

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



MARÇO 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
ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
SHOPPING PENHA	14
SHOPPING WEST PLAZA	16
MOOCA PLAZA SHOPPING	18
TIVOLI SHOPPING CENTER	20
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	22
SHOPPING VILLA LOBOS	24
I FASHION OUTLET	26
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	28
SANTANA PARQUE SHOPPING	30
SUZANO SHOPPING	32
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	34
FRANCA SHOPPING	36
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	38
SHOPPING JARDIM SUL	39
FLORIPA SHOPPING	40
GRAND PLAZA SHOPPING	41
VIA PARQUE SHOPPING	42
GLOSSÁRIO	43
DOCUMENTOS	44



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 218,96	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 182,40	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 1,82 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 10.000.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 90.096	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 182,6 mil m²	OFERTAS CONCLUÍDAS Oito emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO HGBS11
	TIPO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

**Cadastre-se**

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 31/03/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O que assistimos nesse mês de março foi realmente surpreendente. Poucos poderiam acreditar, ao fim de fevereiro, que iríamos presenciar o colapso de três bancos americanos (Silicon Valley Bank, Signature Bank e Silvergate Bank), bem como a queda de um dos mais tradicionais bancos europeus, com mais de 150 anos de história, como o Credit Suisse. Esse último, após um declínio constante nos últimos anos que culminou com uma intervenção do banco central da Suíça, que agiu em conjunto com o governo e a autoridade de supervisão do mercado financeiro suíços para intermediar a transferência de controle da centenária instituição para seu maior concorrente, o UBS, por apenas U\$ 3,2 bilhões. Pela primeira vez desde que os principais bancos centrais do mundo começaram a promover o mais importante ciclo de aperto monetário em 40 anos, o setor financeiro internacional voltou a mostrar fragilidade, indicando que nessa travessia de um mundo sem juros para uma nova realidade, em que, para enfrentar a inflação, que voltou a se mostrar presente em quase todas as economias do mundo, foi necessário uma boa dose de aumento de juros, talvez os ajustes já efetivados tenham sido suficientes para promover a desaceleração na atividade econômica necessária.

Como não poderia deixar de ser, também sentimos por aqui o impacto da crise bancária internacional. Em março o Ibovespa caiu 2,91% e acumulou um retorno negativo de 7,16% nesse primeiro trimestre do ano. O IFIX também teve retorno negativo no último mês e agora cai 3,70% no ano. O destaque positivo foi o comportamento do dólar comercial, que surpreendeu com uma desvalorização de 2,45% em março, chegando a uma queda acumulada de 4,00% no ano. Também tivemos quedas nas taxas de juros, expressas pelo contrato futuro de DI, assim como diminuição dos spreads dos papéis do Tesouro que têm correção pela inflação. Para referência, em março o DI Jan/28 caiu 0,89%, o DI Jan/33 caiu 0,62% e as NTN-B curtas caíram 0,25%. Essa ligeira baixa tanto na taxa pré-como na pós-fixada se deve à queda das taxas de juros americanas, muito em função da crise bancária que se instalou em meados do mês passado. Cabe, entretanto, ressaltar a forte entrada de dólares que vimos no primeiro trimestre, somando U\$ 12,524 bilhões, o maior valor para o período desde 2012, com um saldo de U\$ 12,512 bilhões vindo da conta comercial e U\$ 12,1 milhões do fluxo financeiro. A percepção que temos é que se aproxima o fim do ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano. Provavelmente teremos apenas mais uma alta de 0,25% em maio e depois uma pausa para avaliar se os efeitos dessa política monetária mais restritiva serão suficientes para frear o avanço da inflação nos EUA. Caso essa situação de fato se verifique, ficará cada vez mais evidente que as taxas de juro no Brasil estão em níveis muito altos, o que, somado a uma possível revisão das metas de inflação pelo Conselho Monetário Nacional, em junho, pode dar início ao tão esperado recuo da taxa Selic.

O fator mais importante no mercado doméstico foi a apresentação do arcabouço fiscal pela equipe do Ministério da Fazenda. Em linhas gerais o ministro Fernando Haddad alinhou um plano que deveria estabilizar o déficit/superávit primário a partir de 2024, gerando superávit de 0,50% em 2025 e de 1,0% já em 2026. Esse ajuste deve acontecer, segundo o governo, sem aumento de alíquotas de impostos existentes. Além da expectativa de estabilização da relação dívida/PIB através da obtenção de superávits primários recorrentes, existe uma banda para o crescimento dos gastos, com a fixação de um piso de 0,6% ao ano e limite de 70% do crescimento da receita dos doze meses que se encerram em junho do ano anterior com um teto de 2,50% de crescimento real dos gastos. A grande crítica que se fez ao pacote do governo é sua dependência de um aumento da arrecadação, e sem a contribuição de aumentos de carga fiscal, o desafio será bem grande.

O Ministério não detalhou a proposta em toda a sua magnitude, mas já sinalizou três pontos que pretende endereçar para melhorar a arrecadação, a saber: a diminuição da renúncia fiscal na tributação de impostos federais sobre o ICMS estabelecida a partir de 2017; a incidência de tributos sobre o mercado de apostas online e a tributação de websites estrangeiros que, por estarem fora da nossa jurisdição, não têm sido alcançados na tributação de operações de comércio varejista. Quando do encaminhamento do chamado arcabouço fiscal para aprovação do Congresso, acreditamos que haverá um detalhamento mais específico das medidas e outras que ainda não foram apresentadas, com certeza, virão se juntar ao pacote, como, por exemplo, a possibilidade de tributação dos fundos exclusivos.

Seguramente o pacote fiscal do governo poderia ser mais assertivo, no entanto, pelo menos a questão fiscal começou a ser debatida pelo atual governo e existem pontos que podemos destacar como positivos nesse início de discussão. Aliás, só o fato de se trazer a questão fiscal para o centro das discussões e se dar a ela a importância devida, já representa uma sinalização positiva. O caminho até chegarmos a um arcabouço fiscal que seja crível e de implementação razoável pode ser longo, mas acreditamos que será possível vencermos essa etapa e a partir

daí, com certeza abre-se espaço para a queda das taxas de juros e pode-se esperar que a economia volte a andar de forma mais intensa.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

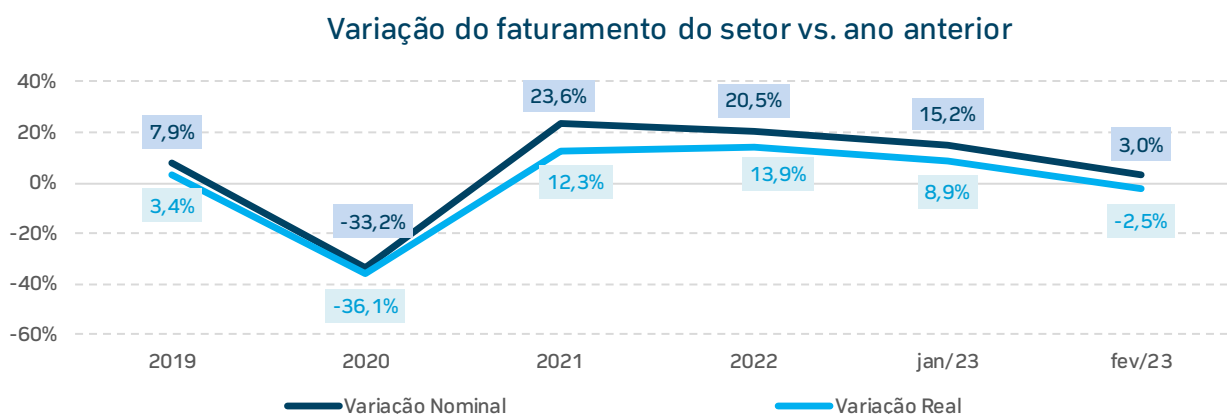
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 3,0% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve diminuição de 2,5%.

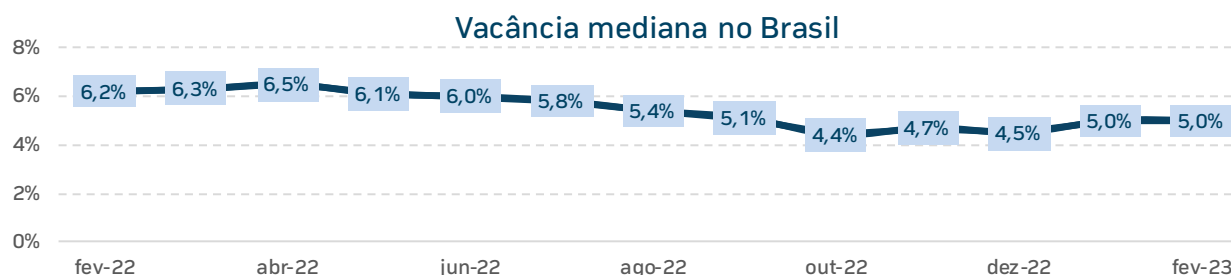
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Fev/23	5,0%	5,3%	3,3%	4,7%	5,6%
Jan/23	5,0%	7,5%	2,4%	4,3%	5,6%



Fonte: Abrasce, Hedge

ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING

Reiterando o comprometimento com os pilares do ESG, trazemos uma atualização das principais ações realizadas recentemente sobre o tema, tanto a nível dos ativos quanto a nível da gestora e fundo.



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)

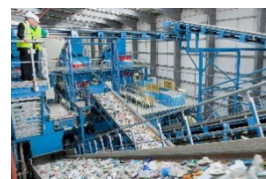


G

Governance (Governança)

Aterro Zero

O Projeto Aterro Zero, implantado no Mooca Plaza Shopping em 2021, seguiu em 2022, desviando dos aterros sanitários 100% dos resíduos gerados no empreendimento. Ao todo, foram recicladas quase 210 t entre papéis e plásticos, reduzindo cerca de 128 t de CO₂, e 82 t de resíduos orgânicos, gerando 27 t de adubo.

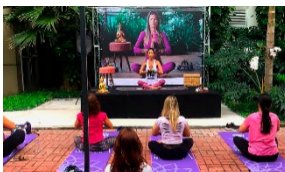


Preservação de recursos

Em 2022, o Parque Dom Pedro deu continuidade ao seu ciclo sustentável de compensação ambiental, destinando seus resíduos para empresas devidamente licenciadas e com alternativas sustentáveis. Durante o ano, 532 m³ de efluentes passaram por um rigoroso processo de remoção da carga orgânica, retornando à natureza como incentivo ao ciclo de renovação da água. Além disso, foram geradas 301 t de fertilizantes ambientalmente sustentáveis, obtidos a partir da compostagem de resíduos orgânicos.

Eficiência Energética

Em consonância com as práticas ESG e visando redução nos custos condominiais, foram substituídos os chillers, equipamento integrante do sistema de ar-condicionado, do Shopping Praça da Moça. A maior parte da economia gerada é devido aos novos equipamentos serem elétricos, não consumindo nenhum combustível fóssil, e alimentados com energia 100% renovável.



Esporte e bem-estar

Foi destaque na [edição 245](#) da revista ABRASCE o calendário voltado a família e bem-estar do Via Parque Shopping. Entre suas ações mais recentes, pode-se destacar as aulas gratuitas de yoga, ministradas na Varanda Be Green, que reuniu mais de 500 alunos em 2022 e continua em 2023, a Corrida Be Green Kids, marcando a relançamento da rede de fazendas urbanas e a aula da Smart Truck, projeto social da SmartFit.

SOS Chuvas

O Suzano Shopping foi [destaque na mídia](#) ao ser um dos centros de doações para a campanha "SOS Litoral". O Shopping recebeu doações de itens de primeira necessidade e encaminhou ao Fundo Social de Solidariedade de Suzano, ajudando famílias que ficaram desabrigadas após as fortes chuvas no Litoral Norte de São Paulo no Carnaval.



Apoio a projetos sociais

No ano de 2022 a Hedge Investments realizou doações para quatro importantes projetos sociais relacionados a educação, esporte e cultura. São eles:

- [Colégio Mão Amiga](#)
- [Projeto Xadrez para Todos](#)
- [Programa Patronos do Teatro Cultura Artística](#)
- [Instituto Ambikira](#)

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

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

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 956 em fevereiro, o que representa um crescimento de 18,4%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de fevereiro de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base dois imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 18,1% neste indicador.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou fevereiro com 8,1% da ABL vaga vs. 6,6% em fevereiro, sendo os principais ofensores os shoppings Parque D. Pedro e West Plaza. No Parque D. Pedro, ocorreu a saída da operação Museu das Ilusões que desocupou uma área de 3.575 m². Em relação ao West Plaza, tivemos a saída da Centauro, operação que ocupava uma ABL relevante (1.368 m²). Reforçamos que a Hedge e a administradora do West Plaza vêm trabalhando conjuntamente em um plano estratégico que deverá ser apresentado ao longo dos próximos meses.

