shopping apresentou resultado 19,2% superior ao realizado em set-19. No acumulado até setembro, o shopping apresenta resultado operacional 13,8% 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

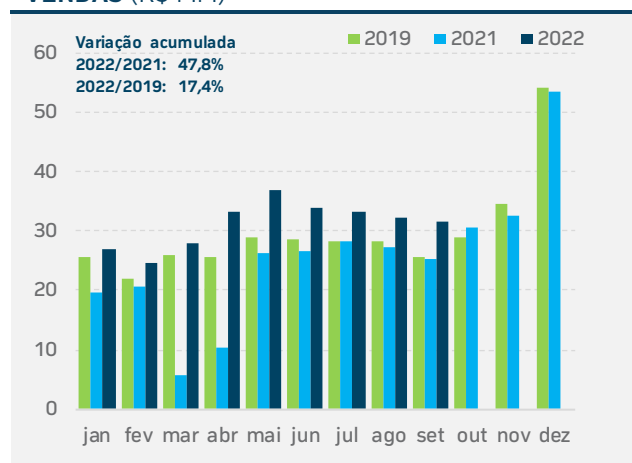


Fotos: Maurício Moreno.

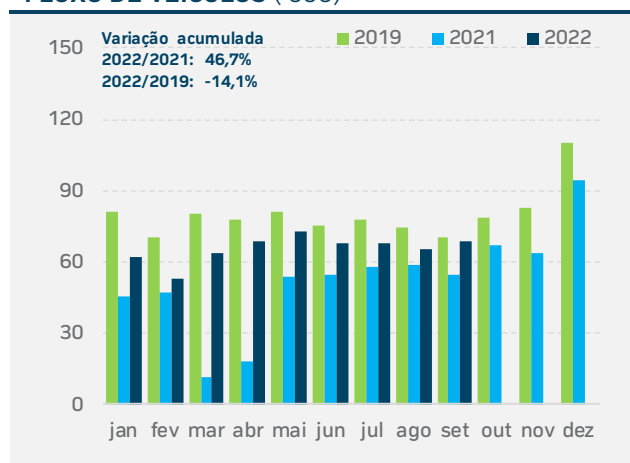
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.948.837	1.921.938	1%	18.650.740	12.782.663	46%
Aluguel complementar	75.051	66.111	14%	858.083	576.307	49%
Aluguel quiosques/stands	341.144	330.018	3%	3.322.643	2.599.234	28%
Outras receitas	34.949	52.486	-33%	2.035.876	434.756	368%
Receitas totais	2.399.981	2.370.554	1%	24.867.342	16.392.960	52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(69.489)	(64.933)	7%	(639.428)	(658.147)	-3%
Outras despesas	(225.705)	(213.531)	6%	(2.235.667)	(1.554.285)	44%
Despesas totais	(295.193)	(278.463)	6%	(2.875.095)	(2.212.432)	30%
Resultado operacional (NOI)	2.104.788	2.092.090	1%	21.992.247	14.180.528	55%
Resultado estacionamento	353.847	242.859	46%	2.759.712	1.446.521	91%
NOI + estacionamento	2.458.635	2.334.949	5%	24.751.959	15.627.049	58%
Benfeitorias	(469.802)	-	-	(4.144.188)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.988.833	2.334.949	-15%	20.607.771	15.627.049	32%

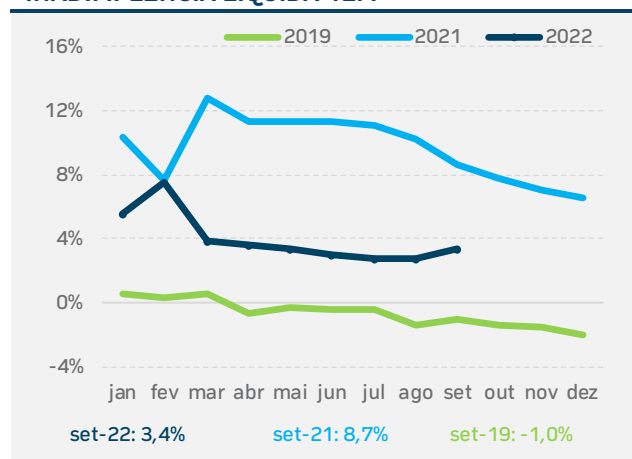
VENDAS (R\$ MM)



