

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

ABRIL DE 2022

Relatório Gerencial

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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 216,22****COTA DE MERCADO****R\$ 177,90****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,8 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.809****ABL PRÓPRIA*****180,6 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

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 / Itaú / Economática; Data base das informações: 29/04/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos um grande aumento de volatilidade, tanto no mercado doméstico quanto no mercado externo.

Os principais fatos e eventos que vem impactando os mercados nos últimos meses apresentaram dinâmicas que exerceram uma importante pressão sobre os preços dos ativos e, como consequência, os mercados financeiros sofreram muito, ocorrendo uma reversão das tendências que estávamos vendo desde o começo de 2022.

Em nossa visão, o ano em curso tem três principais vetores que estão influenciando os mercados: o primeiro deles, a pandemia da COVID19, está presente desde 2020; o segundo é a invasão da Ucrânia e o terceiro, que pode ser lido como uma consequência dos dois anteriores, é a forte alta da inflação e suas consequências na mudança de direção da política monetária dos principais Bancos Centrais, tanto nos mercados desenvolvidos quanto nos mercados emergentes.

A volta de uma maior preocupação com a pandemia deve-se ao recente surto de infecção pelo vírus que voltou a paralisar a economia de grandes cidades chinesas, que tem uma estratégia de combate à COVID-19 que envolve severos *lockdowns* (isolamento total das pessoas e paralização das atividades não essenciais), com grave impacto econômico. Grande parte dos gargalos de produção em cadeias produtivas industriais importantes verificaram-se em virtude dessas paralizações totais que alguns países, em especial a China, adotam como combate à pandemia. A consequência lógica desse movimento é que os gargalos de produção produzem falta de produtos e, eventualmente, aumento de preços, porque a demanda segue aquecida no lado do consumidor. A outra face dessa moeda é que, com as paralizações totais e as pessoas trancadas em casa, o consumo na China e nos países impactados que seguem esse modelo de combate à pandemia diminui e isso esfria a sua economia, diminuindo a necessidade de importações e afetando os países que exportam para a China. Cria-se, assim, uma dinâmica que pressiona para baixo o crescimento do PIB mundial.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, também teve grande relevância no comportamento dos mercados em abril. Em nossa visão, basicamente *caiu a ficha* para a maioria dos analistas que essa guerra será mais longa do que se esperava. Portanto, as pressões inflacionárias causadas por ela podem demorar a se dissipar. Com relação ao mercado de grãos e fertilizantes, em que Ucrânia e a Rússia são importantes fornecedores, já tivemos uma forte aceleração nos preços, ou seja, inflação *na veia*. Além disso, com os embargos à Rússia aumentando e o corte de fornecimento de gás para alguns países anunciado pela Rússia no fim de abril, os preços do petróleo tiveram um novo repique para cima, portanto, mais inflação. Por fim, embargos contribuem para menos trocas comerciais entre os países e sua consequência acaba sendo uma desaceleração da economia mundial e menor crescimento do PIB.

A resposta que os Bancos Centrais têm dado ao desdobramento dos fatos relatados acima passa pela reversão da política monetária que estava em vigor, com o início de um ciclo de aperto monetário que já vinha se desenhando desde o fim do ano passado. Lembramos que aqui no Brasil o Banco Central iniciou esse processo ainda em março de 2021, com o primeiro aumento da SELIC, que estava em 2% a.a. e veio acelerando de forma firme com dez aumentos sucessivos que trouxeram a taxa de juros ao atual nível de 12,75%. A mudança grande de expectativa veio do mercado americano, com o FED, em sua última reunião, aumentando os juros em 0,50%, levando o nível para um intervalo de 0,75% a 1,00% e mexendo com as previsões dos analistas que já esperam uma taxa terminal de 3,00% a 3,50% no fim do ciclo de aperto monetário. Ambas as reuniões dos comitês de política monetária foram importantes e apresentaram algumas mudanças e adequações para um enfrentamento mais agudo da alta da inflação. No Brasil, o COPOM, que na reunião anterior havia sinalizado que iria encerrar o ciclo de alta nas taxas de juros em 12,75%, passou no seu comunicado pós-reunião que podemos e devemos ter novos aumentos e com isso caminhamos para um juro terminal de 13,25%. O FOMC, nos Estados Unidos, também sinalizou mais aumentos e mostrou que o caminho para o enfrentamento da inflação será o aumento dos juros. Com isso já vimos a taxa de 10 anos do tesouro americano consolidando-se perto dos 3,20%, e alguns analistas de mercado já estão alertando que essa taxa pode ter que subir mais do que isso, talvez indo mesmo a um patamar próximo dos 4%.

Com essa dinâmica intensa, em abril vimos as ações listadas na B3 desabar e o Ibovespa encerrou o mês com queda de 10,10%, acumulando alta de 2,91% em 2022, mas já com grande retirada de investidores estrangeiros (R\$ 7,68 bi). O real, que vinha se valorizando em 2022, teve queda de 3,83% em relação ao dólar

americano; ainda temos, para o acumulado desse ano, uma valorização de 11,85%, mas não resta dúvida que o patamar de R\$ 4,60/US\$ não deve se repetir. O IFIX, que mede o comportamento dos fundos imobiliários, por sua vez teve valorização de 1,19% e, pela primeira vez no ano apresenta uma valorização acumulada de 0,29%.

Ainda no campo dos números, a inflação de março, medida pelo IPCA foi de 1,62%, a maior para esse mês desde 1994 e o IPCA-15 de abril, veio em 1,73%, o que foi abaixo das expectativas do mercado, mas é a maior variação mensal desde fevereiro de 2003 e o maior número para abril desde 1995. Esses números mostram que as pressões inflacionárias estão ainda muito presentes e com grande difusão nos vários segmentos da economia. A questão que se apresenta aqui é se essas sucessivas altas de juros não levarão a uma grande queda da atividade econômica na segunda metade do ano e isso contribui para a queda tanto das ações quanto dos FII. O grande receio é que possamos estar entrando em um processo de estagflação onde a economia não cresce e a inflação segue em patamares elevados, reduzindo o consumo pela perda de poder de compra do consumidor e diminuindo a margem das empresas, pela diminuição da atividade econômica.

Acreditamos que o ciclo de aperto monetário nos Estados Unidos pode chegar a um patamar de juros entre 3,50% e 4,00%. Nesse cenário, a nossa taxa de juros a 13,25% estará bastante adequada para o enfrentamento da inflação e muito competitiva para atração de investimentos, o que contribuirá para deixar o real mais valorizado, sem atrapalhar nossas exportações. Lembramos também que por sermos grandes exportadores de *commodities*, a atual alta de preços desses ativos nos beneficiará bastante. Apesar das grandes turbulências que os mercados enfrentaram em abril, o nível de preços das ações na bolsa brasileira, em especial do setor de *commodities* e financeiro, e o atual patamar de preços dos fundos imobiliários, com descontos entre 10 e 15% em relação ao seu valor patrimonial e distribuição de dividendos ao redor de 11,50% medida pelo IFIX, representam ótima oportunidade e o carregamento dessas posições nesses ativos trará excelentes resultados nos próximos anos.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

Monitoramento mensal (Abrasce)

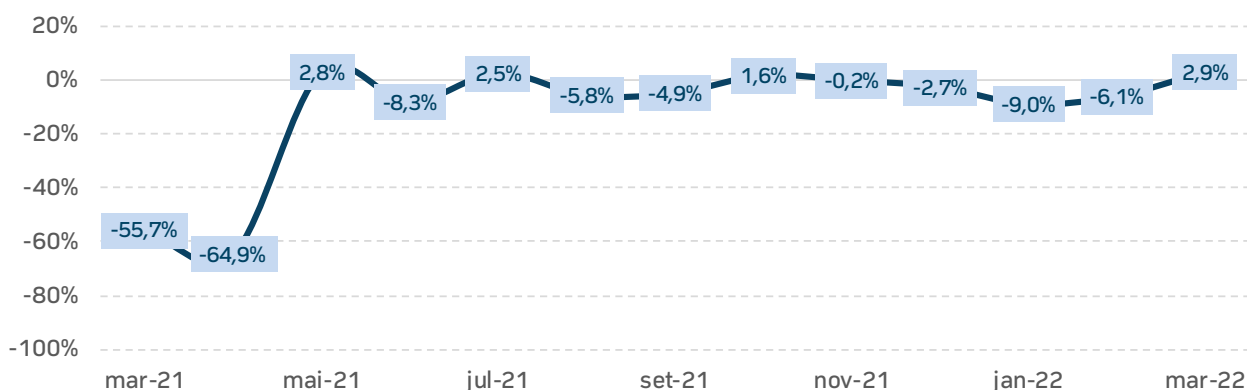
Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de março de 2022, que impactaram os resultados dos shopping centers em abril.

Em março, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 133% em relação a março de 2021. Ressaltamos que março de 2021 foi marcado pela volta de medidas severas de combate ao avanço da COVID-19, com boa parte dos ativos com atividades restritas às operações essenciais. Quando comparamos as vendas de março de 2022 versus março de 2019, observamos um crescimento, em termos nominais, de 2,9% neste indicador.

Ressaltamos que calculamos a variação 2022 versus 2019 compondo a variação de 2022/2021, 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da base de comparação.

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

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

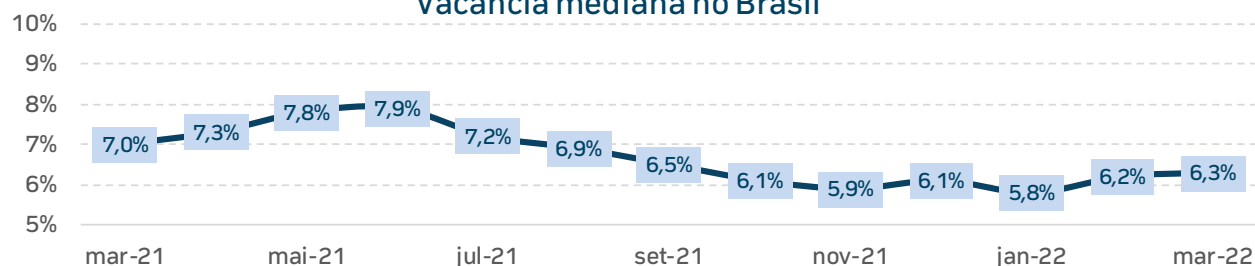


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mar/22	6,3%	8,5%	4,9%	6,3%	4,5%
Fev/22	6,2%	9,1%	5,0%	6,0%	5,0%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Hedge Brasil Shopping

Em março, as vendas totais¹ do portfólio do Fundo, apresentaram crescimento de 308% em relação a março de 2021, quando comparamos as vendas/m² o crescimento foi de 303% no período. Conforme mencionado acima, estes números são impactados pela restrição das atividades às operações essenciais em março de 2021, como forma de conter o avanço da pandemia. Em relação a março de 2019, o faturamento total do portfólio apresentou crescimento de 46%, agora, quando comparamos o valor por m², houve um crescimento de 1,2%. Esta diferença é explicada pelo aumento de 45% na ABL própria do Fundo em função das aquisições no período. Em relação à vacância, observamos um pequeno aumento, encerrando o mês em 6,9% vs. 6,6% no mês anterior.

Abaixo, trazemos os principais indicadores do portfólio do Fundo do mês de março de 2022.

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível neste [link](#).

MARÇO - 2022				VENDAS (100%)			NOI (100%)			
Portfólio ¹	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$ mil	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Mar/19	R\$ mil	NOI/m ²	R\$/m ² vs. Mar/19	YTD vs. 2019
Penha	87,6%	29.899	6,3%	38.048	1.272,6	15,4%	2.252	75,3	16,8%	6,0%
West Plaza ²	88,9%	36.780	11,8%	23.781	646,6	-2,2%	1.632	44,4	12,1%	-4,3%
Pq D. Pedro ²	10,3%	126.917	2,8%	136.735	1.077,4	5,5%	13.670	107,7	21,1%	7,8%
São Bernardo	35,0%	42.859	3,2%	35.407	826,1	3,3%	3.031	70,7	31,4%	16,2%
Mooca	20,0%	42.066	0,7%	61.167	1.454,1	13,3%	5.294	125,8	27,6%	14,6%
Tivoli	59,0%	25.665	1,2%	26.340	1.026,3	3,0%	1.775	69,2	22,3%	15,9%
Villa Lobos	15,0%	28.312	2,6%	54.085	1.910,3	18,4%	4.354	153,8	-6,1%	-5,9%
Pr. da Moça	23,1%	29.784	1,0%	27.897	936,6	7,6%	2.974	99,9	46,1%	10,0%
I Fashion	49,0%	20.048	1,7%	23.262	1.160,3	18,5%	1.132	56,5	79,7%	46,4%
Santana	15,0%	26.565	6,0%	24.288	914,3	-5,5%	3.021	113,7	38,1%	8,7%
Suzano	15,0%	24.712	3,1%	22.295	902,2	5,0%	2.208	89,4	35,8%	15,0%
Goiabeiras	54,0%	26.292	23,3%	8.675	330,0	-30,9%	-506	-19,2	na	na
Franca	0,04%	18.651	0,8%	20.717	1.110,7	-5,5%	1.291	69,2	30,5%	6,3%
HGBS ^{1 3}	-	153.443	6,9%	146.442	954,4	1,2%	10.411	67,8	13,0%	3,5%

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

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

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

Fonte: Hedge, Administradoras

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,20 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 13 de maio de 2022, aos detentores de cotas em 29 de abril de 2022.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos resultados recebidos dos shopping centers investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo.

