

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

JUNHO 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\$ 216,20****COTA DE MERCADO****R\$ 173,24****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,7 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****81.231****ABL PRÓPRIA*****180,9 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: 30/06/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um ano de várias reviravoltas e mudanças de cenário, o mês de junho apresentou uma dinâmica bastante diferente dos meses anteriores e esse fato foi decisivo para o péssimo comportamento que vimos nos mercados.

Vamos começar pelos dados de rentabilidade apresentados ao final do mês. A B3 terminou com 11,50% de baixa, acumulando uma queda de 5,99% no ano, o IFIX caiu 0,88% e agora apresenta uma variação negativa de 0,33% em 2022 e o real se desvalorizou, com alta do dólar de 10,77%, sendo que no ano mantém uma valorização de 6,14%. Tivemos também uma alta das taxas de juros que pode ser medida tanto pelo DI Jan 24 que subiu quase 3%, quanto pelas NTN-B, que se desvalorizaram na curva inteira.

Mais uma vez vimos o mercado alterar o foco central de suas atenções. Quando analisamos esse período de seis meses de 2022, a preocupação central do mercado começou o ano nos impactos e consequências da pandemia da COVID-19, em seguida mudou sua atenção para os desdobramentos da invasão da Ucrânia pela Rússia e, de certa forma, até como consequência dos dois primeiros tópicos, iniciou o segundo trimestre do ano com o foco na inflação, a maior em 40 anos nas economias desenvolvidas. Ao final de junho surgiu uma nova preocupação global, a recessão.

A mudança do foco da atenção da inflação para a recessão e o debate central sobre a capacidade dos Bancos Centrais das economias desenvolvidas de promoverem o chamado pouso suave da atividade econômica, marcaram de forma definitiva as discussões de junho e isso pode ser medido acompanhando a variação dos Treasuries de 10 anos do Tesouro americano, que saíram de uma indicação de 2,802% em fim de maio para um pico de 3,5985% em 15/06 e encerraram junho apontando uma taxa de 3,115% depois de flertar com o nível de 3,00% na última semana do mês passado. Cabe também ressaltar que a taxa dos títulos de 2 anos do Tesouro americano ultrapassou a taxa dos títulos de 10 anos em um comportamento que representa uma indicação clara de recessão nos próximos meses. A verdade é que a reversão da política monetária extremamente expansionista que vem sendo praticada desde a crise do subprime em 2007 para uma política mais restritiva, que tente segurar o atual ciclo explosivo da inflação nos leva a um território desconhecido e cria grandes dificuldades para uma leitura segura de quais serão os desdobramentos que essa nova realidade trará para os mercados.

Em nossa visão, no campo externo ainda temos preocupação com os gargalos de produção, até porque a China tem lançado mão de lockdowns, mas aparentemente a dinâmica atual tem afetado menos as cadeias produtivas. Com relação à guerra na Ucrânia, parece claro que a Rússia deve consolidar a conquista do leste ucraniano e a partir daí tentar um acordo para um cessar fogo e partir para uma discussão diplomática com a Ucrânia e a OTAN sobre os próximos passos, abrindo espaço para uma melhora no fluxo de commodities e fertilizantes e contribuindo para uma queda nos preços dos grãos e talvez do petróleo e do gás natural. Dessa forma, pode ser que o pico inflacionário já tenha se apresentado, o que pode contribuir para uma pequena queda na inflação acumulada em 12 meses nas economias desenvolvidas. Acreditamos que durante julho esse cenário estará mais claro e será decisivo para a condução do atual ciclo de aperto monetário.

No campo doméstico, nos parece que as eleições de outubro passaram a ter um papel determinante nas expectativas de mercado. Com a atual polarização entre o presidente Bolsonaro e o ex-presidente Lula, a leitura é de que existe um risco grande de desequilíbrio fiscal. O encaminhamento e a discussão da chamada PEC KAMIKAZE, texto que já foi aprovado no Senado e segue para aprovação na Câmara, e que representa quase R\$ 42 bilhões de gastos, sem entrar aqui no mérito ou oportunismo dessa questão, foi visto pelo mercado como um sinal claro de que o teto de gastos do governo federal não existe mais para a atual administração. Além disso, temos as declarações do ex-presidente Lula, que afirmou várias vezes que, caso seja eleito, vai rever as regras do teto de gastos e vai adotar medidas fiscais mais expansionistas. Esse quadro fez com que o risco fiscal do Brasil voltasse ao centro do debate e com isso o risco Brasil voltou a subir como pudemos constatar através do aumento do CDS Brasil, balizador do risco de crédito do país e o forte movimento de desvalorização do real, sem falar da queda das ações.

Temos a impressão de que existe um forte descolamento entre o mercado doméstico e o mercado externo. O Banco Central do Brasil promoveu um forte aperto monetário desde março de 2021, agindo com muita prudência e rapidez, o que nos coloca hoje muito perto do fim desse ciclo de alta de juros. O FED, Banco Central americano, deve seguir aumentando os juros, e o mercado, que chegou na metade de junho a acreditar que o

juro terminal pudesse ser ao redor de 4,00%, parece acreditar que o fim do ciclo de aumento dos juros nos EUA deve se dar ao redor de 3,25%. Se essa previsão realmente estiver correta, o nosso Banco Central deve encerrar o atual ciclo sem aumento nenhum em agosto ou com um último aumento de 0,25%. Cabe lembrar que recentemente observamos uma desaceleração nos preços das commodities e ressaltamos que esse aumento de juros ainda não teve tempo de promover a totalidade de sua potência junto à economia real. As medidas de redução do ICMS para combustíveis e energia já trouxeram algum alívio nos preços e as expectativas de inflação para 2022 foram revisadas para baixo, com consequente aumento das expectativas para a inflação em 2023. Com relação ao PIB, temos um aumento superior a 2,00% esperado para 2022 e um receio que com o impacto da atual política monetária, o crescimento para 2023 não passe de 1,00%. Se esse for realmente o quadro deveríamos ter nova valorização do real e valorização para os ativos brasileiros. O que está faltando é iniciarmos um amplo debate entre os principais candidatos ao cargo de presidente sobre quais serão as suas políticas fiscais, econômicas e sociais. Na medida em que se tornar mais claro que seguiremos um caminho de responsabilidade fiscal, e queremos crer que não existe outra alternativa, o mercado deverá ter uma expressiva retomada. Em resumo, o diferencial de juros que deveremos ter em relação às principais economias do mundo desenvolvido, ao final do atual ciclo de aperto monetário, deve ser mais do que suficiente para trazer investimentos e mesmo capital especulativo para o Brasil. Temos projetos, mercado consumidor e mão de obra para capturar esse bom momento que pode vir, no entanto, para que isso aconteça, temos que deixar claro que vamos seguir um caminho de responsabilidade fiscal, o que deveria ser mais fácil de demonstrar através da própria experiência que os dois principais candidatos têm, pois um foi presidente por oito anos e outro é o atual presidente.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

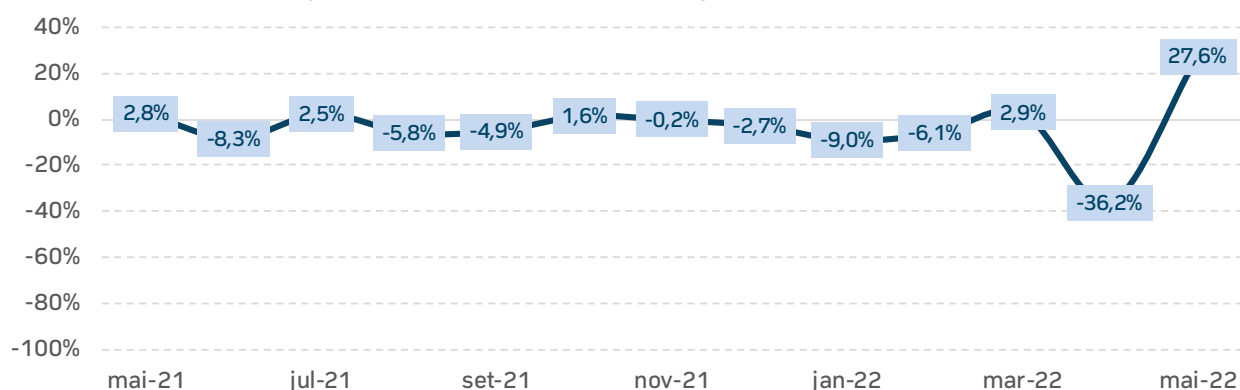
Monitoramento mensal (Abrasce)

Neste mês, após validação com a Abrasce/Cielo, voltamos a trazer o indicador de variação de vendas de 2022 vs. 2019. Como é possível verificar no gráfico abaixo, após uma queda de 36% em abr-22 vs. abr-19, o setor apresentou recuperação em mai-22, reportando um crescimento de 28% quando comparado a mai-19.

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, até maio de 2022, comparados com o mesmo mês de 2019.

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

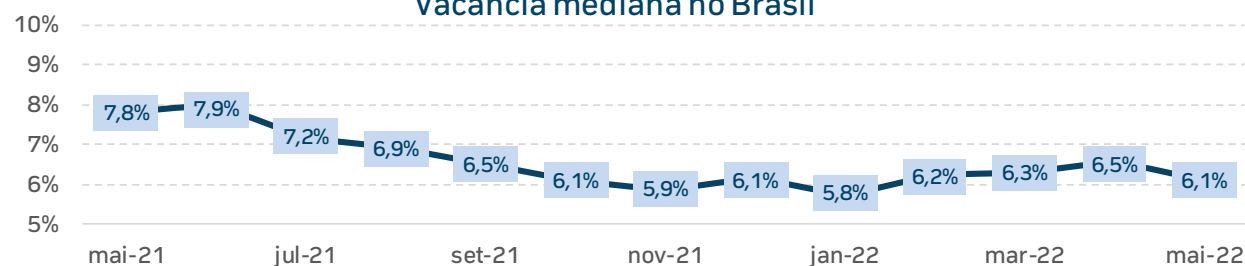


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mai/22	6,1%	7,5%	5,7%	5,8%	5,8%
Abr/22	6,5%	8,1%	5,0%	6,5%	5,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Hedge Brasil Shopping

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

Vendas: O portfólio do Fundo apresentou vendas /m² de R\$ 1.158 em maio, o que representa um crescimento de 12,6%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de maio 2019. Vale mencionar que no período foram adquiridos diversos imóveis¹ e se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 17,1% neste indicador. No acumulado do ano até maio, observamos um crescimento de 3,7% no primeiro critério e de 8,8%, considerando o portfólio atual do Fundo. Conforme exposto abaixo, 10 dos 13 shoppings considerados apresentaram crescimentos de dois dígitos neste indicador, sendo os seguintes destaques: Mooca (+36%), I Fashion (+34%) e Praça da Moça (+27%).

Vacância: O fundo encerrou o mês com 6,9% da ABL vaga vs. 7,0% em abril, o que corresponde a uma redução de pouco menos de 100m² na ABL vaga. Conforme havíamos antecipado, tivemos no mês um impacto positivo de comercialização no Penha, mas que foi parcialmente compensado, principalmente, pelo aumento na vacância do Goiabeiras. Vale destacar que quando aplicamos o mesmo conceito utilizado pela Abrasce (mediana), reportado acima, a vacância do portfólio é de 3,1%.

NOI/m²: Em maio, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 70,8/ m², um crescimento de 8,3%, considerando portfólio atual vs. o de maio de 2019. Já no acumulado do ano, o crescimento foi de 6,1% vs. mesmo período de 2019. Os destaques do mês foram: Suzano, I Fashion, Mooca e Villa Lobos. Do lado negativo, o Santana apresentou queda de 35% na comparação com mai-19. Este resultado foi impactado por um aporte extraordinário no Fundo de Promoção relacionado a exposição do Castelo Rá-Tim-Bum, presente no shopping de maio a setembro de 2022.

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

¹ Imóveis adquiridos desde abril de 2019: Suzano, West Plaza, Villa Lobos, Grand Plaza, Jardim Sul, Floripa e Franca, além de participação adicional no Praça da Moça.

Maio - 2022					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Mai/19	YTD vs. 2019.	R\$ mil NOI/m ²	R\$/m ² vs. Mai/19	YTD vs. 2019
Penha	15%	88%	29.899	5,0%	1.481,3	23,3%	14,9%	77,8	23,6%	3,7%
West Plaza ²	15%	89%	36.780	11,8%	761,4	1,9%	-2,7%	51,5	8,2%	49,1%
Pq D. Pedro ^{2 4}	12%	10%	126.917	3,3%	1.259,4	20,8%	9,5%	121,3	15,1%	9,0%
São Bernardo	8%	35%	42.859	3,2%	1.039,7	16,5%	9,1%	79,3	22,6%	45,2%
Mooca	8%	20%	42.066	1,9%	1.899,9	35,8%	22,3%	134,5	32,7%	29,2%
Tivoli	7%	59%	25.665	1,1%	1.298,4	18,2%	7,5%	72,5	13,2%	8,1%
Villa Lobos	7%	15%	28.312	2,2%	2.280,6	19,6%	17,0%	202,6	27,2%	24,4%
Pr. da Moça	5%	23%	29.784	1,2%	1.242,0	27,3%	16,8%	79,1	10,8%	-5,7%
I Fashion	4%	49%	20.048	1,9%	1.385,2	33,9%	26,6%	68,5	60,6%	39,0%
Santana ⁴	3%	15%	26.565	5,3%	1.179,8	5,8%	-3,6%	47,5	-35,3%	-39,4%
Suzano	2%	15%	24.712	3,1%	1.153,7	26,4%	11,7%	105,3	61,9%	10,3%
Goiabeiras	2%	54%	26.292	24,9%	383,0	-30,0%	-35,0%	-36,7	na	na
Franca ⁴	0%	0,04%	18.651	0,6%	1.365,2	9,0%	0,5%	54,5	-21,7%	na
HGBS ^{1 3 4}	-	-	153.443	6,9%	1.158,5	12,6%	3,7%	70,8	8,3%	12,4%

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

⁴ Indicadores estimados em função da alteração de sistema da Aliance Sonae.

