

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



FEVEREIRO DE 2023

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
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
SHOPPING PENHA	15
SHOPPING WEST PLAZA	17
MOOCA PLAZA SHOPPING	19
TIVOLI SHOPPING CENTER	21
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	23
SHOPPING VILLA LOBOS	25
I FASHION OUTLET	27
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	29
SANTANA PARQUE SHOPPING	31
SUZANO SHOPPING	33
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	35
FRANCA SHOPPING	37
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	39
SHOPPING JARDIM SUL	40
FLORIPA SHOPPING	41
GRAND PLAZA SHOPPING	42
VIA PARQUE SHOPPING	43
GLOSSÁRIO	44
DOCUMENTOS	45

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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 219,18

COTA DE MERCADO

R\$ 181,62

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,82 bi

QUANTIDADE DE COTAS

10.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

90.957

ABL PRÓPRIA*

182,6 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: 28/02/2023.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O grande destaque do mês de fevereiro em relação à performance dos investimentos foi a renda fixa. Numa reversão do comportamento dos mercados, tivemos um desempenho inverso ao de janeiro em quase todas as classes de ativo e a potência das altas taxas da Selic, em 13,75% ao ano, asseguraram que a renda fixa fosse a grande vencedora nesse começo de ano.

Assim tivemos uma queda na Ibovespa de 7,49%, levando a uma rentabilidade acumulada negativa de 4,38% em 2023. O IFIX teve rentabilidade negativa de 0,45% em fevereiro e com isso cai 2,05% no ano, enquanto o dólar valorizou 2,13% no mês, o que nos leva a uma desvalorização de 0,29% no acumulado do ano.

Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Em fevereiro, continuamos a assistir o crescimento das críticas feitas por representantes do governo ao atual nível da taxa de juros e uma discussão grande no mercado e nos meios acadêmicos sobre como financiar o aumento de gastos que se estabeleceu desde a aprovação da chamada PEC da Transição.

Com o debate crescendo e a insegurança sobre a condução da política fiscal se instalando, assistimos, por exemplo, à saída de capital estrangeiro da B3, da ordem de R\$ 2,1 bilhões, interrompendo um ciclo de quatro meses de fortes entradas de recursos para investimentos no mercado listado brasileiro. A situação parece que começou a se definir a partir do fim de fevereiro, abrindo o que pode ser um cenário mais positivo para tentar reverter as previsões de baixo crescimento do PIB para 2023, expressas pelo mercado na pesquisa FOCUS, que estão em 0,84%. A divulgação dos números do crescimento do PIB pelo IBGE, apontando uma variação positiva de 2,90% para o ano de 2022, mas com uma queda de 0,20% para o último trimestre do ano, acendeu uma luz amarela, indicando que podemos estar na vizinhança de uma recessão. Sem dúvida, a reoneração parcial dos combustíveis que foi anunciada em 28 de fevereiro mostra um passo acertado do governo em reduzir o déficit público estimado para o ano, muito embora a taxa por quatro meses das exportações de óleo bruto sejam um precedente perigoso que exige vigilância e atenção do setor produtivo de commodities agropecuárias e minerais para que essa seja uma medida pontual e não um instrumento de governo para resolver sua eventual incapacidade de criar um arcabouço fiscal confiável para o país. O Ministério da Fazenda veio também anunciar que antes do fim de março vai apresentar o desenho do novo arcabouço fiscal, gerando expectativas de que as medidas consigam garantir uma credibilidade para a estabilização da relação dívida/PIB, embora em níveis mais altos que o atual (ao redor de 74%), mas ainda em níveis compatíveis com a nossa situação de economia emergente e sem descolamento muito grande em relação aos nossos pares no cenário internacional. Surgiram diversas especulações sobre a nova regra fiscal, com métricas que poderiam utilizar evoluções do PIB per capita, a relação dívida/PIB, fatores anticíclicos e tantas outras, mas só conheceremos a proposta do governo em alguns dias. O que se espera é que o anúncio de um novo arcabouço fiscal permita ao BACEN começar a baixar os juros, alimentando a economia e evitando uma recessão técnica. Outras questões que devem entrar no radar nos próximos dois meses e devem ter impactos nos mercados são a nova política de preços para a Petrobrás e a discussão sobre a Reforma Tributária, duas discussões muito importantes e que balizarão as expectativas do mercado para o ano de 2023.

No campo externo, o mercado tem questões de certa forma parecidas com as nossas no que tange à definição sobre qual será a taxa terminal do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano, que baliza as taxas de grande parte das outras economias desenvolvidas do mundo. Temos assistido a um movimento pendular, ora se falando que as pressões inflacionárias estão diminuindo, ora se constatando que as taxas de desemprego não estão aumentando, demonstrando que a economia continua aquecida. Sem dúvida, a questão de quando terminará o aumento de juros nas maiores economias do mundo terá bastante influência sobre a definição da política monetária conduzida pelo BACEN. De qualquer forma, a expectativa atual é que as taxas de juros americanas sejam elevadas para algo entre 5,50% e 6,00%, e esse patamar deve ser suficiente para promover um desaquecimento gradual da economia americana, o chamado pouso suave. Caso esse cenário se concretize, a nossa opinião é que com o reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN possa começar a reduzir as taxas de juros no Brasil a partir do fim do terceiro trimestre de 2023.

Continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos e devem ter presença relevante no portfólio dos investidores.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

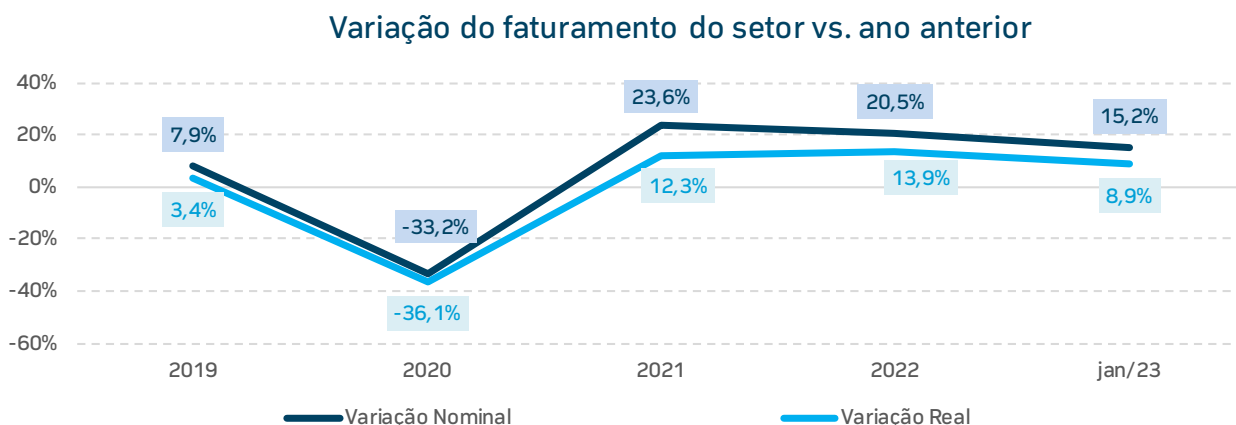
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em janeiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 15,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, o crescimento foi de 8,9%.

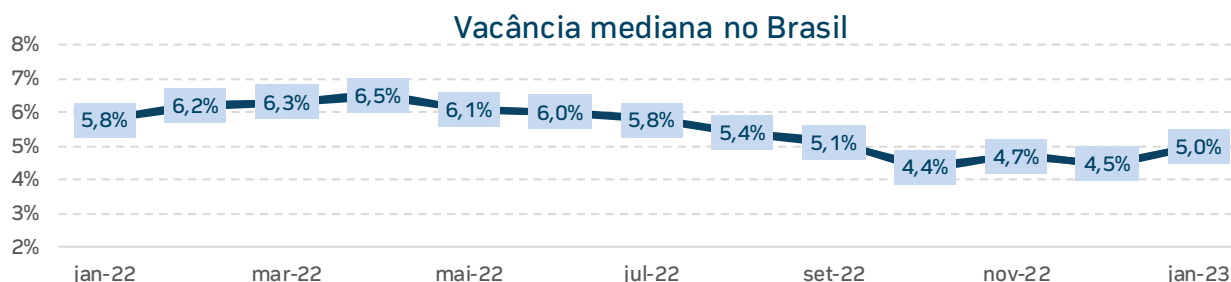
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Jan/23	5,0%	7,5%	2,4%	4,3%	5,6%
Dez/22	4,5%	5,5%	4,2%	4,3%	5,1%



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

Indicadores Operacionais

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de janeiro. Vale destacar, que a partir deste mês, após a mudança de gestão, os dados do JRDM11 passam a ser considerados nos indicadores operacionais do HGBS.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.034 em janeiro, o que representa um crescimento de 21,4%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de janeiro de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base dois imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 20,2% neste indicador.

VACÂNCIA: O fundo encerrou janeiro com 6,6% da ABL vaga vs. 6,1% em dezembro, sendo os principais responsáveis os aumentos de vacância do Parque D. Pedro e do Santana Parque Shopping, em função de uma mudança de critério de contabilização de lojas temporárias e reservas técnicas após a fusão da Aliansce Sonae e BrMalls. Esta mudança gerou um aumento, para 100% dos empreendimentos, de 2.167 m² e de 1.301 m² na ABL vaga do Santana e do Dom Pedro, respectivamente. Retirando tais mudanças, a vacância do HGBS ficaria em 6,3%. Adicionalmente, reforçamos que é natural um aumento na vacância em janeiro, visto que alguns lojistas decidem por encerrar as operações após dezembro.

NOI/M²: Em janeiro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 108,2 /m², um crescimento de 23,3% considerando portfólio atual vs. o portfólio de janeiro de 2022. Os destaques do mês foram: Parque Dom Pedro (38,7%), São Bernardo (33,4%), Mooca (28,9%) e Villa Lobos (28,2%).

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

¹ Imóveis incluídos desde janeiro de 2022: Floripa e Jardim Sul.

Janeiro - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Jan/22	YTD vs. 2022.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Jan/22	YTD vs. 2022
Penha	15%	88%	29.899	5,1%	1.388	22,2%	22,2%	113,9	12,4%	12,4%
West Plaza ²	12%	89%	36.780	13,6%	657	15,4%	15,4%	70,4	20,4%	20,4%
Pq D. Pedro ²	10%	10%	126.500	1,9%	1.240	27,6%	27,6%	121,4	38,7%	38,7%
Mooca	9%	20%	42.023	0,4%	1.666	18,1%	18,1%	222,9	28,9%	28,9%
Tivoli	8%	59%	25.665	0,5%	1.215	26,7%	26,7%	103,6	14,5%	14,5%
São Bernardo	8%	35%	42.859	1,7%	929	23,7%	23,7%	112,5	33,4%	33,4%
Villa Lobos	7%	15%	28.246	2,0%	1.994	27,0%	27,0%	340,6	28,2%	28,2%
IFONH	5%	49%	20.048	4,5%	1.100	29,7%	29,7%	103,4	18,0%	18,0%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	1,1%	1.049	15,5%	15,5%	131,4	1,1% ³	1,1% ³
Jardim Sul ²	4%	18%	28.747	1,2%	1.610	16,9%	16,9%	210,0	19,6%	19,6%
Floripa ²	4%	25%	47.968	1,4%	815	22,7%	22,7%	85,0	21,8%	21,8%
Santana	3%	15%	26.565	12,8%	911	8,4%	8,4%	122,7	4,8%	4,8%
Suzano	2%	15%	24.593	2,0%	1.027	20,5%	20,5%	121,5	10,6%	10,6%
Goiabeiras	2%	54%	26.321	23,7%	278	-5,3%	-5,3%	3,0	na	na
Franca	0%	0%	18.677	1,8%	1.329	28,7%	28,7%	100,7	32,6%	32,6%
HGBS^{1,2}	-	-	170.366	6,6%	1.034	21,4%	21,4%	108,2	23,3%	23,3%

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

² Indicadores próprios, considerando a participação do Fundo em cada ativo.

³ Excluindo recebimentos não recorrentes da base, o crescimento seria de 13,3%.

Fonte: Hedge, Administradoras.

AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO DE 40% DO SHOPPING JARDIM SUL

Conforme Termo de Apuração, divulgado ao mercado em 10 de janeiro ([link](#)), os cotistas do JRDM11 aprovaram a venda da fração de 40% do Shopping Jardim Sul detida pelo fundo ao HGBS pelo valor de R\$ 217.763.000,00. É importante ressaltar que além da aprovação da venda em Assembleia Geral de cotistas do JRDM11, a operação está sujeita à superação de condições adicionais usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização, em termos satisfatórios, de levantamento de todas as informações necessárias a fim de garantir a segurança jurídica do negócio imobiliário objeto desta operação, conforme previsto na proposta de aquisição anexa ao pedido de convocação da AGE.

