

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



JUNHO 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	6
ESG - HEDGE BRASIL SHOPPING	7
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
SHOPPING PENHA	18
SHOPPING WEST PLAZA	20
MOOCA PLAZA SHOPPING	22
TIVOLI SHOPPING CENTER	24
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	26
SHOPPING VILLALOBOS	28
I FASHION OUTLET	30
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	32
SANTANA PARQUE SHOPPING	34
SUZANO SHOPPING	36
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	38
FRANCA SHOPPING	40
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	42
SHOPPING JARDIM SUL	43
FLORIPA SHOPPING	44
GRAND PLAZA SHOPPING	45
VIA PARQUE SHOPPING	46
GLOSSÁRIO	47
DOCUMENTOS	48

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\$ 222,34	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 217,90	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 2,18 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 91.001	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 182,7 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: 30/06/2023.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho tivemos a consolidação da melhora que o mercado já vinha apresentando desde abril. O mês transcorreu sem grandes incidentes do ponto de vista político, marcado pelo avanço da concertação em torno dos três temas econômicos que devem ser votados ainda esse mês ou no máximo na volta do recesso do Congresso Nacional que deve ocorrer na primeira semana de agosto. No momento em que escrevemos essa carta, o mais provável é a aprovação da reforma tributária ainda em julho, com a volta do voto de qualidade no CARF e a nova votação do arcabouço fiscal pela Câmara, após as alterações promovidas no Senado, só em agosto. Cabe ressaltar que todas essas negociações em torno da agenda econômica contaram com a participação dos setores organizados da sociedade, governadores e prefeitos e, muito embora o desenho final não contemple o desejo de todos, o espírito republicano das discussões contribuiu para a melhora do ambiente econômico.

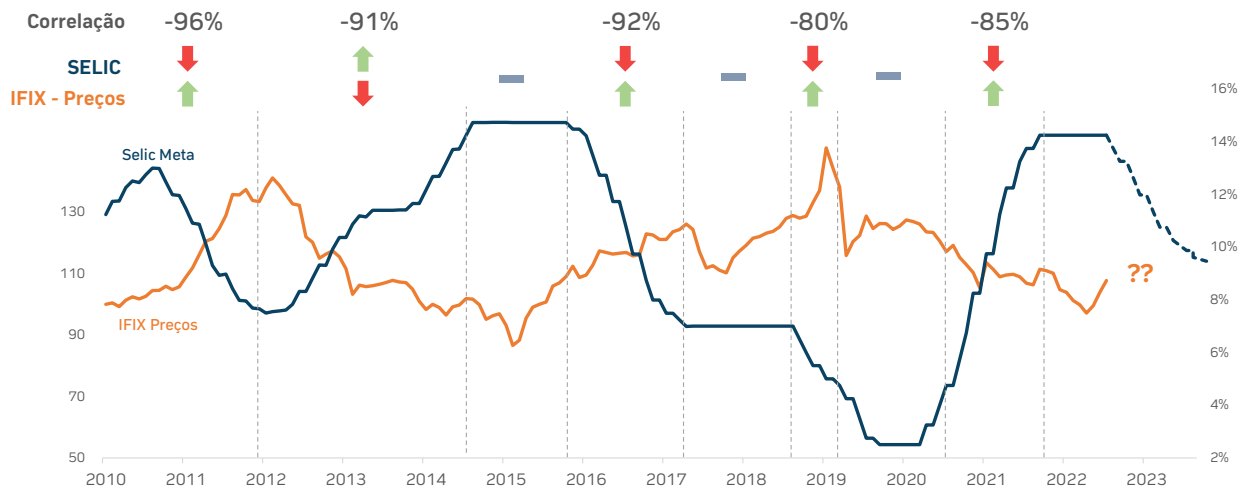
No campo econômico tivemos boas notícias. Destacamos a última reunião do COPOM, em que o Banco Central do Brasil (BACEN) sinalizou pela primeira vez que o início do afrouxamento da política monetária deve começar já na próxima reunião, em agosto. As expectativas agora recaem sobre a magnitude desse primeiro corte, com o mercado dividido entre uma queda de 0,25% ou de 0,50%. Espaço para uma queda maior existe, porque as pressões inflacionárias parecem ter se acalmado e a expectativa do mercado, capturada pela pesquisa Focus do BACEN, já aponta para uma inflação ao redor de 5% para 2023 e abaixo de 4% para 2024. Acreditamos que essas previsões ainda sofrerão ajustes para baixo e vemos grande possibilidade de terminarmos 2023 e 2024 dentro da meta, respectivamente 3,25% e 3,00%, acrescida da banda de 1,50%. Outro ponto importante em junho foi a reunião do Conselho Monetário Nacional que confirmou a meta de inflação de 2024 e 2025 em 3,00% e estabeleceu esse mesmo nível como meta para 2026. Embora nós acreditássemos que havia espaço para um aumento da meta de inflação, por motivos aqui já apresentados nas nossas duas últimas cartas, a decisão veio de encontro com a ampla maioria das expectativas do mercado financeiro e contribuíram para uma forte queda das taxas de juros futuras e para a forte melhora que o mercado apresentou em junho.

Falando dos números do mês, tivemos expressiva alta do Ibovespa que fechou junho com alta de 9,00%, fechando o semestre com 7,61%. O IFIX teve alta de 4,71% e com isso encerrou o primeiro semestre em 10,05% de alta, liderado pelos fundos de tijolo, em especial o segmento de shoppings centers, que subiu 18,32%, após ter terminado 2022 também na liderança entre os diversos segmentos que compõe o IFIX, subindo 9,20%. Muito tem contribuído para essa melhora as expectativas mais positivas para o crescimento do PIB brasileiro em 2023, com alguns analistas já acreditando que podemos terminar o ano com um crescimento da economia ao redor de 2,50%. Tivemos também uma continuidade do movimento de valorização do real em relação ao dólar com a nossa moeda se valorizando 5,59% no mês e terminando o semestre com apreciação de 9,29%, a maior valorização semestral em sete anos. Os juros, como comentamos acima, apresentaram forte queda no mês de junho com os DI de janeiro 2025 e janeiro /2027 fechando o mês respectivamente em 10,77% e 10,14%, mais de 70 pontos base abaixo dos 11,48% e 10,91% de maio e bem abaixo dos fechamentos de 2022, em 12,66% e 12,61%.

Gostaríamos de destacar a excelente oportunidade de investimento para os mercados de renda variável, em especial o mercado de fundos de investimento imobiliário, que o início do ciclo de afrouxamento monetário que começara a ser promovido pelo BACEN a partir de agosto nos apresenta. No último ciclo de redução das taxas de juros, iniciado em 2016 e que levou os juros de 14,25% para 6,50% entre setembro de 2016 e março de 2018, e depois para 4,50% ao final de 2019, o IFIX apresentou uma valorização acumulada de 127%, muito superior aos 41% do CDI.



O gráfico abaixo apresenta o comportamento da variação de preço, sem considerar dividendos, dos fundos que compuseram o IFIX em relação à taxa de juros desde 2010. Destaca ainda, na linha azul pontilhada, a trajetória esperada pelo mercado para as taxas de juros nos próximos meses, indicada pelos contratos futuros de DI.



Fonte: Hedge, Economatica. Data Base: 30/06/2022

Nossa expectativa é que teremos um segundo semestre muito positivo, com várias ofertas, tanto de ações como de fundos imobiliários, em um movimento de retomada da procura pelos investidores por uma maior exposição à renda variável, principalmente em virtude de um movimento expressivo de queda das taxas de juros que se avizinha. A verdade é que temos muitos desafios pela frente nesse começo de governo, mas até agora o cenário tem se mostrado mais favorável do que aquele previsto no começo de 2023 e os mercados vem reagindo de forma bastante positiva. Acreditamos que a pauta econômica deve estar resolvida ainda em agosto e com isso os mercados devem continuar apresentando uma performance bastante consistente. Como dizem os grafistas, estamos embarcados em um ciclo onde *the trend is a friend*, e, definitivamente, para a renda variável a tendência é de alta.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

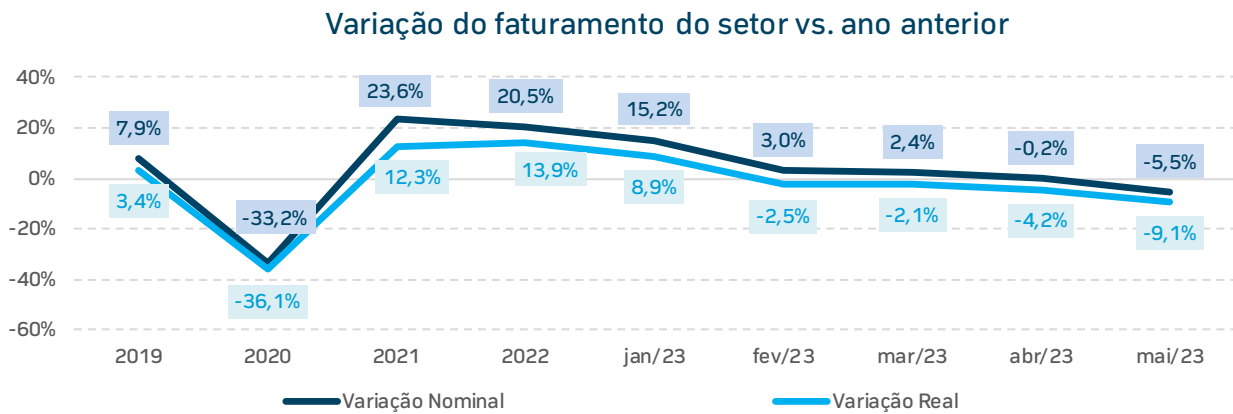


MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em maio, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 5,5% 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 uma retração de 9,1%.

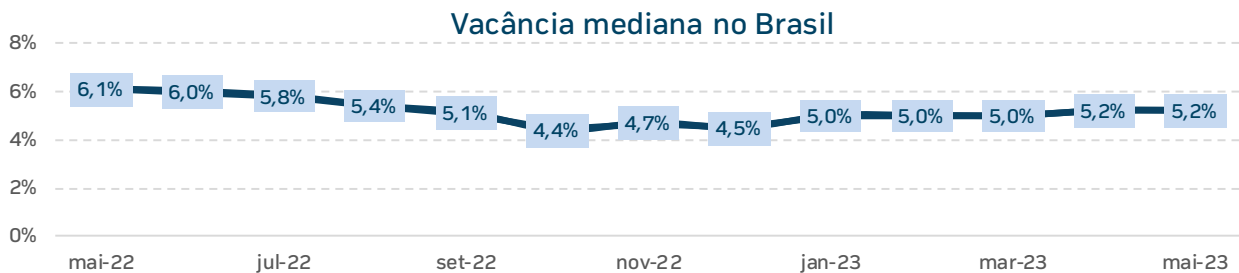
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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
Mai/23	5,2%	5,0%	3,6%	4,8%	5,4%
Abr/23	5,2%	5,6%	3,9%	4,6%	5,4%



Fonte: Abrasce, Hedge

ESG NO HEDGE BRASIL SHOPPING

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



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)



G

Governance (Governança)

Jaguar Parade

O Floripa Shopping foi patrocinador e recebeu o ateliê oficial aberto ao público da [Jaguar Parade](#), movimento artístico com propósito de arrecadar fundos e conscientizar a sociedade sobre a necessidade de preservação da onça-pintada e de seu habitat natural. Além do inestimável propósito, o movimento colaborou com a geração de mídia espontânea para o Shopping, por meio de diversos canais de comunicação.



Energia Limpa

Em continuação ao relatório de junho de 2022, foi realizada a renovação das respectivas certificações I-REC e equivalentes para a competência de 2022. No último ano, a utilização de fontes renováveis de energia no portfólio de Shoppings Hedge se traduziu em uma redução da emissão de 1.508 toneladas de CO₂ na atmosfera.

Reuso de Água

No decorrer do mês de julho entrará em operação a estação de tratamento de esgoto (ETE) do Shopping Jardim Sul. A ETE, implantada e mantida com custo zero, tem capacidade de processamento de 3.250m³/mês. O efluente tratado poderá ser reutilizado na rega de jardins, descargas sanitárias, lavagem de pavimento ou destinado à reserva técnica de incêndio, por exemplo.



Educação

Em parceria com a Intranet Mall, através do [Projeto PROXIMO](#), o Santana Parque Shopping oferece capacitação aos estudantes do ensino médio de escolas públicas em seu entorno que buscam ingressar no mercado de tecnologia. O projeto oferece um curso de programação, totalmente gratuito, com três meses de duração.

Reconhecimento de Ações Sociais

A Feira da Empregabilidade, promovida pelo Tivoli Shopping e citada no relatório de dezembro de 2022, foi destaque no [Prêmio ABRASCE 2023](#), levando o troféu de Bronze na categoria Eventos e Promoções. O Suzano Shopping também foi evidenciado na premiação, levando o troféu de Bronze na categoria Ações de Natal com o Projeto Café com Memórias.



Contação de Histórias

Em abril desse ano foram realizadas seções de contação de histórias em libras no Espaço Kids do Shopping West Plaza. O evento foi gratuito e interativo, onde o público participou e fez parte da história, aprendendo a Língua Brasileira de Sinais e teve o objetivo de homenagear o Dia Nacional de Libras, celebrado em 24 de abril.



PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de maio. Destacamos que o aumento de participação no Shopping Jardim Sul será refletido nos indicadores operacionais de junho, ou seja, a partir do próximo relatório gerencial.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.153 em maio, o que representa uma retração de 0,4% considerando o portfólio atual vs. portfólio de maio de 2022. No acumulado do ano, há crescimento de 10,7% vs. mesmo período de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa e Jardim Sul e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos uma retração de 1,4% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no acumulado do ano até maio, um crescimento de 8,9% vs. mesmo período de 2022.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou maio com 9,3% da ABL vaga vs. 8,7% em abril. O aumento da vacância em maio ocorreu principalmente pelo Shopping West Plaza, após saída de duas operações temporárias.

NOI/M²: Em maio, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 76,3 /m², um crescimento de 6,9% considerando portfólio atual vs. o portfólio de maio de 2022. No acumulado do ano, o crescimento é de 12,0% vs. mesmo período de 2022. Os destaques do mês foram: Tivoli (37,5%), IFONH (28,4%) e Floripa (18,0%). Em relação ao Tivoli, ocorreu o impacto do recebimento não recorrente de CDU do estacionamento que, quando retirado da base, resulta em um crescimento de 15,1% no NOI/m² do shopping vs. mai-22 e, 10,3% no acumulado do ano.

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

Maio - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. mai/22	YTD vs. 2022.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. mai/22	YTD vs. 2022
Penha	15%	88%	29.769	6,2%	1.429	-3,6%	7,4%	82,7	6,3%	14,3%
West Plaza ²	12%	89%	36.780	17,9%	712	-6,5%	3,3%	41,4	-19,6%	-2,8%
Pq D. Pedro ²	10%	10%	126.500	4,9%	1.244	-1,3%	13,1%	126,1	3,9%	15,8%
Mooca	9%	20%	42.025	1,4%	1.902	0,1%	10,3%	145,7	8,3%	15,8%
Tivoli	8%	59%	25.821	0,8%	1.240	-4,5%	9,9%	99,7	37,5% ⁵	14,8% ⁵
São Bernardo	8%	35%	42.859	6,0%	1.058	1,8%	11,5%	72,7	-8,4%	10,0%
Villa Lobos	7%	15%	28.270	2,7%	2.462	8,0%	15,4%	213,4	5,3%	20,2%
IFONH	5%	49%	20.048	4,2%	1.537	10,9%	15,0%	87,9	28,4%	18,4%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	1,2%	1.209	-2,6%	7,0%	90,8	14,8%	-1,0% ⁶
Jardim Sul ²	5%	18%	28.747	1,8%	1.975	6,7%	12,5%	121,6	-4,9% ⁷	20,8% ⁷
Floripa ²	4%	25%	47.968	2,9%	896 ⁴	-6,4%	8,9%	56,4	18,0%	21,3%
Santana	3%	15%	26.659	12,4%	1.090	-7,6%	2,9%	74,7	12,6%	-1,1%
Suzano	2%	15%	24.994	2,7%	1.124	-2,5%	8,0%	86,1	-18,2%	0,7%
Goiabeiras	2%	54%	26.321	34,9%	344	-10,1%	-5,7%	-21,5	na	na
Franca	0,04%	0,4%	18.714	2,4%	1.345	-1,5%	10,5%	107,4	97,1%	50,6%
HGBS^{1 3}	-	-	170.426	9,3%	1.153	-0,4%	10,7%	76,3	6,9%	12,0%

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

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, o crescimento seria de 15,1% vs. mai-22 e, 10,3% no acumulado do ano.

⁶ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2022, o crescimento seria de 10,2% no acumulado do ano.

⁷ Jardim Sul: Excluindo despesas não recorrentes da base de 2023, o crescimento seria de 3,2% vs. mai-22 e, 22,6% no acumulado do ano.

Fonte: Hedge, Administradoras.



CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO DE 40% DO SHOPPING JARDIM SUL

Anunciamos em 3 de julho a finalização da aquisição da fração de 40% do Shopping Jardim Sul, que havia sido submetida à aprovação de cotistas do JRDM11 em dezembro de 2022 e aprovada em janeiro de 2022. Desta forma, a partir da data da aquisição, o HGBS passou a fazer jus à integralidade do resultado da participação adquirida.

O Fato Relevante, com uma apresentação detalhada da operação, pode ser acessado através deste [link](#), mas trazemos a seguir os principais destaques.

O Shopping Jardim Sul está localizado no bairro do Morumbi, região com alta densidade residencial e empresarial e que conta com mais de um quarto da sua ABL locada para operações de lazer e gastronomia, tendências que vêm se consolidando na indústria ao longo dos últimos anos.

O preço de aquisição de R\$ 217.763.000,00, sem considerar os custos da transação, é 8,8% inferior ao laudo de avaliação realizado pela CBRE em julho de 2023 e, considerando o NOI estimado para os próximos 12 meses, representa um *cap rate* de 9,3%.

Dentre as opções de *funding* disponíveis para a aquisição, optamos por uma operação de securitização de recebíveis (CRI) no valor de R\$ 215.000.000,00, detalhada na próxima seção, bem como na apresentação anexa ao Fato Relevante.

Vale destacar que o HGBS possui 44,3% das cotas emitidas pelo JRDM11. Assim, ao final da operação, com a consequente liquidação do JRDM11, o HGBS irá receber R\$ 96 milhões referente a amortização do JRDM11, considerando o valor estimado de amortização, o que irá gerar um lucro, a regime caixa, de R\$ 1,01 / cota do HGBS.

Conforme destacado na apresentação, parte deste valor será investido nos projetos de revitalização do HPDP e do West Plaza. Ambos detalhados adiante.

CRI HGBS

Como mencionado anteriormente, para a aquisição do Shopping Jardim Sul, foi realizada uma operação de securitização de recebíveis no valor de R\$ 215 milhões, sendo 50% atrelado ao IPCA e 50% atrelado ao CDI, com as características descritas na tabela abaixo.

Todas as séries emitidas receberam o rating de crédito **AA.br** pela Moody's Local Brasil, uma das maiores agências de classificação de crédito do mundo. Isto significa que o Fundo e o CRI apresentam uma qualidade de crédito muito elevada em relação a outras entidades e operações nacionais, segundo a agência de risco.

Para maiores informações, recomendamos a leitura da apresentação anexa ao [Fato Relevante](#) de divulgação da operação.

Taxa	IPCA + 8,00% a.a	CDI + 2,40% a.a.
Séries	174ª e 196ª da True	197ª e 198ª da True
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Volume	R\$ 107.500.000	R\$ 107.500.000
Prazo	120 meses	120 meses
Carência de juros	Não há	Não há
Carência de amortização	Não há	24 meses
Garantia	Cotas de FII's detidas pelo HGBS	Cotas de FII's detidas pelo HGBS
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Pré-pagamento	Lockup de 24 meses, depois mediante prêmio de 0,75% x saldo devedor x <i>duration</i> remanescente	Lockup de 24 meses, depois mediante prêmio de 0,60% x saldo devedor x <i>duration</i> remanescente



REVITALIZAÇÃO DO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING

Em 16 de junho de 2023 a Hedge DTVM, administradora do HPDP11, anunciou o início da 3ª emissão de cotas, com montante total de R\$ 28 milhões visando captar recursos para fazer frente aos investimentos esperados para os anos de 2023 a 2025, necessários para manutenção do imóvel, bem como no projeto de revitalização atualmente em curso. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

O cronograma da oferta e maiores informações são apresentadas no [anúncio](#) de início da oferta. Todos os documentos relativos a AGE estão disponíveis nos sites da CVM, B3, bem como na [página](#) do fundo.

REVITALIZAÇÃO SHOPPING WEST PLAZA

O Shopping West Plaza está situado na zona oeste da cidade de São Paulo, que vem sendo nos últimos anos uma das regiões com maior número de lançamentos residenciais da cidade. Destacamos a Operação Urbana da Água Branca e o megaprojeto Jardim das Perdizes, que trouxeram e ainda trazem um aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. Adicionalmente, o empreendimento possui em seu entorno diversos centros empresariais e pontos turísticos nacionais, além de ter acessos facilitados de importantes avenidas e transporte públicos. No entanto, de acordo com pesquisas de mercado realizadas, observa-se uma baixa penetração na área residencial primária, fazendo com que o empreendimento possua forte dependência de um público flutuante originado, principalmente, nos prédios de escritórios do entorno.

O Fundo adquiriu participação de 70% no shopping em dezembro de 2019 e, considerando que os 30% restantes são de propriedade do Shopping West Plaza FII, também administrado e gerido pela Hedge Investments, a partir deste momento a Hedge passou a conduzir as decisões estratégicas do ativo de forma unificada, sempre observando o interesse dos cotistas de ambos os fundos proprietários.

Após a consolidação citada, a equipe de gestão elaborou um plano de revitalização a partir de um profundo diagnóstico, no qual foram definidas estratégias e diretrizes para o curto, médio e longo prazo do shopping. A elaboração deste plano partiu das definições que haviam sido elaboradas pelos antigos proprietários durante anos de observação e investimentos em projetos e estudos e foi ajustada para a realidade e interesse dos Fundos. Entretanto, a partir de março de 2020, além de todos os efeitos causados pela pandemia da COVID-19, amplamente comunicados por meio dos relatórios gerenciais, a equipe de gestão optou por congelar investimentos relevantes visando a preservação do caixa do fundo, bem como para promover determinados ajustes estratégicos adequando o projeto à nova realidade e tendências observadas, postergando assim a implementação de tal estratégia até que houvesse um cenário mais estável e claro em relação às tendências do setor.

Chegado este momento, como forma de iniciar a implementação deste novo planejamento estratégico, foi contratado um dos melhores escritórios de arquitetura do segmento, a ACIA Arquitetos. O escritório tem como sócio a L35, um dos principais estúdios de origem espanhola, e traz referências e experiências europeias adaptadas à realidade brasileira. Focados em transformar espaços em lugares vibrantes e com o intuito de colocar o bem estar das pessoas como centro do projeto, junto a um time de parceiros com larga experiência no mercado de shopping center, desenvolveram um projeto que teve como objetivo maior a intervenção no Boulevard West Plaza, área arborizada ao ar livre de domínio público que engloba o shopping, e a área de gastronomia do shopping, dois pilares que representam forte diferenciação competitiva e capacidade de atração de público da região primária ao entorno do shopping.

A revitalização trará uma maior integração entre o shopping e os bairros ao seu redor, oferecendo novas experiências para os moradores da região, que hoje não enxergam no West Plaza a primeira opção de centro de compras. Acreditamos que o investimento proposto impulsionará o aumento de *market share* na área primária, principalmente e, por consequência, maior rentabilidade por cota atualmente entregue aos cotistas do Fundo.

Abaixo, trazemos algumas imagens do projeto que transmitem a nova identidade almejada para o shopping. Maiores informações relacionadas ao volume de investimentos e prazo de implementação serão divulgadas em breve.

A expectativa de investimento para os anos de 2023, 2024 e 2025, na participação do Fundo, incluindo participação indireta através de cotas do WPLZ11, é estimado em R\$ 24 milhões.

Boulevard West Plaza



Praça de Alimentação



Fonte: Imagens do projeto de arquitetura desenvolvido pela ACIA Arquitetos

O projeto será desenvolvido ao longo dos próximos 24 meses e estimamos que após sua maturação, no 3º ano, deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido de R\$ 24 milhões. 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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em junho, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,23 / cota. No mês, tivemos o pagamento de despesas jurídicas relacionadas ao CRI Goiabeiras no valor de R\$ 0,17 / cota, parcialmente compensadas por venda parcial de um CRI, que levou a um reconhecimento de correção monetária neste CRI no valor de R\$ 0,13 / cota. Mais detalhes sobre o CRI Goiabeiras serão trazidos no próximo relatório gerencial.

O Fundo distribuirá R\$ 1,45 / cota como rendimento referente ao mês de junho de 2023, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de julho de 2023, aos detentores de cotas em 30 de junho 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.

