

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



DEZEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	5
ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING	8
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
SHOPPING PENHA	16
SHOPPING WEST PLAZA	18
MOOCA PLAZA SHOPPING	20
TIVOLI SHOPPING CENTER	22
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	24
SHOPPING VILLA LOBOS	26
I FASHION OUTLET	28
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	30
SANTANA PARQUE SHOPPING	32
SUZANO SHOPPING	34
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	36
FRANCA SHOPPING	38
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	40
SHOPPING JARDIM SUL	41
FLORIPA SHOPPING	42
GRAND PLAZA 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\$ 221,92

COTA DE MERCADO

R\$ 190,14

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,9 bi

QUANTIDADE DE COTAS

10.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

91.110

ABL PRÓPRIA*

183,0 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 30/12/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Iniciamos nossa carta desse mês desejando aos nossos amigos e investidores um 2023 com muita prosperidade e sucesso em seus investimentos e estratégias.

O ano de 2022, que em diversos momentos se mostrou promissor, acabou de forma melancólica, com a grande maioria das classes de ativos tendo uma performance ruim em dezembro. O mês terminou com o IBOVESPA caindo 2,45% e o IFIX inalterado. O real se valorizou 1,44% e as taxas de juro embutidas nos contratos futuros de DI tiveram na média uma pequena queda entre 0,10% e 0,50%. No acumulado do ano de 2022, tivemos o IFIX se valorizando 2,22%, o IBOVESPA subindo 4,69% e o real alcançando um ganho de 6,50%. O grande destaque do ano de 2022 foi o expressivo aumento dos juros: o DI de Jan-2024, que havia fechado 2021 marcando 10,97%, encerrou o ano a 13,41%. Da mesma forma, analisando o DI de Jan-2027, tivemos uma oscilação de 10,61% para 12,61%. Esses resultados nos mostram que realmente 2022 foi o ano de consagração da renda fixa e produtos que a ela pertencem ou mesmo correlatos como CRA, CRI, LCA, LCI, etc.

A verdade é que, desde o resultado das eleições, o mercado vem enfrentando uma realidade muito diferente do que se esperava inicialmente. Cabe lembrar que o governo Lula foi eleito por uma diferença inferior a 1% dos votos válidos e não existe dúvida alguma sobre o fato de que essa diferença só foi alcançada pelo apoio que teve de partidos de centro, além das diversas lideranças do mercado financeiro e expoentes de peso do setor de serviços e indústria que acreditaram que o terceiro mandato de Lula seria parecido com o seu primeiro mandato. Mais importante ainda, acreditavam que seria quase como uma frente ampla, com espaço para políticas que trouxessem a manutenção de práticas já consolidadas de gestão econômica alinhadas com uma maior atenção aos programas sociais, principalmente o já esperado aumento dos valores destinados ao Auxílio Brasil, além de um destaque importante para as políticas ambientais.

Ao longo de novembro, o mercado foi percebendo pelos discursos de Lula, que ele estava longe de ser aquele presidente que tomou posse em 2003 e que o protagonismo nesse início de governo será inegavelmente do PT. A partir do anúncio dos ministros escolhidos para comandar as pastas mais importantes do novo governo, a ficha dos investidores caiu: o Lula de 2023 poderá ser mais parecido com a Dilma de 2011 ou pior ainda, com a Dilma de 2015. Infelizmente, esse começo de governo nos faz acreditar que o PT e Lula não aprenderam nada com a experiência fracassada do governo Dilma no campo econômico e isso faz com que o mercado apresente um grande aumento de volatilidade desde o fim de 2022, crescendo ainda mais no começo de 2023. Será trágico para a nossa economia se a razão no campo de políticas econômicas não prevalecer. Não existe espaço para aventuras como a chamada “nova matriz econômica” de Dilma e Mantega. Digamos que já se esperava uma paralisação em algumas diretrizes que prevaleceram nos últimos anos, nas privatizações, por exemplo. Mas retrocessos como mexer nas leis trabalhistas ou nas questões relativas à previdência é muita estupidez. A manutenção da desoneração dos combustíveis indo contra o anúncio da volta da tributação feito por Haddad no dia anterior, só mostra o nível de politização que as decisões econômicas podem enfrentar. O Brasil precisa de continuidade nas políticas públicas que deram certo e de humildade para copiar políticas públicas de outros países que se mostraram vitoriosas, onde as nossas não tem funcionado. Enfim, cabe lembrar que não nos cabe fazer julgamentos políticos, mas não podemos deixar de manifestar nossa opinião nas questões econômicas que afetam o resultado dos diversos produtos que fazemos gestão.

Acreditamos que o bom senso vai prevalecer e, após um começo de ano bastante conturbado, as questões de cunho fiscal não venham a atrapalhar a política monetária conduzida pelo Banco Central do Brasil. Na nossa opinião, ainda veremos o início do ciclo de suavização da política monetária em 2023 e com isso, a reação dos ativos de renda variável como fundos de investimento imobiliário e ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

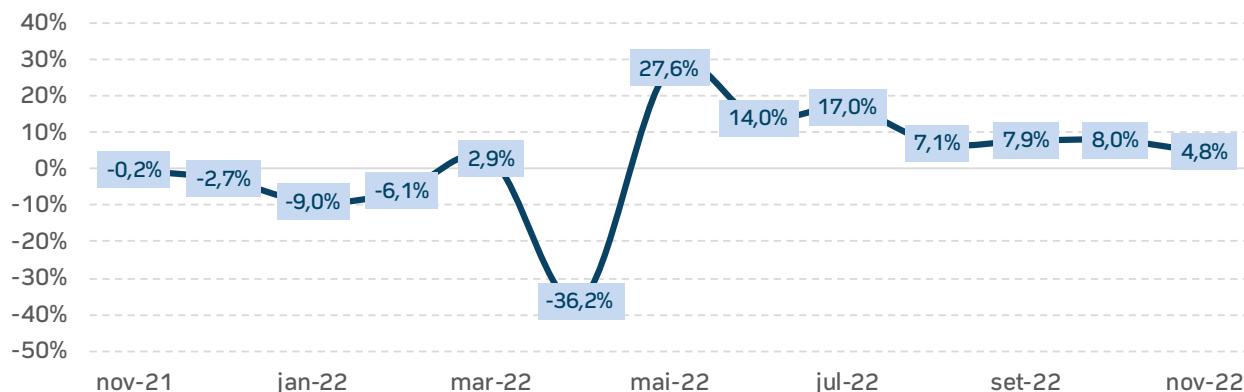
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 4,8% quando comparado ao mesmo mês de 2019.

Abaixo, trazemos os dados dos últimos 13 meses, comparados com os mesmos meses de 2019.

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

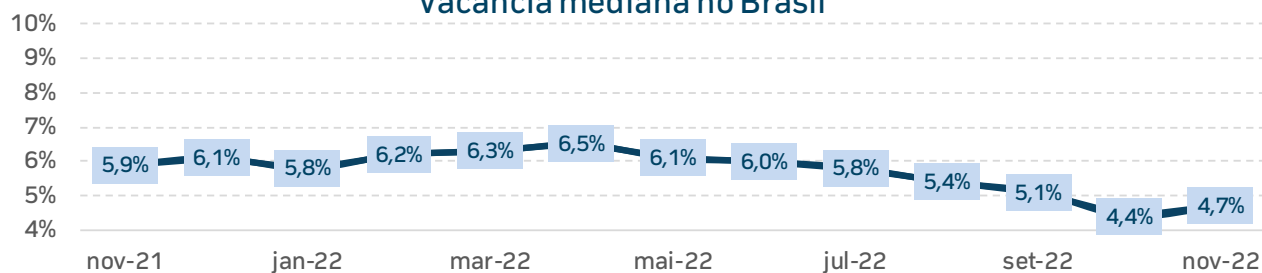


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

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

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.167 em novembro, o que representa um crescimento de 5,1%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de novembro de 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 2,6% neste indicador. No acumulado do ano, observamos um crescimento de 5,9% no primeiro critério e de 9,1%, considerando o portfólio atual do Fundo.

É importante notar que novembro é tradicionalmente um mês forte para os shoppings, principalmente em função da Black Friday, que se consolidou no calendário do varejo brasileiro nos últimos anos. No entanto, em 2022, além de um cenário macroeconômico mais desafiador, a Copa do Mundo ocorreu em um período fora do habitual, entre novembro e dezembro, fator que prejudicou a Black Friday, impactando negativamente as vendas deste mês, principalmente quando comparado com o mesmo mês de 2019.

Vacância: O fundo encerrou novembro com 6,4% da ABL vaga vs. 6,3% em outubro, o que corresponde a um pequeno aumento de 117m² na ABL vaga.

NOI/m²: Em novembro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 79,1/m², um crescimento de 32,1%, considerando portfólio atual vs. o portfólio de novembro de 2019. Já no acumulado do ano, o crescimento é de 12,2% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: Villa Lobos, Mooca, Penha e Suzano.

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.

Novembro - 2022					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Nov/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Nov/19	YTD vs. 2019
Penha	15%	88%	29.899	4,8%	1.457	8,2%	13,0%	97,1	38,8%	13,5%
West Plaza ²	12%	89%	36.780	11,3%	776	-11,3%	-3,9%	48,2	3,3%	-4,4%
Pq D. Pedro ²	10%	10%	126.500	1,0%	1.307	1,8%	10,4%	122,5	12,0%	13,4%
Mooca	9%	20%	42.068	0,9%	1.826	13,5%	23,5%	135,3	23,2%	22,7%
Tivoli	8%	59%	25.665	0,7%	1.303	0,5%	7,2%	75,1	29,4%	17,2%
São Bernardo	8%	35%	42.916	1,9%	1.058	3,1%	12,0%	80,5	28,7%	20,0%
Villa Lobos	7%	15%	28.246	1,7%	2.376	14,4%	18,8%	219,3	27,7%	9,4%
I Fashion	5%	49%	20.048	4,8%	1.638	14,0%	25,5%	73,5	75,6%	55,1%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	0,9%	1.192	2,5%	15,2%	91,2	21,3%	13,8%
Santana	3%	15%	26.565	4,4%	1.041	-13,4%	-3,3%	60,2	-37,0%	-1,9%
Suzano	2%	15%	24.534	2,1%	1.124	15,3%	14,0%	93,0	33,9%	35,5%
Goiabeiras	2%	54%	26.292	23,9%	332	-22,9%	-29,0%	4,9	n/a	n/a
Franca	0,04%	0,4%	18.677	0,6%	1.461	-8,0%	1,6%	72,0	4,8%	13,5%
HGBS^{1 3}	-	-	153.468	6,4%	1.167	5,1%	5,9%	79,1	32,1%	12,2%

¹ Não considera Via Parque, Jardim Sul, Floripa e Grand Plaza visto que não temos acesso aos números.

² Participação no West Plaza via imóvel e WPLZ11, no Parque D. Pedro via HPDP11

³ Indicadores próprios, considerando a participação do Fundo em cada ativo

* Quando excluímos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 2,5%.

Fonte: Hedge, Administradoras

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO DE 40% DO SHOPPING JARDIM SUL

Conforme Fato Relevante publicado em 14 de dezembro, o Fundo apresentou naquela data proposta de aquisição de 40% do Shopping Jardim Sul, de propriedade do JRDM11 pelo valor de R\$ 217.763.000,00.

Adicionalmente, na qualidade de cotista do JRDM11, detentor de mais de 5% das cotas emitidas pelo JRDM11, o Fundo solicitou na mesma data à BTG Pactual DTVM, administradora do JRDM11, que seja realizada a convocação de AGE na forma de consulta formal aos cotistas para deliberar sobre a aprovação da proposta mencionada. Vale lembrar que o HGBS11 deve manifestar-se como conflitado para votação nas matérias desta AGE. Para maiores informações, o Fato Relevante na íntegra está disponível nas páginas do [Fundo](#), CVM e B3.

REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação. É o resultado destas reavaliações que impacta o valor patrimonial da cota do Fundo.

A tabela a seguir demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2022, bem como a variação em relação ao valor da última avaliação.

Imóvel	Participação do Fundo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R\$/m²	Variação deste a última avaliação
Penha	87,56%	Cushman & Wakefield	R\$ 355.448.500	R\$ 11.888	6,72%
West Plaza	70,00%	CBRE	R\$ 290.400.000	R\$ 7.896	-15,17%
São Bernardo	35,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 486.932.200	R\$ 11.346	12,09%
Mooca	20,00%	CBRE	R\$ 910.500.000	R\$ 21.644	9,82%
Tivoli Shopping	59,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 291.440.100	R\$ 11.355	21,84%
Villa Lobos	15,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 921.330.700	R\$ 32.618	0,70%
Praça da Moça	23,06%	Cushman & Wakefield	R\$ 434.134.200	R\$ 14.410	7,22%
Novo Hamburgo	49,00%	CBRE	R\$ 222.200.000	R\$ 11.083	38,88%
Santana	15,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 390.504.200	R\$ 14.700	4,07%
Suzano	15,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 308.084.500	R\$ 12.557	-2,60%
Goiabeiras	53,99%	CBRE	R\$ 62.700.000	R\$ 2.385	-23,44%
Franca	0,37%	Cushman & Wakefield	R\$ 196.193.200	R\$ 10.519	-5,68%

Desta forma, de maneira consolidada o portfólio do Fundo foi reavaliado em um valor 4,44% superior ao valor contábil anterior, o que por sua vez impactou positivamente a cota patrimonial do Fundo em 3,00%.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O Valor de Mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo de caixa projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, dependente de premissas subjetivas adotadas pelo avaliador.

