

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11



ABRIL DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO E INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
SHOPPING PENHA	15
SHOPPING WEST PLAZA	17
MOOCA PLAZA SHOPPING	19
TIVOLI SHOPPING CENTER	21
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING	23
SHOPPING VILLA LOBOS	25
I FASHION OUTLET	27
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA	29
SANTANA PARQUE SHOPPING	31
SUZANO SHOPPING	33
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER	35
FRANCA SHOPPING	37
SHOPPING PARQUE D. PEDRO	39
SHOPPING JARDIM SUL	40
FLORIPA SHOPPING	41
GRAND PLAZA SHOPPING	42
VIA PARQUE SHOPPING	43
GLOSSÁRIO	44
DOCUMENTOS	45



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 218,92	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 2006
COTA DE MERCADO R\$ 197,50	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 1,98 bi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 10.000.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas
QUANTIDADE DE COTISTAS 89.911	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 182,7 mil m²	OFERTAS CONCLUÍDAS Oito emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO HGBS11
	TIPO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Shoppings
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / Administradoras dos shoppings / Economática; Data base das informações: 28/04/2023.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril podemos dizer que os mercados tiveram um mês de reversão do quadro que vínhamos assistindo no primeiro trimestre, especialmente em relação ao mês de março. Parece que finalmente os ambientes, político e econômico começam a se desenhar com mais clareza, fazendo com que as expectativas dos agentes financeiros se tornem mais assertivas e próximas da performance esperada em relação à sucessão de fatos que têm se configurado.

A maior reação veio do IFIX com alta no mês de 3,52%, passando a acumular uma perda de apenas 0,31% no ano. O IBOVESPA também teve um comportamento positivo, subindo 2,50% em abril e acumulando uma queda de 4,83% no ano. O mercado de juros teve um pequeno fechamento de taxa nos vértices mais longos (jan/26 em diante), ficando praticamente inalterado nos vencimentos mais curtos. O dólar sofreu desvalorização de 1,62% em relação ao real e acumula queda de 5,55% em 2023.

A mudança de humor já veio com o anúncio do IPCA de março que recuou de 0,84% em fevereiro para 0,71%. Esse resultado era praticamente o piso das expectativas de mercado e trouxe a inflação acumulada em doze meses, de 5,60% em fevereiro, para 4,65% em março, ou seja, pela primeira vez desde fevereiro de 2021 a inflação ficou dentro do teto de tolerância da meta de inflação para 2023 que é de 4,75%. Na sequência tivemos a entrega do projeto do novo arcabouço fiscal para o Congresso. Como anunciado no fim de março, o texto prevê aumento de gastos em até 70% da variação das receitas do ano anterior, mas com crescimento real limitado entre 0,60% e 2,50%. Outros pontos relevantes do projeto de lei complementar são a fixação de um intervalo para a meta do resultado primário, prevendo um resultado ao redor de 1% de superávit primário para 2026, último ano de mandato do presidente Lula, com a ressalva que existirá um intervalo de tolerância de 0,25%. Existem várias críticas ao projeto do governo, principalmente por haver uma dependência grande de um aumento significativo de arrecadação para que a linha proposta se verifique, mas não resta dúvida que existe um movimento em direção a alguma disciplina fiscal. Não estamos tratando de um novo teto de gastos, mas sim da construção de um conjunto de regras que buscam colocar o governo dentro de um regime fiscal pré-determinado. A verdade é que o desafio de se arrecadar mais de R\$150 bilhões adicionais em 2023 para zerar o déficit primário é gigantesco, principalmente sem aumento de impostos, mas o governo deve conseguir nos Tribunais Superiores a exclusão dos benefícios relacionados ao ICMS da base de cálculo para a tributação federal (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSSLL) e com isso mostra ser realmente possível buscar recursos através da reoneração de certos setores da economia, como previsto. Portanto, pode ser que o novo arcabouço fiscal não consiga estabilizar em um primeiro momento a relação dívida/PIB, mas sem dúvidas deve contribuir para mantê-la sob controle.

Tivemos notícias positivas vindas da reunião do COPOM, que apesar da manutenção da taxa SELIC em 13,75%, adotou uma retórica mais amena, reconhecendo que existe algum esforço fiscal do governo e até elogiando alguns pontos da PEC. Da mesma forma, a reunião do FED, Banco Central americano, terminou com mais um aumento de 0,25% na taxa de juros dos EUA, mas sinalizou que devemos ter uma pausa a partir de agora para avaliação da reação da inflação americana ao forte aumento de juros promovido até aqui. Com isso o juro real brasileiro vai se mantendo bem acima das principais economias do mundo, abrindo espaço para o início de um ciclo de corte de juros pelo Banco Central do Brasil. Contribuem para a nossa visão em relação à necessidade de iniciarmos um período de relaxamento monetário promovido pelo Banco Central o fato de as *commodities* terem iniciado um ciclo de baixa, com queda expressiva de preços de grãos e carnes, por exemplo, além do petróleo que caiu em abril apesar do corte de produção patrocinado pela OPEP no início do mês passado. Reconhecemos que a inflação de serviços ainda se mantém resiliente, mas o impacto da atual taxa de juros já se manifesta e desacelera diversos setores da economia, como a indústria por exemplo.

Nossa leitura é que estamos em um momento de reversão dos principais indicadores e mercados. O comportamento em abril foi apenas o início de uma nova realidade que se avizinha. Devemos ter uma sequência de eventos que nos levará ao início dos cortes de juros já na reunião de agosto do COPOM. Em maio, devemos ter a aprovação pela Câmara do projeto de lei complementar do novo arcabouço fiscal. Em junho teremos a aprovação dessa lei no Senado Federal e, provavelmente, o Conselho Monetário Nacional deve decidir por uma revisão das metas de inflação para 2024 e 2025 e pelo estabelecimento da meta para 2026. Cabe aqui uma reflexão: o regime de metas de inflação teve início em 1999; nesses 24 anos tivemos a inflação efetiva do ano calendário abaixo de 4,00% apenas três vezes, em 2006 (3,14%), 2017 (2,95%) e 2018 (3,75%), sendo que a forte



recessão do período 2014 a 2016 impactou definitivamente a inflação de 2017 e 2018. Indo adiante nessa análise, o intervalo da meta, hoje em 1,50% foi de 2% em 15 anos e de 2,50% em três anos, por fim, a meta de 2024 foi definida em junho de 2021, portanto sob forte impacto da pandemia e antes da volta das tensões geopolíticas que vivemos hoje e que, sem dúvida, afetam preços, devido a um maior protecionismo e interrupção de cadeias produtivas. Por último, para não nos alongarmos muito, temos que lembrar que a economia brasileira é uma das mais indexadas do mundo, sendo que salários e aluguéis têm reajustes quase automáticos pela inflação passada, o que sempre dificulta a queda dos preços captada pelos índices de inflação. Nossa expectativa é que tenhamos a meta de 2024 alterada para algo ao redor de 4,0%, tornando necessário o início imediato do corte de juros. Alguns estudos nos mostram que a manutenção dos juros no patamar de 13,75% até o fim de 2024 nos levaria a uma inflação muito próxima ou até abaixo dos 3,0%, meta atual para 2024. Já na hipótese de seguirmos um ritmo de cortes semelhante àquele previsto na pesquisa FOCUS do BACEN teríamos uma inflação ao redor de 3,75%. A verdade é que o ganho em termos de melhora no índice de inflação é mínimo e a contrapartida desse cenário deve ser assistirmos um quadro recessivo se instalando e agravando uma situação que já não está boa, como indicam dados recentes, como aqueles que mostram que hoje o país já vive um momento de inadimplência recorde com 43,40% dos brasileiros com mais de 18 anos tendo deixado de pagar dívidas. Não podemos descartar também um aumento da banda ou ainda a flexibilização do prazo da meta para um período diferente do ano calendário. Se precisamos de um aumento de arrecadação para cumprir as metas previstas pela PEC do arcabouço, seguramente não será promovendo uma recessão que conseguiremos esse resultado. Gostaríamos de trazer aqui ([link](#)) a opinião do ilustre economista Fábio Giambiagi, em artigo publicado em 05 de maio passado no jornal O Estado de São Paulo, que nos traz uma visão muito rica sobre esse assunto para dividir com vocês.

Finalizando, acreditamos que os mercados de renda variável terão um comportamento bastante positivo ao longo dos próximos meses e que assistiremos a uma queda da SELIC entre 175 e 225 bps até o final do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments



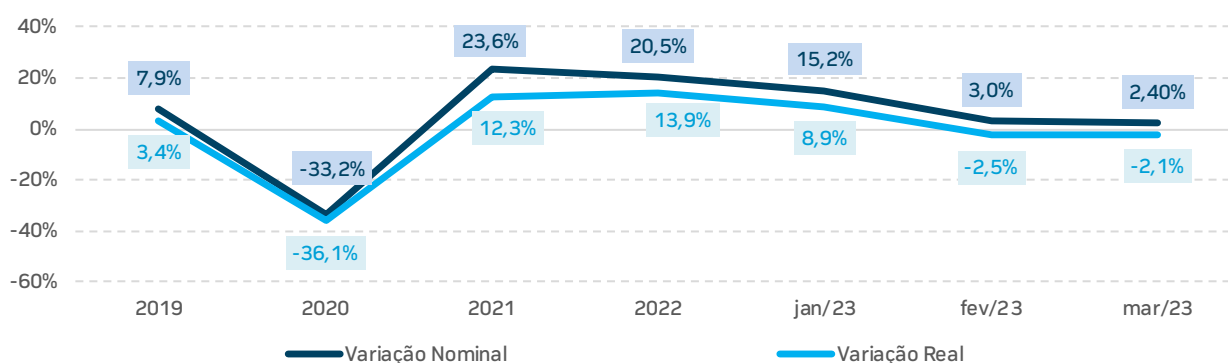
MERCADO DE SHOPPING CENTERS E HEDGE BRASIL SHOPPING

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em março, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 2,4% 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 2,1%.

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

Variação do faturamento do setor vs. ano anterior

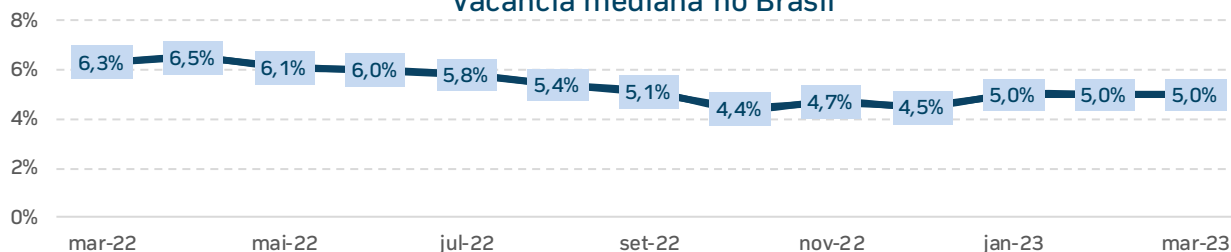


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Mar/23	5,0%	4,9%	3,1%	4,9%	5,4%
Fev/23	5,0%	5,3%	3,3%	4,7%	5,6%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

INDICADORES OPERACIONAIS

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

VENDAS: O portfólio do Fundo apresentou vendas/m² de R\$ 1.048 em março, o que representa um crescimento de 9,8%, considerando o portfólio atual vs. portfólio de março 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 7,9% em comparação ao mesmo mês de 2022.

VACÂNCIA: O Fundo encerrou março com 8,3% da ABL vaga vs. 8,1% em fevereiro. Os principais ofensores da vacância do Fundo são os shoppings Goiabeiras e West Plaza. Reforçamos que a Hedge vem trabalhando com cada administradora no desenvolvimento de planos de ações que deverão ser apresentados ao longo dos próximos meses.

NOI/M²: Em março, o NOI/m² do Fundo foi de R\$ 73,7 /m², um crescimento de 8,7% considerando portfólio atual vs. o portfólio de março de 2022. Os destaques do mês foram: Jardim Sul (60,9%), Outlet Novo Hamburgo (25,1%), Floripa (21,4%) e Villa Lobos (13,3%). Vale destacar que a performance do Jardim Sul se deu, principalmente, por uma base fraca de comparação. Excluindo este efeito, o crescimento do NOI/m² do Jardim Sul seria de 21,2% vs. março de 2022 e 19,1% no acumulado do ano até março. O efeito só afeta a comparação individual do Jardim Sul, visto que o ativo não compõe a base de cálculo do NOI/m² do Fundo de 2022.