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

HGBS 11	abr-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	11.476.072	52.990.948	111.850.189
Imóveis	8.412.840	40.224.705	85.329.344
FIs Estratégicos - Rendimento	3.063.231	12.766.243	26.520.845
Outras Receitas	1.810.530	7.322.784	20.795.096
FIs Líquidos - Rendimento	1.510.341	6.095.759	17.980.437
CRI	193.192	772.767	2.123.315
LCI	-	-	454
Renda Fixa	106.997	454.258	690.891
Total de Despesas	(1.002.129)	(4.164.760)	(12.941.440)
Resultado Operacional	12.284.472	56.148.972	119.703.845
Lucro Operações	(34.165)	(429.693)	(1.579.108)
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(34.075)	(428.795)	(1.576.207)
IR Ganho FIs	(89)	(898)	(2.901)
Resultado HGBS11	12.250.307	55.719.279	118.124.738
Rendimento HGBS11	12.000.000	46.500.000	108.000.000
Resultado Médio / Cota	1,23	1,39	0,98
Rendimento Médio / Cota	1,20	1,16	0,90

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégico - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, 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

PROJEÇÃO DE RESULTADO E RENDIMENTO (R\$ / cota)

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, aumentamos a faixa de estimativa de rendimentos médio mensal para o ano de 2022 para entre R\$ 1,20 a R\$ 1,25 / cota. As premissas utilizadas levam em consideração que não teremos mais restrições de funcionamento relacionadas a medidas de combate a pandemia.

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

Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,75 / cota de resultado gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,20 em 29 de abril de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em mar-22	17.222	1,72
(+) Resultado gerado abr-22	12.250	1,23
(-) Rendimento anunciado abr-22	12.000	1,20
Lucro acumulado em abr-22	17.474	1,75

Fonte: Hedge

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

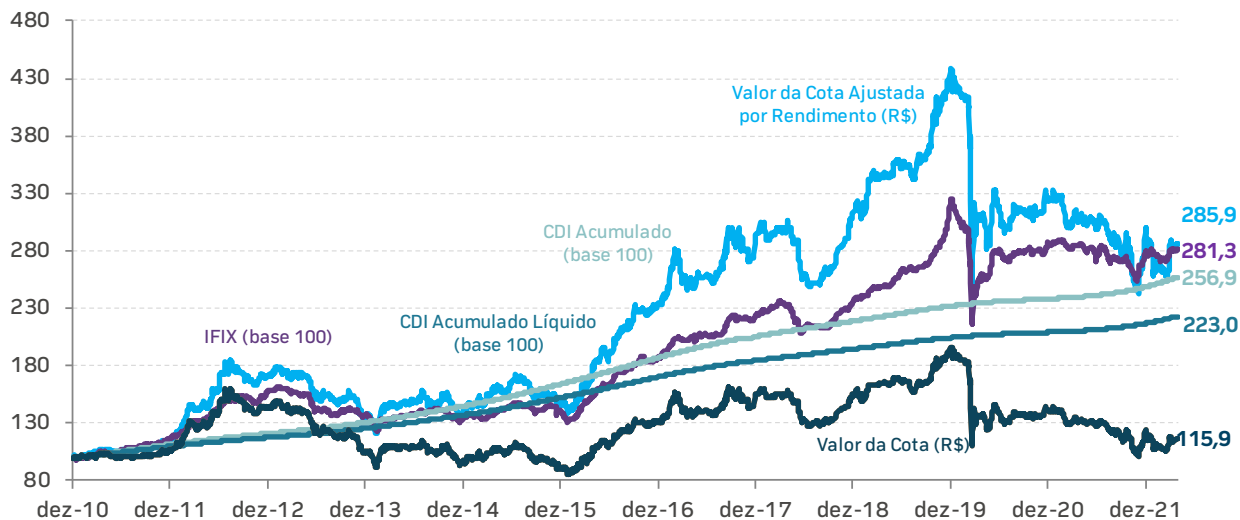
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	abr/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	180,49	191,91	203,90	100,00
Renda Acumulada	0,64%	2,37%	4,90%	211,10%
Ganho de Capital Líquido	-1,43%	-7,30%	-12,75%	62,32%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,80%	-4,99%	-8,01%	798,26%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-10,11%	-14,72%	-8,04%	15,34%
% CDI Líquido	-	-	-	361%
Retorno Total Bruto	-0,8%	-4,9%	-7,8%	289,0%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*

*O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo.

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 janeiro de 2011.



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\$ 177,90**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,8 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 216,22**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,6% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 429 milhões.

Negociação B3	abr-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	28,9	138,7	429
Giro (em % do total de cotas)	1,6%	8,1%	23,6%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

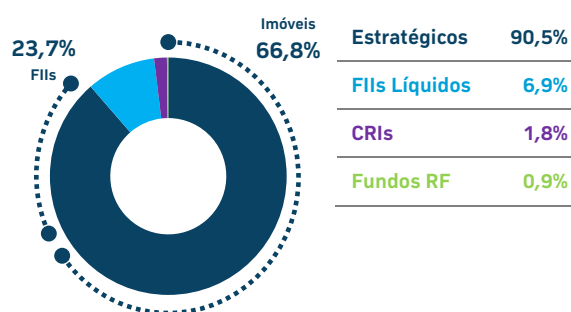
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

90,5% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,5% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

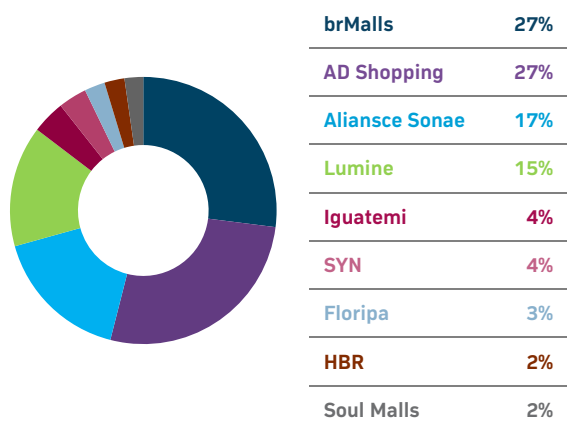
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos

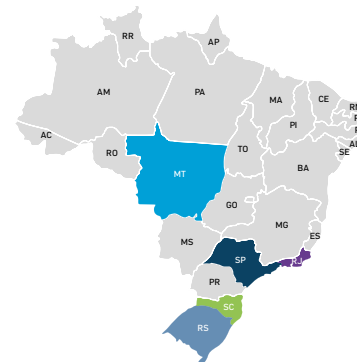


Diversificação por Operadores



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 89% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

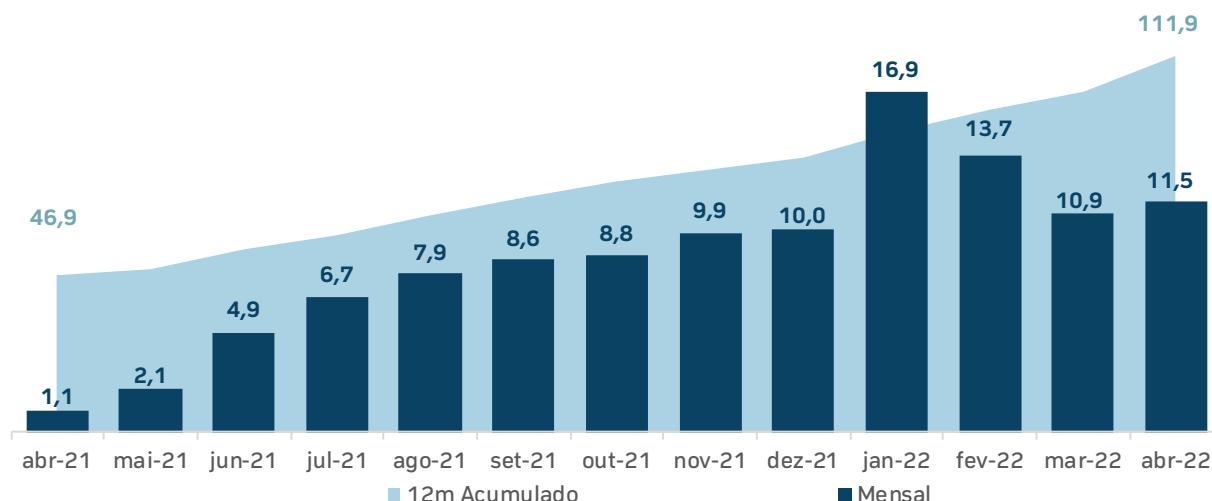
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%



Fonte: Hedge

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Trazemos no **gráfico de barras abaixo o resultado gerado e efetivamente recebido no mês** e no **gráfico de área o resultado gerado e acumulado nos últimos 12 meses**. Desta forma, conseguimos expurgar efeitos não recorrentes e sazonalidade dos ativos. O resultado por shopping pode ser encontrado na Planilha de Fundamentos, disponível no [site](#) do Fundo.



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

A seguir, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 13 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos.

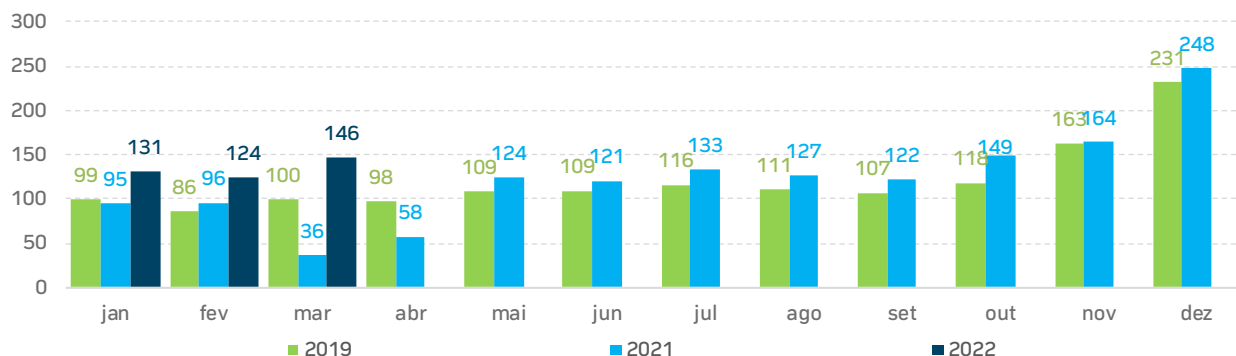
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

Para o histórico completo, incluindo o ano de 2020, e análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

VENDAS TOTAIS (R\$ MM)

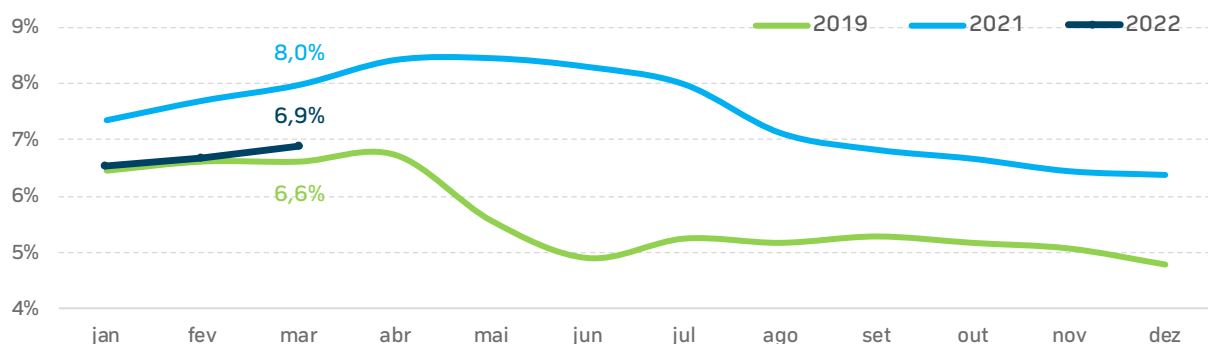
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 308% em relação a março de 2021. Vale lembrar que março de 2021 foi impactado pela segunda onda de fechamentos em função da pandemia da COVID-19. Em relação a março de 2019, este indicador apresentou crescimento de 47%. Quando comparamos o valor por m², houve um crescimento de 1,2%. Esta diferença é explicada pelo aumento de 45% na ABL própria do Fundo em função das aquisições no período.