Adicionalmente, informamos que os laudos de avaliação dos imóveis serão disponibilizados para consulta na página do Fundo tão logo sejam recebidas as versões para publicação.

ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING

Em continuação aos relatórios anteriores e reiterando o comprometimento com os pilares do ESG, trazemos uma atualização das principais ações realizadas recentemente sobre o tema, tanto no nível dos ativos quanto no nível da gestora e fundo.



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)



G

Governance (Governança)

Reuso de Água

Em dezembro de 2022, em uma ação que une o social ao ambiental, o Shopping Penha abriu suas portas ao público para uma visita guiada a sua EPAR (Estação Produtora de Água de Reuso). Em parceria com a empresa General Water o empreendimento construiu em 2018 sua EPAR com o objetivo de tratar o esgoto produzido no local, transformando-o em água de reuso, utilizada nos vasos sanitários e torres de resfriamento. Atualmente, 100% da água utilizada no empreendimento é reciclada. O evento foi destaque no [Espaço do Associado](#), da ABRASCE.



Eficiência Energética

Foi realizada a troca de um dos chillers, equipamento integrante do sistema de ar-condicionado, do Shopping Parque Dom Pedro. O novo equipamento, que consome 30% a menos de energia em relação ao anterior e, aliado a outras ações voltadas para a eficiência energética, como a instalação de películas térmicas em diversas áreas do Shopping, geram uma redução nos custos condominiais rateados entre os lojistas.

Feira de Empregabilidade

O Tivoli Shopping realizou a 4ª edição da Feira da Empregabilidade. A ação, contou com o anúncio de mais de 5.000 vagas, presença de cerca de 30 stands de empresas e ofereceu oficinas de confecção/atualização de currículos e de preparação para entrevistas de emprego. A feira foi divulgada pela [grande mídia local](#).



Distribuição de Brinquedos

Aproveitando o clima de Natal, em parceria com o Papai Noel do Tivoli Shopping, foi disponibilizado um espaço para doação de brinquedos anexo ao trono do bom velhinho. No total, foram arrecadados mais de 300 brinquedos que foram posteriormente distribuídos em bairros carentes de Santa Bárbara d'Oeste. A ação foi destaque no [Espaço do Associado](#), da ABRASCE

Campanha de Prevenção do Câncer de Mama

Durante o mês de novembro, o Shopping West Plaza manteve parceria com o Instituto Amor em Mechas, divulgando e incentivando a prevenção do câncer de mama através do autoexame. O Instituto promoveu diversas ações como palestras, oficinas de bijuterias e entrega de perucas no empreendimento.



Cantatas Natalinas

Em mais uma demonstração de integração entre empreendimento e comunidade do entorno, o Tivoli Shopping foi destaque no [G1](#) pela realização de suas tradicionais cantatas de Natal. O evento, com entrada gratuita, consistiu na apresentação de músicas temáticas natalinas por alunos de diversas escolas da cidade e região.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 / cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 13 de janeiro de 2023, aos detentores de cotas em 29 de dezembro 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.

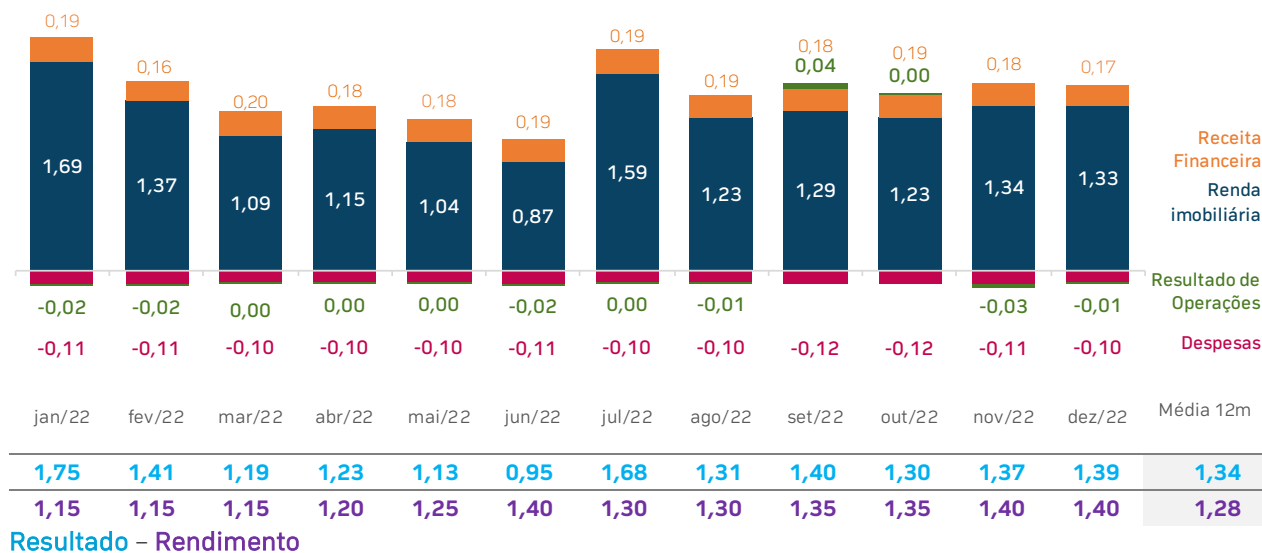
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	dez-22	2º Sem	2022
Receita Imobiliária	13.322.557	80.056.746	152.172.493
Imóveis	9.996.537	59.440.550	112.548.730
FII's Estratégicos - Rendimento	3.326.021	20.616.195	39.623.763
Outras Receitas	1.688.822	11.026.553	22.118.642
FII's Líquidos - Rendimento	1.384.055	8.926.687	18.175.596
CRI	212.645	1.277.226	2.438.344
LCI	-	-	-
Renda Fixa	92.123	822.640	1.504.702
Total de Despesas	(1.009.446)	(6.374.036)	(12.555.819)
Resultado Operacional	14.001.934	84.709.262	161.735.317
Lucro Operações	(75.997)	(51.349)	(637.989)
Imóveis	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	256	593.914	593.914
FII's Líquidos - Ganho de Capital	(76.192)	(643.960)	(1.229.431)
IR Ganho FII's	(62)	(1.304)	(2.472)
Resultado HGBS11	13.925.936	84.657.913	161.097.328
Rendimento HGBS11	14.000.000	81.000.000	154.000.000
Resultado Médio / Cota	1,39	1,41	1,34
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,35	1,28

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)



RENDIMENTO ACUMULAO E NÃO DISTRIBUÍDO

Informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,54 / cota de resultado caixa gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,40 em 29 de dezembro de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em nov-22	15.426	1,543
(+) Resultado gerado dez-22	13.926	1,393
(-) Rendimento anunciado dez-22	14.000	1,400
Lucro acumulado em dez-22	15.352	1,535

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, semestre 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\$ 190,14**.

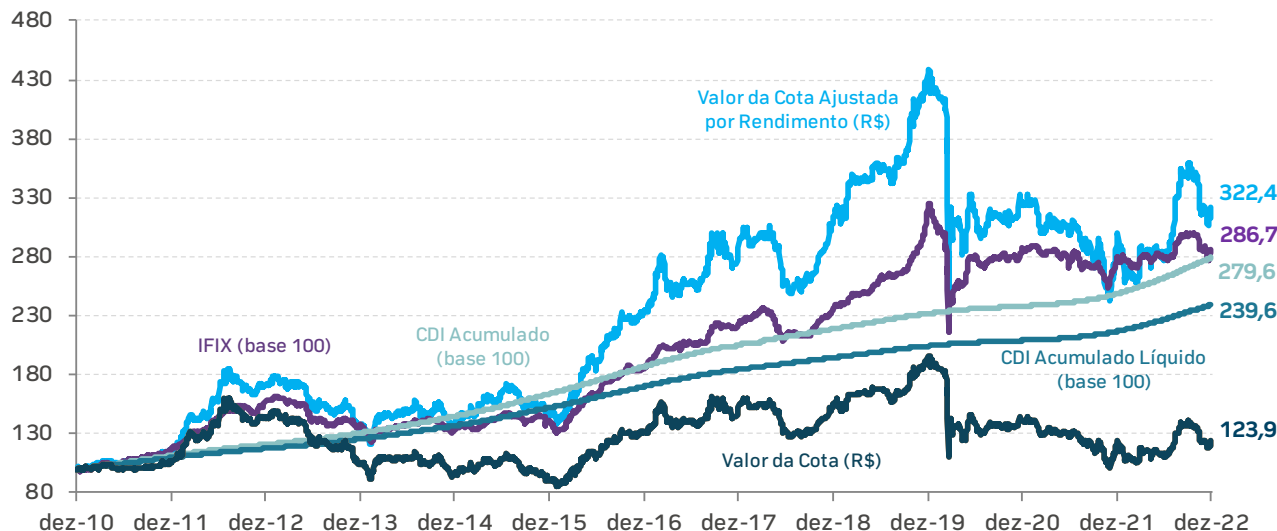
Hedge Brasil Shopping FII	dez/22	2º Sem	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	190,85	173,24	191,91	100,00
Renda Acumulada	0,73%	4,68%	7,87%	221,65%
Ganho de Capital Líquido	-0,37%	7,80%	-0,92%	72,11%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,36%	12,77%	7,22%	893,53%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,24%	26,93%	7,25%	15,37%
% CDI Líquido	38%	228%	69%	365%
Retorno Total Bruto	0,4%	14,4%	6,9%	311,8%
IFIX	0,0%	2,6%	2,2%	186,7%¹
% IFIX	-	564%	313%	119,1%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.

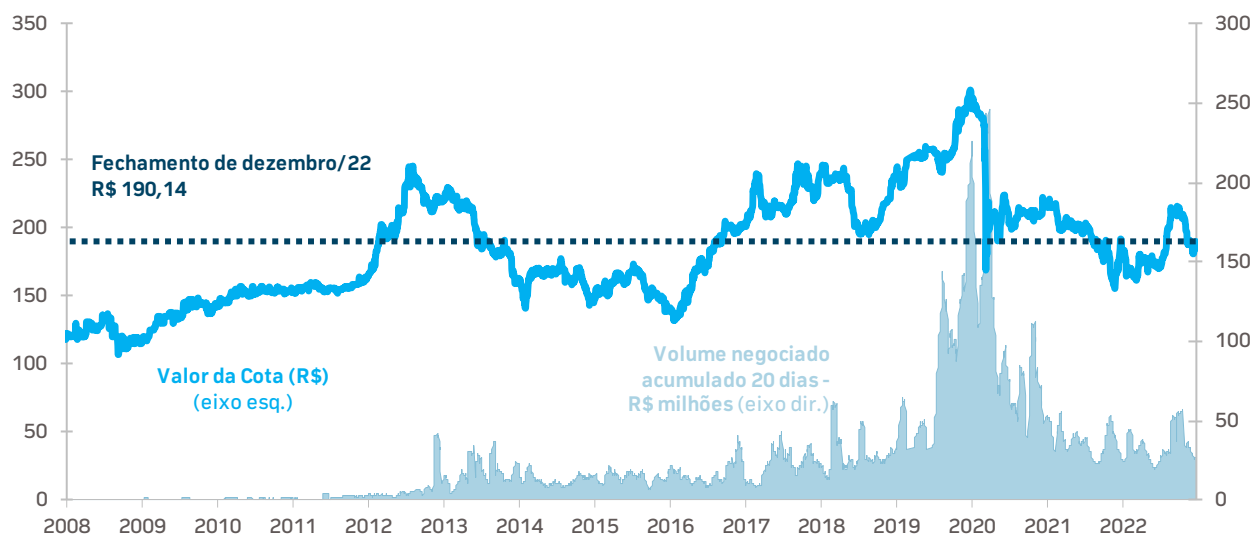


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 190,14**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,9 bilhão. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,0% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 426,9 milhões.