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

Março - 2023					VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	% da Carteira	Part.	ABL (100%)	Vacância	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. mar/22	YTD vs. 2022.	R\$/m ²	R\$/m ² vs. mar/22	YTD vs. 2022
Penha	15%	88%	29.899	6,6%	1.343	5,5%	13,3%	83,4	10,7%	20,1%
West Plaza ²	12%	89%	36.780	15,0%	650	0,5%	9,1%	44,7	0,9%	5,8%
Pq D. Pedro ²	10%	10%	126.500	4,5%	1.190	10,4%	19,7%	121,3	12,6%	23,8%
Mooca	9%	20%	42.018	0,4%	1.649	13,4%	17,1%	132,4	5,2%	19,9%
Tivoli	9%	59%	25.821	0,3%	1.137	10,8%	17,3%	72,3	4,5%	10,5%
São Bernardo	8%	35%	42.859	1,8%	941	13,9%	18,2%	77,2	9,2%	18,4%
Villa Lobos	7%	15%	28.276	2,2%	2.237	17,1%	20,9%	174,2	13,3%	30,5%
IFONH	5%	49%	20.048	4,5%	1.214	4,6%	16,7%	70,7	25,1%	18,4%
Pr. da Moça	5%	23%	30.128	1,2%	1.043	11,4%	14,0%	89,0	-10,9% ³	-3,4% ³
Jardim Sul ²	4%	18%	28.747	1,2%	1.782	13,9%	16,5%	127,4	60,9%	27,7%
Floripa ²	4%	25%	47.968	2,9%	956 ⁴	4,2%	17,5%	54,8	21,4%	22,5%
Santana	3%	15%	26.565	12,8%	949	3,8%	8,0%	89,5	-21,3%	-6,9%
Suzano	2%	15%	24.465	2,6%	963	6,8%	12,7%	90,7	1,5%	7,2%
Goiabeiras	2%	54%	26.321	35,0%	320	-3,0%	-5,3%	-5,5	na	na
Franca	0%	0%	18.714	2,1%	1.247	12,3%	16,9%	87,6	26,6%	37,7%
HGBS^{1 5}	-	-	170.445	8,3%	1.048	9,8%	17,1%	73,7	8,7%	17,4%

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

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

³ Praça da Moça: Excluindo recebimentos não recorrentes da base, o crescimento seria de 3,1% no mês e 10,7% no ano.

⁴ Não considera ABL de lajes corporativas.

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

Fonte: Hedge, Administradoras.

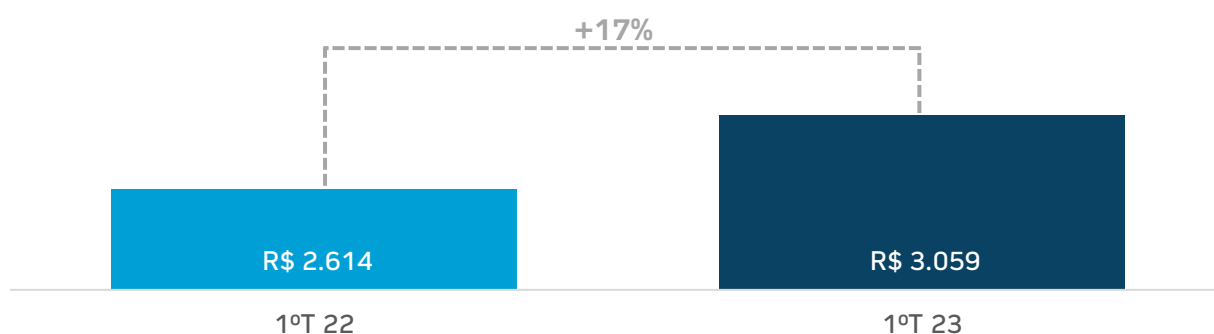


INDICADORES TRIMESTRAIS

Neste mês, trazemos os indicadores do portfólio referente ao primeiro trimestre de 2023.

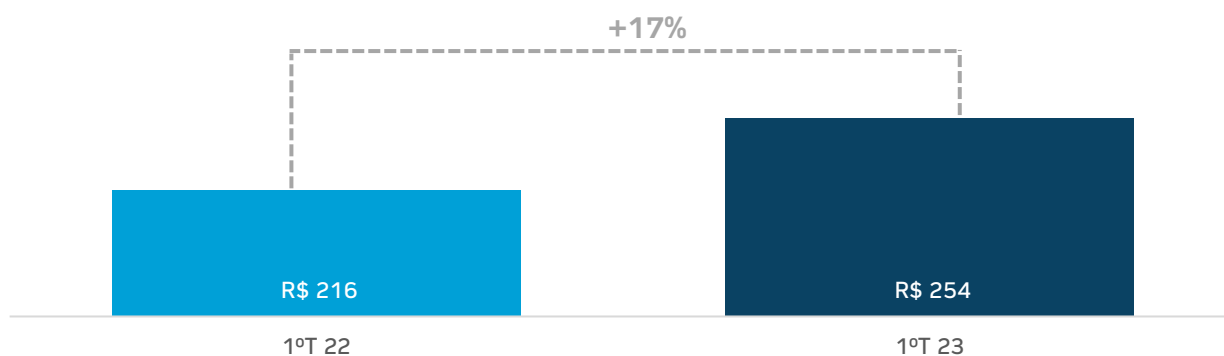
VENDAS / M²

O fundo apresentou vendas de R\$ 3.059/m² no primeiro trimestre de 2023, o que representa um crescimento de 17,1% em relação ao primeiro trimestre de 2022. Os principais destaques foram: Villa Lobos (+20,9%), Parque Dom Pedro (+19,7%), São Bernardo (+18,2%) e Floripa (+17,5%). Vale mencionar que no período foram incluídos na base dois imóveis e, se considerarmos o portfólio atual, observaríamos um crescimento de 14,7%.



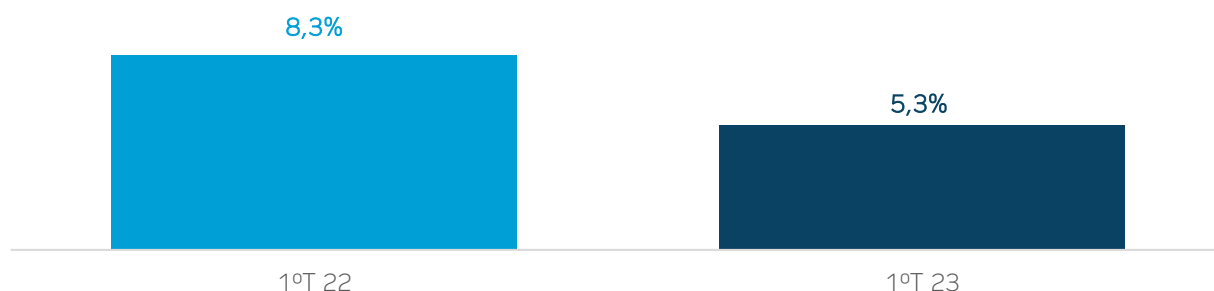
NOI / M²

O NOI/m² do portfólio do fundo ficou em R\$ 254/m² no primeiro trimestre de 2023, um aumento de 17,4% em relação ao mesmo período de 2022. Vale destacar, que excluindo da base valores não recorrentes recebido pelo Praça da Moça no 1ºT-22, teríamos um crescimento de 18,3% neste indicador vs. o apresentado no primeiro trimestre de 2022.



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA DO TRIMESTRE

Abaixo trazemos a inadimplência líquida do portfólio no primeiro trimestre, comparado ao realizado nos mesmos trimestres de 2022. Como é possível observar, no 1º trimestre de 2023, a inadimplência líquida ficou em 5,3%, abaixo do realizado no mesmo período de 2022.



Fonte: Hedge, Administradoras



AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO DE 40% DO SHOPPING JARDIM SUL

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

A aquisição foi aprovada pelo CADE no final de abril, sem nenhuma restrição*. Neste contexto, informamos que o processo segue conforme esperado, restando agora a etapa de diligência interna, condição necessária para a conclusão da operação.

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

* Conforme publicação no Diário Oficial da União, com prazo final para avocação pelo Tribunal do CADE até o dia 11/05.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,45 / cota como rendimento referente ao mês de abril de 2023, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2023, aos detentores de cotas em 28 de abril 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.

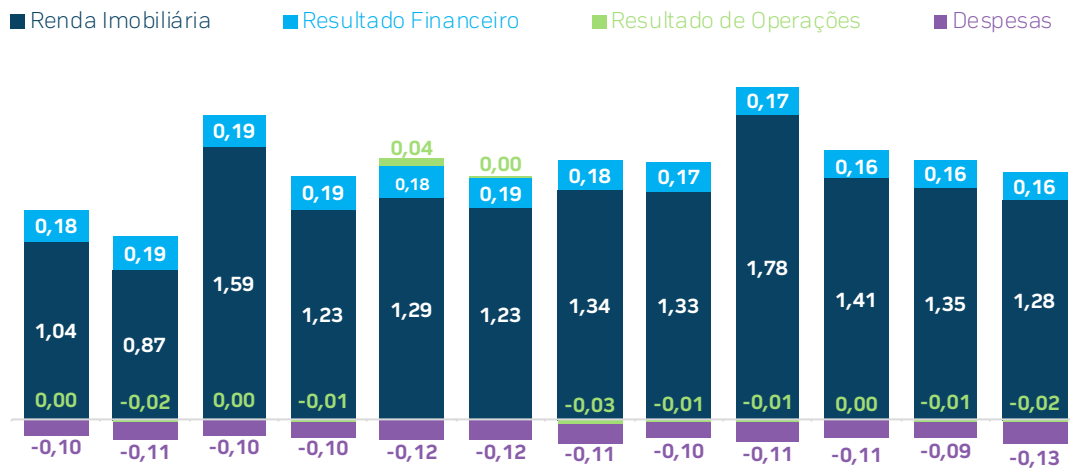
HGBS 11	abr-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	12.788.435	1,28	58.167.779	1,45
Imóveis	9.213.682	0,92	43.447.553	1,09
FIIs Estratégicos - Rendimento	3.574.752	0,36	14.720.227	0,37
Outras Receitas	1.587.557	0,16	6.522.545	0,16
FIIs Líquidos - Rendimento	1.282.678	0,13	5.281.349	0,13
CRI	212.645	0,02	858.613	0,02
LCI	-	-	-	-
Renda Fixa	92.234	0,01	382.583	0,01
Total de Despesas	(1.274.839)	(0,13)	(4.337.379)	(0,11)
Resultado Operacional	13.101.153	1,31	60.352.946	1,51
Lucro Operações	(172.821)	(0,02)	(442.879)	(0,01)
Imóveis	-	-	-	-
FIIs Estratégicos - Resultado com vendas	-	-	-	-
FIIs Líquidos - Resultado com vendas	(172.736)	(0,02)	(442.645)	(0,01)
IR Ganho FII	(85)	(0,00)	(234)	(0,00)
Resultado HGBS11	12.928.332	1,29	59.910.067	1,50
Rendimento HGBS11	14.500.000	1,45	56.500.000	1,41

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

Fonte: Hedge



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



	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	Média 12m
Resultado Total	1,13	0,95	1,68	1,31	1,40	1,30	1,37	1,39	1,82	1,46	1,41	1,29	1,38
Rendimento	1,25	1,40	1,30	1,30	1,35	1,35	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,45	1,37
Resultado Acumulado	1,62	1,17	1,55	1,57	1,62	1,57	1,54	1,54	1,96	2,02	2,03	1,88	-

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

Durante o ano de 2022, o rendimento mensal médio distribuído pelo Fundo foi de R\$ 1,28 / cota, de forma que, o patamar indicado de rendimento mensal médio para o ano de 2023 de R\$ 1,44 / cota, representa um crescimento de 12,5% em comparação ao que foi distribuído em 2022.

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\$ 197,50**.