NOI/M²: Em fevereiro, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 72,1 /m², um crescimento de 19,1% considerando portfólio atual vs. o portfólio de fevereiro de 2022. Os destaques do mês foram: Villa Lobos (56,7%), Penha (43,4%), Jardim Sul (24,7%) e Floripa (24,7%).

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.

Fevereiro - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Fev/22	YTD vs. 2022.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Fev/22	YTD vs. 2022
Penha	15%	88%	29.899	5,5%	1.241	13,2%	17,8%	92,1	43,4%	24,4%
West Plaza ²	12%	89%	36.780	18,2%	582	12,9%	14,2%	37,9	-9,4%	8,0%
Pq D. Pedro ²	10%	10%	126.500	4,6%	1.120	22,2%	25,0%	120,2	22,7%	30,2%
Mooca	9%	20%	42.018	0,6%	1.506	20,1%	19,1%	132,1	22,8%	26,6%
Tivoli	8%	59%	25.665	0,3%	1.054	14,9%	20,9%	72,2	11,4%	13,2%
São Bernardo	8%	35%	42.859	1,9%	830	17,2%	20,6%	78,3	9,9%	22,6%
Villa Lobos	7%	15%	28.276	2,2%	1.837	19,5%	23,3%	193,5	56,7%	37,3%
IFONH	5%	49%	20.048	4,5%	1.104	20,0%	24,6%	51,7	11,1%	15,6%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	1,1%	951	15,4%	15,4%	90,9	-1,7% ³	-0,1% ³
Jardim Sul ²	4%	18%	28.747	1,2%	1.580	19,3%	18,1%	128,5	24,7%	18,2%
Floripa ²	4%	25%	47.968	3,3%	1.034 ⁴	26,5%	24,5%	58,0	24,7%	23,0%
Santana	3%	15%	26.565	12,7%	861	12,4%	10,3%	80,4	5,5%	1,6%
Suzano	2%	15%	24.593	2,0%	887	10,9%	15,9%	85,9	7,9%	9,9%
Goiabeiras	2%	54%	26.321	26,5%	255	-8,1%	-6,7%	-17,5	na	na
Franca	0%	0%	18.677	2,0%	1.097	10,0%	19,5%	85,6	44,3%	43,3%
HGBS^{1 5}	-	-	170.372	8,1%	956	18,4%	21,2%	72,1	19,1%	21,3%

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

² Participação indireta via WPLZ11, HPDP11, JRDM11 e FLRP11.

³ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base, o crescimento seria de 15,1% no mês e 14,0% no ano.

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Indicadores próprios, considerando a participação do Fundo em cada ativo.

Fonte: Hedge, Administradoras.

AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO DE 40% DO SHOPPING JARDIM SUL

Conforme Termo de Apuração, divulgado ao mercado em 10 de janeiro ([link](#)), foi aprovada a venda da fração de 40% do Shopping Jardim Sul ao Hedge Brasil Shopping pelo valor de R\$ 217.763.000,00 e a consequente liquidação do Fundo JRDM11.

Neste contexto, informamos que o processo segue conforme esperado. A aquisição encontra-se em análise pelo CADE e na etapa de diligência interna, condições necessárias para a conclusão da operação.

Informações adicionais sobre a operação serão comunicados ao mercado por meio de fatos relevantes.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 / cota como rendimento referente ao mês de março de 2023, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 17 de abril de 2023, aos detentores de cotas em 31 de março 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.

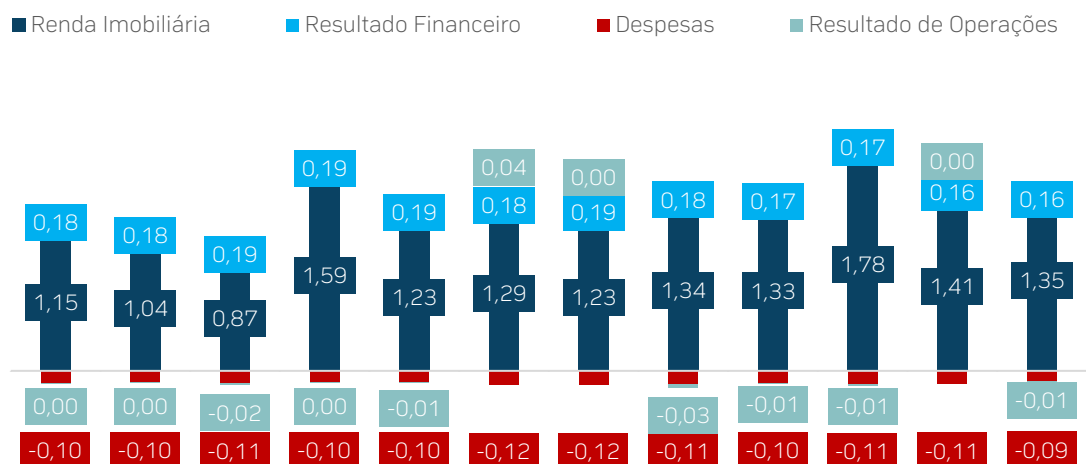
Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	mar-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	13.518.363	1,35	45.379.345	1,51
Imóveis	9.400.858	0,94	34.233.871	1,14
FIIs Estratégicos - Rendimento	4.117.505	0,41	11.145.474	0,37
Outras Receitas	1.628.577	0,16	4.934.988	0,16
FIIs Líquidos - Rendimento	1.298.029	0,13	3.998.670	0,13
CRI	220.679	0,02	645.969	0,02
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	109.869	0,01	290.349	0,01
Total de Despesas	(882.172)	(0,09)	(3.062.540)	(0,10)
Resultado Operacional	14.264.768	1,43	47.251.793	1,58
Lucro Operações	(123.975)	(0,01)	(270.058)	(0,01)
Imóveis	-	-	-	-
FIIs Estratégicos - Resultado com vendas	-	-	-	-
FIIs Líquidos - Resultado com vendas	(123.909)	(0,01)	(269.909)	(0,01)
IR Ganho FII	(65)	(0,00)	(149)	(0,00)
Resultado HGBS11	14.140.794	1,41	46.981.735	1,57
Rendimento HGBS11	14.000.000	1,40	42.000.000	1,40

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FII's Estratégicos - 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)



	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	Média 12m
Resultado Total	1,23	1,13	0,95	1,68	1,31	1,40	1,30	1,37	1,39	1,82	1,46	1,41	1,37
Rendimento	1,20	1,25	1,40	1,30	1,30	1,35	1,35	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,35
Resultado Acumulado	1,75	1,62	1,17	1,55	1,57	1,62	1,57	1,54	1,54	1,96	2,02	2,03	-

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\$ 182,40**.

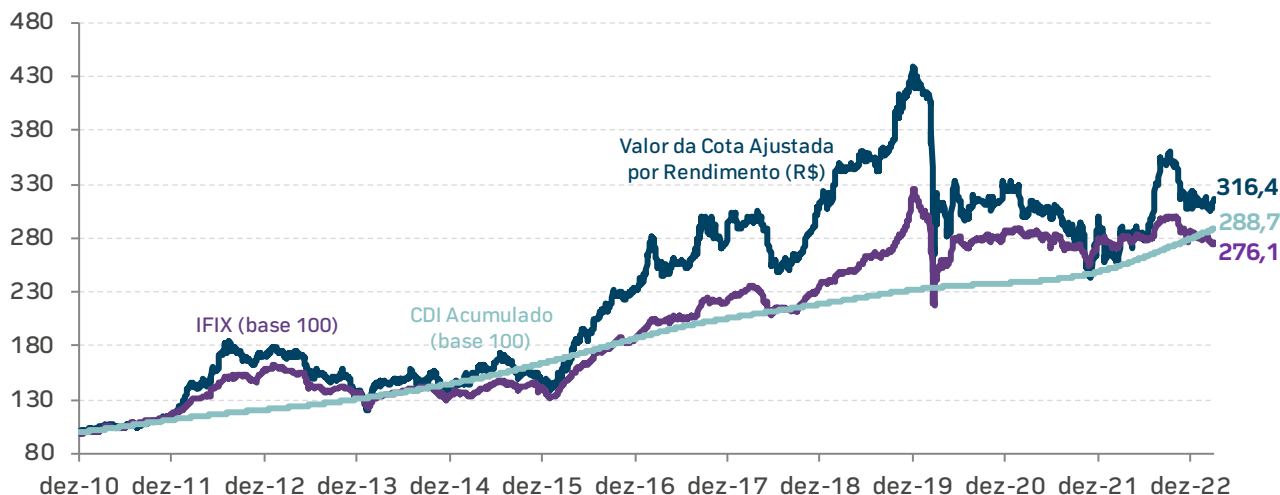
Hedge Brasil Shopping FII	mar/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	181,62	190,14	180,49	100,00
Renda Acumulada	0,77%	2,21%	8,81%	225,85%
Ganho de Capital Líquido	0,34%	-4,07%	0,85%	65,92%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,12%	-1,88%	10,08%	911,81%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,97%	-7,32%	10,08%	15,25%
% CDI Líquido	112%	-	90%	358%
Retorno Total Bruto	1,2%	-1,9%	9,9%	308,3%
IFIX	-1,7%	-3,7%	-0,7%	176,1%¹
% IFIX	-	-	-	122,9%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.

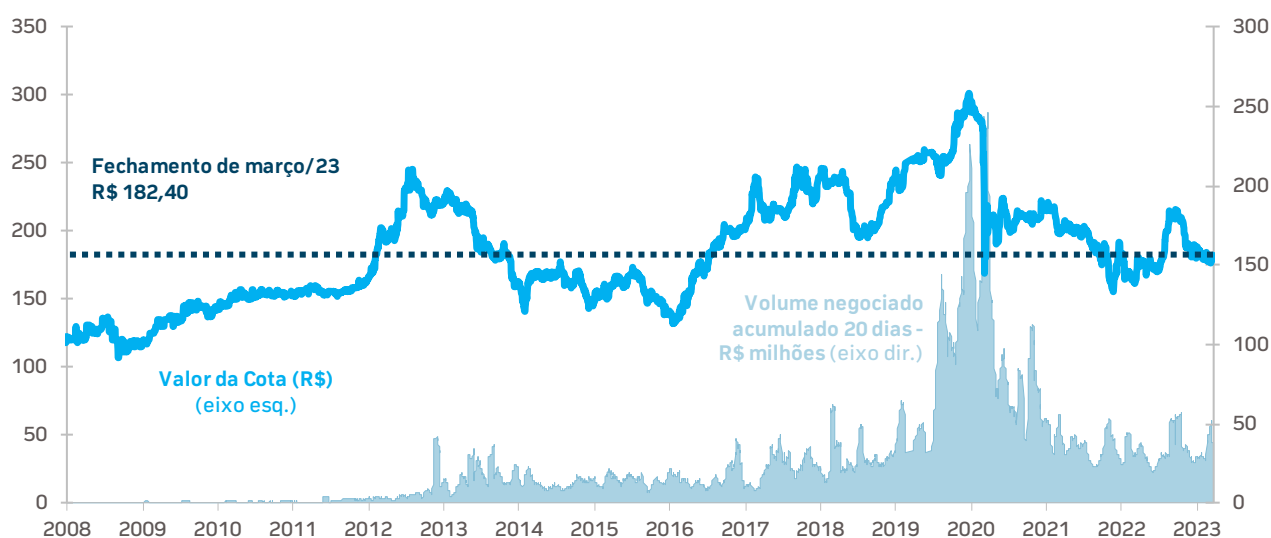


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 182,40**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,82 bilhão.

