

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

MARÇO DE 2022

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 215,26****COTA DE MERCADO****R\$ 180,49****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,8 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.771****ABL PRÓPRIA*****180,5 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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



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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/03/2022.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em março, tivemos muitos desdobramentos de eventos que já estavam no radar há algum tempo. Houve, sem dúvida, um pouco mais de certezas em relação a tendências que já estavam despontando no cenário de investimentos e algumas alterações de rumo. Inquestionavelmente, a grande surpresa foi a evolução da invasão da Ucrânia pela Rússia. Poucos analistas esperavam que esse conflito fosse ser demorado. A grande maioria esperava um desfecho rápido, como foi aquele que vimos na invasão da Criméia em 2014, mas não foi o que aconteceu dessa vez. O exército ucraniano, com o suporte de armamento ocidental e sua aguerrida população, deram provas definitivas que não aceitarão a dominação russa, forçando, inclusive, um recuo tático do exército russo para rever a estratégia de ataque inicialmente imaginada. Destaque negativo, também, para as noticiadas atrocidades cometidas pelo exército russo contra a população civil de regiões dominadas por suas tropas. É lamentável que ocorram barbaridades como essas em pleno século XXI. Do ponto de vista econômico, o fluxo de fornecimento de petróleo russo não foi muito impactado, mas por outro lado, teremos interrupções no fornecimento de fertilizantes e de algumas commodities como trigo, milho, óleo de girassol e outras em que Rússia e Ucrânia têm forte destaque na produção em relação à oferta global. Os preços mais altos, tanto da cadeia do petróleo quanto de algumas cadeias de grãos estão contribuindo bastante para alta de preços que estamos vendo em todo o mundo, com a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura), inclusive, apontando que os preços dos alimentos no mundo estão no maior patamar da história. No entanto, a inclinação da curva de alta já diminuiu e, em alguns casos, até cedeu um pouco e já está começando a apontar para uma estabilização ainda que em preços bastante elevados.

Saindo da questão geopolítica e entrando nas questões mais ligadas à economia, mas ainda focando no plano exterior, assistimos em março à consolidação da visão mais conservadora do FED (Banco Central Americano) para a política monetária que pretende implementar nos próximos meses. Consagra-se o cenário de sucessivas altas para as próximas reuniões, com a maioria dos analistas apostando em duas altas de 0,50% nas reuniões de 04/05 e 11/06. Também já devemos ter a mudança da política de compra de títulos, deixando vencer os títulos do tesouro que carrega sem renovação e mesmo vendendo alguns títulos ligados a hipotecas imobiliárias. A especulação agora passa a ser qual será a taxa terminal do juro americano ao fim desse ciclo de aperto monetário. Pelo fato de a economia americana estar hoje em uma situação de pleno emprego, estarmos vivenciando uma forte alta das commodities e ainda termos alguns gargalos em cadeias produtivas que não se normalizaram, acreditamos que o FED terá de lidar com o impacto inflacionário por muito tempo. Aliás, os EUA, estão lidando com a maior taxa de inflação dos últimos 40 anos. Assim, nossa visão é que o FED terá que levar a sua taxa de juros de referência acima de 3,50%, o que pode causar impactos no comportamento das bolsas de valores americanas que podem passar por um processo de realização mais intenso.

Com relação a COVID19, aparentemente o seu impacto nas economias ocidentais já está diminuindo, devido às altas taxas de vacinação e ao surgimento de remédios que parecem ser bastante efetivos na redução dos efeitos da doença e com isso estamos assistindo a um processo de normalização na mobilidade das pessoas, o que é bastante positivo para a economia, especialmente no que diz respeito ao setor de serviços que foi um dos mais afetados pela pandemia. Cabe aqui a ressalva de que a China está vivendo seu pior momento em número de casos de COVID19 e continua com uma política de lockdowns que deve contribuir para a manutenção do estado de atenção em relação à normalização de algumas cadeias produtivas, em virtude de eventuais paralizações de linhas de produção.

Olhando para o Brasil, assistimos ao esperado aumento de mais 1,00% na taxa Selic na reunião de março do Comitê de Política Monetária do Banco Central e à indicação que a próxima reunião deve trazer mais um aumento de taxa da mesma magnitude, ou seja, tudo indica que o Banco Central do Brasil vai levar a taxa SELIC para 12,75%. A novidade aqui é que possivelmente essa será a taxa terminal desse ciclo de aperto monetário produzido pelo BACEN, visto que a autoridade monetária deu indicações na ata de seu último encontro que novas altas estariam mais relacionadas a eventuais aumentos mais significativos nos preços do petróleo. Como aparentemente estamos assistindo a uma estabilização dos preços do petróleo, seja por venda dos estoques estratégicos de grandes economias mundiais, seja pela continuidade do fornecimento de óleo russo, apesar do conflito no leste europeu, não nos parece que os preços do petróleo vão caminhar para estabelecer novas máximas no curto prazo. Nossa opinião é que talvez tenhamos a necessidade de mais um

aumento para encerrar esse ciclo. No entanto, caso essa situação se apresente, esse novo incremento na taxa não deve passar de 0,50%. Portanto, acreditamos que a taxa terminal de juros será algo entre 12,75% e 13,25%.

Com os juros se estabilizando, ainda que a taxas bastante elevadas, começamos a ver um maior interesse para as ações e também para os fundos imobiliários. Em março a Bovespa teve expressiva alta de 6,06% e acumula uma alta de 14,47% no primeiro trimestre de 2022. O IFIX apresentou a primeira variação positiva no ano, subindo 1,42% em março. Quando analisamos o trimestre ainda verificamos uma queda, no caso de 0,88%, mas sem dúvida temos aqui uma mudança de tendência. O grande campeão de valorização em março, sem sombra de dúvida foi o Real, que se valorizou 7,70% e já acumula um ganho de 14,90% no ano. Esse comportamento do real é explicado pelo nível de juros que se verifica no Brasil, permitindo operações *de carry trade* e, também, pela alta das commodities que trazem um grande ganho para a balança comercial brasileira que deve terminar o ano de 2022 com um saldo recorde de mais de 75 bilhões de dólares de superávit. Quando olhamos os números fechados do primeiro trimestre, no que tange à indústria de fundos de investimento no Brasil, vemos que o grande destaque foi a captação dos fundos de renda fixa com R\$ 109, 2 bilhões, enquanto os fundos de ações tiveram resgates de R\$ 31,9 bilhões e os multimercados de R\$ 41 bilhões. Esses números mostram a força que o atual nível da Selic tem dentro do universo de investimentos no Brasil. No entanto, gostaríamos de ressaltar que, com o ciclo de alta das taxas de juros se encerrando, o cenário vai ficando mais claro e o mercado começará a especular quando começaremos o próximo ciclo, que provavelmente deve ser de acomodação nas taxas de juro, até mesmo porque, ao contrário dos EUA, ainda temos no Brasil uma taxa de desemprego bastante elevada e, além disso não devemos ter um crescimento de nosso PIB maior do que 1%. Com isso, acreditamos que os ativos de renda variável tendem a ser bastante procurados pelos investidores, em especial aqueles que mais sofreram durante o período de aperto monetário, notadamente os Fundos de Investimento Imobiliário.

Para finalizar, cabe ressaltar que no campo político não tivemos grandes alterações no quadro eleitoral. Lógico que houve uma grande dança das cadeiras no que diz respeito a políticos mudando de partido, visando a melhor se apresentarem para as eleições de outubro 2022, mas no quadro geral das eleições majoritárias, Lula e Bolsonaro seguem polarizando a disputa e o eventual candidato da terceira via não decola. As novidades aqui parecem vir da possível aliança que os partidos de centro estão tentando construir para caminharem para o pleito nacional com uma candidatura única. Já estão alinhados nessa estratégia o PSDB, MDB, União Brasil (fusão do DEM com o PSL) e o Cidadania, que devem anunciar um candidato único até o fim de maio. Enfim, o jogo político deve ganhar espaço na atenção dos investidores a partir de agora, mas, por enquanto, não temos grande impacto vindo da política nos mercados financeiros.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

Mercado de Shopping Centers

Monitoramento mensal (Abrasce)

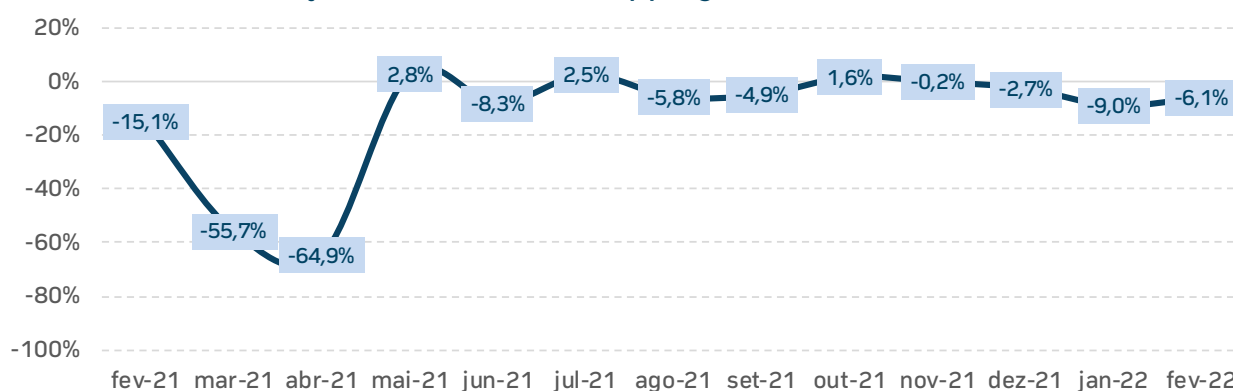
Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de fevereiro de 2022, que impactaram os resultados dos shopping centers em março.

Em fevereiro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 10,6% em relação a fevereiro de 2021. Quando comparamos as vendas de fevereiro de 2022 versus fevereiro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 6,1% neste indicador.