Hedge Brasil Shopping FII	abr/23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	182,40	190,14	177,90	100,00
Renda Acumulada	0,77%	2,95%	9,08%	227,25%
Ganho de Capital Líquido	6,62%	3,10%	8,81%	78,00%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	7,42%	6,13%	18,69%	947,95%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	172,22%	20,33%	18,77%	15,43%
% CDI Líquido	951%	172%	166%	368%
Retorno Total Bruto	9,0%	6,8%	20,1%	324,8%
IFIX	3,5%	-0,3%	1,6%	185,8%¹
% IFIX	257%	-	1251%	132,0%²

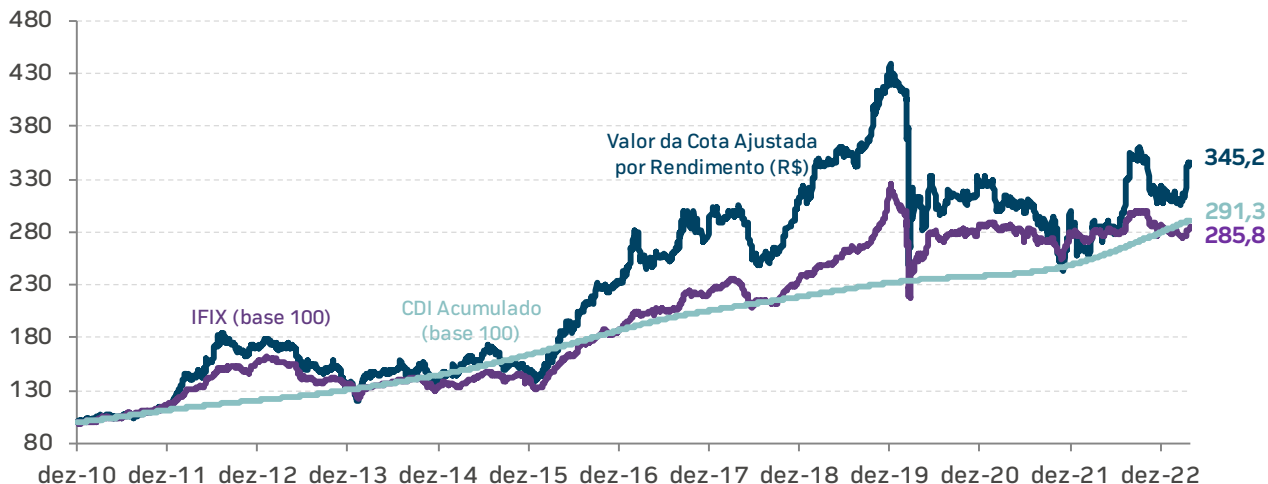
¹ Performance do IFIX desde sua criação em dez-2010

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



RENTABILIDADE ACUMULADA

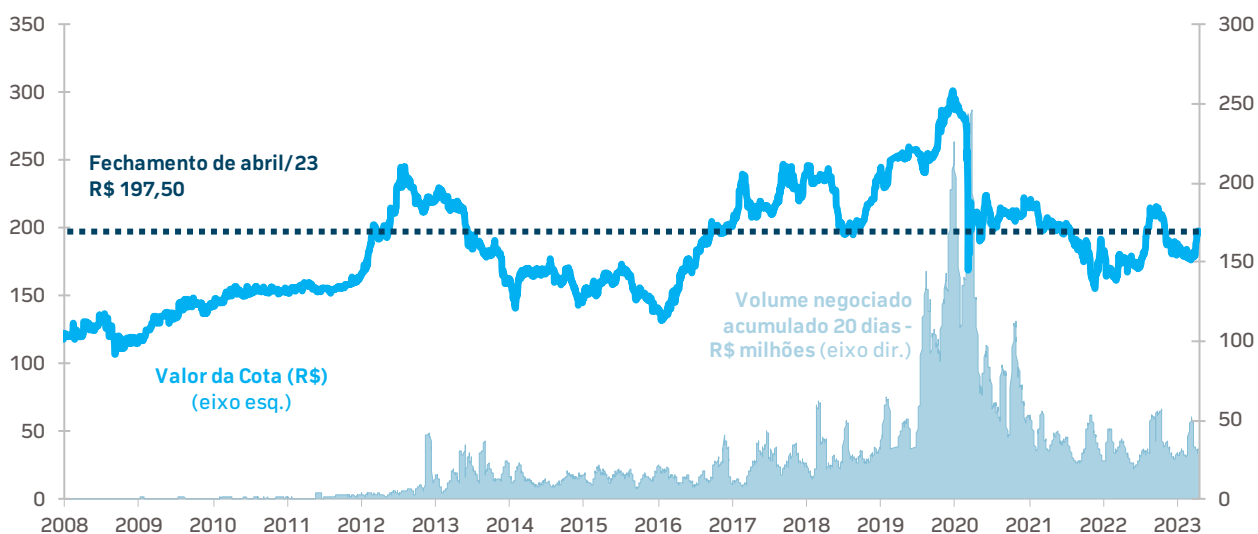
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em dezembro de 2010.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

Negociação B3	abr/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	29,6	141,7	429,9
Giro (em % do total de cotas)	1,6%	7,8%	22,6%



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

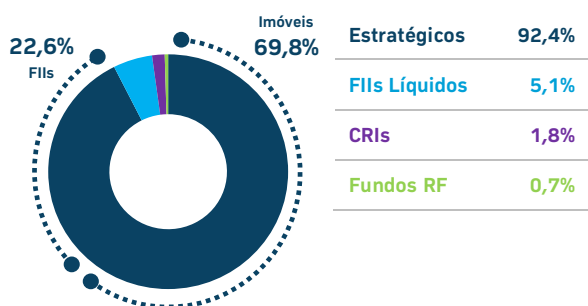
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

DIVERSIFICAÇÃO (% DA CARTEIRA)

92,4% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 7,6% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

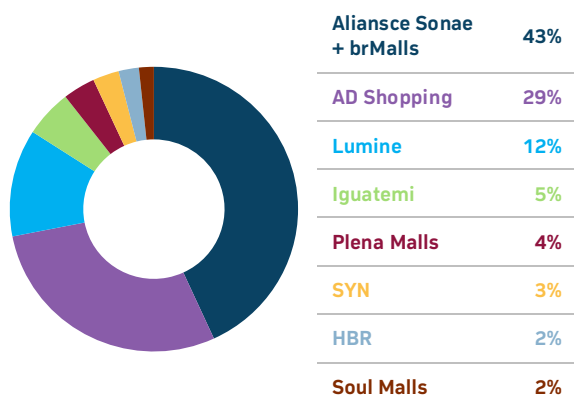
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS

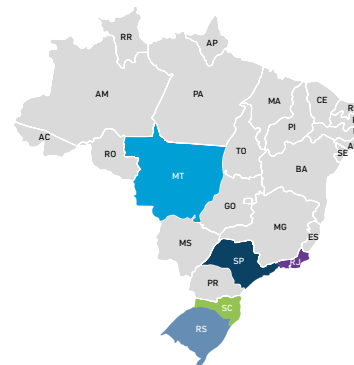


DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 87% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

São Paulo	87%
Rio Grande do Sul	5%
Santa Catarina	4%
Rio de Janeiro	2%
Mato Grosso	2%



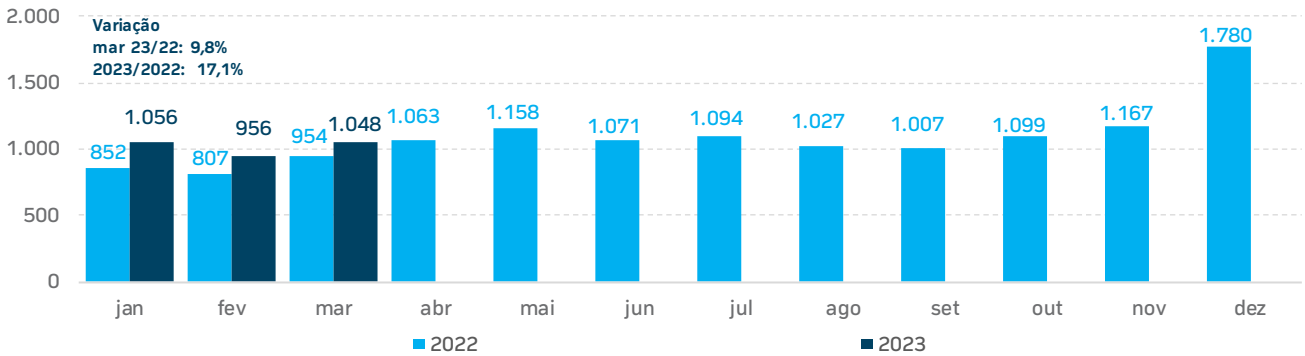
Fonte: Hedge

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

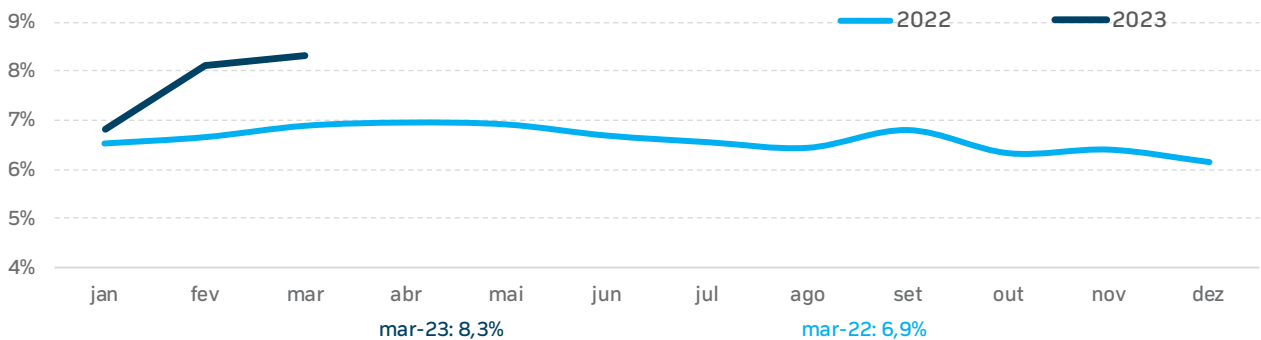
VENDAS TOTAIS / M² (R\$)

Os principais destaques de vendas/m² em março de 2023, quando comparados com março de 2022, foram: Villa Lobos (17,1%), Jardim Sul (+13,9%), São Bernardo (13,9%), Mooca (13,4%) e Praça da Moça (11,4%).



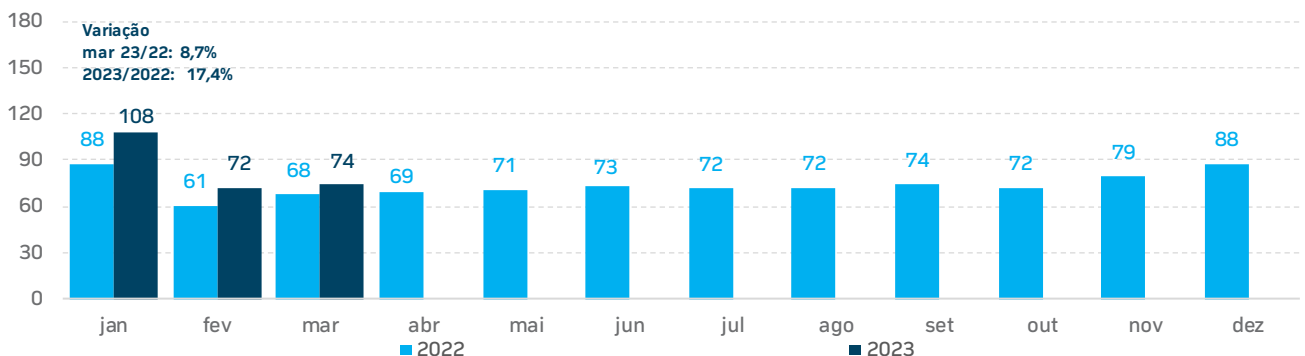
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 8,3% vs. 8,1% no mês anterior. Os principais ofensores da vacância do Fundo são os shoppings Goiabeiras e West Plaza. Reforçamos que a Hedge vem trabalhando com cada administradora no desenvolvimento de planos de ações que deverão ser apresentados ao longo dos próximos meses.



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

Os destaques do mês foram: Jardim Sul (60,9%), Outlet Novo Hamburgo (25,1%), Floripa (21,4%) e Villa Lobos (13,3%). Vale destacar que a performance do Jardim Sul se deu, principalmente, por uma base fraca de comparação. Excluindo este efeito, o crescimento do NOI/m² do Jardim Sul seria de 21,2% vs. março de 2022 e 19,1% no acumulado do ano até março. O efeito só afeta a comparação individual do Jardim Sul, visto que o ativo não compõe a base de cálculo do NOI/m² do Fundo de 2022.



