

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



JULHO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
SHOPPING PENHA	17
SHOPPING WEST PLAZA	19
SHOPPING JARDIM SUL	21
MOOCA PLAZA SHOPPING	23
TIVOLI SHOPPING CENTER	25
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	27
SHOPPING VILLALOBOS	29
I FASHION OUTLET	31
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	33
SANTANA PARQUE SHOPPING	35
SUZANO SHOPPING	37
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	39
FRANCA SHOPPING	41
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	43
FLORIPA SHOPPING	44
GRAND PLAZA SHOPPING	45
VIA PARQUE SHOPPING	46
GLOSSÁRIO	47
DOCUMENTOS	48



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 226,43

COTA DE MERCADO

R\$ 225,55

VALOR DE MERCADO

R\$ 2,3 bi

QUANTIDADE DE COTAS

10.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

91.091

ABL PRÓPRIA*

189,1 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 31/07/2023.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

No mês de julho assistimos à continuidade do movimento de valorização dos ativos de renda variável, que segue em evolução desde abril de 2023. O mercado de ações na B3 teve expressiva valorização, subindo 3,27% no mês e acumulando um ganho de 11,13% no ano. O IFIX manteve a perspectiva positiva e subiu 1,33% no mês, a quarta alta mensal consecutiva, levando a uma valorização de 11,51% em 2023. O dólar desvalorizou-se 1,25% no mês e, com isso, o real acumula uma valorização de 10,43% no ano. Os juros continuaram o movimento de fechamento da curva e o IMA-B valorizou-se 0,81%, acumulando uma variação positiva de 12,27% no ano.

Como pudemos ver, os mercados performaram de forma muito positiva para os investidores que acreditaram nos fundamentos do Brasil. Embora o recesso parlamentar tenha contribuído para trazer muita tranquilidade nas últimas semanas do mês, tivemos um começo de julho promissor, com o encaminhamento da reforma tributária e a análise do novo arcabouço fiscal pelo Senado que deve devolver a PEC para a Câmara com algumas mudanças, mantendo, no entanto, a maior parte do texto aprovado anteriormente pelos deputados. Sabemos que o arcabouço vai depender de aumento de arrecadação para se manter efetivo, mas a nova regra para controle das contas públicas no Brasil vai contribuir para manter as contas sob vigilância e, embora o desafio de aumentar a arrecadação em 2024, num montante entre R\$ 100 bilhões e R\$ 130 bilhões, para cumprirmos a promessa de termos déficit zero no próximo ano, seja imenso, acreditamos que um crescimento do PIB nesse e no próximo ano ao redor de 2,50% pode nos entregar o resultado desejado para superarmos essa barreira.

Surpresas positivas não faltaram em julho, como, por exemplo, o aumento da nota de crédito do Brasil de BB- para BB pela agência de *rating* Fitch, deixando-nos a dois degraus do *investment grade*. A decisão, segundo a agência, foi motivada por um desempenho econômico mais robusto e pelas novas regras fiscais e medidas tributárias em negociação com o Congresso, que devem ancorar uma consolidação gradual da nossa economia.

Enquanto assistimos o FED, Banco Central americano, subir os juros para o maior patamar em vinte e dois anos nos EUA sancionando mais um aumento de 0,25% e com isso elevando a sua taxa de referência para um intervalo entre 5,25% e 5,50%, por aqui assistimos, no dia 2 de agosto, ao COPOM promover a primeira baixa de juros em três anos e levar a taxa SELIC do Banco Central do Brasil para o nível de 13,25%, surpreendendo os principais analistas econômicos do país que, em sua maioria, acreditavam que esse novo ciclo de baixa de juros no Brasil teria início com um corte da Selic de 0,25%. As boas notícias continuaram com o real atingindo a sua cotação mais alta no dia 26 de julho, ao redor de R\$ 4,71 contra o dólar, no que foi o ponto mais forte de nossa moeda desde 20 de abril de 2022. Pudemos, também, ver o Ibovespa negociar ao redor dos 123.000, o que foi a sua maior cotação no ano.

Continuamos bastante positivos, acreditamos que o Brasil deve atrair capitais estrangeiros, pois o patamar de juros ainda está bastante atrativo em comparação com as maiores economias do mundo e a percepção de que temos uma inflação que caminha para a estabilidade vai permitir que o Banco Central siga no caminho de uma acomodação na política monetária, que trará um novo dinamismo para a nossa economia, com patamares mais altos de crescimento.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

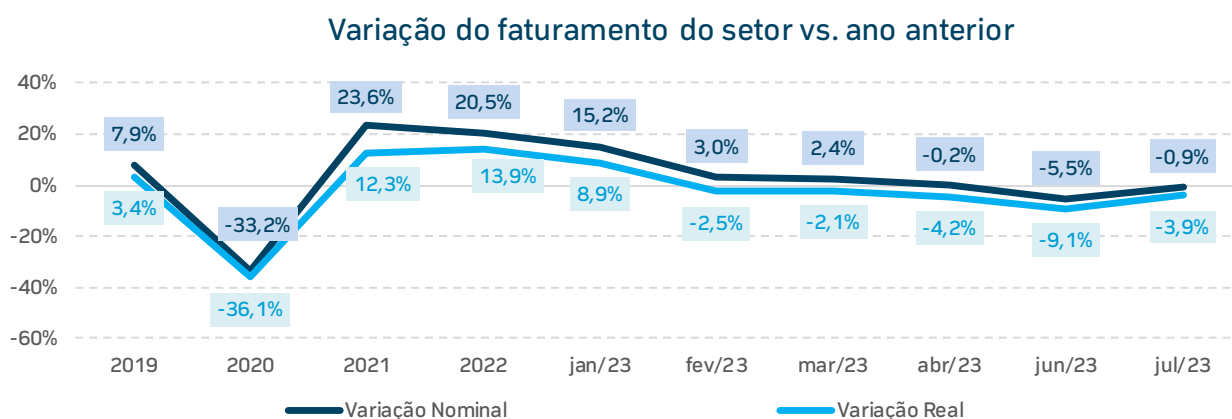
Equipe de Gestão da Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em junho, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,9% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,9%.

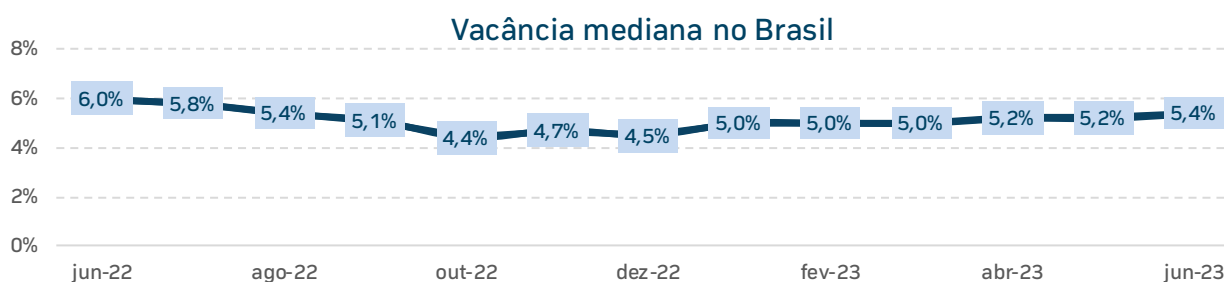
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



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

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Jun/23	5,4%	6,5%	3,9%	5,4%	5,6%
Mai/23	5,2%	5,0%	3,6%	4,8%	5,4%



Fonte: Abrasce.

PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

Trazemos abaixo os principais destaques do portfólio no mês de junho. Destacamos que o aumento de participação no Shopping Jardim Sul, após aquisição de fração ideal do imóvel, passou a integrar os dados consolidados a partir deste relatório.

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.171 em junho, o que representa um crescimento de 9,3% considerando o portfólio atual vs. portfólio de junho de 2022. No primeiro semestre de 2023, há crescimento de 10,6% vs. mesmo período de 2022. Vale mencionar que no período foram incluídos na base os shoppings Floripa e Jardim Sul e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 5,9% em comparação ao mesmo mês de 2022 e, no primeiro semestre, um crescimento de 8,6% vs. mesmo período de 2022.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou junho com 9,1% da ABL vaga vs. 9,3% em maio, sendo o aumento de participação no Shopping Jardim Sul o principal responsável pela redução.

NOI/M²: Em junho, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 75,4 /m², um crescimento de 3,6% considerando portfólio atual vs. o portfólio de junho de 2022. No primeiro semestre de 2023, o crescimento é de 10,6% vs. mesmo período de 2022. Os destaques do semestre foram: Floripa (+20,8%), Jardim Sul (+18,3%) e VillaLobos (+16,1%).

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

Junho - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jun/22	YTD vs. 2022.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. jun/22	YTD vs. 2022
Penha	14%	88%	29.769	6,8%	1.423	5,9%	7,1%	76,1	-7,7%	10,5%
West Plaza ²	11%	89%	36.780	17,8%	700	-3,7%	2,0%	49,4	10,2%	-0,8%
Pq D. Pedro ²	11%	10%	126.500	5,2%	1.275	13,0%	13,0%	120,3	-8,2%	11,0%
Jardim Sul	10%	40%	28.747	2,7%	1.918	13,4%	12,6%	138,6	7,2%	18,3%
Mooca	8%	20%	42.027	1,3%	1.889	8,5%	9,9%	133,2	3,2%	13,7%
Tivoli	8%	59%	25.821	0,9%	1.221	4,0%	8,9%	80,6	15,8% ⁵	15,0% ⁵
São Bernardo	8%	35%	42.859	6,2%	988	5,4%	10,4%	65,8	-0,6%	8,4%
Villa Lobos	6%	15%	28.270	3,1%	2.360	10,4%	14,5%	197,4	-2,8%	16,1%
IFONH	5%	49%	20.048	4,7%	1.556	7,2%	13,4%	68,2	-3,0%	14,5%
Pr. da Moça	4%	23%	30.128	1,4%	1.172	4,4%	6,6%	91,1	6,9%	0,2% ⁶
Floripa ²	4%	25%	47.968	2,7%	946 ⁴	2,0%	9,9%	57,7	17,8%	20,8%
Santana	3%	15%	26.659	12,7%	1.079	0,8%	2,5%	74,4	-6,9%	-2,0%
Suzano	2%	15%	24.994	3,2%	1.080	6,3%	7,7%	94,7	-4,1%	-0,1%
Goiabeiras	1%	54%	26.321	32,6%	366	4,0%	-3,9%	-17,8	na	na
Franca	0,03%	0%	18.714	2,7%	1.351	9,9%	10,4%	93,9	8,1%	41,3%
HGBS^{1 3}	-	-	176.833	9,1%	1.171	9,3%	10,6%	75,4	3,6%	10,6%

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

² Participação indireta via WPLZ11, HPDP11 e FLRP11.

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

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

⁵ Tivoli: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2023, o crescimento seria de 9,1% vs. jun-22 e, 10,1% no acumulado do ano.

⁶ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base de 2022, o crescimento seria de 9,7% no acumulado do ano.

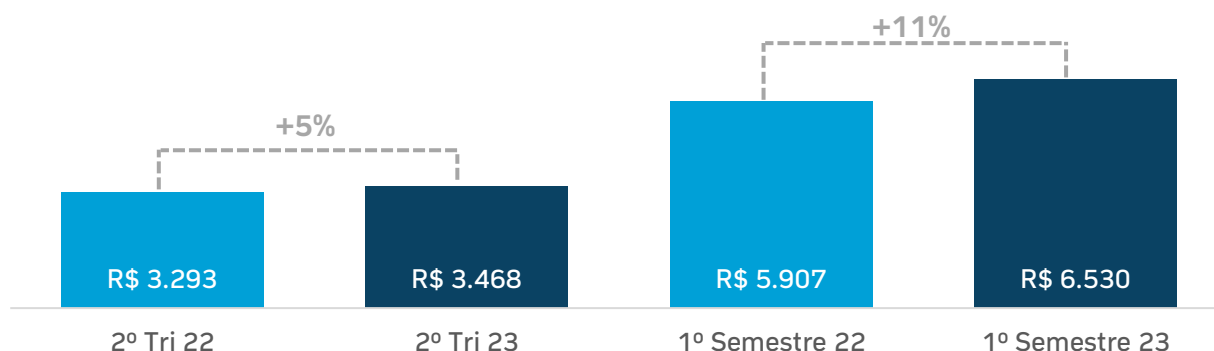
Fonte: Hedge, Administradoras.

INDICADORES TRIMESTRAIS

Neste mês, trazemos os indicadores do portfólio referentes ao segundo trimestre e primeiro semestre de 2023.

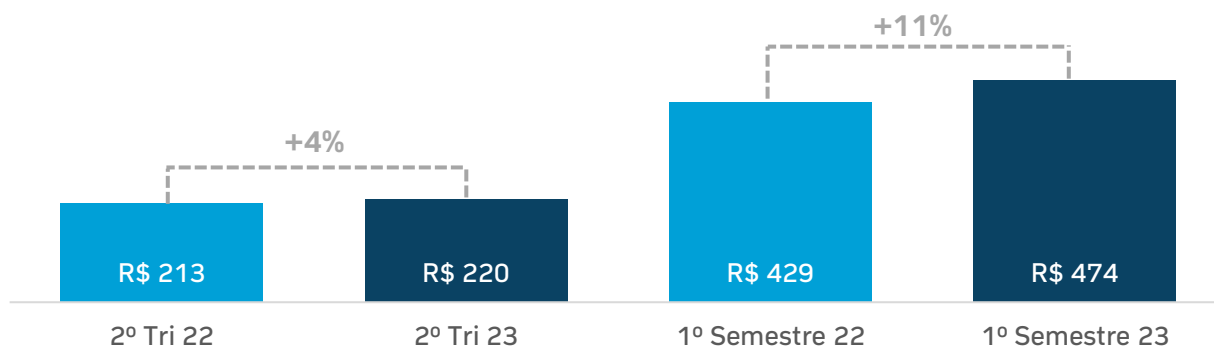
VENDAS / M²

O fundo apresentou vendas de R\$ 3.468/m² no segundo trimestre de 2023, o que representa um crescimento de 5,3% em relação ao segundo trimestre de 2022. Os principais destaques do segundo trimestre de 2023 foram: I Fashion Outlet Novo Hamburgo (+11,1%), Jardim Sul (+9,5%), VillaLobos (+9,5%) e Parque Dom Pedro (+7,5%). Vale mencionar que no período foram incluídos na base dois imóveis e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 3,6%.