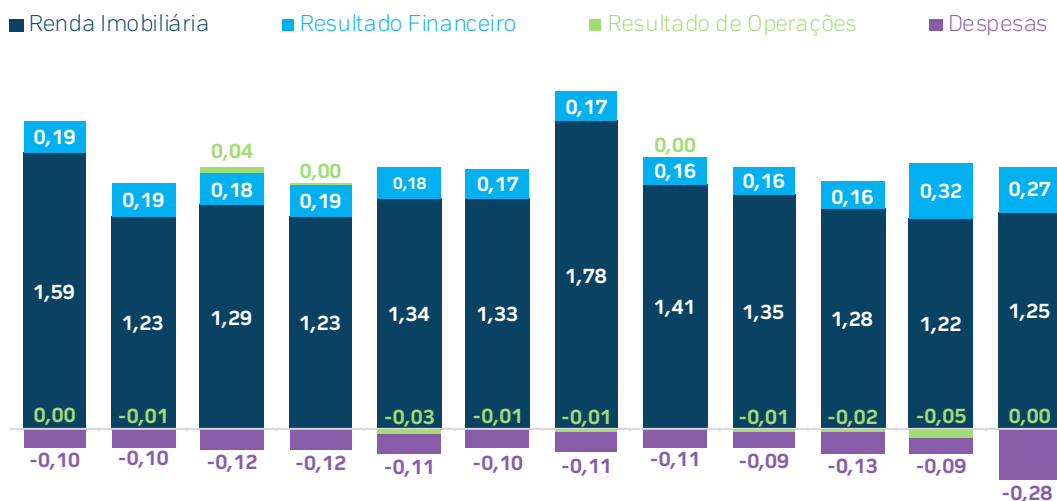
HGBS 11	jun-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	12.518.588	1,25	82.864.715	1,38
Imóveis	8.928.122	0,89	60.968.412	1,02
FIs Estratégicos - Rendimento	3.590.466	0,36	21.896.303	0,36
Outras Receitas	2.684.610	0,27	12.420.693	0,21
FIs Líquidos - Rendimento	1.193.617	0,12	7.740.770	0,13
CRI	1.446.981	0,14	4.189.365	0,07
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	44.012	0,00	490.557	0,01
Total de Despesas	(2.837.676)	(0,28)	(8.120.824)	(0,14)
Resultado Operacional	12.365.522	1,24	87.164.583	1,45
Lucro Operações	(42.037)	(0,00)	(989.609)	(0,02)
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(42.011)	(0,00)	(989.058)	(0,02)
IR Ganho FIs	(26)	(0,00)	(551)	(0,00)
Resultado HGBS11	12.323.484	1,23	86.174.974	1,44
Rendimento HGBS11	14.500.000	1,45	85.500.000	1,43

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

Fonte: Hedge



RESULTADOS GERADOS E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS (R\$ / COTA)



	Jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	Média 12m
Resultado Total	1,68	1,31	1,40	1,30	1,37	1,39	1,82	1,46	1,41	1,29	1,39	1,23	1,42
Rendimento	1,30	1,30	1,35	1,35	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,45	1,45	1,45	1,39
Resultado Acumulado	1,55	1,57	1,62	1,57	1,54	1,54	1,96	2,02	2,03	1,88	1,82	1,60	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, indicamos o patamar de rendimentos mensal médio para o restante de 2023 em R\$ 1,45 / cota.

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



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\$ 217,90**.

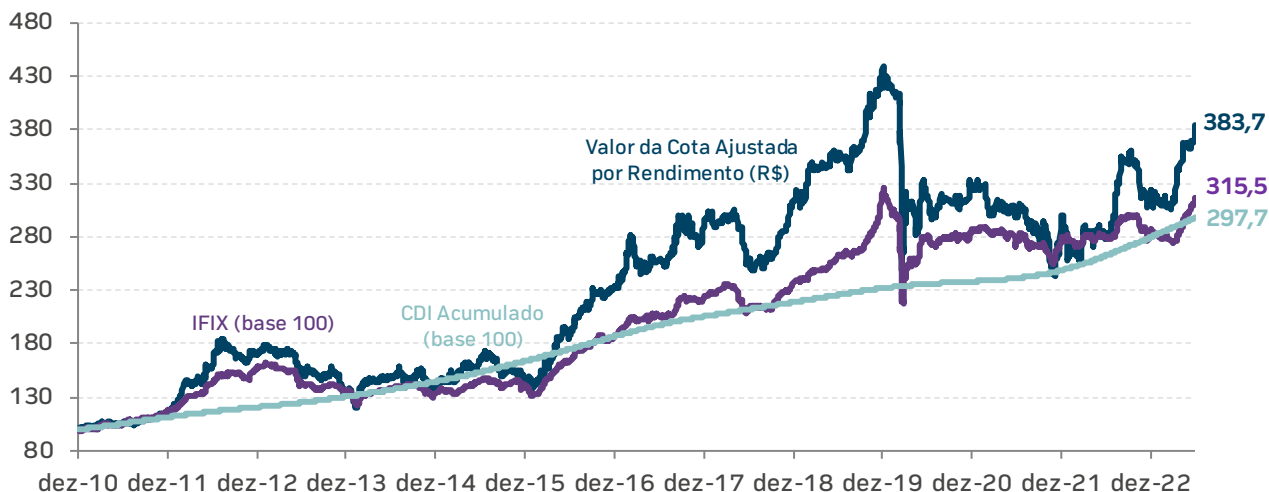
Hedge Brasil Shopping FII	jun/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	207,71	190,14	173,24	100,00
Renda Acumulada	0,70%	4,47%	9,58%	230,15%
Ganho de Capital Líquido	3,92%	11,68%	20,62%	94,32%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	4,64%	16,51%	31,62%	1006,37%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	72,33%	36,42%	31,77%	15,63%
% CDI Líquido	510%	300%	277%	381%
Retorno Total Bruto	5,6%	19,1%	35,4%	348,1%
IFIX	4,7%	10,1%	12,9%	215,5%¹
% IFIX	119%	190%	275%	131,6%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

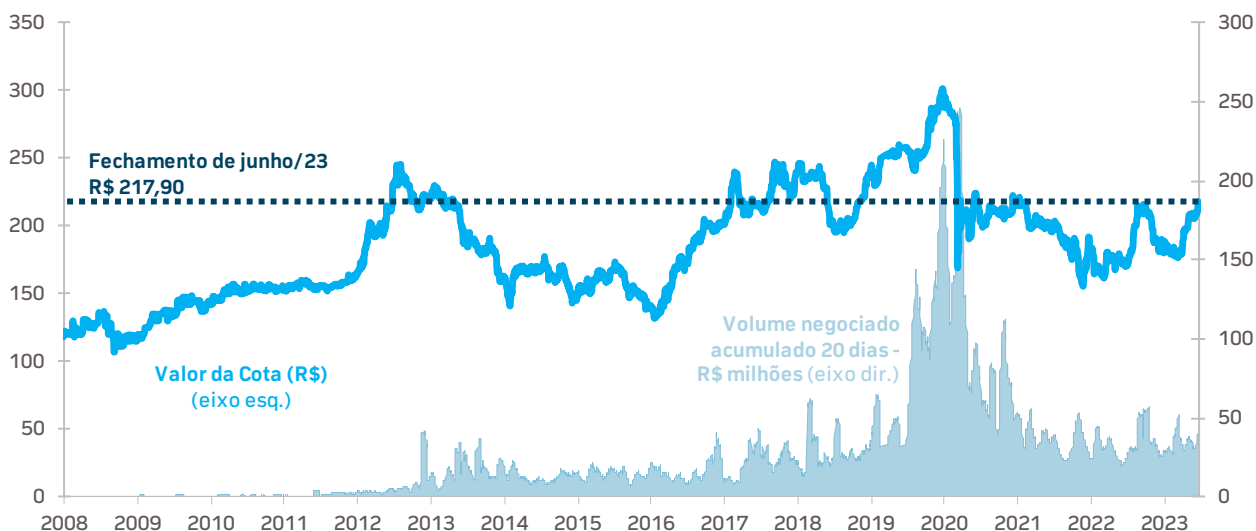
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jun/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	41,5	221,0	459,2
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	11,6%	23,6%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

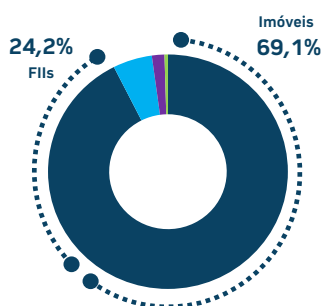
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 11 detidos de forma direta, 5 detidos através de cotas de outros FILs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

Ressaltamos que o aumento de participação no Shopping Jardim Sul irá refletir nos indicadores a partir do próximo relatório gerencial.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

93,3% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 6,7% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

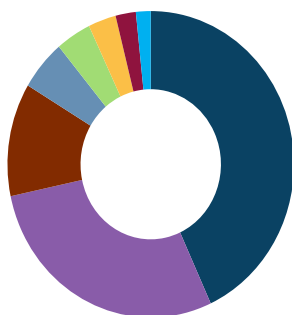


Estratégicos	93,3%
FILs Líquidos	5,0%
CRIs	1,5%
Fundos RF	0,2%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



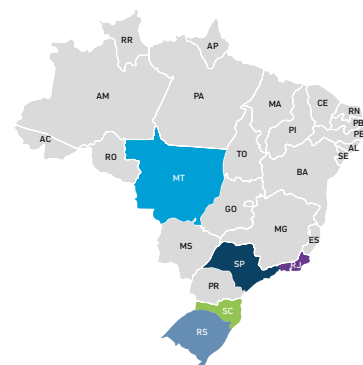
DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



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



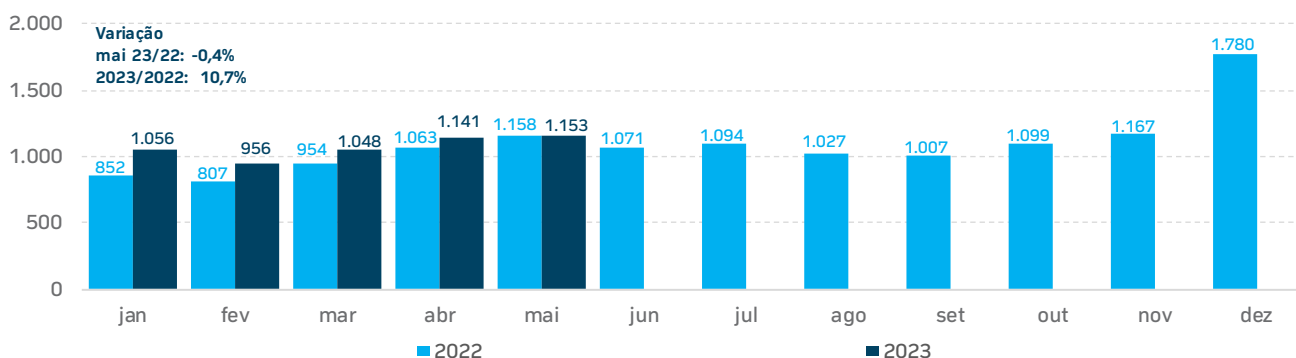
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

Destacamos que o aumento de participação no Shopping Jardim Sul será refletido nos indicadores operacionais de junho, ou seja, a partir do próximo relatório gerencial.

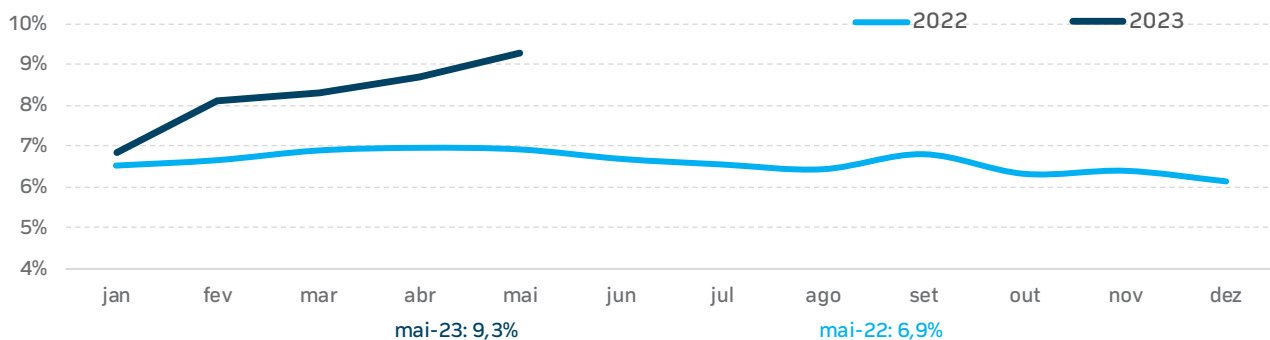
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Os principais destaques de vendas/m² em maio de 2023, quando comparados com maio de 2022, foram: I Fashion Outlet Novo Hamburgo (10,9%), VillaLobos (8,0%) e Jardim Sul (6,7%).



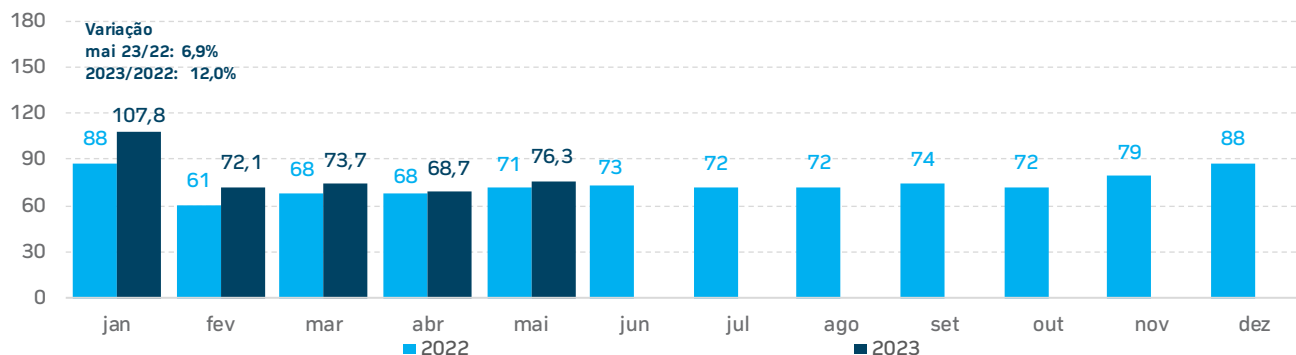
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 9,3% vs. 8,7% no mês anterior. O aumento da vacância em maio ocorreu principalmente pelo Shopping West Plaza, após saída de duas operações temporárias.



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

Os destaques do mês foram: Tivoli (37,5%), IFONH (28,4%) e Floripa (18,0%). Em relação ao Tivoli, ocorreu o impacto do recebimento não recorrente de CDU do estacionamento que, quando retirado da base, resulta em um crescimento de 15,1% no NOI/m² do shopping vs. mai-22 e, 10,3% no acumulado do ano.



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.