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Top 20 (40 m²), Rery (31 m²) e Inovar Colchões (250 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
87%	29,9 mil m ²	169	1992	AD Shopping

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

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

www.shoppingpenha.com.br



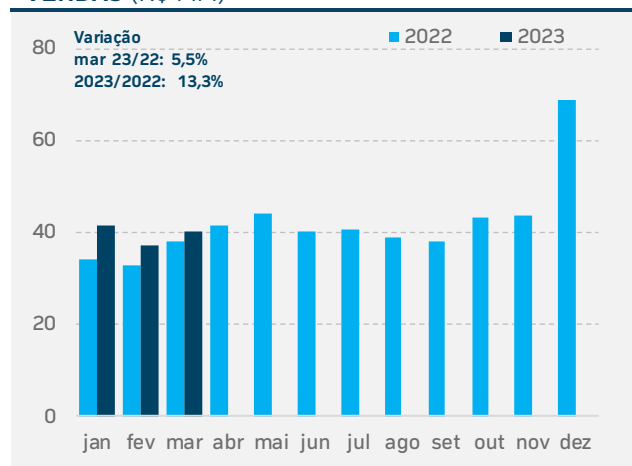
Fotos: Maurício Moreno



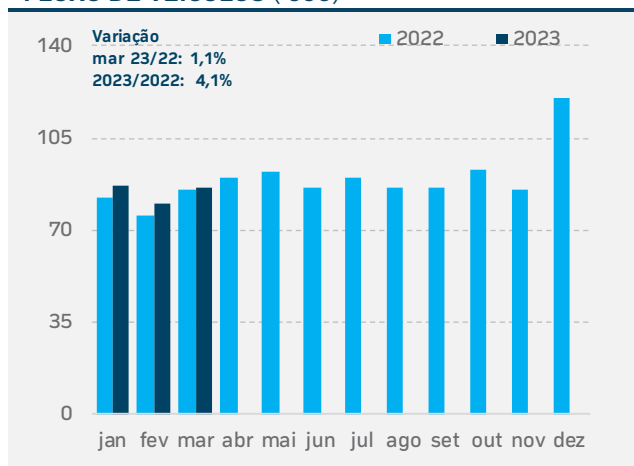
SHOPPING PENHA (15% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.115.079	1.989.451	6%	6.534.253	5.647.724	16%
Aluguel complementar	74.105	25.530	190%	674.532	584.727	15%
Aluguel quiosques/stands	355.566	374.504	-5%	1.233.613	1.158.767	6%
Outras receitas	91.823	35.266	160%	128.166	61.413	109%
Receitas totais	2.636.574	2.424.751	9%	8.570.565	7.452.632	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(199.894)	(181.850)	10%	(510.173)	(467.276)	9%
Outras despesas	(225.762)	(177.798)	27%	(663.089)	(689.041)	-4%
Despesas totais	(425.655)	(359.649)	18%	(1.173.262)	(1.156.317)	1%
Resultado operacional (NOI)	2.210.918	2.065.102	7%	7.397.303	6.296.314	17%
Resultado estacionamento	282.734	186.514	52%	1.255.291	905.787	39%
NOI + estacionamento	2.493.652	2.251.616	11%	8.652.593	7.202.101	20%
Benfeitorias	(319.000)	(18.363)	1637%	(459.315)	(68.062)	575%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.174.653	2.233.253	-3%	8.193.279	7.134.039	15%

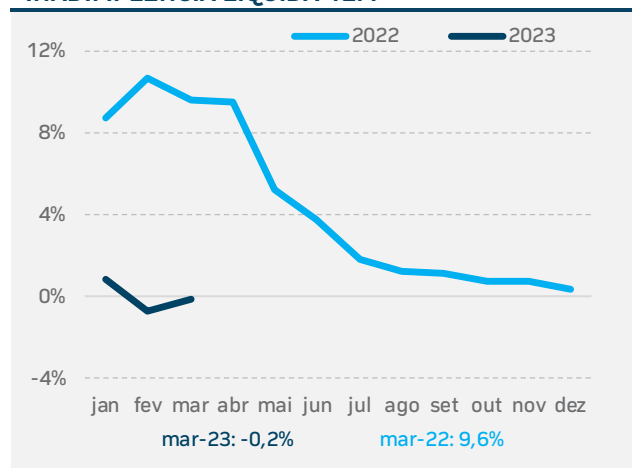
VENDAS (R\$ MM)



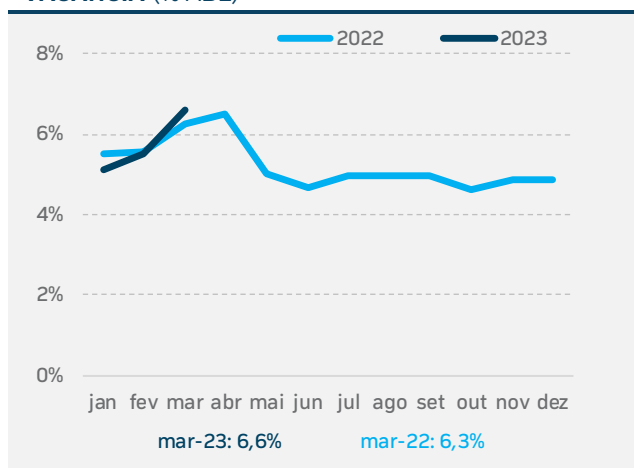
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento.

Movimentações comerciais: entradas da exposição interativa im.Fusion (645 m²), evento da Galinha Pintadinha (255 m²), loja do Instituto Olga Kos (194 m²), Empório Mineiro Cheirin Bão (51 m²) e saída da operação de alimentação Saltillo (30 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
88,8%	36,8 mil m ²	173	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

westplaza.com.br



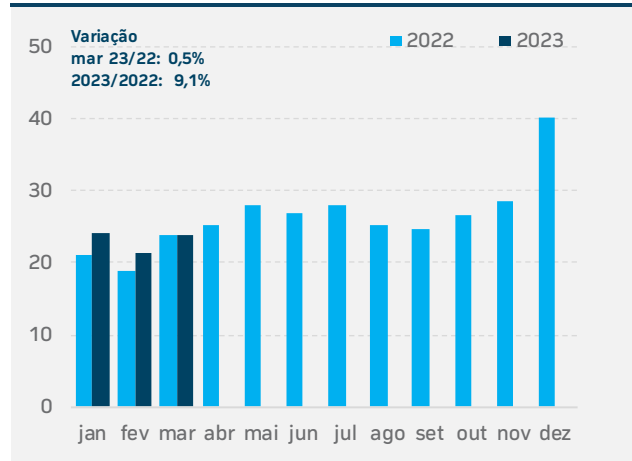
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



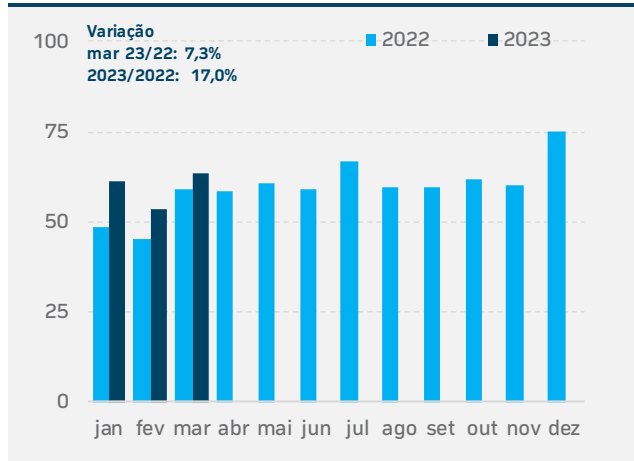
SHOPPING WEST PLAZA (12% da carteira – 10% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.605.296	1.154.670	39%	4.980.623	3.781.866	32%
Aluguel complementar	103.158	81.178	27%	588.823	719.115	-18%
Aluguel quiosques/stands	246.812	388.988	-37%	757.645	1.126.099	-33%
Outras receitas	33.574	65.598	-	72.110	70.971	2%
Receitas totais	1.988.839	1.690.433	18%	6.399.200	5.698.051	12%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(632.673)	(303.861)	108%	(1.465.474)	(856.895)	71%
Outras despesas	(230.368)	(205.555)	12%	(801.277)	(596.203)	34%
Despesas totais	(863.040)	(509.417)	69%	(2.266.751)	(1.453.098)	56%
Resultado operacional (NOI)	1.125.799	1.181.016	-5%	4.132.449	4.244.953	-3%
Resultado estacionamento	519.760	450.594	15%	1.495.988	1.075.113	39%
NOI + estacionamento	1.645.559	1.631.611	1%	5.628.438	5.320.067	6%
Benefeitorias	(609.110)	(5.741)	10509%	(1.562.393)	(13.882)	11155%
Resultado não operacional	(14.397)	-	-	(506.268)	-	-
Fluxo de caixa total	1.022.052	1.625.870	-37%	3.559.776	5.306.184	-33%

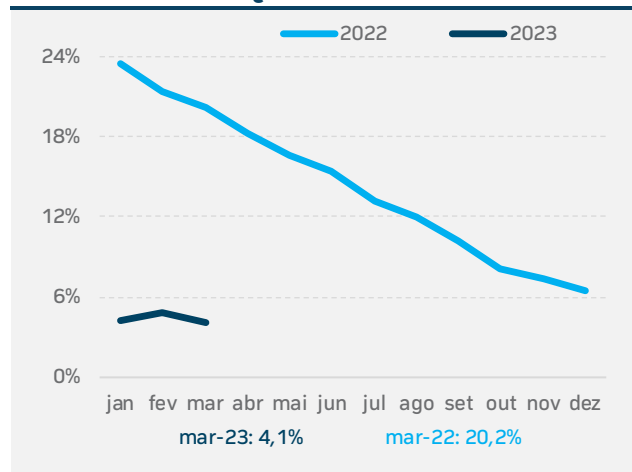
VENDAS (R\$ MM)



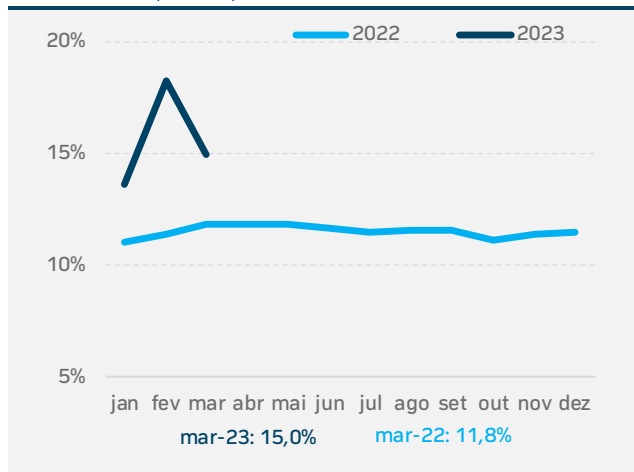
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Piticas (26 m²) e Branca Gimenez (36 m²), além do aumento de 146 m² na operação da Zinzane.

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

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

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

www.moocaplaza.com.br



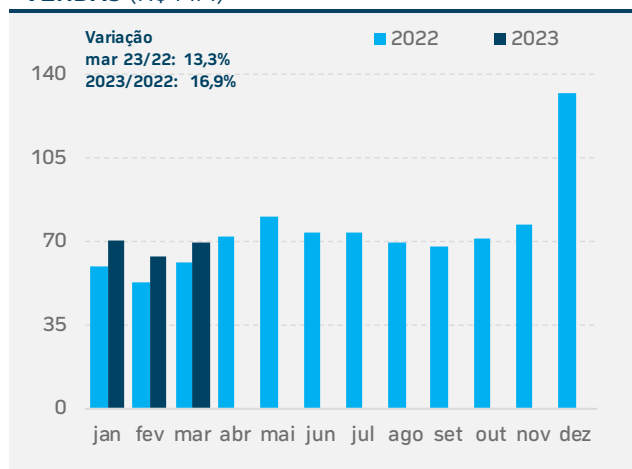
Fotos: Maurício Moreno.



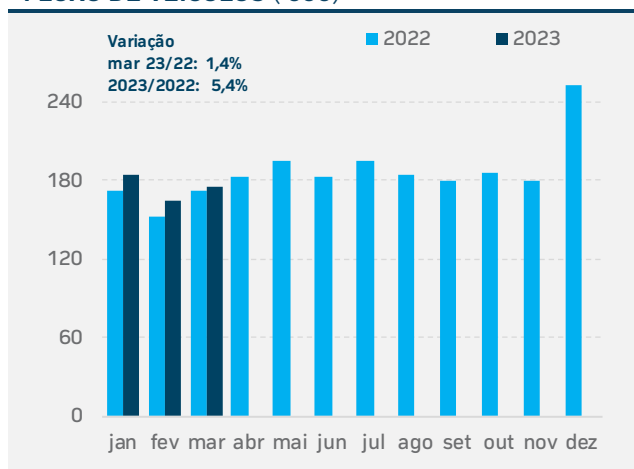
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	4.843.948	4.699.701	3%	16.359.591	14.110.743	16%
Aluguel complementar	157.676	45.535	246%	1.564.539	1.042.629	50%
Aluguel quiosques/stands	646.719	623.487	4%	2.115.333	2.063.855	2%
Outras receitas	85.009	199.059	-57%	240.212	334.355	-28%
Receitas totais	5.733.352	5.567.781	3%	20.279.675	17.551.582	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(31.980)	(115.348)	-72%	92.883	(308.091)	-
Outras despesas	(1.268.490)	(1.146.656)	11%	(4.177.519)	(3.983.745)	5%
Despesas totais	(1.300.470)	(1.262.004)	3%	(4.084.636)	(4.291.836)	-5%
Resultado operacional (NOI)	4.432.882	4.305.776	3%	16.195.039	13.259.746	22%
Resultado estacionamento	1.129.403	988.199	14%	4.282.065	3.830.833	12%
NOI + estacionamento	5.562.285	5.293.976	5%	20.477.104	17.090.580	20%
Benfeitorias	(410)	-	-	(3.705)	(29.937)	-88%
Resultado não operacional	(16.407)	62.069	-	(84.292)	146.121	-
Fluxo de caixa total	5.545.467	5.356.045	4%	20.389.107	17.206.764	18%