Fonte: Hedge, Administradoras

ESG no Hedge Brasil Shopping

Reiterando o comprometimento com os pilares do ESG, trazemos nesse relatório um resumo das principais ações realizadas recentemente, tanto a nível dos ativos quanto a nível da gestora e fundo. Pretendemos incluir essa seção trimestralmente em nosso relatório, atualizando sobre os principais fatos relacionados a esse tema.



E

Environmental (Ambiental)



S

Social (Social)



G

Governance (Governança)

Neutralização das emissões de gases de efeito estufa

Em 13 janeiro, divulgamos a mercado o comprometimento do Hedge Brasil Shopping em relação a neutralização das emissões de gases de efeito estufa ("GEE") de seus ativos, mediante parceria celebrada com a Carbonext Tecnologia em Soluções Ambientais Ltda., recebendo assim o selo de carbono neutro, certificado pelo VERRA.



Energia Limpa

100% do portfólio plugado no mercado livre, sendo que 41% dos ativos da carteira possuem certificados I-RECs ou semelhantes, que compravam o uso de fontes renováveis com zero emissão de carbono. No ano de 2021, isso foi o equivalente ao plantio de 32.638 árvores.

Educação

Durante o período de pandemia, o Shopping Praça da Moça realizou uma ação que contribuiu com arrecadação de celulares e tablets para que alunos da rede pública de ensino pudessem ter acesso às aulas online. Essa ação foi premiada como ouro, entre mais de 300 cases, no Prêmio ABRASCE 2022, na categoria Campanhas Institucionais.

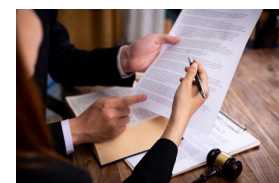


Pobreza Menstrual

Em parceria com o Instituto IRIS e o Projeto Luna, o Santana Parque Shopping atua como ponto doação de absorventes, sabonetes, desodorantes e produtos de higiene feminina no geral, visando ser um agente transformador de um cenário que afeta diretamente 28% das mulheres de baixa renda entre 14 e 45 anos.

Responsabilidade Jurídica

100% dos novos contratos, renovações e aditivos assinados com lojistas, dos Shoppings com participação direta do Hedge Brasil Shopping, incluem cláusulas anticorrupção.





Administradoras com alto nível de governança

O Hedge Brasil Shopping possui uma diversidade de administradoras nos seus ativos, permitindo uma difusão das melhores práticas destes players, todos conceituados no mercado, conforme regulamento do Fundo.

Resíduos orgânicos

Todo resíduo orgânico gerado pelo Shopping Penha é tratado através do processo de compostagem. O adubo produzido é utilizado na manutenção do paisagismo nas áreas comuns do Shopping, além de ser distribuído gratuitamente aos clientes via Ecoloja.



Reuso de Água

Um dos fatores que contribui tanto para o meio ambiente quanto para a redução de custos do VillaLobos é sua estação produtora de água de reuso (EPAR). Implantada, operada e mantida com custo zero, a EPAR promove uma redução estimada de 15% na tarifa d'água do Shopping.

Inclusão

No Shopping Penha, além de mesas na praça de alimentação destinadas para o uso de pessoas com o espectro autista, foi inaugurado nesse ano vagas de estacionamento destinadas exclusivamente para os que veem o mundo com mais cor.

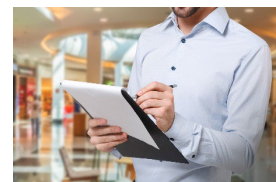


Esporte

O Shopping West Plaza vem atuando ativamente em diversas frentes voltadas ao esporte. No primeiro semestre de 2022 o Shopping patrocinou e/ou atuou como centro de distribuição de kits em 4 corridas, dentre elas a Meia Maratona Internacional de São Paulo. Essas e outras ações visam incentivar hábitos de saúde, qualidade de vida e bem-estar, além de serem grandes geradoras de fluxo.

Rotatividade entre empresas avaliadoras

Apesar de não ser uma exigência regulatória, a Hedge busca a alternância das empresas que realizam as frequentes avaliações dos ativos que compõe o Hedge Brasil Shopping, objetivando o equilíbrio entre custo e demonstração de um maior nível de independência.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de julho de 2022, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2022.

No mês, o resultado do Fundo, conforme detalhado abaixo, foi de R\$ 0,95 / cota. Destacamos, no entanto, que R\$ 3,7 milhões, o equivalente a R\$ 0,37 / cota, programados inicialmente para ser recebidos em junho, foram recebidos já nos primeiros dias de julho, impactando assim o resultado do mês. Adicionalmente, o resultado do mês foi impactado negativamente em R\$ 0,02 / cota pela venda parcial de um FII de CRI com prejuízo. Excluindo estes efeitos, o resultado do mês teria sido de R\$ 1,34 / cota.

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.

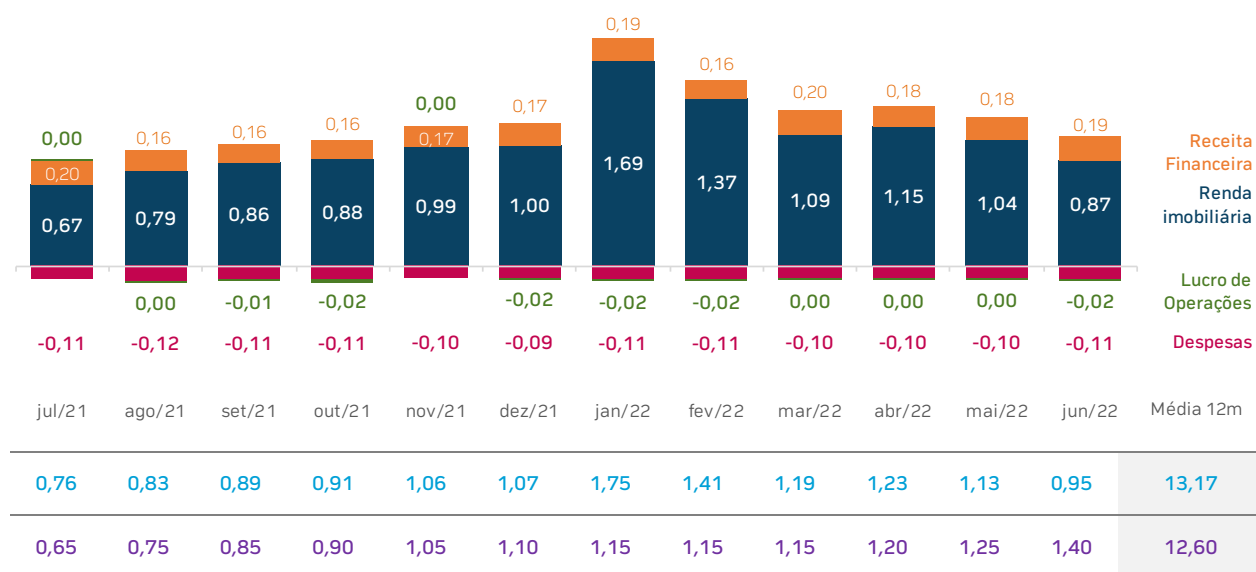
Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	jun-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	8.738.142	72.115.748	123.947.529
Imóveis	5.657.607	53.108.180	92.646.177
FII's Estratégicos - Rendimento	3.080.535	19.007.568	31.301.352
Outras Receitas	1.932.934	11.092.089	21.407.375
FII's Líquidos - Rendimento	1.628.972	9.248.909	18.293.132
CRI	195.159	1.161.118	2.222.776
LCI	-	-	454
Renda Fixa	108.804	682.062	891.014
Total de Despesas	(1.058.868)	(6.181.783)	(12.472.125)
Resultado Operacional	9.612.208	77.026.054	132.882.779
Lucro Operações	(150.534)	(586.640)	(1.197.765)
Imóveis	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	(150.271)	(585.471)	(1.195.664)
IR Ganho FII's	(263)	(1.168)	(2.102)
Resultado HGBS 11	9.461.673	76.439.415	131.685.014
Rendimento HGBS 11	14.000.000	73.000.000	126.000.000
Resultado Médio / Cota	0,95	1,27	1,10
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,22	1,05

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FII's Estratégico - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FII's HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. **Outras Receitas:** FII's Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FII's não estratégicos. CRI/LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. **Despesas:** diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

Fonte: Hedge

RESULTADO GERADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDO (R\$ / cota)



Resultado - Rendimento

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 mensal para próximos meses de 2022 para entre R\$ 1,30 a R\$ 1,40 / 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.

Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,17 / cota de resultado gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,40 em 30 de junho de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em mai-22	16.232	1,62
(+) Resultado gerado jun-22	9.462	0,95
(-) Rendimento anunciado jun-22	14.000	1,40
Lucro acumulado em jun-22	11.694	1,17

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.

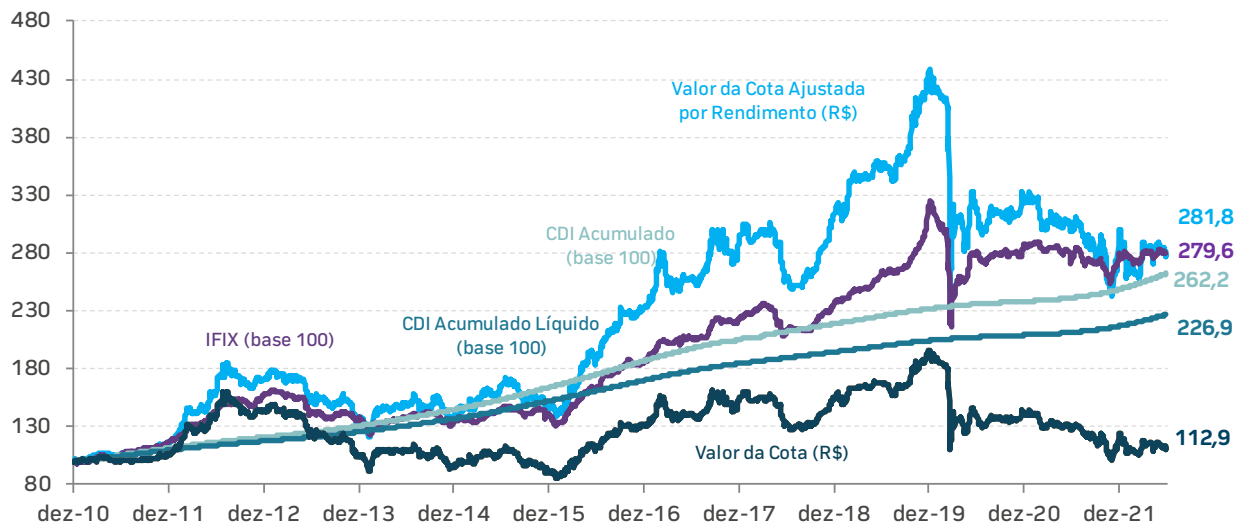
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	jun/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	179,56	191,91	201,31	100,00
Renda Acumulada	0,70%	3,65%	5,81%	213,55%
Ganho de Capital Líquido	-3,52%	-9,73%	-13,94%	58,59%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,83%	-6,19%	-8,35%	804,55%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-29,18%	-12,19%	-8,35%	15,21%
% CDI Líquido	-	-	-	355%
Retorno Total Bruto	-2,8%	-6,1%	-8,1%	286,8%
IFIX	0,7%	-0,3%	1,5%	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.

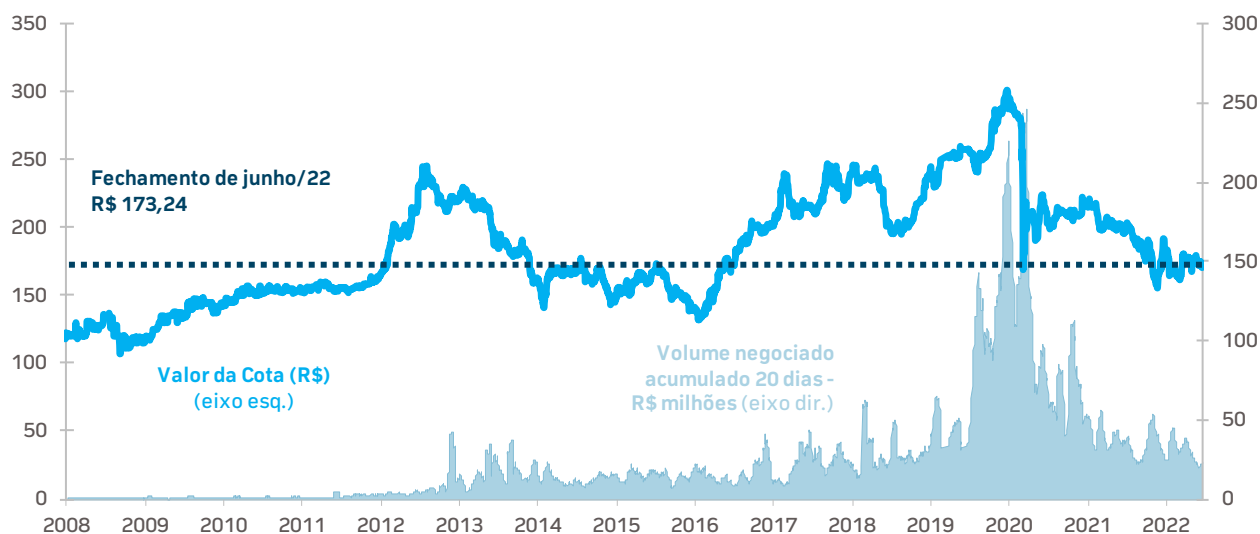


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 173,24**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,7 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 216,20**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 22,3% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 396 milhões.