Movimentações comerciais: entrada do Mania de Churrasco em área de 240 m² reduzida da Polishop, saída da Multicoisas (83 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87%	29,8 mil m ²	166	1992	AD Shopping

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

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

www.shoppingpenha.com.br



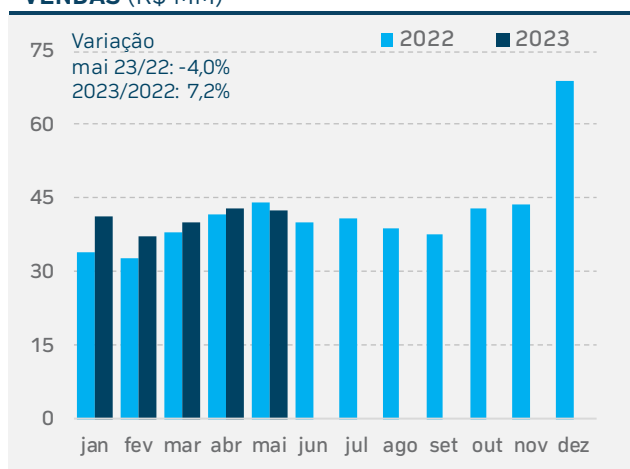
Fotos: Maurício Moreno



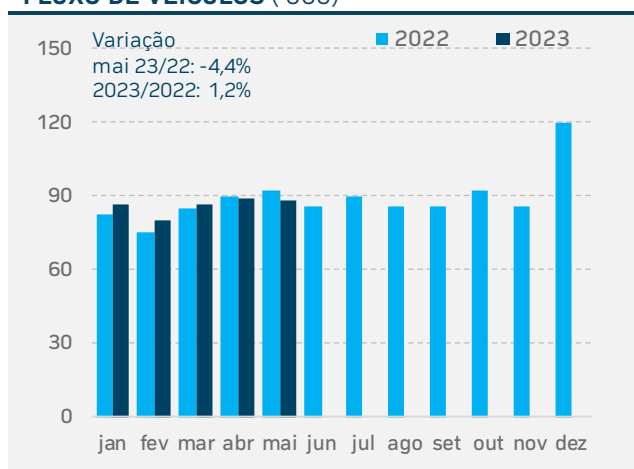
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Variação vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.895.998	1.827.238	4%	10.355.534	9.389.107	10%
Aluguel complementar	159.353	164.720	-3%	910.191	840.921	8%
Aluguel quiosques/stands	435.860	376.557	16%	2.057.975	1.892.185	9%
Outras receitas	35.543	41.140	-14%	178.414	143.354	24%
Receitas totais	2.526.754	2.409.654	5%	13.502.114	12.265.567	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(221.022)	(172.398)	28%	(959.142)	(826.671)	16%
Outras despesas	(165.606)	(177.111)	-6%	(963.204)	(1.056.652)	-9%
Despesas totais	(386.628)	(349.509)	11%	(1.922.346)	(1.883.322)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.140.126	2.060.145	4%	11.579.768	10.382.244	12%
Resultado estacionamento	323.285	266.594	21%	1.875.517	1.410.219	33%
NOI + estacionamento	2.463.411	2.326.738	6%	13.455.285	11.792.464	14,1%
Benfeitorias	(195.247)	16.237	-	(786.847)	(162.964)	383%
Resultado não operacional	(417.431)	-	-	(417.431)	-	-
Fluxo de caixa total	1.850.733	2.342.975	-21%	12.251.007	11.629.499	5%

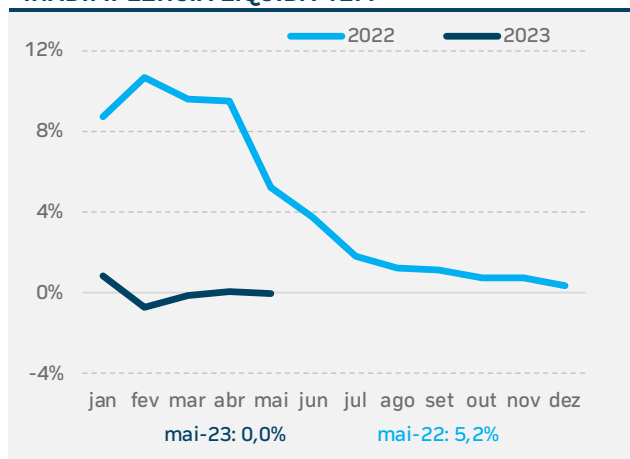
VENDAS (R\$ MM)



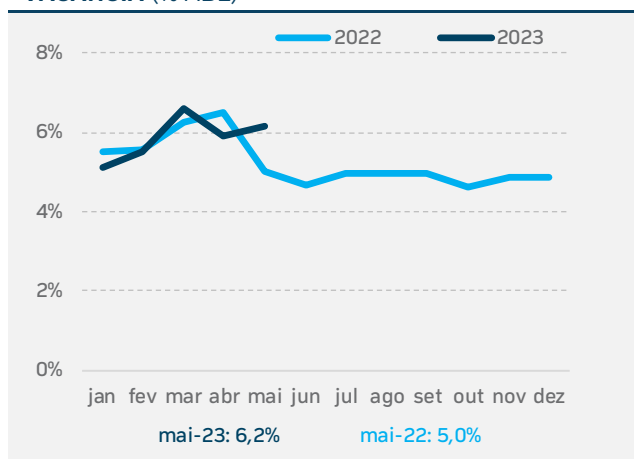
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Destacamos que houve um aumento dos encargos de lojas vagas em função do crescimento da vacância, colaborando para a elevação das despesas em relação a mai-22 e, conseqüentemente, a retração do NOI no período.

Movimentações comerciais: entradas da New Era (34 m²) e Inovathi (102 m²), e saídas das operações temporárias Im.Fusion (645 m²) e atração da Galinha Pintadinha (255 m²).

Conforme detalhado anteriormente, o Shopping West Plaza passará por uma revitalização que visa aumentar a penetração do empreendimento no seu entorno e, conseqüentemente, a rentabilidade. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 16,1% ao ano sobre o capital investido, após sua maturação, no 3º ano.

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



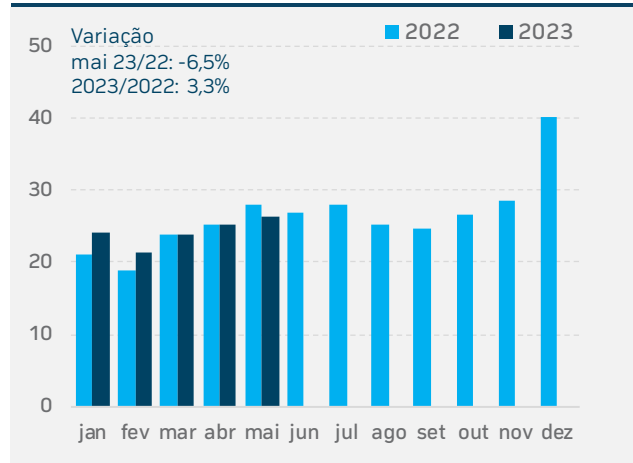
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



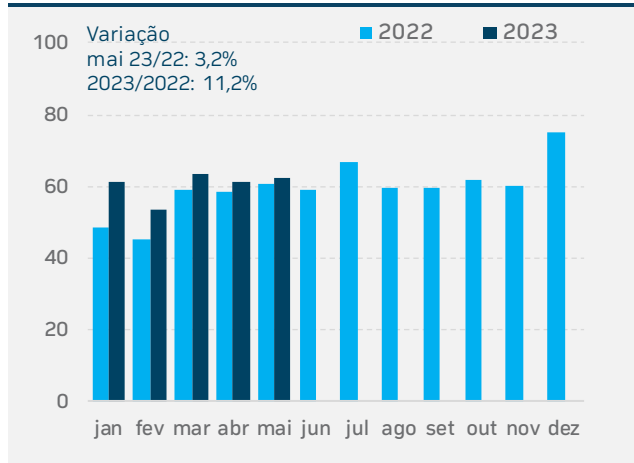
SHOPPING WEST PLAZA (12% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.345.686	1.232.603	9%	7.675.079	6.168.665	24%
Aluguel complementar	192.124	257.555	-25%	930.313	1.151.586	-19%
Aluguel quiosques/stands	256.280	389.340	-34%	1.254.551	1.980.021	-37%
Outras receitas	63.145	26.649	-	146.404	108.773	35%
Receitas totais	1.857.234	1.906.147	-3%	10.006.347	9.409.045	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(647.768)	(400.589)	62%	(2.643.416)	(1.669.307)	58%
Outras despesas	(235.649)	(159.633)	48%	(1.289.821)	(967.108)	33%
Despesas totais	(883.417)	(560.222)	58%	(3.933.237)	(2.636.415)	49%
Resultado operacional (NOI)	973.816	1.345.925	-28%	6.073.110	6.772.630	-10%
Resultado estacionamento	549.809	549.502	0%	2.588.930	2.143.162	21%
NOI + estacionamento	1.523.625	1.895.427	-20%	8.662.040	8.915.792	-3%
Benefitorias	(861.299)	(24.928)	3355%	(3.149.646)	(41.376)	7512%
Resultado não operacional	(44.122)	-	-	(577.012)	-	-
Fluxo de caixa total	618.204	1.870.499	-67%	4.935.383	8.874.416	-44%

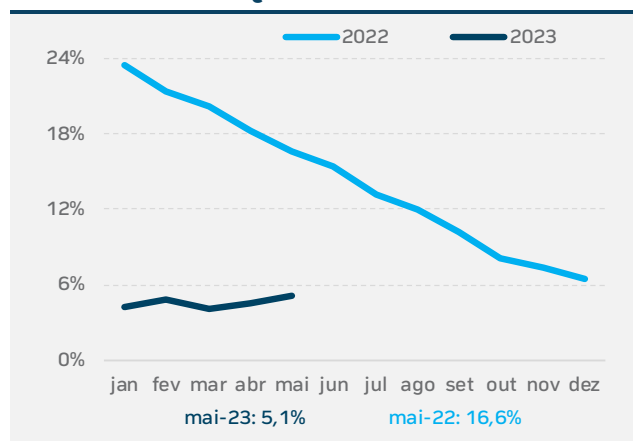
VENDAS (R\$ MM)



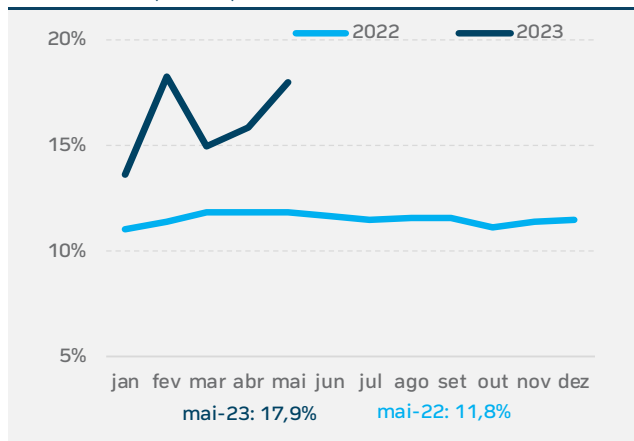
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: saída da Criamigos (35 m²) e da Zinzane Pop-Up (146 m²), após inauguração de sua nova loja. Destacamos que a área deixada pela operação Pop-up já foi comercializada para a Farm e sairá da ABL vaga em agosto.

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



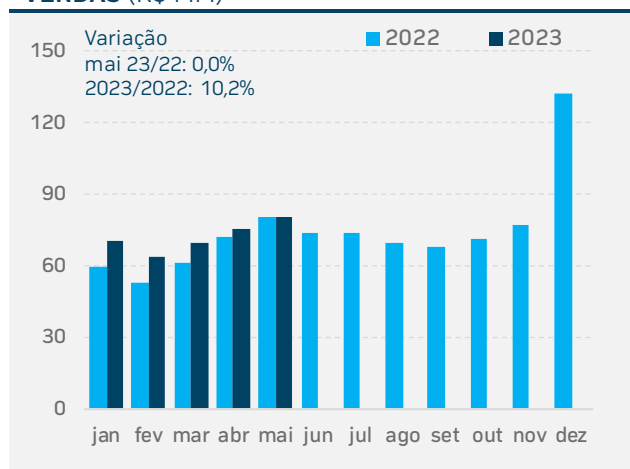
Fotos: Maurício Moreno.