LOJAS AMERICANAS

Destacamos abaixo as atualizações referentes à recuperação judicial das Americanas e o impacto nos shoppings que compõe a carteira do HGBS.

Conforme indicado no relatório de jan/23 ([link](#)), a marca está presente em 14 dos 17 shoppings da carteira do Fundo e parte dos boletos que tinham como competência dez/23 não haviam sido pagos.

Em fev/23, cujos boletos contemplam a competência de janeiro, observamos o pagamento parcial que compreende o período pós início da RJ (13/jan). Conforme esperado, os valores que compreendem o *pro rata* até a data de início da recuperação judicial (inicialmente considerado 19/jan, mas posteriormente ajustado para 13/jan) não foram pagos e passaram a compor os créditos quirográficos do processo de RJ.

Diante deste acréscimo nos créditos e da correção de determinados valores que haviam sido computados erroneamente, a companhia divulgou nova lista de credores com a indicação individual dos valores devidamente ajustados. Nesta lista (conforme tabela abaixo), ponderando tais valores pela participação do Fundo em cada ativo, chegamos a um montante total de R\$ 317 mil, ou o equivalente a **R\$ 0,03 / cota** (considerando despesas de aluguel, condominiais e fundo de promoção).

No entanto, ainda encontramos inconsistências em relação aos valores em aberto nos respectivos shoppings (embora, para boa parte dos ativos, os valores estejam corretos). Cabe pontuar que as administradoras dos shoppings estão tomando as medidas cabíveis para ajustar tais inconsistências perante o judiciário.

Shopping	Créditos habilitados (total shopping)	Participação HGBS	Créditos ponderados (HGBS)
São Bernardo Plaza Shopping	R\$ 368.360	35,0%	R\$ 128.926
Shopping Parque Dom Pedro	R\$ 747.475	10,30%	R\$ 77.196
Shopping Praça da Moça	R\$ 283.772	23,1%	R\$ 65.438
Tivoli Shopping Center	R\$ 25.029	59,0%	R\$ 14.767
Shopping Penha	R\$9.169	87,60%	R\$ 8.028
Goiabeiras Shopping Center	R\$ 5.775	54,0%	R\$ 3.118
Santana Parque Shopping	R\$ 12.480	15,0%	R\$ 1.872
Via Parque Shopping	R\$6.240	12,40%	R\$774
Franca Shopping	R\$ 26.239	0,4%	R\$ 96
Shopping West Plaza	R\$0,00	88,90%	R\$0,00
Shopping Jardim Sul	R\$0,00	17,70%	R\$0,00
Floripa Shopping	R\$0,00	23,80%	R\$0,00
Grand Plaza Shopping	R\$0,00	7,50%	R\$0,00
Suzano Shopping	R\$0,00	15,00%	R\$0,00
Mooca Plaza Shopping		Não há Americanas	
Shopping Villa Lobos		Não há Americanas	
I-Fashion Outlet		Não há Americanas	
Total			R\$ 317.273
R\$ / Cota			R\$0,03

Fonte: Americanas S.A. ([lista de credores](#))

Seguimos atentos e avaliando o desfecho para tomarmos as medidas adequadas. Destaca-se que, conforme demonstrado, os impactos desta operação ao HGBS são pouco expressivos, haja visto a pequena representatividade dos créditos em questão em relação ao total de receitas do Fundo.

**Nesta análise não estão computados os boletos do ABCP11 e FVPQ11 para os quais o administrador destes fundos informou impacto referente à inadimplência de 0,38% e 1,50% do NOI de cada shopping respectivamente. Ponderando estes dados pela participação do HGBS em cada um destes fundos, e partindo-se de uma projeção nossa de NOI para cada ativo, estimamos um impacto adicional de R\$ 0,01 / cota do HGBS.*

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 / cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2023, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de março de 2023, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro de 2023.

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.

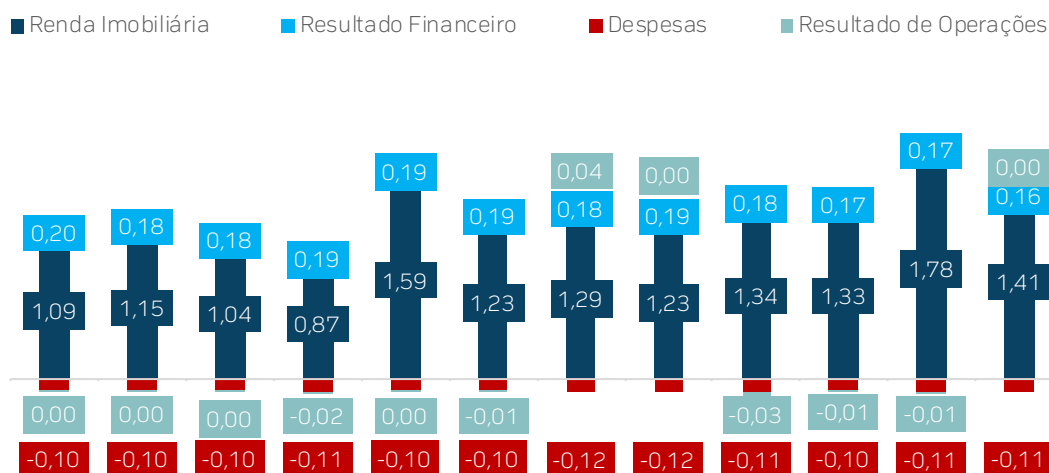
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	fev-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	14.087.444	1,41	31.860.981	1,59
Imóveis	11.029.124	1,10	24.833.013	1,24
FII's Estratégicos - Rendimento	3.058.320	0,31	7.027.969	0,35
Outras Receitas	1.603.488	0,16	3.306.411	0,17
FII's Líquidos - Rendimento	1.297.992	0,13	2.700.641	0,14
CRI	212.645	0,02	425.290	0,02
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	92.851	0,01	180.480	0,01
Total de Despesas	(1.058.217)	(0,11)	(2.180.368)	(0,11)
Resultado Operacional	14.632.715	1,46	32.987.024	1,65
Lucro Operações	-	-	(146.083)	(0,01)
Imóveis	-	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	(146.000)	(0,01)
IR Ganho FII's	-	-	(83)	(0,00)
Resultado HGBS11	14.632.715	1,46	32.840.941	1,64
Rendimento HGBS11	14.000.000	1,40	28.000.000	1,40

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)



	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Média
Resultado Total	1,19	1,23	1,13	0,95	1,68	1,31	1,40	1,30	1,37	1,39	1,82	1,46	1,35
Rendimento	1,15	1,20	1,25	1,40	1,30	1,30	1,35	1,35	1,40	1,40	1,40	1,40	1,33
Resultado Acumulado	1,72	1,75	1,62	1,17	1,55	1,57	1,62	1,57	1,54	1,54	1,96	2,02	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, indicamos o patamar de rendimentos mensal médio para o primeiro semestre de 2023 em R\$ 1,40 / cota.

Durante o ano de 2022, o rendimento mensal médio distribuído pelo Fundo foi de R\$ 1,28 / cota, sendo uma média de R\$ 1,22 no primeiro semestre e de R\$ 1,35 no segundo semestre. Desta forma, o patamar indicado de rendimentos mensal médio R\$ 1,40 / cota, representa um crescimento de 15,1% em comparação ao que foi distribuído no primeiro semestre do ano anterior.

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.

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\$ 181,62**.

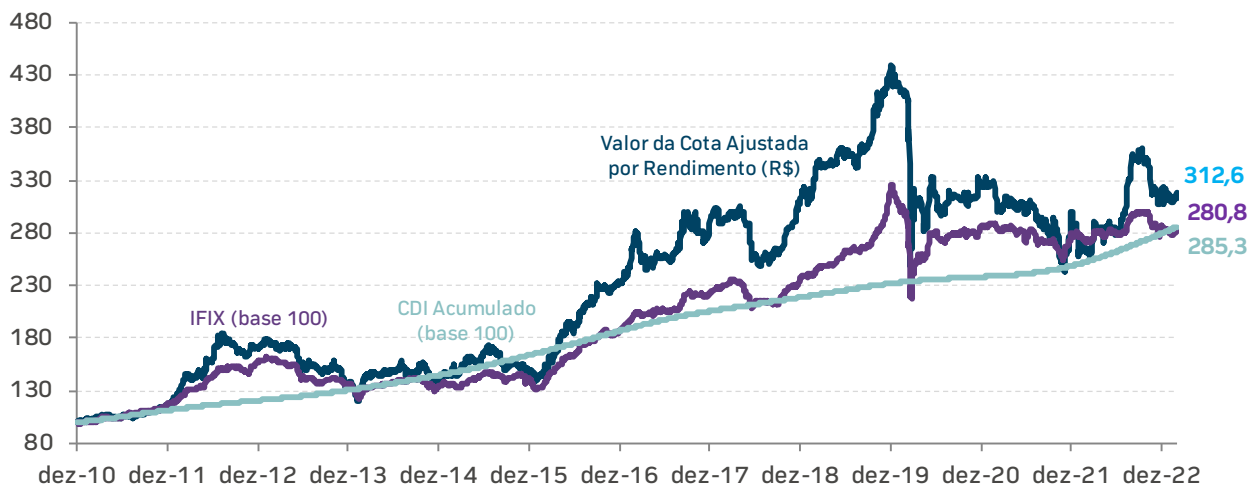
Hedge Brasil Shopping FII	fev/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	184,00	190,14	167,59	100,00
Renda Acumulada	0,76%	1,47%	9,34%	224,45%
Ganho de Capital Líquido	-1,29%	-4,48%	6,70%	65,30%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,53%	-3,03%	16,77%	899,05%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-7,23%	-17,62%	16,84%	15,25%
% CDI Líquido	-	-	153%	358%
Retorno Total Bruto	-0,5%	-3,0%	17,7%	306,1%
IFIX	-0,5%	-2,0%	2,2%	180,8%¹
% IFIX	-	-	800%	117,6%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.

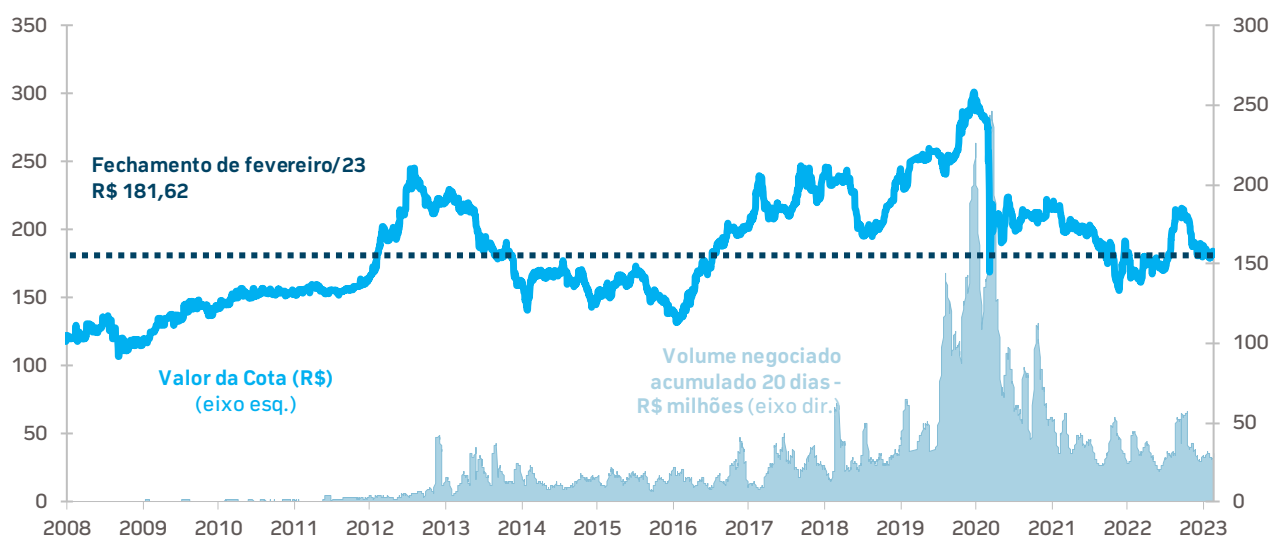


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 181,62**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,82 bilhão. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 22,0% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 414,2 milhões.