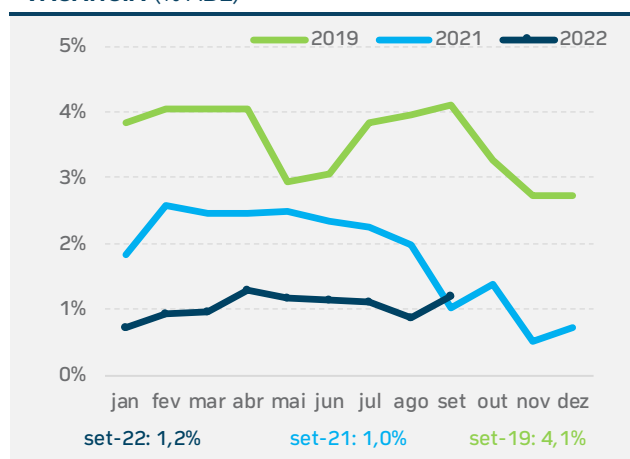
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 setembro, o resultado do outlet ficou 52,3% acima do observado em setembro de 2019. No acumulado do ano, o resultado operacional realizado está 53,9% superior ao realizado no mesmo período de 2019, sendo este o principal destaque do portfólio. No mês, observamos um aumento na vacância em função da saída da Estoque que ocupava 4 lojas. No entanto, 3 destas lojas já foram comercializadas para a Puma.

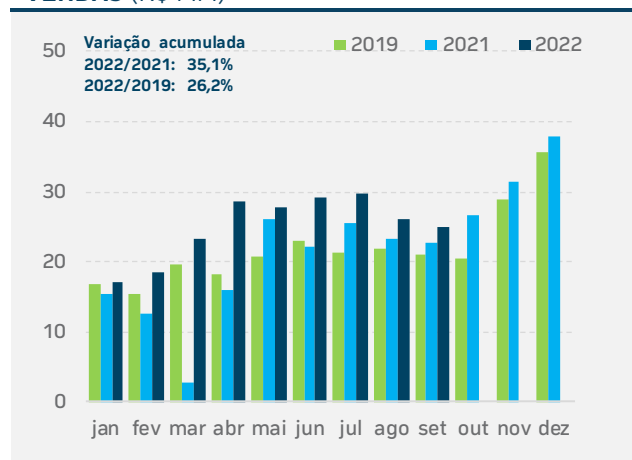
PARTICIPAÇÃO 49%	ABL TOTAL 20,1 mil m ²	OPERAÇÕES 92	INAUGURAÇÃO 2013	OPERADOR Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



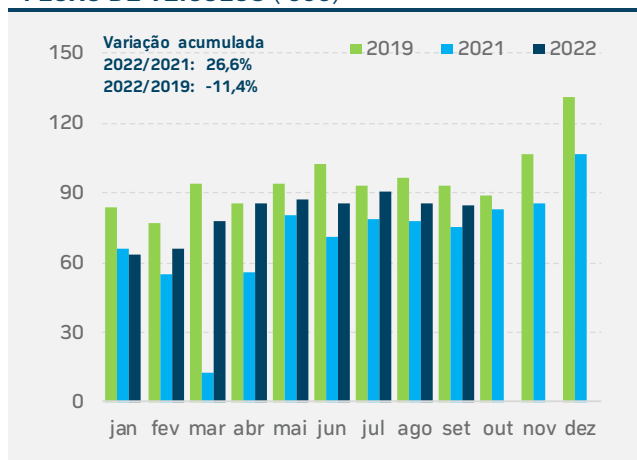
I FASHION OUTLET (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.010.981	646.414	56%	8.932.061	5.863.028	52%
Aluguel complementar	362.132	407.752	-11%	3.653.212	2.414.240	51%
Aluguel quiosques/stands	72.030	61.872	16%	650.749	316.067	106%
Outras receitas	38.265	4.794	698%	102.731	170.044	-40%
Receitas totais	1.483.408	1.120.832	32%	13.338.753	8.763.378	52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(12.968)	(33.908)	-62%	(306.497)	(773.369)	-60%
Outras despesas	(106.318)	(78.091)	36%	(984.250)	(878.197)	12%
Despesas totais	(119.286)	(111.999)	7%	(1.290.747)	(1.651.566)	-22%
Resultado operacional (NOI)	1.364.122	1.008.834	35%	12.048.006	7.111.812	69%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.364.122	1.008.834	35%	12.048.006	7.111.812	69%
Benfeitorias	(32.751)	-	-	(133.743)	-	-
Resultado não operacional	2.627	560	370%	25.972	1.836	1315%
Fluxo de caixa total	1.333.998	1.009.393	32%	11.940.235	7.113.648	68%

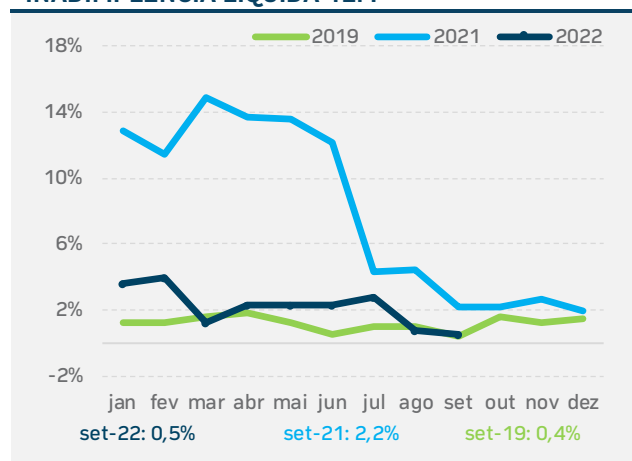
VENDAS (R\$ MM)