Os principais destaques de vendas em março de 2022, quando comparados com março de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Penha (+15%), Mooca (+13%) e I Fashion (+18%).



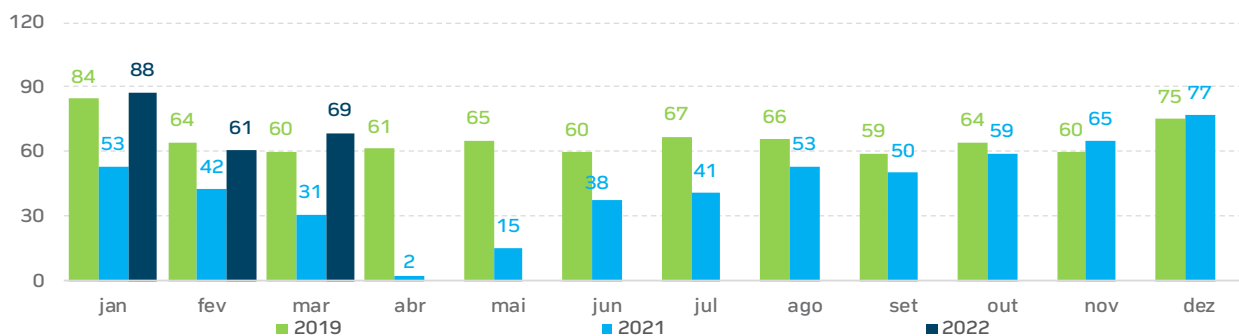
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,9% vs. 6,6% no mês anterior e ligeiramente acima do patamar de março de 2019.



EVOLUÇÃO DO NOI/M² (R\$/m², sob regime de caixa)

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 69 / m², um crescimento de 15% em relação a março de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta variação de 3,5% vs. mesmo período de 2019.



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região. A gestão ativa do Fundo nas decisões estratégicas do shopping, como por exemplo, o retrofit finalizado em 2019, a qualificação do mix de lojas e a troca do administrador do empreendimento, busca melhorias nos indicadores operacionais e no resultado. Em março, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 18% superior ao realizado em mar-19. No acumulado do primeiro trimestre, o shopping apresentou resultado operacional 7% superior ao mesmo período de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	171	1992	AD Shopping

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

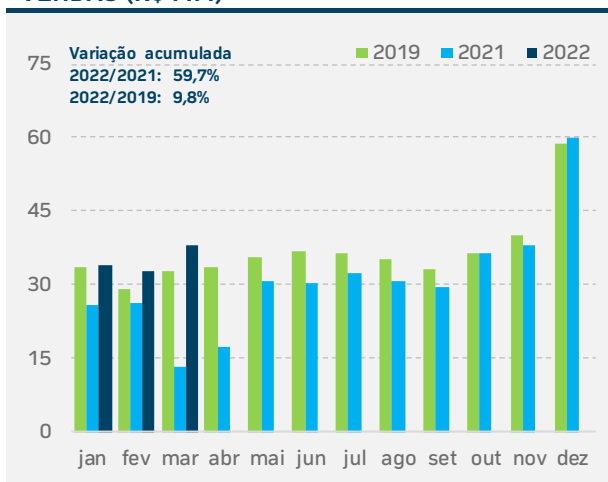
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP www.shoppingpenha.com.br



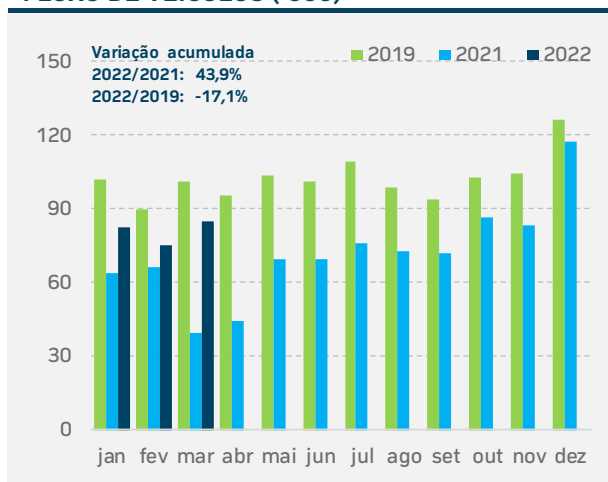
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Varição vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.989.451	1.234.414	61%	5.647.724	4.508.898	25%
Aluguel complementar	25.530	32.240	-21%	584.727	384.111	52%
Aluguel quiosques/stands	374.504	200.588	87%	1.158.767	739.755	57%
Outras receitas	35.266	12.215	189%	61.413	255.550	-76%
Receitas totais	2.424.751	1.479.458	64%	7.452.632	5.888.314	27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(181.850)	(173.205)	5%	(467.276)	(858.974)	-46%
Outras despesas	(177.798)	(104.933)	69%	(689.041)	(403.159)	71%
Despesas totais	(359.649)	(278.138)	29%	(1.156.317)	(1.262.132)	-8%
Resultado operacional (NOI)	2.065.102	1.201.320	72%	6.296.314	4.626.182	36%
Resultado estacionamento	186.514	-	-	905.787	426.283	112%
NOI + estacionamento	2.251.616	1.201.320	87%	7.202.101	5.052.465	43%
Benfeitorias	(18.363)	(348.523)	-95%	(68.062)	(425.938)	-84%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.233.253	852.797	162%	7.134.039	4.626.527	54%

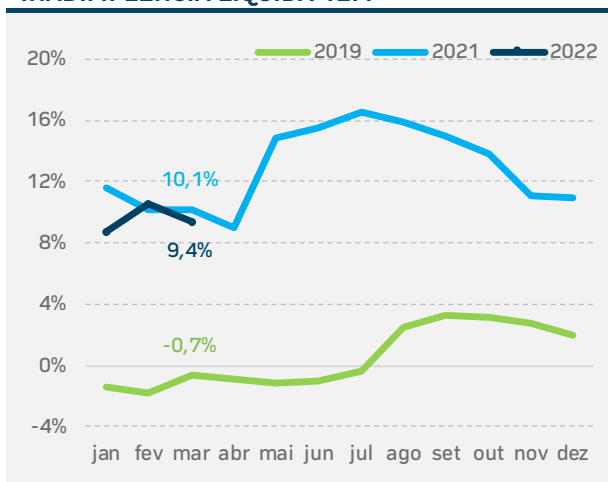
VENDAS (R\$ MM)



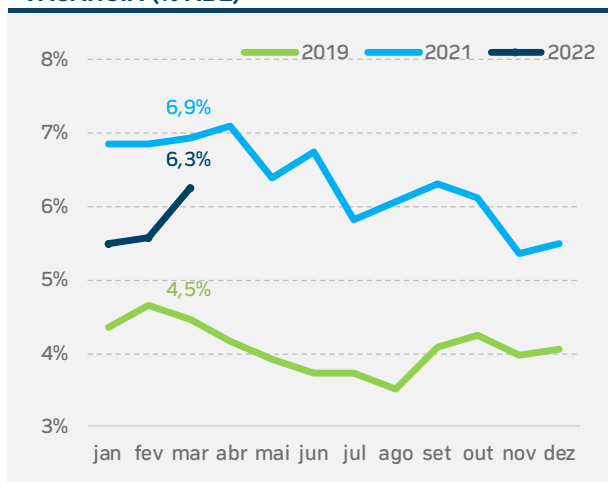
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês de maio/21, tivemos a saída da TNG do empreendimento antes do prazo contratual, o que levou o shopping a faturar os valores concedidos como desconto em competências anteriores, que eram condicionados à permanência da operação no shopping. Uma vez faturados, estes valores passaram a compor a base de inadimplência. Esta alteração fez com que o indicador de inadimplência apresentasse aumento significativo no mês.

SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% 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. Pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor. Do lado positivo, é esperado uma melhora no estacionamento com a volta de jogos e eventos no Allianz Parque. Em março, o resultado do shopping ficou 12% acima do observado em março de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 4,5% abaixo do mesmo período de 2019, sendo o estacionamento o principal ofensor. Destacamos que o resultado operacional antes do estacionamento acumula crescimento de 9% no período.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m ²	172	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

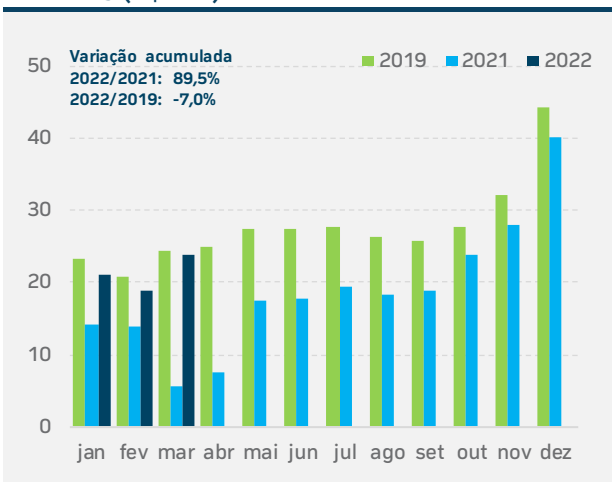
westplaza.com.br



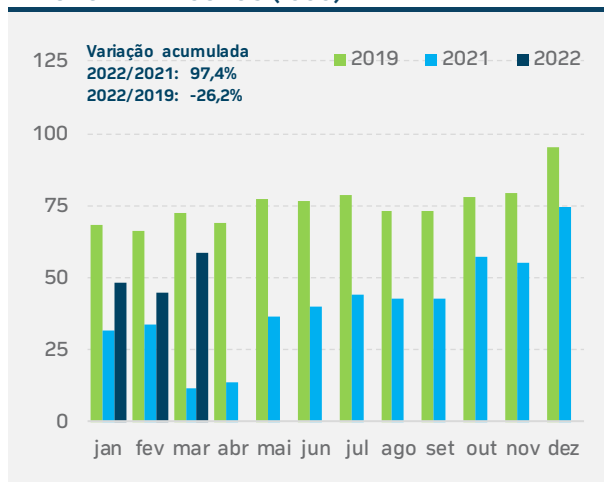
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Varição vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.154.670	905.098	28%	3.781.866	3.186.732	19%
Aluguel complementar	81.178	26.674	204%	719.115	137.384	423%
Aluguel quiosques/stands	388.988	202.058	93%	1.126.099	706.915	59%
Outras receitas	65.598	2.361	-	70.971	8.435	741%
Receitas totais	1.690.433	1.136.191	49%	5.698.051	4.039.467	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(303.861)	(841.868)	-64%	(856.895)	(2.158.118)	-60%
Outras despesas	(205.555)	(168.272)	22%	(596.203)	(531.120)	12%
Despesas totais	(509.417)	(1.010.140)	-50%	(1.453.098)	(2.689.238)	-46%
Resultado operacional (NOI)	1.181.016	126.051	837%	4.244.953	1.350.230	214%
Resultado estacionamento	450.594	(34)	-	1.075.113	339.450	217%
NOI + estacionamento	1.631.611	126.017	1195%	5.320.067	1.689.680	215%
Benfeitorias	(5.741)	(35.491)	-84%	(13.882)	(200.088)	-93%
Resultado não operacional	-	(19.572)	-100%	-	(37.188)	-100%
Fluxo de caixa total	1.625.870	70.954	2191%	5.306.184	1.452.404	265%

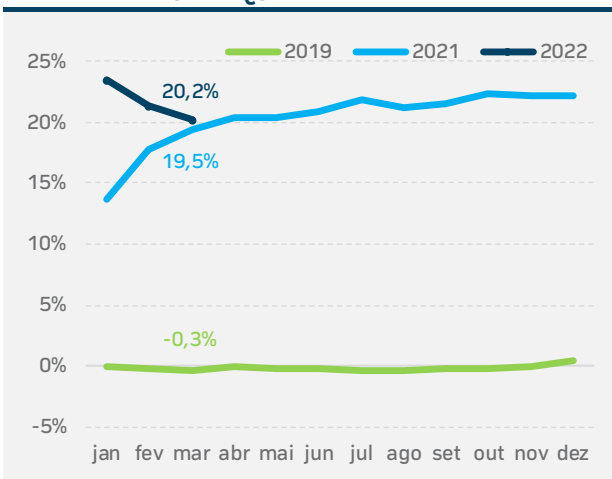
VENDAS (R\$ MM)