Negociação B3	fev/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	26,0	59,7	414,2
Giro (em % do total de cotas)	1,4%	3,3%	22,0%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

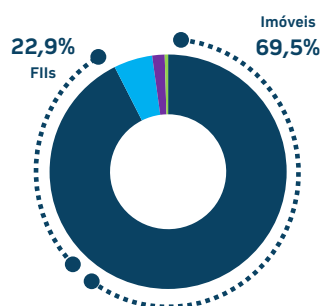
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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)

92,4% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 7,6% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

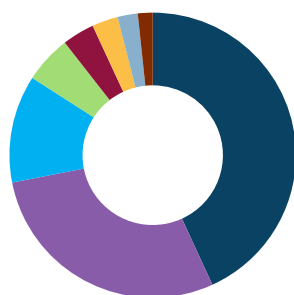


Estratégicos	92,4%
FIs Líquidos	5,2%
CRIs	1,7%
Fundos RF	0,7%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



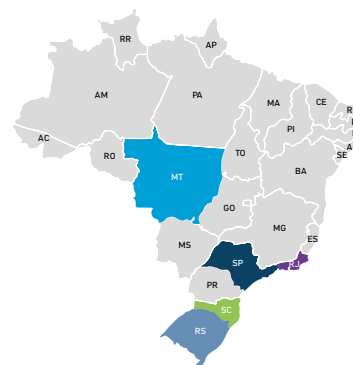
DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



Aliansce Sonae + brMalls	43%
AD Shopping	29%
Lumine	12%
Iguatemi	5%
Plena Malls	4%
SYN	3%
HBR	2%
Soul Malls	2%

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 87% 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.

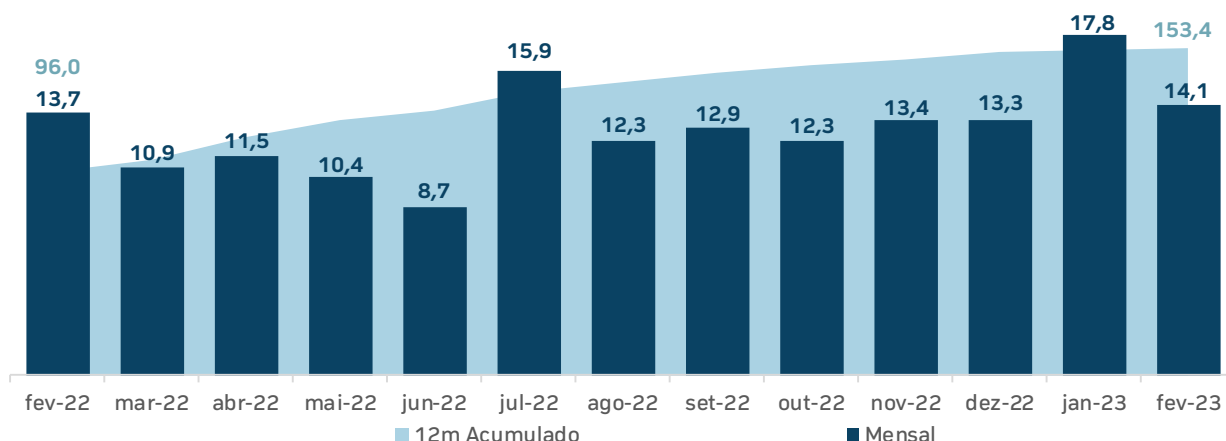
São Paulo	87%
Rio Grande do Sul	5%
Santa Catarina	4%
Rio de Janeiro	2%
Mato Grosso	2%



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

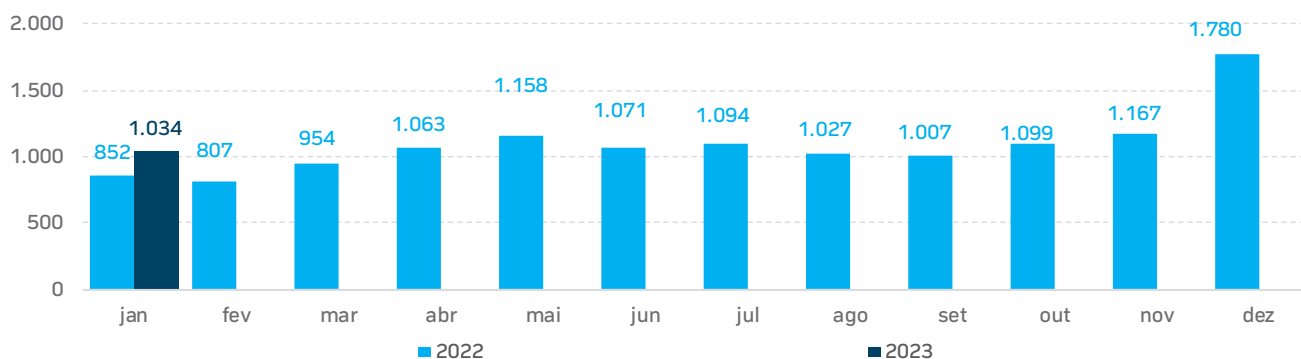
A seguir, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 15 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque e Grand Plaza, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos. Neste relatório, temos a inclusão dos resultados e indicadores do Shopping Jardim Sul, cujo fundo JRDM11 passou a ser administrado e gerido pela Hedge.

Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem as informações de 2023 comparadas ao ano de 2022.

Para o histórico completo a partir de 2019, e análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

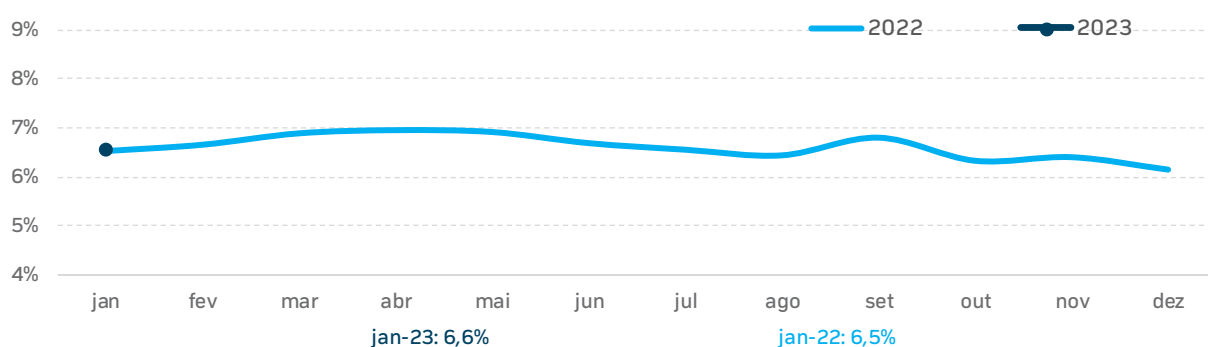
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

As vendas/m² do Fundo apresentaram crescimento de 21,4% em relação a janeiro de 2022. Considerando o portfólio atual vs. ano anterior, observaríamos um crescimento de 20,2% neste indicador no período. Os principais destaques de vendas/m² em janeiro de 2023, quando comparados com janeiro de 2022, foram: Novo Hamburgo (+29,7%), Parque Dom Pedro (27,6%), Villa Lobos (27,0%) e Tivoli (26,7%).



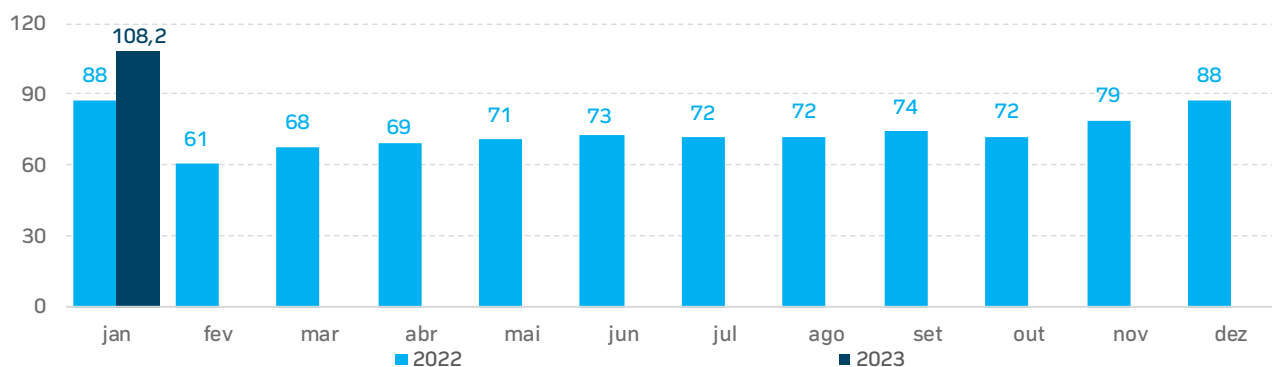
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,6% vs. 6,1% no mês anterior.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 108,2/m² em janeiro, um crescimento de 23,3% em relação a janeiro de 2022.



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 janeiro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 12,4% superior ao realizado em janeiro de 2022.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87%	29,9 mil m ²	169	1992	AD Shopping

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

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

www.shoppingpenha.com.br

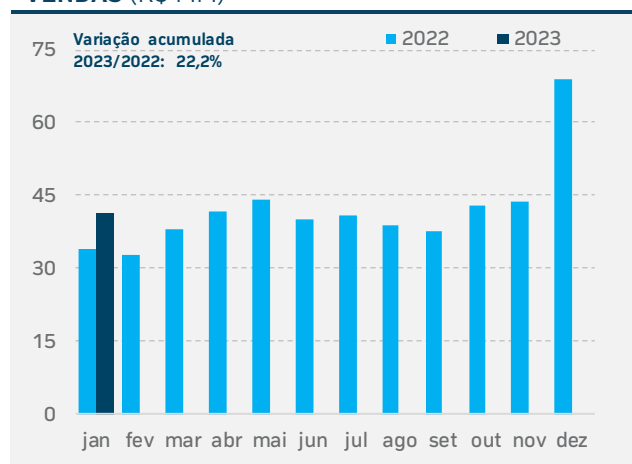


Fotos: Maurício Moreno

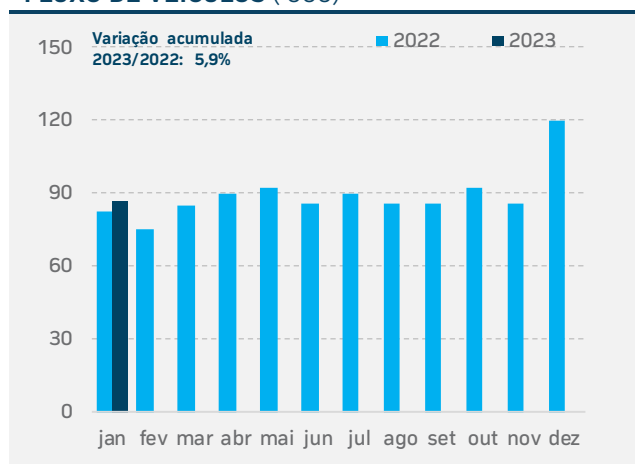
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.332.800	2.062.005	13%	2.332.800	2.062.005	13%
Aluguel complementar	453.137	469.712	-4%	453.137	469.712	-4%
Aluguel quiosques/stands	404.568	421.909	-4%	404.568	421.909	-4%
Outras receitas	20.800	20.661	1%	20.800	20.661	1%
Receitas totais	3.211.305	2.974.286	8%	3.211.305	2.974.286	8%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(136.722)	(133.526)	2%	(136.722)	(133.526)	2%
Outras despesas	(243.527)	(240.264)	1%	(243.527)	(240.264)	1%
Despesas totais	(380.249)	(373.790)	2%	(380.249)	(373.790)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.831.056	2.600.497	9%	2.831.056	2.600.497	9%
Resultado estacionamento	574.593	430.626	33%	574.593	430.626	33%
NOI + estacionamento	3.405.650	3.031.122	12%	3.405.650	3.031.122	12%
Benfeitorias	(11.403)	(33.779)	-66%	(11.403)	(33.779)	-66%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.394.247	2.997.343	13%	3.394.247	2.997.343	13%

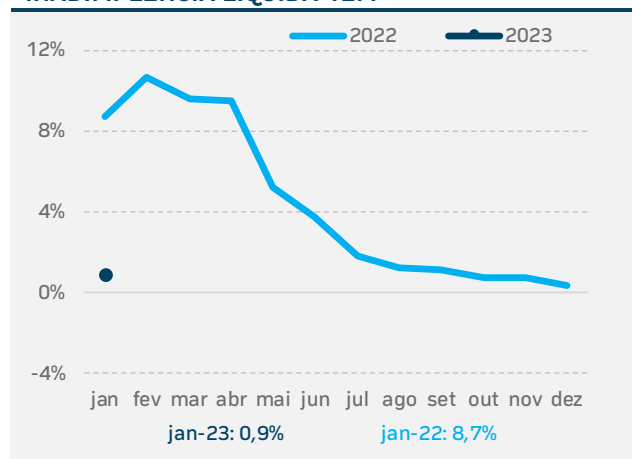
VENDAS (R\$ MM)