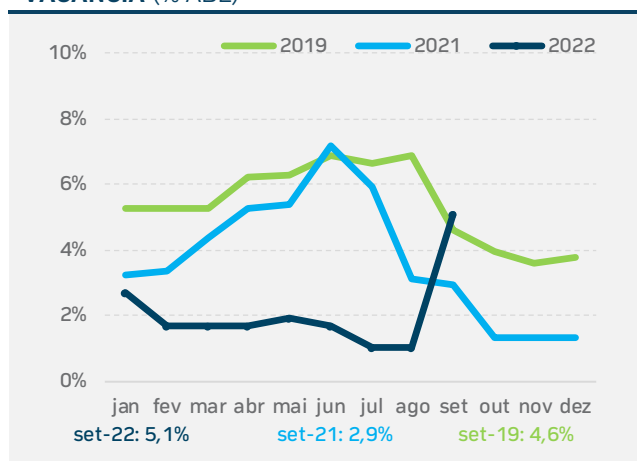
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

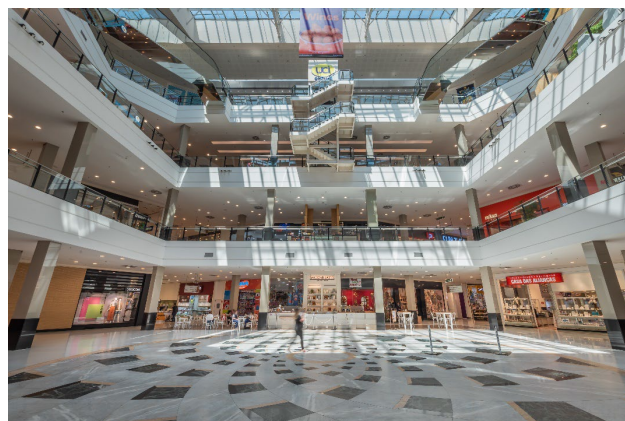
Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em setembro, o shopping apresentou resultado 61,7% superior ao realizado em set-19. Destacamos que no mês, um impacto positivo do reconhecimento de recuperação de inadimplência condominial que não haviam sido corretamente identificadas nos meses anteriores em função da alteração do sistema gerencial da administradora do shopping. No acumulado até setembro, o shopping apresenta resultado operacional 4,9% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 26,6 mil m ²	OPERAÇÕES 165	INAUGURAÇÃO 2007	OPERADOR Alianse 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

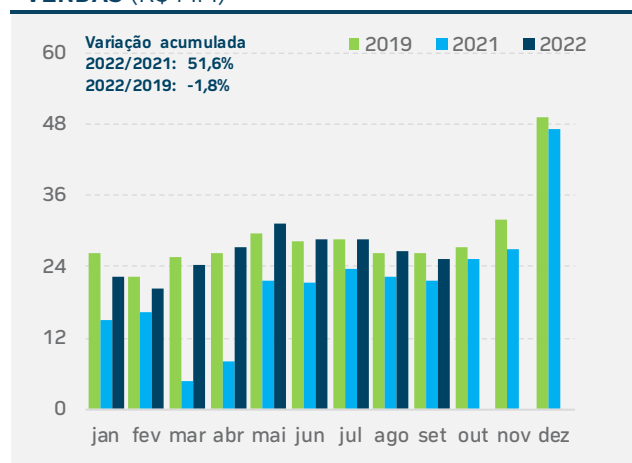


Fotos: Maurício Moreno.