Negociação B3	mar/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	52,5	112,1	429,2
Giro (em % do total de cotas)	2,9%	6,2%	22,7%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

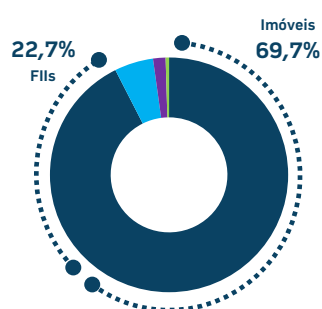
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

SHOPPING
PENHA

15%

Shopping
West Plaza

12%

Parque D. Pedro

11%

MOCCA
PLAZA
SHOPPING

9%

TIVOLI
SHOPPING

8%

SÃO BERNARDO
PLAZA
SHOPPING

8%

VILLA LOBOS
CONTEÚDO E TUDO

7%

FASHION
OUTLET
Novo Hamburgo

5%

Shopping
Praça da Moça
DIADEMA

5%

Jardinsul
SHOPPING

4%

FLORIPA
SHOPPING

4%

GRAND
PLAZA
SHOPPING

3%

SANTANA PARQUE
SHOPPING

3%

SUZANO
SHOPPING

2%

VIA PARQUE
SHOPPING

2%

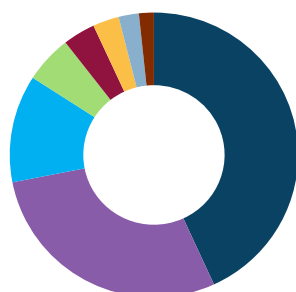
GOIABEIRAS
SHOPPING

2%

franco
SHOPPING

0,04%

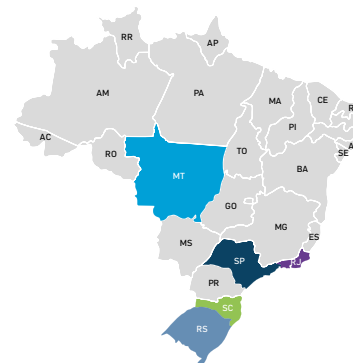
DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



Aliansce Sonae + brMalls	44%
AD Shopping	28%
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%



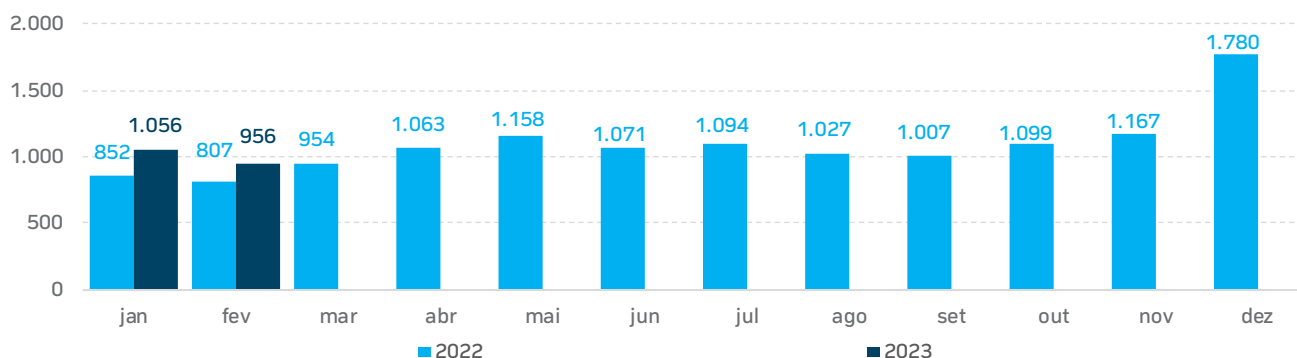
Fonte: Hedge

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

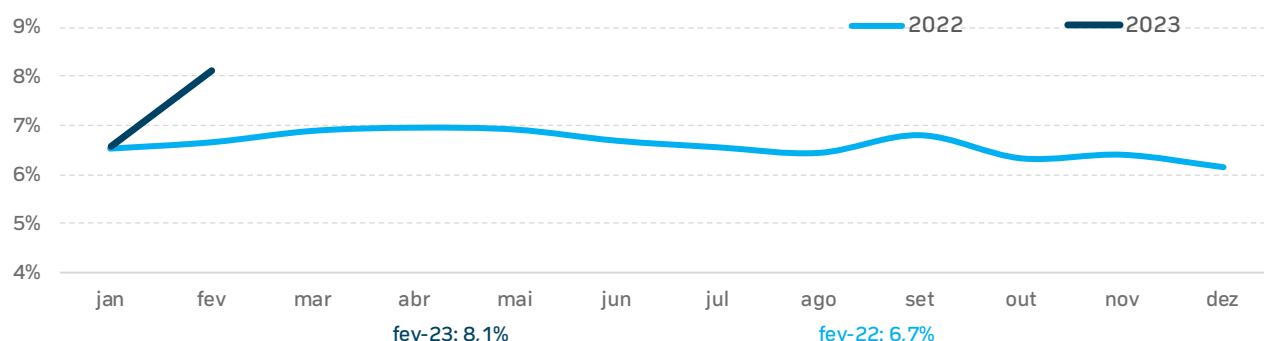
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

As vendas/m² do Fundo apresentaram crescimento de 18,4% em relação a fevereiro de 2023. Considerando o portfólio atual vs. ano anterior, observaríamos um crescimento de 18,1% neste indicador no período. Os principais destaques de vendas/m² em fevereiro de 2023, quando comparados com fevereiro de 2022, foram: Floripa (+26,5%), Parque Dom Pedro (22,2%), Mooca (20,1%) e Novo Hamburgo (20,0%).



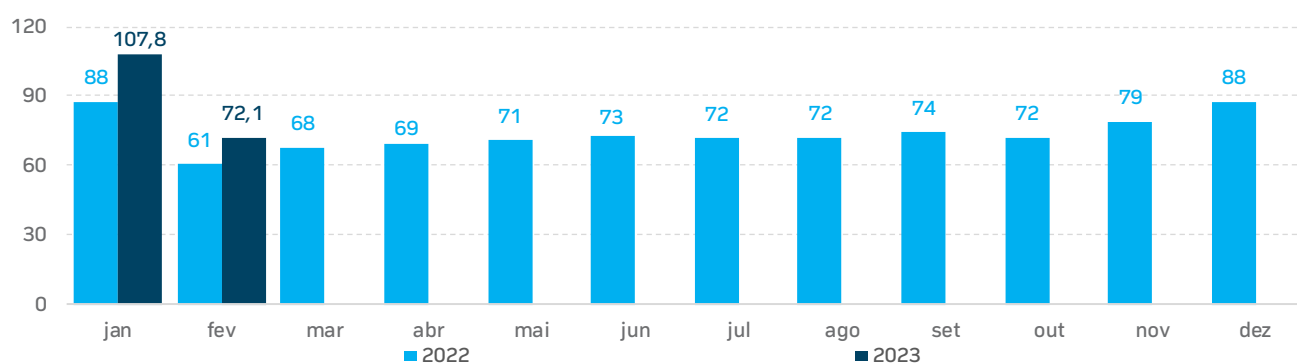
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 8,1% vs. 6,6% no mês anterior.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 72,1/m² em fevereiro, um crescimento de 19,1% em relação a fevereiro 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.

Destacamos neste mês a assinatura de contrato da Cacau Show Mega Store (190m²), agregando para a qualificação do mix do shopping. O indicador de vacância sofrerá o impacto da assinatura no mês de março.

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

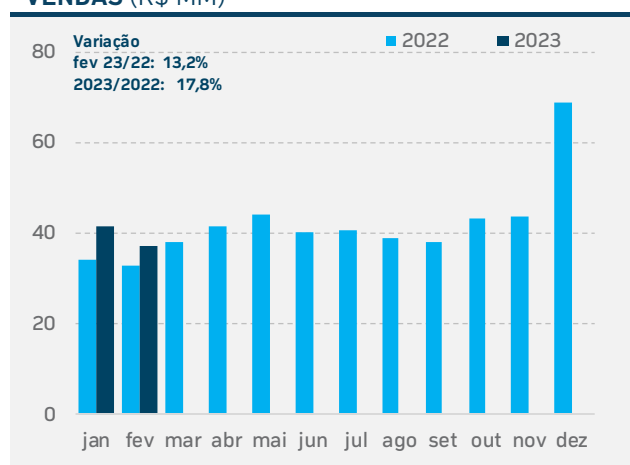


Fotos: Maurício Moreno

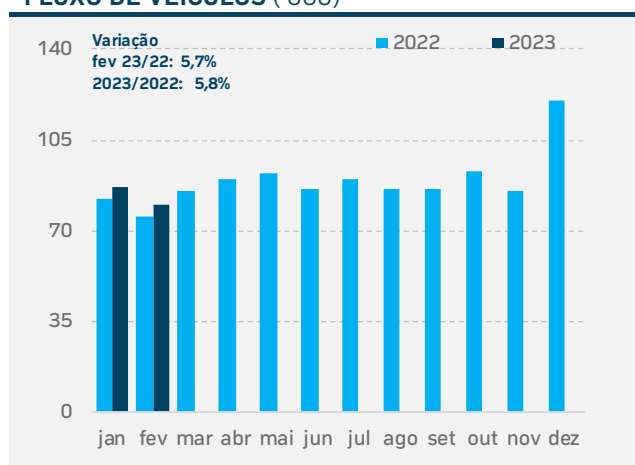
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.086.374	1.596.268	31%	4.419.174	3.658.273	21%
Aluguel complementar	147.290	89.486	65%	600.427	559.198	7%
Aluguel quiosques/stands	473.479	362.354	31%	878.047	784.263	12%
Outras receitas	15.544	5.487	183%	36.343	26.148	39%
Receitas totais	2.722.686	2.053.595	33%	5.933.991	5.027.881	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(173.557)	(151.900)	14%	(310.279)	(285.426)	9%
Outras despesas	(193.801)	(270.979)	-28%	(437.328)	(511.243)	-14%
Despesas totais	(367.358)	(422.879)	-13%	(747.606)	(796.668)	-6%
Resultado operacional (NOI)	2.355.328	1.630.716	44%	5.186.384	4.231.213	23%
Resultado estacionamento	397.964	288.647	38%	972.557	719.272	35%
NOI + estacionamento	2.753.292	1.919.363	43%	6.158.941	4.950.485	24%
Benfeitorias	(128.913)	(15.920)	710%	(140.315)	(49.699)	182%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.624.379	1.903.443	38%	6.018.626	4.900.786	23%

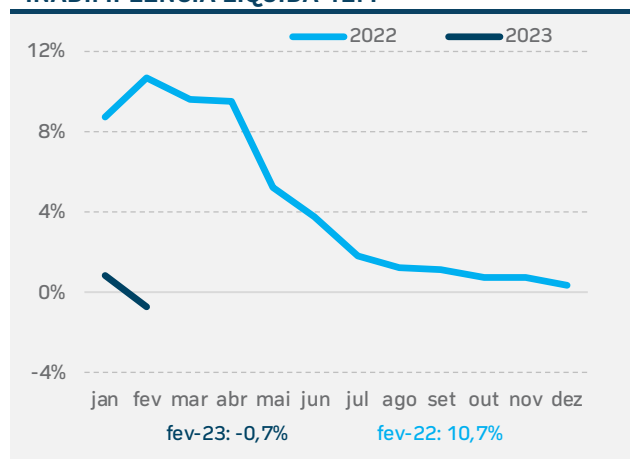
VENDAS (R\$ MM)



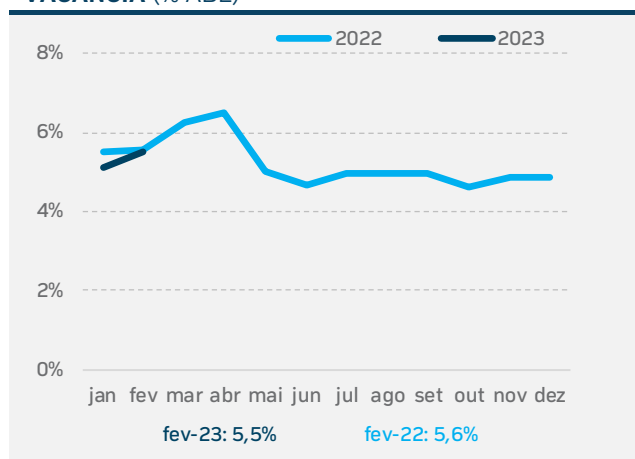
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

A vacância do shopping no mês ficou em 18,2% vs 13,6% do mês anterior, em função das saídas de 4 operações, sendo a mais relevante a Centauro.