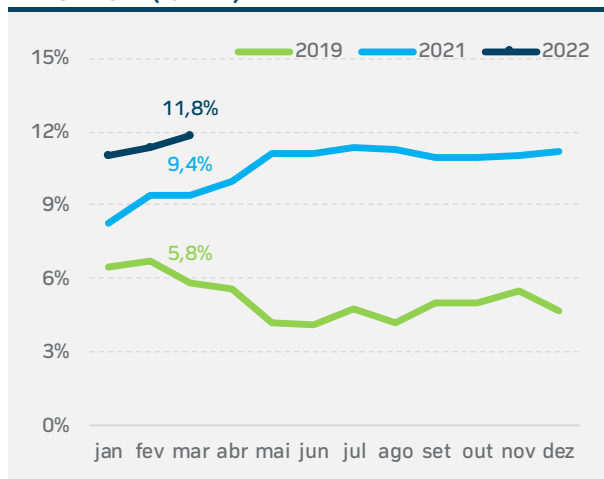
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Um dos principais empreendimentos comerciais da zona leste de São Paulo, o shopping vem consolidando sua dominância na região. Com o objetivo de cada vez mais melhorar a experiência do consumidor, tivemos recentemente a realocação da Tok & Stock e a entrada no shopping da Petz, Shoulder e St. Marchè. Em março, o resultado do shopping ficou 28% acima do realizado em março de 2019, suportado por uma forte performance de aluguel mínimo, mais do que compensando o aumento de despesas no período. No acumulado do primeiro trimestre, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 15% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

Participação 20%	ABL Total 42,1 mil m ²	Operações 219	Inauguração 2011	Operador brMalls
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------

Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara

Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP

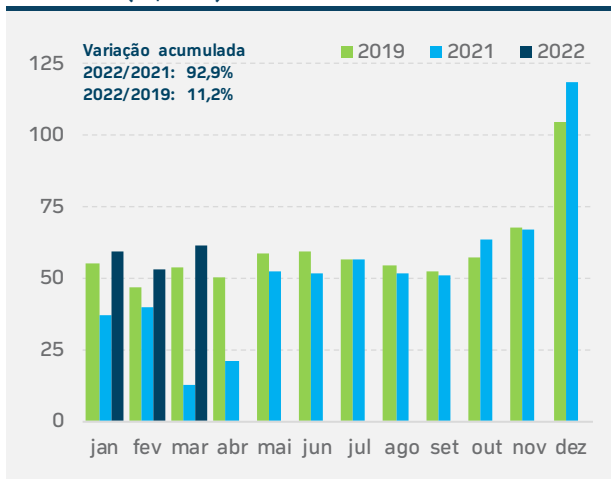
www.moocaplaza.com.br



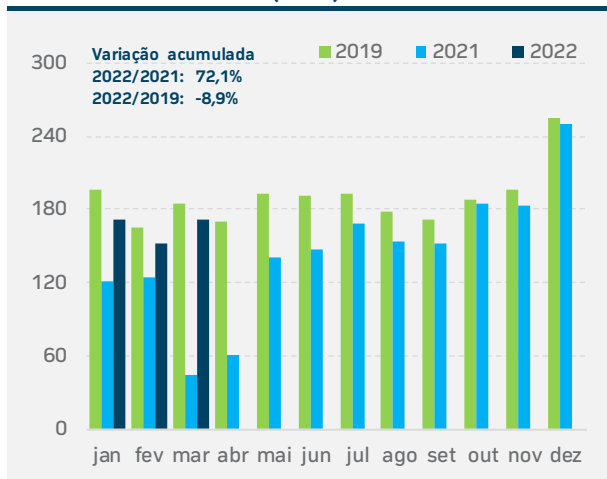
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Variação vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.699.701	2.348.663	100%	14.110.743	7.941.294	78%
Aluguel complementar	45.535	16.757	172%	1.042.629	432.912	141%
Aluguel quiosques/stands	623.487	529.770	18%	2.063.855	1.332.460	55%
Outras receitas	199.059	141.258	41%	334.355	609.905	-45%
Receitas totais	5.567.781	3.036.448	83%	17.551.582	10.316.571	70%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(115.348)	(103.484)	11%	(308.091)	(140.070)	120%
Outras despesas	(1.146.656)	(1.363.779)	-16%	(3.983.745)	(3.988.688)	0%
Despesas totais	(1.262.004)	(1.467.264)	-14%	(4.291.836)	(4.128.758)	4%
Resultado operacional (NOI)	4.305.776	1.569.185	174%	13.259.746	6.187.813	114%
Resultado estacionamento	988.199	711.556	39%	3.830.833	2.549.346	50%
NOI + estacionamento	5.293.976	2.280.741	132%	17.090.580	8.737.159	96%
Benfeitorias	-	-	-	(29.937)	(1.462)	1948%
Resultado não operacional	62.069	57.398	8%	146.121	72.503	102%
Fluxo de caixa total	5.356.045	2.338.138	129%	17.206.764	8.808.200	95%

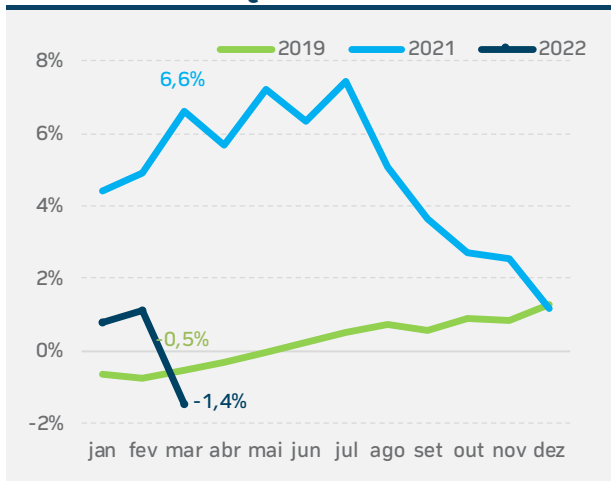
VENDAS (R\$ MM)



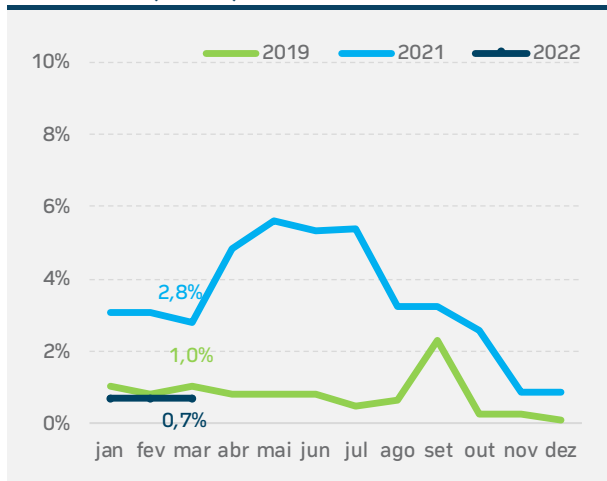
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em março, o resultado do shopping, incluindo estacionamento, foi 31% superior ao observado em março de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 16% acima do mesmo período de 2019, sendo um dos destaques do portfólio no ano.

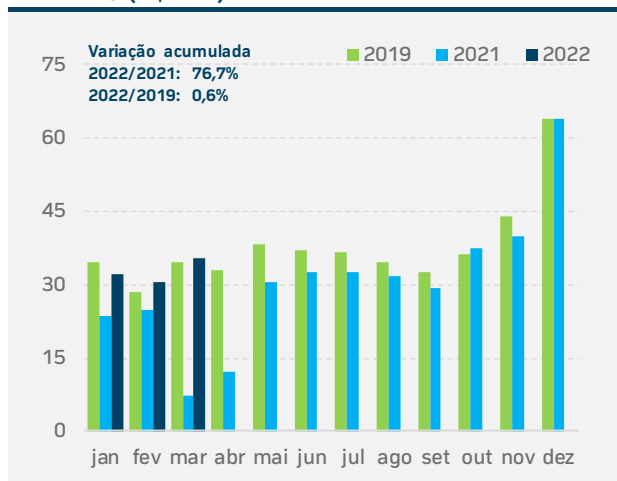
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 187	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



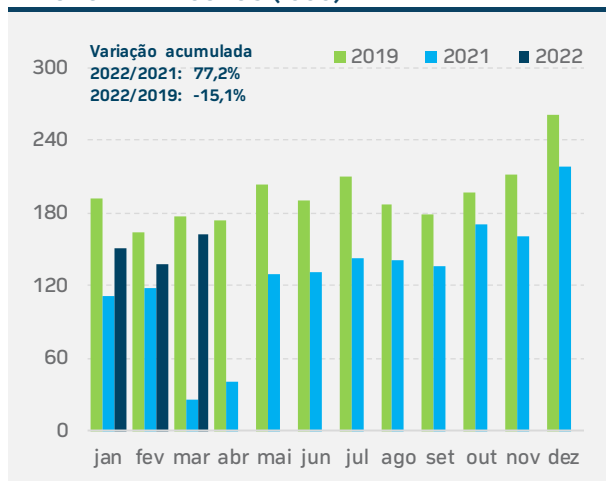
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Varição vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.175.015	1.107.513	96%	6.895.476	3.916.930	76%
Aluguel complementar	126.755	28.520	344%	536.047	326.465	64%
Aluguel quiosques/stands	328.803	176.632	86%	949.388	618.816	53%
Outras receitas	185.882	191.211	-3%	225.675	445.878	-49%
Receitas totais	2.816.454	1.503.875	87%	8.606.587	5.308.090	62%
Encargos de lojas vagas e contratuais	30.984	(47.617)	-	(117.056)	88.331	-
Outras despesas	(382.074)	(218.995)	74%	(1.126.498)	(671.257)	68%
Despesas totais	(351.090)	(266.611)	32%	(1.243.554)	(582.926)	113%
Resultado operacional (NOI)	2.465.364	1.237.264	99%	7.363.033	4.725.164	56%
Resultado estacionamento	566.107	372.316	52%	2.338.881	1.471.063	59%
NOI + estacionamento	3.031.471	1.609.580	88%	9.701.915	6.196.227	57%
Benfeitorias	-	-	-	(55.586)	-	-
Resultado não operacional	18.314	68.071	-73%	(39.584)	101.362	-
Fluxo de caixa total	3.049.785	1.677.651	82%	9.606.745	6.297.588	53%

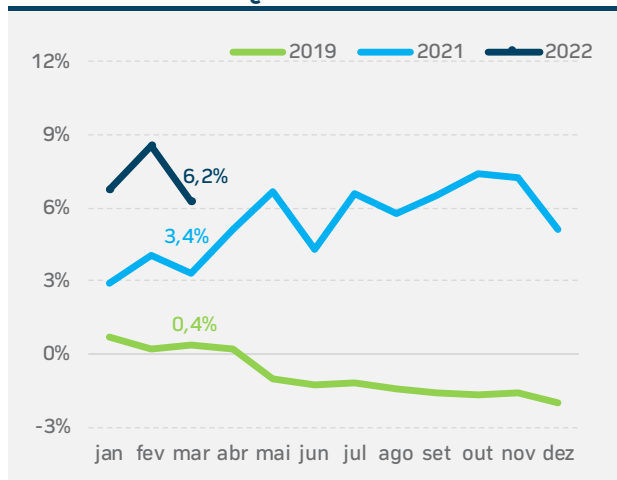
VENDAS (R\$ MM)



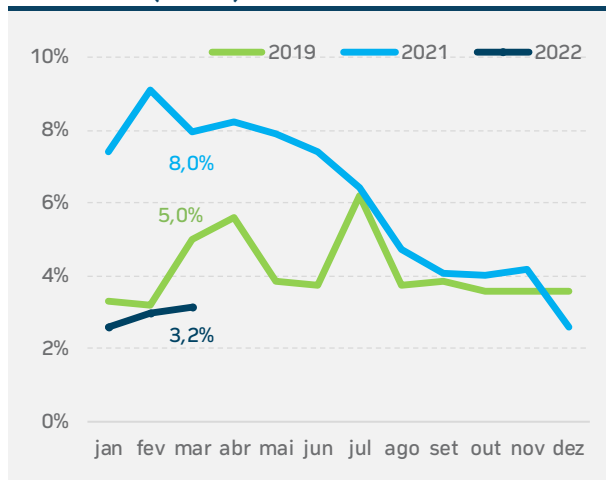
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 tivemos duas importantes comercializações, com aumento de ABL para o empreendimento: Centauro e Coco Bambu, já inauguradas. O Tivoli iniciou o ano de 2022 com o mesmo momento positivo que vimos nos últimos meses. Em março, o resultado operacional, incluindo estacionamento, foi 31% superior ao realizado em mar-19. No acumulado do primeiro trimestre, observamos um crescimento de 24,5% vs. o mesmo período de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	25,7 mil m ²	142	1998	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi