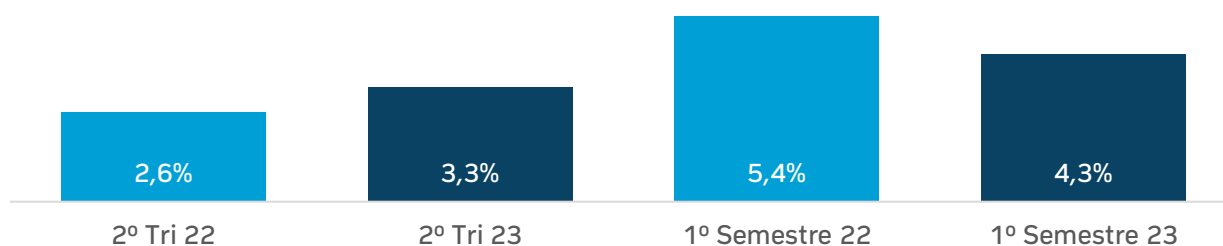
NOI / M²

O NOI/m² do fundo ficou em R\$ 220/m² no segundo trimestre de 2023, um aumento de 3,7% em relação ao mesmo período de 2022. No segundo trimestre de 2023, os destaques do portfólio no neste indicador foram: Tivoli (+19,8%), Floripa (+18,8%), I Fashion Outlet Novo Hamburgo (+10,7%) e Jardim Sul (+9,0%). Vale destacar que em maio o Tivoli passou a receber o CDU do estacionamento e que, desconsiderando os recebimentos, o shopping apresenta um crescimento no NOI / m² trimestral de 9,6%.



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Ao lado esquerdo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no segundo trimestre, comparado ao realizado no mesmo trimestre de 2022. Na direita, temos os valores para os primeiros semestres de 2022 e 2023.



9ª EMISSÃO DE COTAS

Em 28 de julho de 2023 a Hedge DTVM, administradora do Fundo, por meio de [fato relevante](#) comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que foi celebrado o instrumento particular de aprovação dos termos e condições da distribuição pública primária de cotas da 9ª Emissão do Hedge Brasil Shopping FII.

O montante total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 510.772.500,00, considerando o preço de emissão de R\$ 227,01 / cota e, possui lote adicional de até R\$ 126.693.125,00. Os valores apresentados já incluem o custo unitário de distribuição da oferta de 2,10%. A Oferta é destinada apenas a investidores qualificados, respeitando o direito de preferências aos atuais cotistas, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. O direito de preferência será assegurado aos cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º dia útil contado da data em que será anunciado início da Oferta.

Maiores detalhes serão divulgados futuramente no prospecto da Oferta e nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

CRI SINOP

Em 4 de agosto de 2023, anunciamos a aquisição de 48.012 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 262ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A, representando um volume financeiro de R\$ 60.078.010,88. A aquisição consolida a participação do Fundo em 66.700 CRIs de 80.000 emitidos na série.

O CRI foi emitido para viabilizar a construção e desenvolvimento do Shopping Sinop, empreendimento inaugurado em outubro de 2021 com mais de 22 mil m2 de ABL e 121 lojas. O shopping leva o nome da cidade em que está localizado, no estado do Mato Grosso, região de destaque do agronegócio brasileiro com grande potencial de desenvolvimento e, possui o diferencial de ser o único empreendimento de seu porte ou superior em um raio de 500 km.

O CRI possui remuneração de IPCA + 8,50% ao ano e, enquanto titular dos CRIs, o Fundo terá a opção de converter os créditos em fração ideal do Shopping Sinop, a partir de 1º de outubro de 2026. Em caso de conversão, a participação a ser recebida pelo Fundo será calculada a partir da divisão do saldo devedor no momento da conversão pelo valuation do shopping, considerando o NOI dos últimos doze meses anteriores à conversão e um *cap rate* de 9,0%.

Mais informações podem ser encontradas no [fato relevante](#) de divulgação da operação.

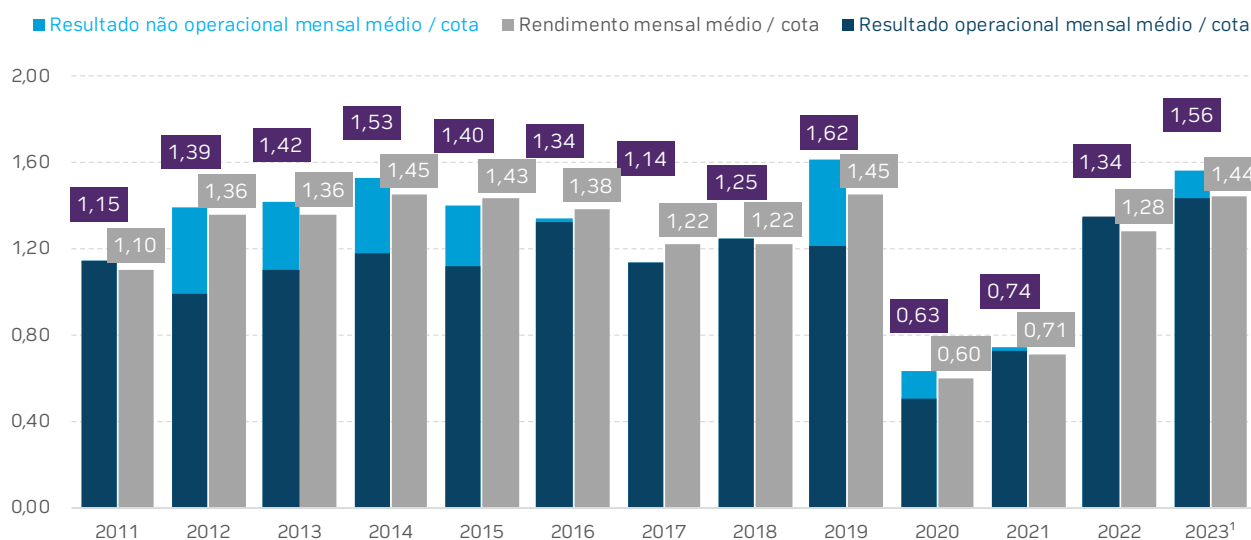


RESULTADO OPERACIONAL, LUCRO DE OPERAÇÕES E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS

O Hedge Brasil Shopping surgiu em novembro de 2006 como o primeiro fundo imobiliário de portfólio de gestão ativa do país, com a proposta de gerar aos cotistas rentabilidade superior ao que seria auferido a partir da exploração comercial dos imóveis.

Como é possível ver no gráfico abaixo, desde 2012, quando o Fundo fez a primeira venda de ativo¹, foi possível gerar rendimento adicional ao cotista em praticamente todos os anos, com exceção dos anos de 2017 e 2018, impactados pela crise vivida no país na época e de 2022, ano em que os preços praticados pelo mercado foram pouco atrativos do ponto de vista vendedor.

Neste período, estas movimentações levaram a um aumento de rendimentos de 14%, em média, em relação ao resultado operacional do Fundo.



Média mensal	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ²
Resultado operacional	1,15	0,99	1,10	1,18	1,12	1,32	1,14	1,25	1,21	0,51	0,73	1,35	1,43
Resultado não operacional	0,00	0,40	0,32	0,35	0,28	0,02	0,00	0,00	0,40	0,12	0,02	-0,01	0,13
Resultado total	1,15	1,39	1,42	1,53	1,40	1,34	1,14	1,25	1,62	0,63	0,74	1,34	1,56
Rendimento	1,10	1,36	1,36	1,45	1,43	1,38	1,22	1,22	1,45	0,60	0,71	1,28	1,44

Fonte: Hedge. ¹Venda do Plaza Sul em janeiro de 2012. ² Dados até julho/23

GESTÃO ATIVA E GERAÇÃO DE RESULTADO NÃO RECORRENTE

Estamos bastante otimistas com o ciclo de mercado que se inicia com o primeiro corte de juros em mais de três anos, conforme mencionado na Palavra da Gestora. Neste sentido, buscaremos aproveitar este cenário, realizando a reciclagem de ativos do portfólio e compra de novos ativos com maiores retornos prospectivos. Destacamos que este movimento foi iniciado com a compra da fração ideal do 40% do Jardim Sul, finalizada em julho, e consequente liquidação do FII JRDM11, o que gerou ao Fundo um lucro de R\$ 1,00 / cota, considerando o valor oportuno de aquisição de cotas de JRDM11 no mercado secundário.

Ressaltamos que tais movimentos estão alinhados a estratégia do Fundo e, em se concretizando tal cenário, o Fundo irá distribuir o lucro destas operações em complemento ao resultado gerado recorrentemente por seus ativos.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em julho, o resultado do Fundo foi de R\$ 2,30 / cota. No mês, tivemos um pagamento de despesas jurídicas não recorrente no valor de R\$ 0,15 / cota. Por fim, tivemos o reconhecimento do lucro com a amortização das cotas do JRDM11, após a liquidação do fundo, que gerou um lucro de R\$ 1,00 / cota.

O Fundo distribuirá R\$ 1,55 / cota como rendimento referente ao mês de julho de 2023, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de agosto de 2023, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2023.

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

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

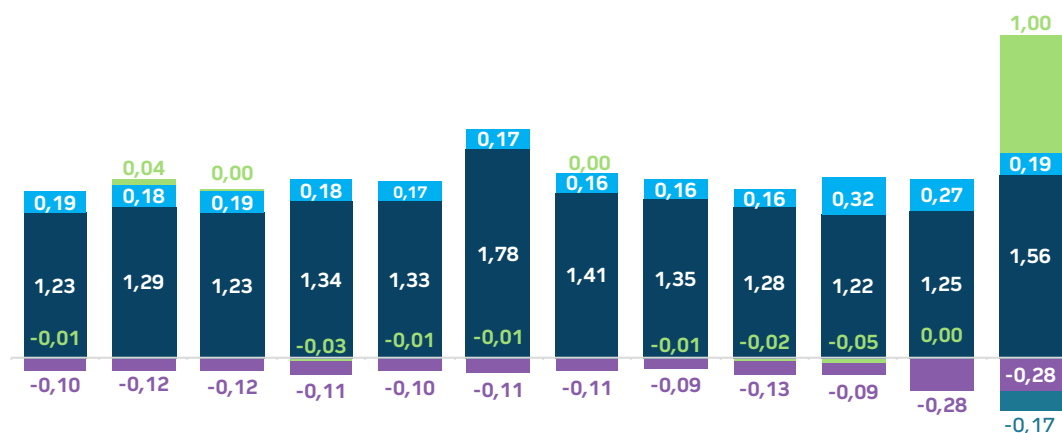
HGBS 11	jul-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	15.582.552	1,56	98.447.267	1,41
Imóveis	9.962.967	1,00	70.931.379	1,01
FIs Estratégicos - Rendimento	5.619.584	0,56	27.515.887	0,39
Outras Receitas	1.899.975	0,19	14.320.667	0,20
FIs Líquidos - Rendimento	1.231.475	0,12	8.972.245	0,13
CRI	152.913	0,02	4.342.279	0,06
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	515.586	0,05	1.006.144	0,01
Total de Despesas	(4.481.926)	(0,45)	(12.602.750)	(0,18)
Despesas operacionais	(2.814.989)	(0,28)	(10.935.814)	(0,16)
Despesas financeiras	(1.666.937)	(0,17)	(1.666.937)	(0,02)
Resultado Operacional	13.000.600	1,30	100.165.184	1,43
Lucro Operações	10.005.392	1,00	9.015.782	0,13
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	10.005.392	1,00	10.005.392	0,14
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	(989.058)	(0,01)
IR Ganho FIs	-	-	(551)	(0,00)
Resultado HGBS11	23.005.992	2,30	109.180.966	1,56
Rendimento HGBS11	15.500.000	1,55	101.000.000	1,44

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

Fonte: Hedge

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

■ Renda Imobiliária ■ Resultado Financeiro ■ Resultado de Operações ■ Despesas Operacionais ■ Despesas Financeiras



	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	Média 12m
Resultado Total	1,31	1,40	1,30	1,37	1,39	1,82	1,46	1,41	1,29	1,39	1,23	2,30	1,47
Rendimento	1,30	1,35	1,35	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,45	1,45	1,45	1,55	1,41
Resultado Acumulado	1,57	1,62	1,57	1,54	1,54	1,96	2,02	2,03	1,88	1,82	1,60	2,35	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo e o resultado gerado e ainda não distribuído do semestre, indicamos o patamar de rendimentos mensal médio para o restante de 2023 em R\$ 1,55 / cota que poderá ser complementado com a distribuição de lucros não recorrentes, destravados na estratégia de reciclagem de portfólio mencionado anteriormente.

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

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

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

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 225,55**.

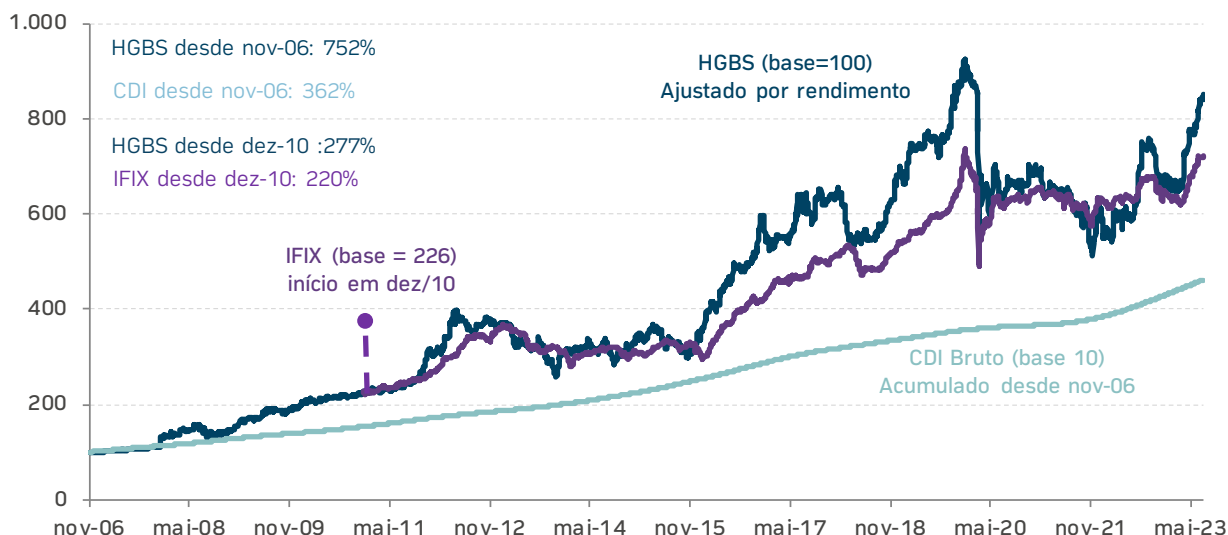
Hedge Brasil Shopping FII	jul/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	217,90	190,14	182,30	100,00
Renda Acumulada	0,67%	5,23%	9,13%	231,60%
Ganho de Capital Líquido	-5,63%	6,52%	10,24%	84,50%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	3,49%	20,65%	29,37%	1042,01%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	50,86%	38,59%	29,50%	15,77%
% CDI Líquido	383%	320%	257%	390%
Retorno Total Bruto	-5,0%	13,4%	21,9%	337,2%
IFIX	1,3%	11,5%	13,6%	219,7%¹
% IFIX	-	116%	161%	125,9%²

¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

² Performance do Fundo em relação ao IFIX desde dez-2010, data da criação do IFIX.