Negociação B3	jun-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	24,7	188,8	396
Giro (em % do total de cotas)	1,4%	11,0%	22,3%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

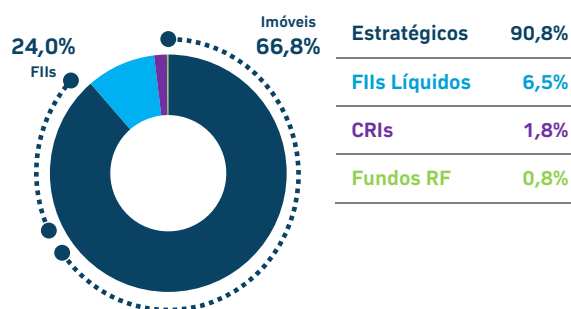
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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)

90,8% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,2% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

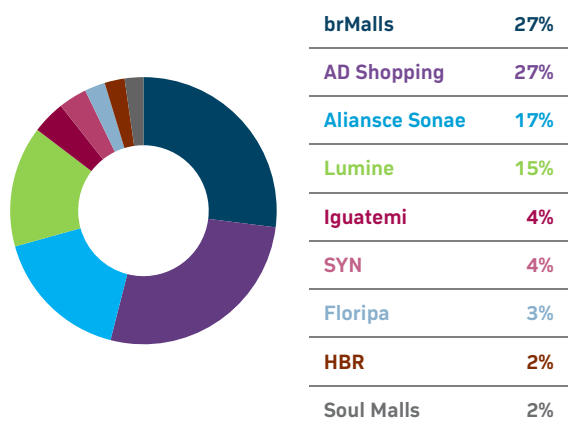
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos

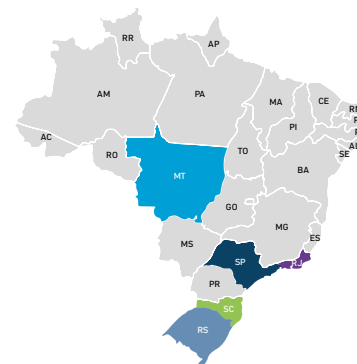


Diversificação por Operadores



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.

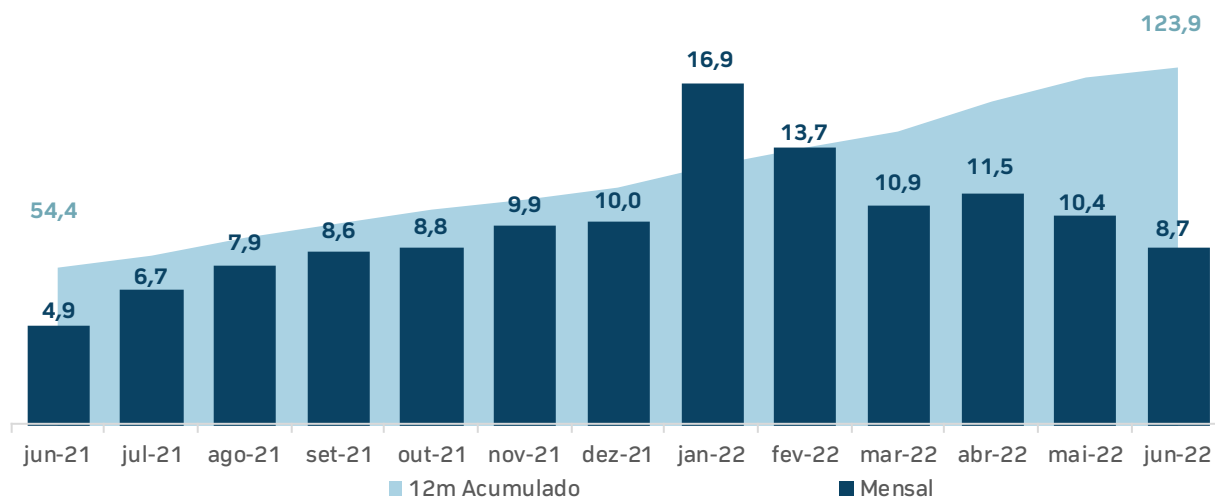
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%



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.

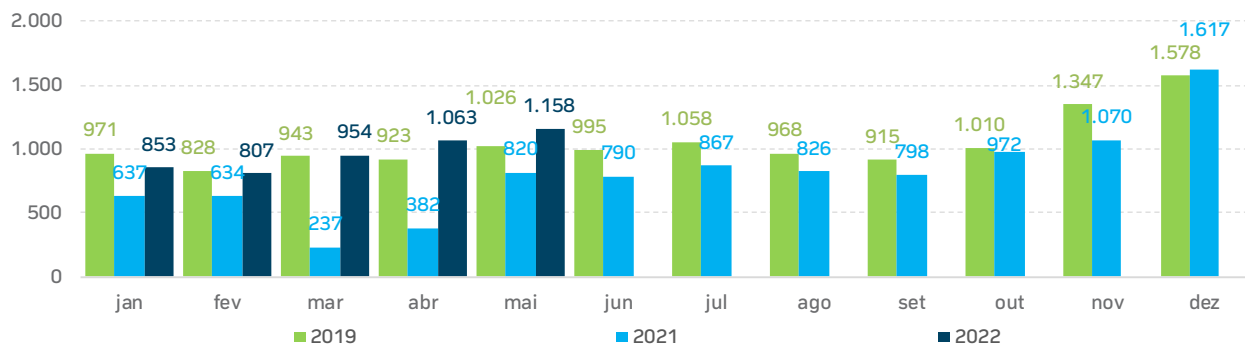
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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 / M² (R\$)

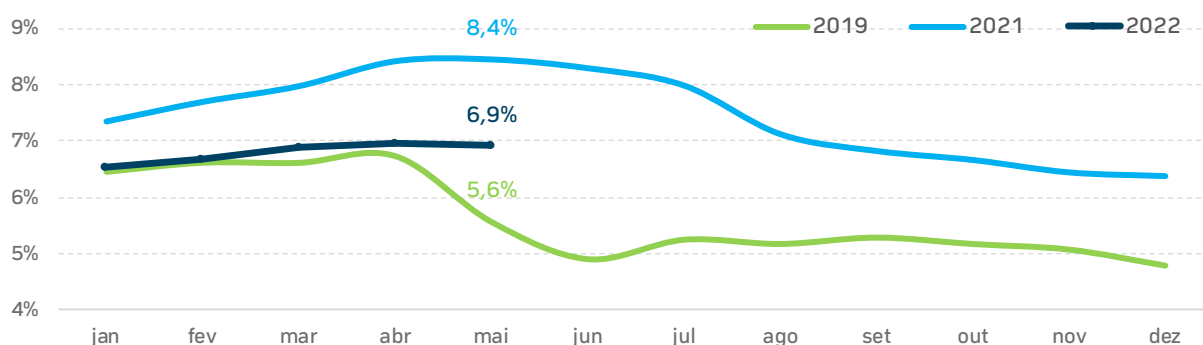
As vendas / m² do Fundo apresentaram crescimento de 12,6% em relação a maio de 2019. No entanto, considerando a participação no portfólio atual, observaríamos um crescimento de 17,1% neste indicador.

Os principais destaques de vendas/m² em maio de 2022, quando comparados com maio de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Penha (+23%), Mooca (+36%) e I Fashion (+34%).



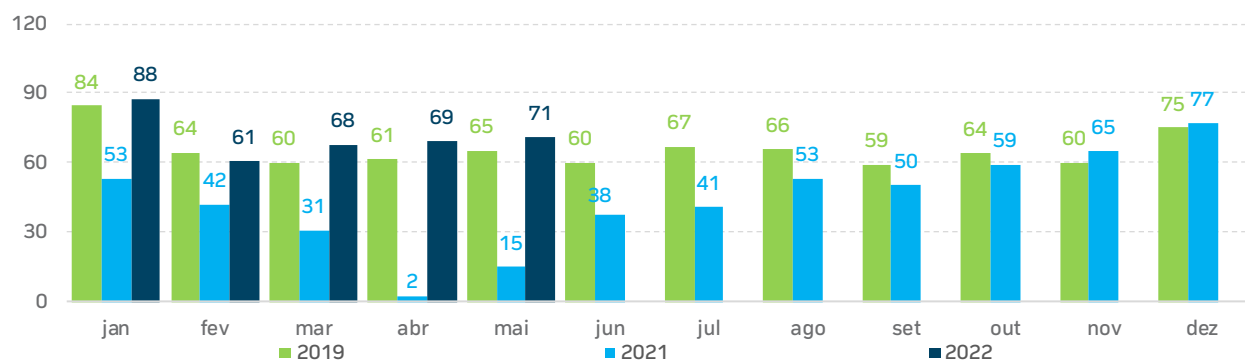
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,9% vs. 7,0% no mês anterior. Conforme antecipado, ao longo do mês de maio, foram comercializados mais de 500m² de ABL no Penha, mas que foram parcialmente compensados pelo aumento da área vaga no Goiabeiras, principalmente.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 71 / m², um crescimento de 8,3% em relação a maio de 2019. No acumulado do ano, o NOI/m², apresenta variação de 6,1% vs. mesmo período de 2019.



Fonte: Hedge, Administradores

* NOI/m²: valores estimados para o abril de 2022 em função da alteração de sistemas da Aliansce Sonae.

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 maio, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 24% superior ao realizado em mai-19. No acumulado do ano, o shopping apresenta resultado operacional 11% superior ao mesmo período de 2019. Em maio, observamos uma redução na vacância devido a entrada da Danny Cosméticos, Artex e BBurger.

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

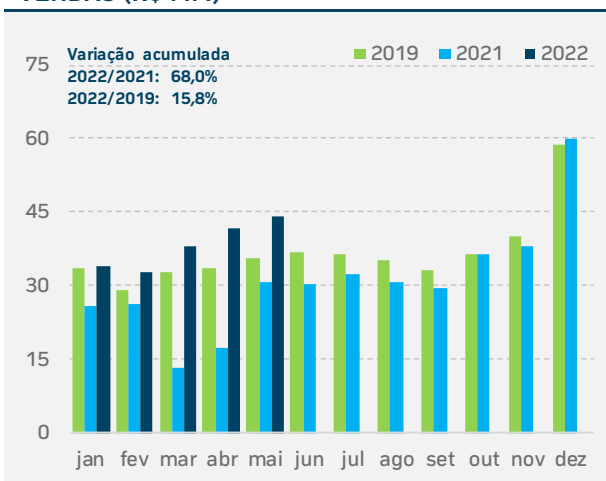
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP www.shoppingpenha.com.br



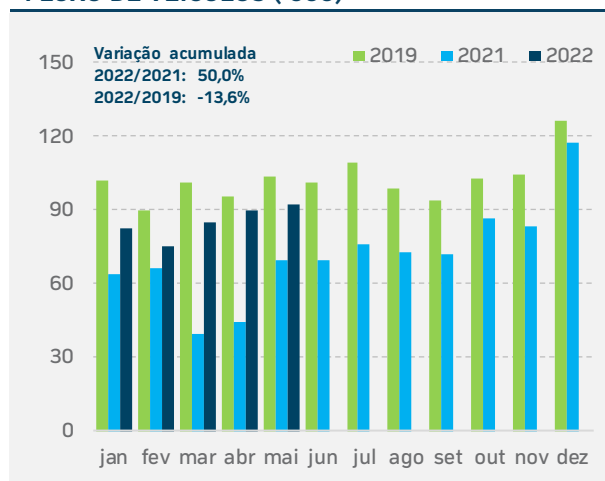
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Varição vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.827.238	809.460	126%	9.389.107	5.955.218	58%
Aluguel complementar	164.720	64.245	156%	840.921	549.795	53%
Aluguel quiosques/stands	376.557	306.150	23%	1.892.185	1.119.034	69%
Outras receitas	41.140	11.047	272%	143.354	358.450	-60%
Receitas totais	2.409.654	1.190.903	102%	12.265.567	7.982.497	54%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(172.398)	(225.488)	-24%	(826.671)	(1.270.389)	-35%
Outras despesas	(177.111)	(99.465)	78%	(1.056.652)	(663.635)	59%
Despesas totais	(349.509)	(324.953)	8%	(1.883.322)	(1.934.024)	-3%
Resultado operacional (NOI)	2.060.145	865.950	138%	10.382.244	6.048.474	72%
Resultado estacionamento	266.594	-	-	1.410.219	477.276	195%
NOI + estacionamento	2.326.738	865.950	169%	11.792.464	6.525.750	81%
Benfeitorias	16.237	-	-	(162.964)	(431.590)	-62%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.342.975	865.950	171%	11.629.499	6.094.160	91%