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

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

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



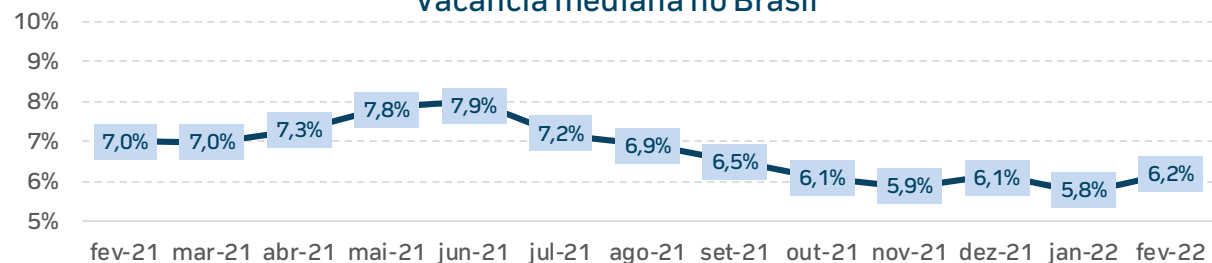
Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

Errata: Corrigimos o valor de jan-22. No relatório anterior, o valor apresentado de -16,6% se referia a variação vs. jan-20 e não vs. jan-19.

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Fev/22	6,2%	9,1%	5,0%	6,0%	5,0%
Jan/22	5,8%	8,9%	5,8%	5,7%	4,7%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce

Hedge Brasil Shopping

Em fevereiro, as vendas totais¹ do portfólio do Fundo, apresentaram crescimento de 29% em relação a fevereiro de 2021, quando comparamos as vendas/m² o crescimento foi de 28% no período. Em relação a fevereiro de 2019, o faturamento total do portfólio apresentou crescimento de 43,5%, agora, quando comparamos o valor por m², houve uma ligeira queda de 0,7%. Esta diferença é explicada pelo aumento de 45% na ABL própria do Fundo em função das aquisições no período.

Em relação à vacância, observamos um pequeno aumento, encerrando o mês em 6,6% vs. 6,5% no mês anterior. Cabe lembrar que o aumento de vacância é comum em shopping centers no início do ano, visto que alguns lojistas postergam esta decisão para após novembro e dezembro, meses tradicionalmente fortes para o varejo.

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

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

FEVEREIRO - 2022				VENDAS (100%)			NOI (100%)		
Portfólio ¹	Part.	ABL (100%)	Vacância	R\$ mil	Vendas/m ²	R\$/m ² vs. Fev/19	R\$ mil	NOI/m ²	R\$/m ² vs. Fev/19
Penha	87,6%	29.899	5,6%	32.787	1.096,6	11,2%	1.919	64,2	-11,8%
West Plaza ²	88,9%	36.780	11,4%	18.959	515,5	-8,9%	1.536	41,8	1,3%
Pq D. Pedro ²	10,3%	126.917	2,7%	116.306	916,4	9,3%	12.435	98,0	-3,3%
São Bernardo	35,0%	42.872	3,0%	30.362	708,2	6,7%	3.055	71,3	28,1%
Mooca	20,0%	42.066	0,7%	52.741	1.253,8	11,8%	4.522	107,5	2,0%
Tivoli	59,0%	25.665	1,5%	23.555	917,8	7,5%	1.664	64,9	7,8%
Villa Lobos	15,0%	28.269	2,2%	43.445	1.536,8	12,7%	3.490	123,5	-35,4%
Pr. da Moça	23,1%	29.784	0,9%	24.547	824,2	12,0%	2.755	92,5	28,8%
I Fashion	49,0%	20.048	1,7%	18.444	919,9	18,9%	932	46,5	46,8%
Santana	15,0%	26.565	5,5%	20.343	765,8	-8,3%	2.024	76,2	12,4%
Suzano	15,0%	24.712	3,1%	19.772	800,1	8,0%	1.967	79,6	10,6%
Goiabeiras	54,0%	26.292	23,3%	7.298	277,6	-40,2%	-383	-14,6	na
Franca	0,04%	18.651	0,8%	18.604	997,5	2,4%	1.107	59,3	4,3%
HGBS ^{1 3}	-	153.441	6,6%	123.892	807,4	-0,7%	9.299	60,6	-6,0%

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

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

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

Fonte: Hedge, Administradoras

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,15 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2022, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de abril de 2022, aos detentores de cotas em 31 de março de 2022.

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

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

HGBS 11	mar-22	2022	12 Meses
Receita Imobiliária	10.880.711	41.514.876	101.425.483
Imóveis	7.988.031	31.811.865	77.417.082
FIs Estratégicos - Rendimento	2.892.680	9.703.011	24.008.401
Outras Receitas	1.996.926	5.512.254	20.461.558
FIs Líquidos - Rendimento	1.472.967	4.585.418	17.789.011
CRI	386.383	579.576	2.074.569
LCI	-	-	454
Renda Fixa	137.576	347.261	597.524
Total de Despesas	(999.796)	(3.162.631)	(13.395.801)
Resultado Operacional	11.877.842	43.864.500	108.491.240
Lucro Operações	(8.117)	(395.528)	(700.879)
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	844.064
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(8.097)	(394.720)	(1.542.132)
IR Ganho FIs	(20)	(808)	(2.811)
Resultado HGBS11	11.869.725	43.468.972	107.790.361
Rendimento HGBS11	11.500.000	34.500.000	100.000.000
Resultado Médio / Cota	1,19	1,45	0,90
Rendimento Médio / Cota	1,15	1,15	0,83

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

Fonte: Hedge

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

Considerando as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, a estimativa de rendimentos médio mensal para o ano de 2022 é de R\$ 1,15 a R\$ 1,20 / cota. As premissas utilizadas levam em consideração que não teremos mais restrições de funcionamento relacionadas a medidas de combate a pandemia.

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

Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com o equivalente a R\$ 1,72 / cota de resultado gerado em meses anteriores e ainda não distribuído, já considerando o rendimento anunciado de R\$ 1,15 em 31 de março de 2022.

Composição do resultado ainda não distribuído	Valores em R\$ mil	R\$ / Cota
Lucro acumulado em fev-22	16.854	1,69
(+) Resultado gerado mar-22	11.868	1,19
(-) Rendimento anunciado fev-22	11.500	1,15
Lucro acumulado em fev-22	17.222	1,72

Fonte: Hedge

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

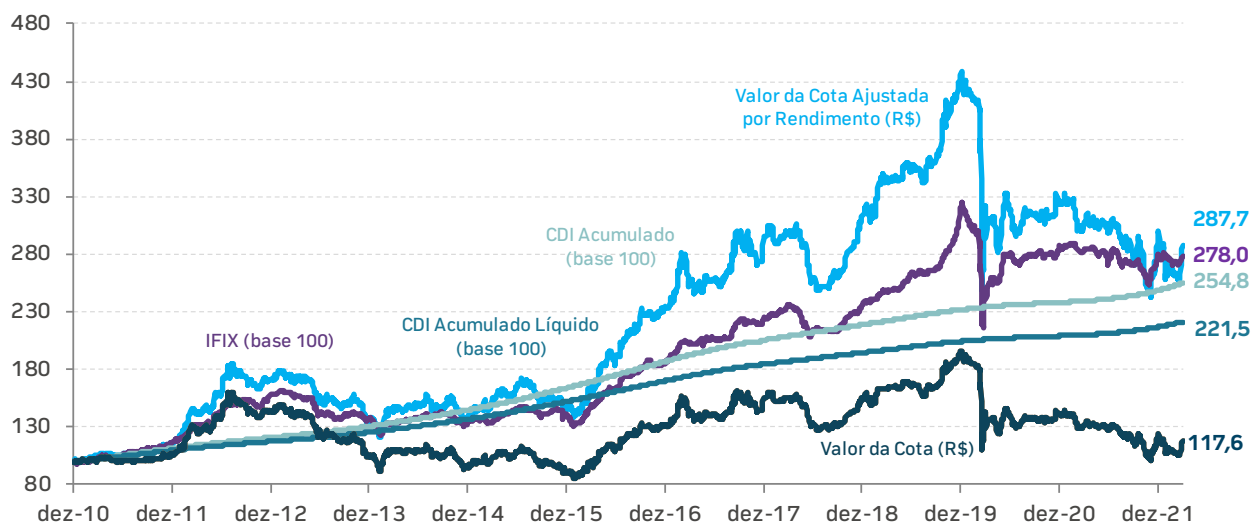
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	mar/22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	167,59	191,91	203,00	100,00
Renda Acumulada	0,69%	1,77%	4,56%	209,95%
Ganho de Capital Líquido	6,16%	-5,95%	-11,09%	64,39%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,87%	-4,22%	-6,65%	794,24%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	114,04%	-16,06%	-6,65%	15,39%
% CDI Líquido	876%	-	-	363%
Retorno Total Bruto	8,4%	-4,2%	-6,5%	290,4%
IFIX	1,2%	-0,9%	-2,3%	N/A*
% IFIX	710%	-	-	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em janeiro de 2011.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 180,49**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,8 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 215,26**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,7% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 443 milhões.

Negociação B3	fev-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	33,8	72,3	443,5
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	4,2%	23,7%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

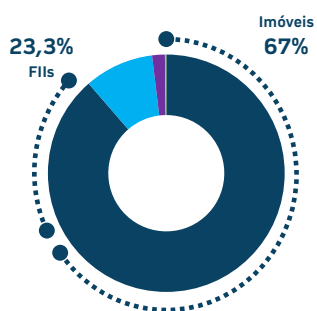
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

90,3% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 9,7% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

Diversificação da Carteira

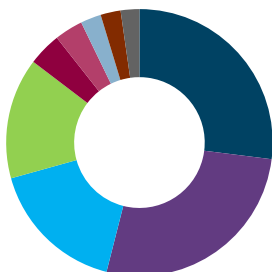


Estratégicos	90,3%
FII's Líquidos	7,1%
CRIs	1,7%
Fundos RF	0,9%

Diversificação por Ativos



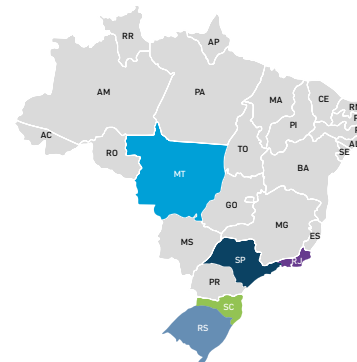
Diversificação por Operadores



AD Shopping	27%
brMalls	27%
Aliansce Sonae	17%
Lumine	15%
Iguatemi	4%
SYN	4%
Floripa	3%
HBR	2%
Soul Malls	2%