RENTABILIDADE ACUMULADA

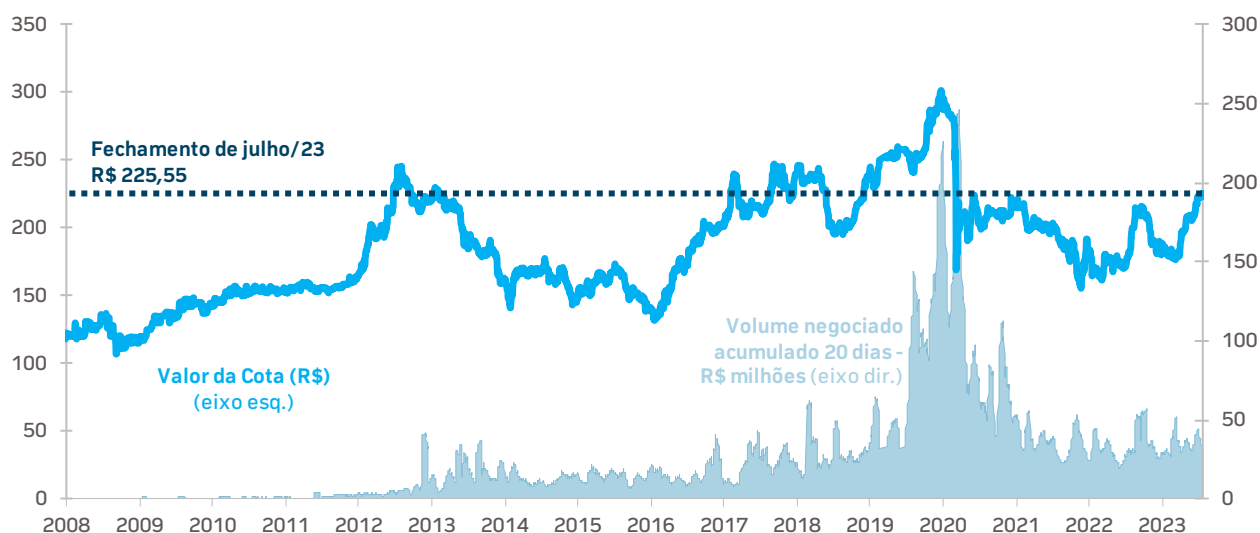
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota ajustada por rendimentos desde o início do Fundo em novembro de 2006 e do início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	jul/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	35,6	256,6	463,4
Giro (em % do total de cotas)	1,6%	13,2%	23,4%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

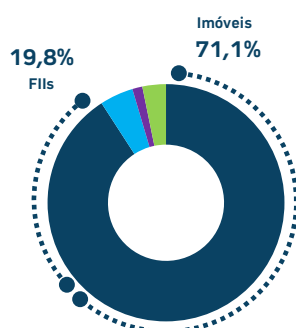
O Fundo encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 12 detidos de forma direta, 4 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11 e ABCP11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

Vale destacar que a aquisição do CRI Sinop será refletida apenas na carteira de agosto, ou seja, a partir do próximo relatório gerencial.

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

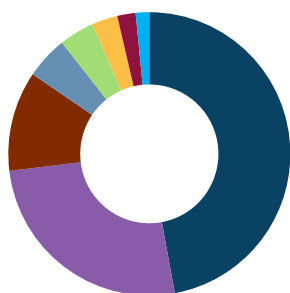
90,9% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,1% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



Estratégicos	90,9%
FIIs Líquidos	4,6%
CRIs	1,4%
Fundos RF	3,1%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



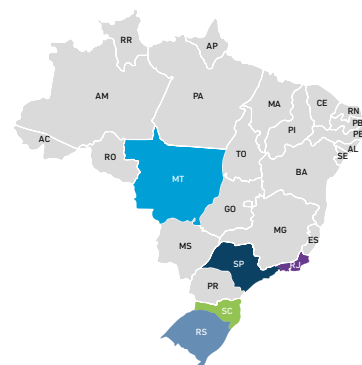
Aliansce Sonae + brMalls	47%
AD Shopping	26%
Lumine	11%
Iguatemi	5%
Plena Malls	4%
SYN	3%
HBR	2%
Soul Malls	1%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 88% 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	88%
Rio Grande do Sul	5%
Santa Catarina	4%
Rio de Janeiro	2%
Mato Grosso	1%



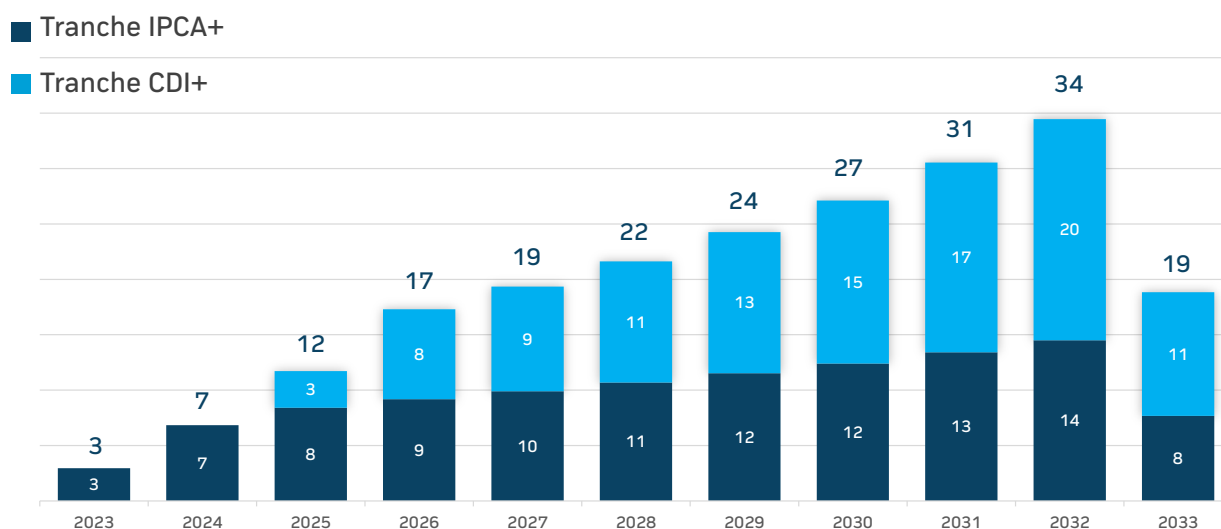
Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em junho de 2023 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) para a aquisição do Shopping Jardim Sul, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Relação Dívida / PL	9,5%	
Tipo de alavancagem	CRI	CRI
Séries	174 ^a e 196 ^a da TrueSec	197 ^a e 198 ^a da TrueSec
Código IF	23F2356215 / 23F2354249	23F2356518 / 23F2356527
Saldo devedor	R\$ 107.276.181,82	R\$ 107.694.277,42
Garantia	Cotas de FII's detidas pelo HGBS	Cotas de FII's detidas pelo HGBS
Taxa de emissão	IPCA + 8,0% a.a.	CDI + 2,4% a.a.
Data de emissão	23/06/2023	23/06/2023
Vencimento	27/06/2033	27/06/2033

Fluxo de pagamento do principal



Fonte: Hedge, True Securitizadora

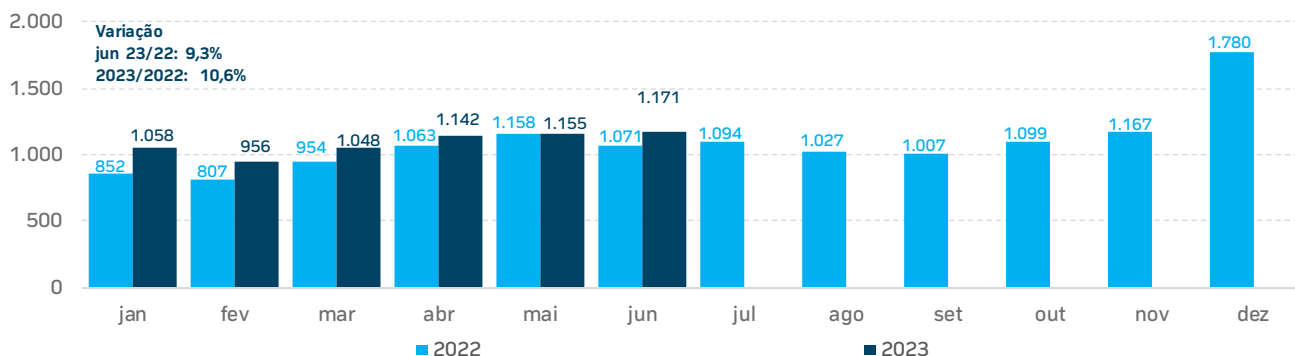
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

Destacamos que o aumento de participação no Shopping Jardim Sul, após aquisição de fração ideal do imóvel, passou a integrar os dados consolidados a partir deste relatório.

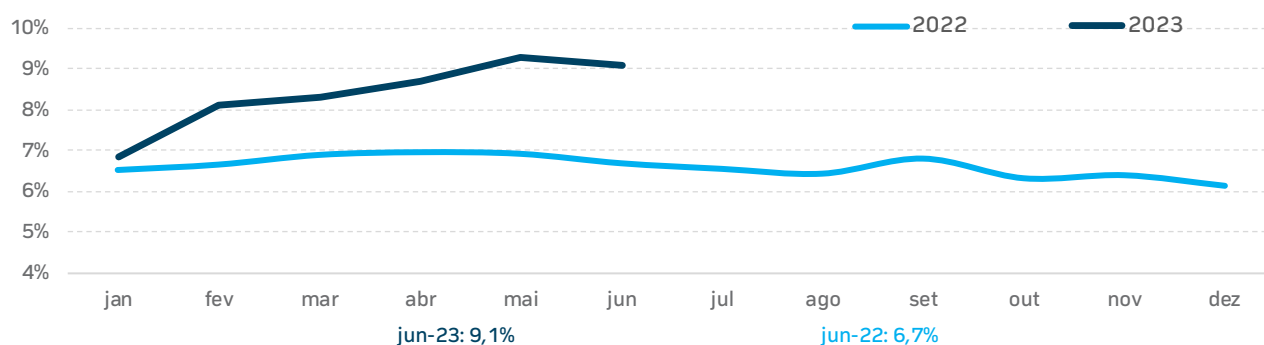
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Os principais destaques de vendas/m² em junho de 2023, quando comparados com junho de 2022, foram: Jardim Sul (+13,4%), Parque Dom Pedro (+13,0%) e VillaLobos (+10,4%).



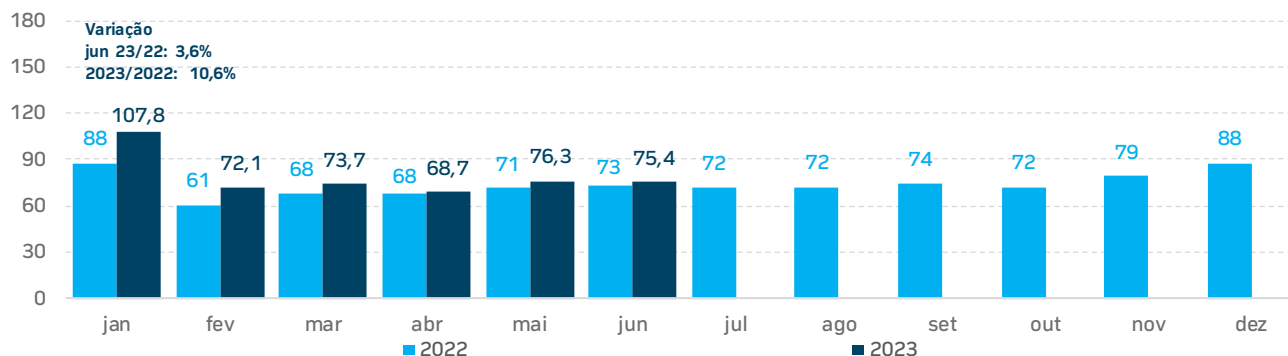
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 9,1% vs. 9,3% no mês anterior, sendo o aumento de participação no Shopping Jardim Sul o principal responsável pela redução.



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

Os destaques do mês foram: Floripa (+17,8%), Tivoli (+15,8%) e Jardim Sul (+7,2%). Vale citar que, sem os recebimentos não recorrentes, o Tivoli apresenta crescimento de 9,1% vs. jun-22.



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (14% DA CARTEIRA)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região.

Movimentações comerciais: saídas da Blue white (72 m²), Simulassão (53 m²), Kiss Make Up (50 m²) e Sóbrancelhas (20 m²).