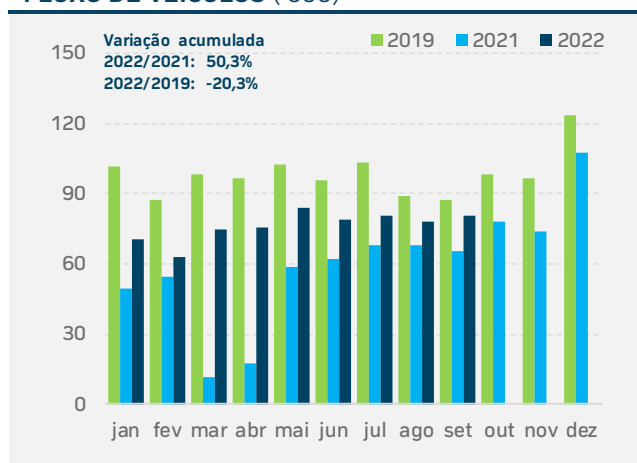
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.427.527	1.028.117	39%	13.285.778	7.802.464	70%
Aluguel complementar	139.394	178.778	-22%	1.765.127	1.330.527	33%
Aluguel quiosques/stands	463.088	264.995	75%	4.422.811	2.140.011	107%
Outras receitas	16.773	50.089	-67%	1.064.428	185.984	472%
Receitas totais	2.046.782	1.521.980	34%	20.538.144	11.458.987	79%
Encargos de lojas vagas e contratuais	719.466	(302.235)	-	(1.895.937)	(3.810.137)	-50%
Outras despesas	(294.637)	(199.792)	47%	(2.681.848)	(1.451.239)	85%
Despesas totais	424.829	(502.027)	-	(4.577.784)	(5.261.376)	-13%
Resultado operacional (NOI)	2.471.611	1.019.953	142%	15.960.360	6.197.610	158%
Resultado estacionamento	590.511	381.281	55%	5.195.491	2.632.667	97%
NOI + estacionamento	3.062.122	1.401.234	119%	21.155.851	8.830.277	140%
Benfeitorias	(195.051)	(252.655)	-23%	(1.454.358)	(925.067)	57%
Resultado não operacional	21.563	(239.744)	-	74.125	(496.975)	-
Fluxo de caixa total	2.888.635	908.834	218%	19.775.618	7.408.235	167%

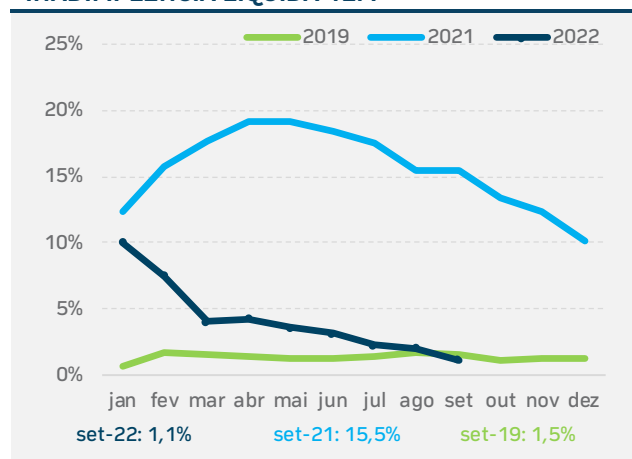
VENDAS (R\$ MM)



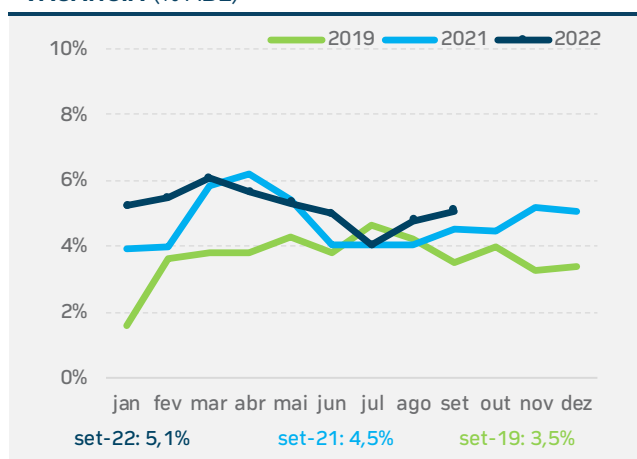
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 setembro, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 41,3% vs. set-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 42,4% no resultado operacional vs. mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	24,5 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