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

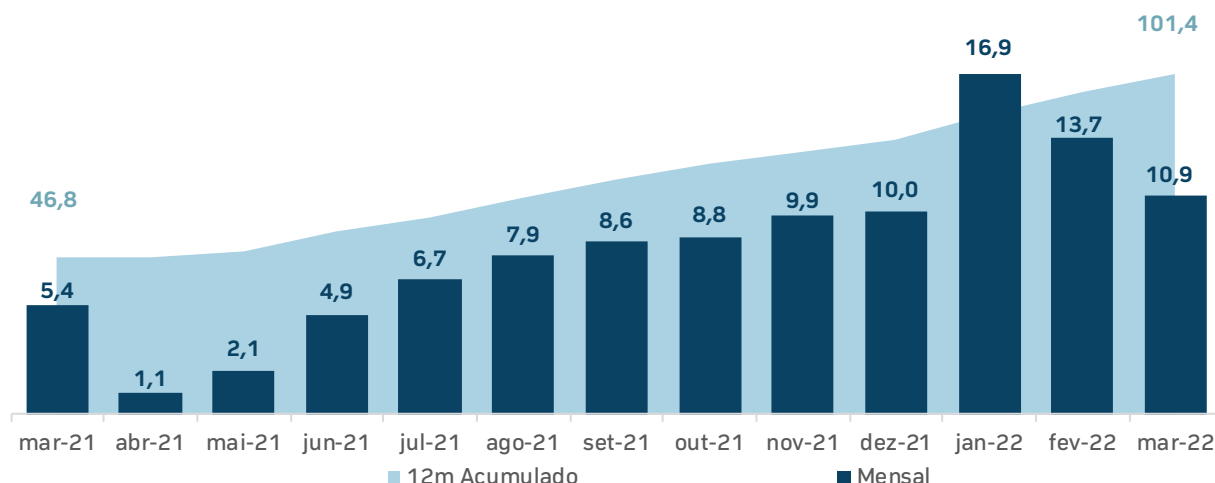
São Paulo	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%



Fonte: Hedge

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

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



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

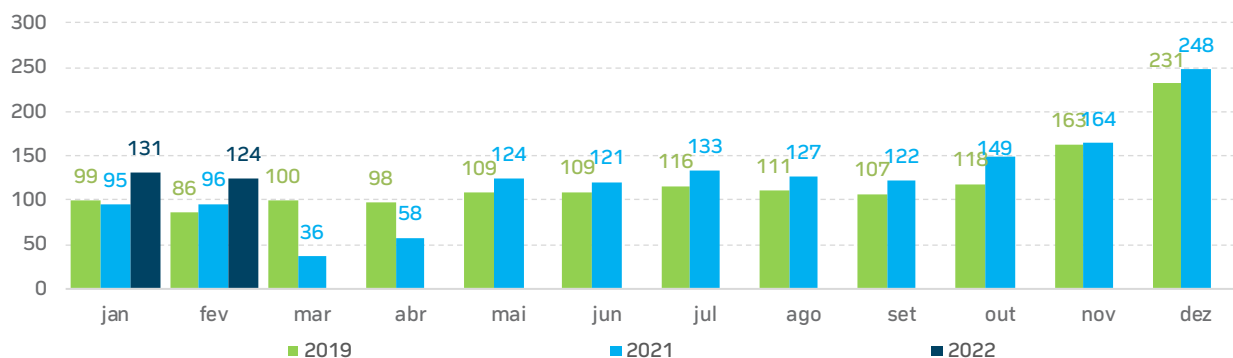
Para melhor visualização e análise, todos os gráficos trazem a informação de 2022 comparadas ao ano de 2021 e de 2019, último ano antes da pandemia.

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

VENDAS TOTAIS (R\$ MM)

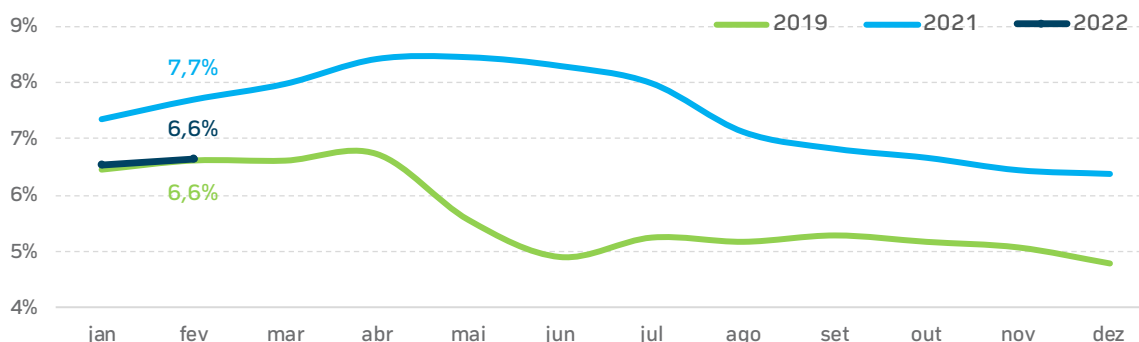
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 29% em relação a fevereiro de 2021. Em relação a fevereiro de 2019, este indicador apresentou crescimento de 44%. Ressaltamos que este resultado também é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período.

Os principais destaques de vendas em fevereiro de 2022, quando comparados com fevereiro de 2019, considerando a representatividade no portfólio, foram: Tivoli (+16%), I Fashion Outlet (+8%) e Suzano (+19%).



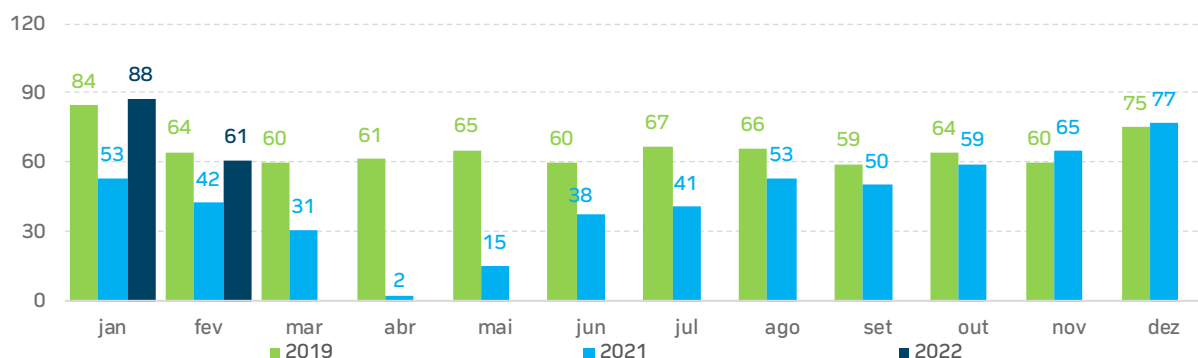
VACÂNCIA (% ABL)

A vacância do Fundo encerrou o mês em 6,6% vs. 6,5% no mês anterior e, no mesmo patamar de fevereiro de 2019.



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

O NOI/m² do portfólio do Fundo ficou em R\$ 61 / m², uma queda de 6% em relação a fevereiro de 2019.



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo e se consolidou como um importante centro de compras da região. A gestão ativa do Fundo nas decisões estratégicas do shopping, como por exemplo, o retrofit finalizado em 2019, a qualificação do mix de lojas e a troca do administrador do empreendimento, busca melhorias nos indicadores operacionais e no resultado. Em fevereiro, o shopping apresentou resultado operacional 3% abaixo do realizado em fev-21, justificado por uma forte recuperação de inadimplência em fevereiro de 2021. Em relação a 2019, o resultado do mês apresentou queda de 11%. No acumulado do ano, o resultado do shopping está 29% e 3% acima do mesmo período de 2021 e 2019, respectivamente.

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

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

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

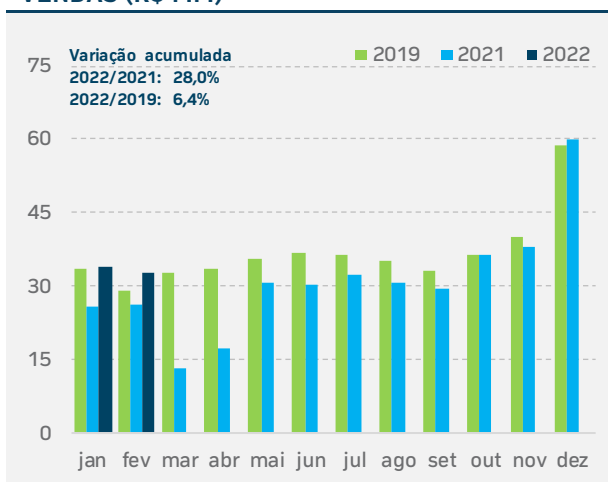
www.shoppingpenha.com.br



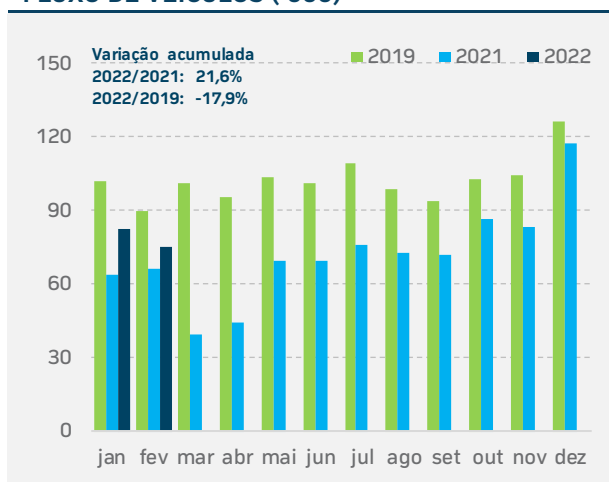
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Variação vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.596.268	1.858.393	-14%	3.658.273	3.274.483	12%
Aluguel complementar	89.486	31.242	186%	559.198	351.871	59%
Aluguel quiosques/stands	362.354	218.366	66%	784.263	539.167	45%
Outras receitas	5.487	86.327	-94%	26.148	243.335	-89%
Receitas totais	2.053.595	2.194.328	-6%	5.027.881	4.408.856	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(151.900)	(195.074)	-22%	(285.426)	(685.769)	-58%
Outras despesas	(270.979)	(166.368)	63%	(511.243)	(298.225)	71%
Despesas totais	(422.879)	(361.442)	17%	(796.668)	(983.994)	-19%
Resultado operacional (NOI)	1.630.716	1.832.886	-11%	4.231.213	3.424.862	24%
Resultado estacionamento	288.647	138.987	108%	719.272	426.283	69%
NOI + estacionamento	1.919.363	1.971.873	-3%	4.950.485	3.851.146	29%
Benfeitorias	(15.920)	(68.834)	-77%	(49.699)	(77.415)	-36%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.903.443	1.903.039	0%	4.900.786	3.773.731	30%