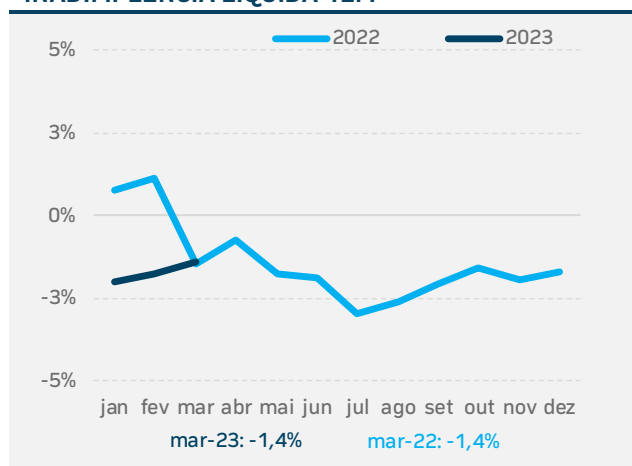
VENDAS (R\$ MM)



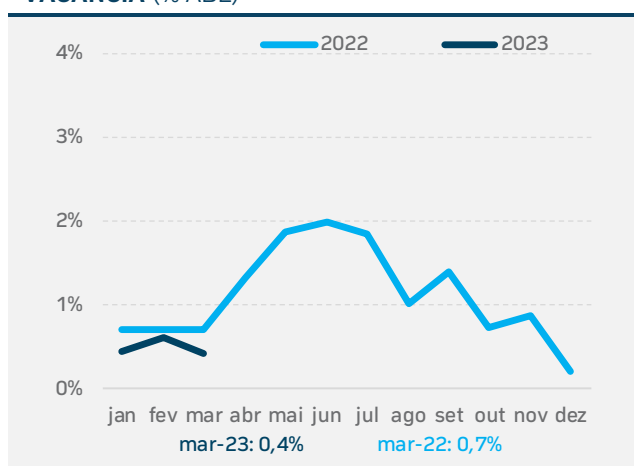
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (9% 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: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
59%	25,8 mil m ²	143	1998	AD Shopping

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

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

www.tivolishopping.com.br



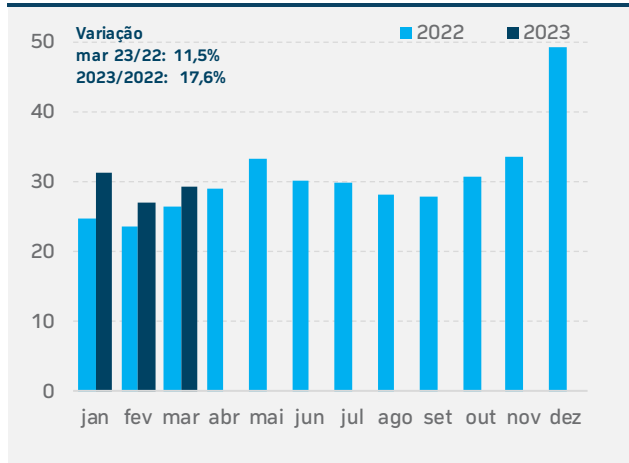
Fotos: Maurício Moreno



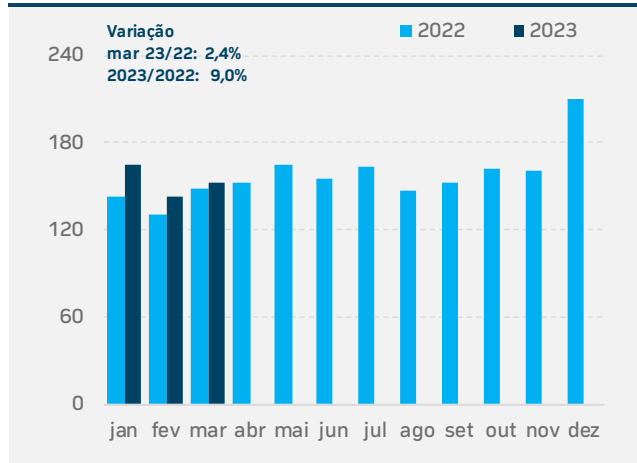
TIVOLI SHOPPING CENTER (9% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Varição vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.360.777	1.272.767	7%	4.291.149	3.765.294	14%
Aluguel complementar	68.643	54.905	25%	634.346	635.230	0%
Aluguel quiosques/stands	223.716	266.737	-16%	682.964	687.595	-1%
Outras receitas	20.067	54.947	-63%	87.675	137.039	-36%
Receitas totais	1.673.201	1.649.355	1%	5.696.135	5.225.158	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(52.282)	(55.686)	-6%	(128.956)	(149.290)	-14%
Outras despesas	(184.318)	(208.623)	-12%	(567.329)	(542.046)	5%
Despesas totais	(236.599)	(264.309)	-10%	(696.285)	(691.336)	1%
Resultado operacional (NOI)	1.436.602	1.385.047	4%	4.999.849	4.533.822	10%
Resultado estacionamento	429.221	389.956	10%	1.378.936	1.228.262	12%
NOI + estacionamento	1.865.823	1.775.002	5%	6.378.785	5.762.084	11%
Benfeitorias	(40.853)	(534.311)	-92%	(86.550)	(1.005.954)	-91%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.824.971	1.240.692	47%	6.292.236	4.756.130	32%

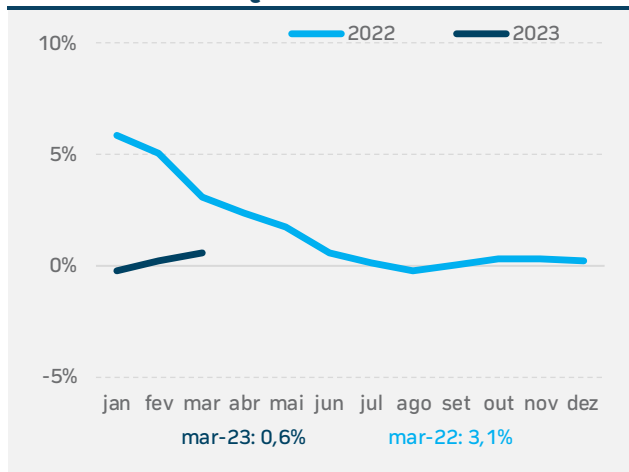
VENDAS (R\$ MM)



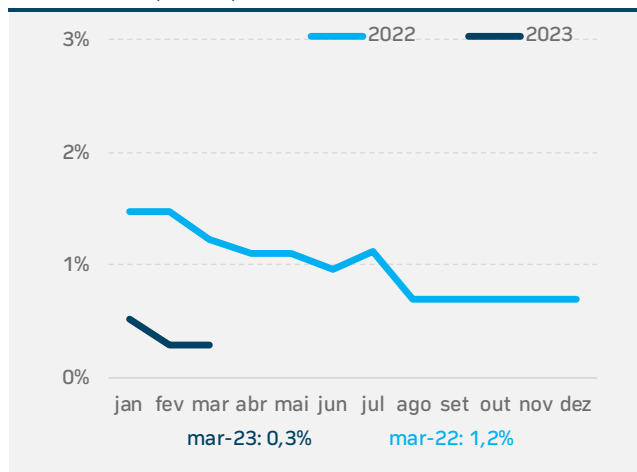
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: sem alterações.

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



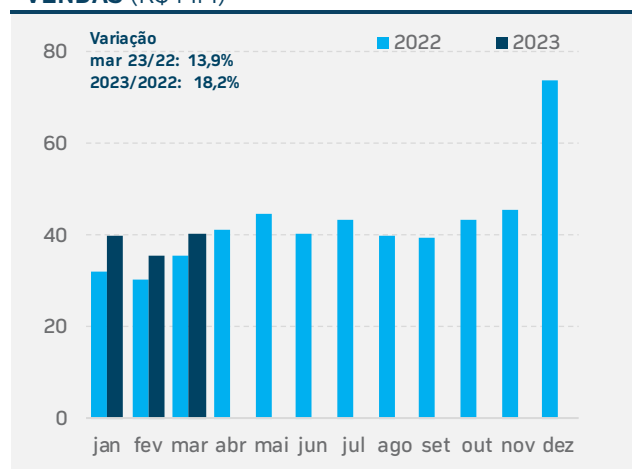
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.



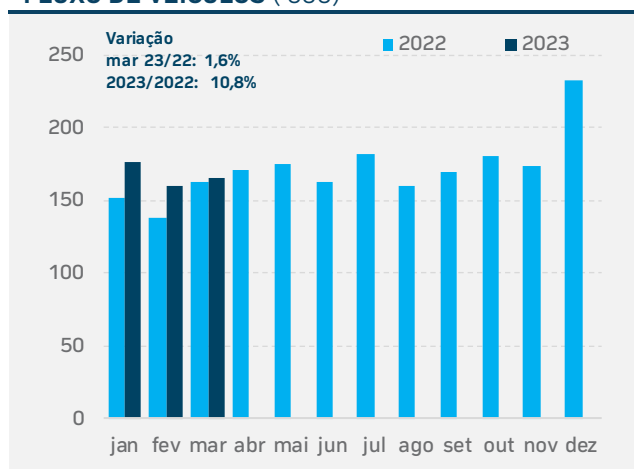
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.282.948	2.175.015	5%	7.783.351	6.895.476	13%
Aluguel complementar	102.433	126.755	-19%	735.975	536.047	37%
Aluguel quiosques/stands	390.054	328.803	19%	1.195.331	949.388	26%
Outras receitas	67.069	185.882	-64%	112.161	225.675	-50%
Receitas totais	2.842.504	2.816.454	1%	9.826.818	8.606.587	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(56.124)	30.984	-	(136.394)	(117.056)	17%
Outras despesas	(276.877)	(382.074)	-28%	(1.207.772)	(1.126.498)	7%
Despesas totais	(333.000)	(351.090)	-5%	(1.344.166)	(1.243.554)	8%
Resultado operacional (NOI)	2.509.504	2.465.364	2%	8.482.652	7.363.033	15%
Resultado estacionamento	799.633	566.107	41%	3.003.814	2.338.881	28%
NOI + estacionamento	3.309.137	3.031.471	9%	11.486.465	9.701.915	18%
Benfeitorias	(718)	-	-	(36.776)	(55.586)	-34%
Resultado não operacional	21.514	18.314	17%	68.669	(39.584)	-
Fluxo de caixa total	3.329.934	3.049.785	9%	11.518.358	9.606.745	20%

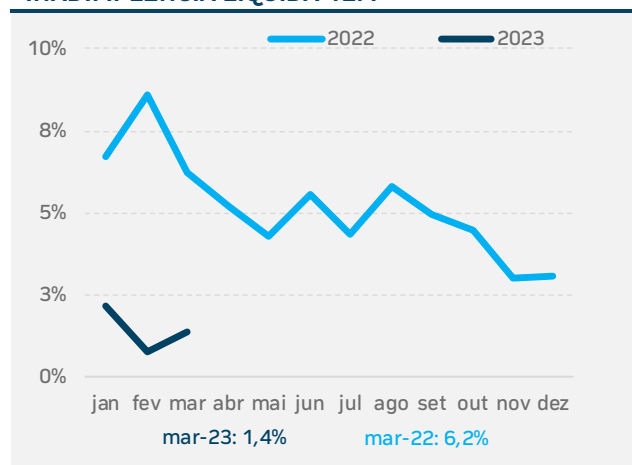
VENDAS (R\$ MM)



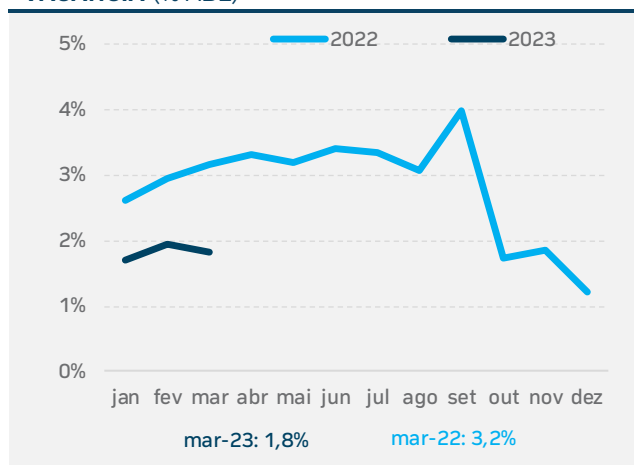
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 passou recentemente por um retrofit da área interna e deverá passar em breve por uma revitalização da fachada.

Movimentações comerciais: saídas da Anacapri (31 m²) e AJ Time (6 m²) e, entrada da Boali (32 m²). Troca do espaço locado da Villa Puppy para Petland.

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



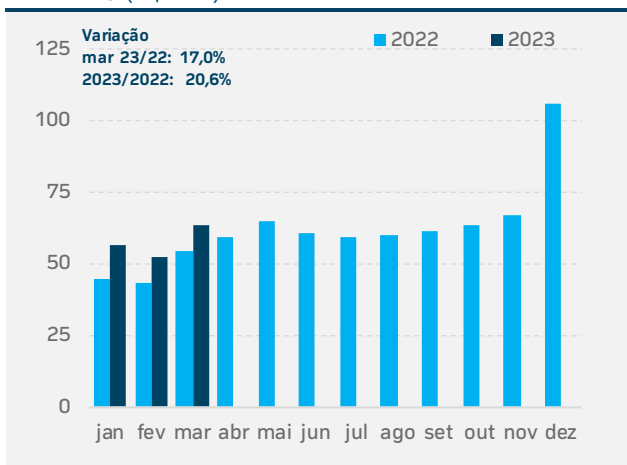
Fotos: Maurício Moreno.