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

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

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

www.shoppingpenha.com.br

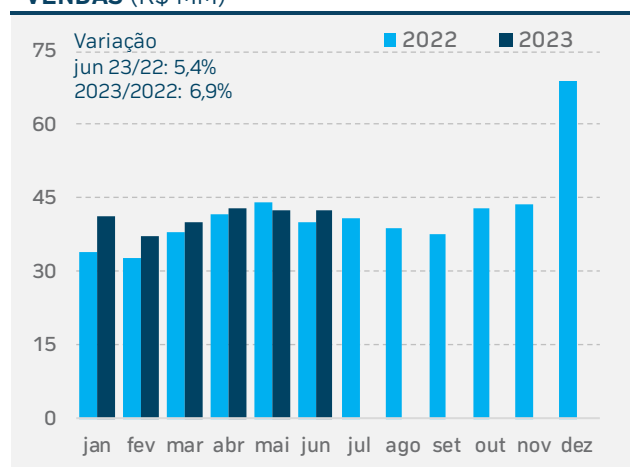


Fotos: Maurício Moreno

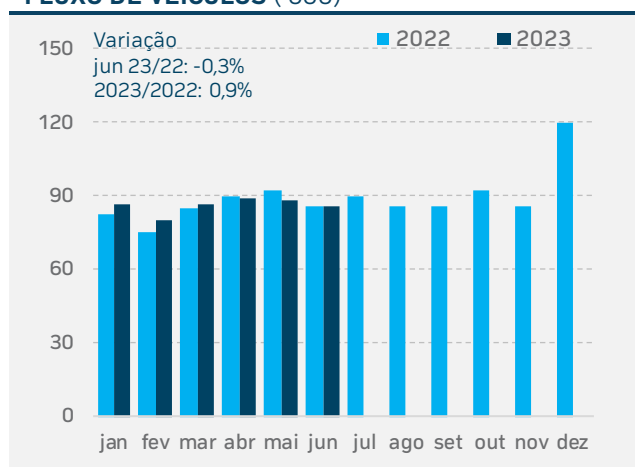
SHOPPING PENHA (14% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.828.399	1.925.012	-5%	12.183.933	11.314.119	8%
Aluguel complementar	149.213	235.581	-37%	1.059.404	1.076.502	-2%
Aluguel quiosques/stands	391.484	362.825	8%	2.449.459	2.255.010	9%
Outras receitas	18.119	92.388	-80%	196.534	235.742	-17%
Receitas totais	2.387.216	2.615.806	-9%	15.889.330	14.881.372	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(258.035)	(175.153)	47%	(1.217.177)	(1.001.823)	21%
Outras despesas	(242.549)	(258.910)	-6%	(1.205.753)	(1.315.561)	-8%
Despesas totais	(500.583)	(434.062)	15%	(2.422.929)	(2.317.385)	5%
Resultado operacional (NOI)	1.886.632	2.181.743	-14%	13.466.400	12.563.987	7%
Resultado estacionamento	377.974	283.420	33%	2.253.491	1.693.639	33%
NOI + estacionamento	2.264.606	2.465.163	-8%	15.719.891	14.257.626	10,3%
Benfeitorias	(434.903)	(209.964)	107%	(1.221.749)	(372.928)	228%
Resultado não operacional	-	-	-	(417.431)	-	#DIV/0!
Fluxo de caixa total	1.829.704	2.255.199	-19%	14.080.711	13.884.698	1%

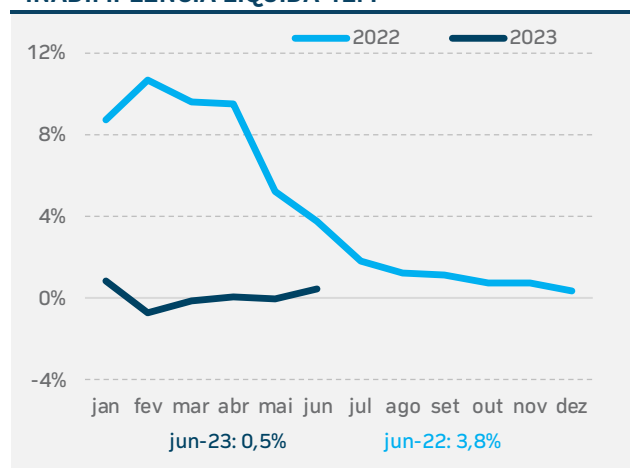
VENDAS (R\$ MM)



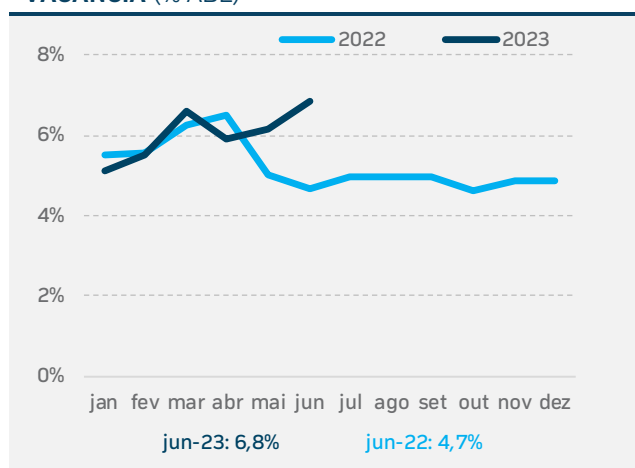
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (11% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPL11)

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.

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

Movimentações comerciais: entrada da Nuance (104 m²) e saídas da Pizza Hut (38 m²) e Open Laser (35 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m²	173	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br

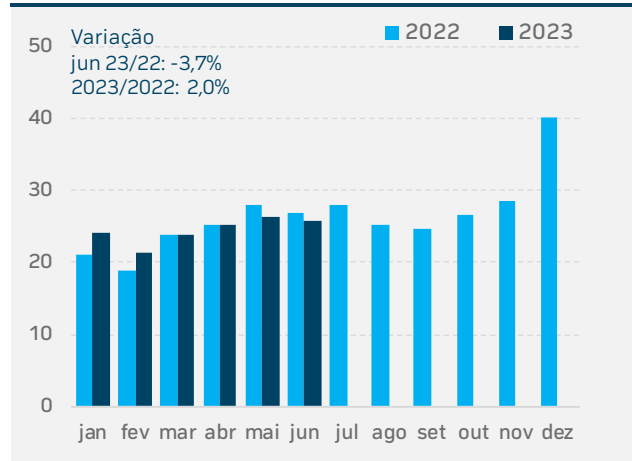


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

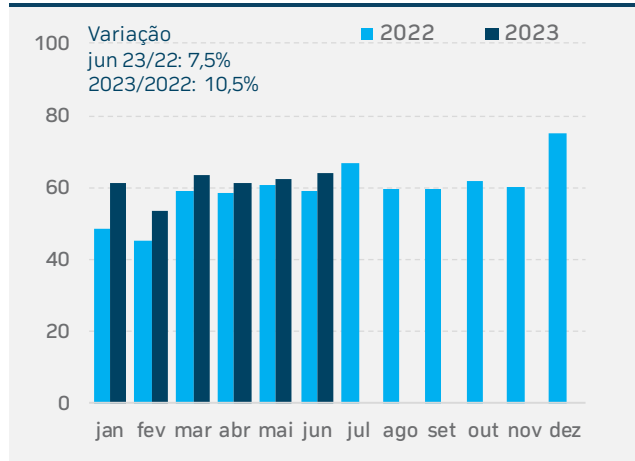
SHOPPING WEST PLAZA (11% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.377.832	1.231.045	12%	9.052.911	7.399.711	22%
Aluguel complementar	240.415	278.926	-14%	1.170.728	1.430.512	-18%
Aluguel quiosques/stands	233.653	286.779	-19%	1.488.204	2.266.801	-34%
Outras receitas	11.617	8.810	-	158.022	117.583	34%
Receitas totais	1.863.517	1.805.561	3%	11.869.864	11.214.606	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(401.133)	(427.435)	-6%	(3.044.549)	(2.096.741)	45%
Outras despesas	(274.012)	(267.470)	2%	(1.563.832)	(1.234.578)	27%
Despesas totais	(675.144)	(694.904)	-3%	(4.608.381)	(3.331.319)	38%
Resultado operacional (NOI)	1.188.373	1.110.657	7%	7.261.483	7.883.287	-8%
Resultado estacionamento	627.094	537.312	17%	3.216.025	2.680.474	20%
NOI + estacionamento	1.815.468	1.647.969	10%	10.477.508	10.563.761	-1%
Benfeitorias	(330.950)	(22.650)	1361%	(3.480.596)	(64.026)	5336%
Resultado não operacional	(62.118)	-	-	(639.130)	-	-
Fluxo de caixa total	1.422.399	1.625.319	-12%	6.357.782	10.499.735	-39%

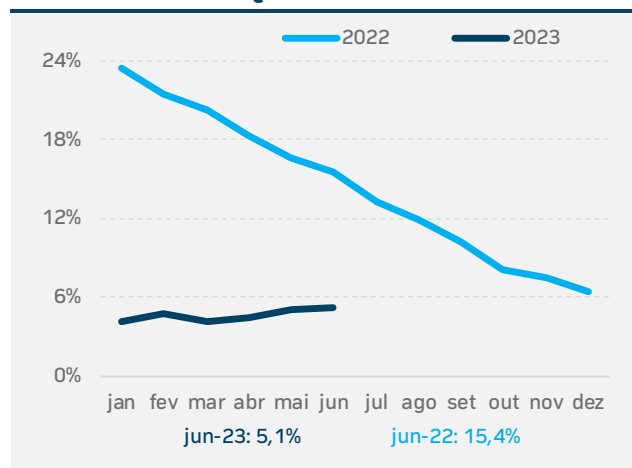
VENDAS (R\$ MM)



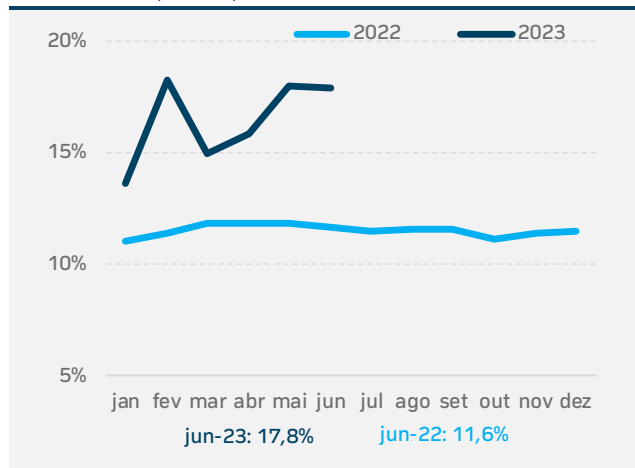
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING JARDIM SUL (10% DA CARTEIRA)

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

Conforme [Fato Relevante](#), divulgado ao mercado em 3 de julho, foi concluída a aquisição da fração de 40% do Shopping Jardim Sul ao Hedge Brasil Shopping pelo valor de R\$ 217.763.000,00 e a consequente liquidação do Fundo JRDM11.

Movimentações comerciais: saída da agência do Santander (270 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
17,7%	28,7 mil m ²	170	1990	Aliansce Sonae + brMalls

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas.

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.

www.shoppingjardimsul.com.br

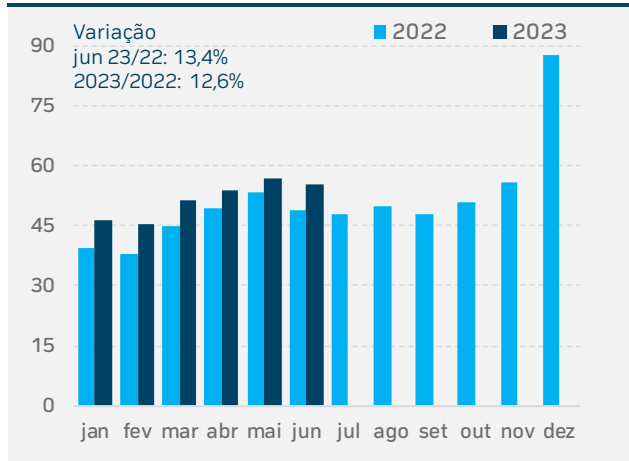


Fotos: Maurício Moreno

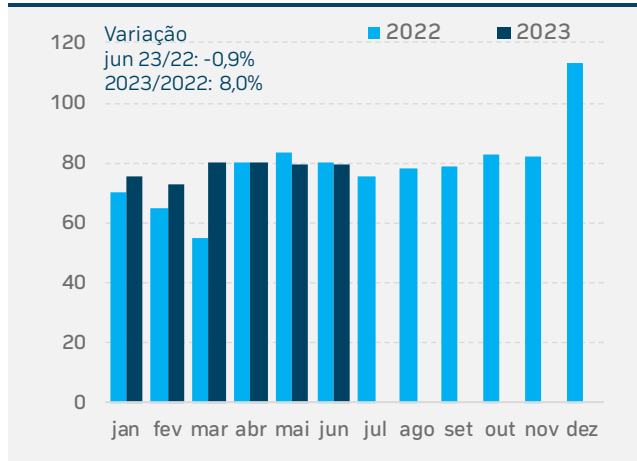
SHOPPING JARDIM SUL (10% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.732.204	2.593.879	5%	17.744.089	16.149.338	10%
Aluguel complementar	167.272	251.419	-33%	1.158.438	1.186.360	-2%
Aluguel quiosques/stands	589.603	372.710	58%	3.543.250	2.481.443	43%
Outras receitas	225.513	15.663	1340%	537.628	148.739	261%
Receitas totais	3.714.592	3.233.672	15%	22.983.405	19.965.880	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(89.297)	(137.520)	-35%	(628.371)	(591.101)	6%
Outras despesas	(498.743)	(183.967)	171%	(3.162.681)	(3.285.088)	-4%
Despesas totais	(588.039)	(321.487)	83%	(3.791.051)	(3.876.188)	-2%
Resultado operacional (NOI)	3.126.553	2.912.185	7%	19.192.353	16.089.692	19%
Resultado estacionamento	859.138	807.251	6%	5.162.650	4.485.499	15%
NOI + estacionamento	3.985.691	3.719.436	7%	24.355.004	20.575.190	18%
Benfeitorias	(473.619)	(244.613)	94%	(2.662.058)	(1.249.468)	113%
Resultado não operacional	(23.273)	28.662	-	(174.242)	(135.061)	29%
Fluxo de caixa total	3.488.799	3.503.486	0%	21.518.704	19.190.662	12%

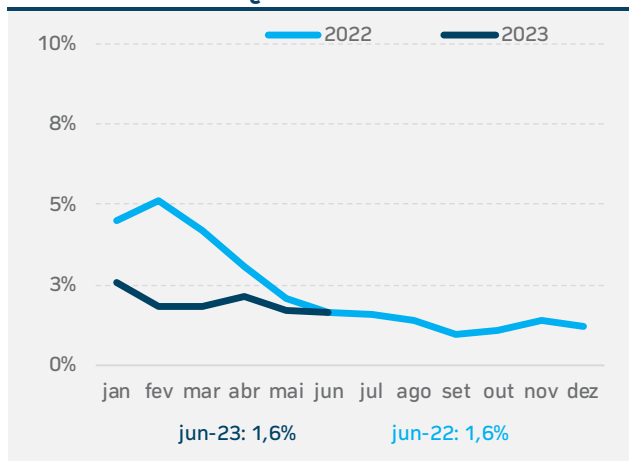
VENDAS (R\$ MM)



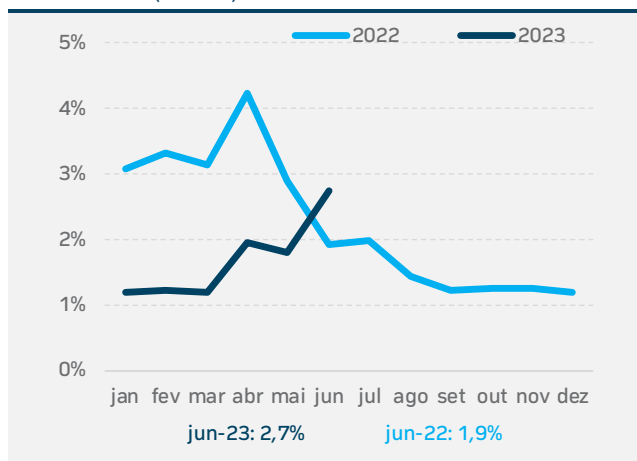
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Localizado em um dos mais tradicionais bairros de São Paulo, o empreendimento é um dos principais centros de compras da zona leste da cidade e conta com um mix de lojas e serviços completo, além de oferecer diversas opções de restaurantes e lazer.