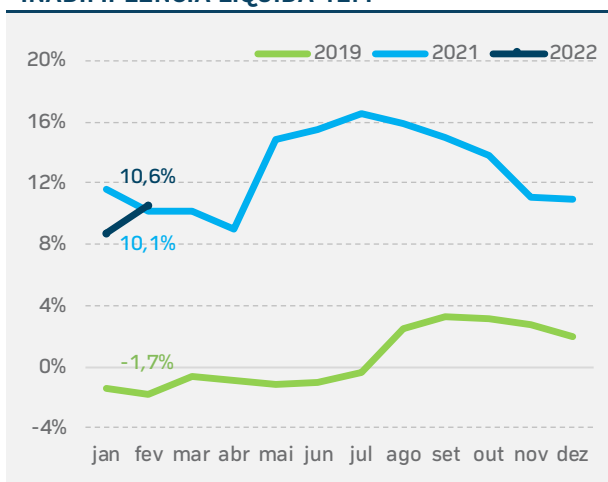
VENDAS (R\$ MM)



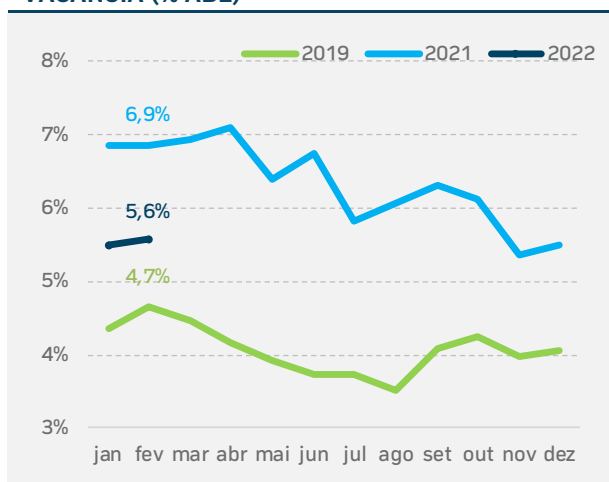
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento. Pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor. Do lado positivo, é esperado uma melhora no estacionamento com a volta de jogos e eventos no Allianz Parque. Em fevereiro, o resultado do shopping ficou 340% acima do observado em fevereiro de 2021 e 1% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 136% acima do mesmo período de 2021 e 10% abaixo do mesmo período de 2019.

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

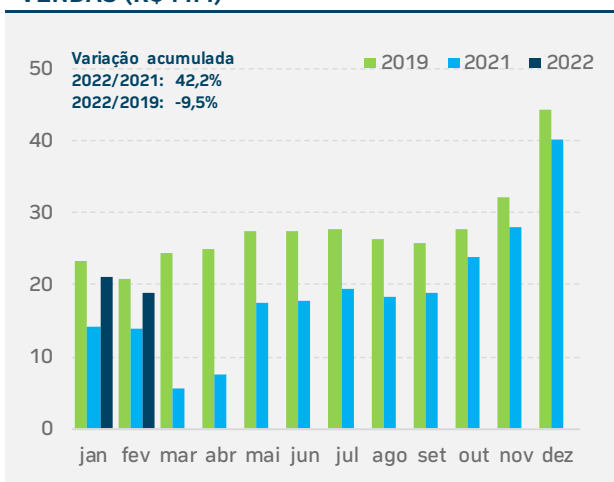
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP westplaza.com.br



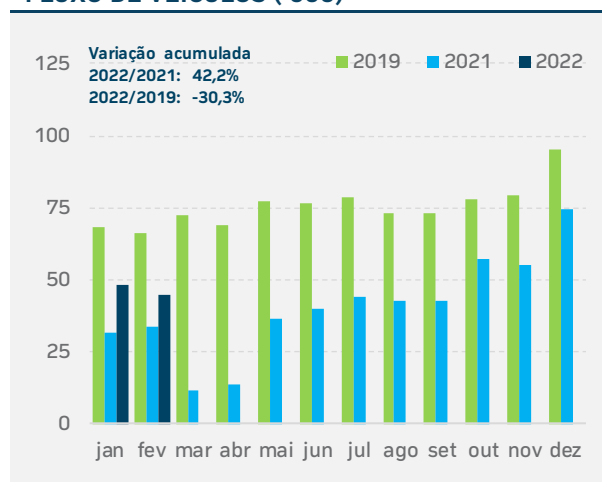
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Varição vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.350.151	883.304	53%	2.627.196	2.281.634	15%
Aluguel complementar	173.770	22.285	680%	637.937	110.711	476%
Aluguel quiosques/stands	366.703	245.401	49%	737.111	504.858	46%
Outras receitas	3.007	4.940	-	5.373	6.074	-12%
Receitas totais	1.893.631	1.155.929	64%	4.007.618	2.903.276	38%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(367.016)	(813.179)	-55%	(553.033)	(1.316.250)	-58%
Outras despesas	(274.263)	(146.820)	87%	(390.648)	(362.847)	8%
Despesas totais	(641.279)	(959.999)	-33%	(943.681)	(1.679.098)	-44%
Resultado operacional (NOI)	1.252.352	195.930	539%	3.063.937	1.224.179	150%
Resultado estacionamento	284.091	153.145	86%	624.519	339.484	84%
NOI + estacionamento	1.536.442	349.074	340%	3.688.456	1.563.663	136%
Benfeitorias	(8.141)	(34.773)	-77%	(8.141)	(164.597)	-95%
Resultado não operacional	-	(17.795)	-100%	-	(17.616)	-100%
Fluxo de caixa total	1.528.302	296.506	415%	3.680.315	1.381.449	166%

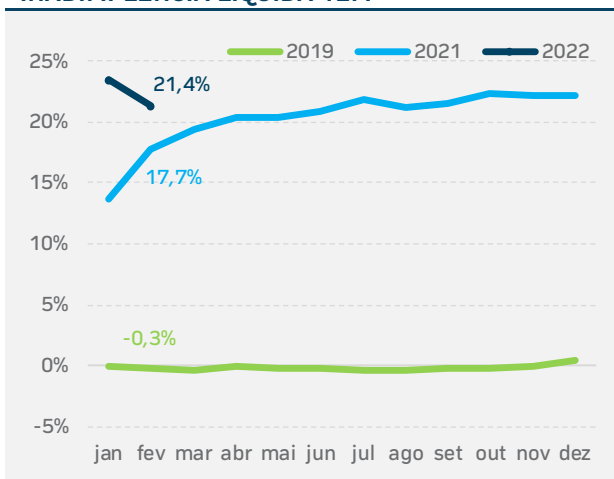
VENDAS (R\$ MM)



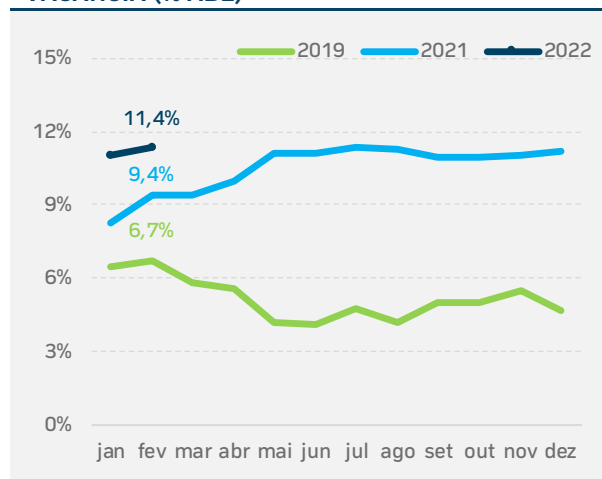
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Um dos principais empreendimentos comerciais da zona leste de São Paulo, o shopping vem consolidando sua dominância na região. Com o objetivo de cada vez mais melhorar a experiência do consumidor, tivemos recentemente a realocação da Tok & Stock e a entrada no shopping da Petz, Shoulder e St. Marchè. Em fevereiro, o resultado do shopping ficou 64% acima do observado em fevereiro de 2021 e 2% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 83% acima do mesmo período de 2021 e 10% acima do mesmo período de 2019.

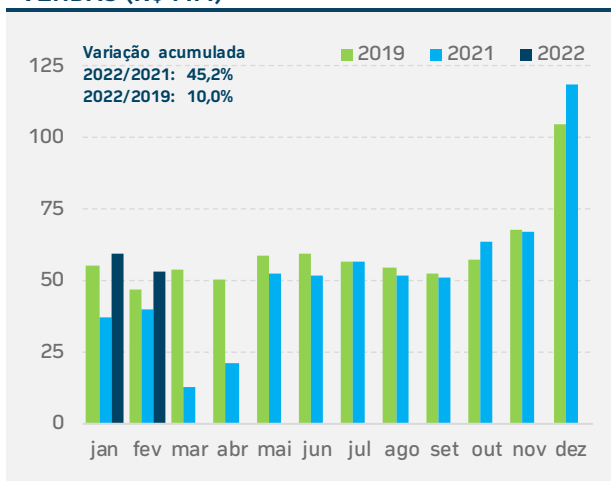
Participação 20%	ABL Total 42,1 mil m ²	Operações 219	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