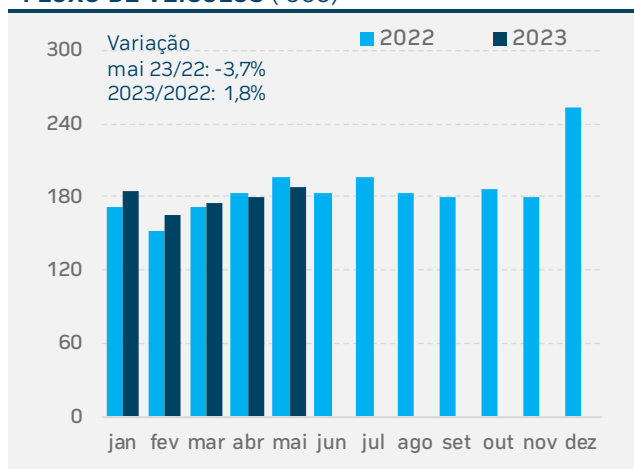
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.693.249	4.701.005	0%	25.210.517	23.070.043	9%
Aluguel complementar	496.447	239.401	107%	2.266.114	1.479.988	53%
Aluguel quiosques/stands	641.717	647.948	-1%	3.277.250	3.363.095	-3%
Outras receitas	180.146	60.013	200%	1.178.267	452.023	161%
Receitas totais	6.011.559	5.648.367	6%	31.932.148	28.365.150	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(5.906)	(11.298)	-48%	76.805	(397.014)	-
Outras despesas	(1.442.221)	(1.201.766)	20%	(6.965.667)	(6.359.146)	10%
Despesas totais	(1.448.127)	(1.213.064)	19%	(6.888.862)	(6.756.161)	2%
Resultado operacional (NOI)	4.563.432	4.435.303	3%	25.043.286	21.608.990	16%
Resultado estacionamento	1.558.343	1.223.856	27%	7.064.531	6.150.897	15%
NOI + estacionamento	6.121.775	5.659.159	8%	32.107.817	27.759.887	16%
Benfeitorias	(66.404)	-	-	(146.163)	(30.466)	380%
Resultado não operacional	(10.300)	53.113	-	(89.034)	177.343	-
Fluxo de caixa total	6.045.072	5.712.272	6%	31.872.621	27.906.764	14%

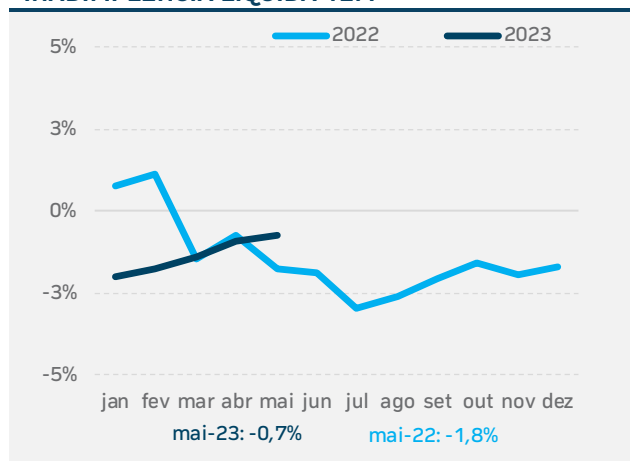
VENDAS (R\$ MM)



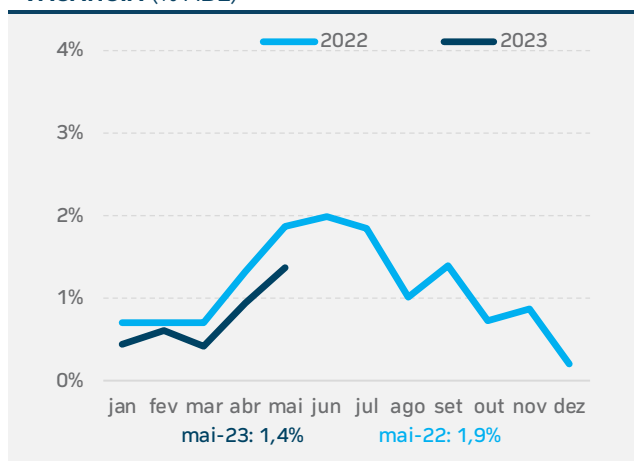
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

O Tivoli Shopping é um dos principais destaques do portfólio, apresentando ótimos resultados pós pandemia que reforçam a resiliência e força do ativo. É referência para os habitantes das cidades de Santa Bárbara d'Oeste e Americana, cidades da região metropolitana de Campinas.

Movimentações comerciais: saída da base de dados do Paris 6 (92 m²) após distrato antes mesmo da inauguração.

Destacamos que a partir de maio o shopping começou a receber valores relacionados ao CDU do estacionamento e que, mesmo retirando os efeitos do CDU recebido no mês, temos um crescimento de 15,8% vs. mai-22.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,8 mil m ²	142	1998	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Magazine Luiza, Centauro, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas, Cobasi, Coco Bambu.

Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP

www.tivolishopping.com.br



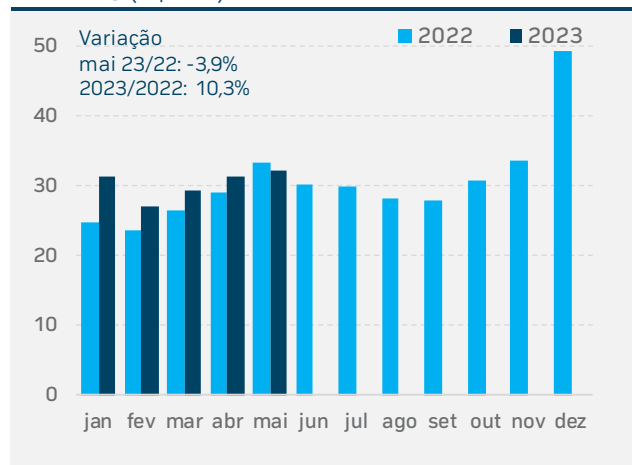
Fotos: Maurício Moreno



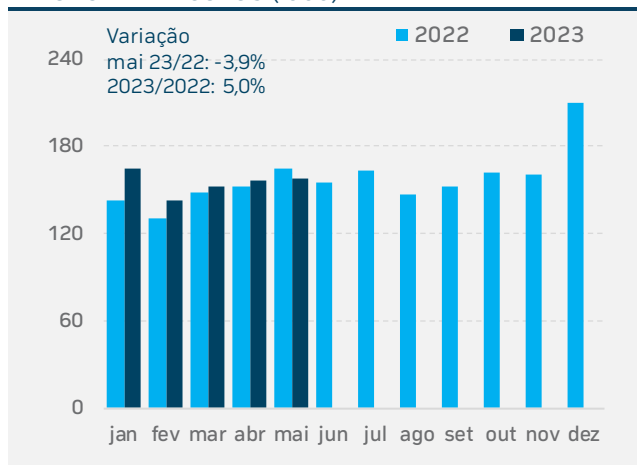
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.418.615	1.262.953	12%	7.001.768	6.213.554	13%
Aluguel complementar	210.187	167.563	25%	921.918	871.597	6%
Aluguel quiosques/stands	234.525	206.334	14%	1.107.534	1.095.425	1%
Outras receitas	500.804	23.537	2028%	623.286	190.213	228%
Receitas totais	2.364.132	1.660.388	42%	9.654.506	8.370.789	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.763)	(48.289)	-30%	(214.538)	(249.406)	-14%
Outras despesas	(184.083)	(140.265)	31%	(1.017.624)	(876.066)	16%
Despesas totais	(217.845)	(188.554)	16%	(1.232.162)	(1.125.471)	9%
Resultado operacional (NOI)	2.146.286	1.471.833	46%	8.422.344	7.245.318	16%
Resultado estacionamento	429.221	389.956	10%	2.237.379	2.008.174	11%
NOI + estacionamento	2.575.508	1.861.789	38%	10.659.723	9.253.492	15%
Benfeitorias	(16.000)	(429.441)	-96%	(170.051)	(1.558.790)	-89%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.559.508	1.432.349	79%	10.489.672	7.694.702	36%

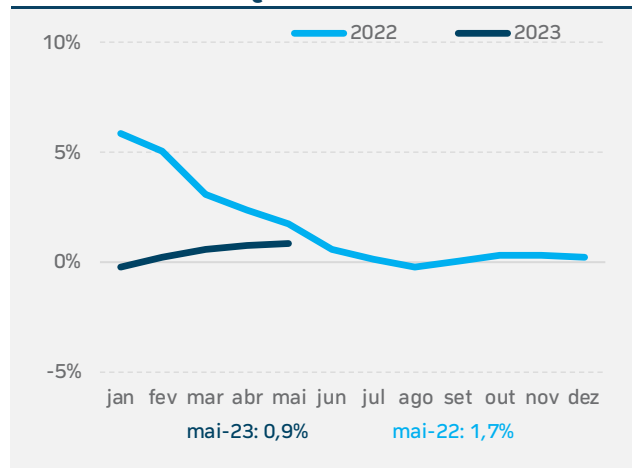
VENDAS (R\$ MM)



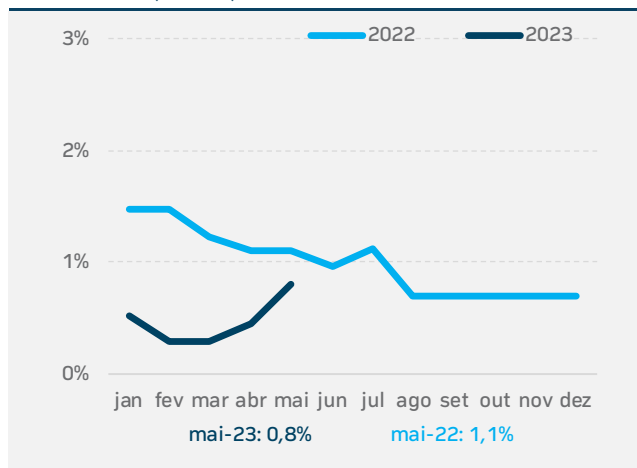
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: saídas da Polishop (349 m²) e Dream Store (47 m²).

Destacamos que em maio o São Bernardo arcou com gastos não recorrentes que, quando retirados da base, resultam em um crescimento de 1,3% do resultado operacional vs. mai-22.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m ²	189	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



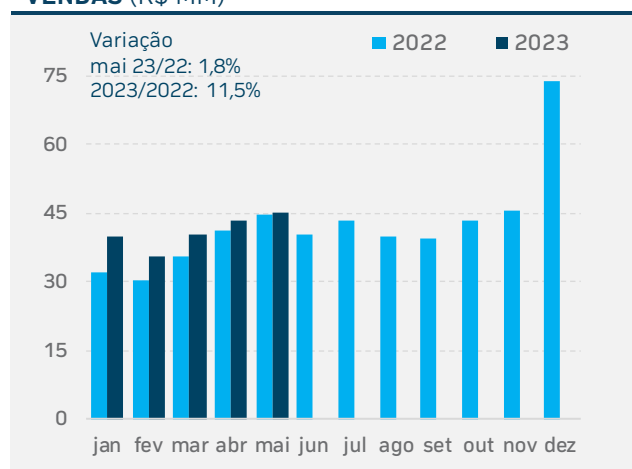
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



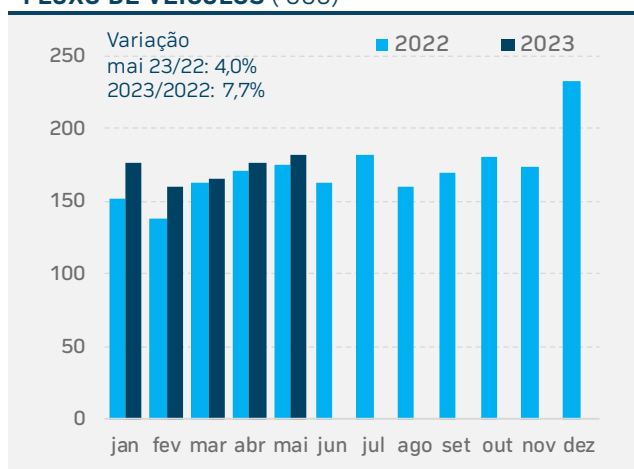
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.268.580	2.316.885	-2%	12.224.725	11.151.433	10%
Aluguel complementar	174.293	215.327	-19%	1.038.560	1.087.815	-5%
Aluguel quiosques/stands	410.098	328.731	25%	1.914.622	1.528.456	25%
Outras receitas	(43.386)	38.222	-	145.086	283.806	-49%
Receitas totais	2.809.585	2.899.166	-3%	15.322.993	14.051.510	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(96.544)	(33.727)	186%	(380.366)	(257.988)	47%
Outras despesas	(522.424)	(238.839)	119%	(2.120.003)	(1.618.541)	31%
Despesas totais	(618.968)	(272.566)	127%	(2.500.369)	(1.876.529)	33%
Resultado operacional (NOI)	2.190.617	2.626.600	-17%	12.822.624	12.174.981	5%
Resultado estacionamento	923.726	772.983	20%	4.741.268	3.787.054	25%
NOI + estacionamento	3.114.343	3.399.583	-8%	17.563.891	15.962.035	10%
Benfeitorias	-	-	-	(36.776)	(55.586)	-34%
Resultado não operacional	17.833	3.407	423%	96.290	(24.018)	-
Fluxo de caixa total	3.132.176	3.402.990	-8%	17.623.405	15.882.431	11%

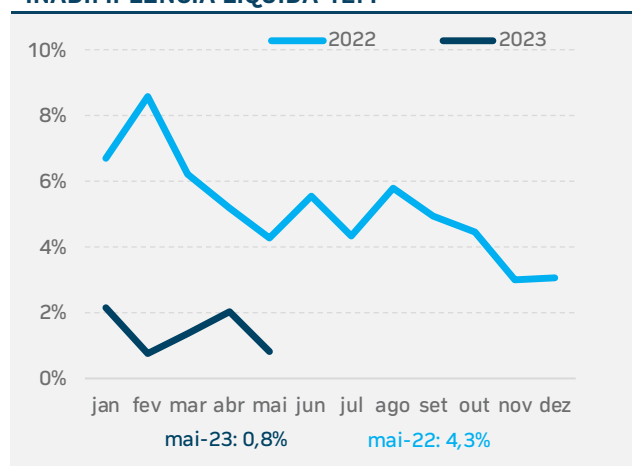
VENDAS (R\$ MM)



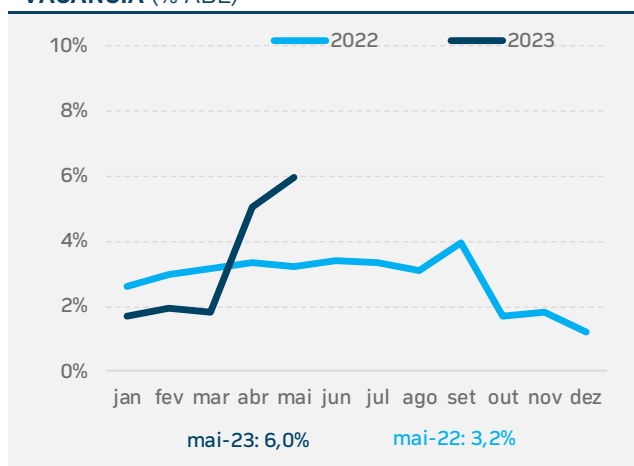
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (7% DA CARTEIRA)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping VillaLobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento passou recentemente por um retrofit da área interna e deverá passar em breve por uma revitalização da fachada.