Negociação B3	dez/22	2º Sem	2022
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	28,5	238,1	426,9
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	12,0%	23,0%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

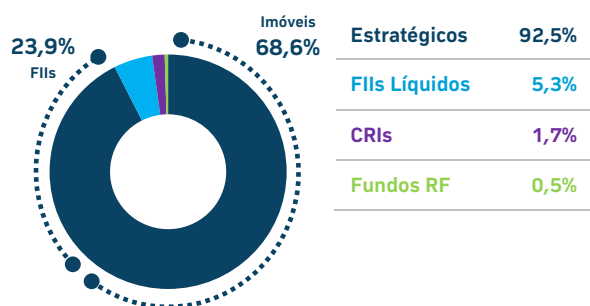
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

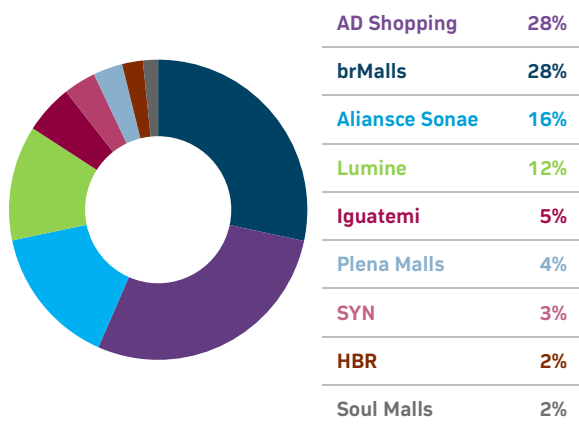
DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

92,5% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 7,5% 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

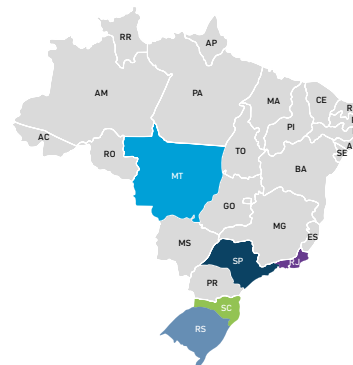


DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 88% 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.

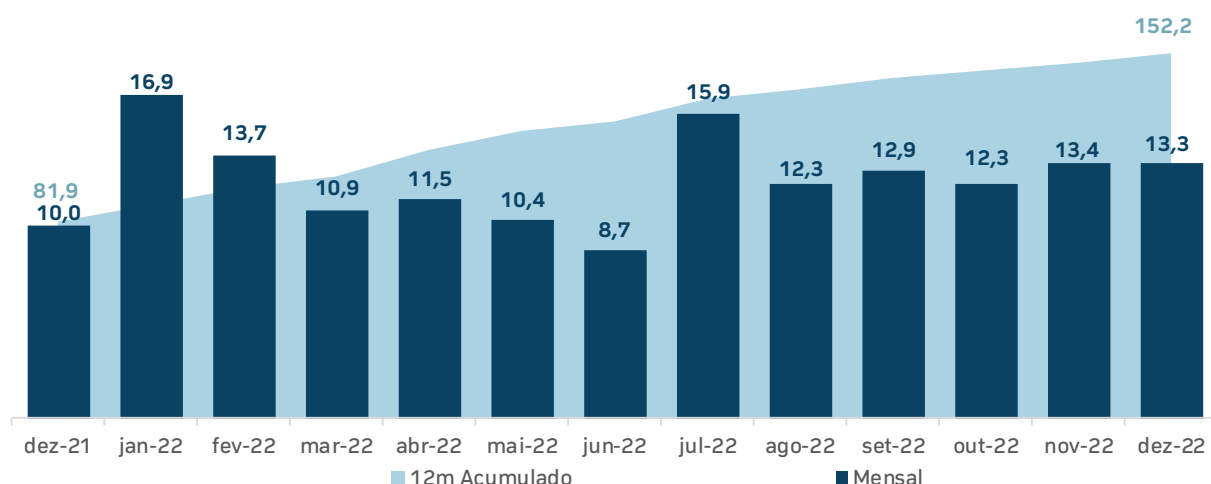
São Paulo	88%
Rio Grande do Sul	5%
Santa Catarina	4%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	1%



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. No próximo relatório, teremos a inclusão dos resultados e indicadores do Floripa Shopping, cujo fundo FLRP11 passou a ser administrado pela Hedge.

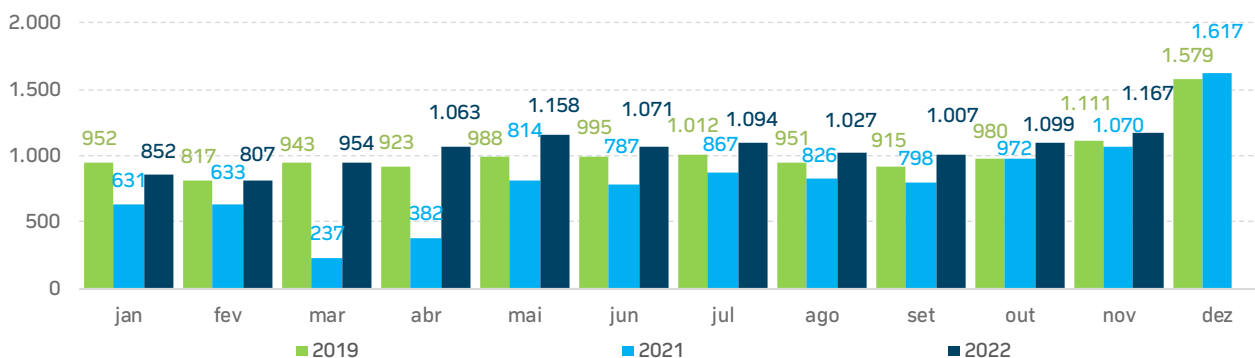
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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\$)

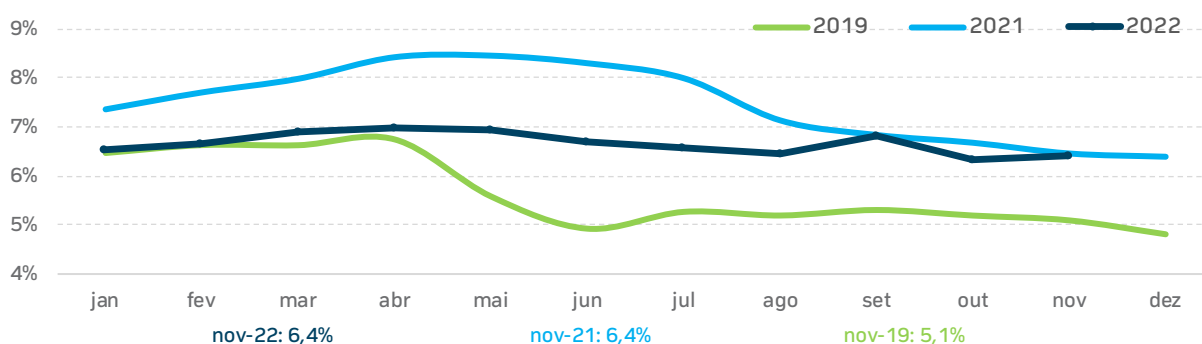
As vendas/m² do Fundo apresentaram crescimento de 5,1% em relação a novembro de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 2,6% neste indicador no período.

Os principais destaques de vendas/m² em novembro de 2022, quando comparados com novembro de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Mooca (+13,5%), Suzano (+15,3%), Villa Lobos (+14,4%), e Novo Hamburgo (+14,0%).



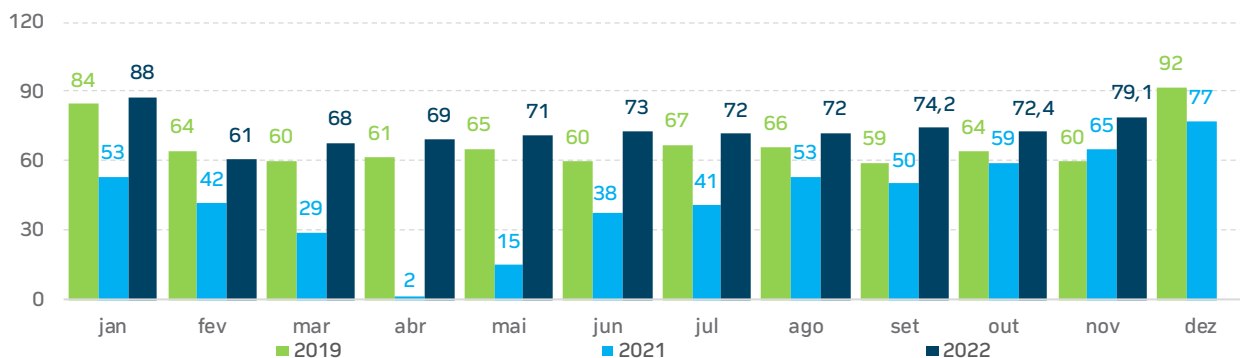
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,4% vs. 6,3% no mês anterior.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 79,1/m², um crescimento de 32,1% em relação a novembro de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta aumento de 12,2% 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 novembro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 39,6% superior ao realizado em novembro de 2019. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 14,3% 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

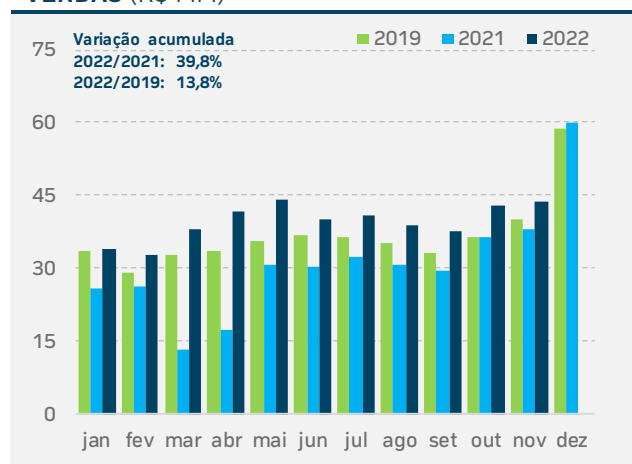


Fotos: Maurício Moreno

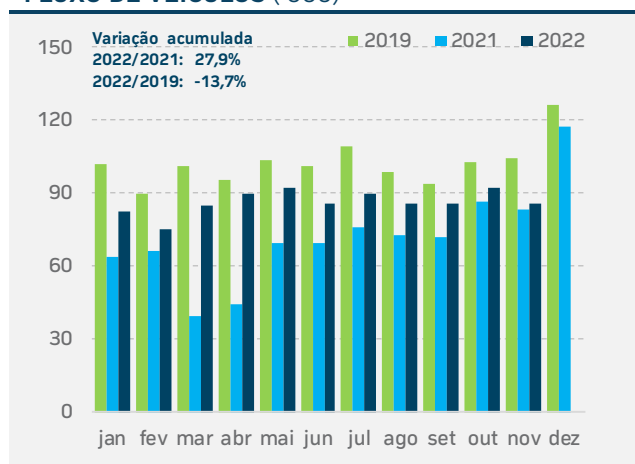
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.242.477	1.929.164	16%	21.659.635	15.286.642	42%
Aluguel complementar	168.010	108.433	55%	1.678.309	1.057.730	59%
Aluguel quiosques/stands	407.858	455.930	-11%	4.035.045	3.025.991	33%
Outras receitas	107.860	71.847	50%	515.641	562.556	-8%
Receitas totais	2.926.206	2.565.374	14%	27.888.631	19.932.919	40%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(122.036)	(177.235)	-31%	(1.683.307)	(2.548.811)	-34%
Outras despesas	(234.700)	(158.586)	48%	(2.451.473)	(1.635.482)	50%
Despesas totais	(356.736)	(335.820)	6%	(4.134.781)	(4.184.293)	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.569.470	2.229.553	15%	23.753.850	15.748.625	51%
Resultado estacionamento	334.261	254.326	31%	2.991.035	1.509.409	98%
NOI + estacionamento	2.903.730	2.483.879	16,9%	26.744.885	17.258.035	55,0%
Benfeitorias	(728.550)	(103.115)	607%	(3.068.095)	(3.028.110)	1%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.175.180	2.380.764	-9%	23.676.790	14.229.925	66%

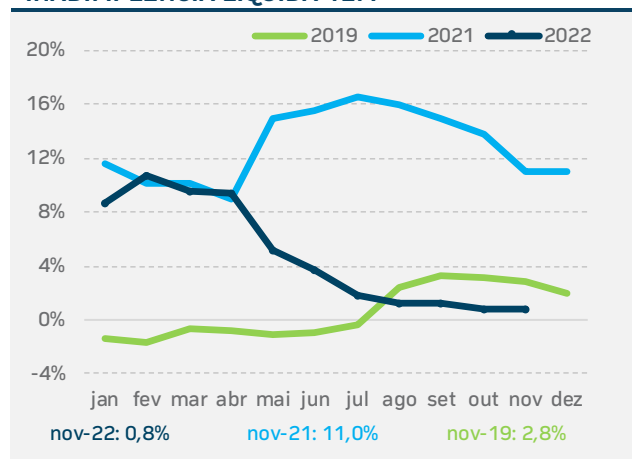
VENDAS (R\$ MM)



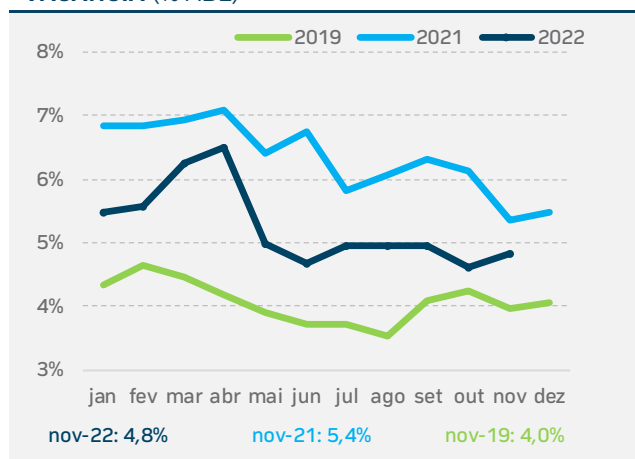
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (12% da carteira – 10% 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 novembro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 3,3% em relação a novembro de 2019. No ano, o shopping acumula queda no resultado operacional de -4,7% vs. mesmo período de 2019. No entanto, quando excluimos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019, a variação seria positiva em 2,2%.