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

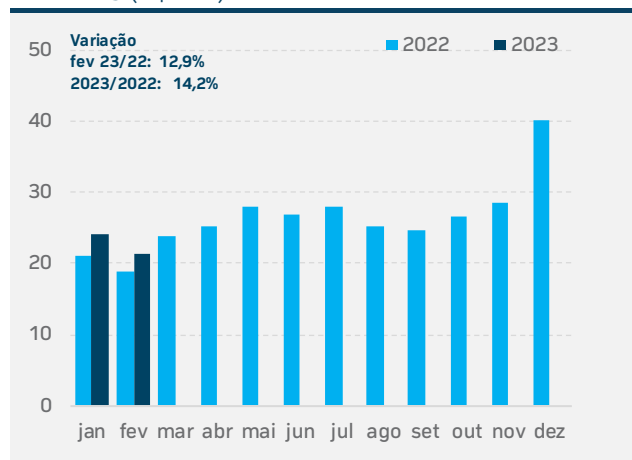


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

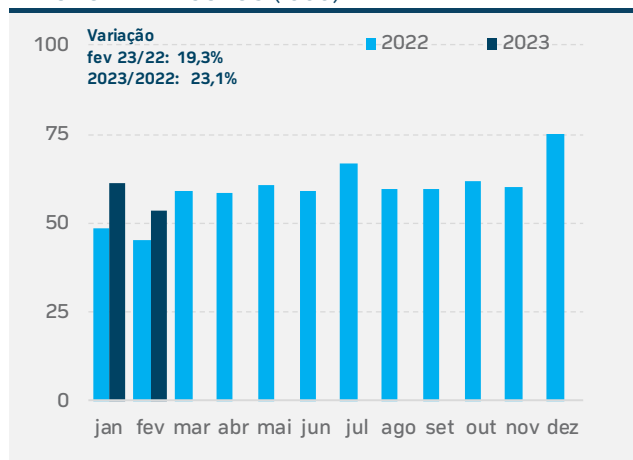
SHOPPING WEST PLAZA (12% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Varição vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.322.050	1.350.151	-2%	3.375.327	2.627.196	28%
Aluguel complementar	136.738	173.770	-21%	485.665	637.937	-24%
Aluguel quiosques/stands	248.614	366.703	-32%	510.833	737.111	-31%
Outras receitas	23.364	3.007	-	38.536	5.373	617%
Receitas totais	1.730.766	1.893.631	-9%	4.410.361	4.007.618	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(527.440)	(367.016)	44%	(832.801)	(553.033)	51%
Outras despesas	(255.534)	(274.263)	-7%	(570.909)	(390.648)	46%
Despesas totais	(782.974)	(641.279)	22%	(1.403.711)	(943.681)	49%
Resultado operacional (NOI)	947.792	1.252.352	-24%	3.006.651	3.063.937	-2%
Resultado estacionamento	444.555	284.091	56%	976.228	624.519	56%
NOI + estacionamento	1.392.347	1.536.442	-9%	3.982.879	3.688.456	8%
Benfeitorias	(700.761)	(8.141)	8508%	(953.284)	(8.141)	11610%
Resultado não operacional	(16.529)	-	-	(491.871)	-	-
Fluxo de caixa total	675.057	1.528.302	-56%	2.537.724	3.680.315	-31%

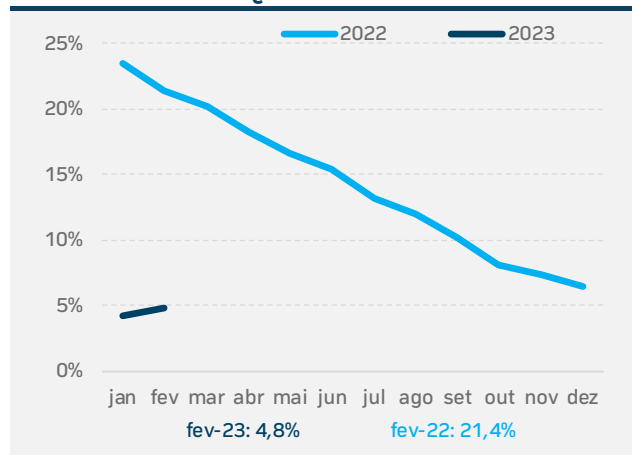
VENDAS (R\$ MM)



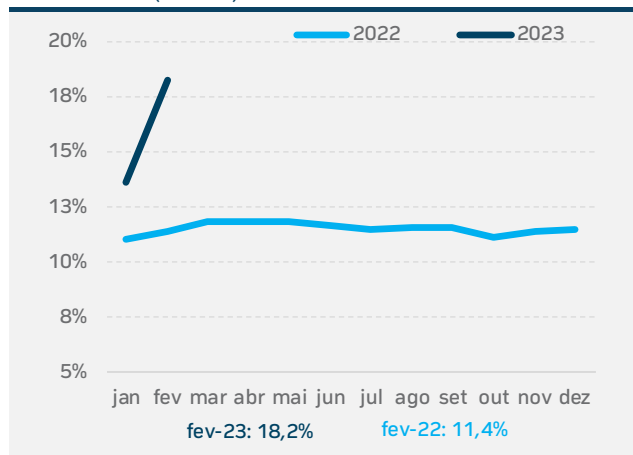
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

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

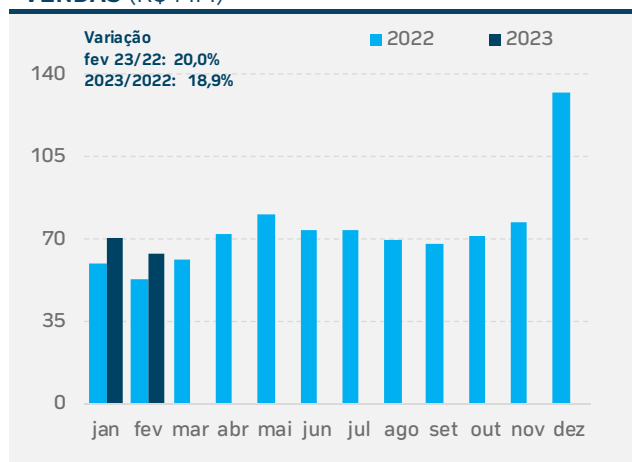


Fotos: Maurício Moreno.

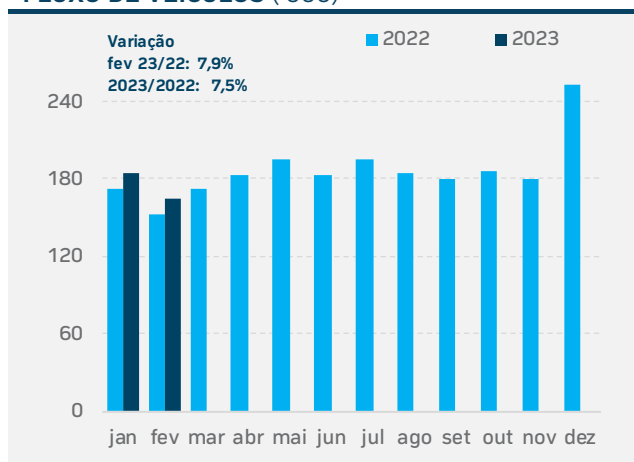
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.367.318	3.678.493	19%	11.515.643	9.411.042	22%
Aluguel complementar	298.745	83.729	257%	1.406.863	997.094	41%
Aluguel quiosques/stands	760.135	748.165	2%	1.468.614	1.440.369	2%
Outras receitas	76.579	85.714	-11%	155.203	135.296	15%
Receitas totais	5.502.777	4.596.100	20%	14.546.322	11.983.801	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(20.870)	(17.133)	22%	124.863	(192.742)	-
Outras despesas	(1.202.091)	(1.155.602)	4%	(2.909.029)	(2.837.089)	3%
Despesas totais	(1.222.961)	(1.172.735)	4%	(2.784.166)	(3.029.831)	-8%
Resultado operacional (NOI)	4.279.816	3.423.366	25%	11.762.156	8.953.970	31%
Resultado estacionamento	1.269.194	1.099.001	15%	3.152.663	2.842.634	11%
NOI + estacionamento	5.549.010	4.522.367	23%	14.914.819	11.796.604	26%
Benfeitorias	(115)	(234)	-51%	(3.294)	(29.937)	-89%
Resultado não operacional	20.940	39.992	-48%	(67.885)	84.051	-
Fluxo de caixa total	5.569.834	4.562.125	22%	14.843.640	11.850.719	25%

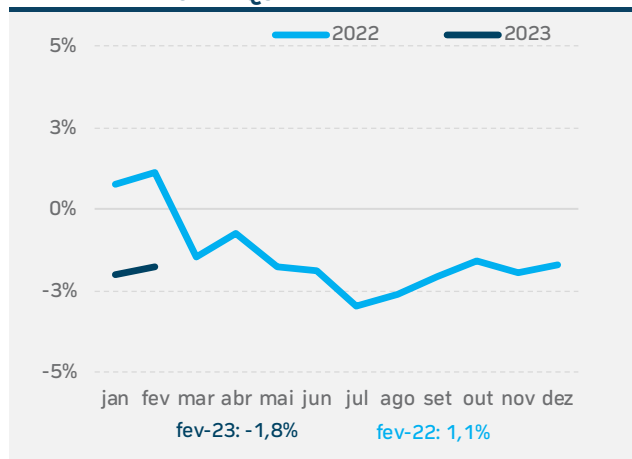
VENDAS (R\$ MM)



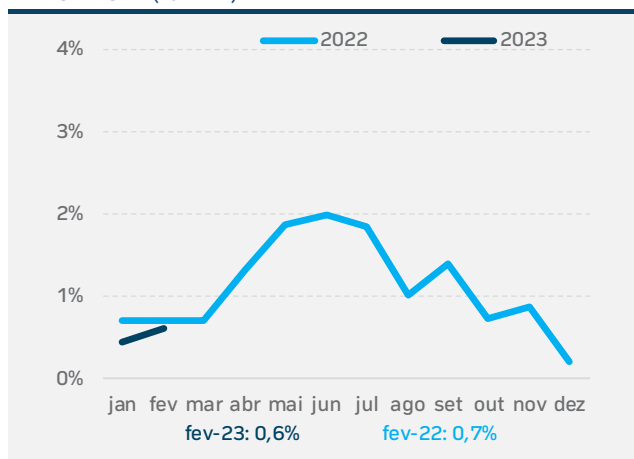
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos a entrada da operação Paris 6 Petit (92 m²) no mês de fevereiro, colaborando para a redução da vacância de 0,5% para 0,3%. Também houve a inauguração da Vivara, que não afetou vacância por ter assinado contrato de locação no mesmo mês da saída da Polishop, antiga locatária da unidade.