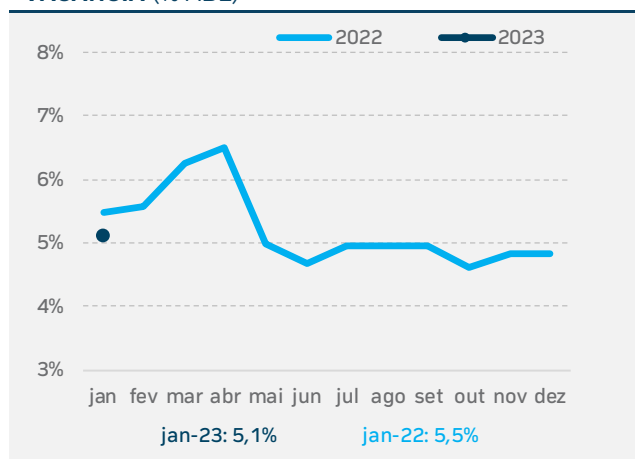
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 20,4% em relação a janeiro de 2022. A vacância no mês ficou em 13,6% vs. 11,0% em função das saídas da Fast Shop, Piticas e Akkar.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m ²	173	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

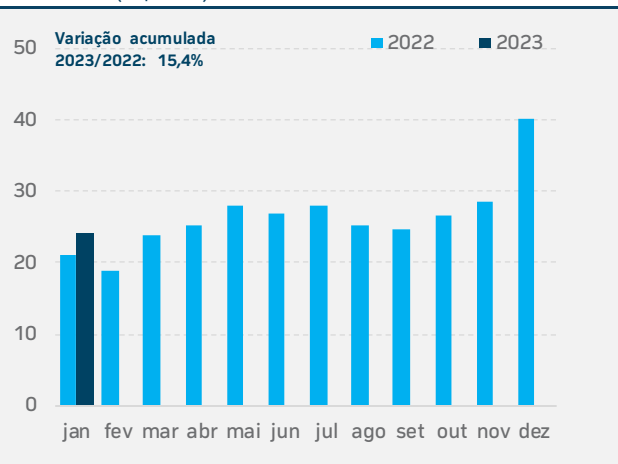


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

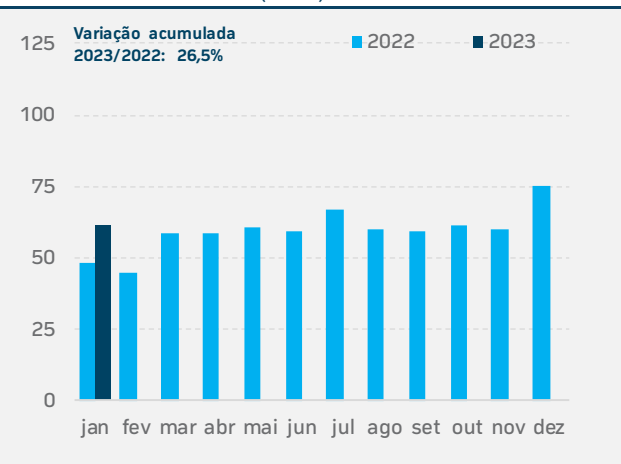
SHOPPING WEST PLAZA (12% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Varição vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.053.276	1.277.045	61%	2.053.276	1.277.045	61%
Aluguel complementar	348.927	464.167	-25%	348.927	464.167	-25%
Aluguel quiosques/stands	262.219	370.409	-29%	262.219	370.409	-29%
Outras receitas	15.172	2.366	-	15.172	2.366	541%
Receitas totais	2.679.595	2.113.987	27%	2.679.595	2.113.987	27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(305.361)	(186.017)	64%	(305.361)	(186.017)	64%
Outras despesas	(315.376)	(116.385)	171%	(315.376)	(116.385)	171%
Despesas totais	(620.737)	(302.402)	105%	(620.737)	(302.402)	105%
Resultado operacional (NOI)	2.058.859	1.811.585	14%	2.058.859	1.811.585	14%
Resultado estacionamento	531.673	340.428	56%	531.673	340.428	56%
NOI + estacionamento	2.590.531	2.152.013	20%	2.590.531	2.152.013	20%
Benfeitorias	(252.522)	-	-	(252.522)	-	-
Resultado não operacional	(475.342)	-	-	(475.342)	-	-
Fluxo de caixa total	1.862.667	2.152.013	-13%	1.862.667	2.152.013	-13%

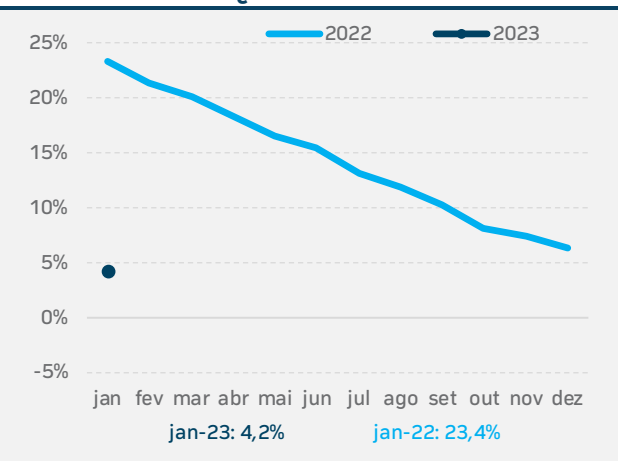
VENDAS (R\$ MM)



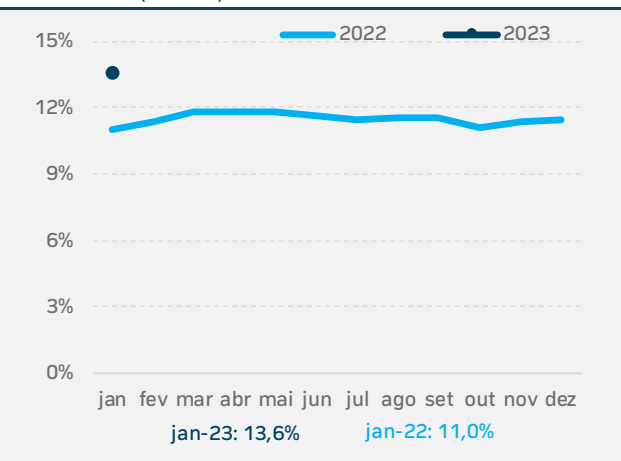
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Em relação a janeiro-22, o resultado operacional apresentou crescimento de 28,8%.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
20%	42,0 mil m ²	217	2011	Aliansce Sonae + 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

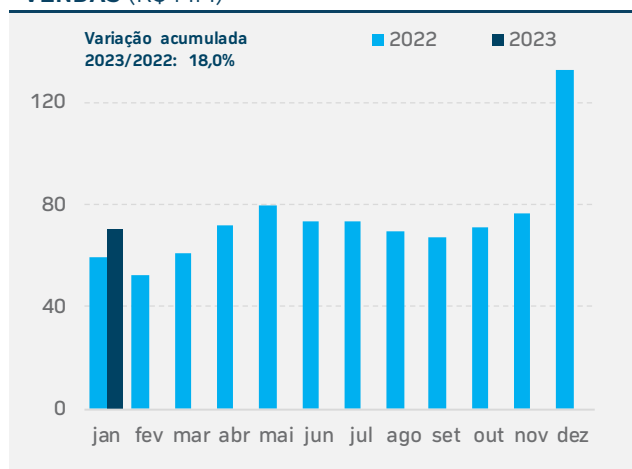


Fotos: Maurício Moreno.

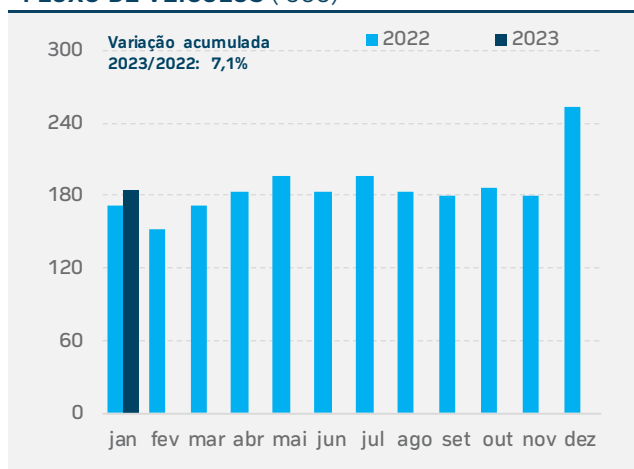
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	7.148.325	5.732.549	25%	7.148.325	5.732.549	25%
Aluguel complementar	1.108.117	913.366	21%	1.108.117	913.366	21%
Aluguel quiosques/stands	708.479	692.204	2%	708.479	692.204	2%
Outras receitas	78.624	49.582	59%	78.624	49.582	59%
Receitas totais	9.043.546	7.387.701	22%	9.043.546	7.387.701	22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	145.732	(175.610)	-	145.732	(175.610)	-
Outras despesas	(1.706.937)	(1.681.487)	2%	(1.706.937)	(1.681.487)	2%
Despesas totais	(1.561.205)	(1.857.097)	-16%	(1.561.205)	(1.857.097)	-16%
Resultado operacional (NOI)	7.482.340	5.530.604	35%	7.482.340	5.530.604	35%
Resultado estacionamento	1.883.469	1.743.633	8%	1.883.469	1.743.633	8%
NOI + estacionamento	9.365.810	7.274.237	29%	9.365.810	7.274.237	29%
Benfeitorias	(3.179)	(29.703)	-89%	(3.179)	(29.703)	-89%
Resultado não operacional	(88.825)	44.059	-	(88.825)	44.059	-
Fluxo de caixa total	9.273.806	7.288.594	27%	9.273.806	7.288.594	27%

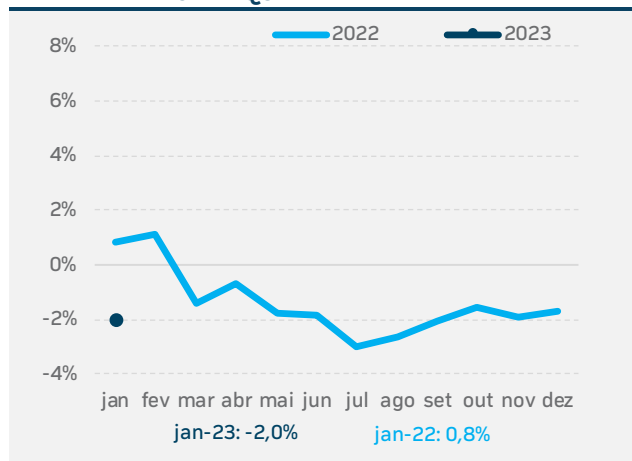
VENDAS (R\$ MM)



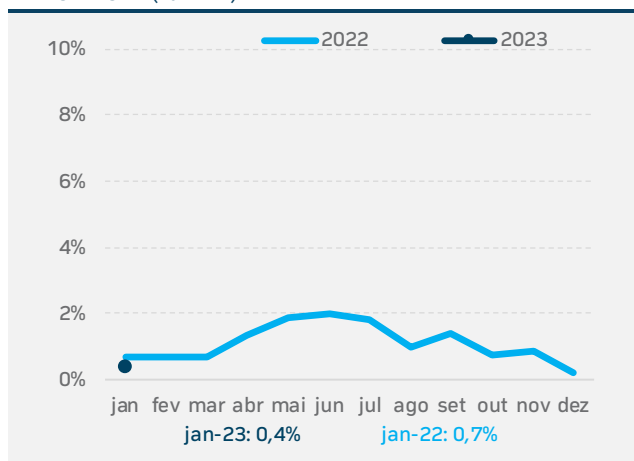
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 14,5% quando comparado ao mesmo mês de 2022.