Movimentações comerciais: saídas da MK Academy (161 m²) e Nosh (32 m²), entrada da Doctor Feet (39 m²) e expansão de 22 m² do Almanara, além das trocas do Jacques Janine para Casa Conceito e V Beauty para Byanella.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	28,3 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



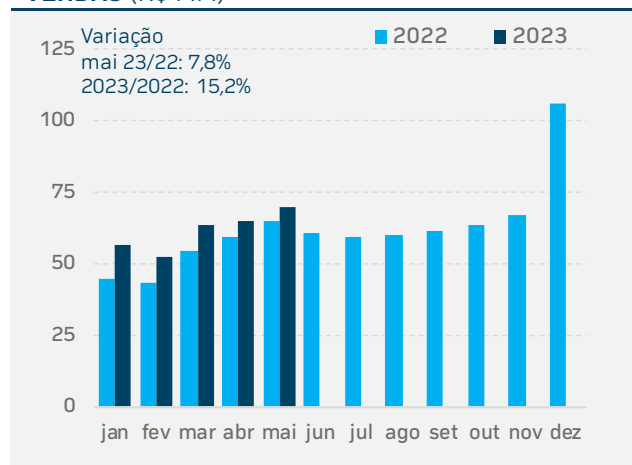
Fotos: Maurício Moreno.



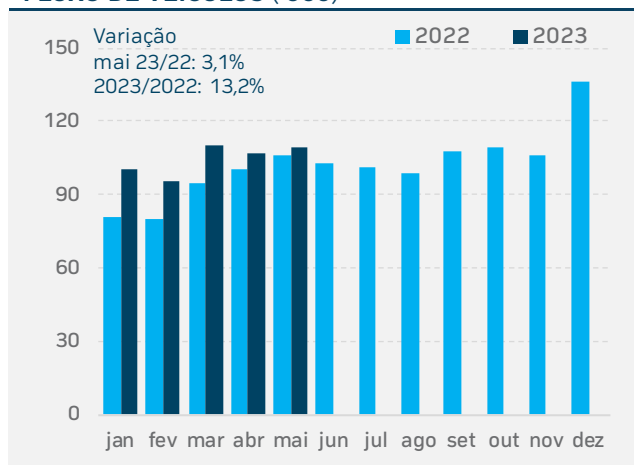
SHOPPING VILLALOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.006.670	3.946.298	2%	23.050.893	19.905.212	16%
Aluguel complementar	362.358	204.073	78%	2.252.712	2.201.360	2%
Aluguel quiosques/stands	1.103.075	433.088	155%	3.696.258	3.018.520	22%
Outras receitas	115.992	44.051	163%	538.683	294.123	83%
Receitas totais	5.588.095	4.627.510	21%	29.538.546	25.419.215	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	117.854	77.015	53%	(541.098)	(2.728.918)	-80%
Outras despesas	(871.527)	(296.534)	194%	(3.778.028)	(1.981.819)	91%
Despesas totais	(753.673)	(219.519)	243%	(4.319.127)	(4.710.737)	-8%
Resultado operacional (NOI)	4.834.422	4.407.991	10%	25.219.420	20.708.477	22%
Resultado estacionamento	1.198.286	1.327.235	-10%	6.266.267	5.555.400	13%
NOI + estacionamento	6.032.708	5.735.227	5%	31.485.687	26.263.878	20%
Benfeitorias	(1.406.545)	(1.517.724)	-7%	(7.230.652)	(4.869.072)	49%
Resultado não operacional	9.958	63.991	-84%	63.025	451.355	-86%
Fluxo de caixa total	4.636.121	4.281.493	8%	24.318.060	21.846.160	11%

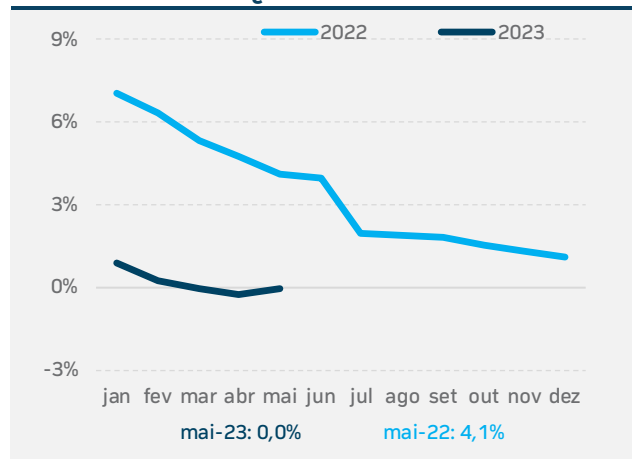
VENDAS (R\$ MM)



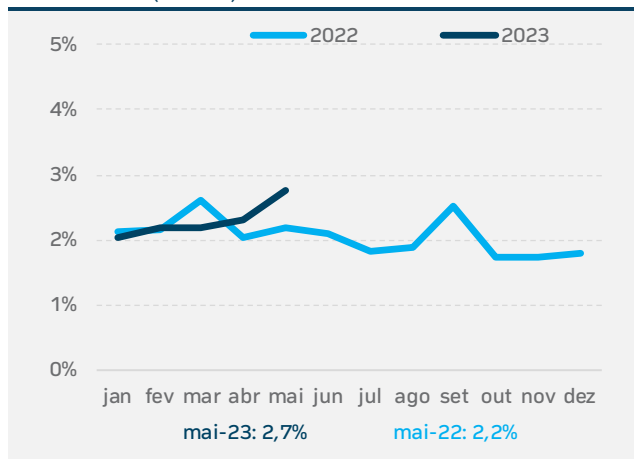
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: saída da Polishop (304 m²) e entrada da Casa Maria (378 m²), além da troca do Adilhão Foods para Lo Santo Restaurante na mesma LUC.

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/ifashionoutlethn

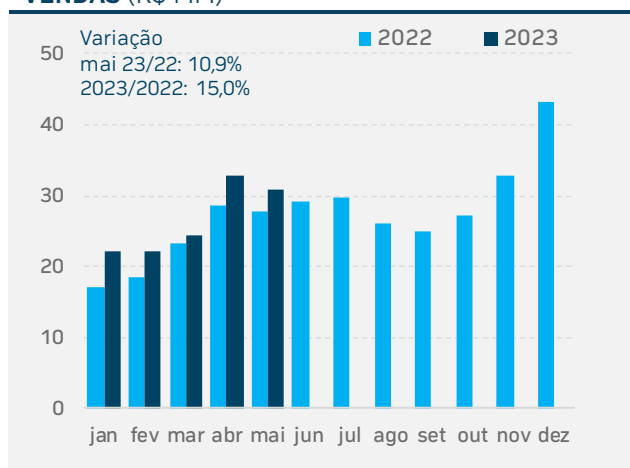




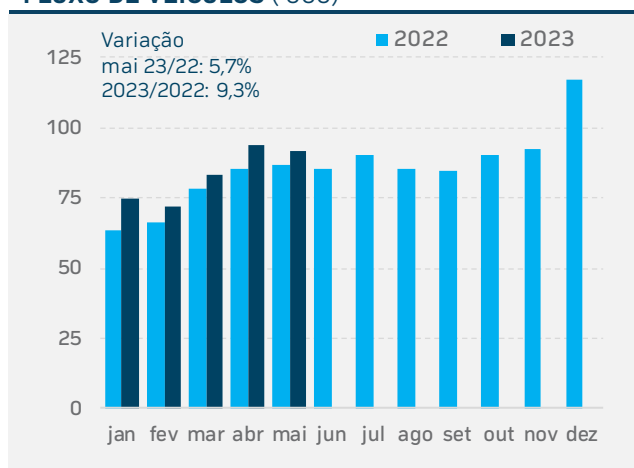
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.140.921	980.510	16%	6.008.171	4.846.355	24%
Aluguel complementar	555.764	443.090	25%	2.035.288	1.808.929	13%
Aluguel quiosques/stands	160.158	63.952	150%	560.817	376.777	49%
Outras receitas	21.089	4.547	364%	57.859	49.545	17%
Receitas totais	1.877.932	1.492.099	26%	8.662.135	7.081.606	22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(21.165)	(20.222)	5%	(559.525)	(231.538)	142%
Outras despesas	(94.390)	(98.793)	-4%	(615.953)	(528.581)	17%
Despesas totais	(115.555)	(119.015)	-3%	(1.175.477)	(760.119)	55%
Resultado operacional (NOI)	1.762.378	1.373.084	28%	7.486.658	6.321.487	18%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.762.378	1.373.084	28%	7.486.658	6.321.487	18%
Benefitorias	(220.759)	(26.631)	729%	(662.193)	(90.196)	634%
Resultado não operacional	5.698	2.943	94%	17.318	12.216	42%
Fluxo de caixa total	1.547.317	1.349.395	15%	6.841.783	6.243.507	10%

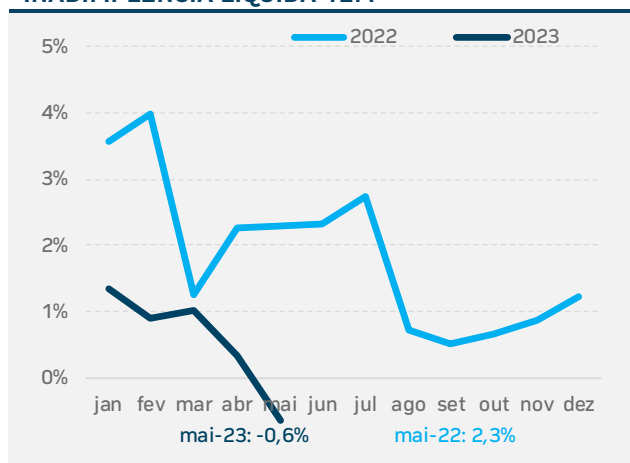
VENDAS (R\$ MM)



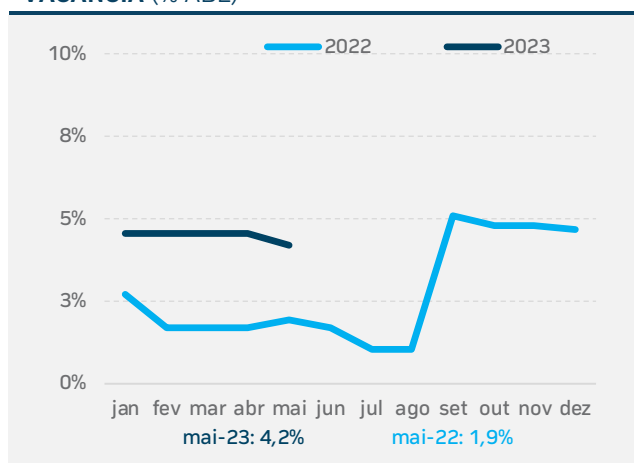
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 no primeiro quadrimestre de 2022 foi recebido parcelas do CDU referente à comercialização do estacionamento. Excluindo este efeito, o crescimento do resultado operacional no acumulado do ano seria de 11,5%.

Movimentações comerciais: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m ²	137	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.shoppingpracadamoça.com.br



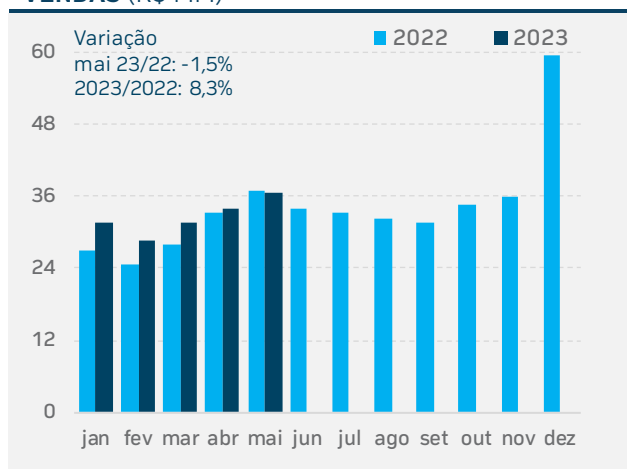
Fotos: Maurício Moreno.