PARTICIPAÇÃO 59%	ABL TOTAL 25,7 mil m ²	OPERAÇÕES 143	INAUGURAÇÃO 1998	OPERADOR AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Magazine Luiza, Centauro, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas, Cobasi, Coco Bambu, Paris 6 Petit.				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	

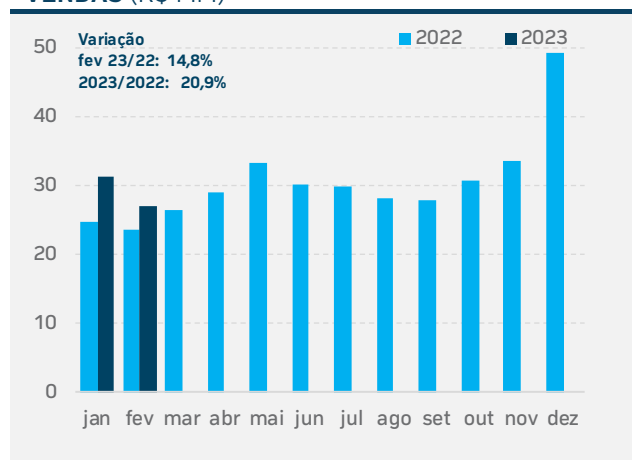


Fotos: Maurício Moreno

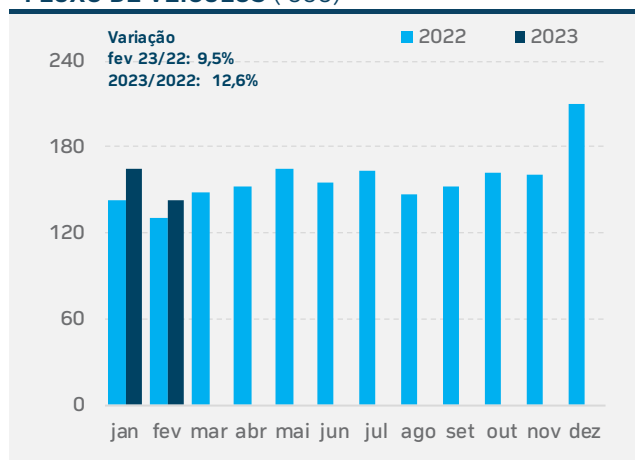
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.261.980	1.177.530	7%	2.930.373	2.492.527	18%
Aluguel complementar	111.448	71.700	55%	565.704	580.325	-3%
Aluguel quiosques/stands	229.723	193.217	19%	459.249	420.858	9%
Outras receitas	18.344	48.603	-62%	67.608	82.093	-18%
Receitas totais	1.621.495	1.491.050	9%	4.022.933	3.575.803	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(48.539)	(50.428)	-4%	(76.674)	(93.605)	-18%
Outras despesas	(148.284)	(166.153)	-11%	(383.012)	(333.422)	15%
Despesas totais	(196.823)	(216.581)	-9%	(459.686)	(427.027)	8%
Resultado operacional (NOI)	1.424.673	1.274.468	12%	3.563.247	3.148.776	13%
Resultado estacionamento	429.221	389.956	10%	949.714	838.306	13%
NOI + estacionamento	1.853.894	1.664.424	11%	4.512.962	3.987.082	13%
Benfeitorias	(29.909)	(166.262)	-82%	(45.697)	(471.644)	-90%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.823.985	1.498.162	22%	4.467.265	3.515.438	27%

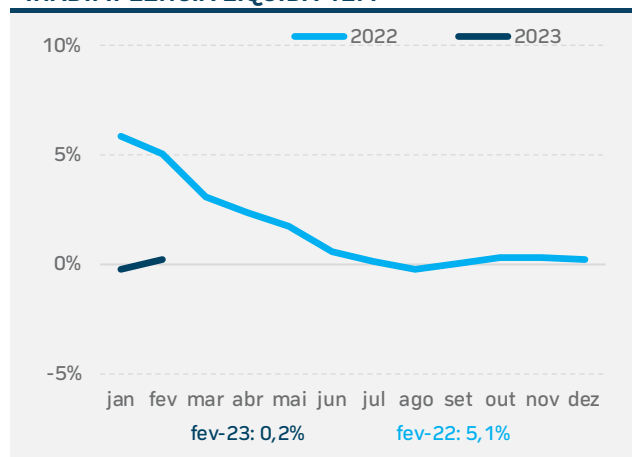
VENDAS (R\$ MM)



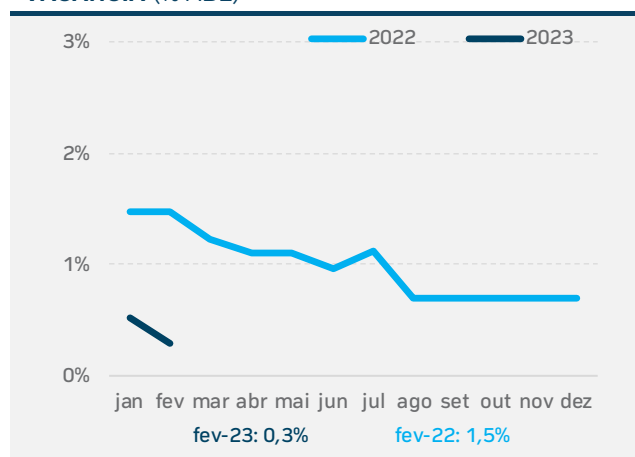
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m ²	187	2012	Aliansce 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

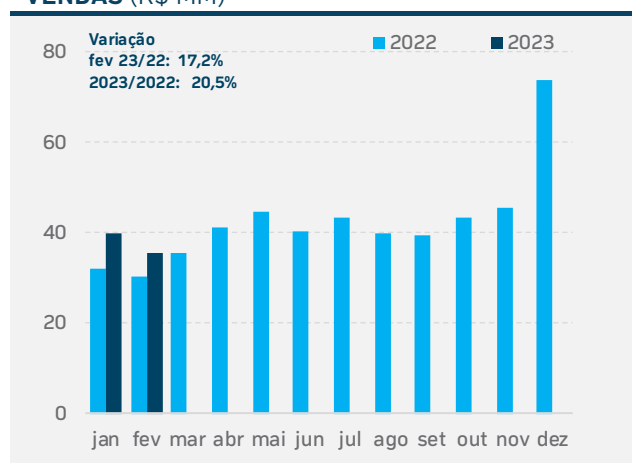


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

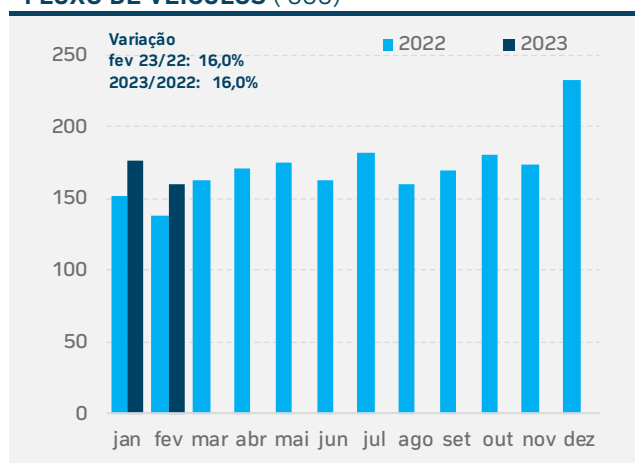
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.292.800	2.429.098	-6%	5.500.403	4.720.461	17%
Aluguel complementar	138.472	41.212	236%	633.542	409.292	55%
Aluguel quiosques/stands	438.510	229.532	91%	805.277	620.586	30%
Outras receitas	23.463	24.372	-4%	45.092	39.793	13%
Receitas totais	2.893.245	2.724.214	6%	6.984.314	5.790.133	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(80.483)	(42.569)	89%	(80.271)	(148.040)	-46%
Outras despesas	(351.258)	(281.690)	25%	(930.896)	(744.423)	25%
Despesas totais	(431.741)	(324.259)	33%	(1.011.166)	(892.464)	13%
Resultado operacional (NOI)	2.461.504	2.399.955	3%	5.973.148	4.897.669	22%
Resultado estacionamento	896.277	655.293	37%	2.204.180	1.772.775	24%
NOI + estacionamento	3.357.780	3.055.249	10%	8.177.328	6.670.444	23%
Benfeitorias	-	(7.296)	-100%	(36.059)	(55.586)	-35%
Resultado não operacional	16.681	7.755	115%	47.155	(57.898)	-
Fluxo de caixa total	3.374.461	3.055.708	10%	8.188.424	6.556.960	25%

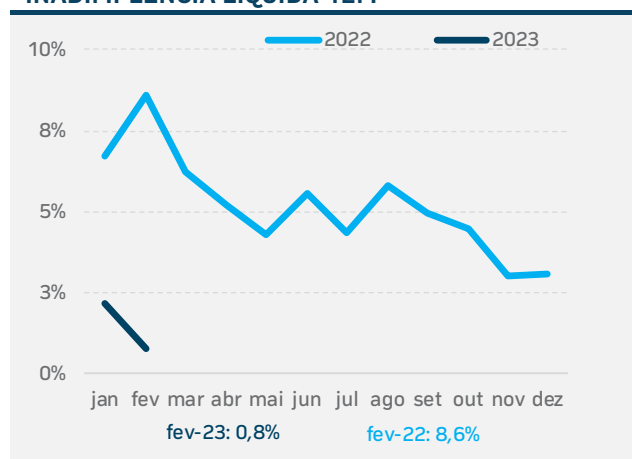
VENDAS (R\$ MM)



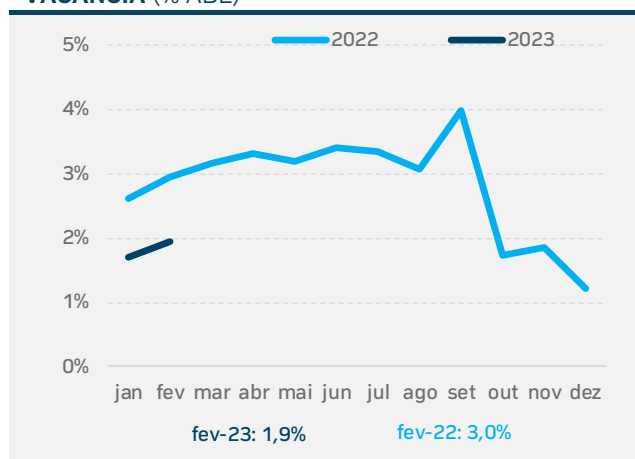
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	28,2 mil m ²	219	2000	Aliansce Sonae + brMalls

Principais Operações: St. Marche, Zara, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

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

www.shoppingvillalobos.com.br

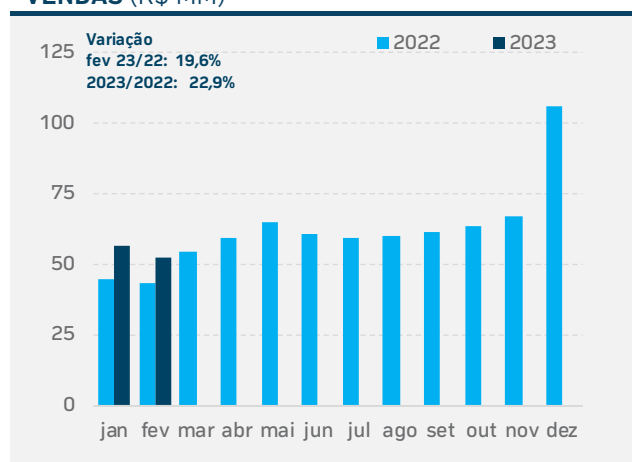


Fotos: Maurício Moreno.

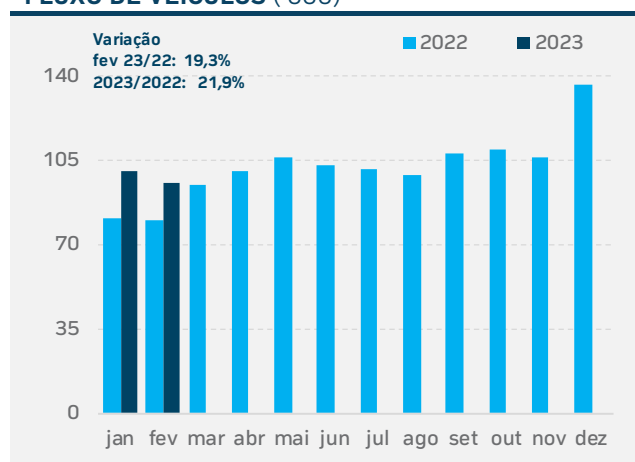
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.098.889	3.540.355	16%	10.848.968	8.597.034	26%
Aluguel complementar	185.109	131.413	41%	1.394.916	730.256	91%
Aluguel quiosques/stands	680.781	717.822	-5%	1.446.620	1.313.975	10%
Outras receitas	90.976	20.768	338%	306.472	117.048	162%
Receitas totais	5.055.756	4.410.357	15%	13.996.976	10.758.313	30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(276.415)	(1.428.390)	-81%	(242.144)	(1.478.173)	-84%
Outras despesas	(423.548)	(402.626)	5%	(1.423.628)	(675.841)	111%
Despesas totais	(699.963)	(1.831.016)	-62%	(1.665.772)	(2.154.015)	-23%
Resultado operacional (NOI)	4.355.794	2.579.341	69%	12.331.204	8.604.299	43%
Resultado estacionamento	1.116.493	911.125	23%	2.762.478	2.445.097	13%
NOI + estacionamento	5.472.287	3.490.465	57%	15.093.683	11.049.395	37%
Benfeitorias	(1.175.856)	(1.813.685)	-35%	(2.924.936)	(2.043.765)	43%
Resultado não operacional	21.419	49.178	-56%	50.304	149.789	-66%
Fluxo de caixa total	4.317.850	1.725.959	150%	12.219.050	9.155.420	33%