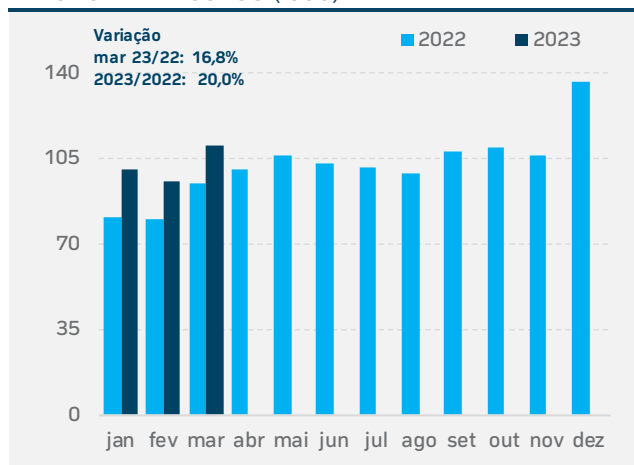
SHOPPING VILLA LOBOS (7% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Varição vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.228.393	3.765.840	12%	15.077.361	12.362.874	22%
Aluguel complementar	253.248	937.616	-73%	1.648.164	1.667.872	-1%
Aluguel quiosques/stands	573.521	411.093	40%	2.020.140	1.725.068	17%
Outras receitas	81.486	111.219	-27%	387.958	228.267	70%
Receitas totais	5.136.648	5.225.768	-2%	19.133.625	15.984.081	20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(84.842)	(1.086.765)	-92%	(326.986)	(2.564.939)	-87%
Outras despesas	(1.193.361)	(517.124)	131%	(2.616.989)	(1.192.965)	119%
Despesas totais	(1.278.204)	(1.603.889)	-20%	(2.943.976)	(3.757.903)	-22%
Resultado operacional (NOI)	3.858.445	3.621.879	7%	16.189.649	12.226.178	32%
Resultado estacionamento	1.066.667	731.988	46%	3.829.146	3.177.085	21%
NOI + estacionamento	4.925.112	4.353.867	13%	20.018.795	15.403.262	30%
Benfeitorias	(1.467.624)	(916.710)	60%	(4.392.561)	(2.960.476)	48%
Resultado não operacional	12.435	132.623	-91%	62.738	282.413	-78%
Fluxo de caixa total	3.469.923	3.569.780	-3%	15.688.972	12.725.200	23%

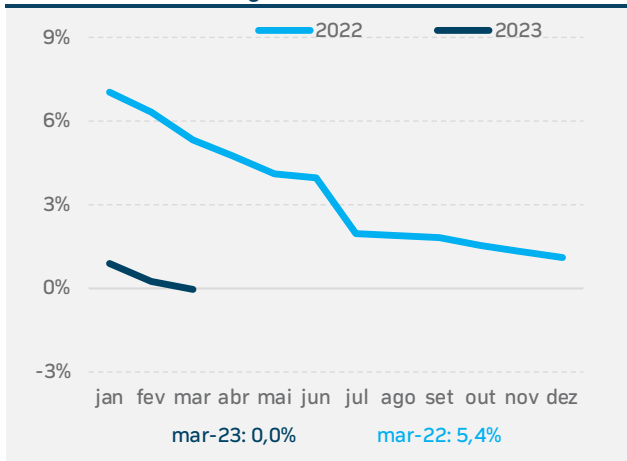
VENDAS (R\$ MM)



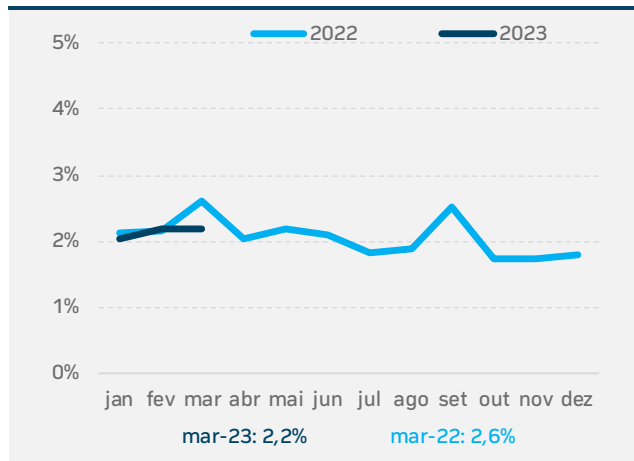
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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: sem alterações.

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
49%	20,1 mil m ²	92	2013	Iguatemi

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

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

iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

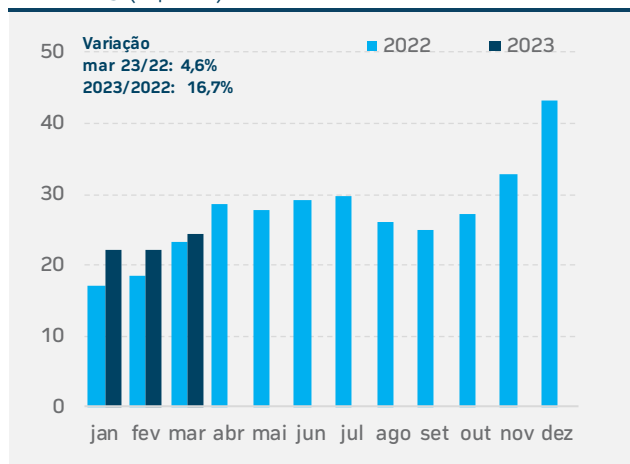




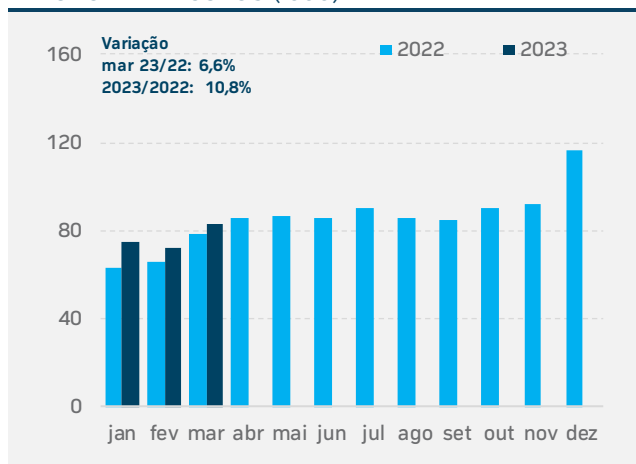
I FASHION OUTLET (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.200.156	928.274	29%	3.734.158	2.974.885	26%
Aluguel complementar	237.312	190.393	25%	1.228.604	1.094.120	12%
Aluguel quiosques/stands	93.498	125.103	-25%	334.359	240.265	39%
Outras receitas	9.487	24.940	-62%	25.454	39.533	-36%
Receitas totais	1.540.452	1.268.710	21%	5.322.576	4.348.802	22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(324.462)	(36.119)	798%	(431.275)	(192.879)	124%
Outras despesas	201.015	(100.340)	-	(365.237)	(334.567)	9%
Despesas totais	(123.448)	(136.459)	-10%	(796.512)	(527.446)	51%
Resultado operacional (NOI)	1.417.005	1.132.251	25%	4.526.064	3.821.356	18%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.417.005	1.132.251	25%	4.526.064	3.821.356	18%
Benfeitorias	(148.500)	(5.262)	2722%	(381.369)	(62.767)	508%
Resultado não operacional	1.967	2.006	-2%	10.206	6.265	63%
Fluxo de caixa total	1.270.471	1.128.995	13%	4.154.900	3.764.855	10%

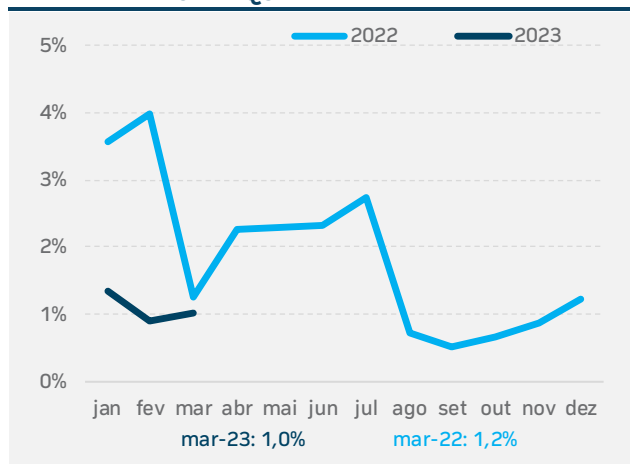
VENDAS (R\$ MM)



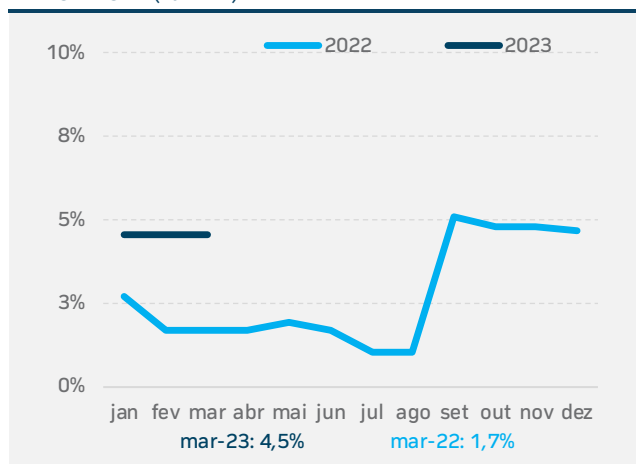
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

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

Destacamos que em março de 2022 foi recebida a terceira parcela do CDU referente à comercialização do estacionamento. Excluindo este feito, o crescimento do resultado operacional no mês seria de 3,1%. No acumulado do ano, o resultado apresentaria crescimento de 10,7%.

Movimentações comerciais: saída da Queen Nails (33 m²) e redução de 66 m² da Hering, além da entrada da Happy Machine (64 m²).

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
23,1%	30,1 mil m ²	139	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



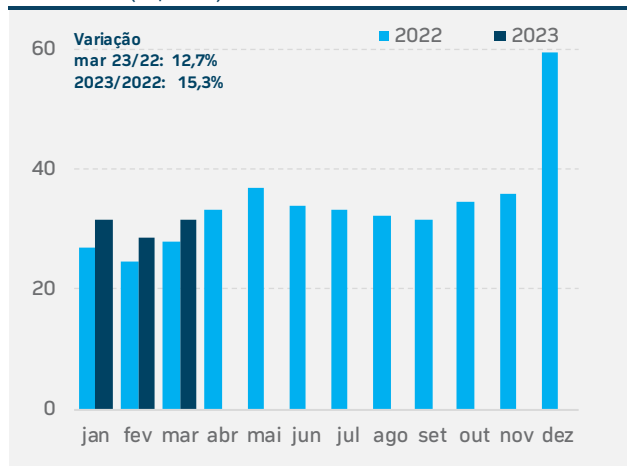
Fotos: Maurício Moreno.