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

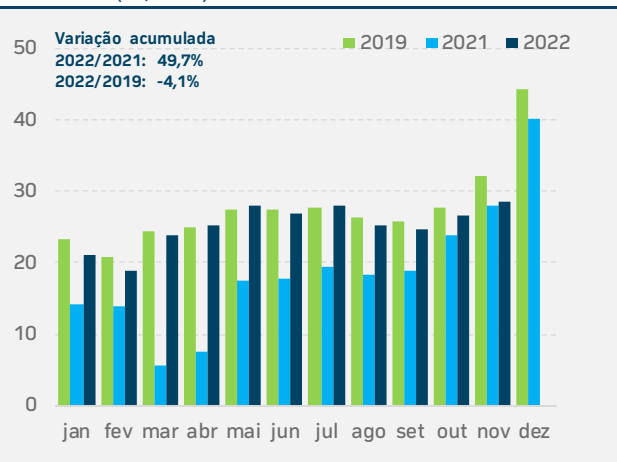


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

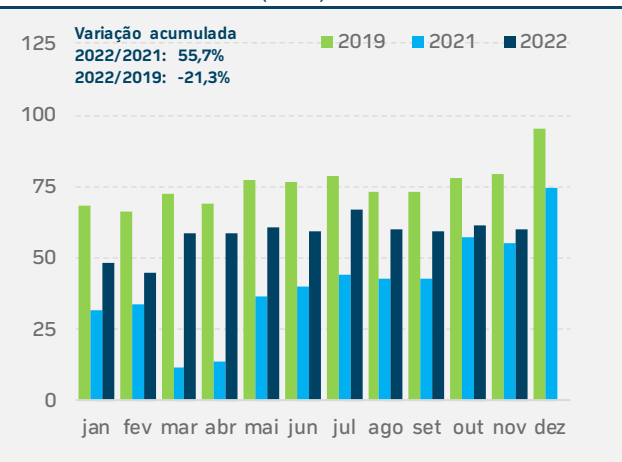
SHOPPING WEST PLAZA (12% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Varição vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.419.648	999.607	42%	14.433.140	10.116.660	43%
Aluguel complementar	166.850	168.603	-1%	2.430.415	723.083	236%
Aluguel quiosques/stands	365.561	427.006	-14%	3.782.217	3.286.715	15%
Outras receitas	10.838	18.055	-	196.752	109.166	80%
Receitas totais	1.962.897	1.613.271	22%	20.842.524	14.235.624	46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(492.536)	(762.369)	-35%	(4.509.039)	(9.281.043)	-51%
Outras despesas	(258.865)	(195.496)	32%	(2.428.459)	(1.847.132)	31%
Despesas totais	(751.402)	(957.866)	-22%	(6.937.498)	(11.128.175)	-38%
Resultado operacional (NOI)	1.211.495	655.405	85%	13.905.026	3.107.449	347%
Resultado estacionamento	559.742	421.542	33%	5.472.899	2.532.852	116%
NOI + estacionamento	1.771.237	1.076.947	64%	19.377.925	5.640.302	244%
Benfeitorias	(34.632)	(3.521)	884%	(200.222)	(326.240)	-39%
Resultado não operacional	-	(1.664)	-100%	-	(135.875)	-100%
Fluxo de caixa total	1.736.605	1.071.763	62%	19.177.703	5.178.187	270%

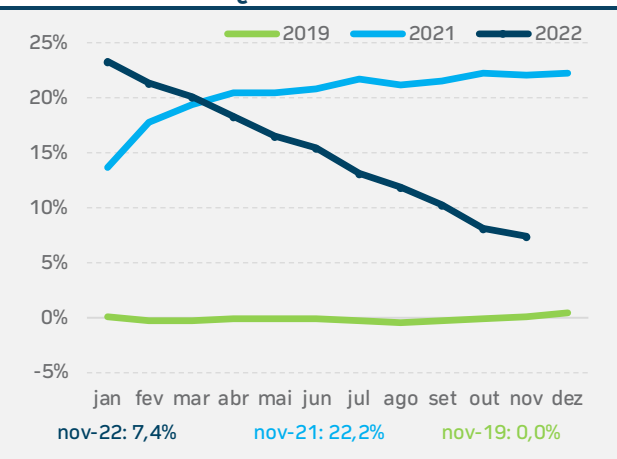
VENDAS (R\$ MM)



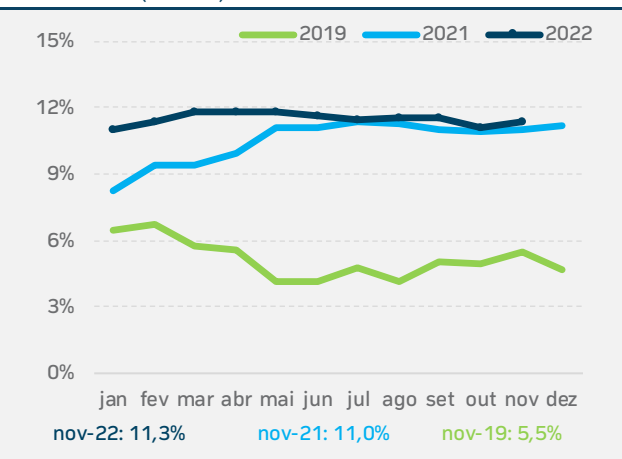
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% DA CARTEIRA)

Localizado em um dos mais tradicionais bairros de São Paulo, o empreendimento é um dos principais centros de compras da zona leste da cidade e conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes e lazer. No ano de 2022, o Mooca vem sendo um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 23,8% vs. acumulado de 2019 até novembro. Em relação a novembro-19, o resultado operacional apresentou crescimento de 23,5%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 22,9% 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

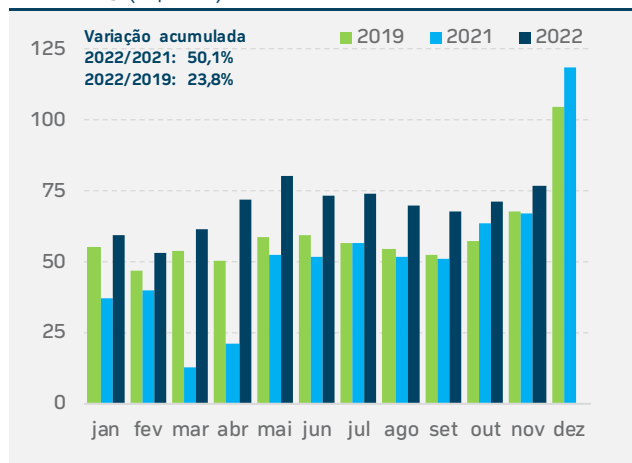


Fotos: Maurício Moreno.

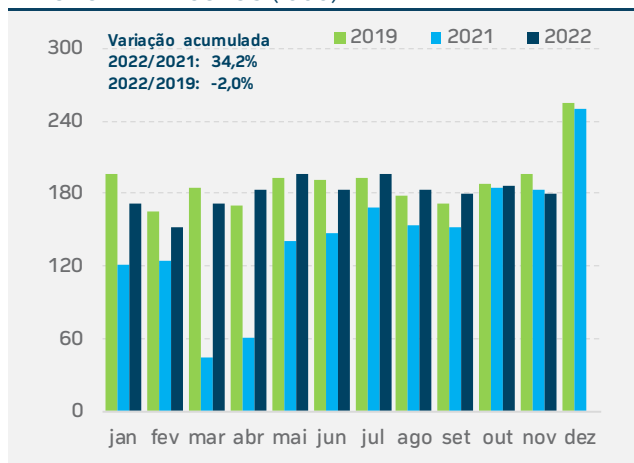
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.438.061	4.094.286	8%	50.149.515	31.788.341	58%
Aluguel complementar	213.782	174.207	23%	2.971.071	843.568	252%
Aluguel quiosques/stands	782.880	465.598	68%	7.591.769	4.489.516	69%
Outras receitas	247.942	62.199	299%	1.472.353	1.348.117	9%
Receitas totais	5.682.665	4.796.290	18%	62.184.708	38.469.542	62%
Encargos de lojas vagas e contratuais	49.891	(187.990)	-	(906.611)	(1.508.899)	-40%
Outras despesas	(1.405.478)	(1.264.211)	11%	(15.052.121)	(12.742.197)	18%
Despesas totais	(1.355.587)	(1.452.201)	-7%	(15.958.732)	(14.251.096)	12%
Resultado operacional (NOI)	4.327.078	3.344.089	29%	46.225.976	24.218.446	91%
Resultado estacionamento	1.366.602	1.221.861	12%	13.990.084	8.853.835	58%
NOI + estacionamento	5.693.680	4.565.949	25%	60.216.060	33.072.281	82%
Benfeitorias	(22.756)	(1.416.574)	-98%	(2.065.412)	(1.649.993)	25%
Resultado não operacional	49.476	(30.767)	-	234.827	85.130	176%
Fluxo de caixa total	5.720.400	3.118.609	83%	58.385.475	31.507.418	85%

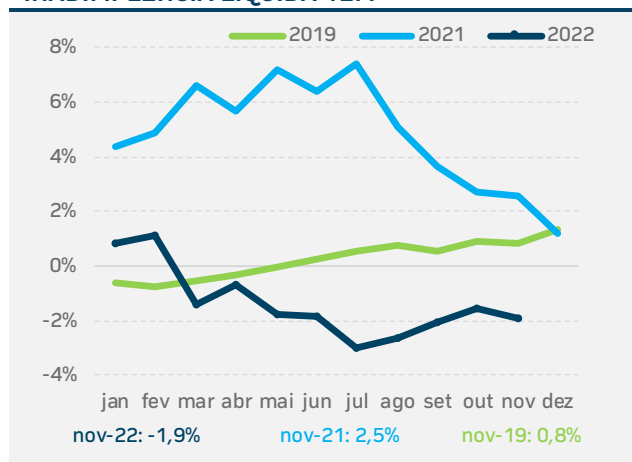
VENDAS (R\$ MM)



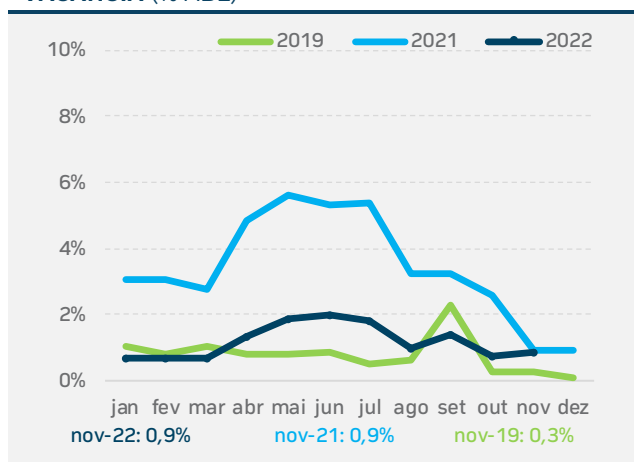
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% 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 39,1% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 26,0% 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