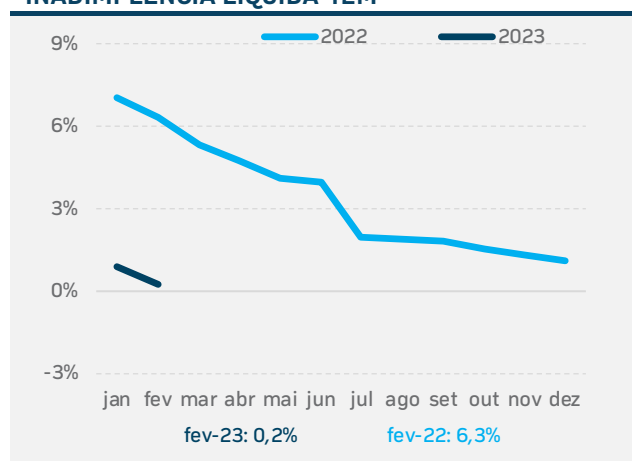
VENDAS (R\$ MM)



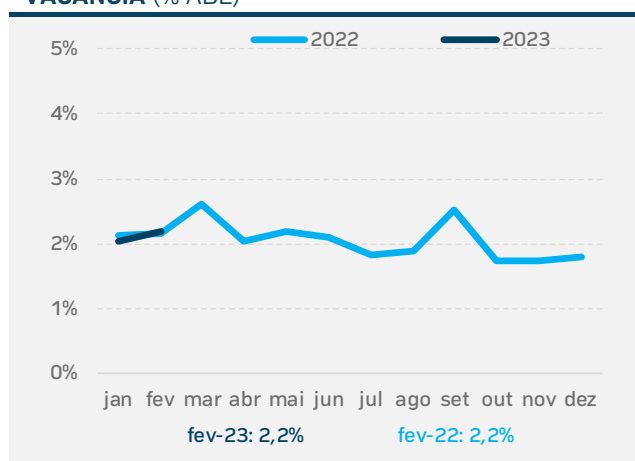
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

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

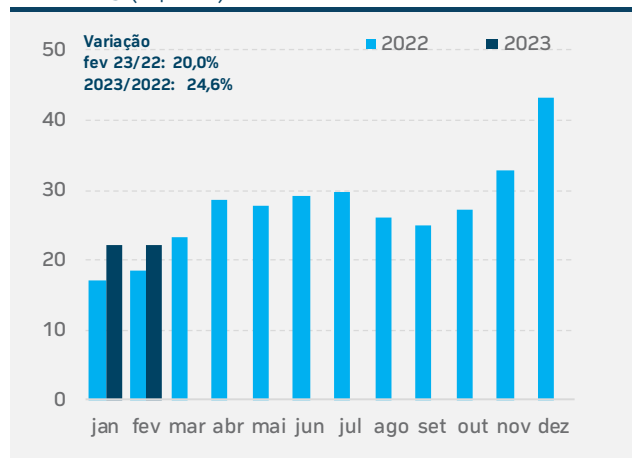
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



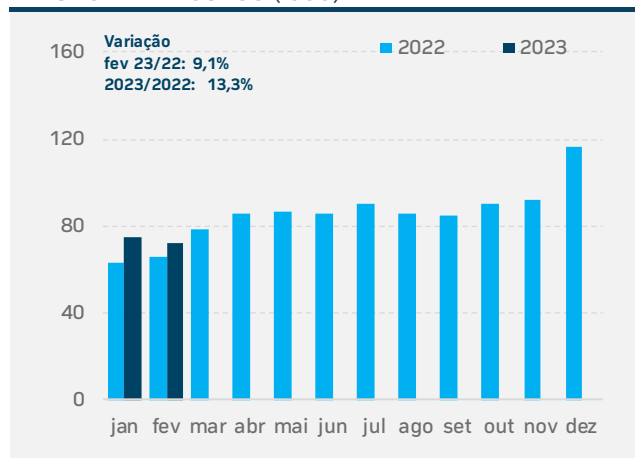
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.042.387	920.634	13%	2.534.003	2.046.611	24%
Aluguel complementar	226.564	180.278	26%	991.292	903.727	10%
Aluguel quiosques/stands	113.336	52.814	115%	240.862	115.162	109%
Outras receitas	9.490	9.361	1%	15.968	14.593	9%
Receitas totais	1.391.777	1.163.087	20%	3.782.124	3.080.092	23%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(54.465)	(140.860)	-61%	(106.813)	(156.760)	-32%
Outras despesas	(301.795)	(90.266)	234%	(566.252)	(234.227)	142%
Despesas totais	(356.260)	(231.126)	54%	(673.065)	(390.987)	72%
Resultado operacional (NOI)	1.035.517	931.961	11%	3.109.059	2.689.105	16%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.035.517	931.961	11%	3.109.059	2.689.105	16%
Benfeitorias	(75.971)	-	-	(232.869)	(57.505)	305%
Resultado não operacional	4.621	1.638	182%	8.239	4.259	93%
Fluxo de caixa total	964.167	933.599	3%	2.884.429	2.635.860	9%

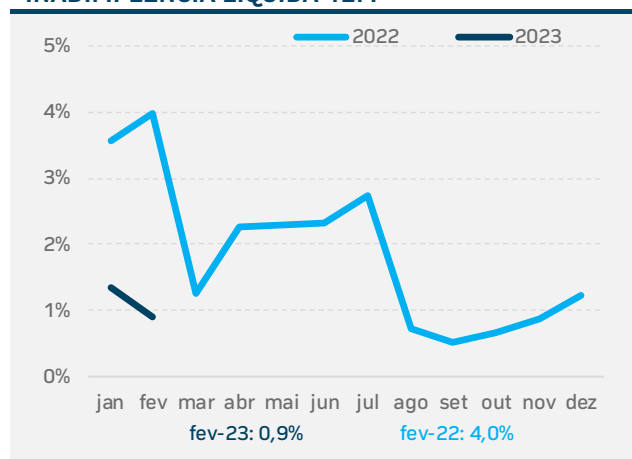
VENDAS (R\$ MM)



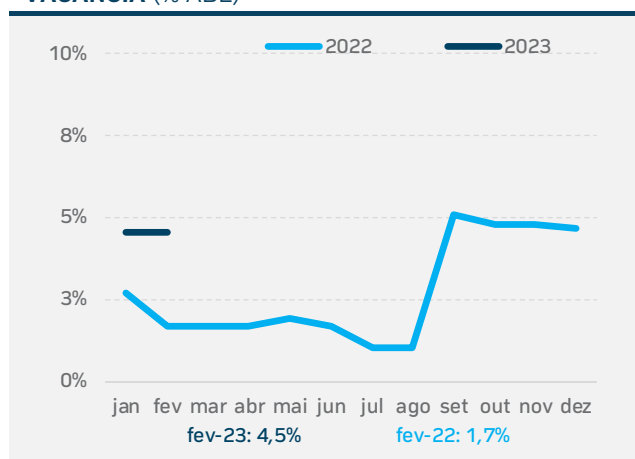
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que em fevereiro de 2022 foi recebida a segunda parcela do CDU referente à comercialização do estacionamento. Excluindo este feito, o crescimento do resultado operacional no mês seria de 15,1%. No acumulado do ano, o resultado apresentaria crescimento de 14,0%.

PARTICIPAÇÃO 23,1%	ABL TOTAL 30,1 mil m ²	OPERAÇÕES 138	INAUGURAÇÃO 2009	OPERADOR AD Shopping
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-------------------------

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

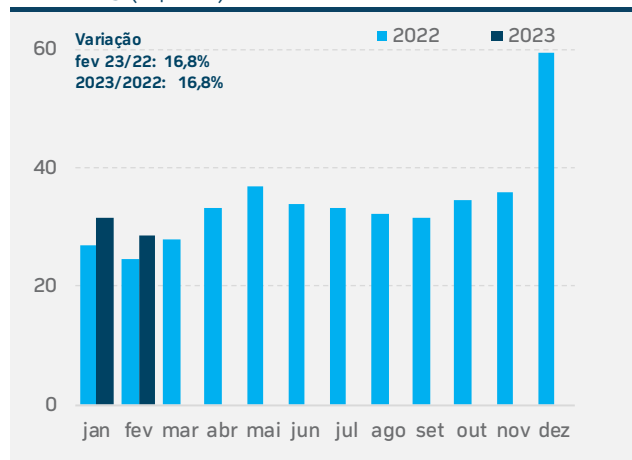


Fotos: Maurício Moreno.

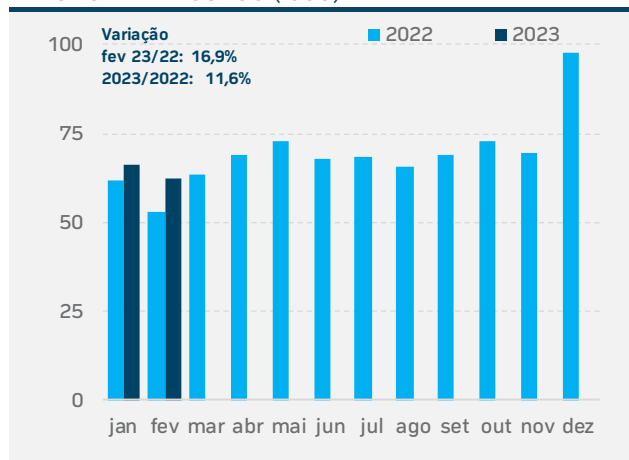
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Varição vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.176.367	1.896.628	15%	5.482.409	4.871.675	13%
Aluguel complementar	61.595	48.895	26%	272.739	300.393	-9%
Aluguel quiosques/stands	367.303	437.268	-16%	719.845	826.991	-13%
Outras receitas	54.555	450.653	-88%	90.990	829.769	-89%
Receitas totais	2.659.820	2.833.445	-6%	6.565.984	6.828.828	-4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.322)	(55.043)	-27%	(92.701)	(114.749)	-19%
Outras despesas	(262.905)	(239.324)	10%	(541.997)	(582.917)	-7%
Despesas totais	(303.227)	(294.367)	3%	(634.698)	(697.666)	-9%
Resultado operacional (NOI)	2.356.594	2.539.078	-7%	5.931.286	6.131.162	-3%
Resultado estacionamento	382.905	216.281	77%	767.457	495.026	55%
NOI + estacionamento	2.739.498	2.755.359	-1%	6.698.742	6.626.188	1%
Benfeitorias	-	(650.000)	-100%	-	(1.319.200)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.739.498	2.105.359	30%	6.698.742	5.306.988	26%

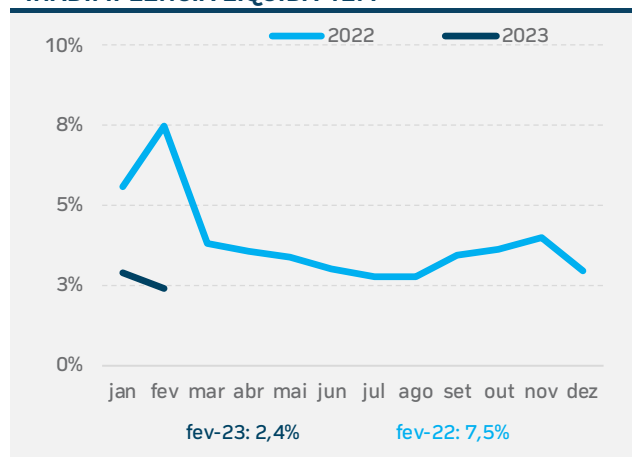
VENDAS (R\$ MM)



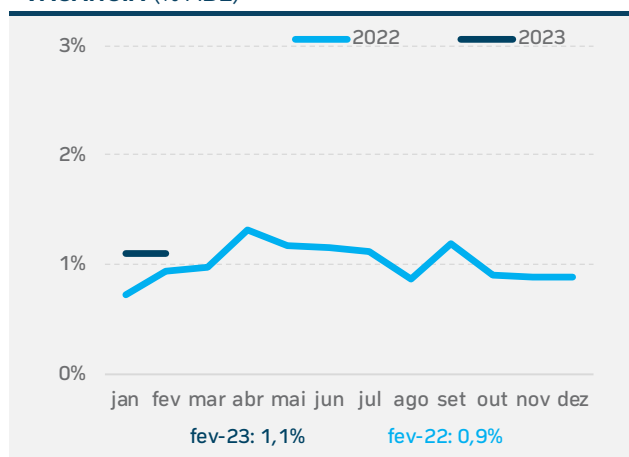
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 fevereiro, o shopping apresentou resultado 5,5% superior ao realizado em fev-22. No acumulado do ano, o resultado apresenta crescimento de 1,6% em relação a 2022.