Movimentações comerciais: saída da Tim (98 m²) e entradas da Express Grill (41 m²), Laser & Co (37 m²), Milk Moo (36 m²) e Criamigos (35 m²). Adicionalmente, ocorreu a troca de operação da BB Básico para O'Store Sneakers em uma mesma LUC, sem impactar a vacância.

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

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

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

www.moocaplaza.com.br

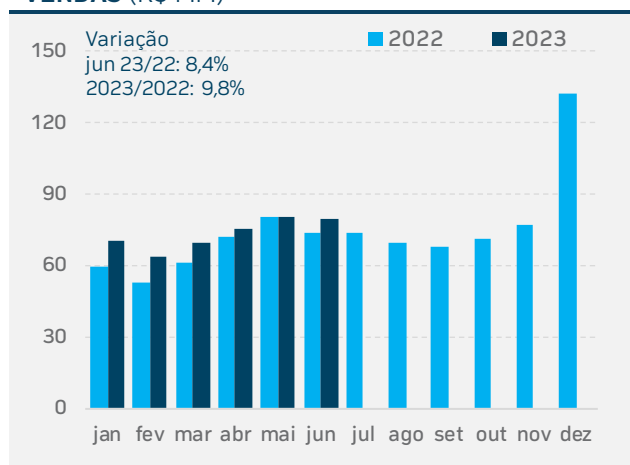


Fotos: Maurício Moreno.

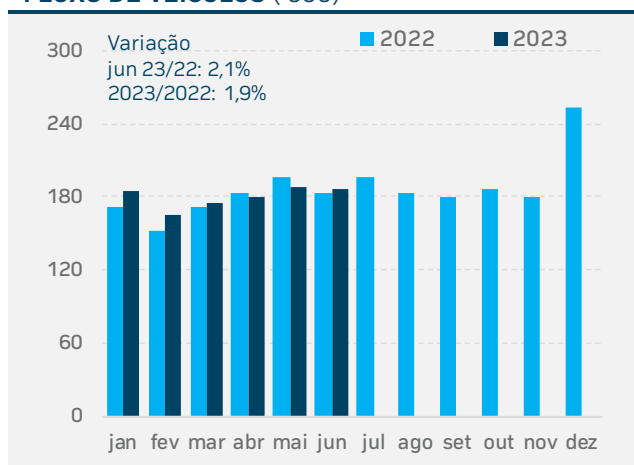
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.435.172	4.620.809	-4%	29.645.689	27.690.852	7%
Aluguel complementar	456.694	294.416	55%	2.722.808	1.774.404	53%
Aluguel quiosques/stands	559.020	684.902	-18%	3.836.270	4.047.997	-5%
Outras receitas	87.643	78.766	11%	1.265.910	530.789	138%
Receitas totais	5.538.529	5.678.893	-2%	37.470.676	34.044.043	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(89.004)	(354.067)	-75%	(12.199)	(751.081)	-98%
Outras despesas	(1.462.681)	(1.194.123)	22%	(8.428.348)	(7.553.269)	12%
Despesas totais	(1.551.685)	(1.548.190)	0%	(8.440.547)	(8.304.351)	2%
Resultado operacional (NOI)	3.986.844	4.130.703	-3%	29.030.129	25.739.693	13%
Resultado estacionamento	1.609.081	1.298.704	24%	8.673.613	7.449.601	16%
NOI + estacionamento	5.595.925	5.429.407	3%	37.703.742	33.189.294	14%
Benfeitorias	(3.445)	(9.057)	-62%	(149.607)	(39.523)	279%
Resultado não operacional	(104.500)	35.172	-	(193.533)	212.514	-
Fluxo de caixa total	5.487.980	5.455.521	1%	37.360.601	33.362.285	12%

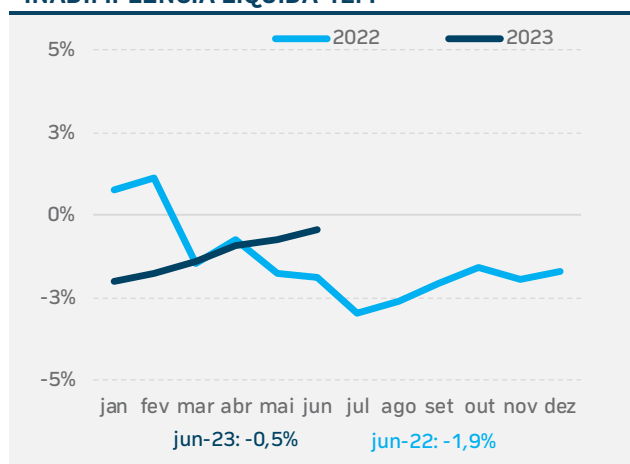
VENDAS (R\$ MM)



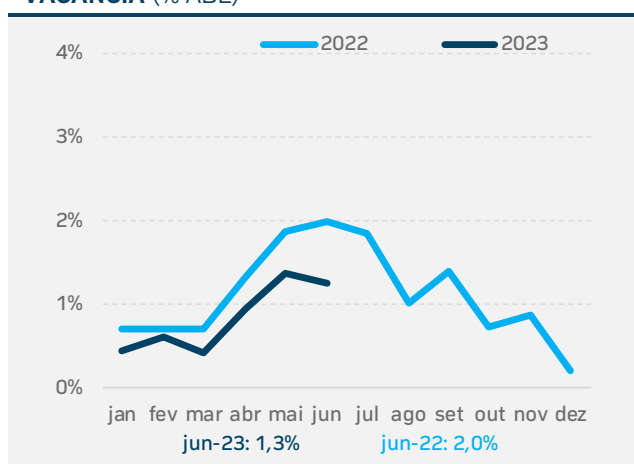
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída da operação Dondokita (60 m²) e entrada da Dani Almeida (36 m²) levaram a vacância de 0,8% para 0,9%.

PARTICIPAÇÃO 59%	ABL TOTAL 25,8 mil m ²	OPERAÇÕES 142	INAUGURAÇÃO 1998	OPERADOR AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Vivara, Magazine Luiza, Centauro, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas, Cobasi, Coco Bambu.				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	

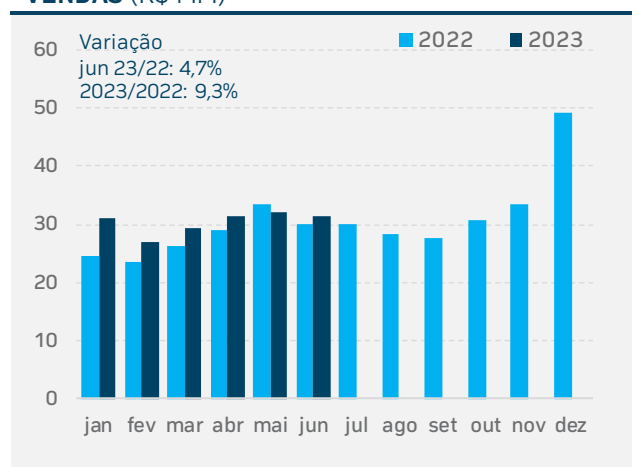


Fotos: Maurício Moreno

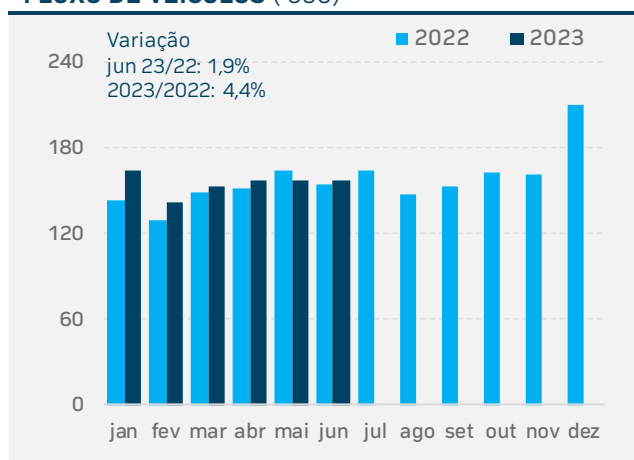
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.344.111	1.232.804	9%	8.345.879	7.446.358	12%
Aluguel complementar	125.223	155.153	-19%	1.047.141	1.026.751	2%
Aluguel quiosques/stands	221.066	199.544	11%	1.328.599	1.294.969	3%
Outras receitas	175.877	14.881	1082%	799.163	205.094	290%
Receitas totais	1.866.277	1.602.382	16%	11.520.784	9.973.172	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.174)	(46.705)	-10%	(256.712)	(296.111)	-13%
Outras despesas	(174.494)	(159.323)	10%	(1.192.118)	(1.035.389)	15%
Despesas totais	(216.668)	(206.028)	5%	(1.448.830)	(1.331.499)	9%
Resultado operacional (NOI)	1.649.609	1.396.355	18%	10.071.954	8.641.673	17%
Resultado estacionamento	430.779	389.956	10%	2.668.157	2.398.130	11%
NOI + estacionamento	2.080.388	1.786.310	16%	12.740.111	11.039.802	15%
Benfeitorias	(317.693)	(74.106)	329%	(487.743)	(1.632.896)	-70%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.762.695	1.712.204	3%	12.252.368	9.406.907	30%

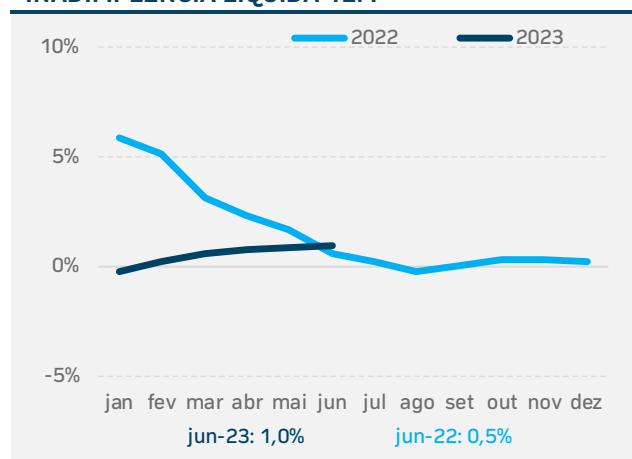
VENDAS (R\$ MM)



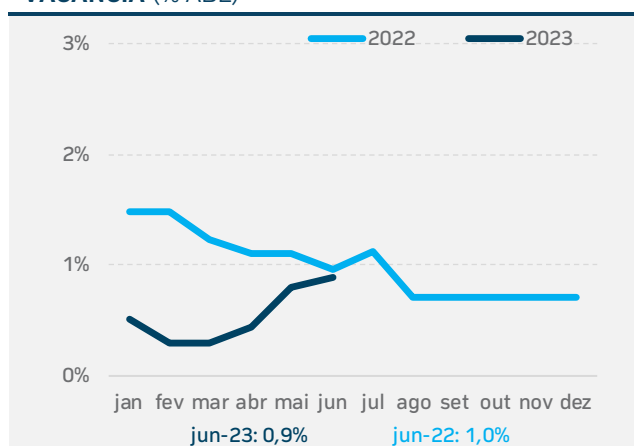
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região.