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

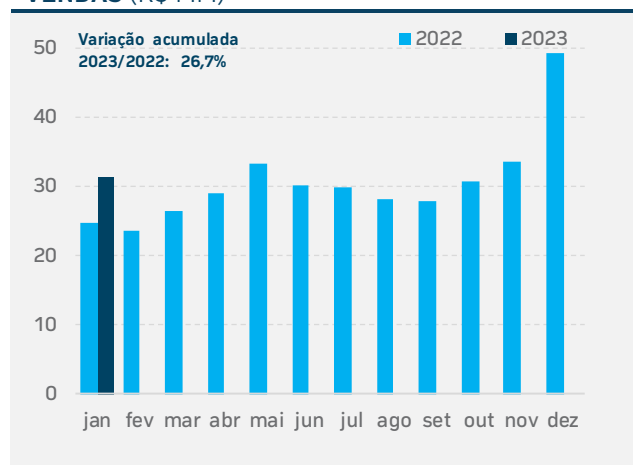


Fotos: Maurício Moreno

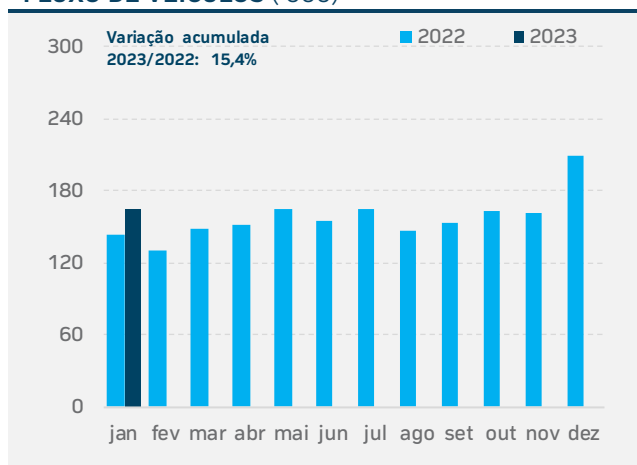
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Varição vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.668.393	1.314.997	27%	1.668.393	1.314.997	27%
Aluguel complementar	454.255	508.625	-11%	454.255	508.625	-11%
Aluguel quiosques/stands	229.526	227.642	1%	229.526	227.642	1%
Outras receitas	49.264	33.490	47%	49.264	33.490	47%
Receitas totais	2.401.438	2.084.753	15%	2.401.438	2.084.753	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(28.135)	(43.176)	-35%	(28.135)	(43.176)	-35%
Outras despesas	(234.728)	(167.270)	40%	(234.728)	(167.270)	40%
Despesas totais	(262.863)	(210.446)	25%	(262.863)	(210.446)	25%
Resultado operacional (NOI)	2.138.575	1.874.308	14%	2.138.575	1.874.308	14%
Resultado estacionamento	520.493	448.350	16%	520.493	448.350	16%
NOI + estacionamento	2.659.068	2.322.658	14%	2.659.068	2.322.658	14%
Benfeitorias	(15.788)	(305.382)	-95%	(15.788)	(305.382)	-95%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.643.280	2.017.276	31%	2.643.280	2.017.276	31%

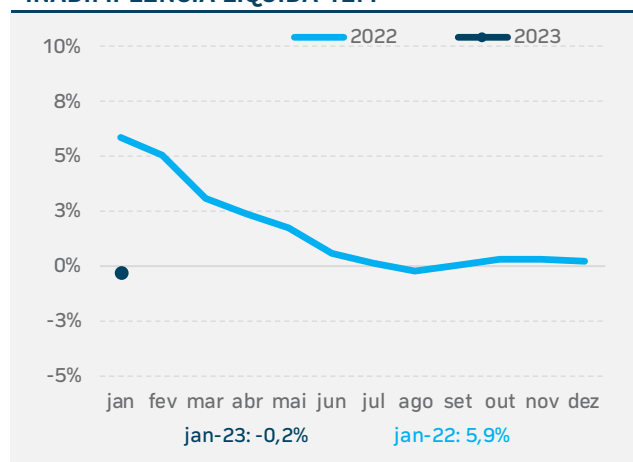
VENDAS (R\$ MM)



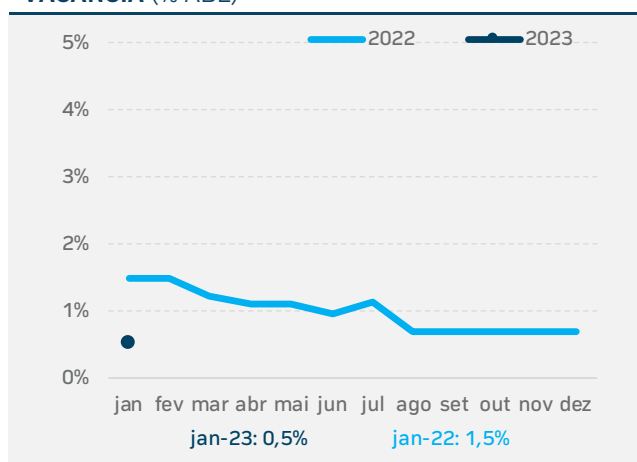
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o resultado operacional do empreendimento apresentou crescimento de 33,3% quando comparado ao mesmo mês de 2022.

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

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

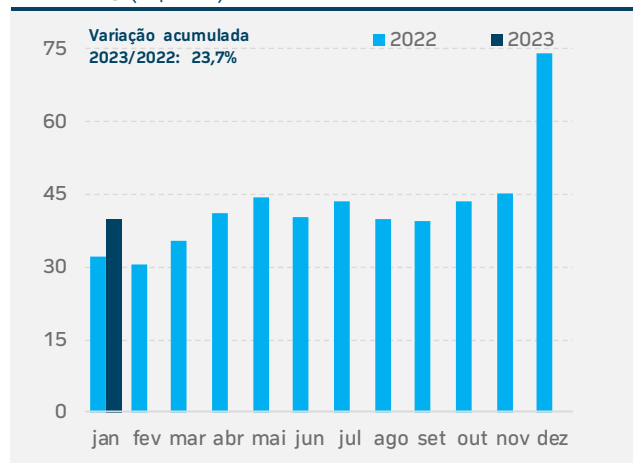


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

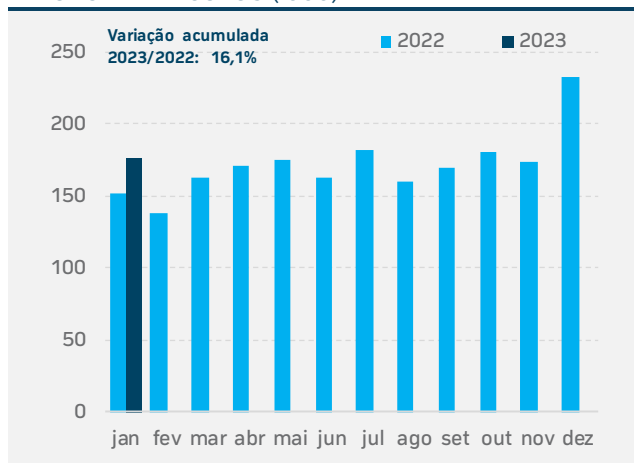
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.207.603	2.291.363	40%	3.207.603	2.291.363	40%
Aluguel complementar	495.069	368.080	35%	495.069	368.080	35%
Aluguel quiosques/stands	366.767	391.054	-6%	366.767	391.054	-6%
Outras receitas	21.629	15.421	40%	21.629	15.421	40%
Receitas totais	4.091.069	3.065.918	33%	4.091.069	3.065.918	33%
Encargos de lojas vagas e contratuais	213	(105.471)	-	213	(105.471)	-
Outras despesas	(579.638)	(462.734)	25%	(579.638)	(462.734)	25%
Despesas totais	(579.425)	(568.204)	2%	(579.425)	(568.204)	2%
Resultado operacional (NOI)	3.511.644	2.497.714	41%	3.511.644	2.497.714	41%
Resultado estacionamento	1.307.904	1.117.481	17%	1.307.904	1.117.481	17%
NOI + estacionamento	4.819.548	3.615.195	33%	4.819.548	3.615.195	33%
Benfeitorias	(36.059)	(48.290)	-25%	(36.059)	(48.290)	-25%
Resultado não operacional	30.474	(65.653)	-	30.474	(65.653)	-
Fluxo de caixa total	4.813.963	3.501.252	37%	4.813.963	3.501.252	37%

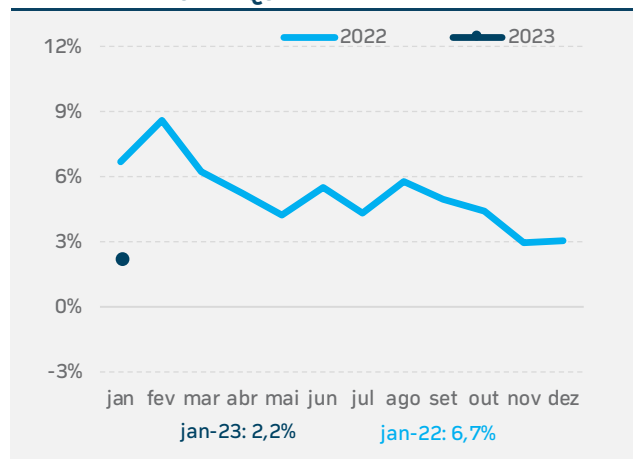
VENDAS (R\$ MM)



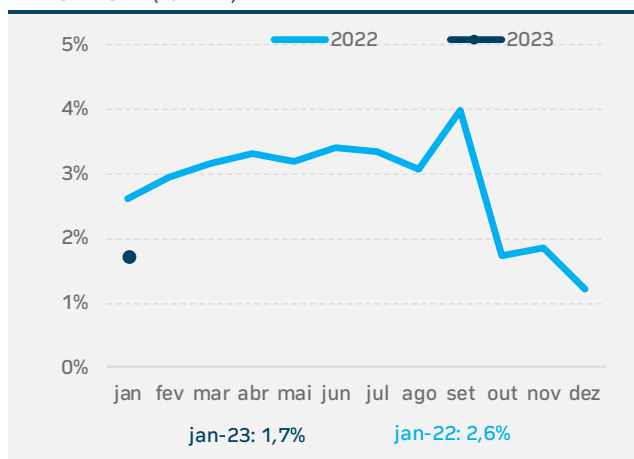
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o resultado do shopping ficou 27,3% acima do realizado em janeiro de 2022.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	28,2 mil m ²	217	2000	Aliansce Sonae + brMalls

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

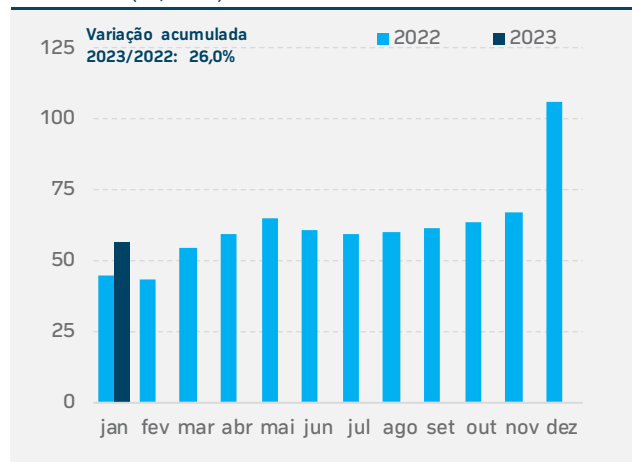


Fotos: Maurício Moreno.