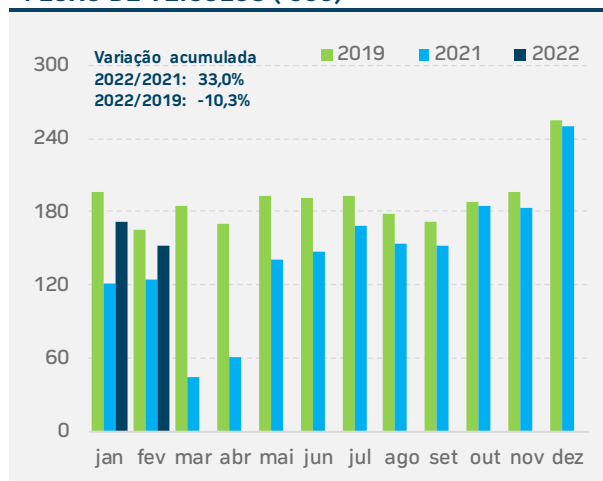
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Varição vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	3.678.493	2.563.802	43%	9.411.042	5.592.631	68%
Aluguel complementar	83.729	34.494	143%	997.094	416.155	140%
Aluguel quiosques/stands	748.165	412.628	81%	1.440.369	802.690	79%
Outras receitas	85.714	424.725	-80%	135.296	468.647	-71%
Receitas totais	4.596.100	3.435.649	34%	11.983.801	7.280.123	65%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(17.133)	10.924	-	(192.742)	(36.586)	427%
Outras despesas	(1.155.602)	(1.374.219)	-16%	(2.837.089)	(2.624.908)	8%
Despesas totais	(1.172.735)	(1.363.295)	-14%	(3.029.831)	(2.661.494)	14%
Resultado operacional (NOI)	3.423.366	2.072.354	65%	8.953.970	4.618.628	94%
Resultado estacionamento	1.099.001	679.885	62%	2.842.634	1.837.790	55%
NOI + estacionamento	4.522.367	2.752.239	64%	11.796.604	6.456.418	83%
Benfeitorias	(234)	-	-	(29.937)	(1.462)	1948%
Resultado não operacional	39.891	(4.974)	-	83.803	15.106	455%
Fluxo de caixa total	4.562.024	2.747.265	66%	11.850.471	6.470.062	83%

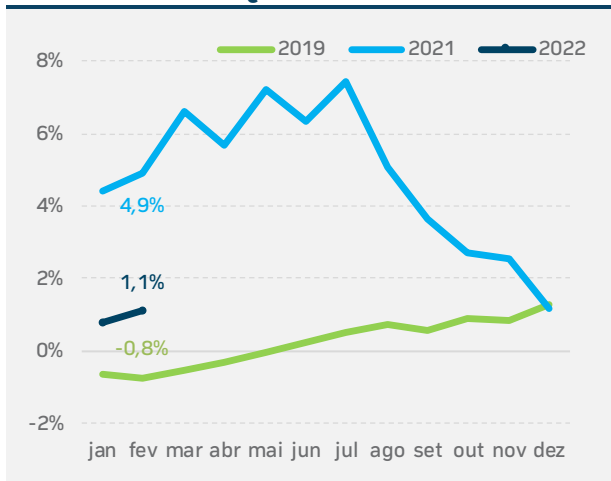
VENDAS (R\$ MM)



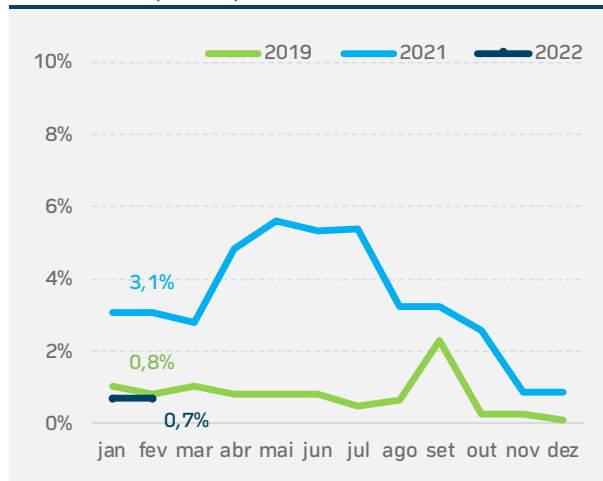
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. Em fevereiro, o resultado do shopping ficou 52% acima do observado em fevereiro de 2021 e 28% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 45% acima do mesmo período de 2021 e 10% acima do mesmo período de 2019.

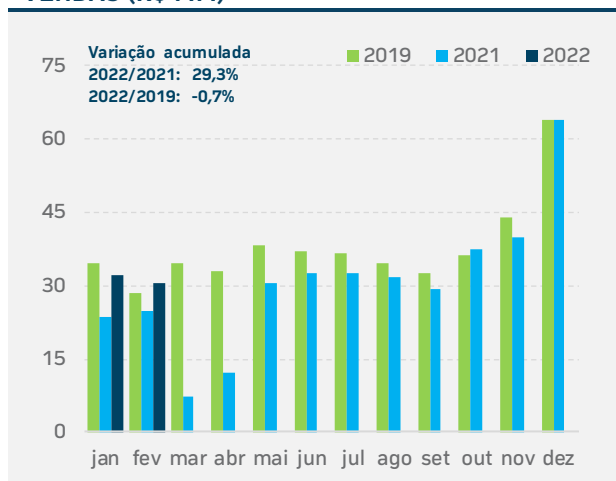
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 187	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



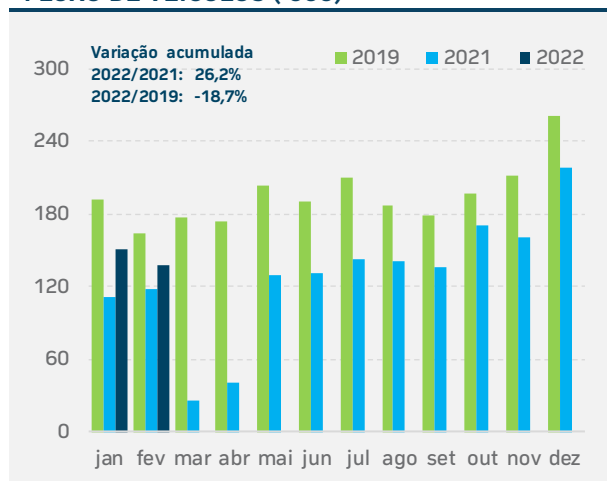
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Varição vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.429.098	1.269.436	91%	4.720.461	2.809.417	68%
Aluguel complementar	41.212	47.272	-13%	409.292	297.946	37%
Aluguel quiosques/stands	229.532	250.055	-8%	620.586	442.185	40%
Outras receitas	24.372	139.292	-83%	39.793	254.667	-84%
Receitas totais	2.724.214	1.706.055	60%	5.790.133	3.804.215	52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(42.569)	104.328	-	(148.040)	135.947	-
Outras despesas	(281.690)	(182.794)	54%	(744.423)	(452.262)	65%
Despesas totais	(324.259)	(78.466)	313%	(892.464)	(316.315)	182%
Resultado operacional (NOI)	2.399.955	1.627.589	47%	4.897.669	3.487.899	40%
Resultado estacionamento	655.293	388.114	69%	1.772.775	1.098.747	61%
NOI + estacionamento	3.055.249	2.015.703	52%	6.670.444	4.586.646	45%
Benfeitorias	(7.296)	-	-	(55.586)	-	-
Resultado não operacional	7.755	18.183	-57%	(57.898)	33.291	-
Fluxo de caixa total	3.055.708	2.033.885	50%	6.556.960	4.619.937	42%

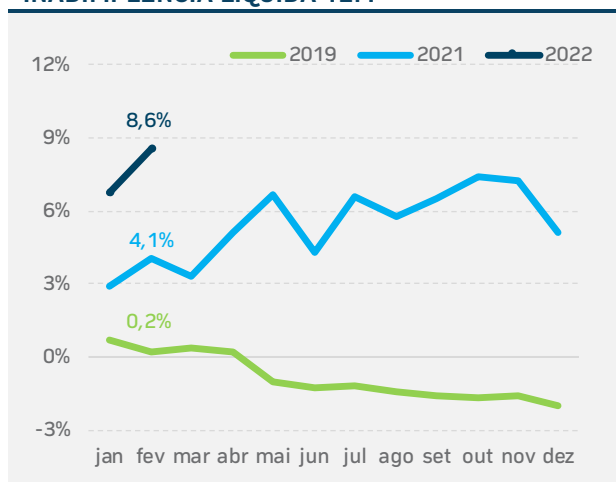
VENDAS (R\$ MM)



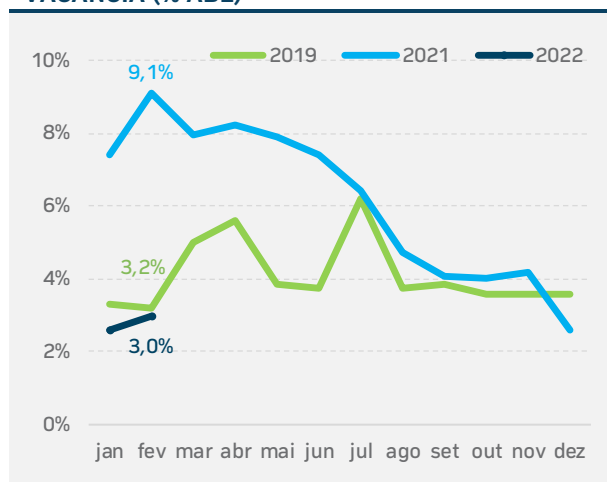
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 tivemos duas importantes comercializações, com aumento de ABL para o empreendimento: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, com inauguração prevista para o final de abril. O Tivoli iniciou o ano de 2022 com o mesmo momento positivo que vimos nos últimos meses. Em fevereiro, o resultado do shopping ficou 48% acima do observado em fevereiro de 2021 e 16% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 69% acima do mesmo período de 2021 e 22% acima do mesmo período de 2019.