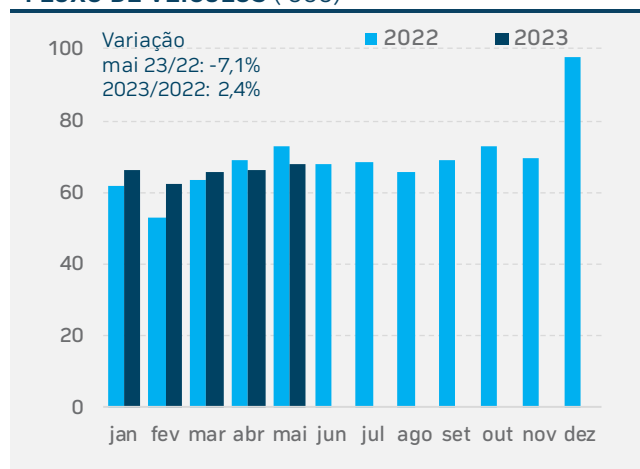
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.967.564	1.862.465	6%	11.601.069	10.761.989	8%
Aluguel complementar	90.826	94.229	-4%	491.019	510.878	-4%
Aluguel quiosques/stands	449.824	401.816	12%	1.853.008	1.937.728	-4%
Outras receitas	32.059	16.200	98%	199.742	1.857.493	-89%
Receitas totais	2.540.273	2.374.709	7%	14.144.838	15.068.088	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(45.112)	(98.524)	-54%	(256.102)	(375.600)	-32%
Outras despesas	(181.300)	(260.731)	-30%	(1.035.050)	(1.380.116)	-25%
Despesas totais	(226.412)	(359.255)	-37%	(1.291.152)	(1.755.716)	-26%
Resultado operacional (NOI)	2.313.861	2.015.454	15%	12.853.685	13.312.372	-3%
Resultado estacionamento	423.196	341.045	24%	1.919.827	1.435.049	34%
NOI + estacionamento	2.737.057	2.356.499	16%	14.773.513	14.747.421	0%
Benfeitorias	-	(62.040)	-100%	-	(2.725.240)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.737.057	2.294.459	19%	14.773.513	12.022.181	23%

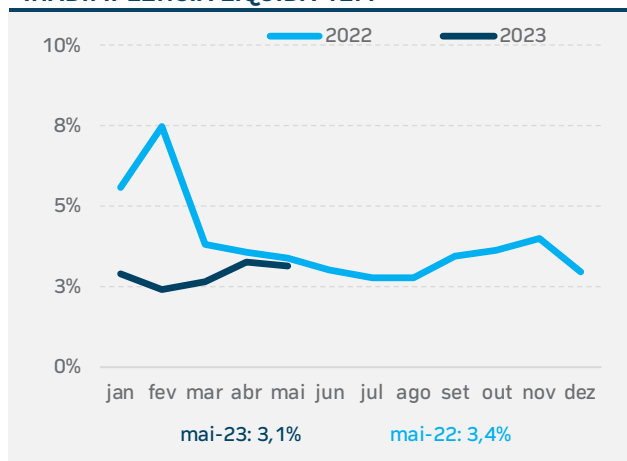
VENDAS (R\$ MM)



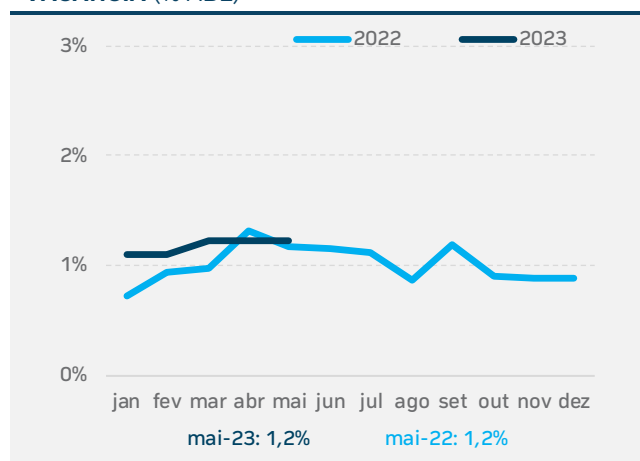
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: saídas da Chippers (23 m²) e Beauty Queen (36 m²).

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



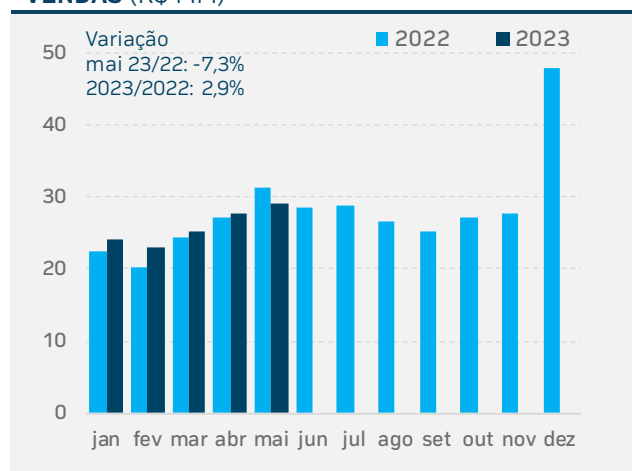
Fotos: Maurício Moreno.



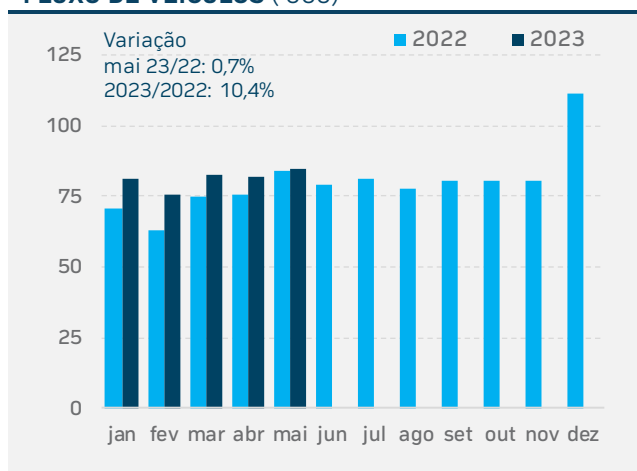
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.551.790	1.260.407	23%	8.529.324	7.334.004	16%
Aluguel complementar	164.802	83.382	98%	957.800	1.032.818	-7%
Aluguel quiosques/stands	382.229	358.575	7%	1.758.002	2.141.684	-18%
Outras receitas	5.314	-	-	19.043	992.076	-98%
Receitas totais	2.104.136	1.702.364	24%	11.264.170	11.500.582	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(400.109)	(407.955)	-2%	(1.645.342)	(1.420.660)	16%
Outras despesas	(384.123)	(206.421)	86%	(1.721.717)	(1.433.083)	20%
Despesas totais	(784.232)	(614.376)	28%	(3.367.058)	(2.853.743)	18%
Resultado operacional (NOI)	1.319.903	1.087.988	21%	7.897.111	8.646.839	-9%
Resultado estacionamento	670.833	674.010	0%	3.406.498	2.776.283	23%
NOI + estacionamento	1.990.737	1.761.999	13%	11.303.609	11.423.121	-1%
Benfeitorias	(122.891)	(330.738)	-63%	(394.718)	(584.846)	-33%
Resultado não operacional	7.128	(500.000)	-	(254.705)	(479.259)	-47%
Fluxo de caixa total	1.874.973	931.260	101%	10.654.186	10.359.016	3%

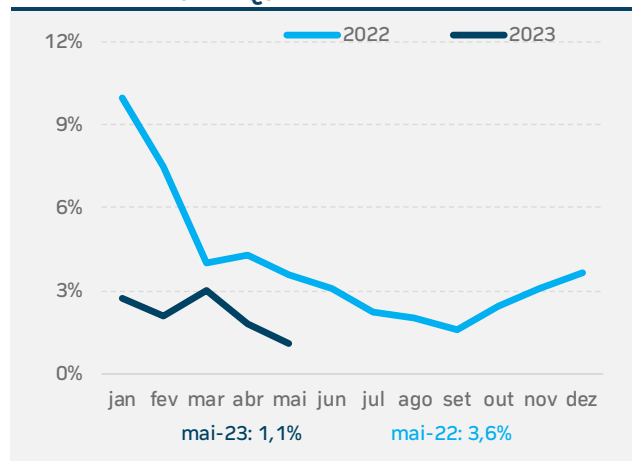
VENDAS (R\$ MM)



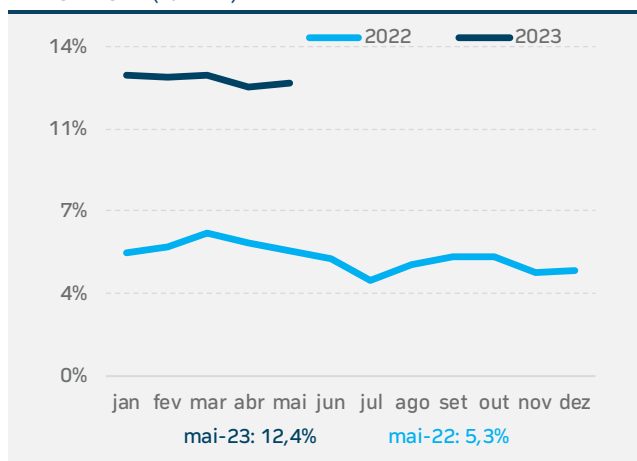
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: saída da Di Capelli (58 m²).

Destacamos que na comparação anual existe a influência de uma base forte de comparação de mai-22, com forte recuperação de inadimplência.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	24,5 mil m ²	134	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



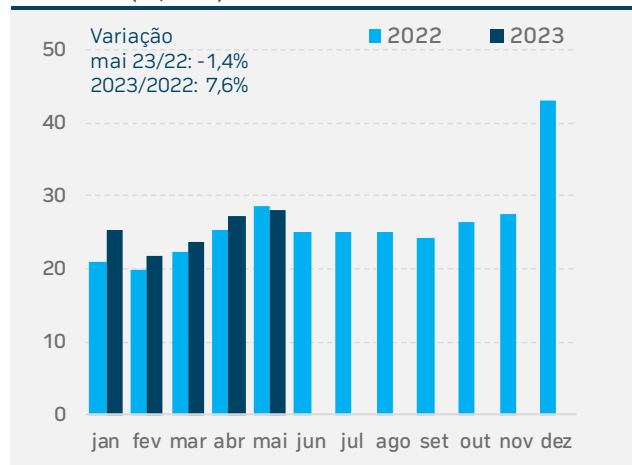
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



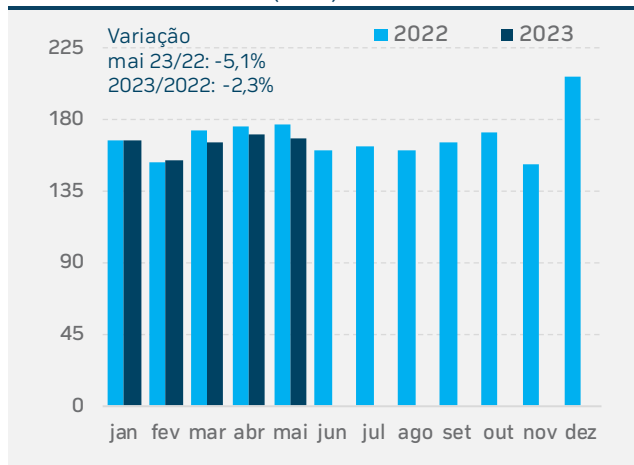
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.348.912	1.501.097	-10%	7.975.167	7.317.569	9%
Aluguel complementar	173.862	118.480	47%	763.299	545.554	40%
Aluguel quiosques/stands	304.549	390.202	-22%	1.397.322	1.578.336	-11%
Outras receitas	98.651	175.196	-44%	516.108	759.262	-32%
Receitas totais	1.925.974	2.184.974	-12%	10.651.896	10.200.721	4%
Encargos de lojas vagas e contratuais	2.098	72.009	-97%	66.914	226.311	-70%
Outras despesas	(240.190)	(174.592)	38%	(1.109.167)	(937.460)	18%
Despesas totais	(238.093)	(102.583)	132%	(1.042.253)	(711.148)	47%
Resultado operacional (NOI)	1.687.882	2.082.391	-19%	9.609.643	9.489.572	1%
Resultado estacionamento	465.195	519.019	-10%	1.996.589	2.078.041	-4%
NOI + estacionamento	2.153.077	2.601.411	-17%	11.606.233	11.567.613	0%
Benefitorias	(1.264.750)	(143.665)	780%	(5.392.484)	(1.428.966)	277%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	888.327	2.457.746	-64%	6.213.748	10.138.647	-39%

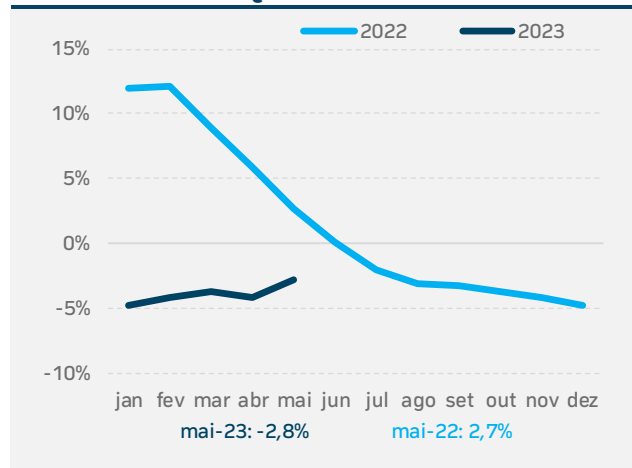
VENDAS (R\$ MM)



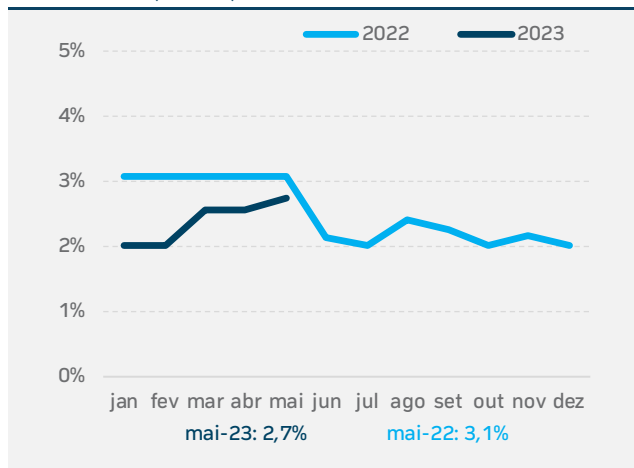
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Movimentações comerciais: saída da Encanto Papelaria Criativa (37 m²).