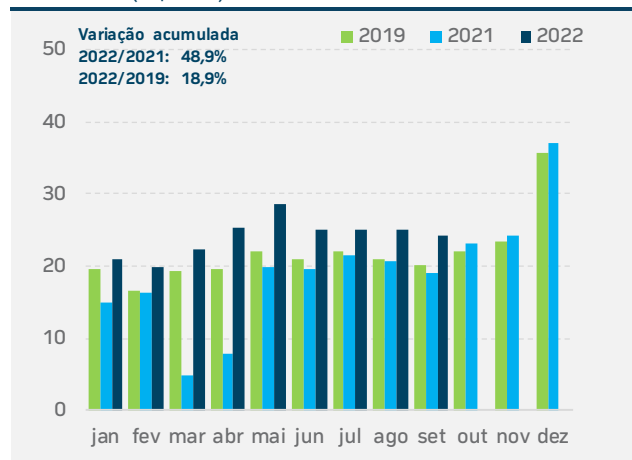
www.suzanoshopping.com.br



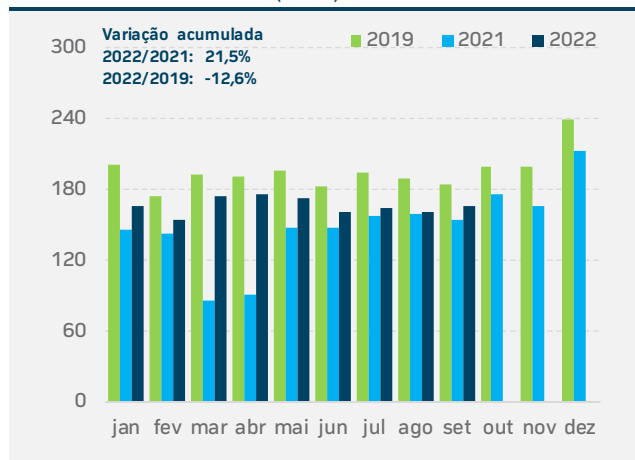
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.426.268	1.142.960	25%	13.278.852	8.362.214	59%
Aluguel complementar	104.726	92.355	13%	1.024.893	409.649	150%
Aluguel quiosques/stands	296.177	263.950	12%	2.898.845	2.080.391	39%
Outras receitas	127.003	202.390	-37%	1.318.300	1.374.582	-4%
Receitas totais	1.954.174	1.701.655	15%	18.520.890	12.226.835	51%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(4.346)	(73.158)	-94%	358.083	(452.577)	-
Outras despesas	(190.629)	(144.781)	32%	(1.652.121)	(965.914)	71%
Despesas totais	(194.975)	(217.940)	-11%	(1.294.038)	(1.418.492)	-9%
Resultado operacional (NOI)	1.759.199	1.483.715	19%	17.226.852	10.808.343	59%
Resultado estacionamento	392.387	296.634	32%	3.615.822	2.116.485	71%
NOI + estacionamento	2.151.586	1.780.350	21%	20.842.674	12.924.828	61%
Benfeitorias	(525.332)	(540.952)	-3%	(2.329.493)	(1.030.922)	126%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.626.254	1.239.398	31%	18.513.181	11.893.906	56%

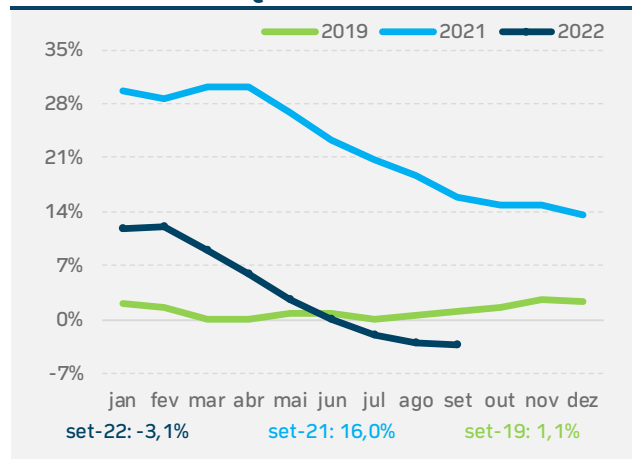
VENDAS (R\$ MM)



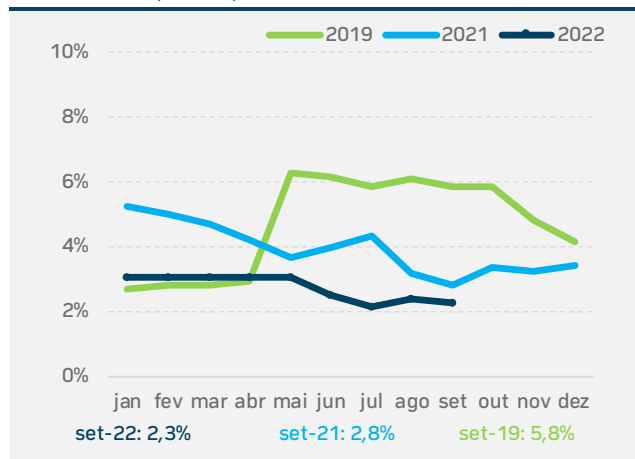
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 setembro, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 303 mil. Ressaltamos que não foi realizado o pagamento de cobertura de inadimplência condominial dentro do mês, o que impactou positivamente o resultado do Shopping. Portanto, devemos observar o pagamento referente a dois meses em outubro.