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

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

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

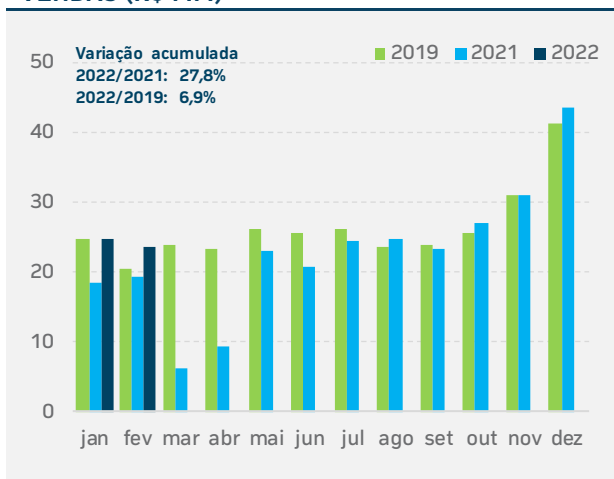
www.tivolishopping.com.br



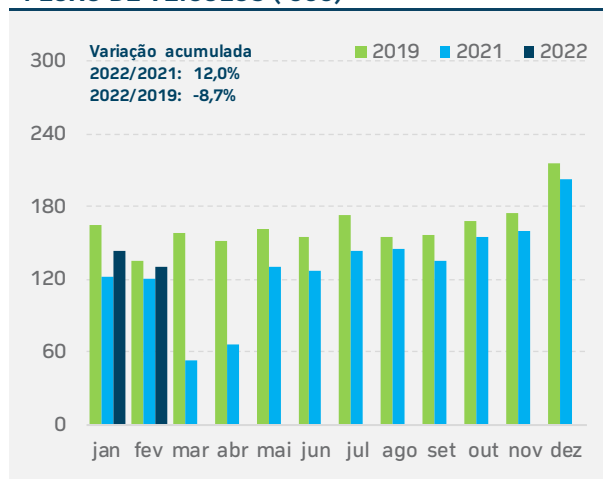
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Variação vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.177.530	852.542	38%	2.492.527	1.673.156	49%
Aluguel complementar	71.700	53.388	34%	580.325	357.362	62%
Aluguel quiosques/stands	193.217	114.930	68%	420.858	206.325	104%
Outras receitas	48.603	5.313	815%	82.093	10.867	655%
Receitas totais	1.491.050	1.026.173	45%	3.575.803	2.247.710	59%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(50.428)	(68.824)	-27%	(93.605)	(152.615)	-39%
Outras despesas	(166.153)	(188.267)	-12%	(333.422)	(447.999)	-26%
Despesas totais	(216.581)	(257.091)	-16%	(427.027)	(600.615)	-29%
Resultado operacional (NOI)	1.274.468	769.082	66%	3.148.776	1.647.095	91%
Resultado estacionamento	389.956	357.775	9%	838.306	715.550	17%
NOI + estacionamento	1.664.424	1.126.857	48%	3.987.082	2.362.645	69%
Benfeitorias	(166.262)	(576.098)	-71%	(471.644)	(698.939)	-33%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.498.162	550.759	172%	3.515.438	1.663.707	111%

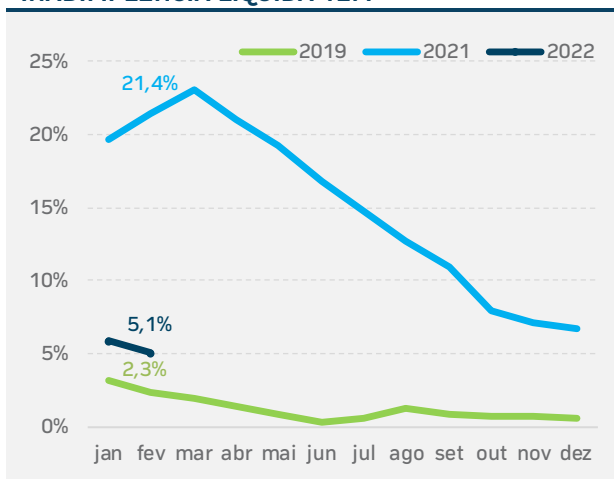
VENDAS (R\$ MM)



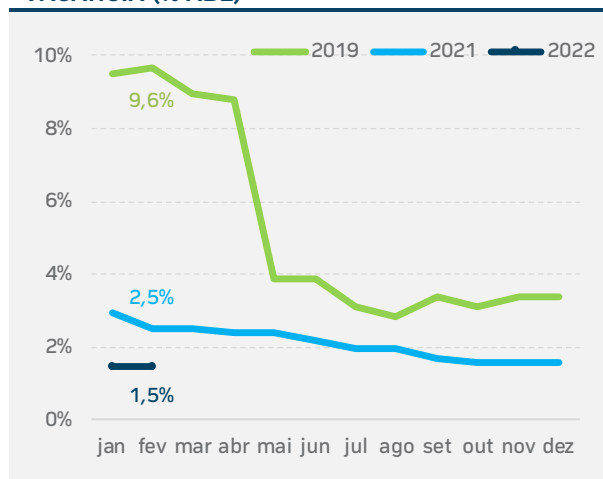
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping Villa Lobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento possui fácil acesso pela Marginal Pinheiros e oferece também um amplo e renovado estacionamento, dividido entre os três pavimentos subterrâneos e a área externa. Em fevereiro, o resultado do shopping ficou 16% acima do observado em fevereiro de 2021 e 36% abaixo do realizado em fevereiro de 2019. Este resultado foi impactado pelo pagamento no mês dos encargos de lojas vagas e cobertura de inadimplência condominial referente a dois meses. No ano, o shopping acumula resultado operacional 72% acima do mesmo período de 2021 e 6% abaixo do mesmo período de 2019.

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

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

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

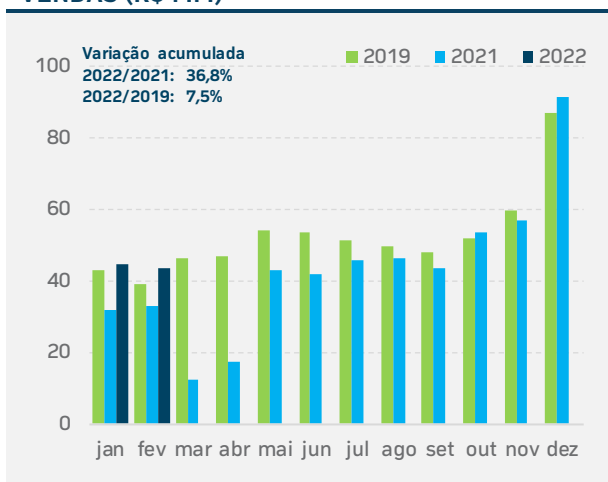
www.shoppingvillalobos.com.br/



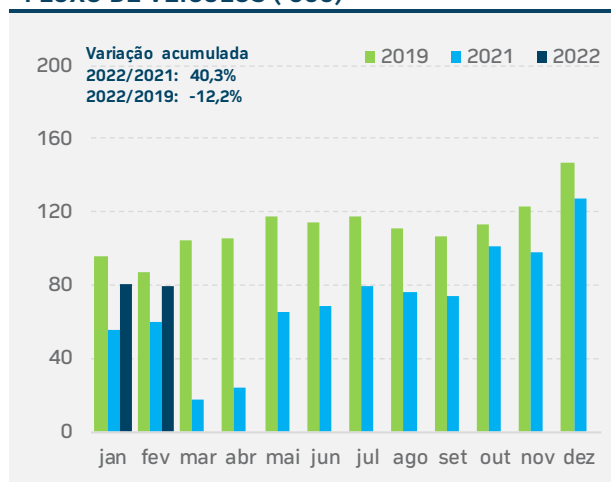
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Variação vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.540.355	1.921.807	84%	8.597.034	4.819.363	78%
Aluguel complementar	131.413	111.877	17%	730.256	297.880	145%
Aluguel quiosques/stands	717.822	1.181.651	-39%	1.313.975	1.442.916	-9%
Outras receitas	20.768	79.460	-74%	117.048	97.564	20%
Receitas totais	4.410.357	3.294.796	34%	10.758.313	6.657.722	62%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.428.390)	(587.338)	143%	(1.478.173)	(984.887)	50%
Outras despesas	(402.626)	(161.673)	149%	(675.841)	(535.618)	26%
Despesas totais	(1.831.016)	(749.012)	144%	(2.154.015)	(1.520.505)	42%
Resultado operacional (NOI)	2.579.341	2.545.784	1%	8.604.299	5.137.217	67%
Resultado estacionamento	911.125	476.014	91%	2.445.097	1.289.351	90%
NOI + estacionamento	3.490.465	3.021.798	16%	11.049.395	6.426.568	72%
Benfeitorias	(1.813.685)	(304.223)	496%	(2.043.765)	(423.084)	383%
Resultado não operacional	49.178	36.883	33%	149.789	48.866	207%
Fluxo de caixa total	1.725.959	2.754.458	-37%	9.155.420	6.052.349	51%

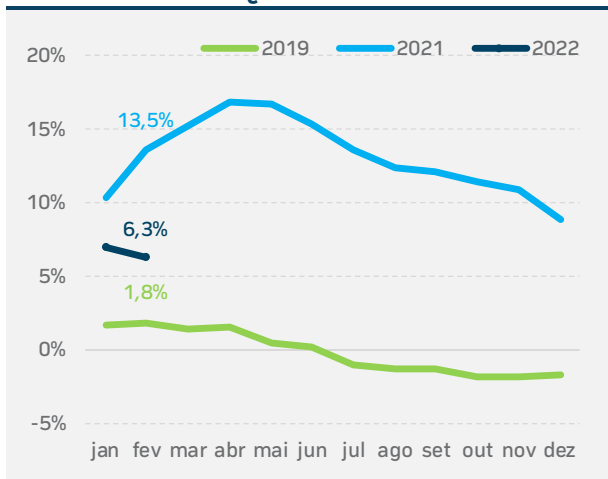
VENDAS (R\$ MM)



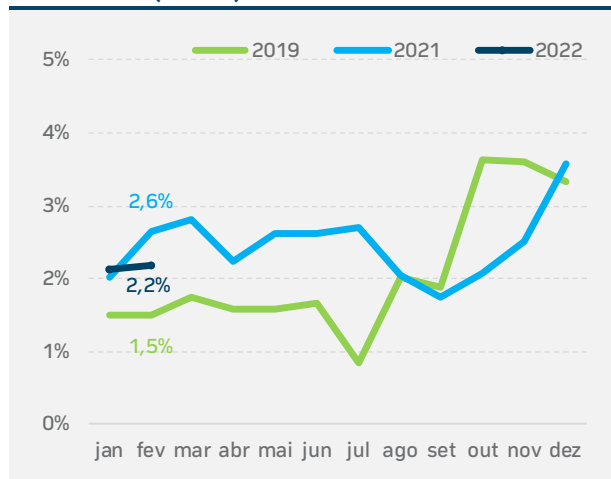
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