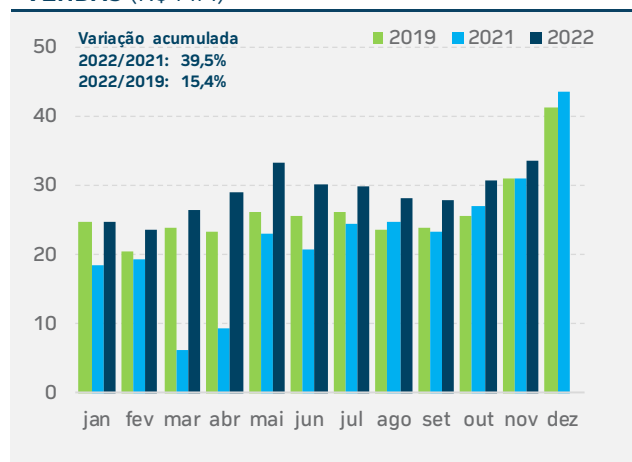


Fotos: Maurício Moreno

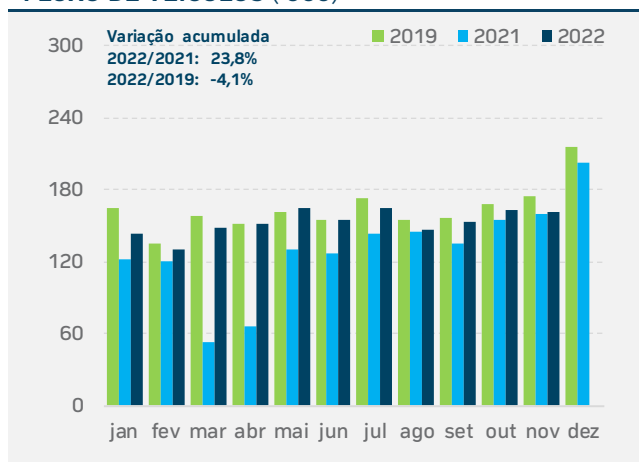
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.388.030	1.209.643	15%	14.325.556	9.596.154	49%
Aluguel complementar	95.610	107.546	-11%	1.595.915	975.571	64%
Aluguel quiosques/stands	240.016	277.143	-13%	2.373.194	1.569.751	51%
Outras receitas	15.192	11.161	36%	335.678	75.984	342%
Receitas totais	1.738.848	1.605.494	8%	18.630.344	12.217.459	52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.310)	(57.616)	-35%	(553.901)	(834.240)	-34%
Outras despesas	(202.790)	(161.618)	25%	(2.035.322)	(1.498.724)	36%
Despesas totais	(240.100)	(219.234)	10%	(2.589.222)	(2.332.964)	11%
Resultado operacional (NOI)	1.498.748	1.386.260	8%	16.041.122	9.884.495	62%
Resultado estacionamento	429.221	389.956	10%	4.465.705	3.459.629	29%
NOI + estacionamento	1.927.970	1.776.216	9%	20.506.827	13.344.124	54%
Benfeitorias	(161.541)	(162.424)	-1%	(2.528.675)	(3.539.982)	-29%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.766.429	1.613.792	9%	17.978.152	9.804.142	83%

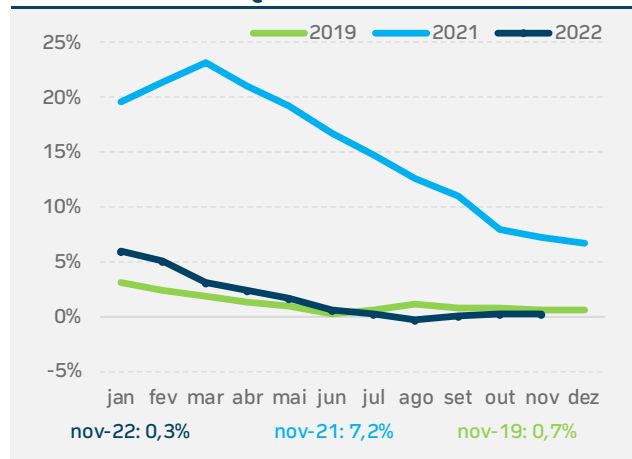
VENDAS (R\$ MM)



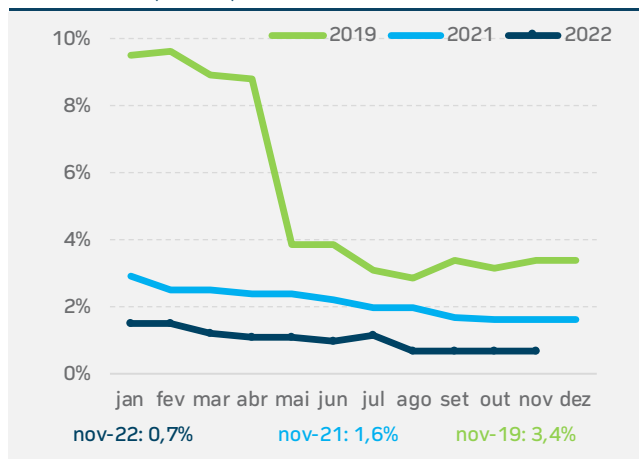
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 de novembro, o resultado operacional do empreendimento apresentou crescimento de 28,5% quando comparado ao mesmo mês de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 19,7% em relação ao mesmo período de 2019.

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

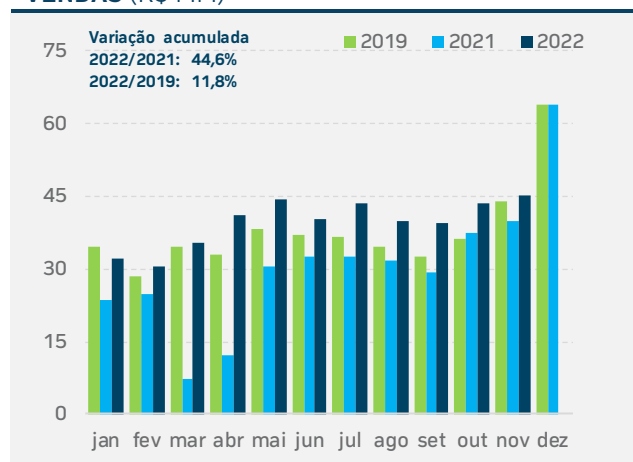


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

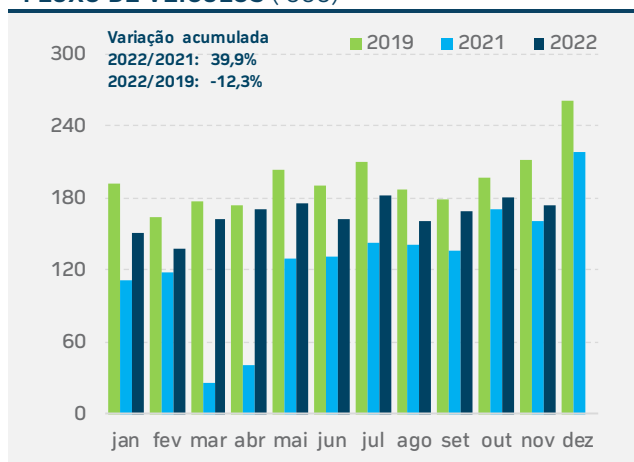
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.464.331	2.006.735	23%	24.657.996	15.959.781	55%
Aluguel complementar	214.852	160.568	34%	2.060.773	1.229.378	68%
Aluguel quiosques/stands	429.086	157.389	173%	3.702.674	1.891.792	96%
Outras receitas	14.682	20.944	-30%	460.081	597.779	-23%
Receitas totais	3.122.952	2.345.637	33%	30.881.523	19.678.729	57%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(6.683)	(85.827)	-92%	(1.128.385)	(3.291.788)	-66%
Outras despesas	(525.486)	(267.917)	96%	(4.100.692)	(3.154.819)	30%
Despesas totais	(532.169)	(353.744)	50%	(5.229.078)	(6.446.607)	-19%
Resultado operacional (NOI)	2.590.783	1.991.892	30%	25.652.445	13.232.123	94%
Resultado estacionamento	863.701	769.868	12%	8.820.434	4.879.920	81%
NOI + estacionamento	3.454.484	2.761.761	25%	34.472.879	18.112.043	90%
Benfeitorias	-	(216.193)	-100%	(178.076)	(812.289)	-78%
Resultado não operacional	12.450	5.492	127%	69.300	140.231	-51%
Fluxo de caixa total	3.466.934	2.551.060	36%	34.364.103	17.439.985	97%

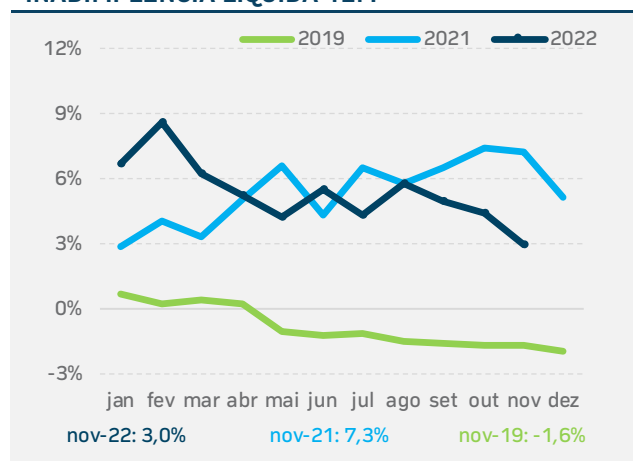
VENDAS (R\$ MM)



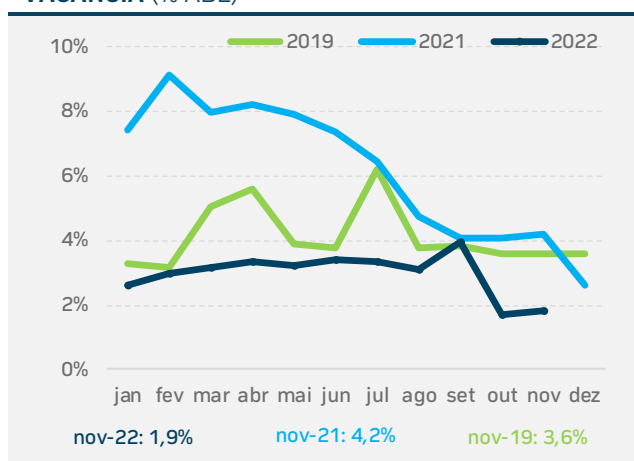
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 novembro, o resultado do shopping ficou 26,2% acima do realizado em novembro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 8,3% acima do realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 28,2 mil m ²	OPERAÇÕES 217	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

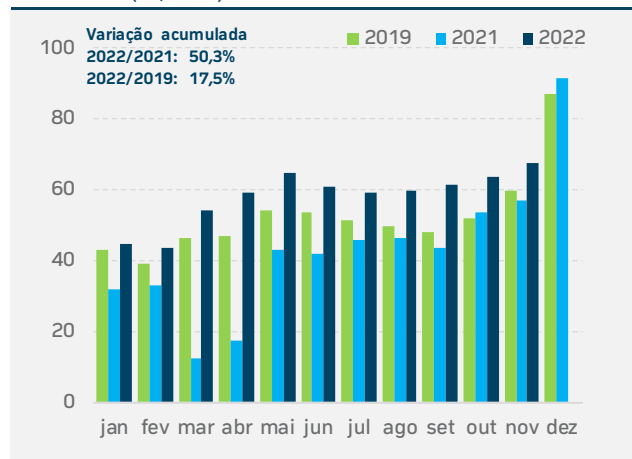


Fotos: Maurício Moreno.

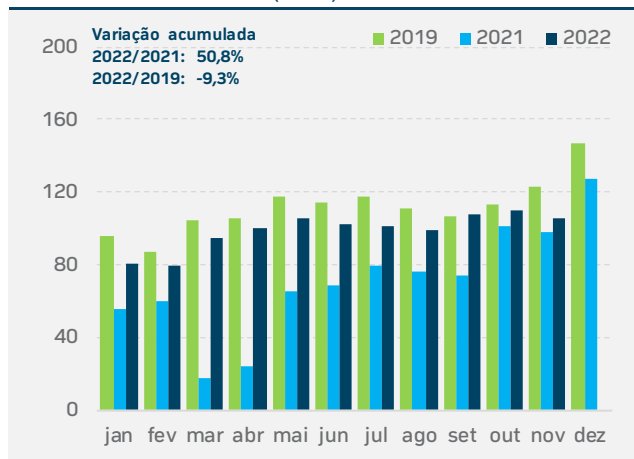
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.346.642	3.477.966	25%	44.152.509	27.144.999	63%
Aluguel complementar	374.299	127.976	192%	4.514.058	1.357.213	233%
Aluguel quiosques/stands	659.522	400.809	65%	6.381.724	3.130.406	104%
Outras receitas	53.857	43.836	23%	906.949	852.153	6%
Receitas totais	5.434.321	4.050.587	34%	55.955.240	32.484.771	72%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(89.644)	169.599	-	(3.682.736)	(5.182.009)	-29%
Outras despesas	(389.005)	(649.844)	-40%	(4.822.284)	(2.946.241)	64%
Despesas totais	(478.649)	(480.246)	0%	(8.505.020)	(8.128.250)	5%
Resultado operacional (NOI)	4.955.671	3.570.341	39%	47.450.220	24.356.520	95%
Resultado estacionamento	1.237.492	1.434.690	-14%	13.032.111	7.516.119	73%
NOI + estacionamento	6.193.163	5.005.031	24%	60.482.331	31.872.639	90%
Benfeitorias	(1.178.692)	(1.138.364)	4%	(11.528.563)	(8.828.406)	31%
Resultado não operacional	66.756	78.038	-14%	614.680	(476.444)	-
Fluxo de caixa total	5.081.227	3.944.706	29%	49.568.449	22.567.789	120%