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

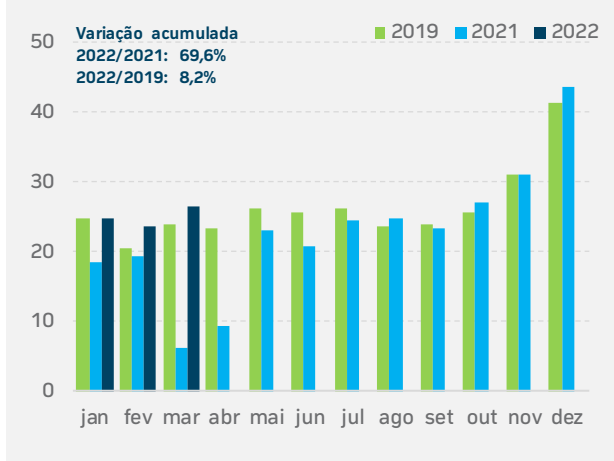
www.tivolishopping.com.br



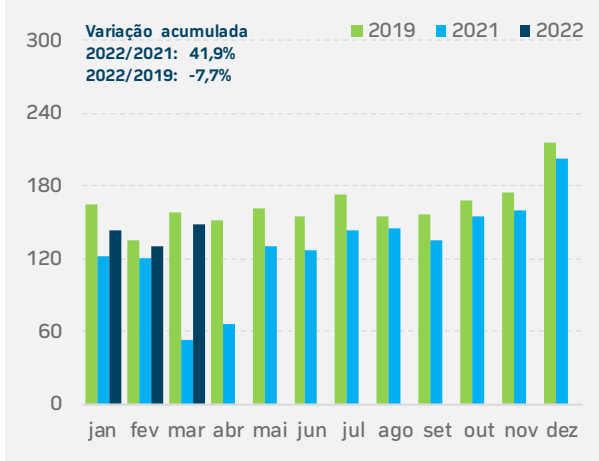
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Varição vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.272.767	644.422	98%	3.765.294	2.317.578	62%
Aluguel complementar	54.905	55.098	0%	635.230	412.460	54%
Aluguel quiosques/stands	266.737	85.168	213%	687.595	291.493	136%
Outras receitas	54.947	3.585	1433%	137.039	14.452	848%
Receitas totais	1.649.355	788.273	109%	5.225.158	3.035.983	72%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(55.686)	(91.788)	-39%	(149.290)	(244.403)	-39%
Outras despesas	(208.623)	(94.713)	120%	(542.046)	(542.712)	0%
Despesas totais	(264.309)	(186.500)	42%	(691.336)	(787.115)	-12%
Resultado operacional (NOI)	1.385.047	601.773	130%	4.533.822	2.248.868	102%
Resultado estacionamento	389.956	286.220	36%	1.228.262	1.001.771	23%
NOI + estacionamento	1.775.002	887.993	100%	5.762.084	3.250.638	77%
Benfeitorias	(534.311)	(611.102)	-13%	(1.005.954)	(1.310.041)	-23%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.240.692	276.891	348%	4.756.130	1.940.598	145%

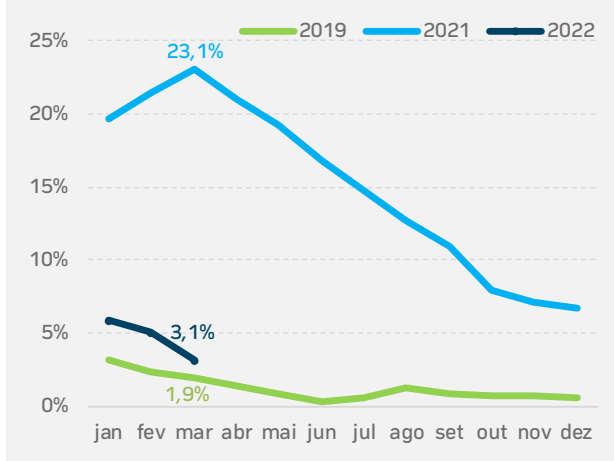
VENDAS (R\$ MM)



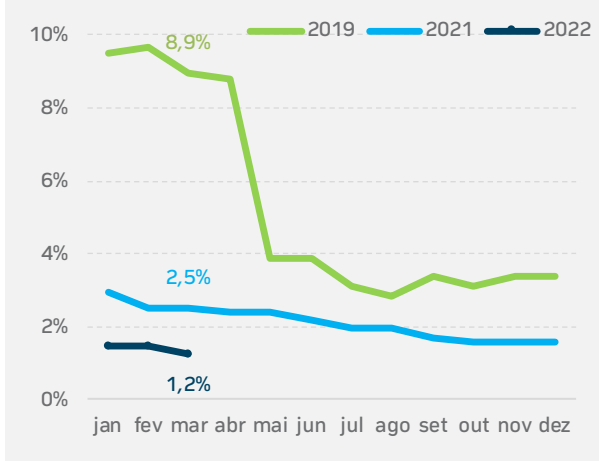
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping Villa Lobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento possui fácil acesso pela Marginal Pinheiros e oferece também um amplo e renovado estacionamento, dividido entre os três pavimentos subterrâneos e a área externa. Em março, o resultado do shopping ficou 7% abaixo do realizado em mar-19. O principal ofensor no mês foi um aporte de cobertura de inadimplência condominial. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 6% abaixo do realizado no primeiro trimestre de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,3 mil m ²	216	2000	brMalls

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

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

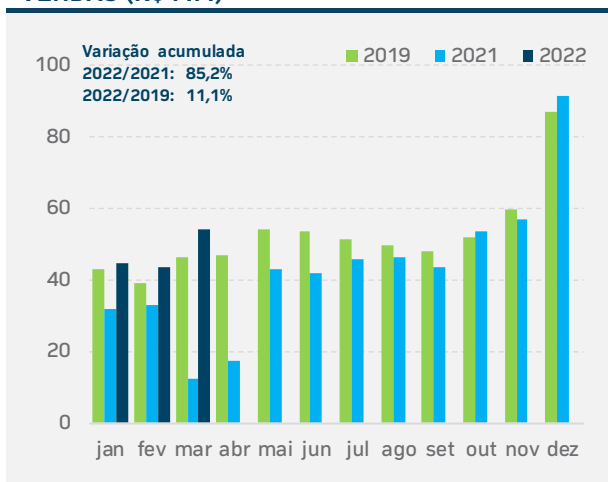
www.shoppingvillalobos.com.br/



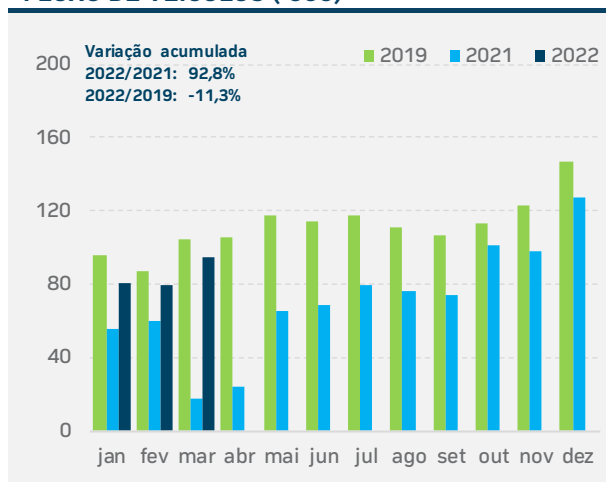
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Variação vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.765.840	1.942.098	94%	12.362.874	6.761.461	83%
Aluguel complementar	937.616	126.238	643%	1.667.872	424.118	293%
Aluguel quiosques/stands	411.093	376.559	9%	1.725.068	1.819.474	-5%
Outras receitas	111.219	30.049	270%	228.267	127.613	79%
Receitas totais	5.225.768	2.474.944	111%	15.984.081	9.132.666	75%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.086.765)	(686.005)	58%	(2.564.939)	(1.670.892)	54%
Outras despesas	(517.124)	(347.642)	49%	(1.192.965)	(883.260)	35%
Despesas totais	(1.603.889)	(1.033.647)	55%	(3.757.903)	(2.554.152)	47%
Resultado operacional (NOI)	3.621.879	1.441.297	151%	12.226.178	6.578.514	86%
Resultado estacionamento	731.988	467.418	57%	3.177.085	1.756.769	81%
NOI + estacionamento	4.353.867	1.908.715	128%	15.403.262	8.335.283	85%
Benfeitorias	(916.710)	(309.983)	196%	(2.960.476)	(733.067)	304%
Resultado não operacional	132.623	(6.523)	-	282.413	42.343	567%
Fluxo de caixa total	3.569.780	1.592.210	124%	12.725.200	7.644.559	66%

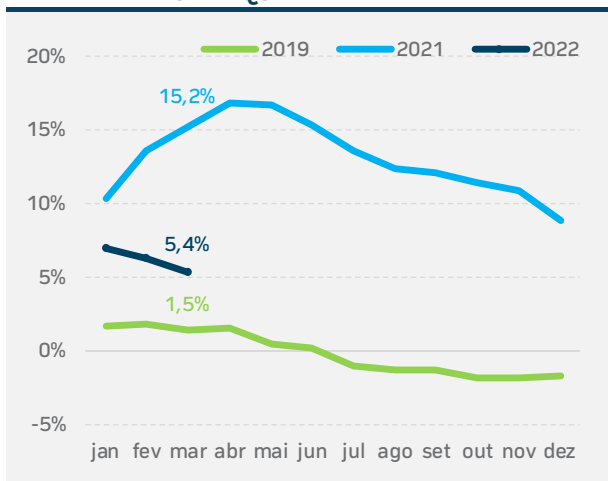
VENDAS (R\$ MM)



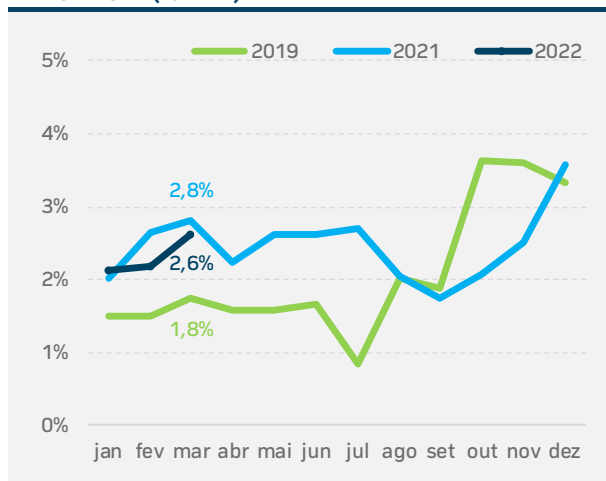
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Após um mês de fevereiro impactado pela exigência da apresentação do passaporte da vacina para entrar na praça de alimentação conforme decreto municipal, o shopping Praça da Moça apresentou, em março, resultado 46% superior ao realizado em mar-19. Vale destacar que houve uma parcela de CDU significativa recebida no mês. Ainda assim, mesmo se desconsiderarmos este efeito, o resultado apresentaria crescimento de 20% no período. No acumulado até março, o shopping apresentou resultado operacional 10% superior ao realizado no mesmo período de 2019.