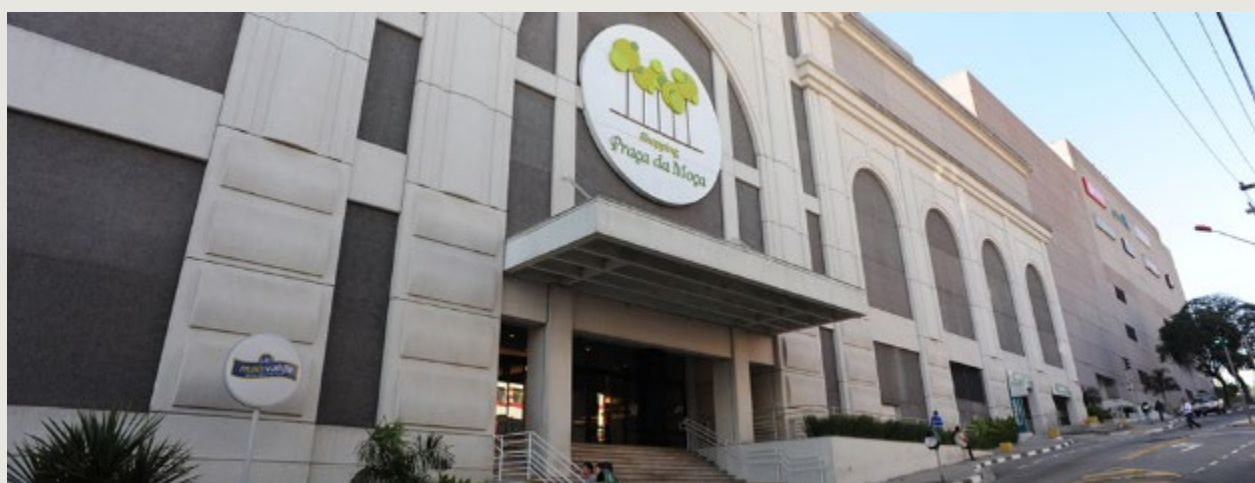
VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo. Em 2019, completou 10 anos como um empreendimento consolidado na região, tornando-se referência como um polo de compras, lazer e serviços que visam facilitar o dia a dia dos clientes. Vale destacar que, ao longo do mês de fevereiro, conforme decreto municipal, era exigido a apresentação do passaporte da vacina para entrar na praça de alimentação, o que afetou a performance do mês. Ainda assim, em fevereiro, o resultado operacional ficou 16% acima do observado em fevereiro de 2021 e 33% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 46% acima do mesmo período de 2021 e 1% abaixo do mesmo período de 2019, em função de uma base forte de comparação. Em abril, tivemos a inauguração do restaurante Outback.

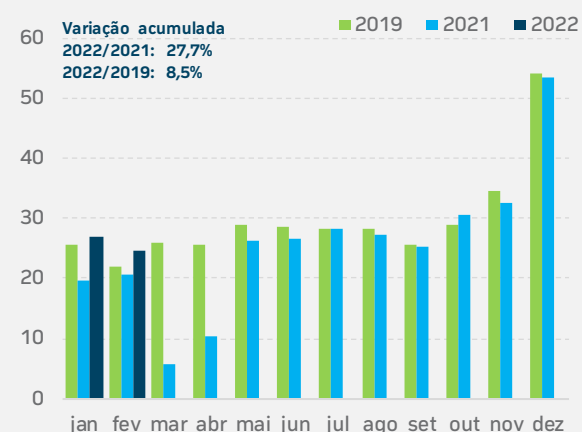
Participação 23,1%	ABL Total 29,8 mil m ²	Operações 139	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga, Mania de Churrasco e Outback.				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoca.com.br	



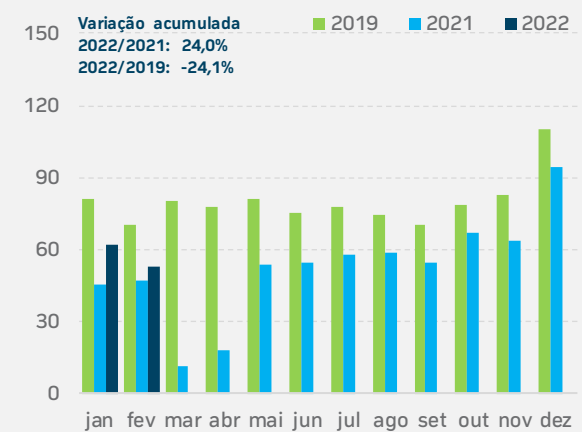
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Varição vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.896.628	2.064.398	-8%	4.871.675	3.755.402	30%
Aluguel complementar	48.895	27.018	81%	300.393	216.160	39%
Aluguel quiosques/stands	437.268	287.928	52%	826.991	570.576	45%
Outras receitas	450.653	35.287	1177%	829.769	111.920	641%
Receitas totais	2.833.445	2.414.631	17%	6.828.828	4.654.058	47%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(55.043)	(98.389)	-44%	(114.749)	(196.130)	-41%
Outras despesas	(239.324)	(96.980)	147%	(582.917)	(267.807)	118%
Despesas totais	(294.367)	(195.368)	51%	(697.666)	(463.937)	50%
Resultado operacional (NOI)	2.539.078	2.219.263	14%	6.131.162	4.190.121	46%
Resultado estacionamento	216.281	158.787	36%	495.026	340.517	45%
NOI + estacionamento	2.755.359	2.378.051	16%	6.626.188	4.530.638	46%
Benfeitorias	(650.000)	-	-	(1.319.200)	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.105.359	2.378.051	-11%	5.306.988	4.530.638	17%

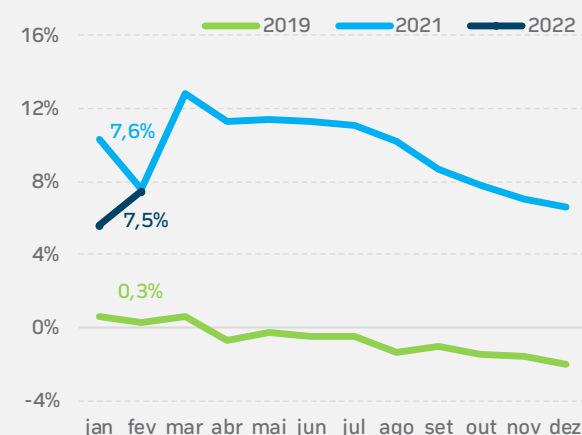
VENDAS (R\$ MM)



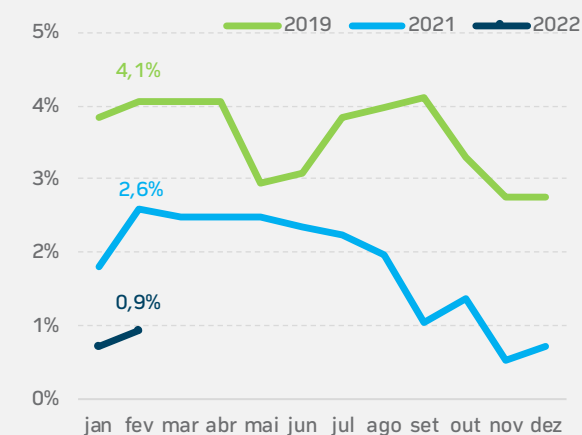
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. O Outlet segue sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo. Em fevereiro, o resultado do outlet ficou 15% acima do observado em fevereiro de 2021 e 47% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 26% acima do mesmo período de 2021 e 36% acima do mesmo período de 2019.

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

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

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

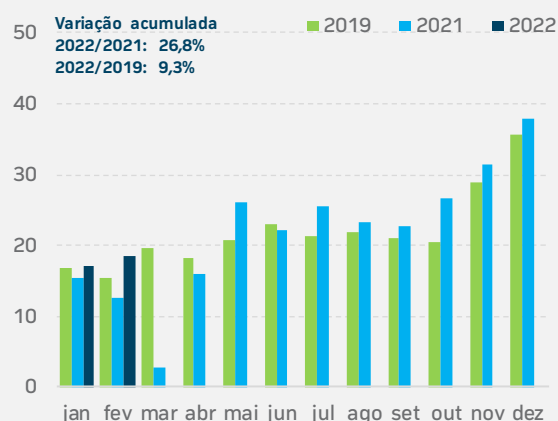
iguatemi.com.br/ifashionoutlethn



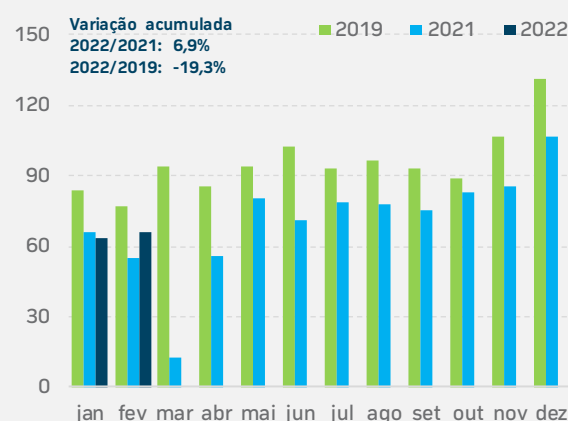
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Varição vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	920.634	617.461	49%	2.046.611	1.424.212	44%
Aluguel complementar	180.278	157.635	14%	903.727	692.416	31%
Aluguel quiosques/stands	52.814	19.739	168%	115.162	86.453	33%
Outras receitas	9.361	102.160	-91%	14.593	122.588	-88%
Receitas totais	1.163.087	896.995	30%	3.080.092	2.325.669	32%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(140.860)	(44.570)	216%	(156.760)	(84.934)	85%
Outras despesas	(90.266)	(38.585)	134%	(234.227)	(106.688)	120%
Despesas totais	(231.126)	(83.155)	178%	(390.987)	(191.622)	104%
Resultado operacional (NOI)	931.961	813.840	15%	2.689.105	2.134.047	26%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	931.961	813.840	15%	2.689.105	2.134.047	26%
Benfeitorias	-	-	-	(57.505)	-	-
Resultado não operacional	1.638	69	2285%	4.259	788	441%
Fluxo de caixa total	933.599	813.909	15%	2.635.860	2.134.834	23%

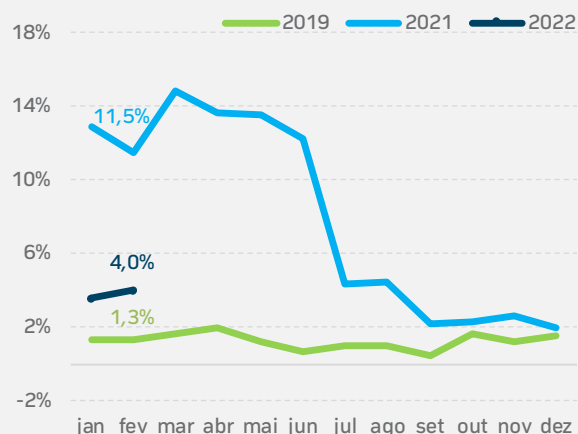
VENDAS (R\$ MM)