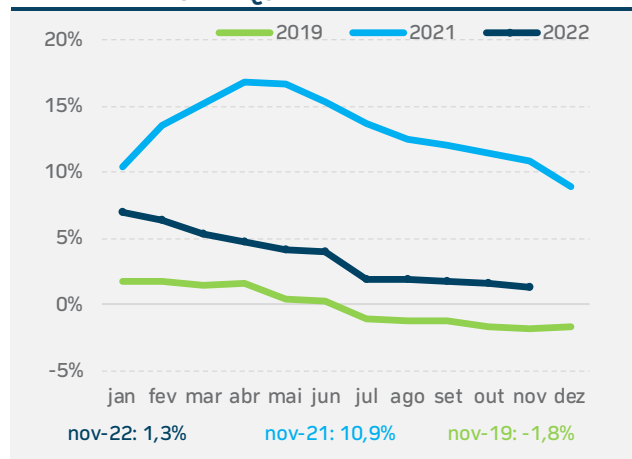
VENDAS (R\$ MM)



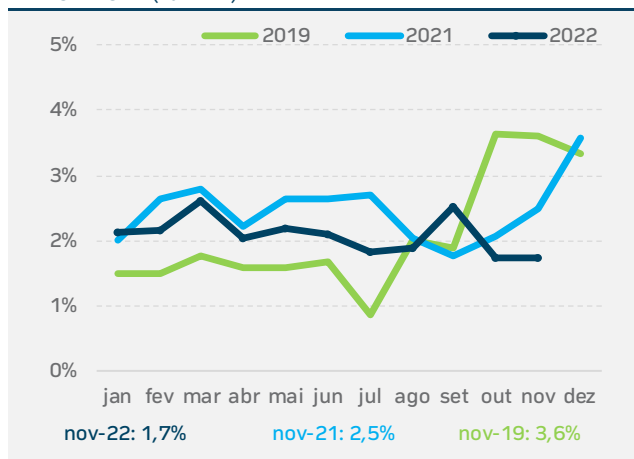
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (5% 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 novembro, o resultado do outlet ficou 75,2% acima do observado em novembro de 2019. No acumulado do ano, o resultado operacional realizado está 54,8% superior ao realizado no mesmo período de 2019, sendo este o principal destaque do portfólio.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
49%	20,1 mil m ²	92	2013	Iguatemi

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

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

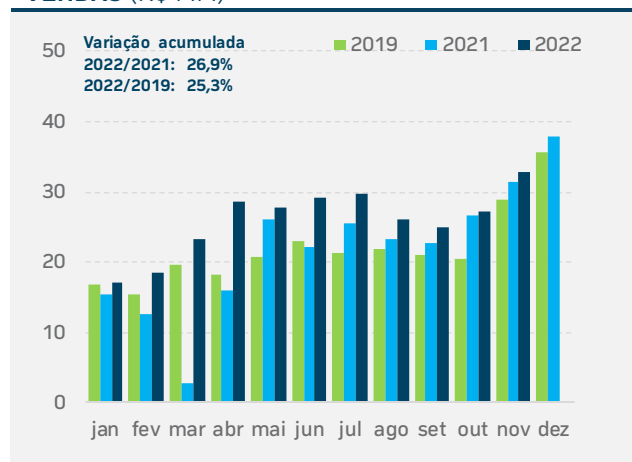
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



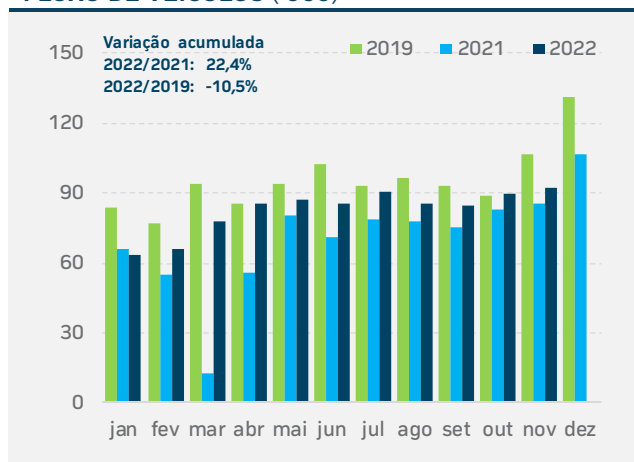
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.064.262	762.772	40%	11.084.796	7.380.866	50%
Aluguel complementar	389.302	494.939	-21%	4.395.672	3.256.528	35%
Aluguel quiosques/stands	170.104	133.160	28%	920.908	559.774	65%
Outras receitas	11.047	58.679	-81%	126.461	229.464	-45%
Receitas totais	1.634.716	1.449.550	13%	16.527.837	11.426.632	45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(59.166)	(15.951)	271%	(480.793)	(824.034)	-42%
Outras despesas	(101.286)	(135.701)	-25%	(1.318.989)	(1.094.058)	21%
Despesas totais	(160.452)	(151.652)	6%	(1.799.782)	(1.918.092)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.474.264	1.297.899	14%	14.728.055	9.508.540	55%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.474.264	1.297.899	14%	14.728.055	9.508.540	55%
Benfeitorias	(69.396)	-	-	(205.891)	-	-
Resultado não operacional	1.387	201.057	-99%	30.360	182.596	-83%
Fluxo de caixa total	1.406.254	1.498.955	-6%	14.552.524	9.691.137	50%

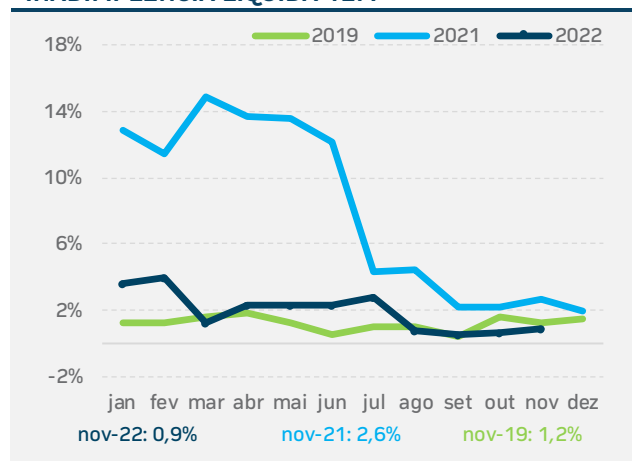
VENDAS (R\$ MM)



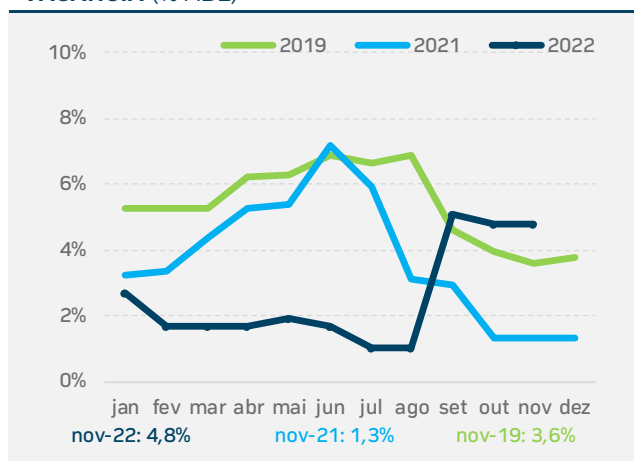
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 novembro, o shopping apresentou resultado 22,7% superior ao realizado em nov-19. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado 14,5% 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

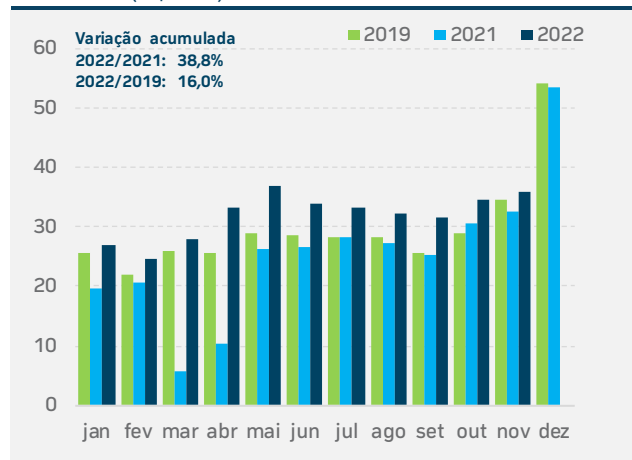


Fotos: Maurício Moreno.

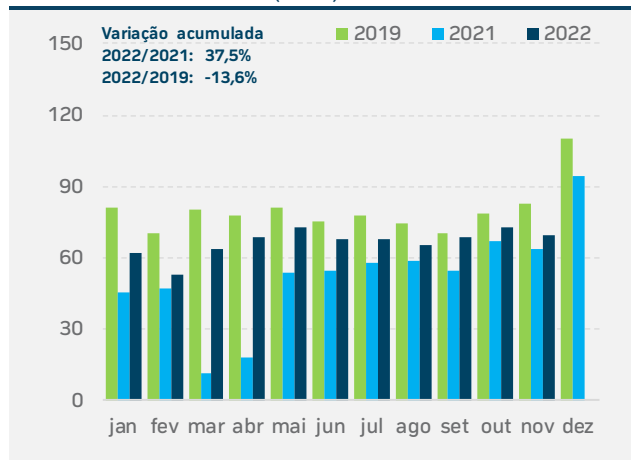
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.065.176	2.020.282	2%	22.659.843	16.740.016	35%
Aluguel complementar	112.483	90.312	25%	1.075.142	719.371	49%
Aluguel quiosques/stands	442.570	438.869	1%	4.140.791	3.365.491	23%
Outras receitas	41.439	23.639	75%	2.124.929	512.428	315%
Receitas totais	2.661.668	2.573.102	3%	30.000.706	21.337.306	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.098)	(76.437)	-45%	(738.186)	(810.373)	-9%
Outras despesas	(223.360)	(223.084)	0%	(2.692.793)	(2.032.769)	32%
Despesas totais	(265.458)	(299.521)	-11%	(3.430.978)	(2.843.142)	21%
Resultado operacional (NOI)	2.396.210	2.273.581	5%	26.569.728	18.494.164	44%
Resultado estacionamento	352.083	263.364	34%	3.471.075	1.991.230	74%
NOI + estacionamento	2.748.293	2.536.945	8%	30.040.803	20.485.394	47%
Benfeitorias	(442.802)	-	-	(5.082.293)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.305.490	2.536.945	-9%	24.958.510	20.485.394	22%

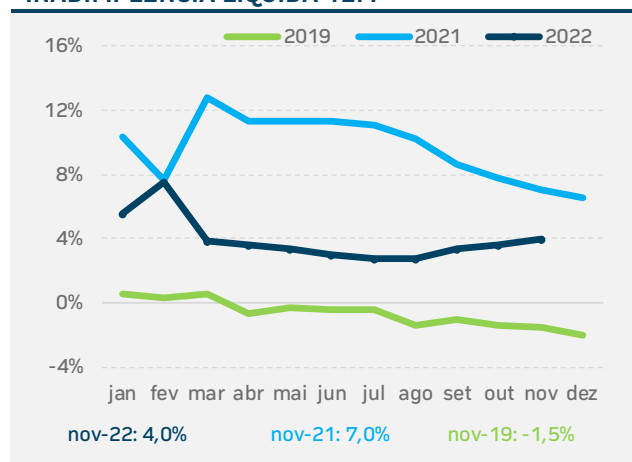
VENDAS (R\$ MM)



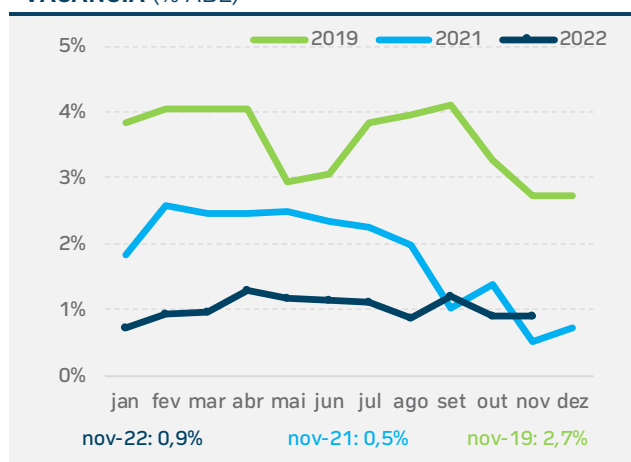
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

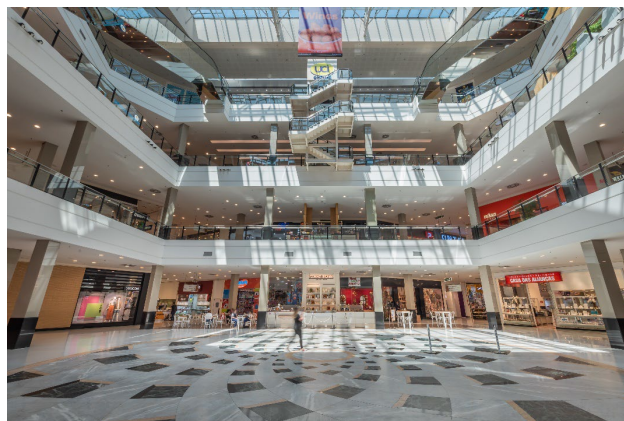
Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em novembro, o shopping apresentou resultado 36,8% inferior ao realizado em nov-19. No acumulado até novembro, o shopping apresenta resultado operacional 1,6% inferior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 26,6 mil m ²	OPERAÇÕES 167	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

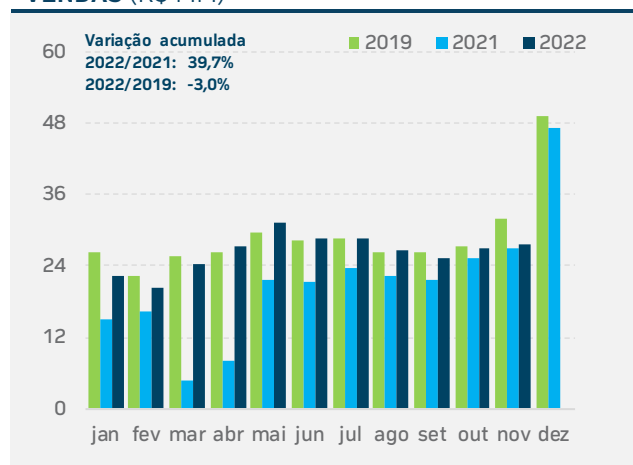


Fotos: Maurício Moreno.