Movimentações comerciais: saídas da Imaginarium (40 m²), Medida Certa (42 m²) e Botoclinic (30 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
35%	42,9 mil m ²	189	2012	Aliansce Sonae + brMalls

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

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

www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

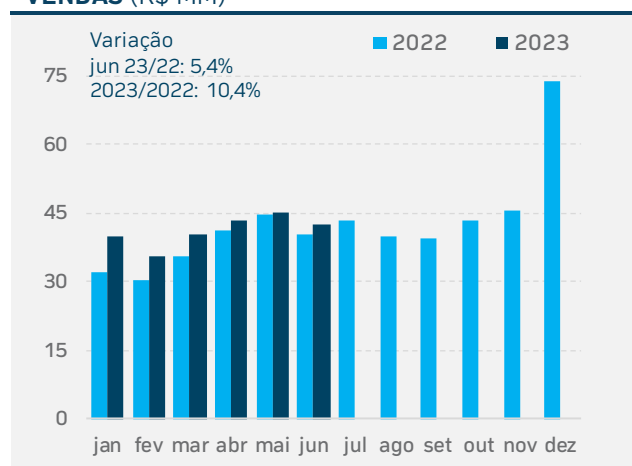


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

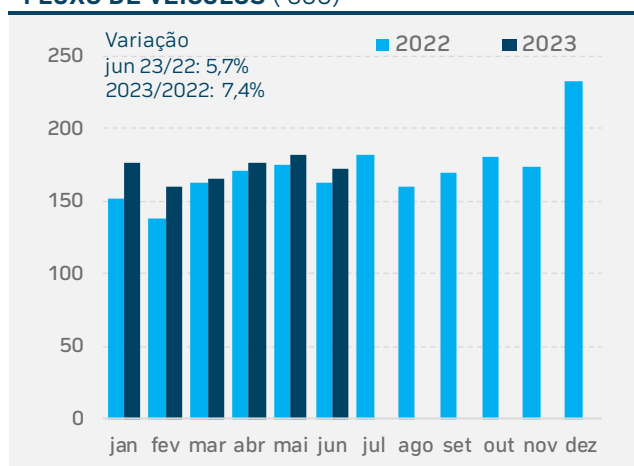
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.162.955	2.253.493	-4%	14.387.680	13.404.926	7%
Aluguel complementar	155.648	168.559	-8%	1.194.208	1.256.374	-5%
Aluguel quiosques/stands	241.239	371.416	-35%	2.155.861	1.899.872	13%
Outras receitas	39.095	52.962	-26%	313.625	336.767	-7%
Receitas totais	2.598.938	2.846.429	-9%	18.051.375	16.897.939	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(419.901)	(556.170)	-25%	(929.711)	(814.158)	14%
Outras despesas	(309.835)	(332.172)	-7%	(2.429.838)	(1.950.713)	25%
Despesas totais	(729.736)	(888.342)	-18%	(3.359.549)	(2.764.871)	22%
Resultado operacional (NOI)	1.869.202	1.958.087	-5%	14.691.826	14.133.068	4%
Resultado estacionamento	952.389	880.166	8%	5.693.656	4.667.219	22%
NOI + estacionamento	2.821.591	2.838.252	-1%	20.385.482	18.800.287	8%
Benfeitorias	-	(13.872)	-100%	(36.776)	(69.458)	-47%
Resultado não operacional	11.544	3.123	270%	107.834	(20.896)	-
Fluxo de caixa total	2.833.135	2.827.503	0%	20.456.540	18.709.934	9%

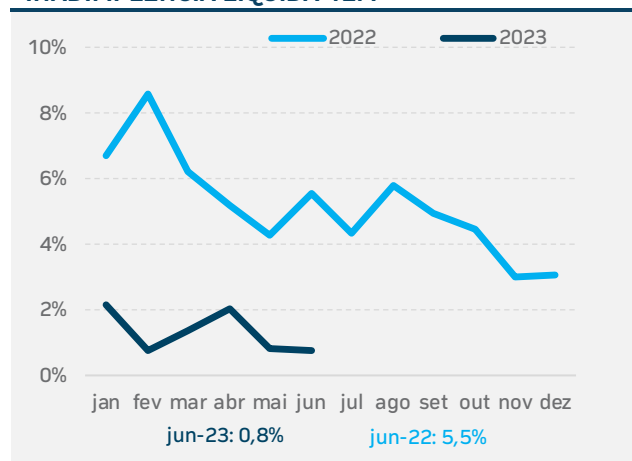
VENDAS (R\$ MM)



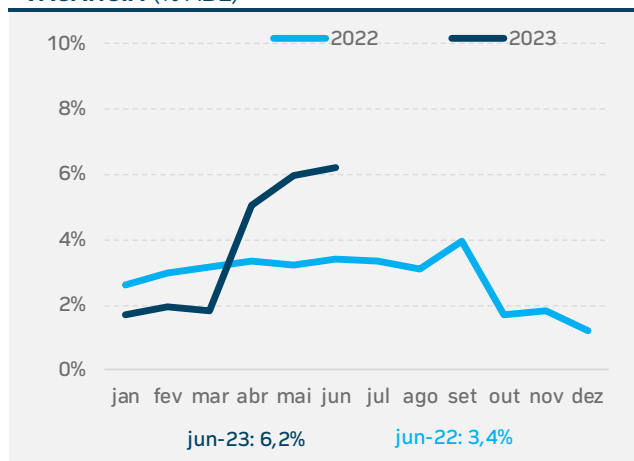
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLALOBOS (6% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Ellus (100 m²) e Eliah (77 m²), e, entrada da Corsage (76 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	28,3 mil m ²	219	2000	Aliansce Sonae + brMalls

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

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

www.shoppingvillalobos.com.br

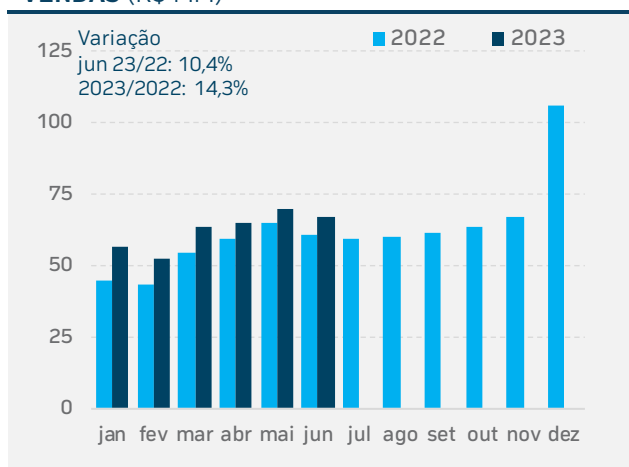


Fotos: Maurício Moreno.

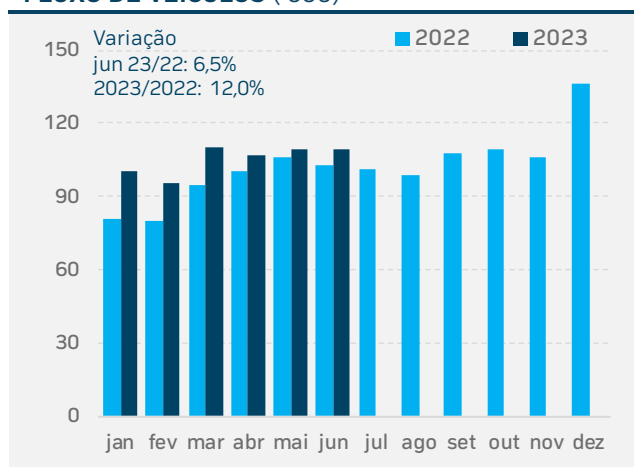
SHOPPING VILLALOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.019.700	4.071.734	-1%	27.070.593	23.976.946	13%
Aluguel complementar	391.629	499.259	-22%	2.644.341	2.700.619	-2%
Aluguel quiosques/stands	887.123	418.063	112%	4.583.381	3.436.582	33%
Outras receitas	71.553	144.191	-50%	610.236	438.314	39%
Receitas totais	5.370.005	5.133.246	5%	34.908.551	30.552.461	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(264.014)	(179.184)	47%	(805.113)	(2.908.102)	-72%
Outras despesas	(681.059)	(498.411)	37%	(4.459.088)	(2.480.230)	80%
Despesas totais	(945.074)	(677.595)	39%	(5.264.200)	(5.388.332)	-2%
Resultado operacional (NOI)	4.424.931	4.455.652	-1%	29.644.351	25.164.129	18%
Resultado estacionamento	1.155.719	1.286.258	-10%	7.421.987	6.841.658	8%
NOI + estacionamento	5.580.651	5.741.909	-3%	37.066.338	32.005.787	16%
Benfeitorias	(1.003.304)	(1.038.306)	-3%	(8.233.955)	(5.907.378)	39%
Resultado não operacional	(74.740)	60.903	-	(11.715)	512.258	-
Fluxo de caixa total	4.502.607	4.764.507	-5%	28.820.667	26.610.667	8%

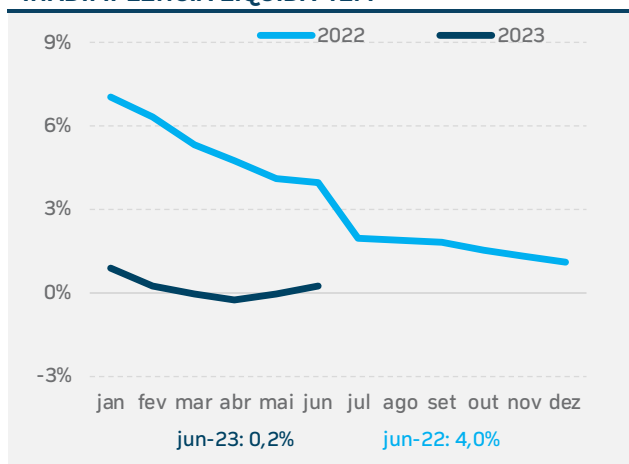
VENDAS (R\$ MM)



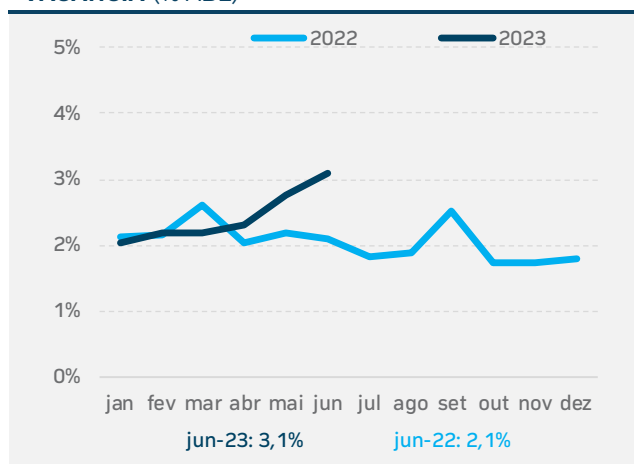
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição e vem sendo destaque desde 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos, inclusive em relação ao período pré pandemia. O Outlet segue sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo.

Movimentações comerciais: saída da Ivan Pons (104 m²). Adicionalmente, informamos que dois contratos foram assinados num total de 428m², que deverá a vacância outlet de 4,7% para 2,6% nos próximos meses.

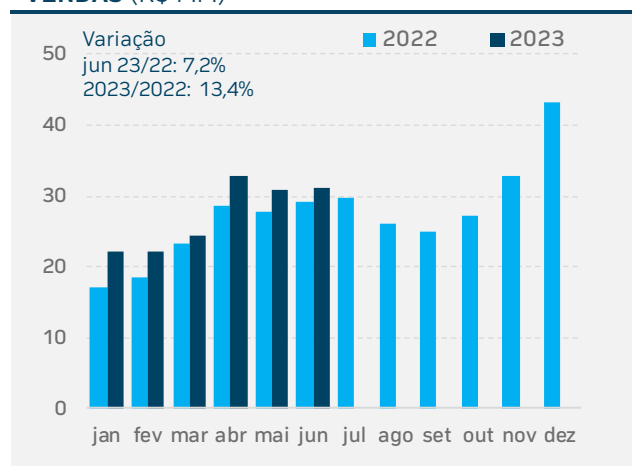
PARTICIPAÇÃO 49%	ABL TOTAL 20,1 mil m ²	OPERAÇÕES 92	INAUGURAÇÃO 2013	OPERADOR Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Adidas, Puma, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



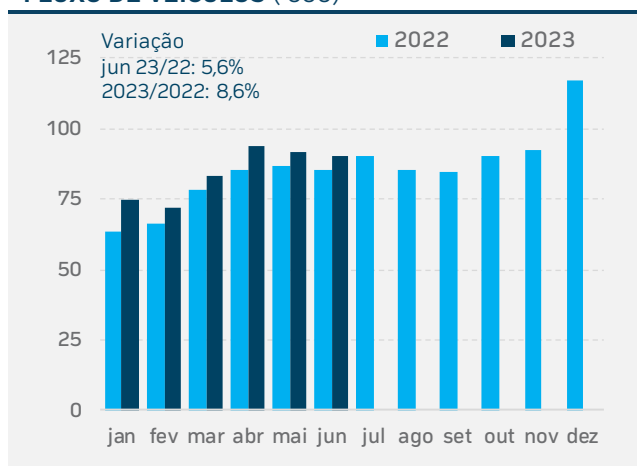
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.098.217	1.026.118	7%	7.106.388	5.872.473	21%
Aluguel complementar	473.261	436.018	9%	2.508.549	2.244.947	12%
Aluguel quiosques/stands	136.204	84.250	62%	697.021	461.027	51%
Outras receitas	8.166	4.043	102%	66.025	53.588	23%
Receitas totais	1.715.848	1.550.429	11%	10.377.983	8.632.035	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(121.209)	(30.557)	297%	(680.733)	(262.095)	160%
Outras despesas	(226.930)	(110.196)	106%	(842.883)	(638.778)	32%
Despesas totais	(348.139)	(140.753)	147%	(1.523.616)	(900.873)	69%
Resultado operacional (NOI)	1.367.709	1.409.676	-3%	8.854.367	7.731.163	15%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.367.709	1.409.676	-3%	8.854.367	7.731.163	15%
Benfeitorias	(165.180)	(6.611)	2399%	(827.372)	(96.807)	755%
Resultado não operacional	4.309	3.667	18%	21.627	15.883	36%
Fluxo de caixa total	1.206.838	1.406.732	-14%	8.048.622	7.650.239	5%

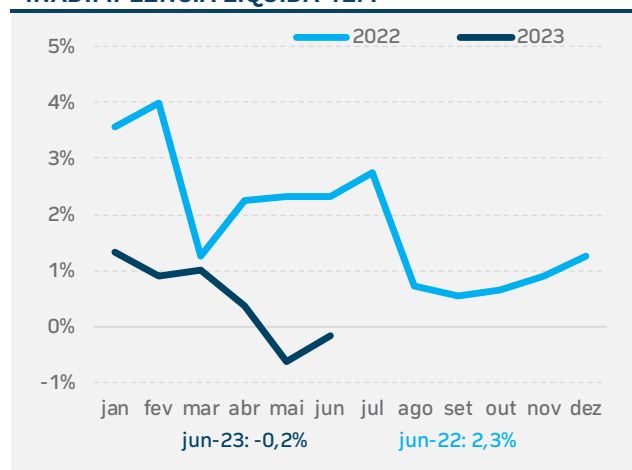
VENDAS (R\$ MM)



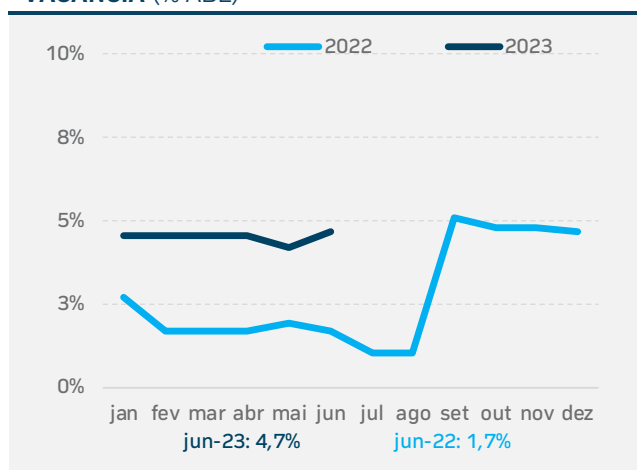
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo e tornou-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes. O shopping vem se destacando no portfólio nos últimos anos, com indicadores operacionais superando números do período pré pandemia.