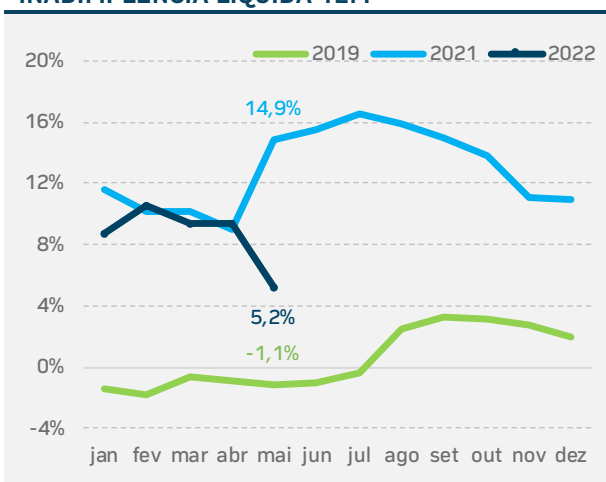
VENDAS (R\$ MM)



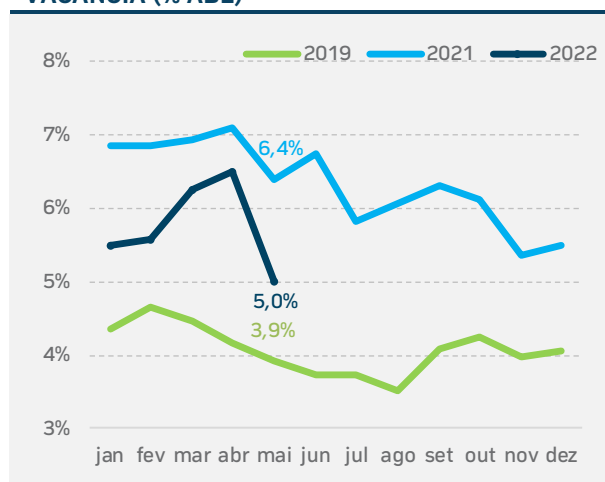
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 maio, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresentou crescimento de 8,1% em relação a maio de 2019. No ano, o shopping acumula queda no resultado operacional de 13% vs. mesmo período de 2019. No entanto, quando excluimos da base valores não recorrentes recebidos em abril de 2019 ([link](#)), a variação seria positiva em 0,1%.

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

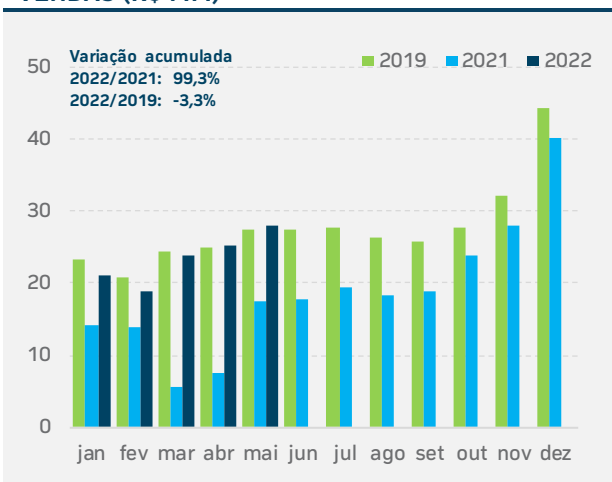
westplaza.com.br



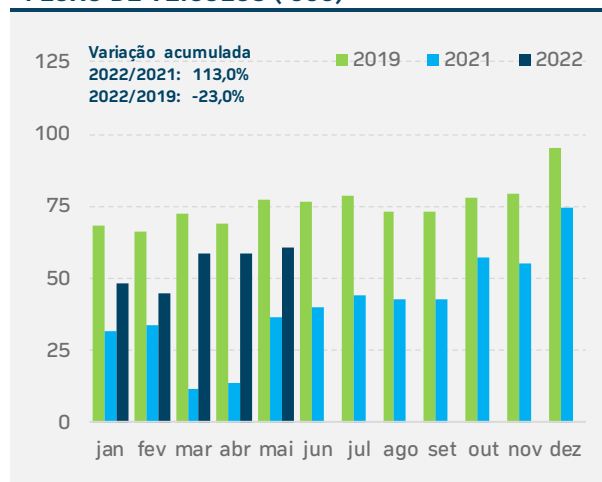
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Varição vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.232.603	516.737	139%	6.168.665	4.040.178	53%
Aluguel complementar	257.555	28.748	796%	1.151.586	166.132	593%
Aluguel quiosques/stands	389.340	295.548	32%	1.980.021	1.141.744	73%
Outras receitas	26.649	24.903	-	108.773	38.202	185%
Receitas totais	1.906.147	865.936	120%	9.409.045	5.386.257	75%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(400.589)	(559.782)	-28%	(1.669.307)	(3.510.869)	-52%
Outras despesas	(159.633)	(104.198)	53%	(967.108)	(987.246)	-2%
Despesas totais	(560.222)	(663.979)	-16%	(2.636.415)	(4.498.115)	-41%
Resultado operacional (NOI)	1.345.925	201.956	566%	6.772.630	888.142	663%
Resultado estacionamento	549.502	219.289	151%	2.143.162	571.505	275%
NOI + estacionamento	1.895.427	421.246	350%	8.915.792	1.459.647	511%
Benfeitorias	(24.928)	-	-	(41.376)	(187.917)	-78%
Resultado não operacional	-	(2.410)	-100%	-	(72.467)	-100%
Fluxo de caixa total	1.870.499	418.836	347%	8.874.416	1.199.264	640%

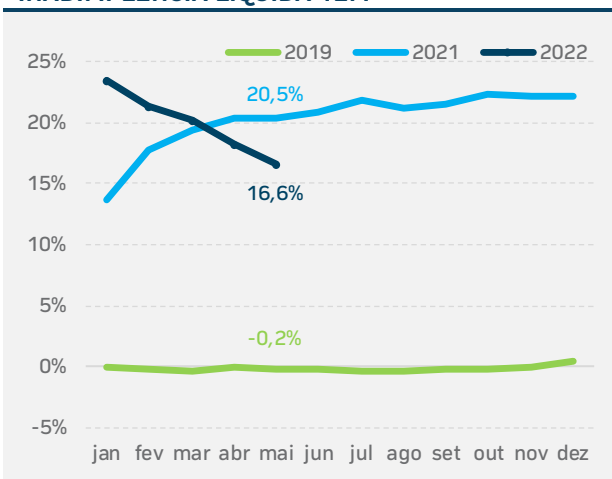
VENDAS (R\$ MM)



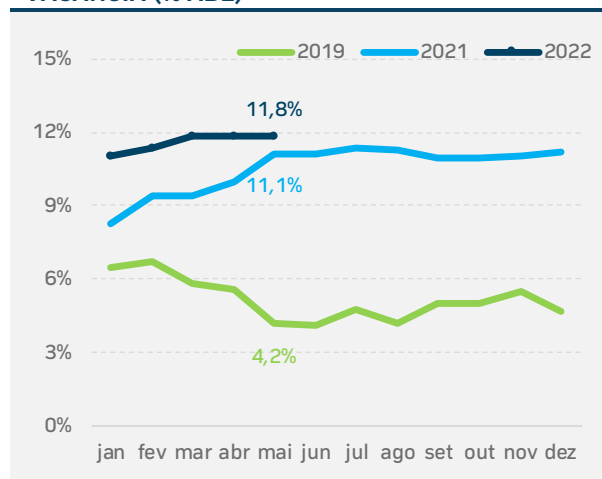
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

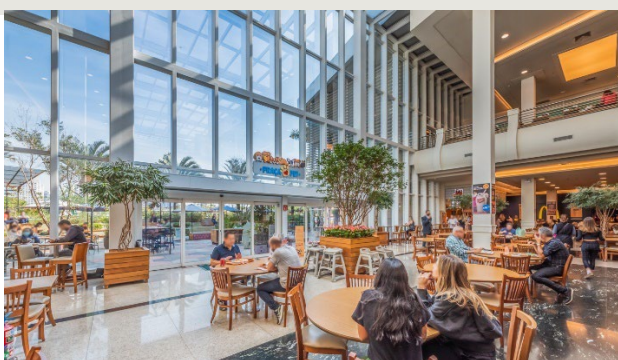
Localizado em um dos mais tradicionais bairros de São Paulo, o empreendimento é um dos principais centros de compras da zona leste da cidade e conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes e lazer. Em maio, o Mooca foi um dos destaques de venda do portfólio, com crescimento neste indicador de 36% vs. mai-19. No mesmo período, o resultado operacional apresentou crescimento de 33%. No ano, o resultado operacional, incluindo estacionamento, apresenta crescimento de 17% vs. mesmo período de 2019. Em relação à vacância, tivemos um aumento na ABL vaga em função, principalmente, da saída do The Fifties, levando o indicador para 1,9% da ABL total. Destacamos, no entanto, que esta área já está em fase avançada de comercialização.

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

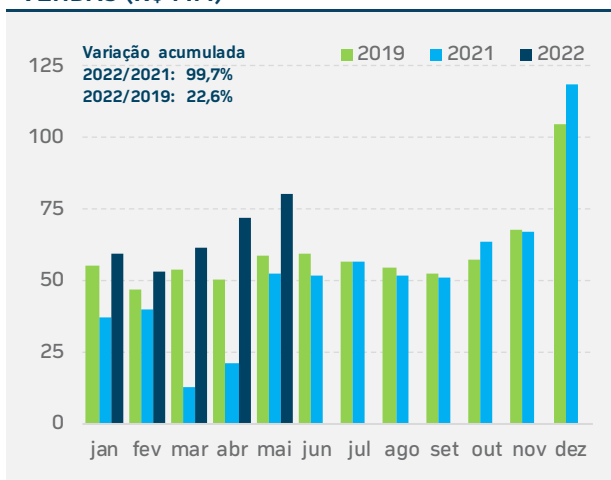
www.moocaplaza.com.br



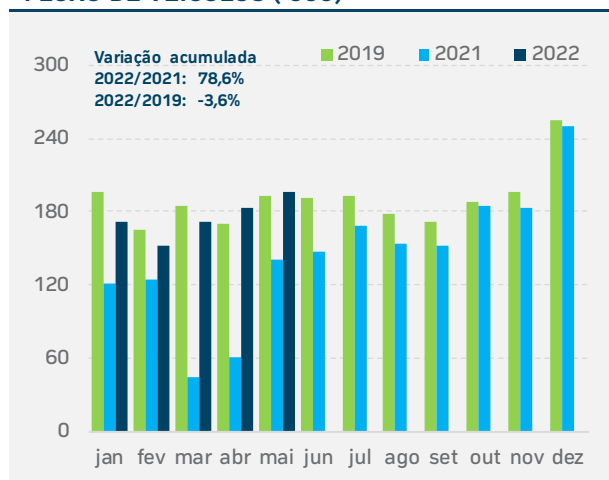
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.701.005	1.441.255	226%	23.070.043	9.981.391	131%
Aluguel complementar	239.401	350	68252%	1.479.988	435.608	240%
Aluguel quiosques/stands	647.948	157.560	311%	3.363.095	1.594.240	111%
Outras receitas	60.013	11.646	415%	452.023	631.947	-28%
Receitas totais	5.648.367	1.610.812	251%	28.365.150	12.643.185	124%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(11.298)	(259.524)	-96%	(397.014)	(457.807)	-13%
Outras despesas	(1.201.766)	(766.311)	57%	(6.359.146)	(5.669.111)	12%
Despesas totais	(1.213.064)	(1.025.836)	18%	(6.756.161)	(6.126.918)	10%
Resultado operacional (NOI)	4.435.303	584.976	658%	21.608.990	6.516.267	232%
Resultado estacionamento	1.223.856	256.537	377%	6.150.897	2.905.284	112%
NOI + estacionamento	5.659.159	841.513	572%	27.759.887	9.421.551	195%
Benfeitorias	-	-	-	(30.466)	(1.468)	1975%
Resultado não operacional	53.113	(62.313)	-	177.343	41.394	328%
Fluxo de caixa total	5.712.272	779.199	633%	27.906.764	9.461.477	195%

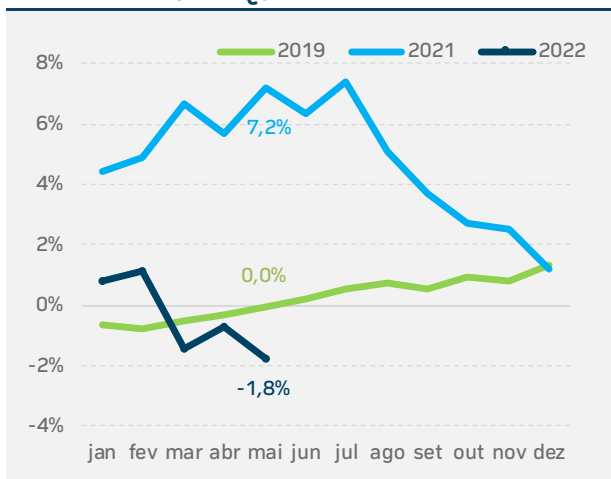
VENDAS (R\$ MM)



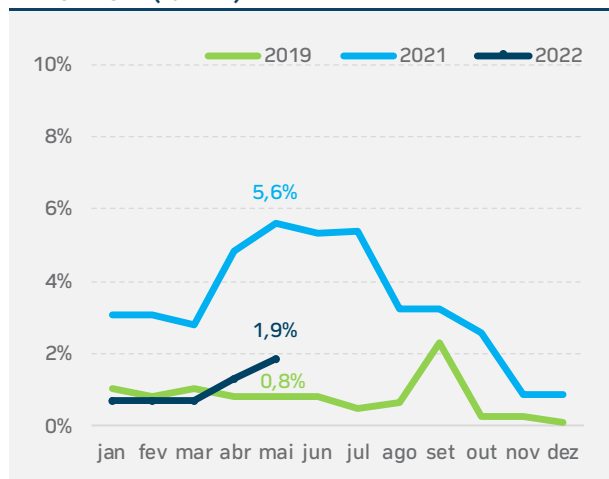
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. No mês, o resultado operacional do empreendimento apresentou crescimento de 22% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 16% em relação ao mesmo período de 2019.