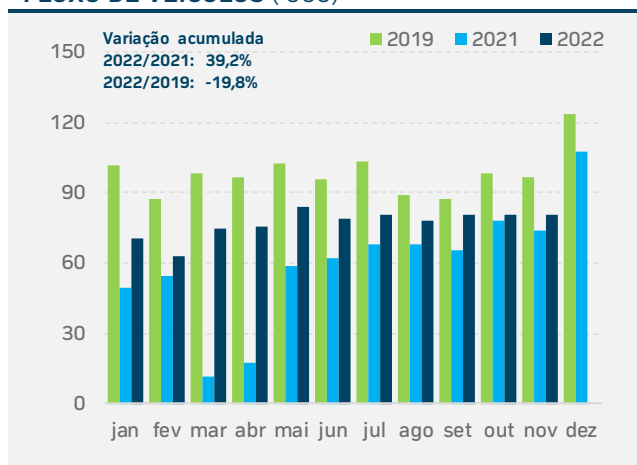
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.239.745	1.464.127	-15%	15.961.685	10.675.929	50%
Aluguel complementar	174.827	199.375	-12%	2.096.585	1.655.957	27%
Aluguel quiosques/stands	433.252	391.795	11%	5.271.188	2.828.840	86%
Outras receitas	3.216	2.597	24%	1.075.423	197.791	444%
Receitas totais	1.851.041	2.057.895	-10%	24.404.881	15.358.517	59%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(437.099)	(272.430)	60%	(2.541.836)	(4.286.805)	-41%
Outras despesas	(457.464)	(226.911)	102%	(3.476.900)	(1.746.762)	99%
Despesas totais	(894.563)	(499.341)	79%	(6.018.736)	(6.033.567)	0%
Resultado operacional (NOI)	956.478	1.558.553	-39%	18.386.145	9.324.950	97%
Resultado estacionamento	643.249	494.257	30%	6.518.894	3.484.669	87%
NOI + estacionamento	1.599.727	2.052.811	-22%	24.905.039	12.809.619	94%
Benfeitorias	(307.536)	(273.827)	12%	(1.783.287)	(1.245.855)	43%
Resultado não operacional	21.312	6.524	227%	(37.465)	(587.659)	-94%
Fluxo de caixa total	1.313.504	1.785.507	-26%	23.084.288	10.976.105	110%

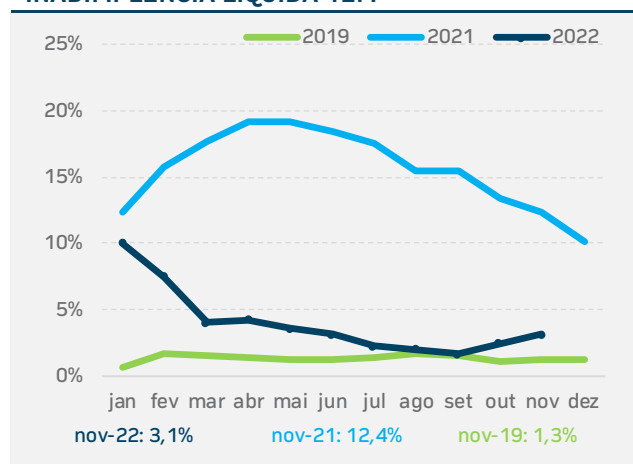
VENDAS (R\$ MM)



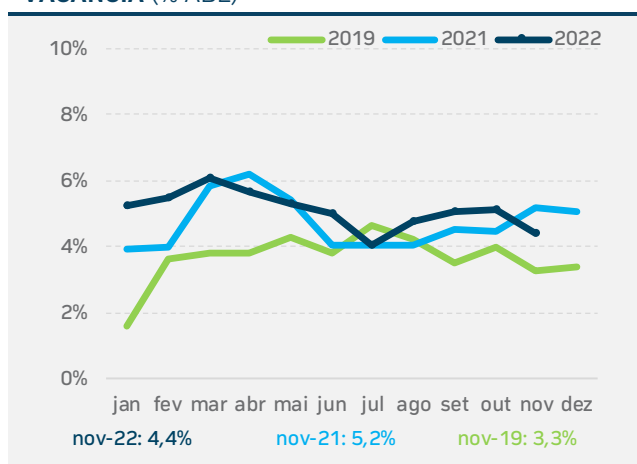
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 novembro, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 36,6% vs. nov-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 42,0% no resultado operacional vs. mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 24,5 mil m ²	OPERAÇÕES 130	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

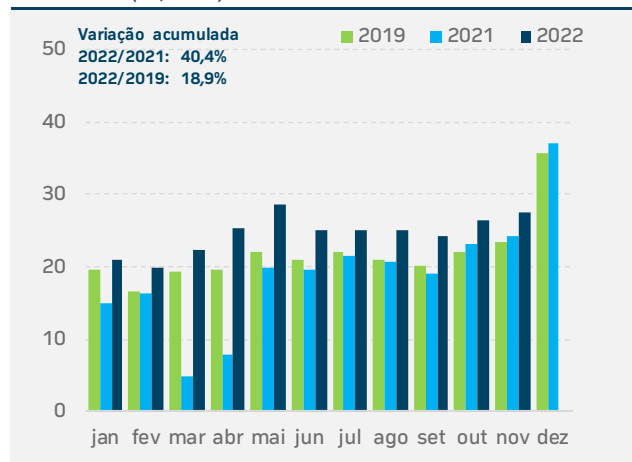


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

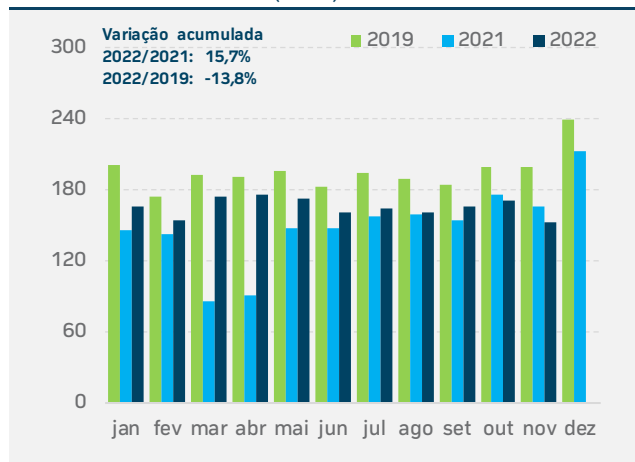
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Varição vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.374.186	1.113.254	23%	16.163.976	10.660.032	52%
Aluguel complementar	102.877	88.401	16%	1.215.505	546.987	122%
Aluguel quiosques/stands	379.022	344.151	10%	3.555.714	2.750.041	29%
Outras receitas	170.348	135.558	26%	1.671.438	1.695.695	-1%
Receitas totais	2.026.433	1.681.366	21%	22.606.633	15.652.755	44%
Encargos de lojas vagas e contratuais	15.462	(245)	-	373.363	(368.639)	-
Outras despesas	(193.893)	(138.429)	40%	(2.006.992)	(1.254.539)	60%
Despesas totais	(178.431)	(138.674)	29%	(1.633.629)	(1.623.178)	1%
Resultado operacional (NOI)	1.848.002	1.542.692	20%	20.973.004	14.029.577	49%
Resultado estacionamento	433.988	342.983	27%	4.483.253	2.846.087	58%
NOI + estacionamento	2.281.990	1.885.675	21%	25.456.257	16.875.664	51%
Benfeitorias	(1.369.824)	(977.412)	40%	(4.148.584)	(3.066.705)	35%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	912.166	908.263	0%	21.307.673	13.808.958	54%

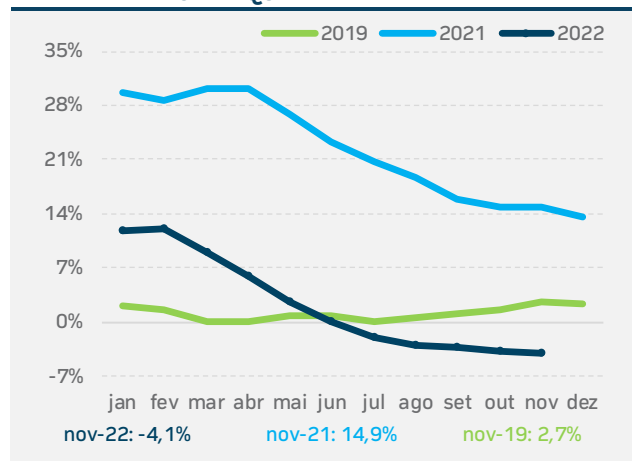
VENDAS (R\$ MM)



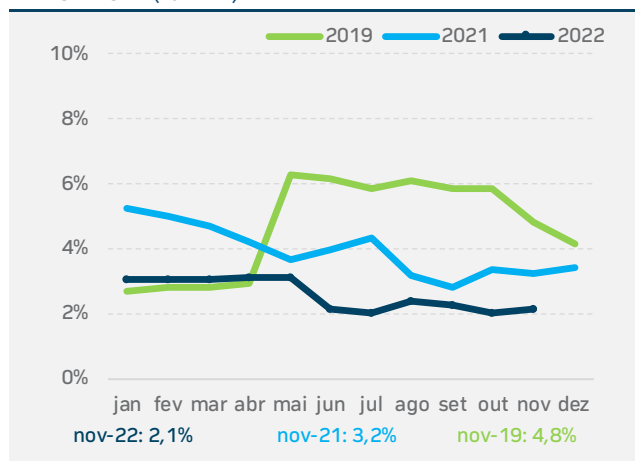
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 novembro, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 130 mil.

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

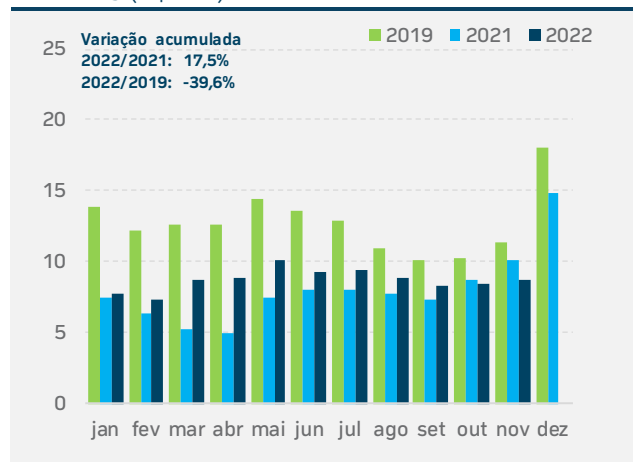
www.goiabeirasshopping.com.br



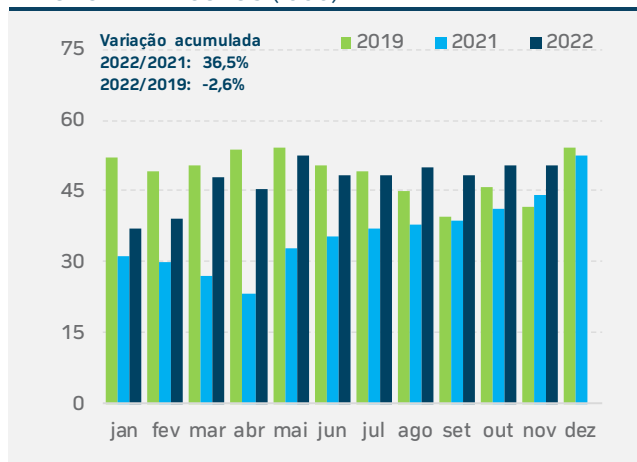
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	369.423	183.404	101%	3.038.908	1.302.757	133%
Aluguel complementar	43.582	81.099	-46%	1.033.941	763.767	35%
Aluguel quiosques/stands	53.838	67.018	-20%	703.315	915.579	-23%
Outras receitas	600	508	18%	7.825	32.192	-76%
Receitas totais	467.444	332.029	41%	4.783.988	3.014.295	59%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(296.077)	(523.221)	-43%	(6.983.648)	(5.181.235)	35%
Outras despesas	(43.686)	(70.909)	-38%	(429.407)	(696.265)	-38%
Despesas totais	(339.762)	(594.130)	-43%	(7.413.055)	(5.877.500)	26%
Resultado operacional (NOI)	127.682	(262.101)	-	(2.629.067)	(2.863.206)	-8%
Resultado estacionamento	2.099	1.866	12%	17.719	11.316	57%
NOI + estacionamento	129.781	(260.235)	-	(2.611.348)	(2.851.890)	-
Benfeitorias	(1.357.765)	(6.331)	-	(2.422.406)	(589.873)	-
Resultado não operacional	(168.256)	-	-	(419.210)	-	-
Fluxo de caixa total	(1.396.240)	(266.565)	-	(5.452.965)	(3.441.762)	-