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

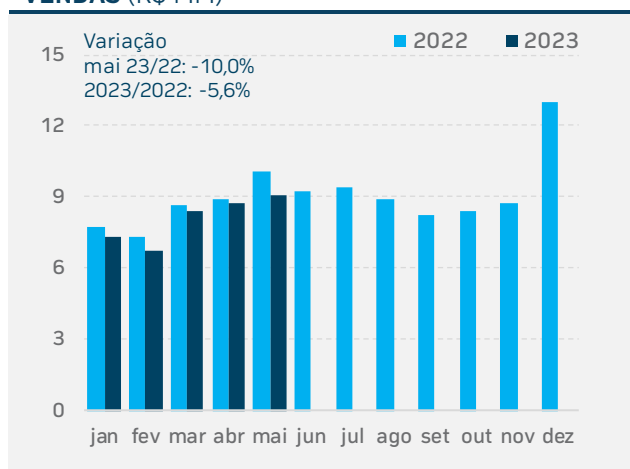




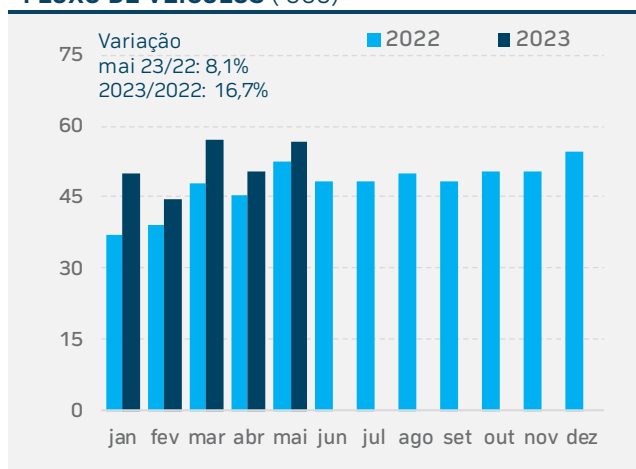
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	173.503	294.899	-41%	1.532.302	1.373.699	12%
Aluguel complementar	89.050	109.286	-19%	412.771	392.670	5%
Aluguel quiosques/stands	50.559	64.196	-21%	421.538	204.954	106%
Outras receitas	-	628	-	8.613	2.706	218%
Receitas totais	313.112	469.009	-33%	2.375.224	1.974.030	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(838.359)	(1.400.876)	-40%	(3.610.783)	(3.547.181)	2%
Outras despesas	(41.343)	(35.018)	18%	(212.571)	(148.279)	43%
Despesas totais	(879.702)	(1.435.894)	-39%	(3.823.354)	(3.695.459)	3%
Resultado operacional (NOI)	(566.590)	(966.885)	-41%	(1.448.130)	(1.721.430)	-16%
Resultado estacionamento	1.950	1.640	19%	9.897	7.660	29%
NOI + estacionamento	(564.640)	(965.245)	-42%	(1.438.233)	(1.713.770)	-16%
Benfeitorias	-	-	-	(115.356)	-	-
Resultado não operacional	(40.142)	-	-	(81.692)	(12.867)	535%
Fluxo de caixa total	(604.782)	(965.245)	-37%	(1.635.282)	(1.726.636)	-5%

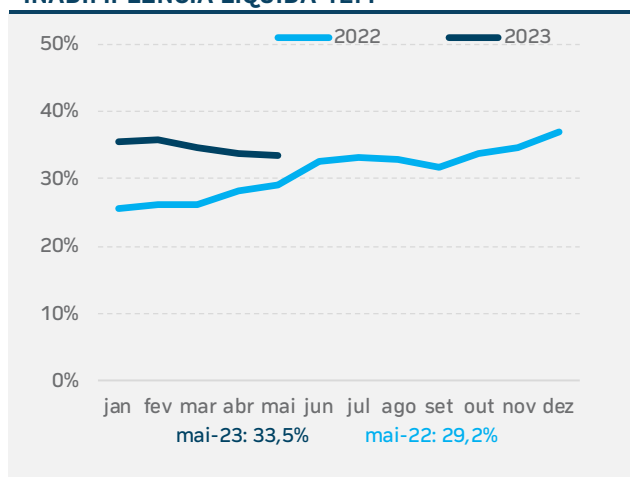
VENDAS (R\$ MM)



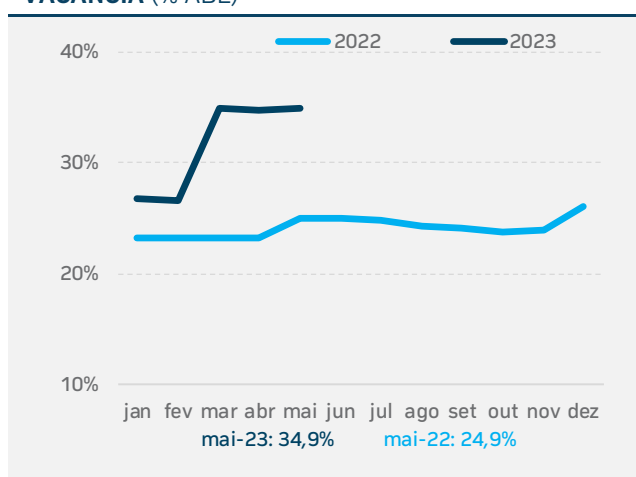
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

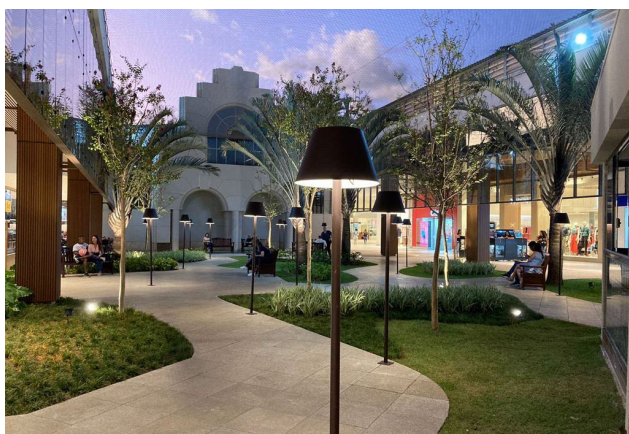
Movimentações comerciais: saídas da Polishop (132 m²), Pet World (38 m²), Imaginarium (34 m²) e Vivacy (24 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	100	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

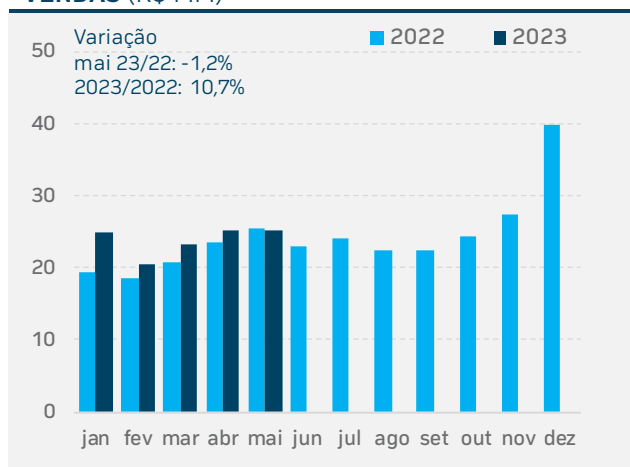




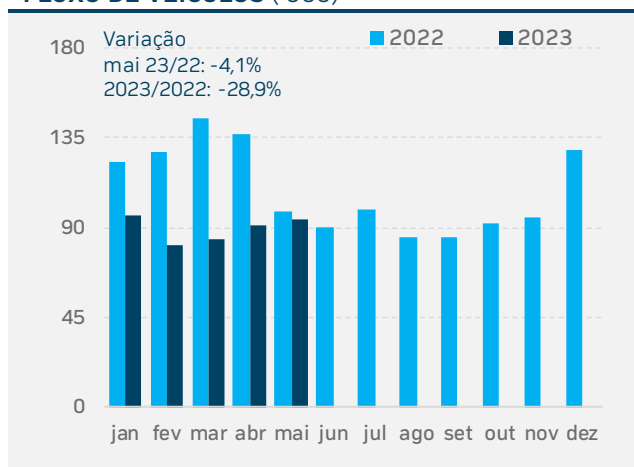
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.461.570	1.013.373	44%	5.989.433	5.698.110	5%
Aluguel complementar	161.297	83.090	94%	1.003.934	619.190	62%
Aluguel quiosques/stands	289.682	124.934	132%	1.215.498	258.066	371%
Outras receitas	12.278	8.146	-	110.045	306.750	-
Receitas totais	1.924.827	1.229.543	57%	8.318.910	6.882.117	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(8.880)	-	-	(47.303)	(11.835)	300%
Outras despesas	(286.263)	(212.957)	34%	(1.115.614)	(1.135.667)	-2%
Despesas totais	(295.143)	(212.957)	39%	(1.162.918)	(1.147.502)	1%
Resultado operacional (NOI)	1.629.684	1.016.586	60%	7.155.992	5.734.614	25%
Resultado estacionamento	380.726	-	-	1.523.566	13.313	11344%
NOI + estacionamento	2.010.410	1.016.586	98%	8.679.558	5.747.928	51%
Benefitorias	(163.371)	(3.215.386)	-95%	(1.781.957)	(9.755.703)	-82%
Resultado não operacional	8.156	-	-	(20.518)	-	-
Fluxo de caixa total	1.855.196	(2.198.800)	-	6.877.083	(4.007.775)	-

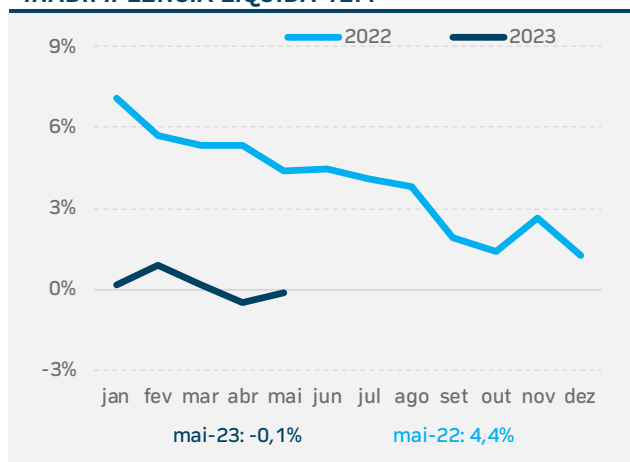
VENDAS (R\$ MM)



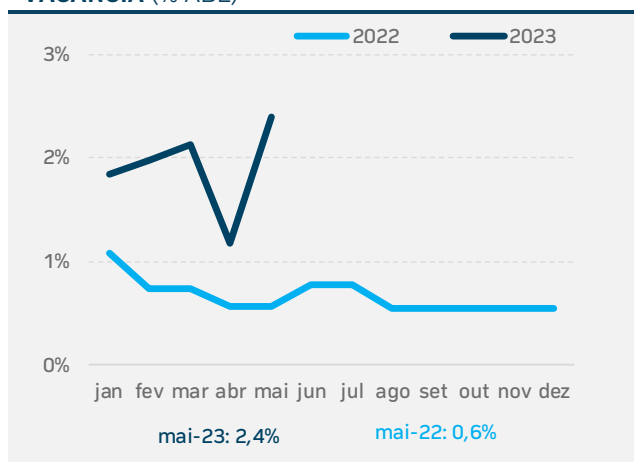
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

Em 16 de junho de 2023 foi anunciado o início da 3ª emissão de cotas, com montante total de R\$ 28 milhões visando captar recursos para fazer frente aos investimentos esperados para os anos de 2023 a 2025, necessários para manutenção do imóvel, bem como no projeto de revitalização atualmente em curso. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

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	387	2002	Aliansce Sonae + brMalls

Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback.

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

<https://parquedpedro.com.br/>



Fotos 1, 2 e 3: 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.

Conforme [Fato Relevante](#), divulgado ao mercado em 3 de julho, foi concluída a aquisição 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. Comunicamos que, a partir do próximo relatório gerencial, os dados operacionais para a participação de 40% do ativo serão divulgados no relatório gerencial do Fundo, conforme é feito com os shoppings em que o HGBS possui participação direta.

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.shoppingjardimsul.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.

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

PARTICIPAÇÃO 24,6%	ABL TOTAL 48,0 mil m ²	OPERAÇÕES 151	INAUGURAÇÃO 2006	OPERADOR Plena Malls
------------------------------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------------

Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark.

Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.

www.floripashopping.com.br



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

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

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, Qualistage, 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 alugueis 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.



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br