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

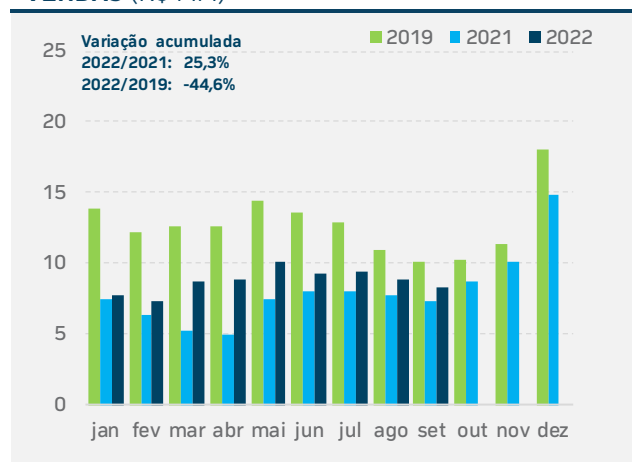
www.goiabeirasshopping.com.br



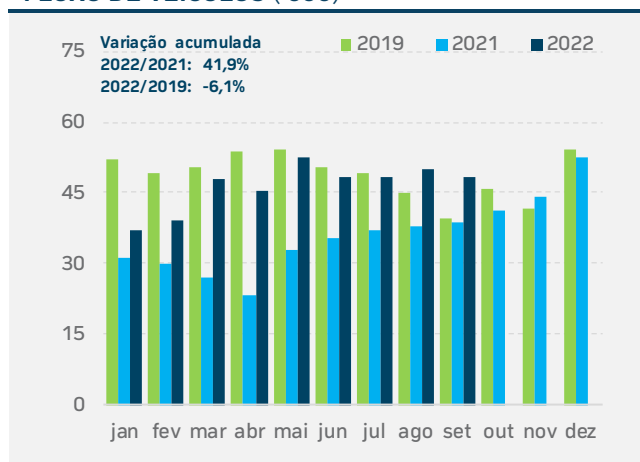
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	348.297	84.275	313%	2.405.409	950.221	153%
Aluguel complementar	100.053	57.743	73%	922.017	632.102	46%
Aluguel quiosques/stands	115.423	92.239	25%	572.338	772.661	-26%
Outras receitas	2.686	8	32736%	6.655	31.605	-79%
Receitas totais	566.459	234.265	142%	3.906.419	2.386.589	64%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(200.000)	(806.089)	-75%	(5.710.687)	(4.224.347)	35%
Outras despesas	(65.176)	(139.849)	-53%	(319.086)	(566.133)	-44%
Despesas totais	(265.176)	(945.937)	-72%	(6.029.773)	(4.790.480)	26%
Resultado operacional (NOI)	301.283	(711.672)	-	(2.123.354)	(2.403.891)	-12%
Resultado estacionamento	1.885	1.031	83%	13.902	8.235	69%
NOI + estacionamento	303.168	(710.642)	-	(2.109.452)	(2.395.656)	-12%
Benfeitorias	(152.320)	(181.580)	-16%	(160.898)	(511.653)	-69%
Resultado não operacional	(117.054)	-	-	(125.631)	-	-
Fluxo de caixa total	33.795	(892.222)	-	(2.395.981)	(2.907.309)	-18%

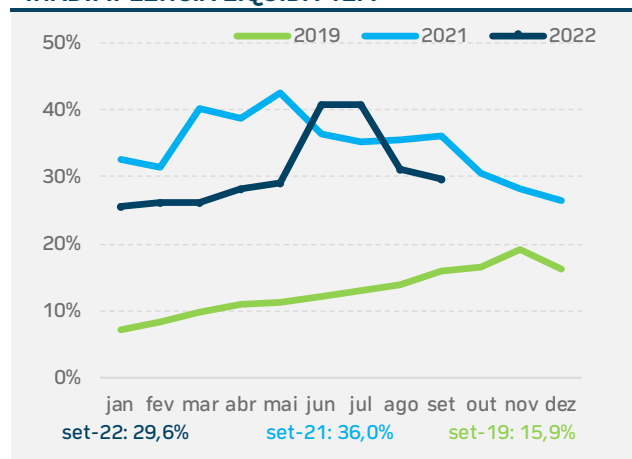
VENDAS (R\$ MM)



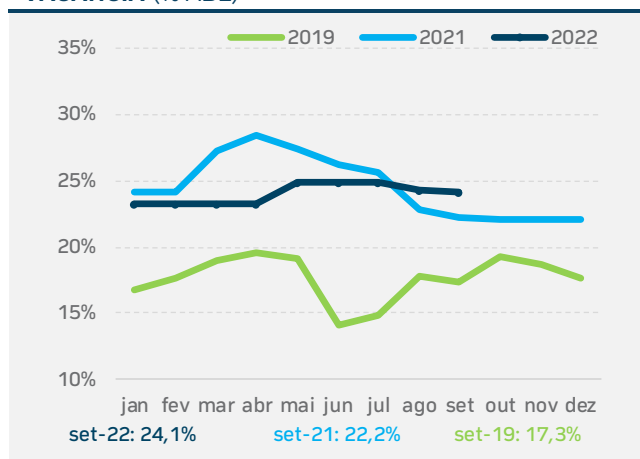
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