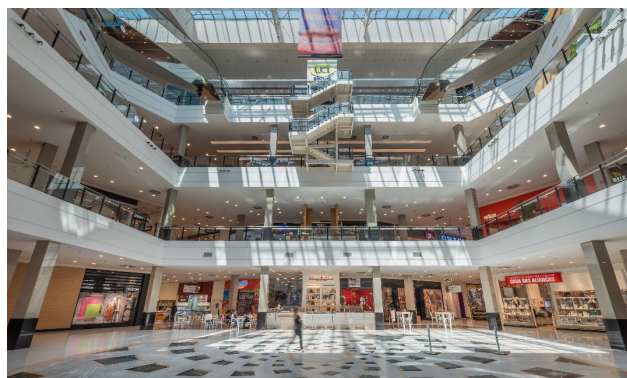
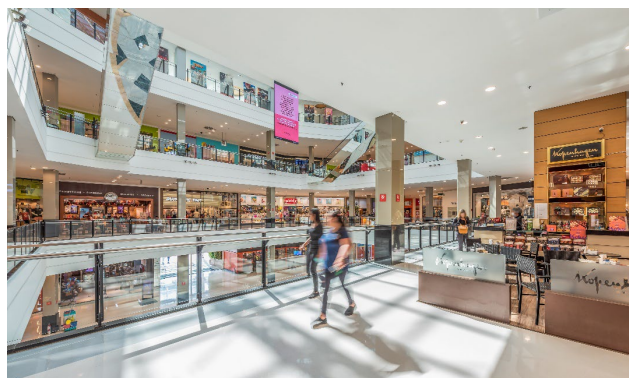
Em janeiro, observamos um aumento significativo na vacância do Santana em função de uma alteração no critério de contabilização de lojas temporárias e área de reserva técnica por parte da administradora do shopping. Com isso a ABL vaga do Santana aumentou em 2.167 m². Excluindo este efeito, a vacância do shopping seria de 4,5% em fevereiro.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	26,6 mil m ²	164	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

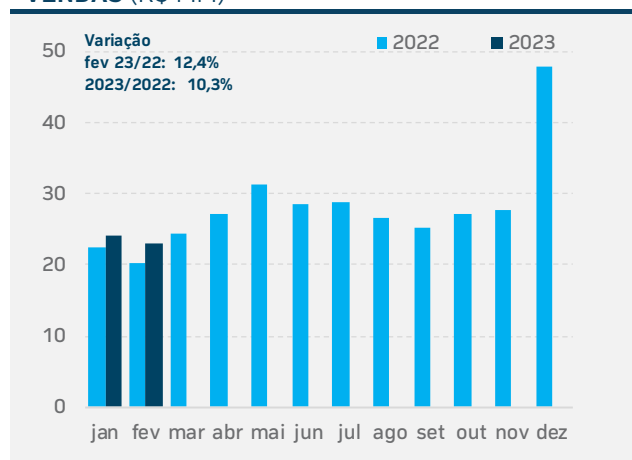


Fotos: Maurício Moreno.

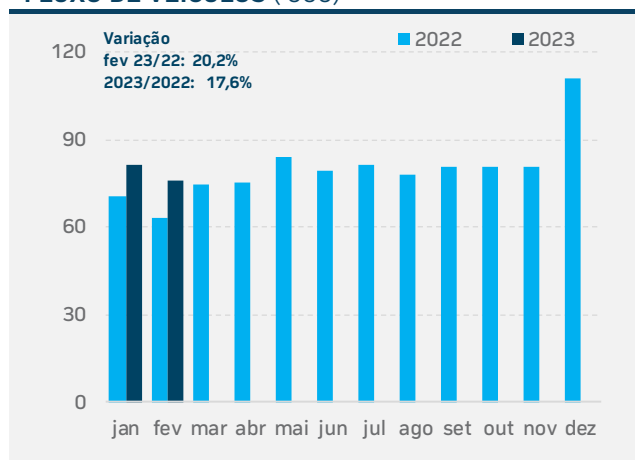
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.654.684	1.448.455	14%	3.661.685	3.198.196	14%
Aluguel complementar	160.673	119.369	35%	521.138	714.138	-27%
Aluguel quiosques/stands	197.341	369.623	-47%	690.735	908.638	-24%
Outras receitas	680	100.576	-99%	9.729	111.323	-91%
Receitas totais	2.013.378	2.038.022	-1%	4.883.287	4.932.295	-1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(263.653)	(159.352)	65%	(529.996)	(356.095)	49%
Outras despesas	(251.553)	(325.697)	-23%	(649.499)	(624.738)	4%
Despesas totais	(515.206)	(485.049)	6%	(1.179.495)	(980.833)	20%
Resultado operacional (NOI)	1.498.172	1.552.973	-4%	3.703.791	3.951.462	-6%
Resultado estacionamento	637.641	470.755	35%	1.513.289	1.182.217	28%
NOI + estacionamento	2.135.813	2.023.728	6%	5.217.081	5.133.679	2%
Benfeitorias	(46.872)	(87.203)	-46%	(165.329)	(115.939)	43%
Resultado não operacional	27.278	6.620	312%	48.332	15.134	219%
Fluxo de caixa total	2.116.219	1.943.145	9%	5.100.083	5.032.875	1%

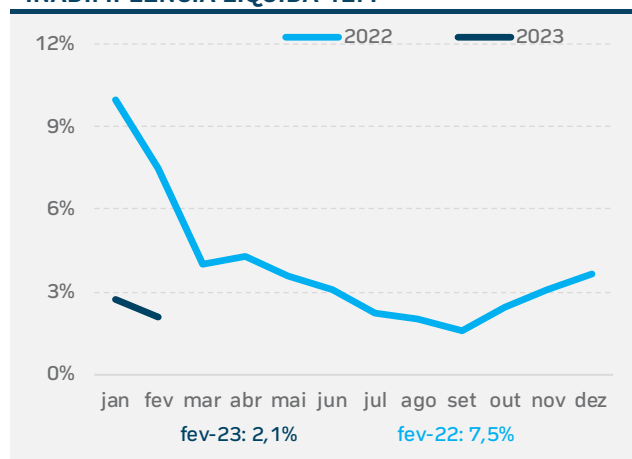
VENDAS (R\$ MM)



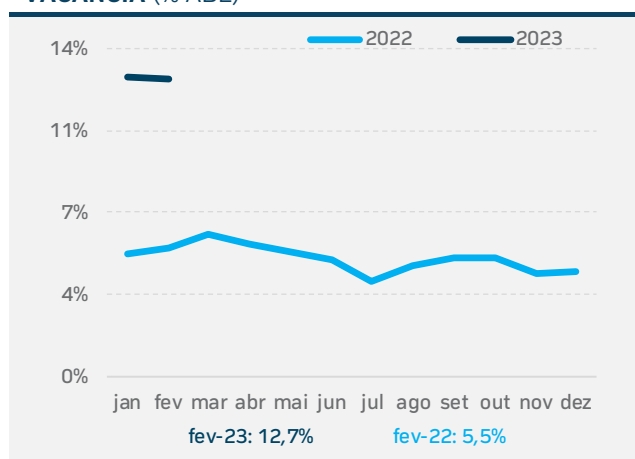
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

PARTICIPAÇÃO 15%	ABL TOTAL 24,6 mil m²	OPERAÇÕES 134	INAUGURAÇÃO 2000	OPERADOR 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

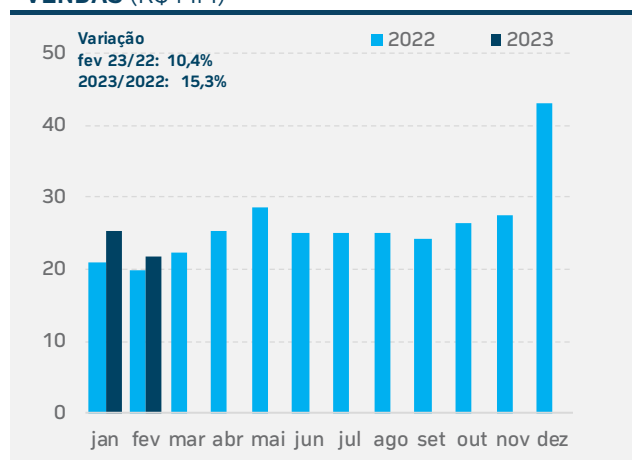


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

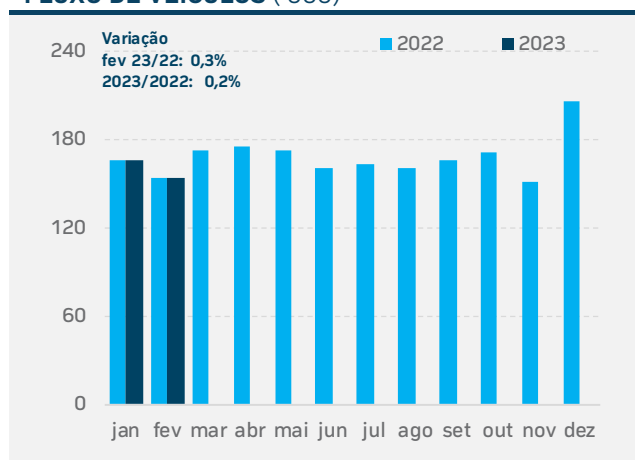
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.424.955	1.207.666	18%	3.649.424	3.055.295	19%
Aluguel complementar	117.678	86.117	37%	398.220	319.851	25%
Aluguel quiosques/stands	287.463	297.645	-3%	557.606	601.811	-7%
Outras receitas	100.665	106.048	-5%	209.301	277.139	-24%
Receitas totais	1.930.761	1.697.474	14%	4.814.550	4.254.095	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	43.715	146.731	-70%	43.715	136.709	-68%
Outras despesas	(197.411)	(211.668)	-7%	(445.654)	(420.076)	6%
Despesas totais	(153.696)	(64.937)	137%	(401.939)	(283.367)	42%
Resultado operacional (NOI)	1.777.065	1.632.537	9%	4.412.612	3.970.729	11%
Resultado estacionamento	335.783	334.204	0%	704.326	709.173	-1%
NOI + estacionamento	2.112.848	1.966.741	7%	5.116.938	4.679.902	9%
Benfeitorias	(1.276.493)	(382.136)	234%	(2.085.802)	(717.146)	191%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	836.355	1.584.606	-47%	3.031.135	3.962.756	-24%

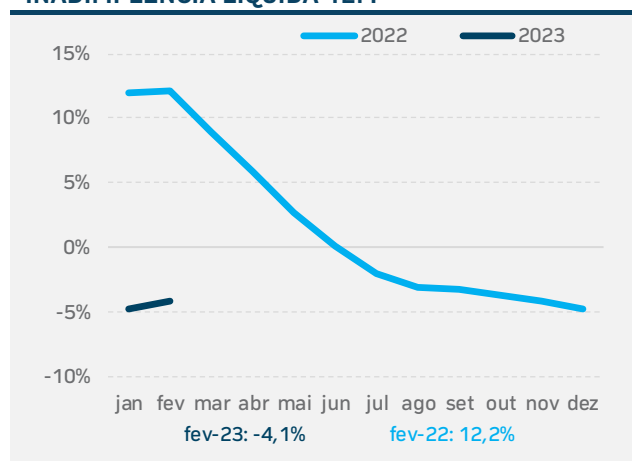
VENDAS (R\$ MM)



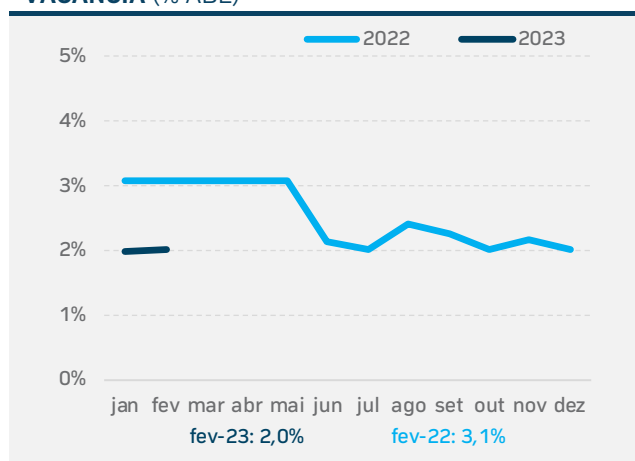
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
54%	26,3 mil m ²	165	1989	Soul Malls