Participação
35%

ABL Total
42,9 mil m²

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

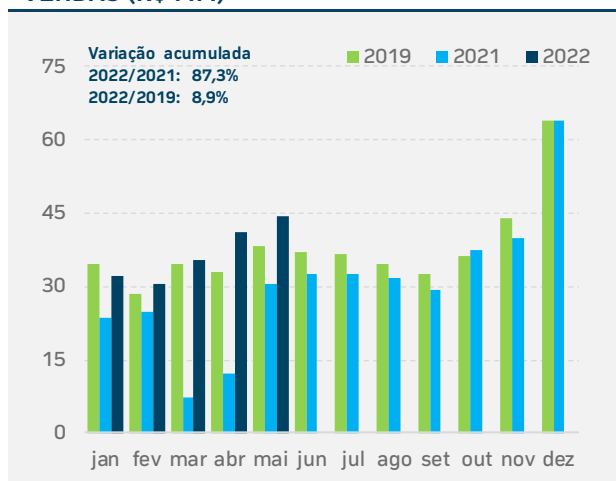
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



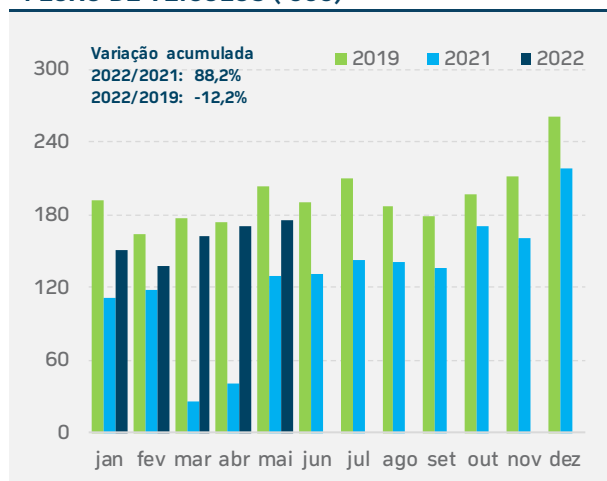
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Varição vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.316.885	642.225	261%	11.151.433	5.035.369	121%
Aluguel complementar	215.327	19.759	990%	1.087.815	346.908	214%
Aluguel quiosques/stands	328.731	102.482	221%	1.528.456	758.469	102%
Outras receitas	38.222	16.993	125%	283.806	469.659	-40%
Receitas totais	2.899.166	781.459	271%	14.051.510	6.610.405	113%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.727)	(705.954)	-95%	(257.988)	(972.823)	-73%
Outras despesas	(238.839)	(482.889)	-51%	(1.618.541)	(1.418.138)	14%
Despesas totais	(272.566)	(1.188.843)	-77%	(1.876.529)	(2.390.961)	-22%
Resultado operacional (NOI)	2.626.600	(407.384)	-	12.174.981	4.219.444	189%
Resultado estacionamento	772.983	113.811	579%	3.787.054	1.609.151	135%
NOI + estacionamento	3.399.583	(293.573)	-	15.962.035	5.828.595	174%
Benfeitorias	-	-	-	(55.586)	-	-
Resultado não operacional	3.407	80.815	-96%	(24.018)	378.395	-
Fluxo de caixa total	3.402.990	(212.758)	-	15.882.431	6.206.990	156%

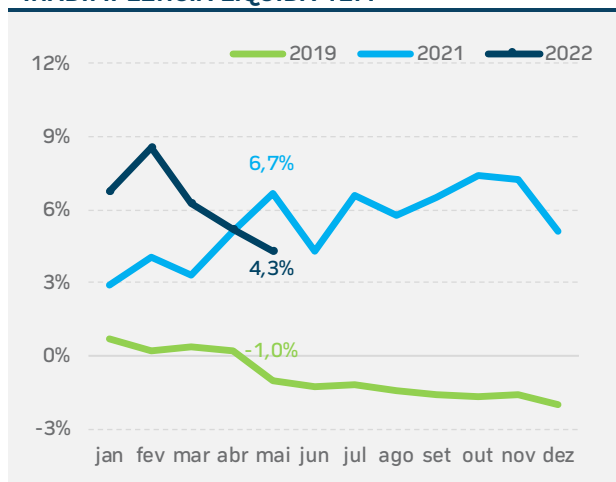
VENDAS (R\$ MM)



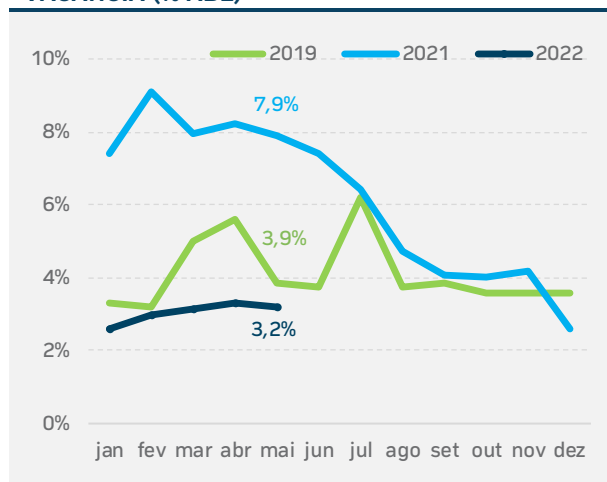
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No mês, o NOI + Estacionamento do Tivoli apresentou crescimento de 22% quando comparado ao mesmo período de 2019. No ano, o resultado acumula crescimento de 23% em relação ao mesmo período de 2019.

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

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

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

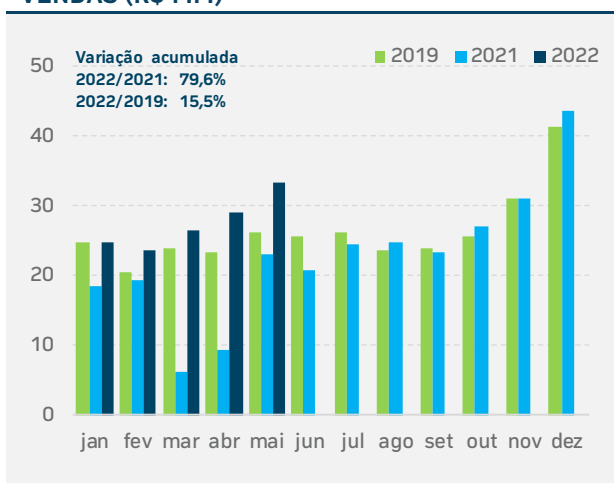
www.tivolishopping.com.br



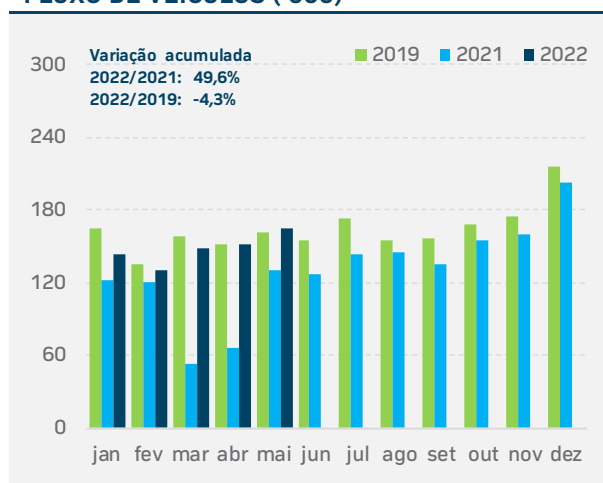
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.262.953	379.890	232%	6.213.554	2.881.321	116%
Aluguel complementar	167.563	30.361	452%	871.597	470.115	85%
Aluguel quiosques/stands	206.334	70.246	194%	1.095.425	410.686	167%
Outras receitas	23.537	5.887	300%	190.213	23.805	699%
Receitas totais	1.660.388	486.385	241%	8.370.789	3.785.927	121%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(48.289)	(97.173)	-50%	(249.406)	(436.972)	-43%
Outras despesas	(140.265)	(78.799)	78%	(876.066)	(694.573)	26%
Despesas totais	(188.554)	(175.972)	7%	(1.125.471)	(1.131.545)	-1%
Resultado operacional (NOI)	1.471.833	310.413	374%	7.245.318	2.654.382	173%
Resultado estacionamento	389.956	143.110	172%	2.008.174	1.216.436	65%
NOI + estacionamento	1.861.789	453.523	311%	9.253.492	3.870.818	139%
Benfeitorias	(429.441)	(567.021)	-24%	(1.558.790)	(2.298.862)	-32%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.432.349	(113.498)	-	7.694.702	1.571.956	389%

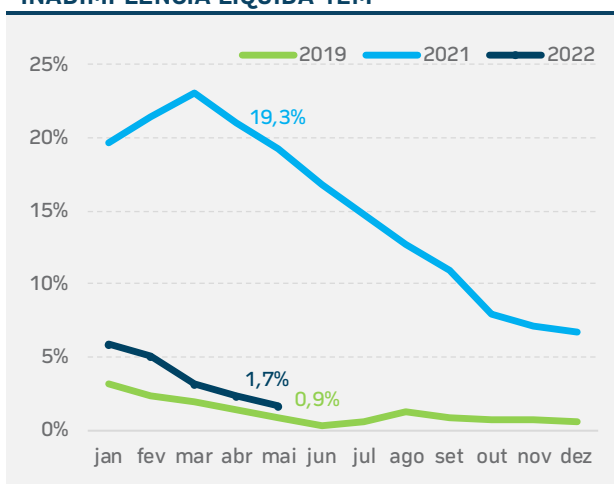
VENDAS (R\$ MM)



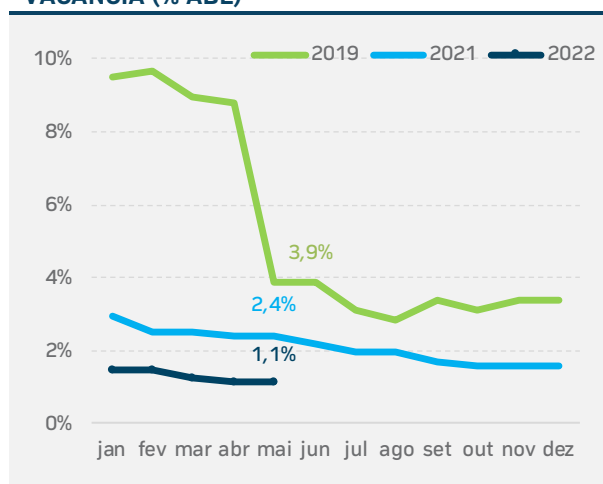
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 maio, o resultado do shopping ficou 27% acima do realizado em mai-19. No ano, o shopping acumula resultado operacional, incluindo estacionamento, 3% acima do realizado no mesmo período de 2019. Em maio, tivemos a inauguração da Guide Shop da Renner.