Participação
23,1%

ABL Total
29,8 mil m²

Operações
139

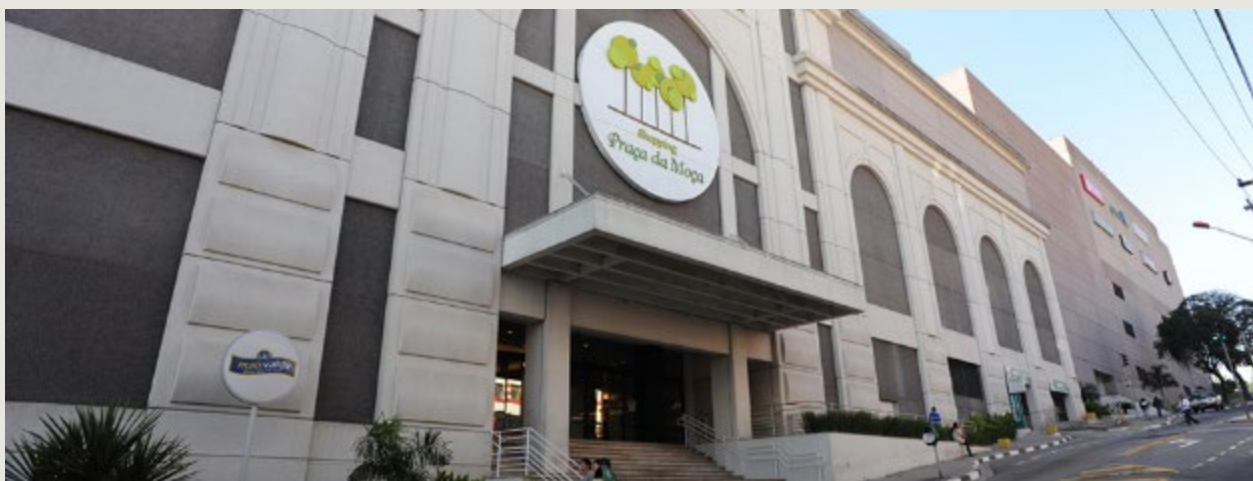
Inauguração
2009

Operador
AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

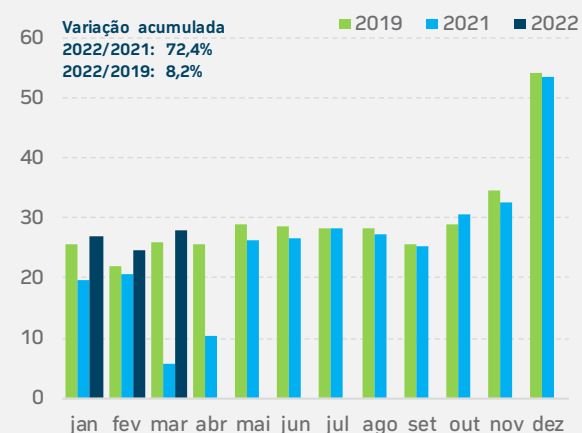
www.shoppingpracadamoca.com.br



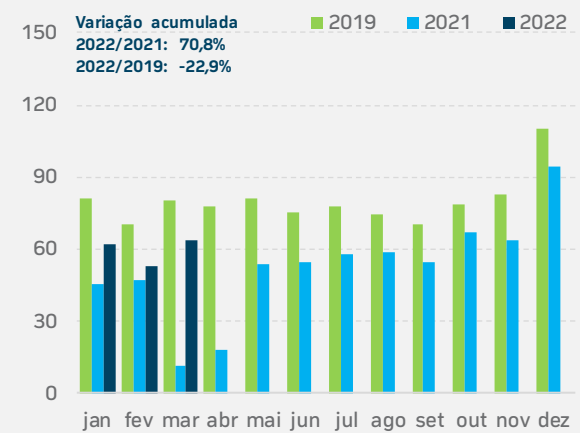
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Varição vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.027.914	850.828	138%	6.899.589	4.606.230	50%
Aluguel complementar	43.074	31.630	36%	343.467	247.791	39%
Aluguel quiosques/stands	384.319	300.303	28%	1.211.310	870.879	39%
Outras receitas	590.756	60.150	882%	1.420.525	172.070	726%
Receitas totais	3.046.063	1.242.912	145%	9.874.892	5.896.970	67%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(76.265)	(72.876)	5%	(191.015)	(269.006)	-29%
Outras despesas	(265.567)	(234.010)	13%	(848.484)	(501.817)	69%
Despesas totais	(341.832)	(306.886)	11%	(1.039.499)	(770.823)	35%
Resultado operacional (NOI)	2.704.231	936.026	189%	8.835.393	5.126.147	72%
Resultado estacionamento	269.960	15.000	1700%	764.985	355.517	115%
NOI + estacionamento	2.974.191	951.026	213%	9.600.378	5.481.664	75%
Benfeitorias	(672.000)	-	-	(1.991.200)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.302.191	951.026	142%	7.609.178	5.481.664	39%

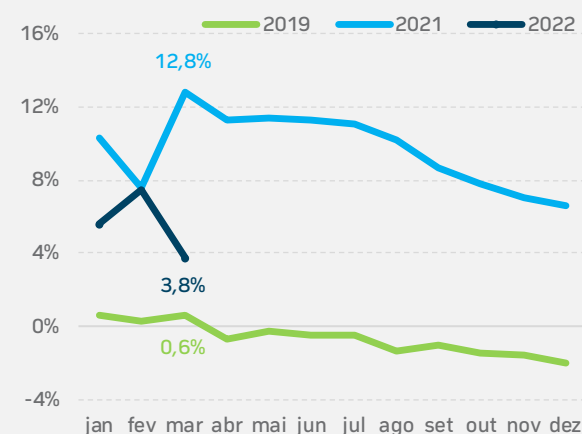
VENDAS (R\$ MM)



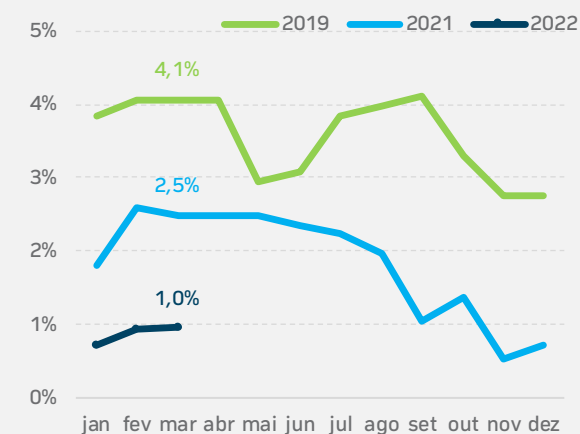
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. O Outlet segue sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo. Em março, o resultado do outlet ficou 79% acima do observado em março de 2019. No primeiro trimestre, o resultado operacional realizado foi 46% superior ao realizado no mesmo período de 2019, sendo este o principal destaque do portfólio. Em relação à comercialização, tivemos a entrada da Clube Melissa e da Reserva e em junho teremos a inauguração do El Fuego, nova opção de gastronomia.

Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
---------------------	--------------------------------------	-----------------	---------------------	----------------------

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

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

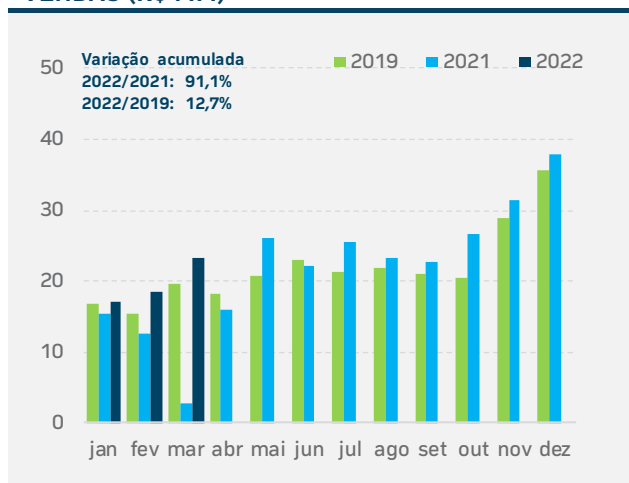
iguatemi.com.br/ifashionoutlethn



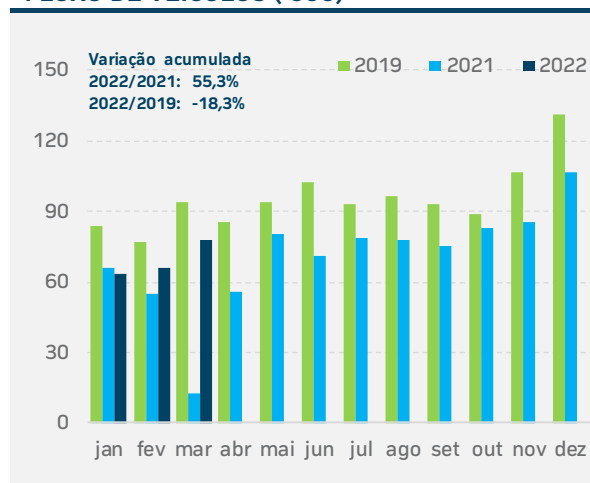
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Variação vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	928.274	732.837	27%	2.974.885	2.157.048	38%
Aluguel complementar	190.393	514.411	-63%	1.094.120	1.206.827	-9%
Aluguel quiosques/stands	125.103	-	-	240.265	86.453	178%
Outras receitas	24.940	-	-	39.533	122.588	-68%
Receitas totais	1.268.710	1.247.248	2%	4.348.802	3.572.917	22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(36.119)	(66.828)	-46%	(192.879)	(151.763)	27%
Outras despesas	(100.340)	(210.291)	-52%	(334.567)	(316.979)	6%
Despesas totais	(136.459)	(277.120)	-51%	(527.446)	(468.742)	13%
Resultado operacional (NOI)	1.132.251	970.128	17%	3.821.356	3.104.175	23%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.132.251	970.128	17%	3.821.356	3.104.175	23%
Benfeitorias	(5.262)	434.689	-	(62.767)	434.689	-
Resultado não operacional	2.006	1.412.251	-100%	6.265	1.413.038	-100%
Fluxo de caixa total	1.128.995	2.817.068	-60%	3.764.855	4.951.902	-24%

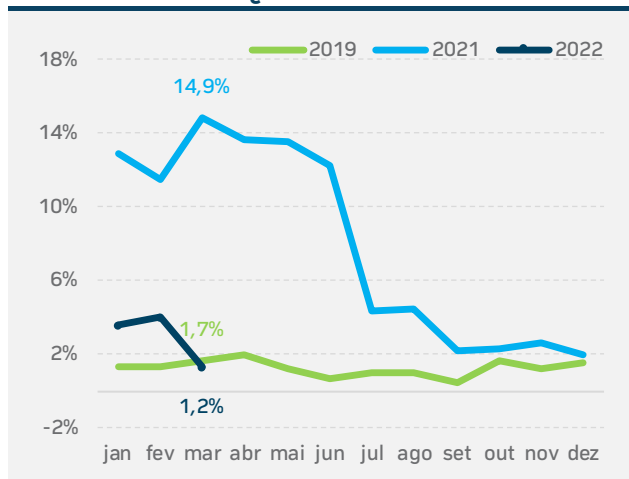
VENDAS (R\$ MM)



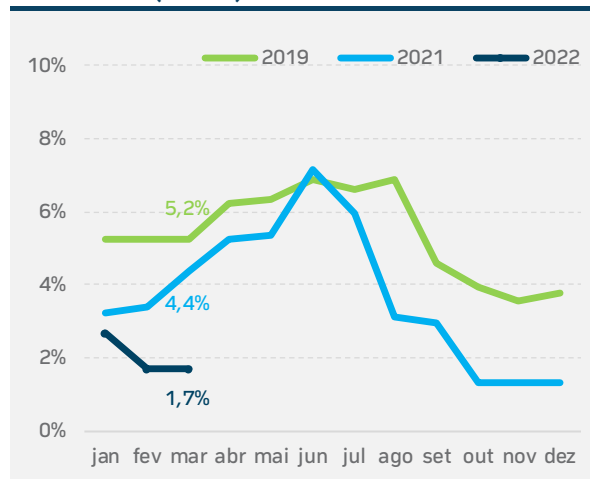
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



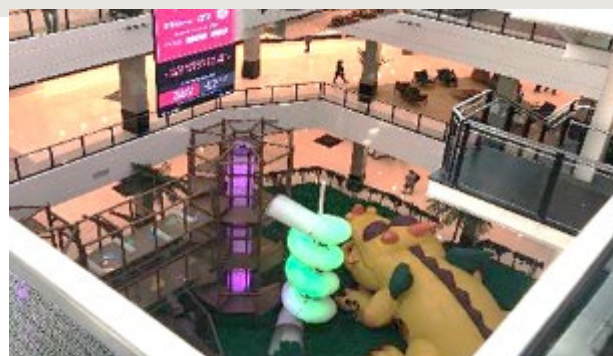
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em março, o resultado do Santana foi impactado pelo recebimento da rescisão contratual de uma operação e ficou 38,5% acima do realizado em mar-19. No acumulado do primeiro trimestre, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 9% acima do realizado no mesmo período de 2019.