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

Movimentações comerciais: saída da Marisa e entrada imediata da Caedu em um espaço de 1,5 mil m².

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m ²	137	2009	AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br

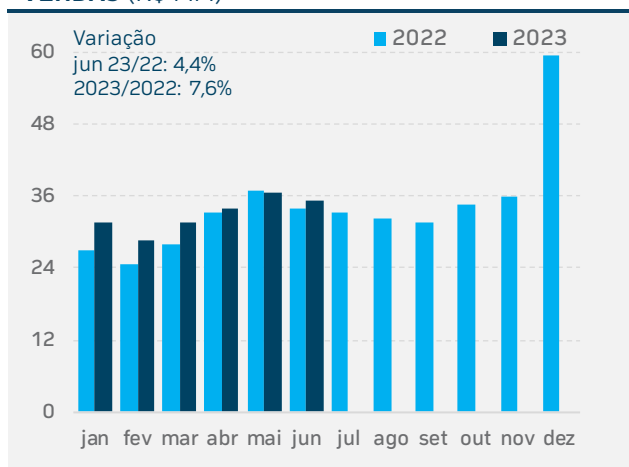


Fotos: Maurício Moreno.

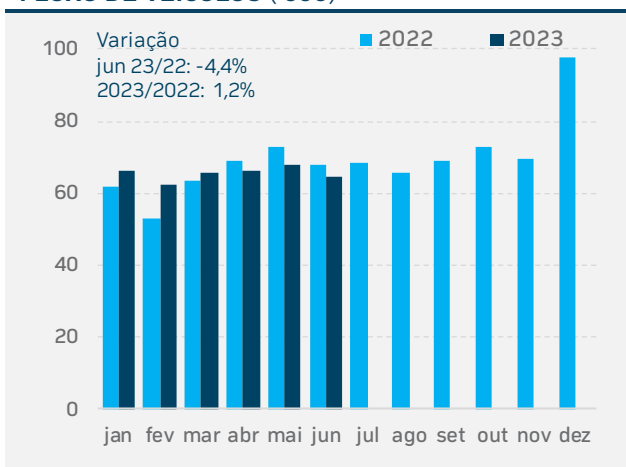
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.044.079	1.957.608	4%	13.645.149	12.719.597	7%
Aluguel complementar	97.524	113.249	-14%	588.543	624.127	-6%
Aluguel quiosques/stands	315.838	370.722	-15%	2.168.846	2.308.451	-6%
Outras receitas	70.271	20.974	235%	270.013	1.878.467	-86%
Receitas totais	2.527.712	2.462.553	3%	16.672.550	17.530.642	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.106)	(73.969)	-12%	(321.208)	(449.569)	-29%
Outras despesas	(137.310)	(159.388)	-14%	(1.172.360)	(1.539.504)	-24%
Despesas totais	(202.416)	(233.357)	-13%	(1.493.568)	(1.989.074)	-25%
Resultado operacional (NOI)	2.325.296	2.229.196	4%	15.178.982	15.541.568	-2%
Resultado estacionamento	420.844	338.860	24%	2.340.671	1.773.910	32%
NOI + estacionamento	2.746.140	2.568.057	7%	17.519.653	17.315.478	1%
Benfeitorias	-	(62.040)	-100%	-	(2.787.281)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.746.140	2.506.016	10%	17.519.653	14.528.197	21%

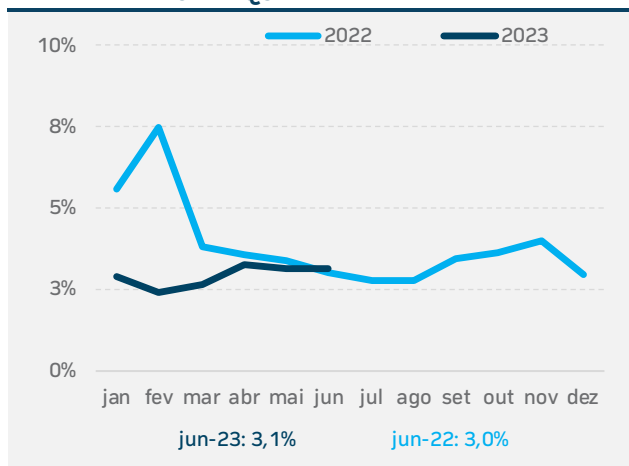
VENDAS (R\$ MM)



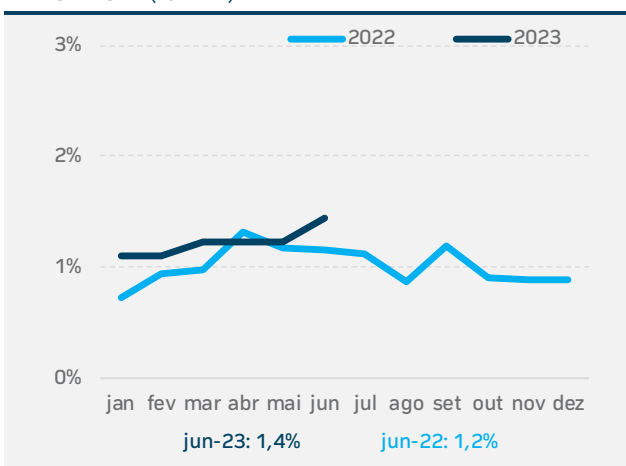
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Localizado no coração da Zona Norte, com grande influência econômica e cultural o Santana Parque Shopping reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços.

Movimentações comerciais: saídas da Kidstok (43 m²) e Hope (36 m²).

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

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

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

www.santanaparqueshopping.com.br

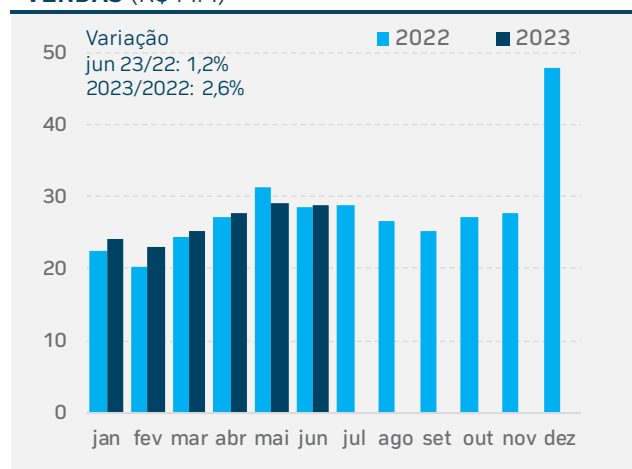


Fotos: Maurício Moreno.

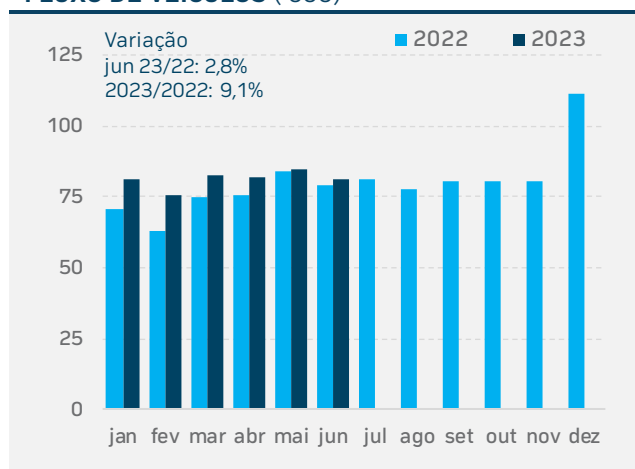
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.644.513	1.569.898	5%	10.173.837	8.903.902	14%
Aluguel complementar	176.808	176.900	0%	1.134.608	1.209.718	-6%
Aluguel quiosques/stands	344.566	423.128	-19%	2.102.568	2.564.812	-18%
Outras receitas	1.033	1.893	-45%	20.076	993.969	-98%
Receitas totais	2.166.919	2.171.819	0%	13.431.089	13.672.400	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(384.100)	(415.033)	-7%	(2.029.442)	(1.835.693)	11%
Outras despesas	(350.480)	(166.246)	111%	(2.072.197)	(1.599.329)	30%
Despesas totais	(734.580)	(581.279)	26%	(4.101.639)	(3.435.022)	19%
Resultado operacional (NOI)	1.432.339	1.590.540	-10%	9.329.450	10.237.379	-9%
Resultado estacionamento	550.075	531.544	3%	3.956.573	3.307.826	20%
NOI + estacionamento	1.982.414	2.122.084	-7%	13.286.023	13.545.205	-2%
Benfeitorias	(190.194)	(180.854)	5%	(584.912)	(765.700)	-24%
Resultado não operacional	(139.170)	-	-	(393.875)	(479.259)	-18%
Fluxo de caixa total	1.653.050	1.941.230	-15%	12.307.236	12.300.246	0%

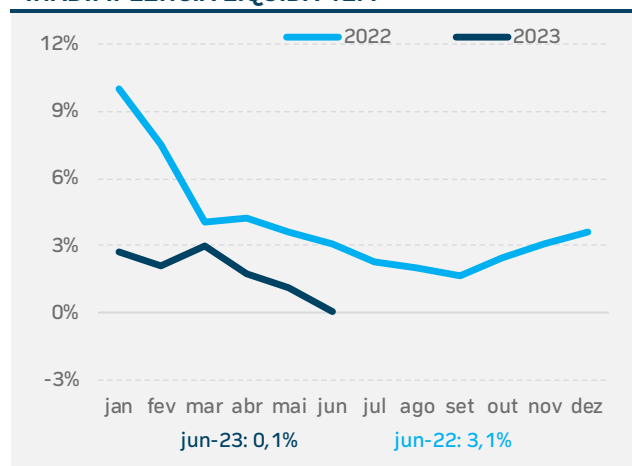
VENDAS (R\$ MM)



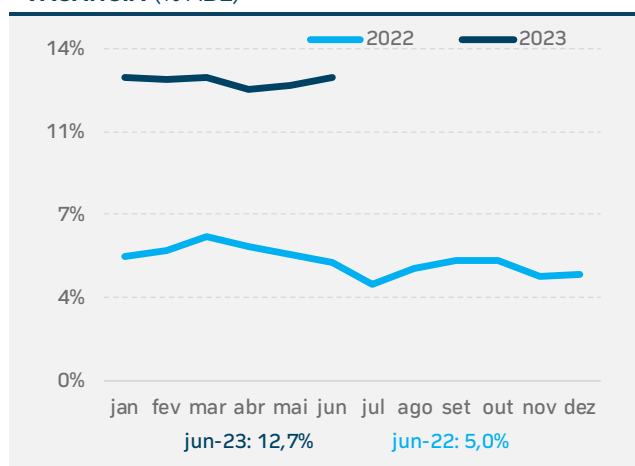
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade.

Movimentações comerciais: saídas da Drograria Sta. Suzana (77 m²) e Loja Fernanda Chantre (32 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
15%	24,5 mil m ²	134	2000	HBR Realty

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

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

www.suzanoshopping.com.br

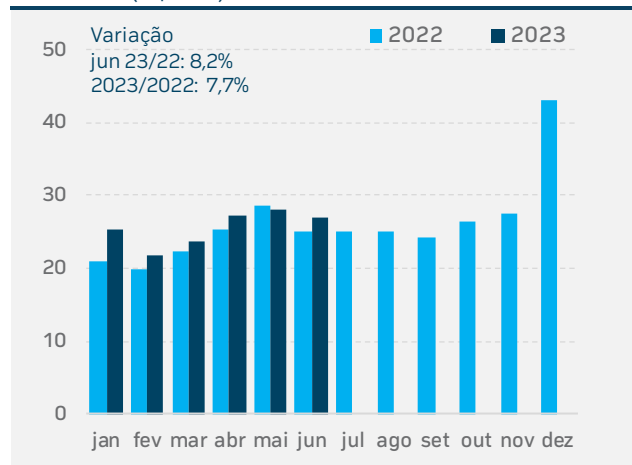


Fotos 2 a 5: Maurício Moreno

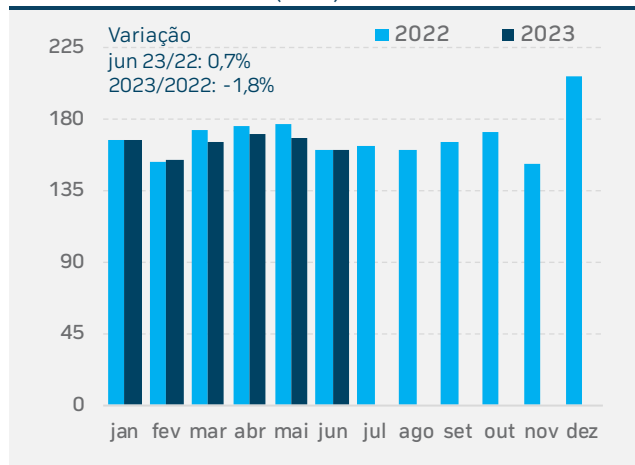
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Varição vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.514.380	1.542.995	-2%	9.489.547	8.860.564	7%
Aluguel complementar	167.334	131.463	27%	930.633	677.017	37%
Aluguel quiosques/stands	345.300	343.264	1%	1.742.622	1.921.600	-9%
Outras receitas	104.908	153.417	-32%	621.016	912.679	-32%
Receitas totais	2.131.922	2.171.140	-2%	12.783.818	12.371.861	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	2.920	50.491	-94%	69.834	276.802	-75%
Outras despesas	(211.041)	(165.850)	27%	(1.320.208)	(1.103.310)	20%
Despesas totais	(208.122)	(115.360)	80%	(1.250.374)	(826.508)	51%
Resultado operacional (NOI)	1.923.800	2.055.780	-6%	11.533.443	11.545.353	0%
Resultado estacionamento	442.004	366.887	20%	2.438.593	2.444.927	0%
NOI + estacionamento	2.365.804	2.422.667	-2%	13.972.037	13.990.280	0%
Benfeitorias	(802.263)	(242.525)	231%	(6.194.747)	(1.671.491)	271%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.563.542	2.180.142	-28%	7.777.290	12.318.789	-37%

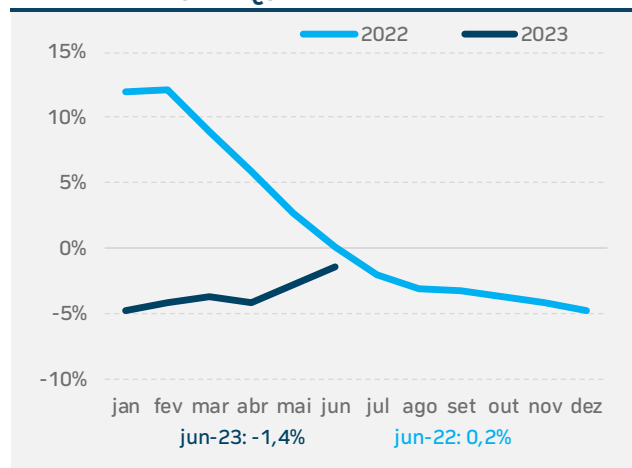
VENDAS (R\$ MM)



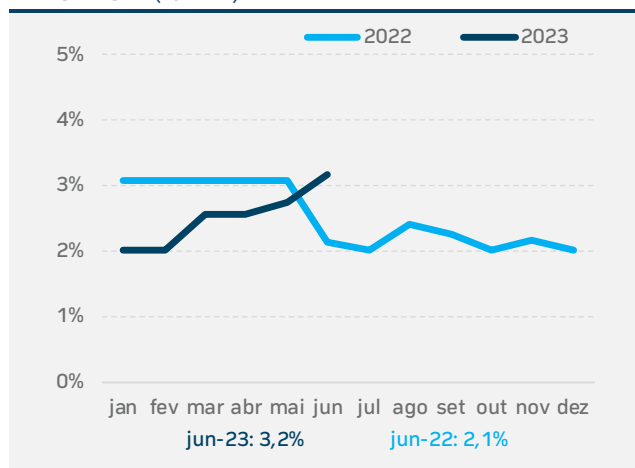
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá.