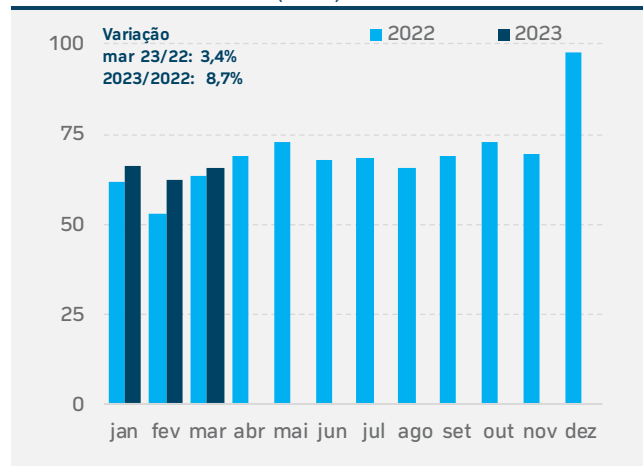
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Varição vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.190.096	2.027.914	8%	7.672.506	6.899.589	11%
Aluguel complementar	50.140	43.074	16%	322.879	343.467	-6%
Aluguel quiosques/stands	312.983	384.319	-19%	1.032.828	1.211.310	-15%
Outras receitas	37.880	590.756	-94%	128.871	1.420.525	-91%
Receitas totais	2.591.100	3.046.063	-15%	9.157.083	9.874.892	-7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(48.793)	(76.265)	-36%	(141.495)	(191.015)	-26%
Outras despesas	(207.456)	(265.567)	-22%	(749.453)	(848.484)	-12%
Despesas totais	(256.250)	(341.832)	-25%	(890.948)	(1.039.499)	-14%
Resultado operacional (NOI)	2.334.850	2.704.231	-14%	8.266.136	8.835.393	-6%
Resultado estacionamento	346.164	269.960	28%	1.113.621	764.985	46%
NOI + estacionamento	2.681.014	2.974.191	-10%	9.379.756	9.600.378	-2%
Benefitorias	-	(672.000)	-100%	-	(1.991.200)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.681.014	2.302.191	16%	9.379.756	7.609.178	23%

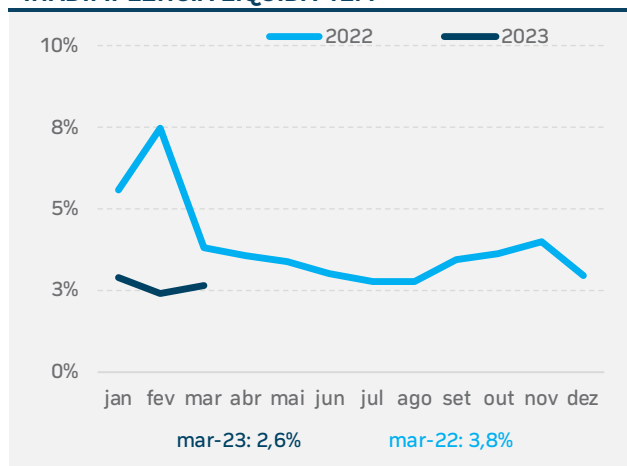
VENDAS (R\$ MM)



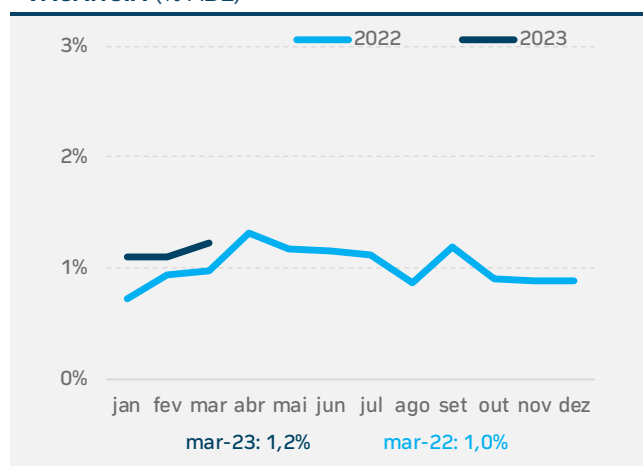
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saídas da Vivo (46 m²) e Divino Fogão (43 m²), entrada da Criatiff (67 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



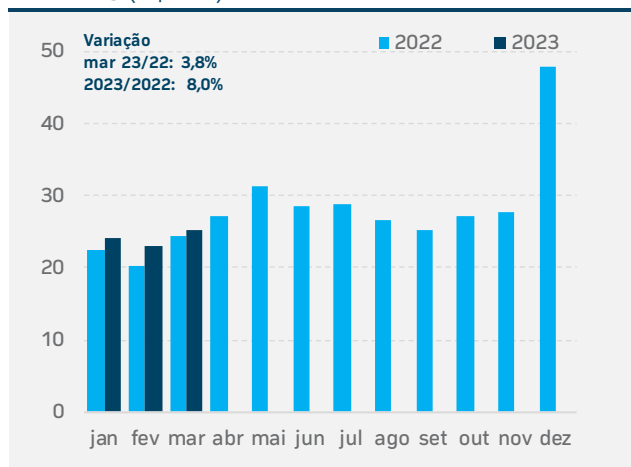
Fotos: Maurício Moreno.



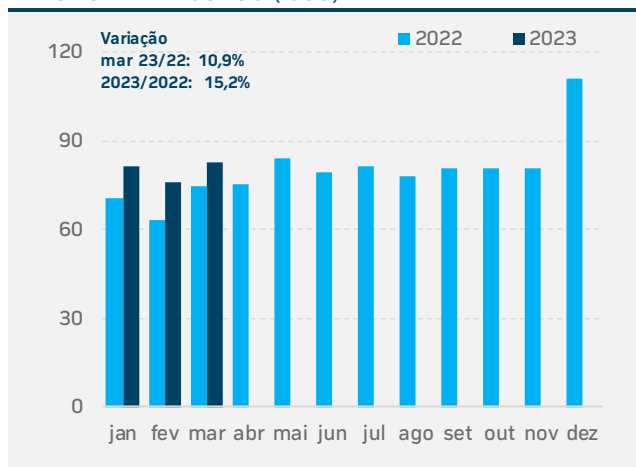
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.906.585	1.721.705	11%	5.568.270	4.919.901	13%
Aluguel complementar	119.594	98.375	22%	640.732	812.512	-21%
Aluguel quiosques/stands	399.319	453.085	-12%	1.090.054	1.361.723	-20%
Outras receitas	1.638	863.211	-100%	11.367	974.535	-99%
Receitas totais	2.427.136	3.136.376	-23%	7.310.423	8.068.671	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(366.192)	(264.333)	39%	(896.188)	(620.428)	44%
Outras despesas	(268.367)	(240.941)	11%	(917.866)	(865.679)	6%
Despesas totais	(634.559)	(505.274)	26%	(1.814.055)	(1.486.107)	22%
Resultado operacional (NOI)	1.792.577	2.631.102	-32%	5.496.368	6.582.564	-17%
Resultado estacionamento	583.820	389.996	50%	2.097.110	1.572.213	33%
NOI + estacionamento	2.376.397	3.021.098	-21%	7.593.478	8.154.777	-7%
Benefitorias	(65.047)	(138.169)	-53%	(230.376)	(254.108)	-9%
Resultado não operacional	(322.832)	5.606	-	(274.500)	20.741	-
Fluxo de caixa total	1.988.519	2.888.535	-31%	7.088.602	7.921.410	-11%

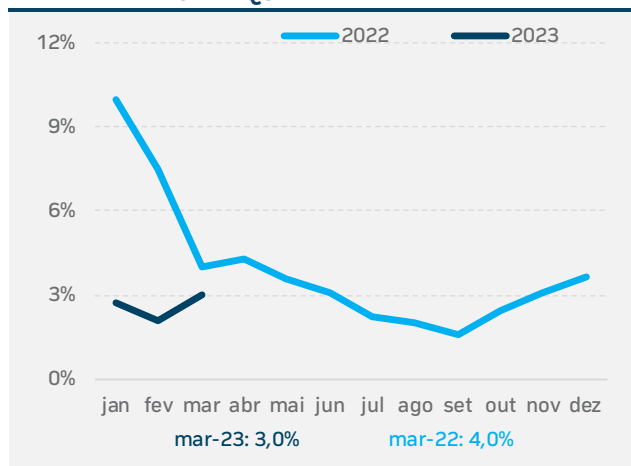
VENDAS (R\$ MM)



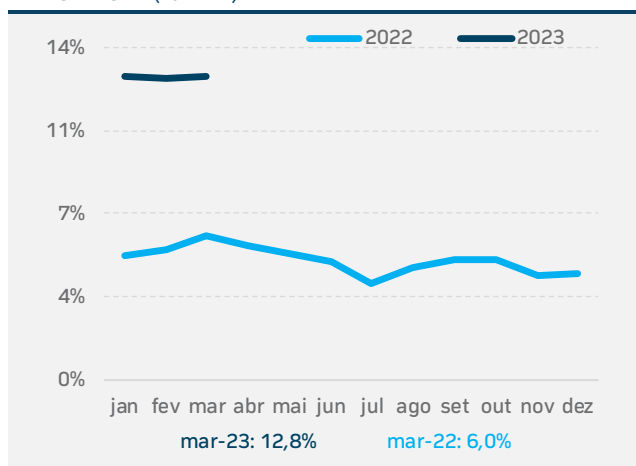
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 The Rock (33 m²), VG Street Wear (64 m²), Polishop (65 m²) e L&D Kids (33 m²) e, entradas da Bella Donna (31 m²) e Hey Noah (32 m²). Troca da Mega Esfiha com a entrada do Express Grill no mesmo ponto.

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



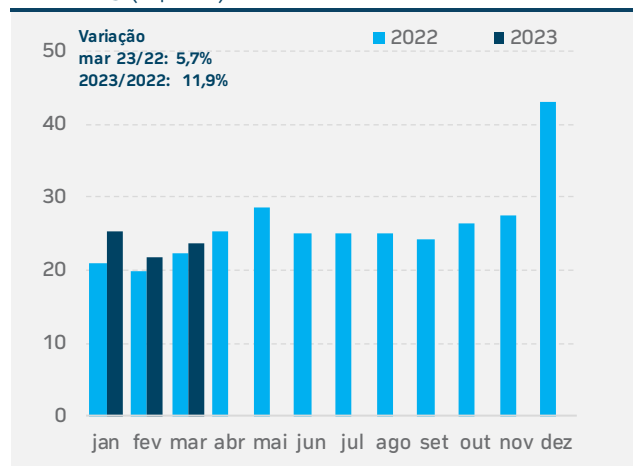
Fotos 2 a 5: Maurício Moreno



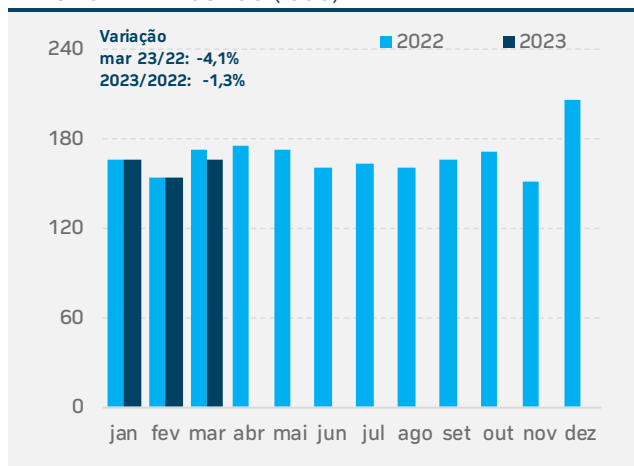
SUZANO SHOPPING (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.567.263	1.525.919	3%	5.216.687	4.581.214	14%
Aluguel complementar	90.257	45.818	97%	488.477	365.668	34%
Aluguel quiosques/stands	298.808	286.810	4%	856.414	888.621	-4%
Outras receitas	70.980	163.977	-57%	280.281	441.116	-36%
Receitas totais	2.027.308	2.022.524	0%	6.841.859	6.276.619	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	3.039	(2.795)	-	46.754	133.915	-65%
Outras despesas	(192.686)	(202.807)	-5%	(638.340)	(622.883)	2%
Despesas totais	(189.647)	(205.602)	-8%	(591.586)	(488.968)	21%
Resultado operacional (NOI)	1.837.662	1.816.922	1%	6.250.273	5.787.651	8%
Resultado estacionamento	381.084	391.110	-3%	1.085.411	1.100.283	-1%
NOI + estacionamento	2.218.746	2.208.032	0%	7.335.684	6.887.934	7%
Benefitorias	(987.320)	(448.129)	120%	(3.073.122)	(1.165.275)	164%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.231.426	1.759.903	-30%	4.262.562	5.722.659	-26%

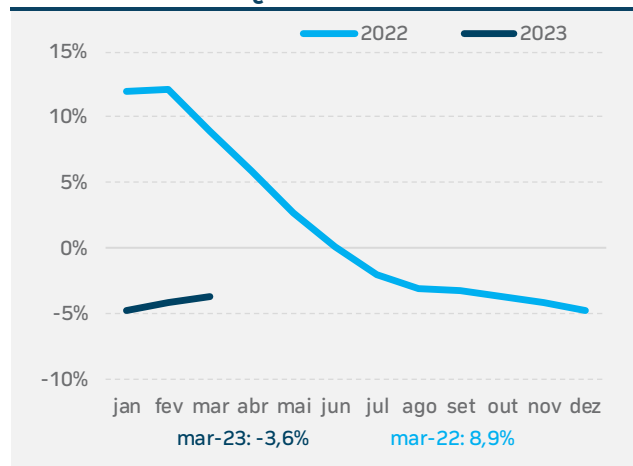
VENDAS (R\$ MM)



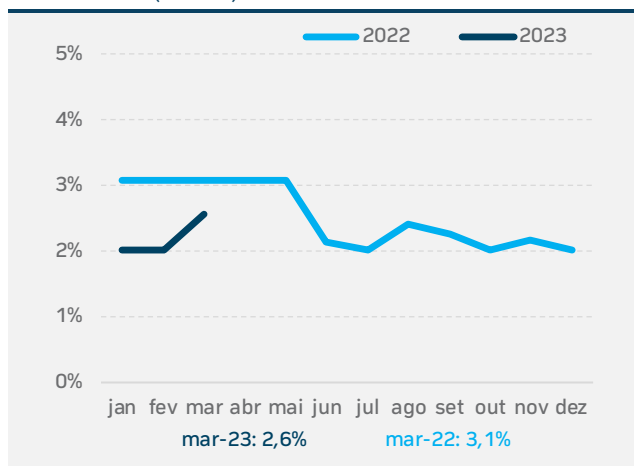
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

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

Movimentações comerciais: saída da Renner (2.213 m²).