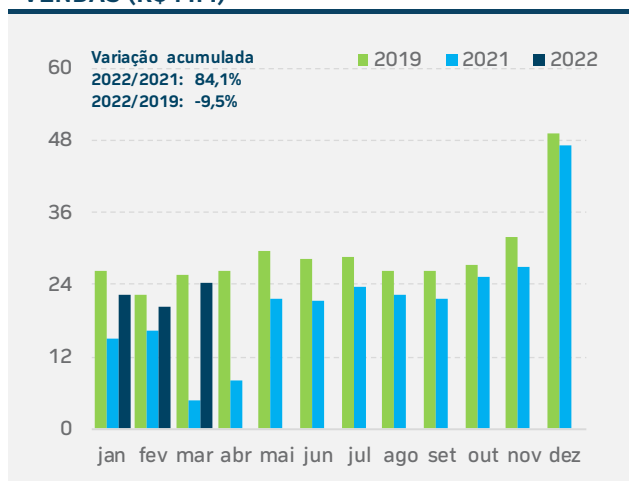
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



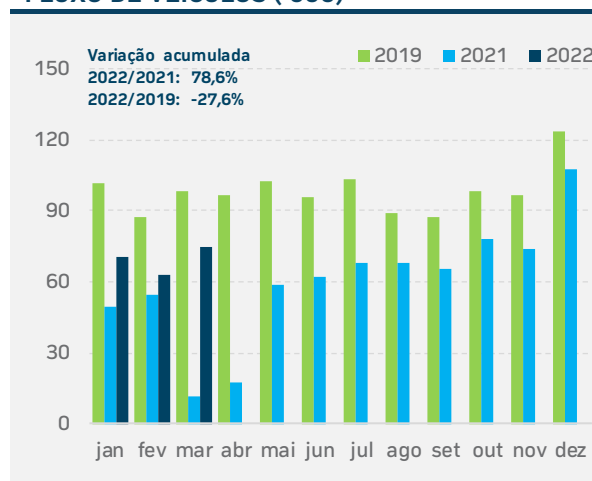
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Varição vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.721.705	838.831	105%	4.919.901	2.920.806	68%
Aluguel complementar	98.375	73.320	34%	812.512	535.954	52%
Aluguel quiosques/stands	453.085	89.162	408%	1.361.723	658.788	107%
Outras receitas	863.211	465	185389%	974.535	11.023	8741%
Receitas totais	3.136.376	1.001.778	213%	8.068.671	4.126.571	96%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(264.333)	(435.205)	-39%	(620.428)	(1.020.729)	-39%
Outras despesas	(240.941)	(207.131)	16%	(865.679)	(570.074)	52%
Despesas totais	(505.274)	(642.336)	-21%	(1.486.107)	(1.590.803)	-7%
Resultado operacional (NOI)	2.631.102	359.442	632%	6.582.564	2.535.769	160%
Resultado estacionamento	389.996	(6.992)	-	1.572.213	809.307	94%
NOI + estacionamento	3.021.098	352.450	757%	8.154.777	3.345.076	144%
Benfeitorias	(138.169)	(38.560)	258%	(254.108)	(96.442)	163%
Resultado não operacional	5.606	9.014	-38%	20.741	(1.044)	-
Fluxo de caixa total	2.888.535	322.904	795%	7.921.410	3.247.590	144%

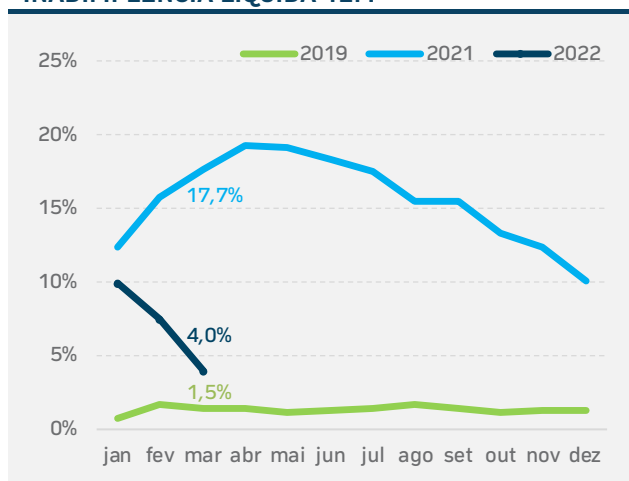
VENDAS (R\$ MM)



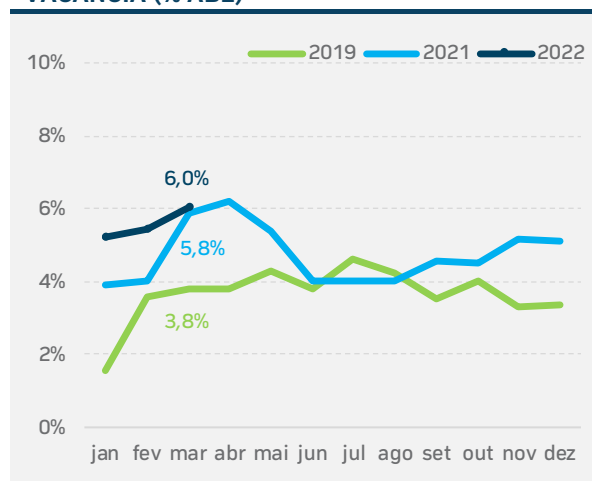
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade. Em março, o resultado do shopping ficou 49% acima do observado em março de 2019. No primeiro trimestre, o shopping apresentou resultado operacional 26% acima do mesmo período de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	24,0 mil m ²	135	2000	HBR Realty

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

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

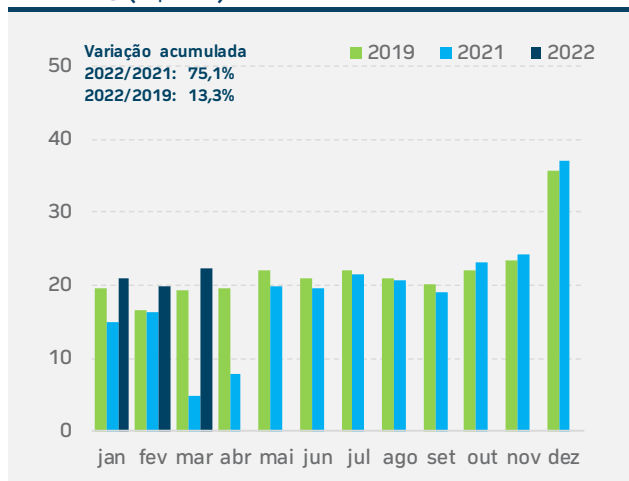
www.suzanoshopping.com.br



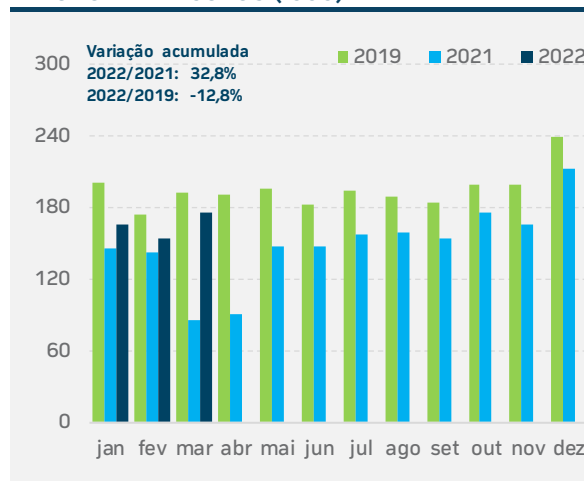
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Variação vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.525.919	728.652	109%	4.581.214	3.295.297	39%
Aluguel complementar	45.818	30.623	50%	365.668	184.275	98%
Aluguel quiosques/stands	286.810	144.034	99%	888.621	650.114	37%
Outras receitas	163.977	88.399	85%	441.116	527.963	-16%
Receitas totais	2.022.524	991.707	104%	6.276.619	4.657.649	35%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(2.795)	(8.561)	-67%	133.915	105.679	27%
Outras despesas	(202.807)	(84.531)	140%	(622.883)	(315.458)	97%
Despesas totais	(205.602)	(93.092)	121%	(488.968)	(209.779)	133%
Resultado operacional (NOI)	1.816.922	898.614	102%	5.787.651	4.447.870	30%
Resultado estacionamento	391.110	50.418	676%	1.100.283	516.005	113%
NOI + estacionamento	2.208.032	949.032	133%	6.887.934	4.963.875	39%
Benfeitorias	(448.129)	(23.340)	1820%	(1.165.275)	(78.717)	1380%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.759.903	925.692	90%	5.722.659	4.885.158	17%

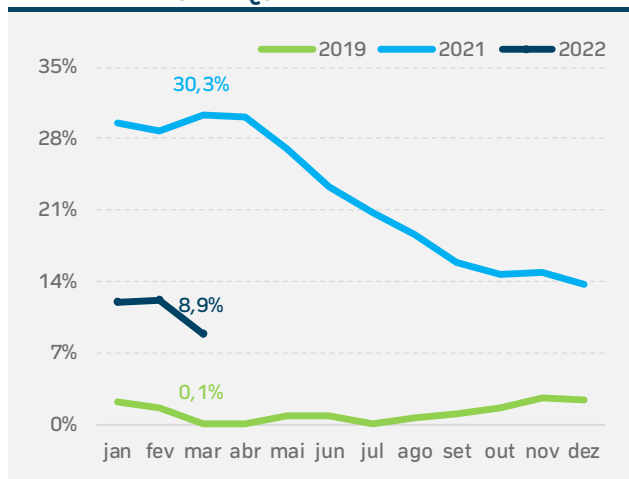
VENDAS (R\$ MM)



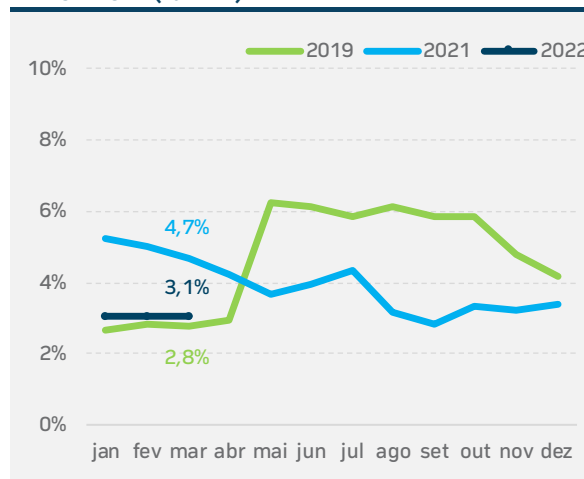
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá. Em março, o shopping apresentou resultado negativo em R\$ 506 mil. Dando andamento ao planejamento estratégico, em março a Soul Malls foi contratada para assumir a administração e comercialização do shopping. A Soul Malls assumiu a função em 1º de abril.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	193	1989	Soul Malls

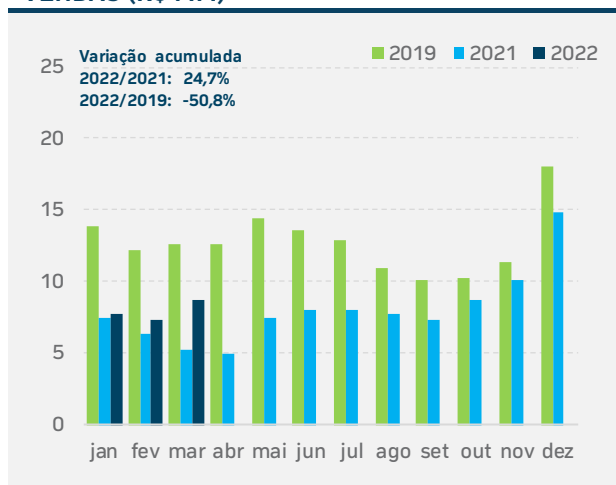
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