Movimentações comerciais: Assinado contrato para entrada de 3 operações em uma nova área gourmet de 600m². Os nomes dos restaurantes serão divulgados em breve.

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

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

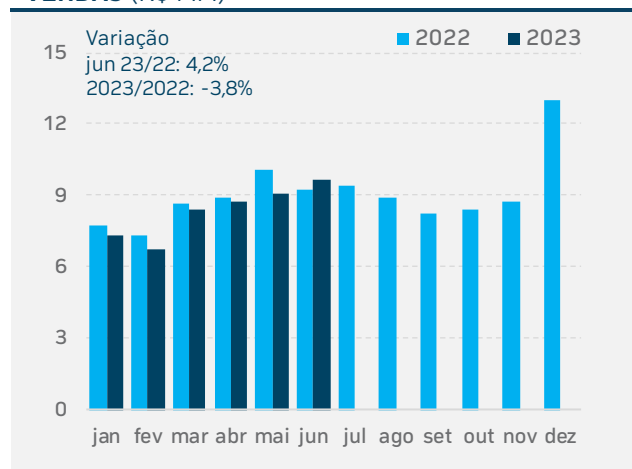
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



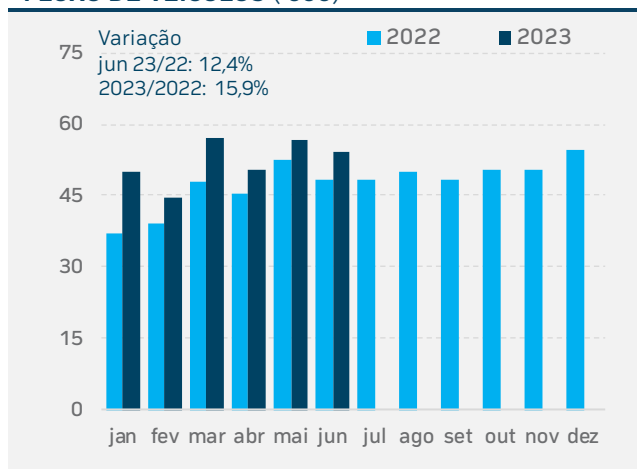
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (1% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	185.977	371.448	-50%	1.718.278	1.745.148	-2%
Aluguel complementar	119.091	108.791	9%	531.862	501.461	6%
Aluguel quiosques/stands	62.385	33.764	85%	483.924	238.718	103%
Outras receitas	47	824	-94%	8.660	3.530	145%
Receitas totais	367.500	514.828	-29%	2.742.724	2.488.857	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(800.387)	(746.733)	7%	(4.411.170)	(4.293.914)	3%
Outras despesas	(38.085)	(33.227)	15%	(250.656)	(181.506)	38%
Despesas totais	(838.472)	(779.961)	8%	(4.661.826)	(4.475.420)	4%
Resultado operacional (NOI)	(470.972)	(265.133)	78%	(1.919.102)	(1.986.563)	-3%
Resultado estacionamento	2.108	2.009	5%	12.005	9.669	24%
NOI + estacionamento	(468.864)	(263.124)	78%	(1.907.097)	(1.976.894)	-4%
Benfeitorias	(548.292)	-	-	(663.648)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	(81.692)	(12.867)	535%
Fluxo de caixa total	(1.017.156)	(263.124)	287%	(2.652.437)	(1.989.760)	33%

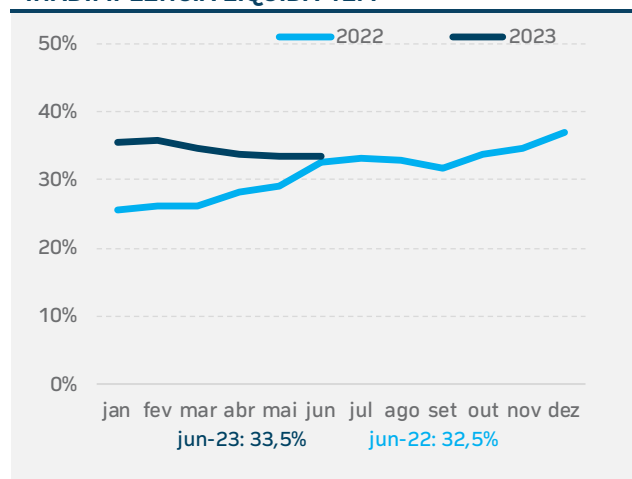
VENDAS (R\$ MM)



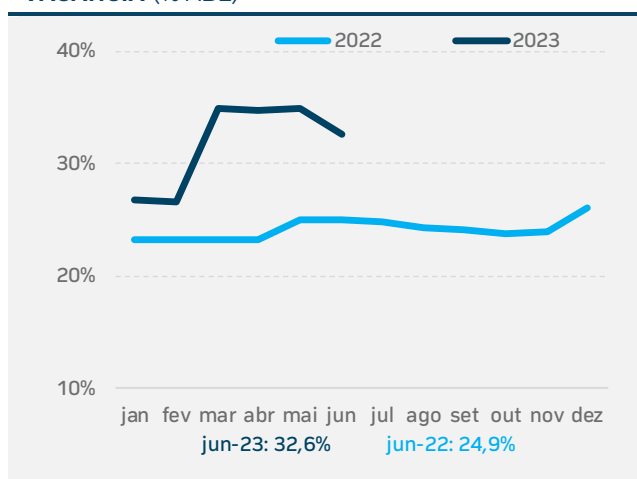
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Recentemente o shopping passou por uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

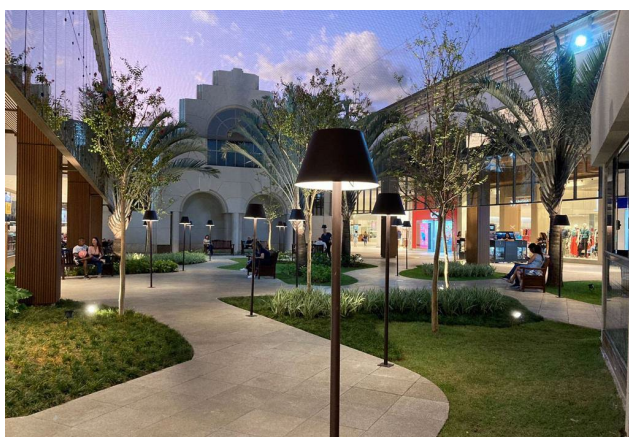
Movimentações comerciais: saída da Botoclinic (50 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
0,4%	18,7 mil m ²	100	1993	Aliansce Sonae + brMalls

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

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

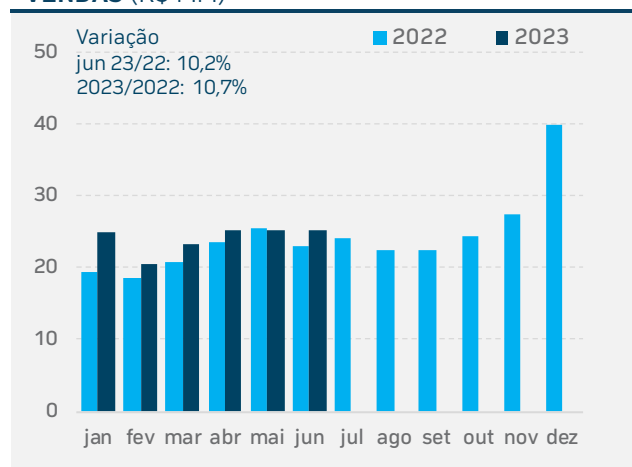
www.francashopping.com.br



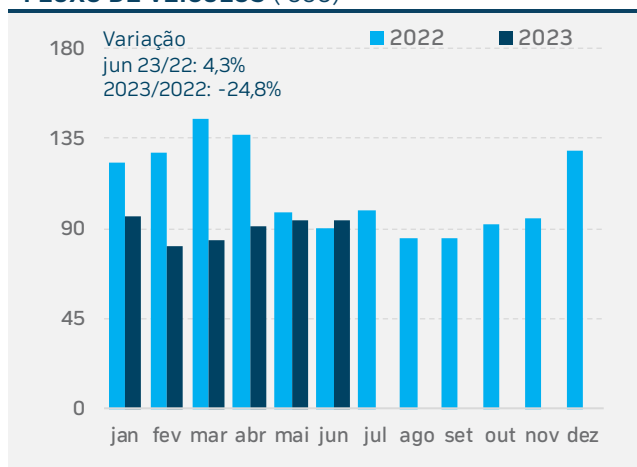
FRANCA SHOPPING (0,03% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado jun-23	Realizado jun-22	Variação vs. jun-22	Acum. jun-23	Acum. jun-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.099.326	952.291	15%	7.088.759	6.650.400	7%
Aluguel complementar	256.361	137.359	87%	1.260.294	756.549	67%
Aluguel quiosques/stands	231.992	202.253	15%	1.447.490	460.319	214%
Outras receitas	5.924	-	-	115.969	306.750	-
Receitas totais	1.593.602	1.291.902	23%	9.912.512	8.174.019	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.628)	-	-	(48.931)	(11.835)	313%
Outras despesas	(277.926)	(190.510)	46%	(1.393.540)	(1.326.177)	5%
Despesas totais	(279.554)	(190.510)	47%	(1.442.471)	(1.338.012)	8%
Resultado operacional (NOI)	1.314.049	1.101.393	19%	8.470.041	6.836.007	24%
Resultado estacionamento	442.507	518.276	-15%	1.966.073	531.589	270%
NOI + estacionamento	1.756.556	1.619.669	8%	10.436.114	7.367.596	42%
Benfeitorias	(954.180)	(2.751.426)	-65%	(2.736.138)	(12.507.129)	-78%
Resultado não operacional	(215.404)	-	-	(235.921)	-	-
Fluxo de caixa total	586.972	(1.131.757)	-	7.464.055	(5.139.533)	-

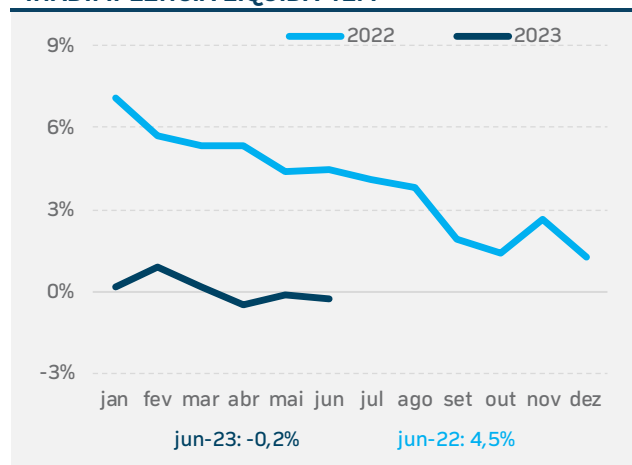
VENDAS (R\$ MM)



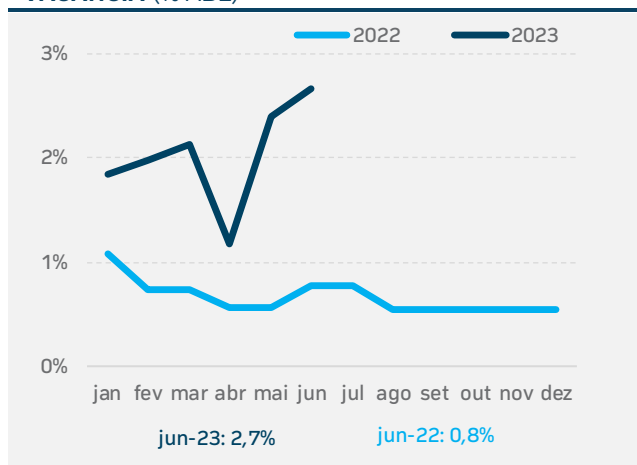
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII HPDP11)

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

Em 17 de julho de 2023 a Hedge DTVM, administradora do HPDP11, anunciou o encerramento da 3ª emissão de cotas, com montante total captado de R\$ 28,1 milhões. Os recursos serão destinados aos investimentos esperados para os anos de 2023 a 2025, necessários para manutenção do imóvel, bem como no projeto de revitalização atualmente em curso. O projeto deverá trazer uma rentabilidade real de 11,4% ao ano sobre o capital investido após sua maturação, esperada para o 3º ano.

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
10,3%	126,5 mil m ²	387	2002	Aliansce Sonae + brMalls

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

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



Fotos 1, 2 e 3: Maurício Moreno.

FLORIPA SHOPPING (4% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FLRP11)

Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital, que liga o Centro ao Norte da Ilha.

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

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

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

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

www.floripashopping.com.br



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

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

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
7,4%	69,5 mil m ²	284	1997	SYN

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

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

www.grandplazashopping.com.br



VIA PARQUE SHOPPING (2% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII FVPQ11)

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

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

Principais Operações: Renner, C&C, Qualistage, Kinoplex e Rio Decor

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[Informe Mensal](#)

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



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

hedgeinvest.com.br