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

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

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

www.goiabeirasshopping.com.br

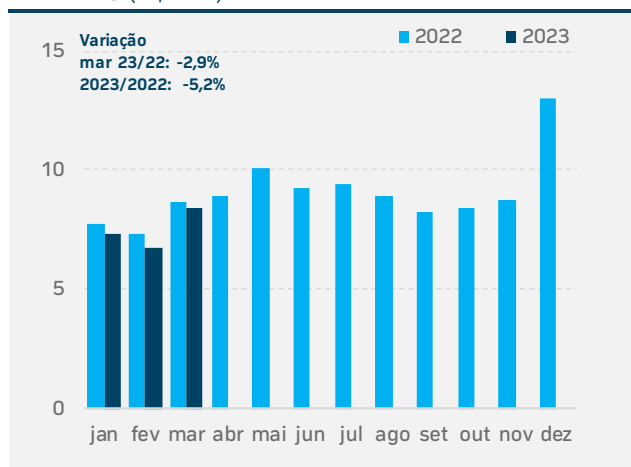




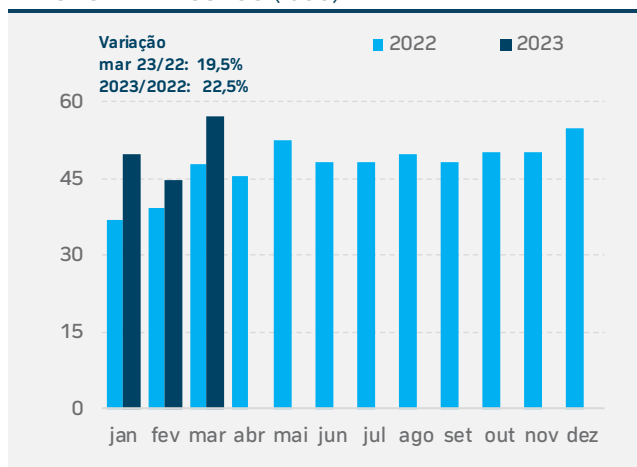
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Variação vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	336.883	185.291	82%	1.108.908	800.342	39%
Aluguel complementar	39.639	39.998	-1%	258.137	221.489	17%
Aluguel quiosques/stands	68.654	33.994	102%	316.191	118.521	167%
Outras receitas	8.178	1.655	394%	8.613	1.925	347%
Receitas totais	453.354	260.937	74%	1.691.848	1.142.278	48%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(557.168)	(750.611)	-26%	(2.092.380)	(2.146.305)	-3%
Outras despesas	(40.859)	(20.817)	96%	(130.051)	(95.749)	36%
Despesas totais	(598.026)	(771.428)	-22%	(2.222.431)	(2.242.054)	-1%
Resultado operacional (NOI)	(144.672)	(510.491)	-72%	(530.583)	(1.099.777)	-52%
Resultado estacionamento	663	943	-30%	5.664	4.174	36%
NOI + estacionamento	(144.009)	(509.549)	-	(524.919)	(1.095.603)	-
Benefitorias	(52.420)	-	-	(115.356)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	(4.289)	-100%
Fluxo de caixa total	(196.429)	(509.549)	-	(640.275)	(1.099.891)	-

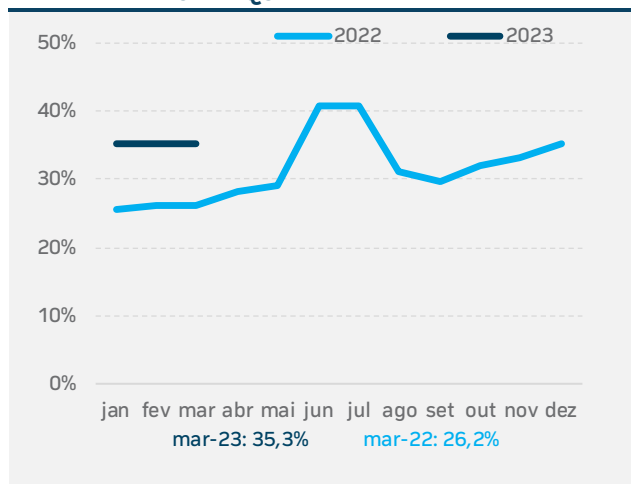
VENDAS (R\$ MM)



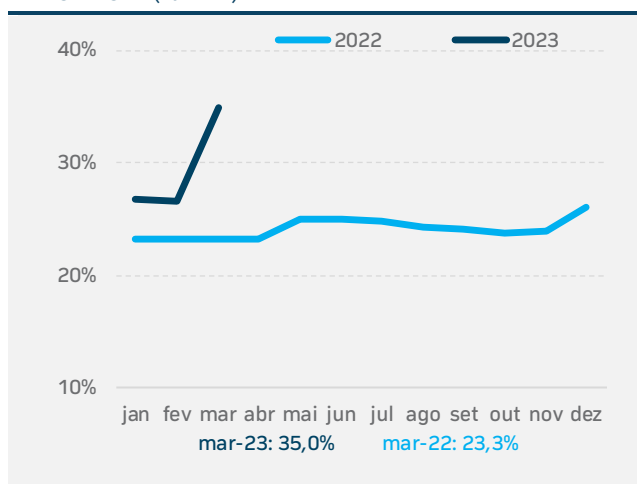
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

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

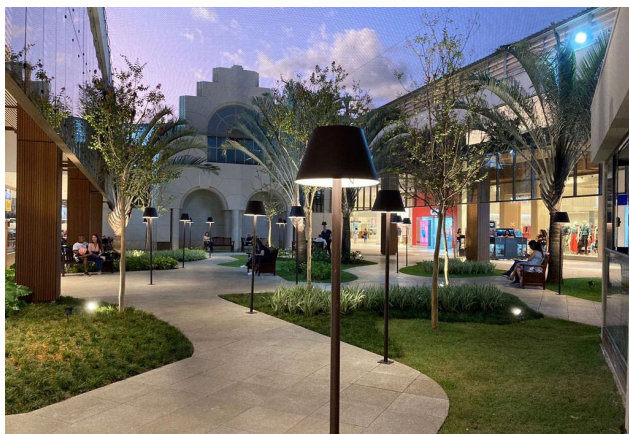
Movimentações comerciais: saída do Frangolito (28 m²).

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

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

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

www.francashopping.com.br

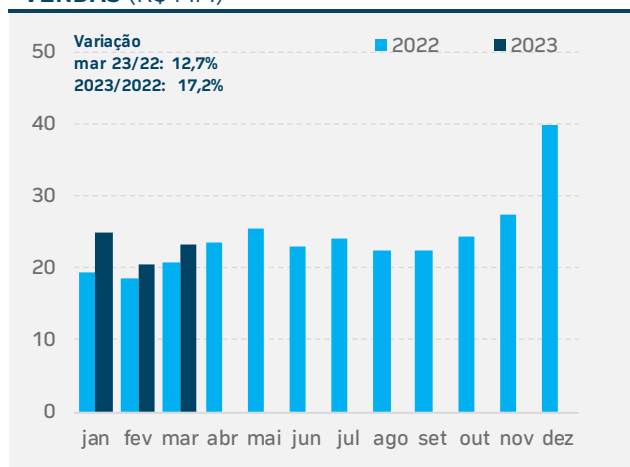




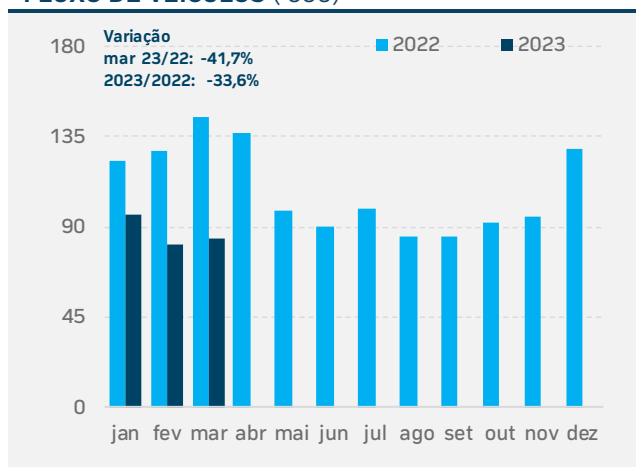
FRANCA SHOPPING (0,04% DA CARTEIRA)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado mar-23	Realizado mar-22	Varição vs. mar-22	Acum. mar-23	Acum. mar-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.129.378	1.335.418	-15%	3.483.995	3.843.974	-9%
Aluguel complementar	67.420	48.950	38%	768.459	466.949	65%
Aluguel quiosques/stands	244.576	-	-	697.067	-	-
Outras receitas	72.620	173.833	-	88.857	294.532	-
Receitas totais	1.513.994	1.558.201	-3%	5.038.378	4.605.455	9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(10.184)	-	-	(29.270)	(11.835)	147%
Outras despesas	(143.208)	(267.204)	-46%	(634.073)	(778.506)	-19%
Despesas totais	(153.392)	(267.204)	-43%	(663.343)	(790.341)	-16%
Resultado operacional (NOI)	1.360.602	1.290.997	5%	4.375.035	3.815.114	15%
Resultado estacionamento	279.022	-	-	887.480	-	-
NOI + estacionamento	1.639.624	1.290.997	27%	5.262.514	3.815.114	38%
Benefitorias	(271.631)	(3.009.722)	-91%	(1.387.629)	(6.445.309)	-78%
Resultado não operacional	(134.258)	-	-	(49.698)	-	-
Fluxo de caixa total	1.233.735	(1.718.725)	-	3.825.187	(2.630.195)	-

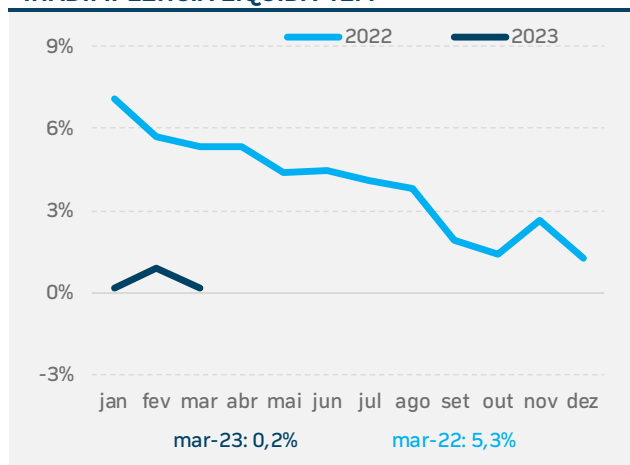
VENDAS (R\$ MM)



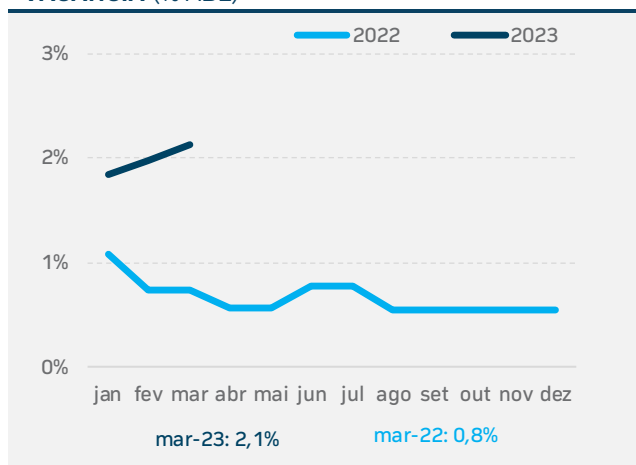
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (10% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de mês, o Fundo detinha uma participação de 10,3% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

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

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

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br



Foto 1: perspectiva do projeto de revitalização, Fotos 2 a 5: Maurício Moreno.

SHOPPING JARDIM SUL (4% DA CARTEIRA VIA COTAS DO FII JRDM11)

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores. Para maiores informações, sugerimos a leitura do relatório gerencial do Fundo ([link](#)).

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

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

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

www.jardimsul.com.br



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

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

Foi realizada uma AGE do FLRP, por meio de Consulta Formal, com encerramento em 2 de maio, que teve participação de cotistas representando 73,65% das cotas emitidas pelo FLRP, sendo que os cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos cotistas, representando 13,14% da base votante do FLRP, reprovou a 6ª emissão de cotas.

A 6ª emissão de cotas tinha por objetivo captar recursos para investimento na expansão do edifício garagem do Floripa Shopping e, em função da não aprovação, como mencionado, o FLRP terá a sua quota condominial reduzida dos atuais 35,37255% para, no mínimo, 33,89002%. A redução da participação do fundo no imóvel será efetivada mediante emissão do certificado de conclusão da referida obra, estimada para final de 2023 / início de 2024.

Todos os documentos relativos à consulta formal estão disponibilizados no sistema FundosNet, no site da CVM, B3 e na [página](#) do FLRP.

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, Leader, Marisa, Kinoplex e Rio Decor

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

www.viaparqueshopping.com.br





GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstrações
financeiras 2022

Informe Mensal



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



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br