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

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

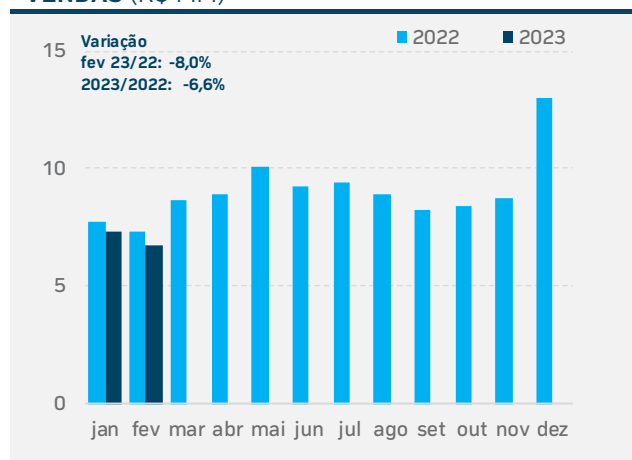
www.goiabeirasshopping.com.br



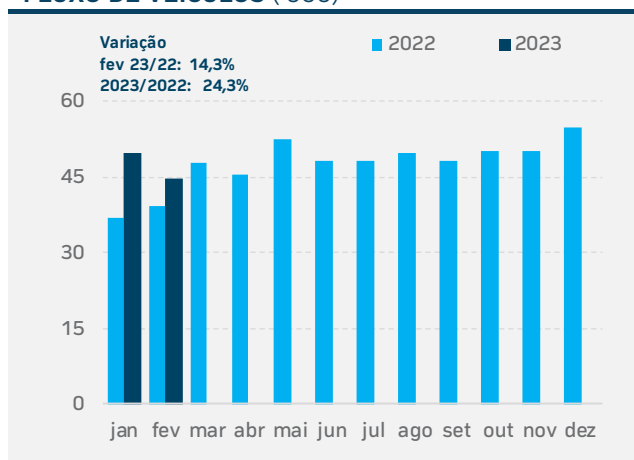
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Variação vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	284.170	229.363	24%	772.025	615.052	26%
Aluguel complementar	75.477	41.841	80%	218.497	181.490	20%
Aluguel quiosques/stands	48.641	35.681	36%	247.536	84.528	193%
Outras receitas	9.486	149	6261%	435	271	61%
Receitas totais	417.774	307.035	36%	1.238.494	881.340	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(825.140)	(670.574)	23%	(1.535.212)	(1.395.694)	10%
Outras despesas	(54.896)	(24.327)	126%	(89.193)	(74.932)	19%
Despesas totais	(880.036)	(694.901)	27%	(1.624.405)	(1.470.626)	10%
Resultado operacional (NOI)	(462.262)	(387.867)	19%	(385.911)	(589.285)	-35%
Resultado estacionamento	1.974	996	98%	5.002	3.231	55%
NOI + estacionamento	(460.288)	(386.871)	-	(380.909)	(586.054)	-
Benfeitorias	(28.262)	-	-	(62.937)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	(4.289)	-
Fluxo de caixa total	(488.549)	(386.871)	-	(443.846)	(590.343)	-

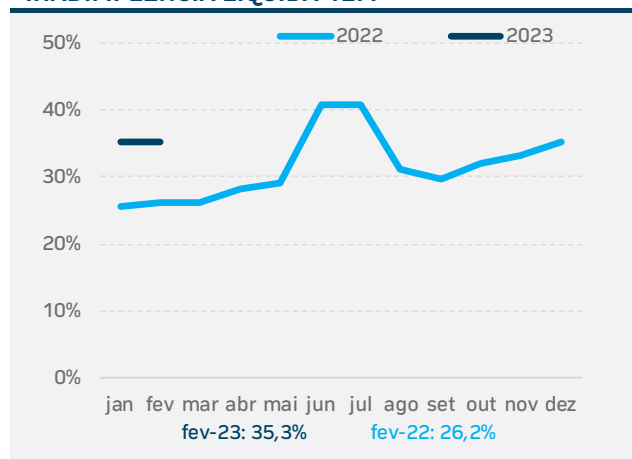
VENDAS (R\$ MM)



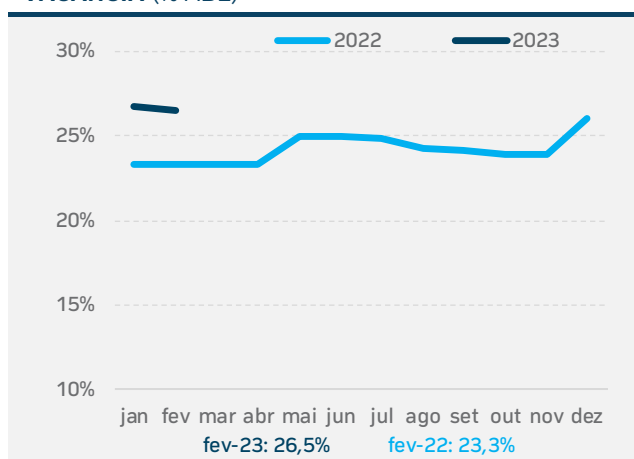
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

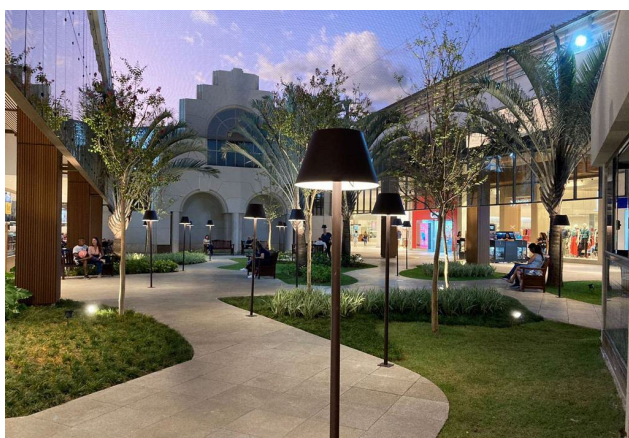
Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização 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.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	99	1993	Aliansce Sonae + brMalls

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

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

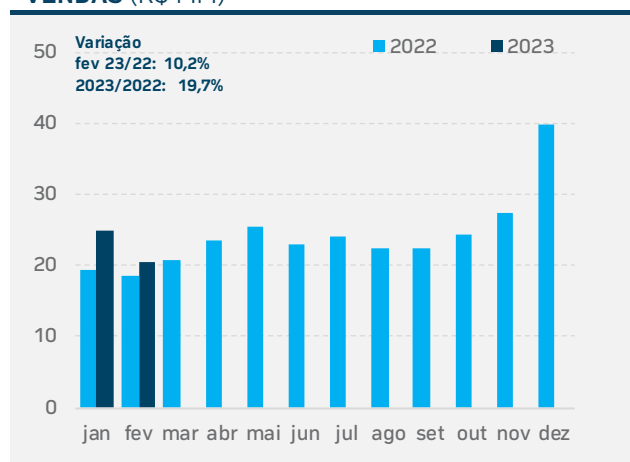
www.francashopping.com.br



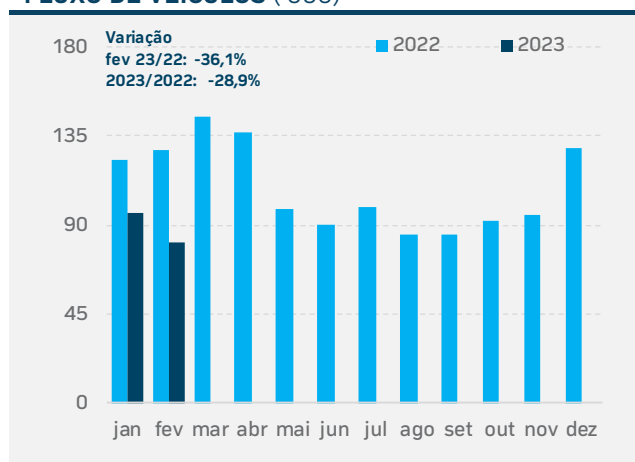
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Varição vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.096.788	1.148.369	-4%	2.354.617	2.508.556	-6%
Aluguel complementar	116.421	52.806	120%	701.039	417.999	68%
Aluguel quiosques/stands	246.732	-	-	452.491	-	-
Outras receitas	9.217	64.101	-	16.237	120.699	-
Receitas totais	1.469.158	1.265.275	16%	3.524.384	3.047.254	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(17.275)	(11.835)	46%	(19.085)	(11.835)	61%
Outras despesas	(137.181)	(146.644)	-6%	(490.866)	(511.302)	-4%
Despesas totais	(154.456)	(158.479)	-3%	(509.951)	(523.137)	-3%
Resultado operacional (NOI)	1.314.702	1.106.796	19%	3.014.433	2.524.117	19%
Resultado estacionamento	284.341	-	-	608.457	-	-
NOI + estacionamento	1.599.043	1.106.796	44%	3.622.891	2.524.117	44%
Benfeitorias	(753.446)	(3.394.520)	-78%	(1.115.999)	(3.435.587)	-68%
Resultado não operacional	12.175	-	-	84.560	-	-
Fluxo de caixa total	857.772	(2.287.724)	-	2.591.452	(911.470)	-

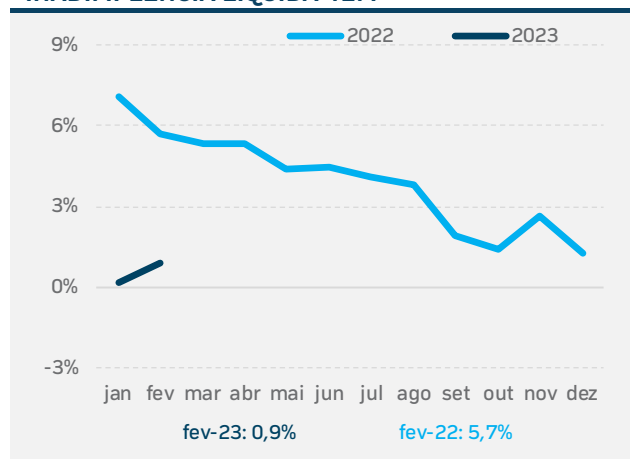
VENDAS (R\$ MM)



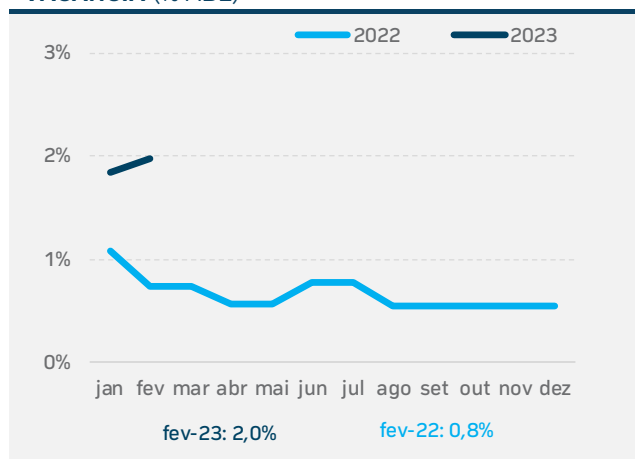
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
17,7%	28,7 mil m ²	170	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)

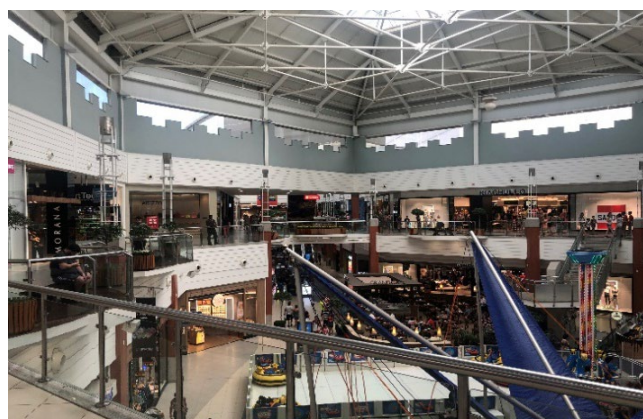
Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias 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. Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
24,6%	48,0 mil m ²	151	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 2022](#)[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