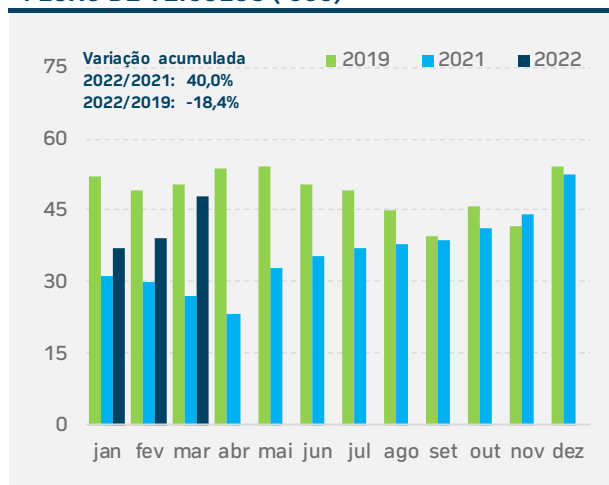
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Variação vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	139.544	158.816	-12%	570.400	453.727	26%
Aluguel complementar	51.897	34.985	48%	328.117	292.897	12%
Aluguel quiosques/stands	71.480	77.000	-7%	245.601	295.770	-17%
Outras receitas	1.642	289	467%	1.781	31.408	-94%
Receitas totais	264.562	271.091	-2%	1.145.899	1.073.802	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(750.611)	(483.906)	55%	(2.142.015)	(1.609.014)	33%
Outras despesas	(20.817)	(73.173)	-72%	(95.750)	(186.047)	-49%
Despesas totais	(771.428)	(557.080)	38%	(2.237.766)	(1.795.060)	25%
Resultado operacional (NOI)	(506.866)	(285.989)	77%	(1.091.867)	(721.258)	51%
Resultado estacionamento	943	1.039	-9%	4.174	4.191	0%
NOI + estacionamento	(505.924)	(284.950)	78%	(1.087.693)	(717.068)	52%
Benfeitorias	-	(8.360)	-100%	(8.578)	(26.119)	-67%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(505.924)	(293.310)	72%	(1.096.270)	(743.187)	48%

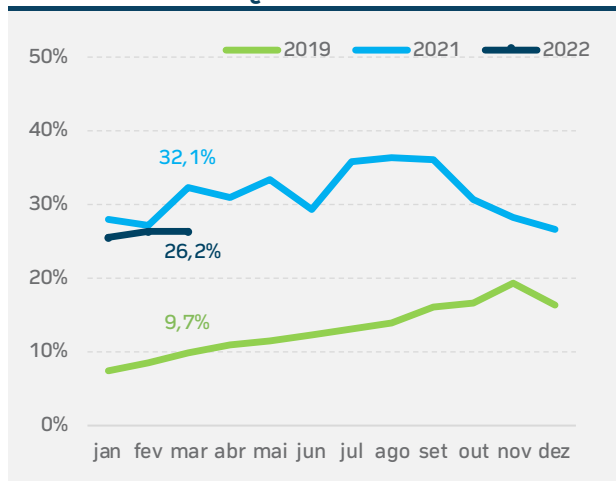
VENDAS (R\$ MM)



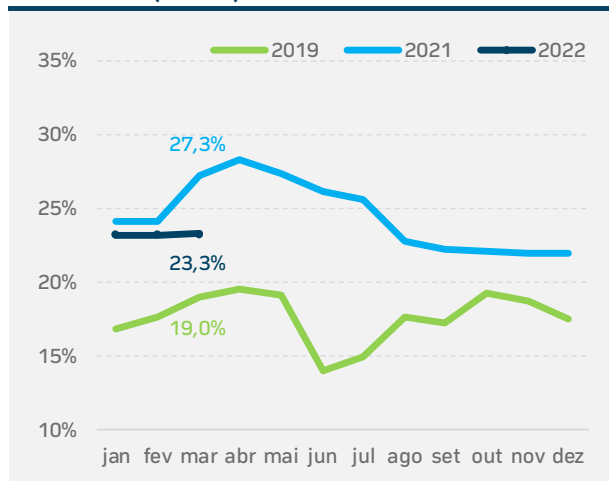
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Ao final de 2021, foi iniciada uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. As obras deverão ser concluídas ainda em 2022. 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	94	1993	Aliansce Sonae

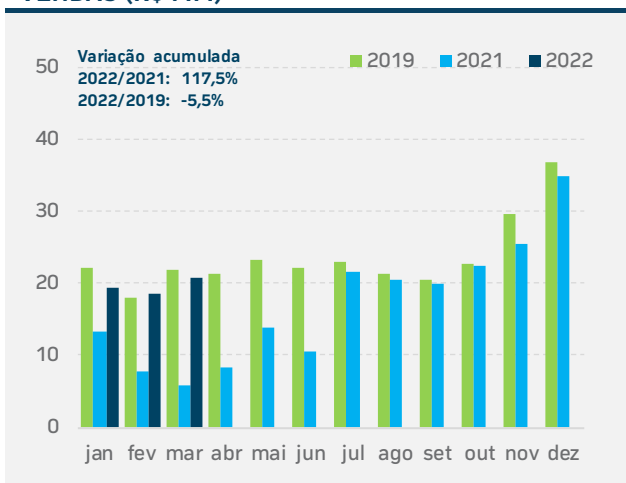
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.
 Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP www.francashopping.com.br/



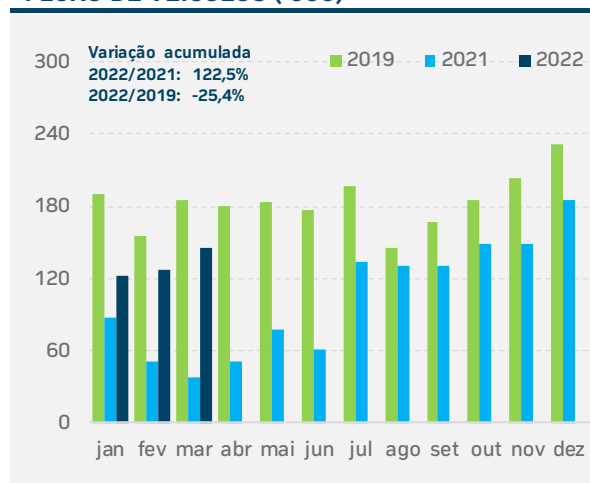
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-22	Realizado mar-21	Variação vs. mar-21	Acum. mar-22	Acum. mar-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.335.418	496.619	169%	3.843.974	2.077.883	85%
Aluguel complementar	48.950	84.876	-42%	466.949	402.920	16%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	173.833	3.044	-	294.532	8.778	-
Receitas totais	1.558.201	584.539	167%	4.605.455	2.489.581	85%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(4.243)	-100%	(11.835)	(34.193)	-65%
Outras despesas	(267.204)	(114.768)	133%	(778.506)	(638.986)	22%
Despesas totais	(267.204)	(119.011)	125%	(790.341)	(673.179)	17%
Resultado operacional (NOI)	1.290.997	465.528	177%	3.815.114	1.816.402	110%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.290.997	465.528	177%	3.815.114	1.816.402	110%
Benfeitorias	(3.009.722)	(2.609)	115275%	(6.445.309)	(101.100)	6275%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	(1.718.725)	462.919	-	(2.630.195)	2.015.302	-

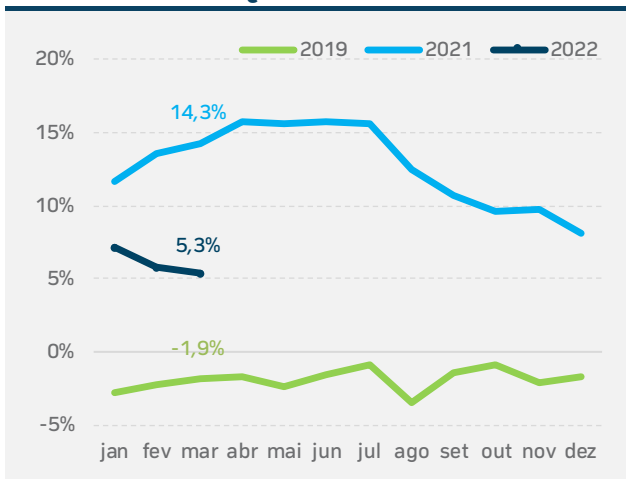
VENDAS (R\$ MM)



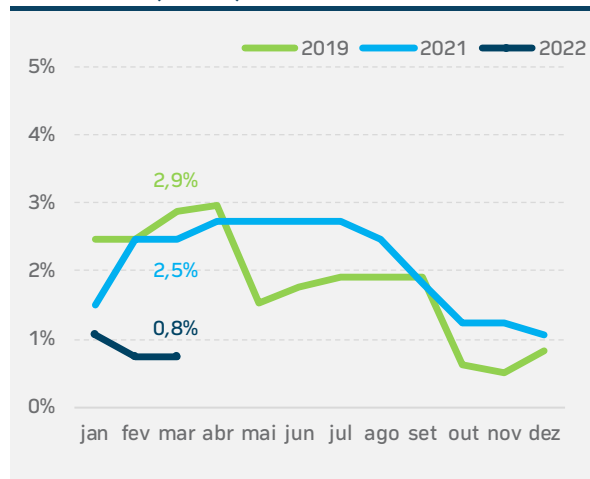
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (12% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 10,3% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11.

No mais, após cerca de 20 anos de sucesso e consolidação, em outubro, foi apresentado aos proprietários um projeto para revitalização do Parque D. Pedro Shopping, abordando novas linhas contemporâneas, design e funcionalidade a todos os ambientes, possibilitando novas perspectivas sobre corredores, praças internas e áreas externas. Para maiores detalhes sobre o capex, recomendamos a leitura do relatório gerencial do fundo, disponível em www.hedgeinvest.com.br/HPDP.

Em benefício de nossos investidores, ressaltamos que o HGBS investe no Parque D. Pedro Shopping através do fundo HPDP11, que não possui investidor que detenha, e em nenhum momento desde sua constituição possuiu investidor que detivesse, posição superior a 25% de suas cotas e que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o fundo invista. Assim, o fundo HPDP não se enquadra no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99.

Participação 10,3%	ABL Total 126,9 mil m ²	Operações 391	Inauguração 2002	Operador Aliansce Sonae
-----------------------	---------------------------------------	------------------	---------------------	----------------------------

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br



SHOPPING JARDIM SUL (4% da carteira via cotas do FII JRDM11)

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15,5%	28,6 mil m ²	174	1990	brMalls

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas
Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP. www.jardimsul.com.br/



GRAND PLAZA SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII ABCP11)

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

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

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

Participação 7,5%	ABL Total 69,5 mil m ²	Operações 284	Inauguração 1997	Operador SYN
----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	-----------------

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark

Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP

www.grandplazashopping.com.br/



FLORIPA SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII FLRP11)

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

Participação
21,5%

ABL Total
48,7 mil m²

Operações
147

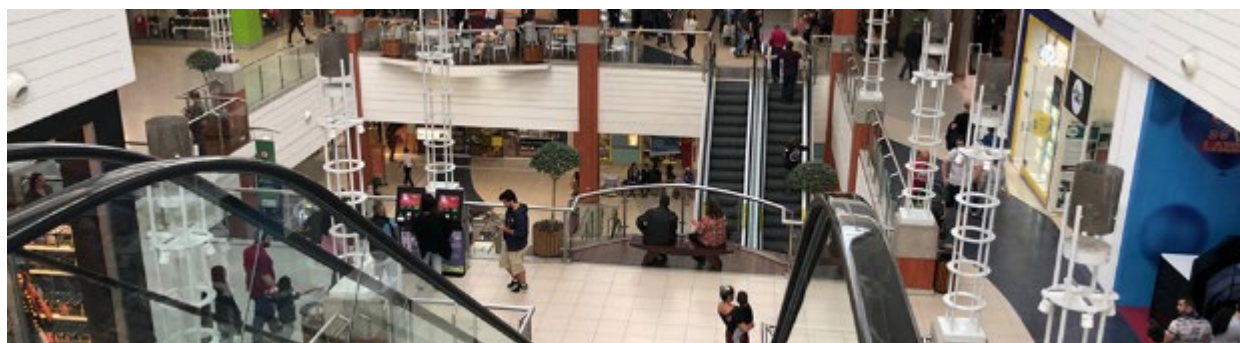
Inauguração
2006

Operador
Floripa

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

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

www.floripashopping.com.br



VIA PARQUE SHOPPING (2% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

Ao longo dos anos, o Via Parque se transformou em um shopping voltado para as famílias com crianças e, por isso, busca valorizar essa relação levando para o mall eventos infantis e atrações exclusivas. Recentemente, em parceria com a Qualicorp, operadora de planos de saúde, foi inaugurada no shopping a Qualistage, um hub de entretenimento, conectando o mundo do show business ao turismo, e-sports e a todos os movimentos culturais. A casa conta com capacidade para 9 mil pessoas em pé ou 3.500 sentadas, com diversas configurações possíveis, que incluem, também, palestras e eventos corporativos.

Participação 12,4%	ABL Total 57,2 mil m ²	Operações 239	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	----------------------------

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMUNICADOS, EVENTOS E FATOS RELEVANTES

A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (Fundo), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 13,99% (treze inteiros e noventa e nove centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 7,42% (sete inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) de votos favoráveis e 0,18% (dezoito centésimos por cento) de abstenção.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da [CVM](#) e [B3](#) e na página do [Fundo](#).

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos por 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 3.600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br