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

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

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

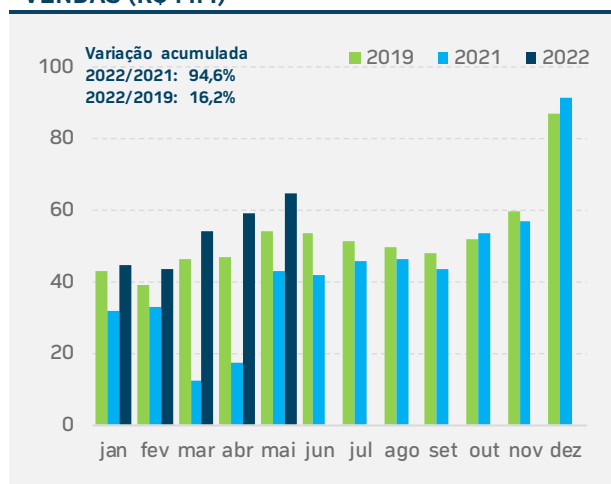
www.shoppingvillalobos.com.br/



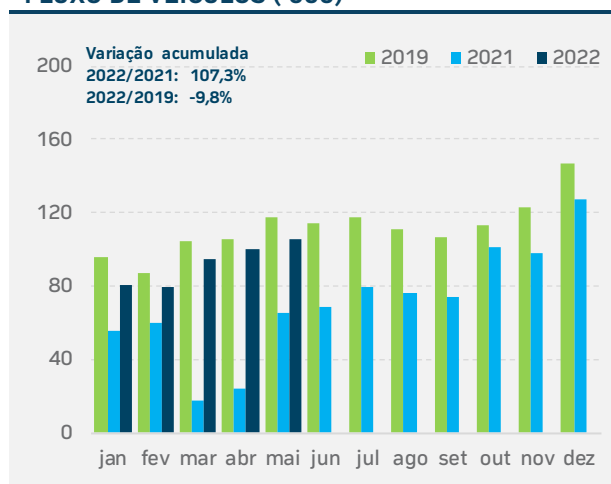
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Varição vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	3.946.298	1.707.089	131%	19.905.212	9.307.709	114%
Aluguel complementar	204.073	14.327	1324%	2.201.360	456.454	382%
Aluguel quiosques/stands	433.088	131.551	229%	3.018.520	1.467.437	106%
Outras receitas	44.051	7.063	524%	294.123	288.863	2%
Receitas totais	4.627.510	1.860.030	149%	25.419.215	11.520.463	121%
Encargos de lojas vagas e contratuais	77.015	(1.889.593)	-	(2.728.918)	(4.363.607)	-37%
Outras despesas	(296.534)	(355.498)	-17%	(1.981.819)	(1.278.063)	55%
Despesas totais	(219.519)	(2.245.091)	-90%	(4.710.737)	(5.641.670)	-17%
Resultado operacional (NOI)	4.407.991	(385.061)	-	20.708.477	5.878.793	252%
Resultado estacionamento	1.327.235	94.795	1300%	5.555.400	1.774.980	213%
NOI + estacionamento	5.735.227	(290.266)	-	26.263.878	7.653.774	243%
Benfeitorias	(1.517.724)	(312.334)	386%	(4.869.072)	(1.083.378)	349%
Resultado não operacional	63.991	217.333	-71%	451.355	358.389	26%
Fluxo de caixa total	4.281.493	(385.267)	-	21.846.160	6.928.785	215%

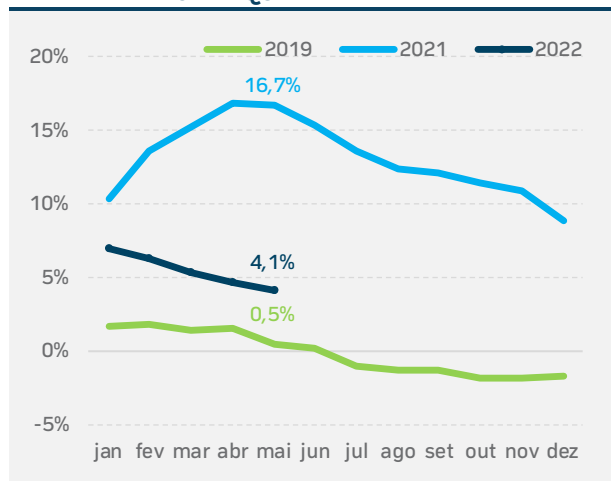
VENIDAS (R\$ MM)



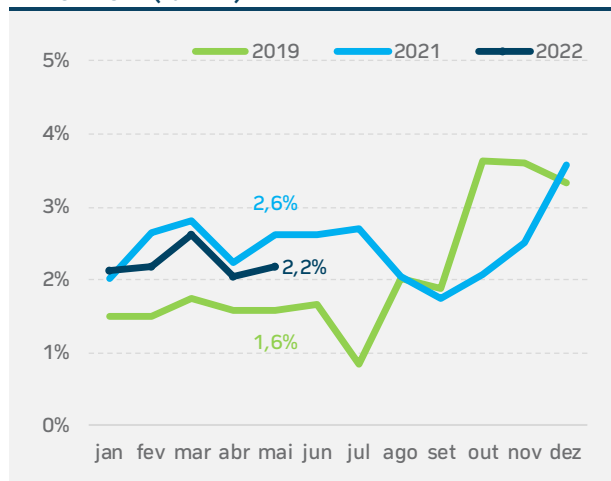
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



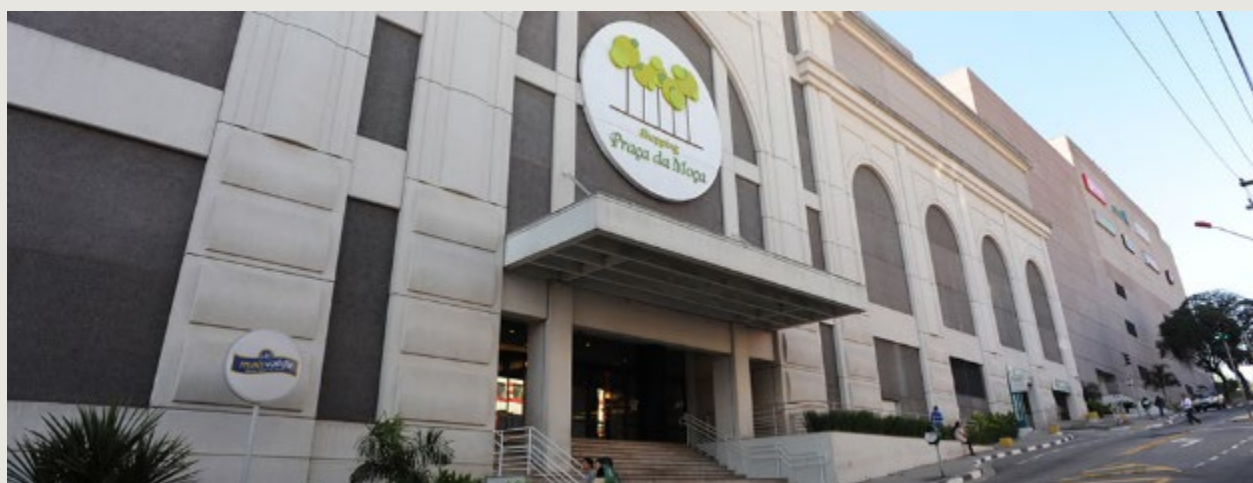
VACÂNCIA (% ABL)



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. Em maio, o shopping apresentou resultado 11% superior ao realizado em mai-19. No acumulado até maio, o shopping apresenta resultado operacional 13% superior ao realizado no mesmo período de 2019, mesmo considerando que o shopping foi impactado pela exigência, ao longo de fevereiro de 2022, da apresentação do passaporte da vacina para entrar na praça de alimentação conforme decreto municipal.

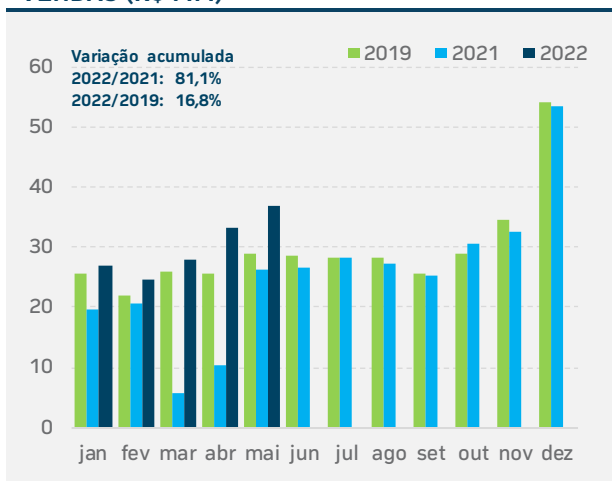
Participação 23,1%	ABL Total 29,8 mil m ²	Operações 139	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Mania de Churrasco e Outback.				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoca.com.br	



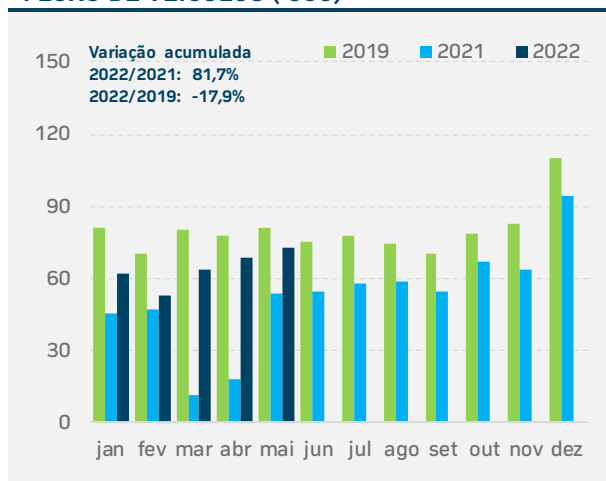
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.862.465	496.245	275%	10.761.989	5.558.211	94%
Aluguel complementar	94.229	35.095	168%	510.878	310.254	65%
Aluguel quiosques/stands	401.816	278.934	44%	1.937.728	1.298.889	49%
Outras receitas	16.200	3.772	329%	1.857.493	177.193	948%
Receitas totais	2.374.709	814.046	192%	15.068.088	7.344.547	105%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(98.524)	(65.149)	51%	(375.600)	(398.486)	-6%
Outras despesas	(260.731)	(113.259)	130%	(1.380.116)	(744.728)	85%
Despesas totais	(359.255)	(178.409)	101%	(1.755.716)	(1.143.215)	54%
Resultado operacional (NOI)	2.015.454	635.637	217%	13.312.372	6.201.332	115%
Resultado estacionamento	341.045	179.774	90%	1.435.049	565.712	154%
NOI + estacionamento	2.356.499	815.411	189%	14.747.421	6.767.045	118%
Benfeitorias	(62.040)	-	-	(2.725.240)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.294.459	815.411	181%	12.022.181	6.767.045	78%

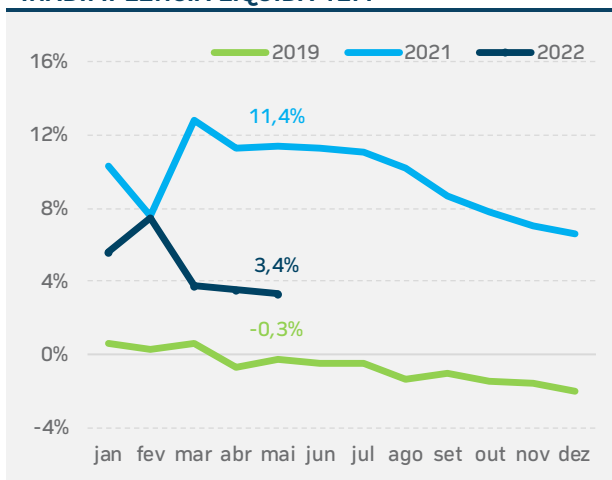
VENDAS (R\$ MM)



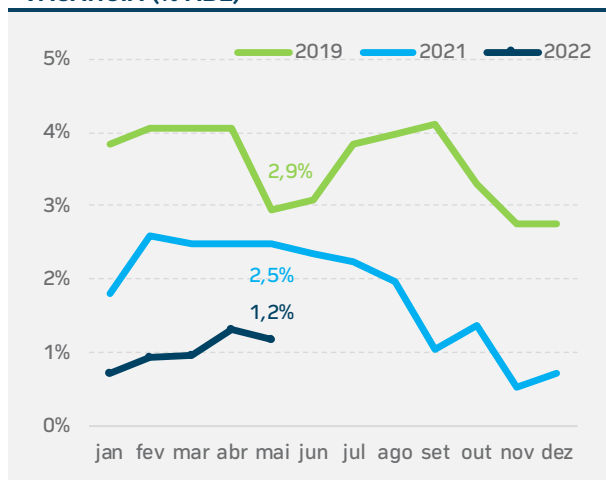
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 maio, o resultado do outlet ficou 60% acima do observado em maio de 2019. No acumulado do ano, o resultado operacional realizado foi 49% superior ao realizado no mesmo período de 2019, sendo este o principal destaque do portfólio.

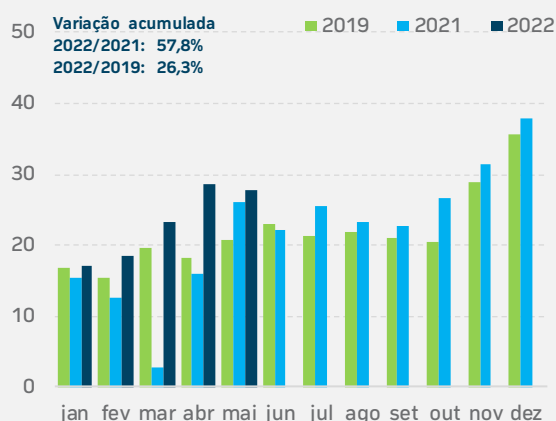
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



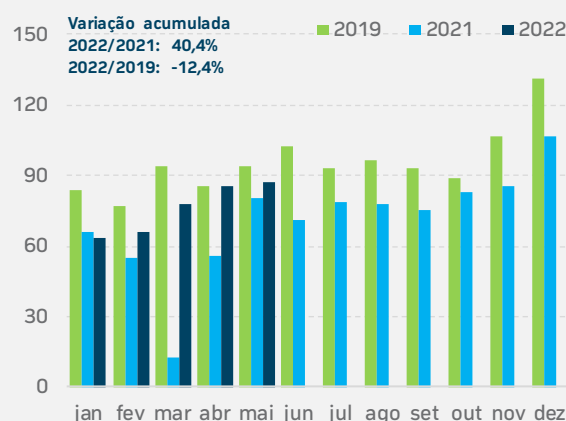
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	980.510	408.564	140%	4.846.355	2.842.454	70%
Aluguel complementar	443.090	257.756	72%	1.808.929	1.738.414	4%
Aluguel quiosques/stands	63.952	25.483	151%	376.777	111.936	237%
Outras receitas	4.547	21.443	-79%	49.545	159.818	-69%
Receitas totais	1.492.099	713.247	109%	7.081.606	4.852.622	46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(20.222)	(166.711)	-88%	(231.538)	(391.973)	-41%
Outras despesas	(98.793)	(78.506)	26%	(528.581)	(622.789)	-15%
Despesas totais	(119.015)	(245.216)	-51%	(760.119)	(1.014.762)	-25%
Resultado operacional (NOI)	1.373.084	468.031	193%	6.321.487	3.837.860	65%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.373.084	468.031	193%	6.321.487	3.837.860	65%
Benfeitorias	(26.631)	-	-	(90.196)	541.914	-
Resultado não operacional	2.943	1.965	50%	12.216	1.790.392	-99%
Fluxo de caixa total	1.349.395	469.996	187%	6.243.507	6.170.166	1%