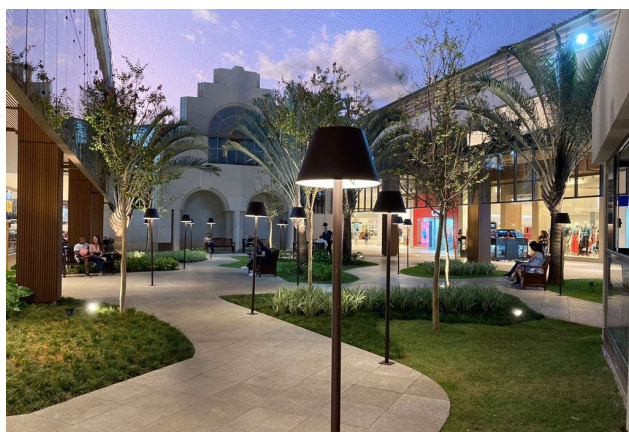
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização 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 setembro, o resultado do shopping apresentou crescimento de 25% vs. set-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 12% 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

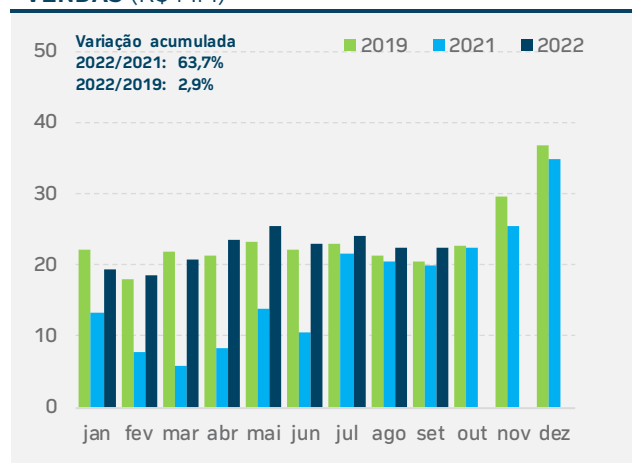
www.francashopping.com.br



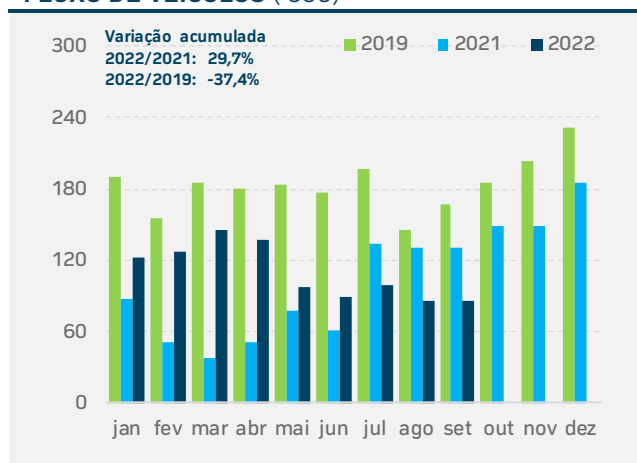
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-22	Realizado set-21	Variação vs. set-21	Acum. set-22	Acum. set-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.197.086	1.215.306	-1%	10.078.329	6.615.093	52%
Aluguel complementar	51.728	79.169	-35%	1.142.027	735.725	55%
Aluguel quiosques/stands	204.972	22.094	828%	1.039.112	22.094	4603%
Outras receitas	11.263	14.804	-	346.576	93.824	-
Receitas totais	1.465.049	1.331.372	10%	12.606.043	7.466.736	69%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(28.687)	(9.959)	188%	(42.356)	(119.174)	-64%
Outras despesas	(138.714)	(388.445)	-64%	(1.738.417)	(1.662.608)	5%
Despesas totais	(167.402)	(398.403)	-58%	(1.780.774)	(1.781.782)	0%
Resultado operacional (NOI)	1.297.647	932.969	39%	10.825.269	5.684.954	90%
Resultado estacionamento	291.406	-	-	1.490.464	-	-
NOI + estacionamento	1.589.053	932.969	70%	12.315.733	5.684.954	117%
Benfeitorias	(749.060)	(114.120)	556%	(17.051.852)	(351.179)	4756%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	839.994	818.849	3%	(4.736.120)	5.633.775	-

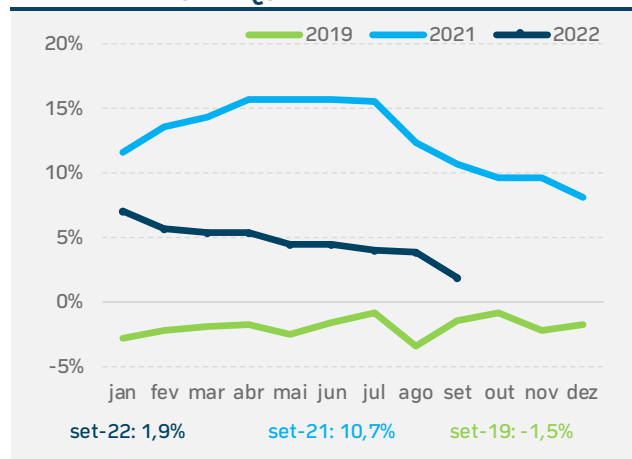
VENDAS (R\$ MM)