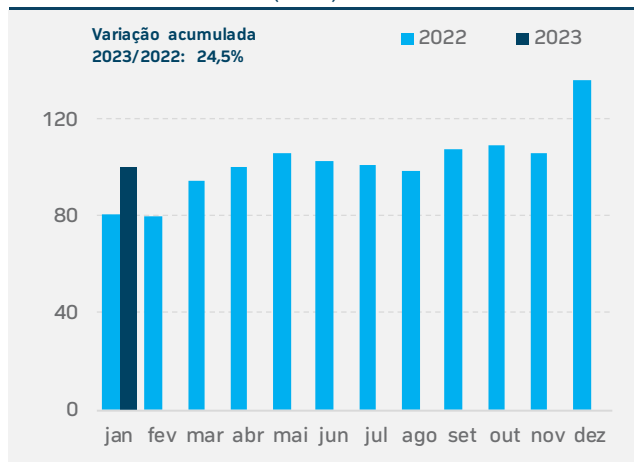
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	6.750.079	5.056.679	33%	6.750.079	5.056.679	33%
Aluguel complementar	1.209.806	598.843	102%	1.209.806	598.843	102%
Aluguel quiosques/stands	765.839	596.153	28%	765.839	596.153	28%
Outras receitas	215.496	96.281	124%	215.496	96.281	124%
Receitas totais	8.941.220	6.347.956	41%	8.941.220	6.347.956	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	34.271	(49.783)	-	34.271	(49.783)	-
Outras despesas	(1.000.080)	(273.215)	266%	(1.000.080)	(273.215)	266%
Despesas totais	(965.809)	(322.998)	199%	(965.809)	(322.998)	199%
Resultado operacional (NOI)	7.975.411	6.024.958	32%	7.975.411	6.024.958	32%
Resultado estacionamento	1.645.985	1.533.972	7%	1.645.985	1.533.972	7%
NOI + estacionamento	9.621.396	7.558.930	27%	9.621.396	7.558.930	27%
Benfeitorias	(1.749.080)	(230.080)	660%	(1.749.080)	(230.080)	660%
Resultado não operacional	28.884	100.611	-71%	28.884	100.611	-71%
Fluxo de caixa total	7.901.200	7.429.461	6%	7.901.200	7.429.461	6%

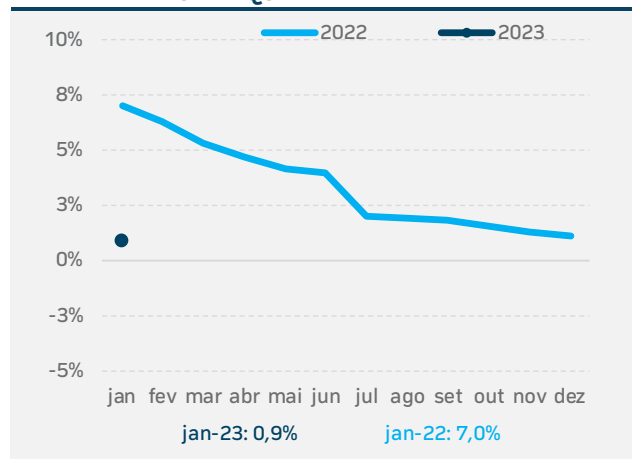
VENDAS (R\$ MM)



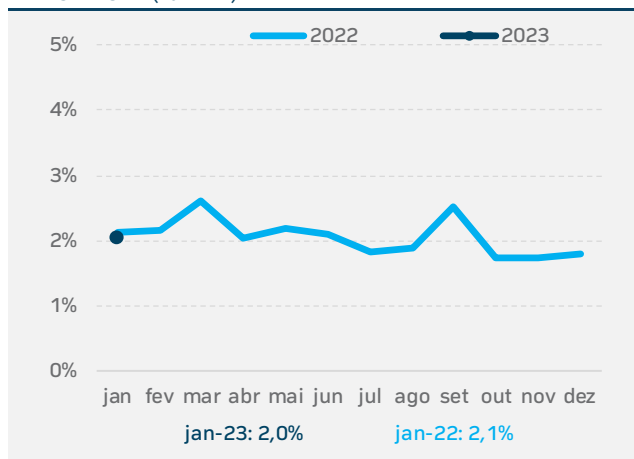
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o resultado do outlet ficou 18,0% acima do observado em janeiro de 2022.

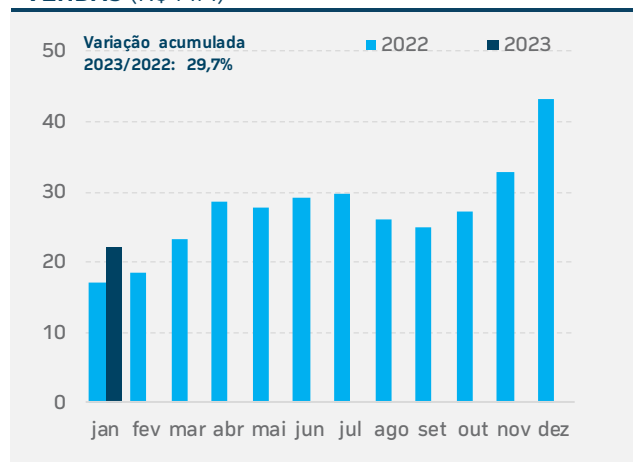
PARTICIPAÇÃO 49%	ABL TOTAL 20,1 mil m ²	OPERAÇÕES 92	INAUGURAÇÃO 2013	OPERADOR Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



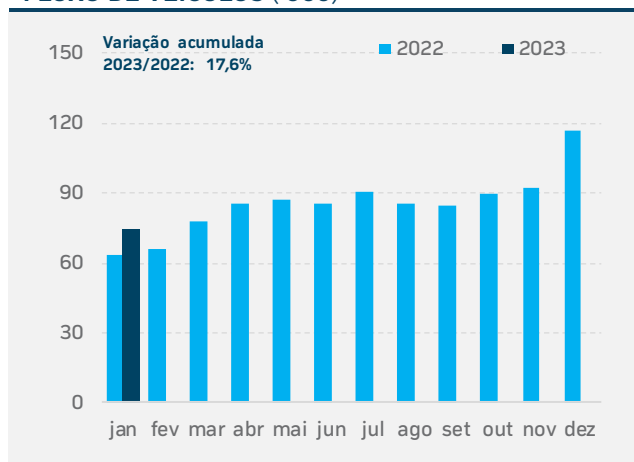
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.491.616	1.125.977	32%	1.491.616	1.125.977	32%
Aluguel complementar	764.728	723.448	6%	764.728	723.448	6%
Aluguel quiosques/stands	127.525	62.348	105%	127.525	62.348	105%
Outras receitas	6.478	5.232	24%	6.478	5.232	24%
Receitas totais	2.390.347	1.917.005	25%	2.390.347	1.917.005	25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.348)	(15.900)	229%	(52.348)	(15.900)	229%
Outras despesas	(264.457)	(143.961)	84%	(264.457)	(143.961)	84%
Despesas totais	(316.805)	(159.861)	98%	(316.805)	(159.861)	98%
Resultado operacional (NOI)	2.073.542	1.757.144	18%	2.073.542	1.757.144	18%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	2.073.542	1.757.144	18%	2.073.542	1.757.144	18%
Benfeitorias	(156.898)	(57.505)	173%	(156.898)	(57.505)	173%
Resultado não operacional	3.617	2.621	38%	3.617	2.621	38%
Fluxo de caixa total	1.920.262	1.702.261	13%	1.920.262	1.702.261	13%

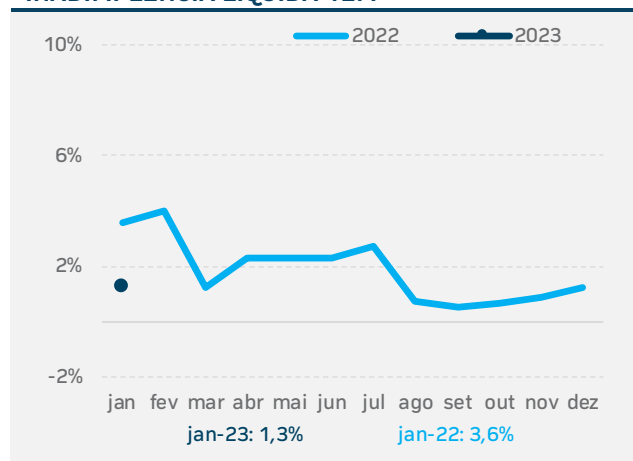
VENDAS (R\$ MM)



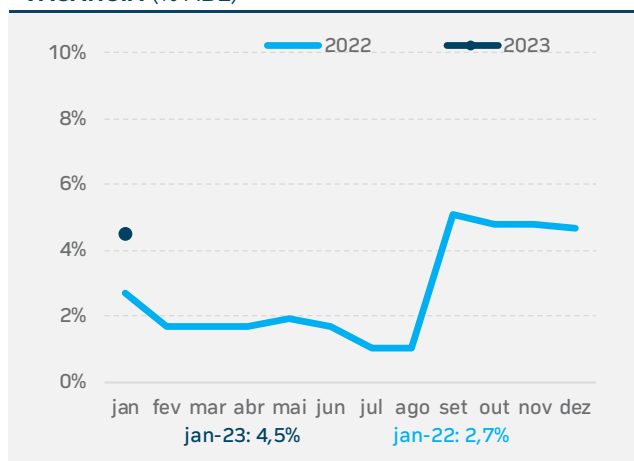
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o shopping apresentou resultado 2,3% superior ao realizado em jan-22. Destacamos que em janeiro 2022 foi recebida a primeira parcela do CDU referente à comercialização do estacionamento. Excluindo este feito o crescimento seria de 13,3%.

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

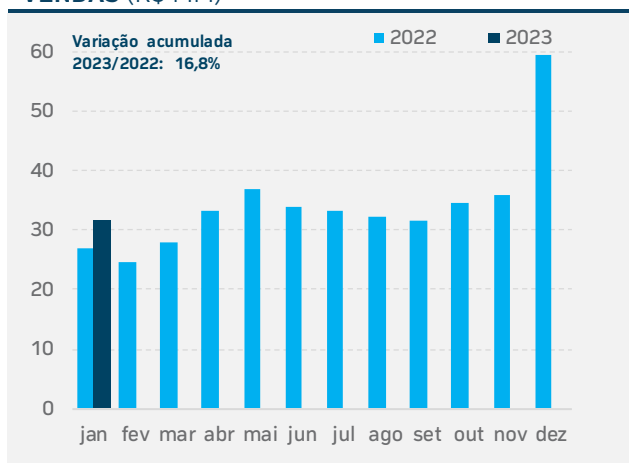


Fotos: Maurício Moreno.

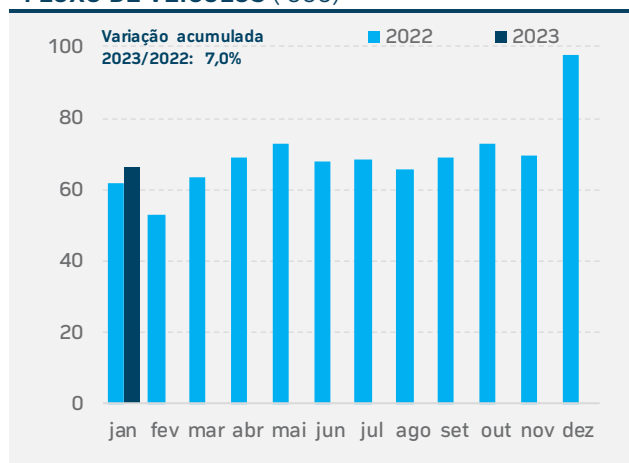
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.306.042	2.975.047	11%	3.306.042	2.975.047	11%
Aluguel complementar	211.144	251.498	-16%	211.144	251.498	-16%
Aluguel quiosques/stands	352.542	389.723	-10%	352.542	389.723	-10%
Outras receitas	36.436	379.116	-90%	36.436	379.116	-90%
Receitas totais	3.906.163	3.995.383	-2%	3.906.163	3.995.383	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.379)	(59.706)	-12%	(52.379)	(59.706)	-12%
Outras despesas	(279.092)	(343.593)	-19%	(279.092)	(343.593)	-19%
Despesas totais	(331.471)	(403.299)	-18%	(331.471)	(403.299)	-18%
Resultado operacional (NOI)	3.574.692	3.592.084	0%	3.574.692	3.592.084	0%
Resultado estacionamento	384.552	278.745	38%	384.552	278.745	38%
NOI + estacionamento	3.959.244	3.870.829	2%	3.959.244	3.870.829	2%
Benfeitorias	-	(669.200)	-100%	-	(669.200)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	3.959.244	3.201.629	24%	3.959.244	3.201.629	24%

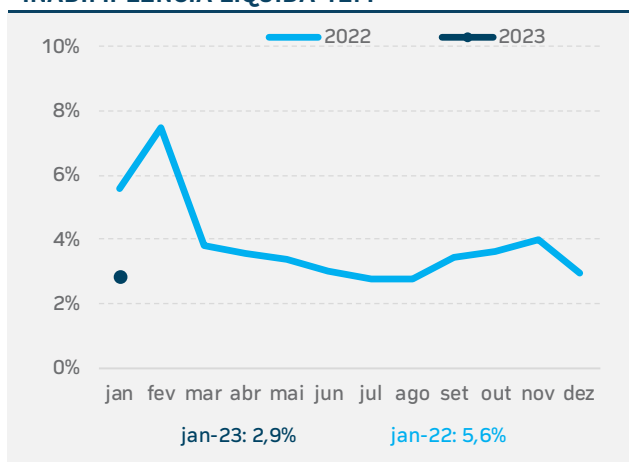
VENDAS (R\$ MM)