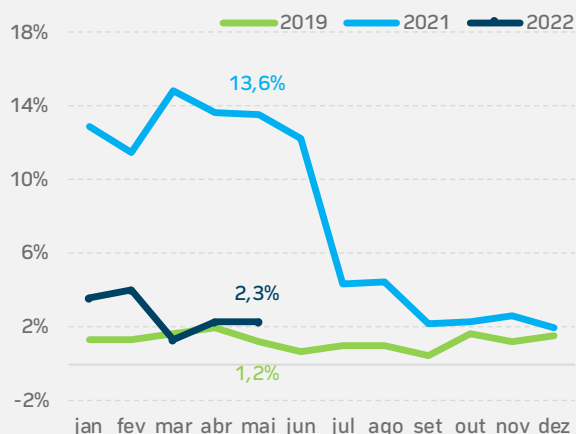
VENDAS (R\$ MM)



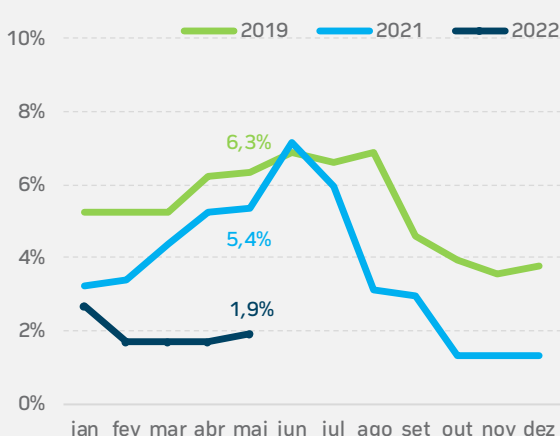
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

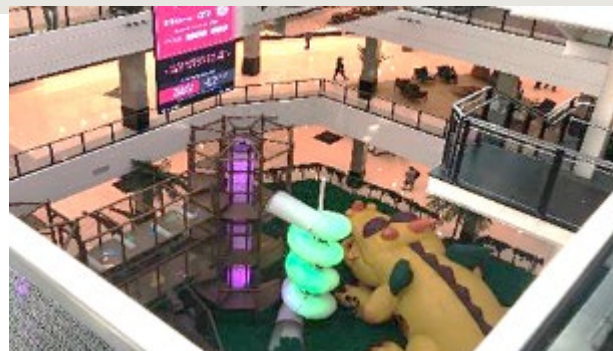
Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. Em função de uma alteração do sistema gerencial da Aliansce Sonae, administradora do empreendimento, as informações financeiras relativas a maio de 2022 foram estimadas e poderão sofrer alterações nos próximos relatórios gerenciais. Adicionalmente, como mencionado anteriormente, o resultado do mês foi impactado por um aporte extraordinário do no Fundo de promoção relacionado à exposição do Castelo Rá-Tim-Bum, presente no shopping de maio a setembro de 2022.

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

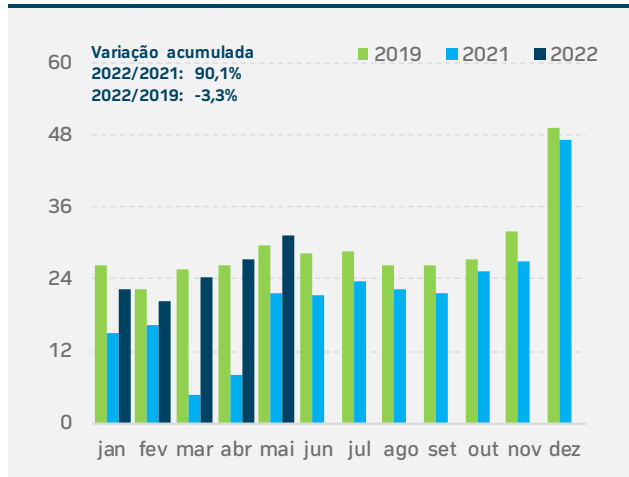
www.santanaparqueshopping.com.br



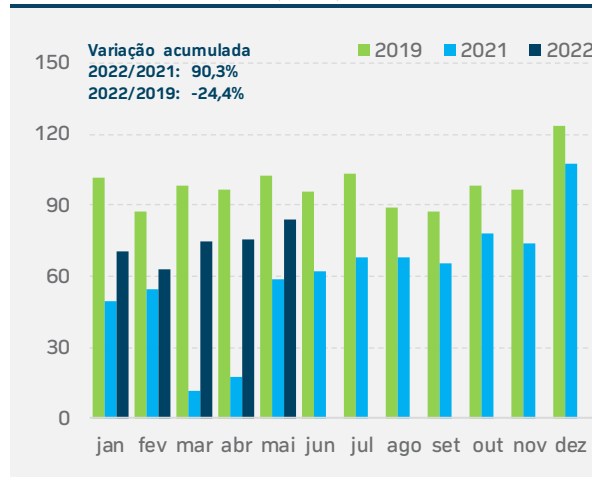
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Varição vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.260.407	378.117	233%	7.334.004	3.468.627	111%
Aluguel complementar	83.382	52.978	57%	1.032.818	605.898	70%
Aluguel quiosques/stands	358.575	337.208	6%	2.457.888	1.067.936	130%
Outras receitas	-	110.137	-	992.076	122.601	709%
Receitas totais	1.702.364	878.440	94%	11.816.786	5.265.062	124%
Despesas totais	(1.220.768)	(791.530)	54%	(3.138.552)	(2.822.790)	11%
Resultado operacional (NOI)	481.597	86.910	454%	8.678.234	2.442.272	255%
Resultado estacionamento	780.402	61.720	1164%	2.932.786	1.141.101	157%
NOI + estacionamento	1.261.999	148.630	749%	11.611.020	3.583.373	224%
Benfeitorias	(330.738)	-	-	(584.846)	(96.442)	506%
Resultado não operacional	-	2.044	-	20.741	3.542	486%
Fluxo de caixa total	931.260	150.674	518%	11.046.914	3.490.473	216%

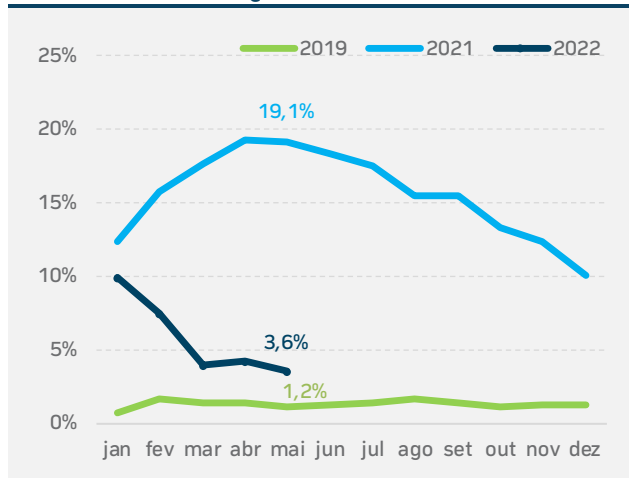
VENDAS (R\$ MM)



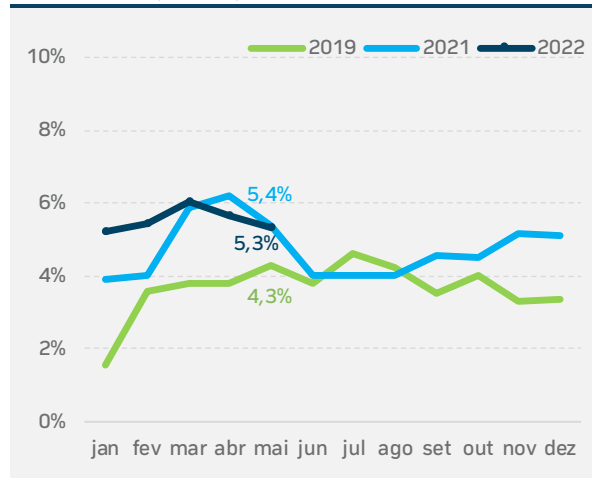
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 maio, o resultado do Suzano Shopping apresentou crescimento de 66% vs. mai-19, sendo este um dos principais destaques do portfólio. No ano, o shopping acumula crescimento de 36% no resultado operacional vs. mesmo período de 2019.

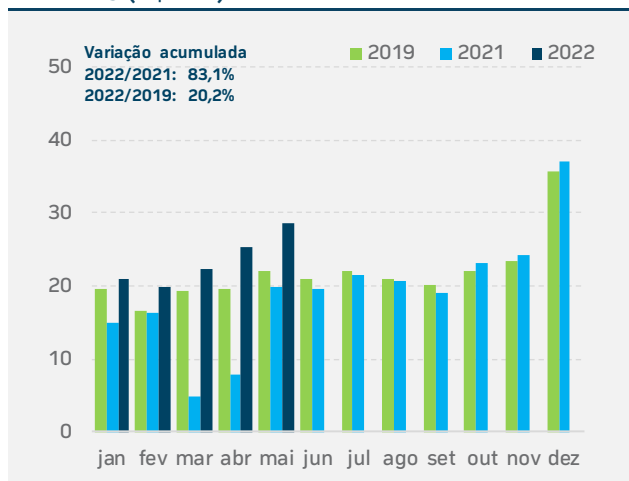
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



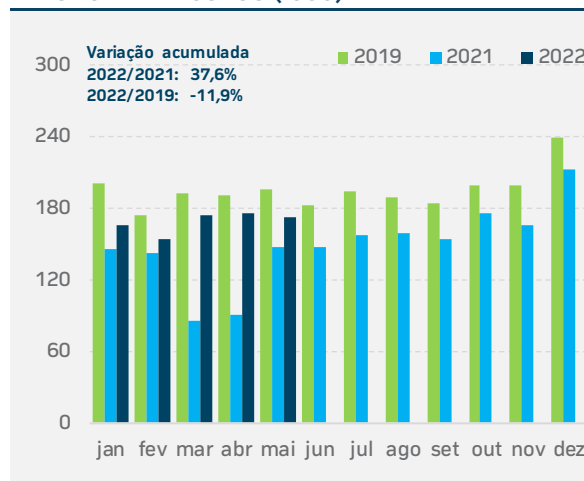
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.501.097	670.700	124%	7.317.569	4.372.611	67%
Aluguel complementar	118.480	2.971	3888%	545.554	191.576	185%
Aluguel quiosques/stands	390.202	187.471	108%	1.578.336	930.659	70%
Outras receitas	175.196	87.733	100%	759.262	652.777	16%
Receitas totais	2.184.974	948.874	130%	10.200.721	6.147.624	66%
Encargos de lojas vagas e contratuais	72.009	(124.999)	-	226.311	(54.318)	-
Outras despesas	(174.592)	(82.945)	110%	(937.460)	(472.649)	98%
Despesas totais	(102.583)	(207.944)	-51%	(711.148)	(526.967)	35%
Resultado operacional (NOI)	2.082.391	740.930	181%	9.489.572	5.620.656	69%
Resultado estacionamento	519.019	265.877	95%	2.078.041	870.717	139%
NOI + estacionamento	2.601.411	1.006.807	158%	11.567.613	6.491.374	78%
Benfeitorias	(143.665)	(91.125)	58%	(1.428.966)	(196.058)	629%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.457.746	915.683	168%	10.138.647	6.295.315	61%

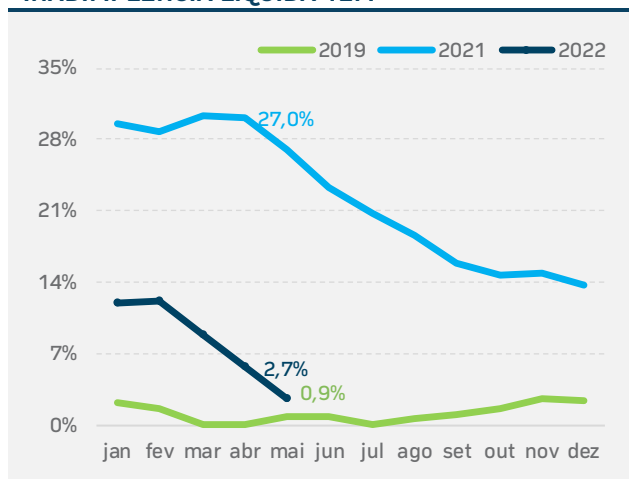
VENDAS (R\$ MM)



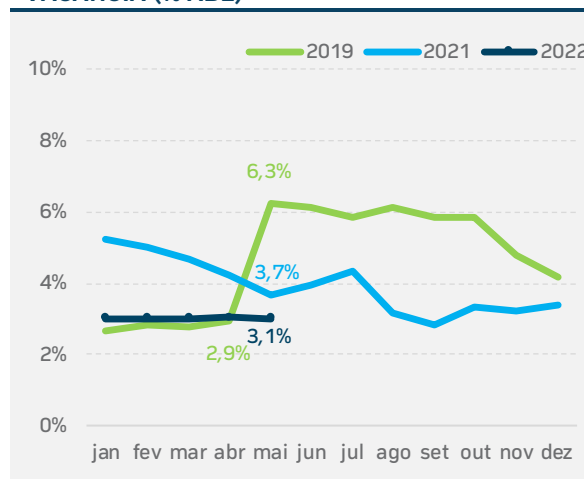
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 maio, o shopping apresentou resultado negativo de R\$ 965 mil, impactado pelo pagamento em dobro das despesas relativas aos encargos de lojas vagas, conforme mencionado no último relatório gerencial.