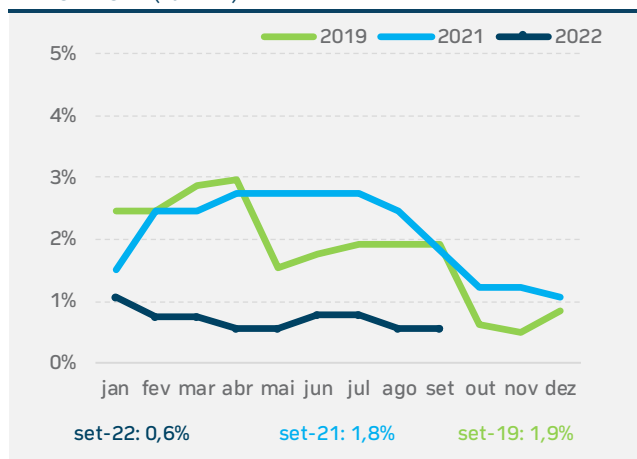
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 126,7 mil m ²	OPERAÇÕES 392	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	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
17,2%	28,6 mil m ²	187	1990	brMalls

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas.

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.

www.jardimsul.com.br



GRAND PLAZA SHOPPING (3% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII ABCP11)

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 70 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

Para compreensão dos eventos relativos ao Auto de Infração recebido pelo FII Grand Plaza Shopping, recomendamos a leitura dos relatórios de [dezembro](#) de 2020, [janeiro](#), [fevereiro](#), [março](#), [abril](#), [junho](#) e de [outubro](#) e de [dezembro](#) de 2021 e de [junho](#) de 2022.

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

PARTICIPAÇÃO 7,5%	ABL TOTAL 69,5 mil m ²	OPERAÇÕES 284	INAUGURAÇÃO 1997	OPERADOR SYN
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP www.grandplazashopping.com.br				



FLORIPA SHOPPING (3% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FLRP11)

Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital, que liga o Centro ao Norte da Ilha. Em 2019, foi realizada uma emissão para realizar um retrofit completo da fachada, a criação de uma passarela Gourmet e expansão do L3. Em 2020, foi iniciada uma expansão para a construção de 3 lajes corporativas na parte superior do Shopping, as obras foram entregues e 5,2 mil m² de 6,5 mil m² de ABL construída já foram comercializados.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
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.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 31 de outubro, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Hedge DTVM”), na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo, na qualidade de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Floripa Shopping (“FLRP11”), detentor de mais de 5% das cotas emitidas do FLRP11, solicitou, em 28 de outubro de 2022, à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Atual Administradora”), administradora do FLRP11, que seja realizada a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária na forma de consulta formal aos cotistas (“Consulta Formal”) para deliberar sobre:

I. A aprovação da substituição da Atual Administradora pela Hedge DTVM como nova administradora do FLRP11, com a contratação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., como gestora da carteira do FLRP11 (“Hedge Gestão”), e a consequente reformulação do regulamento do FLRP11 (“Regulamento”), da seguinte forma, em suma:

- a. Alteração da Taxa de Administração do FLRP11 para 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do FLRP11, com alteração da base de cobrança e exclusão de valor mínimo;
- b. Alteração da denominação do FLRP11, que passará a ser “Hedge Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”;
- c. Exclusão de todas as menções e referências à Atual Administradora e substituição pelas informações, dados cadastrais e forma de divulgação de informações do FLRP11 pela Hedge DTVM e Hedge Gestão, inclusive para efeito de convocação de assembleias gerais;
- d. Alteração na data de divulgação e pagamento dos rendimentos do FLRP11;
- e. Atualização do objeto do FLRP11 e respectivas informações com relação ao imóvel integrante da carteira do FLRP11; e

II. o pagamento, pelo FLRP11, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal

Cabe destacar que caso seja aprovada a substituição da administração do FLRP11, haverá a alteração da metodologia de cálculo da taxa de administração, deixando-a mais aderente às melhores práticas de mercado e garantindo um maior alinhamento de interesses entre os cotistas do FLRP11 e a Hedge DTVM.

Trazemos abaixo, para efeitos de comparação, o valor efetivamente pago a título de taxa de administração do FLRP11 nos últimos 12 (doze) meses na data base de setembro de 2022 e o valor que seria devido considerando a metodologia proposta. Uma redução calculada em, aproximadamente, 23% (vinte e três por cento), conforme tabela abaixo.

Taxa de administração paga ¹ :	R\$ 9,99 / Cota nos últimos 12 meses
Taxa de administração considerando metodologia proposta ² :	R\$ 7,68 / Cota nos últimos 12 meses

¹ valor constante nos informativos mensais do FLRP11 disponibilizado pela Atual Administradora

² aplicando a taxa de administração proposta de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do FLRP11

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