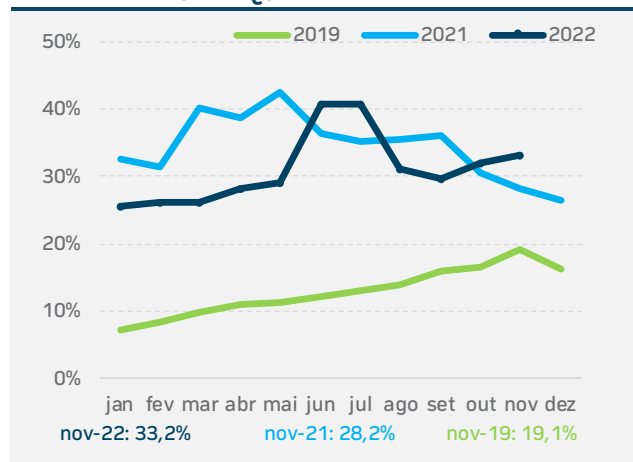
VENDAS (R\$ MM)



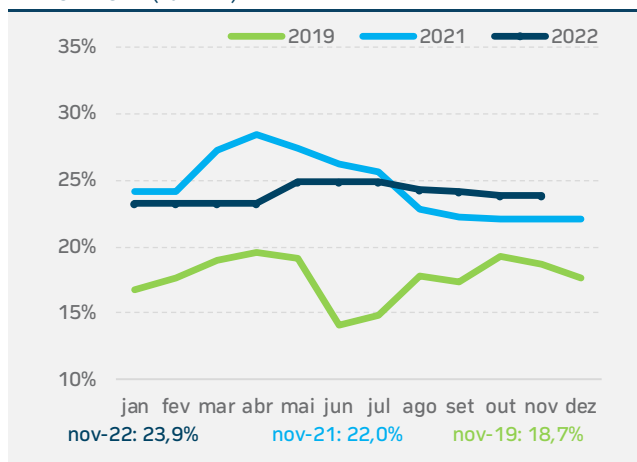
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

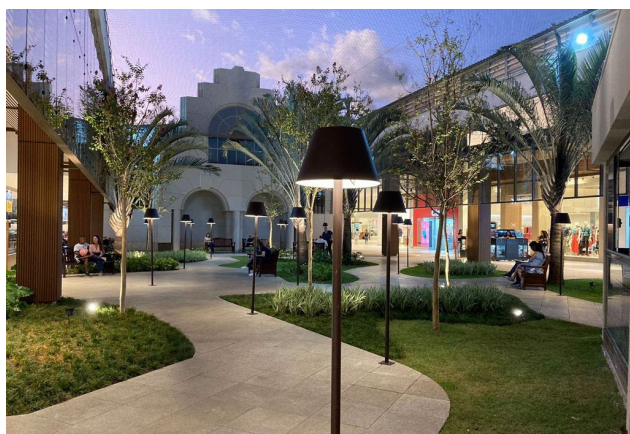
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização 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 novembro, o resultado do shopping apresentou crescimento de 5,4% vs. nov-19, principalmente em função das receitas de estacionamento que passaram a ser cobradas em maio deste ano. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 14,0% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	97	1993	Aliance Sonae

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

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

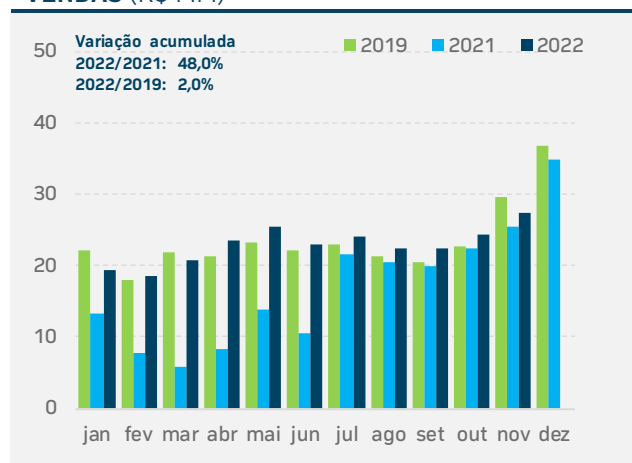
www.francashopping.com.br



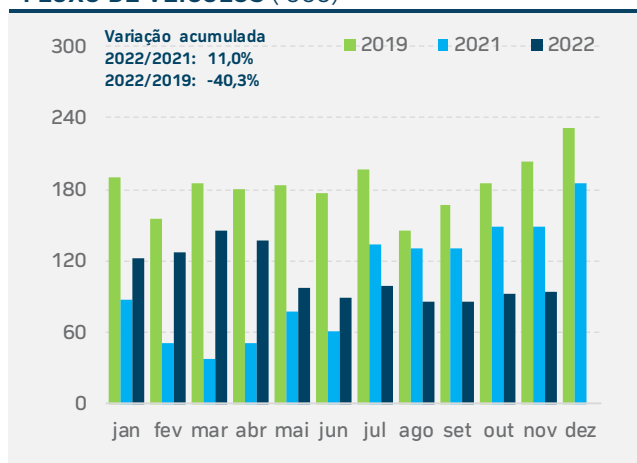
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-22	Realizado nov-21	Variação vs. nov-21	Acum. nov-22	Acum. nov-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.052.541	1.115.173	-6%	12.337.682	8.799.048	40%
Aluguel complementar	77.144	55.339	39%	1.283.747	835.374	54%
Aluguel quiosques/stands	240.473	-	-	1.492.731	22.094	6656%
Outras receitas	17.188	51.573	-	376.412	224.215	-
Receitas totais	1.387.347	1.222.085	14%	15.490.572	9.880.730	57%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(99)	(5.865)	-98%	(43.219)	(132.096)	-67%
Outras despesas	(102.860)	(84.505)	22%	(1.950.260)	(1.944.812)	0%
Despesas totais	(102.959)	(90.370)	14%	(1.993.480)	(2.076.909)	-4%
Resultado operacional (NOI)	1.284.388	1.131.715	13%	13.497.093	7.803.822	73%
Resultado estacionamento	61.264	-	-	1.833.203	-	-
NOI + estacionamento	1.345.652	1.131.715	19%	15.330.295	7.803.822	96%
Benfeitorias	(1.271.310)	(11.549)	10908%	(21.113.125)	(399.580)	5184%
Resultado não operacional	24.139	-	-	325.303	300.000	8%
Fluxo de caixa total	98.480	1.120.166	-91%	(5.457.527)	7.704.242	-

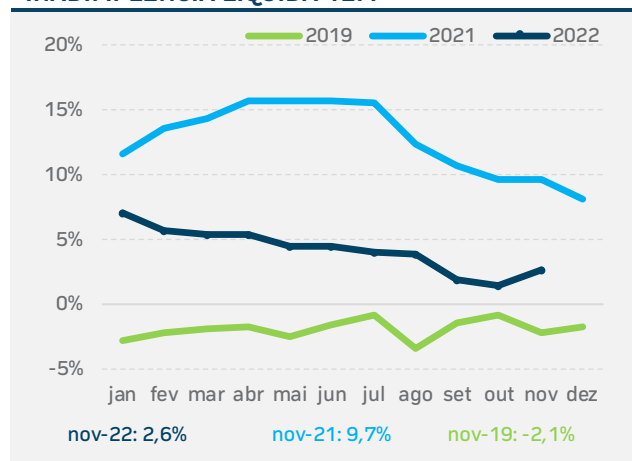
VENDAS (R\$ MM)



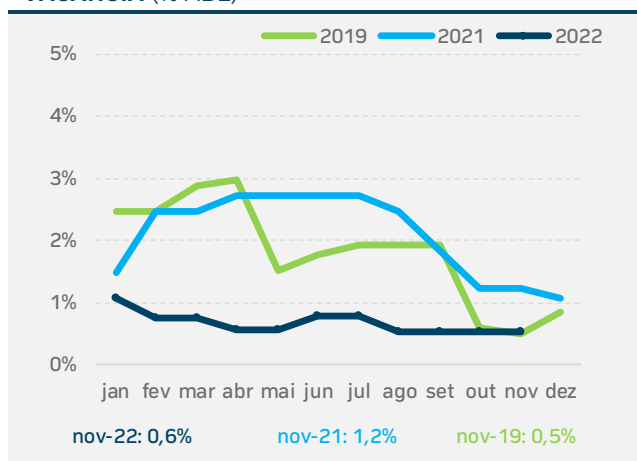
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (10% 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 126,5 mil m ²	OPERAÇÕES 389	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 (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.

Em 14 de dezembro a Hedge DTVM na qualidade de instituição administradora do Hedge Brasil Shopping FII comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo apresentou naquela data proposta de aquisição de 40% do Shopping Jardim Sul, de propriedade do JRDM11.

Para maiores informações, o Fato Relevante na íntegra está disponível nas páginas do [Fundo](#), CVM e B3.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
17,6%	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



FLORIPA SHOPPING (4% 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 relação as lajes comerciais construídas com recursos da última emissão, a totalidade dos 6,5 mil m² de ABL já foram locados.

Em novembro, foi realizada por meio de consulta formal enviada aos cotistas, a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, na qual foi aprovada a substituição da administradora do Fundo pela Hedge Investments DTVM e a contratação da Hedge Investments Real Estate como gestora da carteira do Fundo, com efeitos a partir de 16 de dezembro de 2022.

Adicionalmente, dentre outras alterações, foi aprovada a alteração da taxa de administração do Fundo para 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, com alteração da base de cobrança e exclusão do valor mínimo.

A ata e o regulamento do Fundo e todos os documentos relativos a AGE estão disponíveis na página do FLRP11 na B3 e na CVM.

PARTICIPAÇÃO 23,8%	ABL TOTAL 48,7 mil m ²	OPERAÇÕES 147	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR Plena Malls
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark.				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.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.

Conforme Fato Relevante divulgado pela Rio Bravo no dia 29 de dezembro de 2022, foi implementada, naquela data, a cisão parcial do Fundo com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% do patrimônio do ABCP, para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II, seguindo os termos detalhados na convocação A Cisão Parcial do Fundo tornou-se efetiva no fechamento dos mercados do dia 29 de dezembro de 2022.

Para maiores detalhes sobre a Cisão Proposta, recomendamos a leitura do Fato Relevante divulgado pelo HGBS ([link](#)) e a Proposta da Administradora para a AGE divulgadas pela Rio Bravo ([link](#)), que traz com detalhes as condições propostas para viabilizar este acordo.

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	



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 238	INAUGURAÇÃO 1993	OPERADOR 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 14 de dezembro 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 ("HGBS11"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo apresentou naquela data proposta de aquisição ("Proposta de Aquisição") de 40% do empreendimento imobiliário designado "Shopping Jardim Sul", situado na Capital do Estado de São Paulo, no bairro do Morumbi, de propriedade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL, ("JRDM11" ou "Proprietário").

Ainda, na qualidade de cotista do JRDM11 detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo JRDM11, o Fundo solicitou, nesta data, à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários ("Administradora"), administradora do JRDM11, que seja realizada a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária na forma de consulta formal aos cotistas ("Consulta Formal") para submeter à deliberação dos cotistas do JRDM11 as seguintes matérias:

- (i) Deliberar, na forma de item unificado de pauta, ou seja, não sendo admitidas aprovações parciais, quanto à:
 - (i.a) Aprovação da venda, pelo JRDM11, do Imóvel, pelo preço efetivo de R\$ 217.763.000,00 (duzentos e dezessete milhões, setecentos e sessenta e três mil reais), nos termos da Proposta de Aquisição, bem como da subsequente dissolução e liquidação do JRDM11; e
 - (i.b) Aprovação da substituição da Administradora pela Hedge DTVM como administradora do JRDM11, e a consequente reformulação do regulamento do JRDM11 ("Regulamento"),
- (ii) Deliberar sobre o pagamento, pelo JRDM11, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral, em observância ao Art. 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.

Para maiores informações, o Fato Relevante na íntegra está disponível nas páginas do [Fundo](#), CVM e B3.

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