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

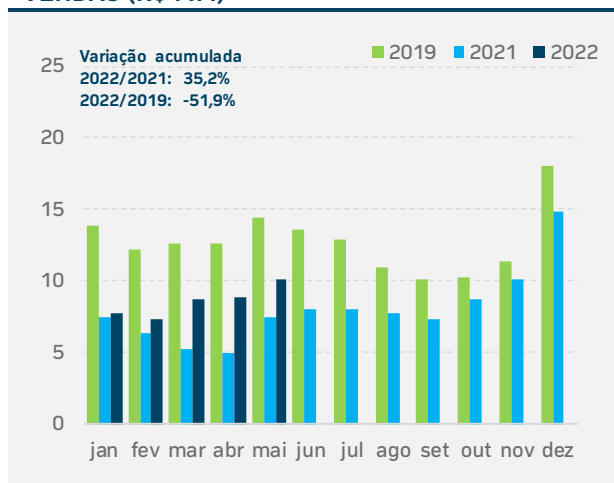
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



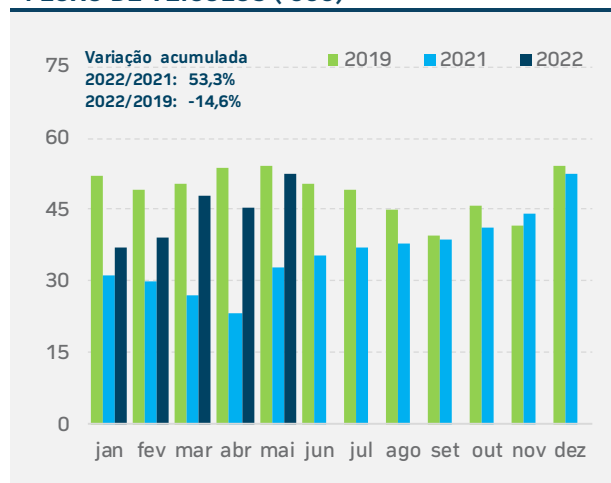
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Varição vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	276.419	56.370	390%	1.125.417	587.430	92%
Aluguel complementar	114.052	23.129	393%	504.065	366.049	38%
Aluguel quiosques/stands	78.446	87.926	-11%	346.283	427.636	-19%
Outras receitas	628	-	-	2.423	31.408	-92%
Receitas totais	469.545	167.425	180%	1.978.187	1.412.523	40%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.400.876)	(394.006)	256%	(3.542.891)	(2.376.429)	49%
Outras despesas	(35.018)	(65.970)	-47%	(148.280)	(286.606)	-48%
Despesas totais	(1.435.894)	(459.976)	212%	(3.691.171)	(2.663.035)	39%
Resultado operacional (NOI)	(966.349)	(292.551)	230%	(1.712.984)	(1.250.512)	37%
Resultado estacionamento	1.640	257	538%	7.660	4.794	60%
NOI + estacionamento	(964.709)	(292.294)	230%	(1.705.323)	(1.245.718)	37%
Benfeitorias	-	(44.352)	-100%	(8.578)	(70.471)	-88%
Resultado não operacional	-	-	-	(583.033)	-	-
Fluxo de caixa total	(964.709)	(336.646)	187%	(2.296.934)	(1.316.189)	75%

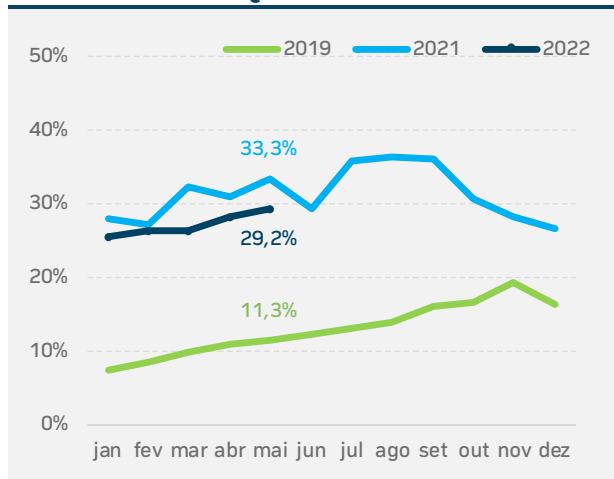
VENIDAS (R\$ MM)



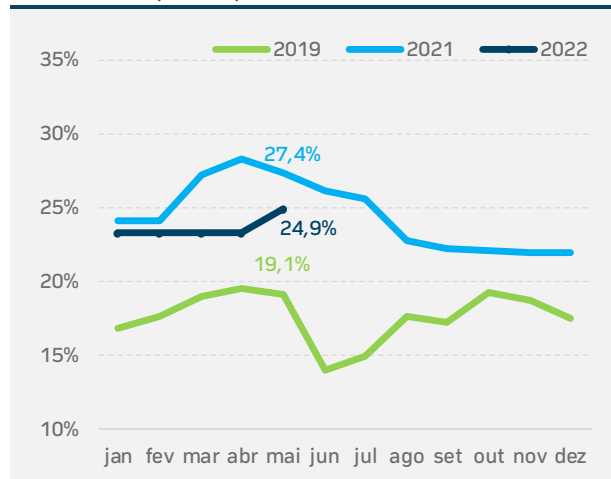
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



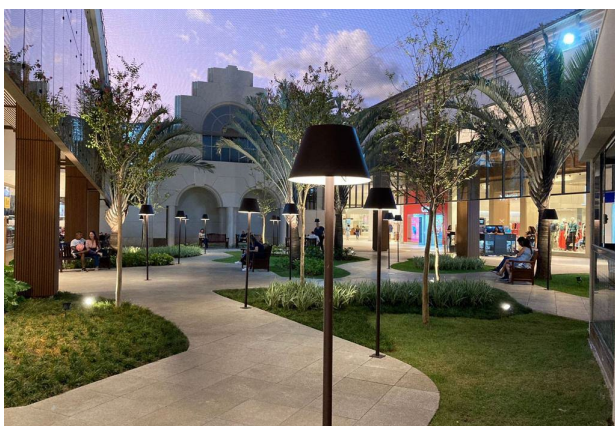
VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras. Em função de uma alteração do sistema gerencial da Aliansce Sonae, administradora do empreendimento, as informações financeiras relativas a maio de 2022 foram estimadas e poderão sofrer alterações nos próximos relatórios gerenciais.

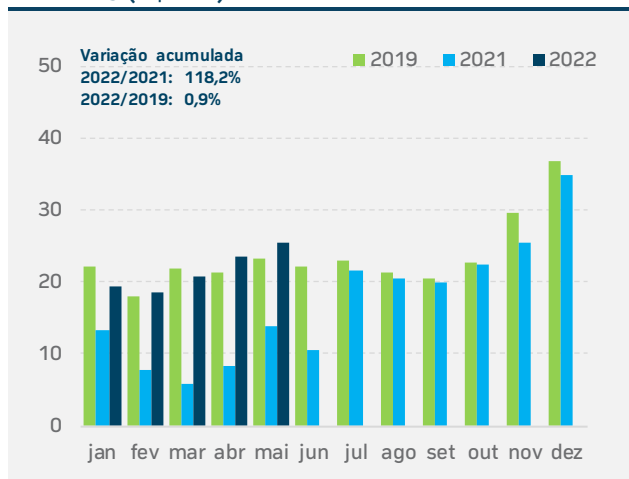
Participação 0,4%	ABL Total 18,7 mil m ²	Operações 94	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP			www.francashopping.com.br/	



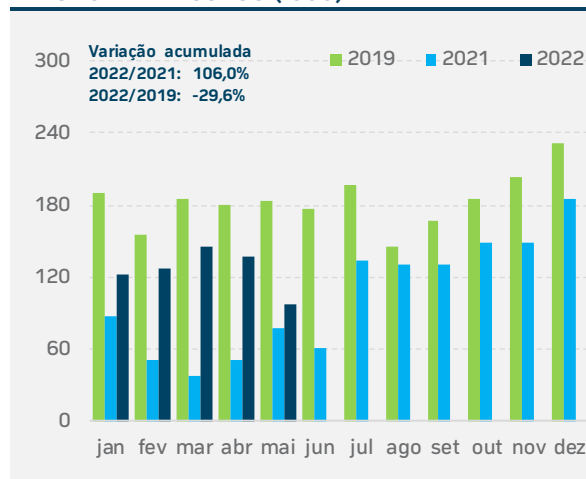
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mai-22	Realizado mai-21	Variação vs. mai-21	Acum. mai-22	Acum. mai-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.013.373	472.851	114%	5.698.110	2.640.528	116%
Aluguel complementar	83.090	4.390	1793%	619.190	417.611	48%
Aluguel quiosques/stands	124.934	-	-	258.066	-	-
Outras receitas	8.146	3.603	-	306.750	14.544	-
Receitas totais	1.229.543	480.844	156%	6.882.117	3.072.683	124%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	(15.963)	-100%	(11.835)	(63.687)	-81%
Outras despesas	(212.957)	(222.870)	-4%	(1.135.667)	(942.574)	20%
Despesas totais	(212.957)	(238.834)	-11%	(1.147.502)	(1.006.261)	14%
Resultado operacional (NOI)	1.016.586	242.010	320%	5.734.614	2.066.422	178%
Resultado estacionamento	-	-	-	13.313	-	-
NOI + estacionamento	1.016.586	242.010	320%	5.747.928	2.066.422	178%
Benfeitorias	(3.215.386)	(37.228)	8537%	(9.660.696)	(138.328)	6884%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	(2.198.800)	204.782	-	(3.912.768)	2.228.094	-

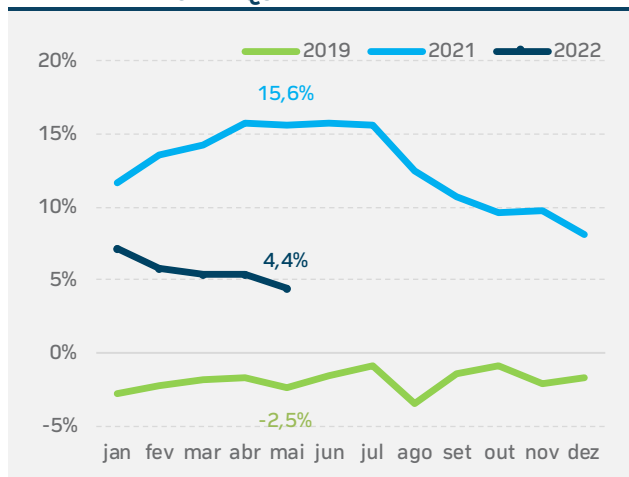
VENDAS (R\$ MM)



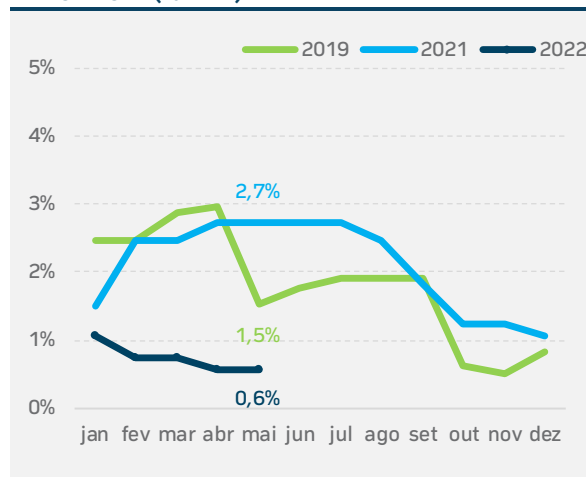
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 m²

Operações
391

Inauguração
2002

Operador
Aliance 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 16,0%	ABL Total 28,6 mil m ²	Operações 174	Inauguração 1990	Operador 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.

Em 21 de junho, a Rio Bravo, administradora do Fundo, divulgou [Fato Relevante](#), em complemento ao Fato Relevante publicado em 7 de junho, informando que deferido pelo TJSP, o pedido de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto pelo Fundo contra a decisão proferida pela 31ª Vara Cível do TJSP, especificamente no tocante aos efeitos da votação ao item I.B da Consulta Formal nº 01/2021.

Desta forma, é reconhecido que a decisão de primeiro grau acerca do reconhecimento da inexistência de conflito de interesses e, consequentemente, da cisão parcial ali aprovada apenas com o voto da CCP, não produz efeitos imediatos. Portanto, não há qualquer efeito prático e qualquer mudança na estrutura do Fundo até que haja o julgamento de mérito da lide.

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

Participação 7,5%	ABL Total 69,5 mil m²	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. Em 2020, foi iniciada uma expansão para a construção de 3 lajes corporativas na parte superior do Shopping, as obras foram entregues e 5,2 mil m² de 6,5 mil m² de ABL construída já foram comercializados.

Participação 21,8%	ABL Total 48,7 mil m ²	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. 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 m²

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.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

Informe Mensal



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



Av. Brigadeiro Faria Lima 3600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedaeinvest.com.br