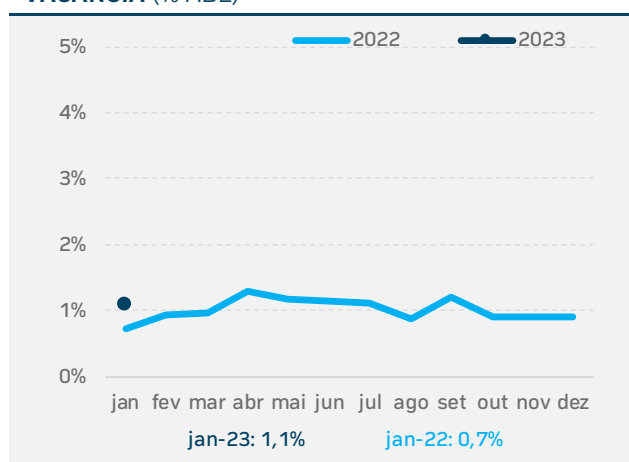
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o shopping apresentou resultado 4,8% superior ao realizado em jan-22. Em janeiro, observamos um aumento significativo na vacância do Santana em função de uma alteração no critério de contabilização de lojas temporárias e área de reserva técnica por parte da administradora do shopping. Com isso a ABL vaga do Santana aumentou em 2.167 m². Excluindo este efeito, a vacância do shopping seria de 4,6% em janeiro.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	26,6 mil m ²	165	2007	Aliansce Sonae + brMalls

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

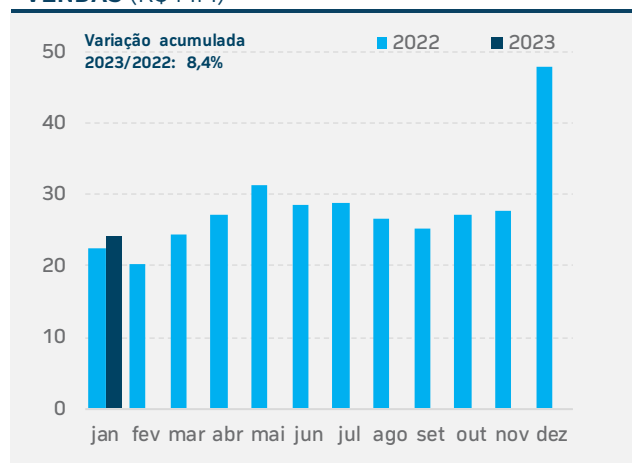


Fotos: Maurício Moreno.

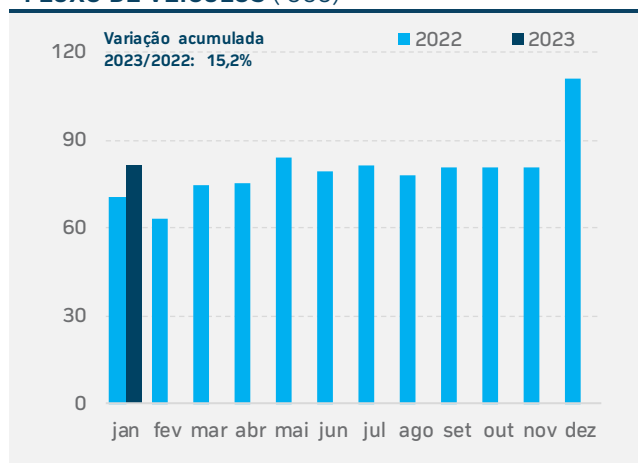
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.007.001	1.749.742	15%	2.007.001	1.749.742	15%
Aluguel complementar	360.465	594.769	-39%	360.465	594.769	-39%
Aluguel quiosques/stands	493.394	539.015	-8%	493.394	539.015	-8%
Outras receitas	9.049	10.747	-16%	9.049	10.747	-16%
Receitas totais	2.869.909	2.894.273	-1%	2.869.909	2.894.273	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(266.343)	(196.743)	35%	(266.343)	(196.743)	35%
Outras despesas	(397.946)	(299.041)	33%	(397.946)	(299.041)	33%
Despesas totais	(664.289)	(495.784)	34%	(664.289)	(495.784)	34%
Resultado operacional (NOI)	2.205.619	2.398.489	-8%	2.205.619	2.398.489	-8%
Resultado estacionamento	1.053.754	711.463	48%	1.053.754	711.463	48%
NOI + estacionamento	3.259.373	3.109.952	5%	3.259.373	3.109.952	5%
Benfeitorias	(118.457)	(28.736)	312%	(118.457)	(28.736)	312%
Resultado não operacional	(156.540)	8.515	-	(156.540)	8.515	-
Fluxo de caixa total	2.984.376	3.089.730	-3%	2.984.376	3.089.730	-3%

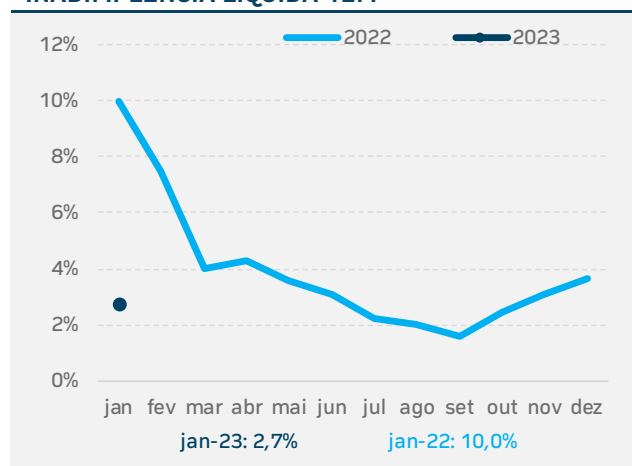
VENDAS (R\$ MM)



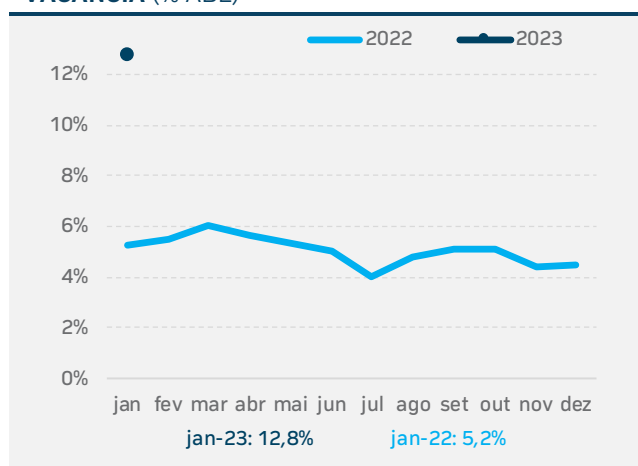
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 10,1% vs. jan-22.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	24,6 mil m ²	130	2000	HBR Realty

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

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

www.suzanoshopping.com.br

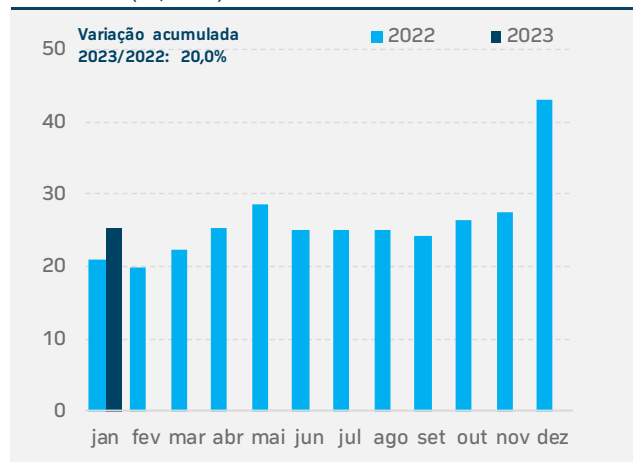


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

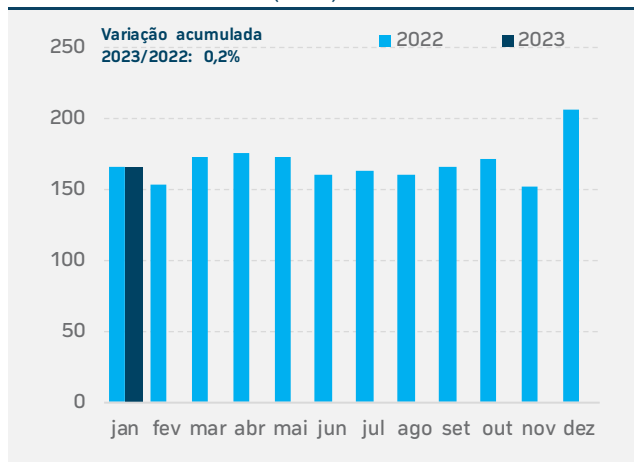
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Varição vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.230.923	1.847.629	21%	2.230.923	1.847.629	21%
Aluguel complementar	243.782	233.734	4%	243.782	233.734	4%
Aluguel quiosques/stands	307.164	304.167	1%	307.164	304.167	1%
Outras receitas	91.897	171.091	-46%	91.897	171.091	-46%
Receitas totais	2.873.766	2.556.621	12%	2.873.766	2.556.621	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(10.022)	-100%	-	(10.022)	-100%
Outras despesas	(249.440)	(208.408)	20%	(249.440)	(208.408)	20%
Despesas totais	(249.440)	(218.430)	14%	(249.440)	(218.430)	14%
Resultado operacional (NOI)	2.624.325	2.338.191	12%	2.624.325	2.338.191	12%
Resultado estacionamento	362.496	374.969	-3%	362.496	374.969	-3%
NOI + estacionamento	2.986.821	2.713.161	10%	2.986.821	2.713.161	10%
Benfeitorias	(775.631)	(335.010)	132%	(775.631)	(335.010)	132%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.211.190	2.378.150	-7%	2.211.190	2.378.150	-7%

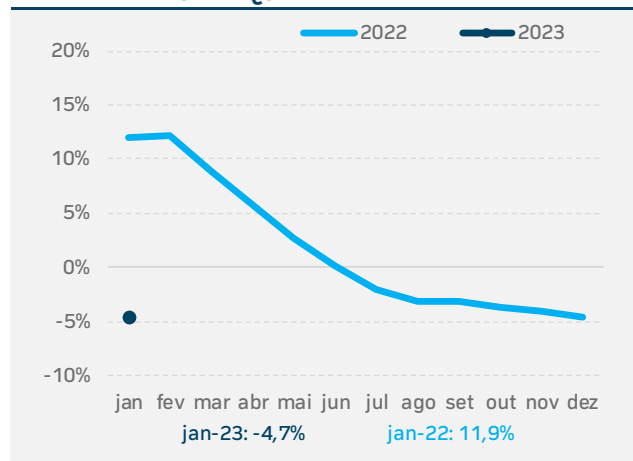
VENDAS (R\$ MM)



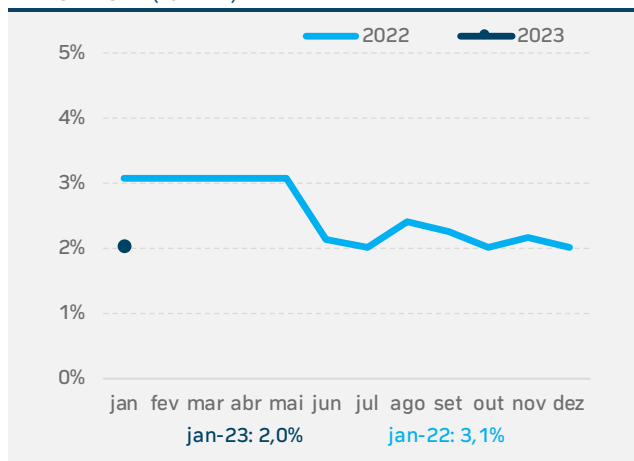
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 79 mil.

PARTICIPAÇÃO 54%	ABL TOTAL 26,3 mil m ²	OPERAÇÕES 193	INAUGURAÇÃO 1989	OPERADOR Soul Malls
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	------------------------

Principais Operações: Body Tech, Cinemark, Vivara, Track & field, Le Lis Blanc, John John, Dudalina, Brookfield, Avenida, Animale, Osklen, Calvin Klein, Paris 6.

Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT

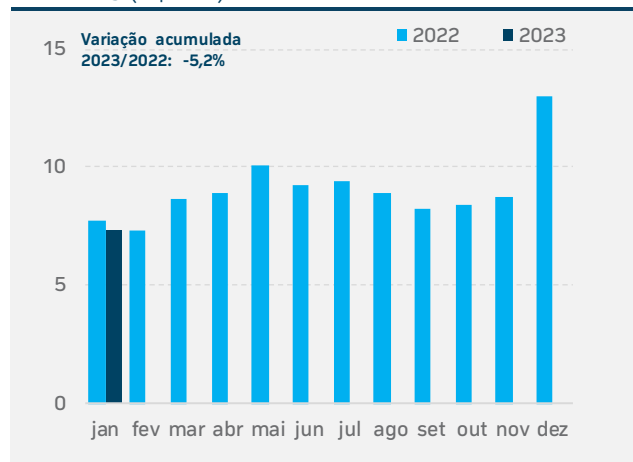
www.goiabeirasshopping.com.br



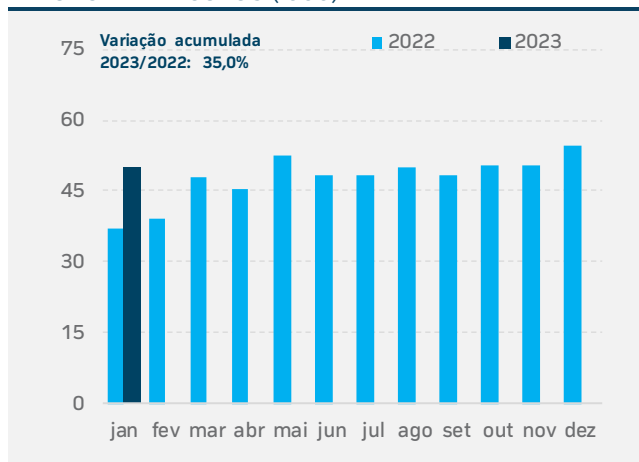
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Varição vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	487.856	385.688	26%	487.856	385.688	26%
Aluguel complementar	143.020	139.649	2%	143.020	139.649	2%
Aluguel quiosques/stands	198.895	48.847	307%	198.895	48.847	307%
Outras receitas	(9.051)	121	-	(9.051)	121	-
Receitas totais	820.720	574.306	43%	820.720	574.306	43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(710.072)	(725.119)	-2%	(710.072)	(725.119)	-2%
Outras despesas	(34.297)	(50.605)	-32%	(34.297)	(50.605)	-32%
Despesas totais	(744.369)	(775.724)	-4%	(744.369)	(775.724)	-4%
Resultado operacional (NOI)	76.351	(201.418)	-	76.351	(201.418)	-
Resultado estacionamento	3.027	2.236	35%	3.027	2.236	35%
NOI + estacionamento	79.378	(199.183)	-	79.378	(199.183)	-
Benfeitorias	(34.675)	-	-	(34.675)	-	-
Resultado não operacional	-	(4.289)	na	-	(4.289)	na
Fluxo de caixa total	44.703	(203.472)	-	44.703	(203.472)	-

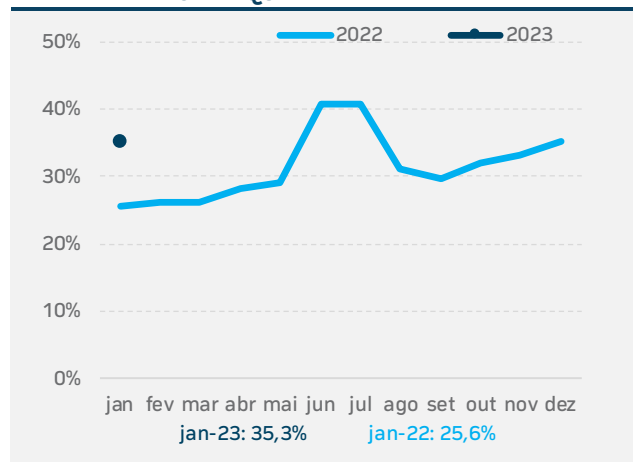
VENDAS (R\$ MM)



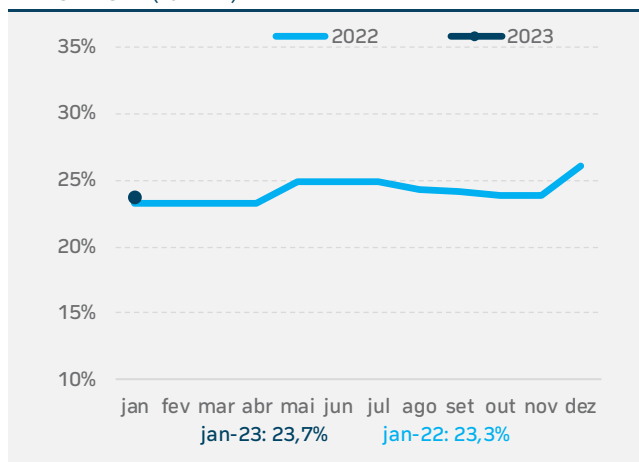
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

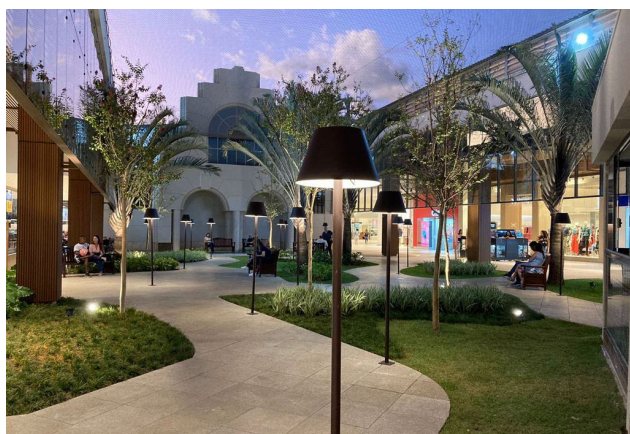
Em janeiro, observamos uma queda no fluxo de veículos de 21% vs. janeiro de 2022, em função do início da cobrança de estacionamento em abril de 2022.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	98	1993	Aliance Sonae + brMalls

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

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

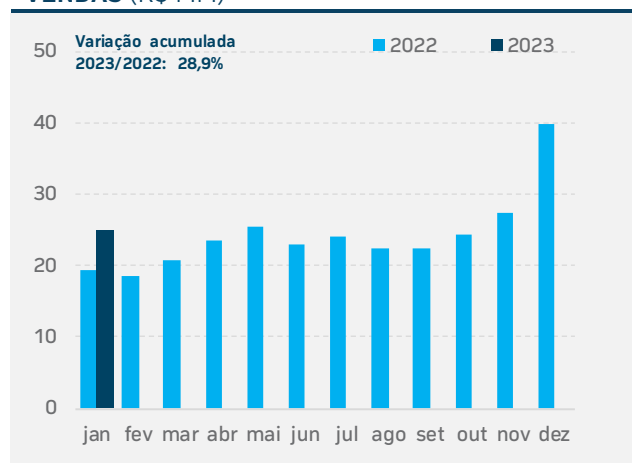
www.francashopping.com.br



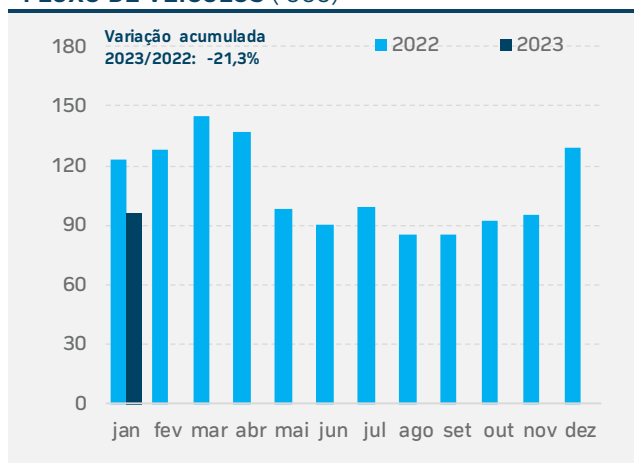
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jan-23	Realizado jan-22	Variação vs. jan-22	Acum. jan-23	Acum. jan-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.257.829	1.360.188	-8%	1.257.829	1.360.188	-8%
Aluguel complementar	584.618	365.193	60%	584.618	365.193	60%
Aluguel quiosques/stands	205.759	-	-	205.759	-	-
Outras receitas	7.020	56.598	-	7.020	56.598	-
Receitas totais	2.055.226	1.781.979	15%	2.055.226	1.781.979	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.810)	-	-	(1.810)	-	-
Outras despesas	(353.684)	(364.658)	-3%	(353.684)	(364.658)	-3%
Despesas totais	(355.495)	(364.658)	-3%	(355.495)	(364.658)	-3%
Resultado operacional (NOI)	1.699.731	1.417.321	20%	1.699.731	1.417.321	20%
Resultado estacionamento	181.634	-	-	181.634	-	-
NOI + estacionamento	1.881.366	1.417.321	33%	1.881.366	1.417.321	33%
Benfeitorias	(362.553)	(41.067)	783%	(362.553)	(41.067)	783%
Resultado não operacional	72.386	-	-	72.386	-	-
Fluxo de caixa total	1.591.199	1.376.254	16%	1.591.199	1.376.254	16%

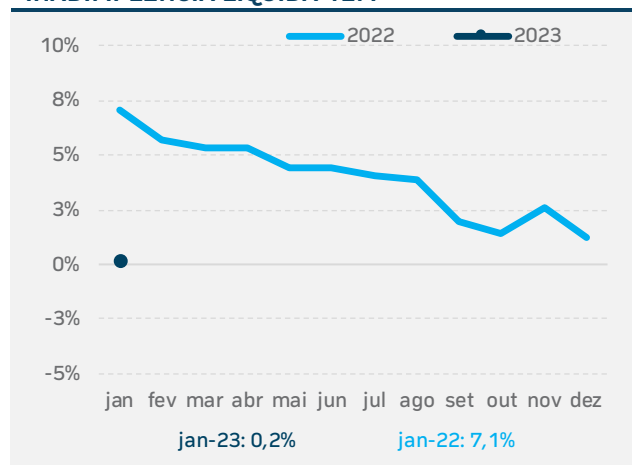
VENDAS (R\$ MM)



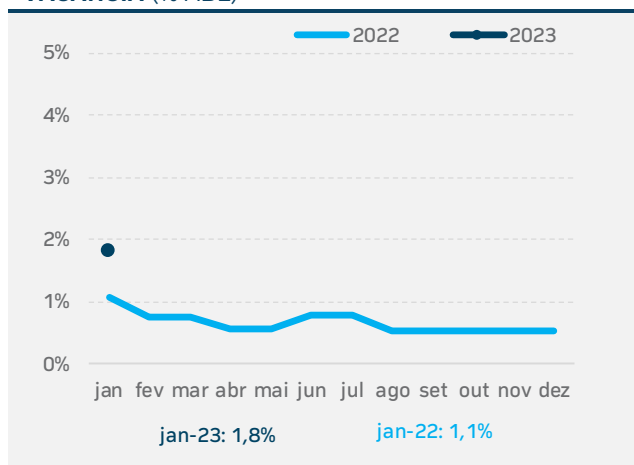
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
10,3%	126,5 mil m ²	389	2002	Aliansce Sonae + brMalls

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.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
17,7%	28,7 mil m ²	187	1990	Aliansce Sonae + 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)

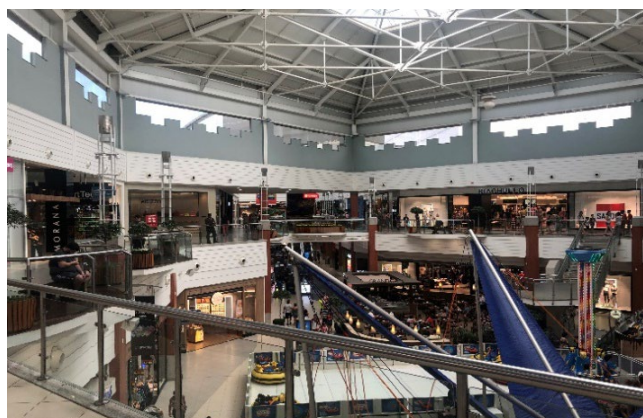
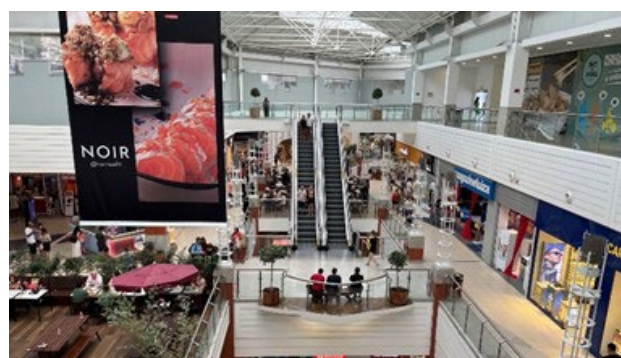
Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias 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 2022, foi inaugurada a expansão de 3 lajes corporativas de 2,1 mil m² cada.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
24,6%	47,9 mil m ²	147	2006	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.

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

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

PARTICIPAÇÃO 7,4%	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	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
12,4%	57,2 mil m ²	238	1993	Aliansce Sonae + brMalls

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)

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



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br