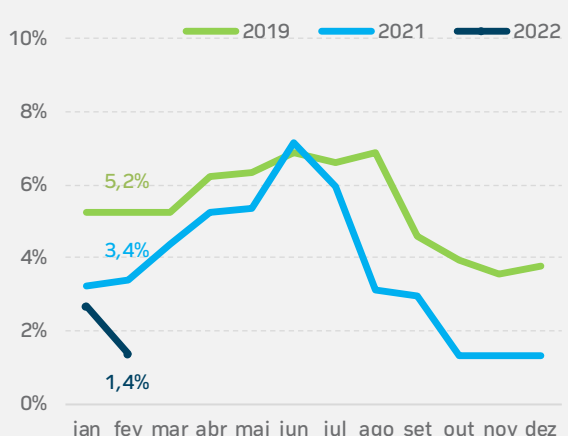
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



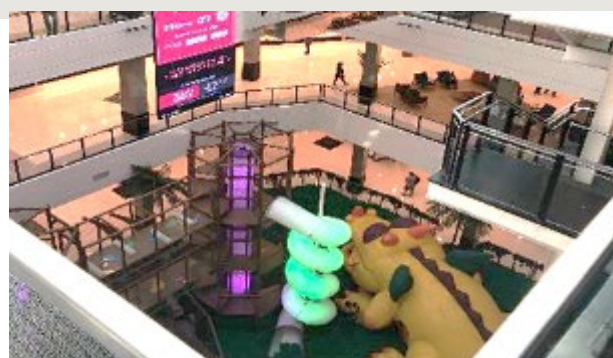
VACÂNCIA (% ABL)



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. Em fevereiro, o resultado do shopping ficou 148% acima do observado em fevereiro de 2021 e 13% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 72% acima do mesmo período de 2021 e 3% abaixo do mesmo período de 2019.

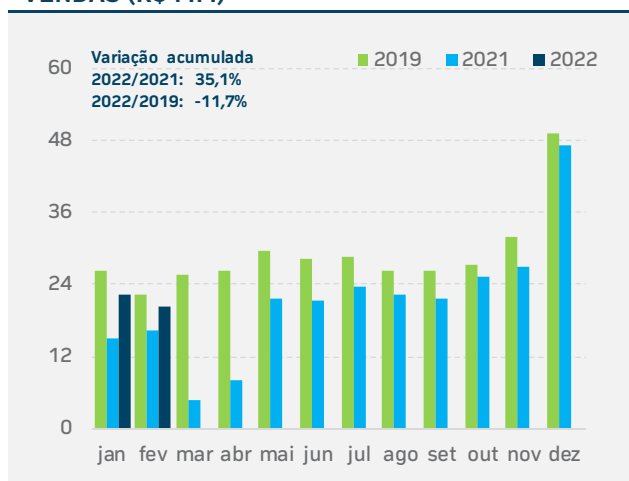
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



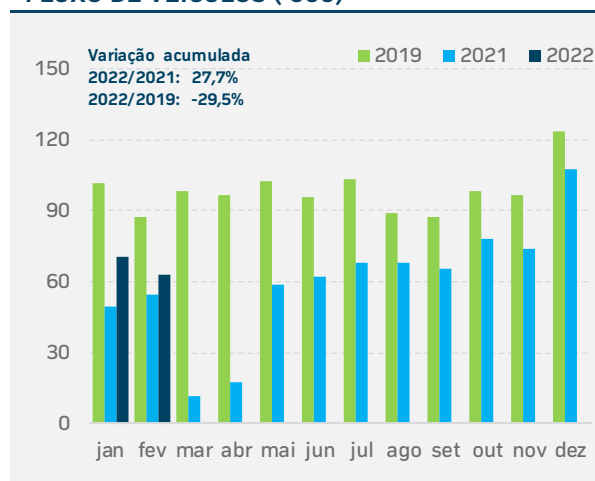
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Varição vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.448.455	771.455	88%	3.198.196	2.081.975	54%
Aluguel complementar	119.369	72.717	64%	714.138	462.634	54%
Aluguel quiosques/stands	369.623	198.349	86%	908.638	569.626	60%
Outras receitas	100.576	4.085	2362%	111.323	10.558	954%
Receitas totais	2.038.022	1.046.605	95%	4.932.295	3.124.794	58%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(159.352)	(309.490)	-49%	(356.095)	(585.524)	-39%
Outras despesas	(325.697)	(182.151)	79%	(624.738)	(362.943)	72%
Despesas totais	(485.049)	(491.640)	-1%	(980.833)	(948.467)	3%
Resultado operacional (NOI)	1.552.973	554.964	180%	3.951.462	2.176.327	82%
Resultado estacionamento	470.755	261.785	80%	1.182.217	816.299	45%
NOI + estacionamento	2.023.728	816.749	148%	5.133.679	2.992.625	72%
Benfeitorias	(87.203)	-	-	(115.939)	(57.882)	100%
Resultado não operacional	6.620	(9.127)	-	15.134	(10.058)	-
Fluxo de caixa total	1.943.145	807.622	141%	5.032.875	2.924.685	72%

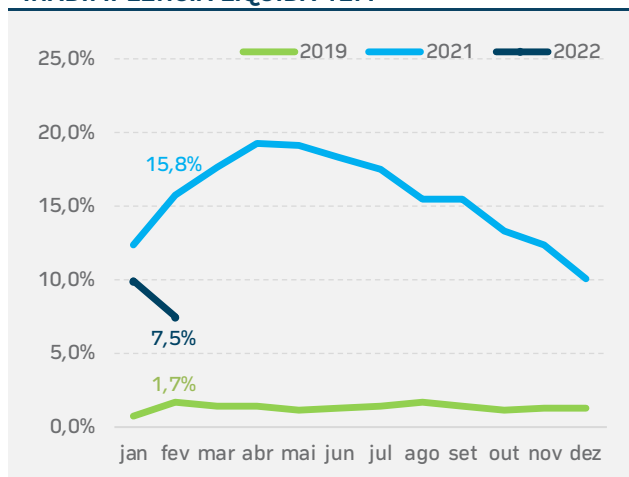
VENDAS (R\$ MM)



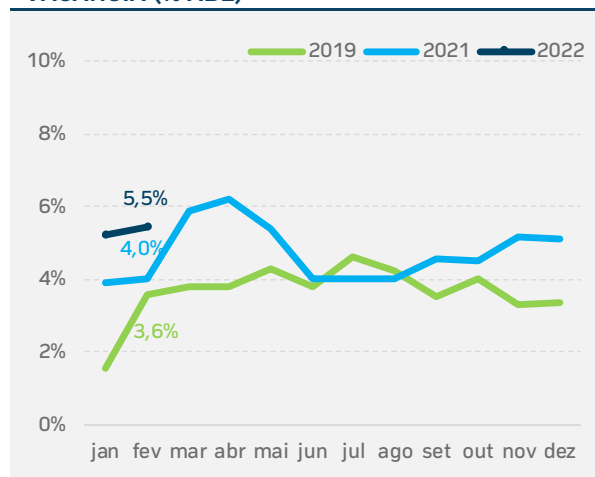
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade. Em fevereiro, o resultado do shopping ficou 5% acima do observado em fevereiro de 2021 e 22% acima do realizado em fevereiro de 2019. No ano, o shopping acumula resultado operacional 17% acima do mesmo período de 2021 e 18% acima do mesmo período de 2019.

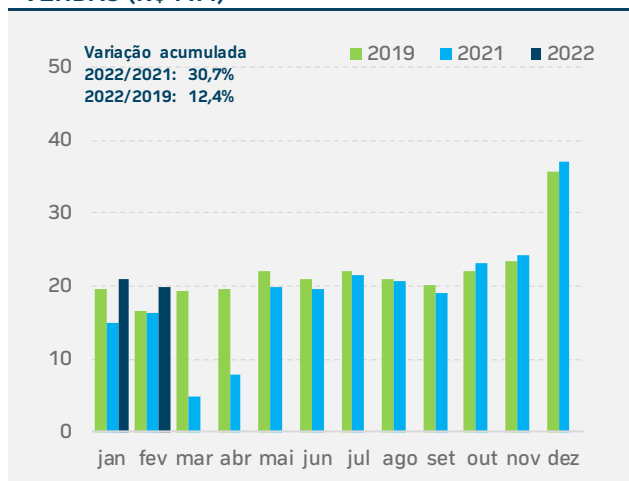
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



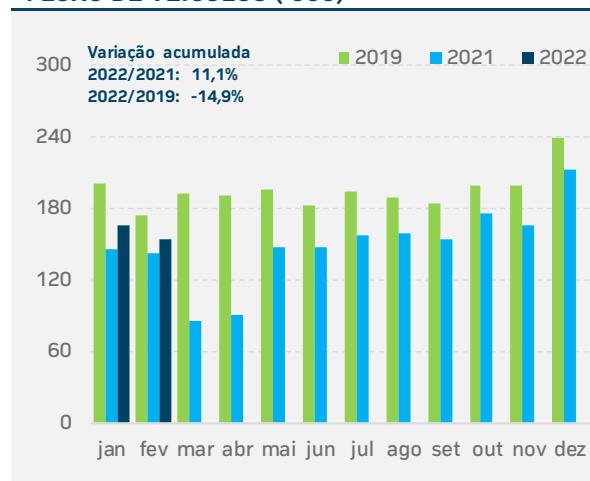
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Variação vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.207.666	1.214.593	-1%	3.055.295	2.566.646	19%
Aluguel complementar	86.117	32.655	164%	319.851	153.652	108%
Aluguel quiosques/stands	297.645	232.088	28%	601.811	506.080	19%
Outras receitas	106.048	194.134	-45%	277.139	439.565	-37%
Receitas totais	1.697.474	1.673.470	1%	4.254.095	3.665.943	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	146.731	55.539	164%	136.709	114.240	20%
Outras despesas	(211.668)	(112.659)	88%	(420.076)	(230.927)	82%
Despesas totais	(64.937)	(57.120)	14%	(283.367)	(116.687)	143%
Resultado operacional (NOI)	1.632.537	1.616.349	1%	3.970.729	3.549.256	12%
Resultado estacionamento	334.204	251.771	33%	709.173	465.587	52%
NOI + estacionamento	1.966.741	1.868.120	5%	4.679.902	4.014.843	17%
Benfeitorias	(382.136)	(32.038)	1093%	(717.146)	(55.378)	1195%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.584.606	1.836.083	-14%	3.962.756	3.959.466	0%

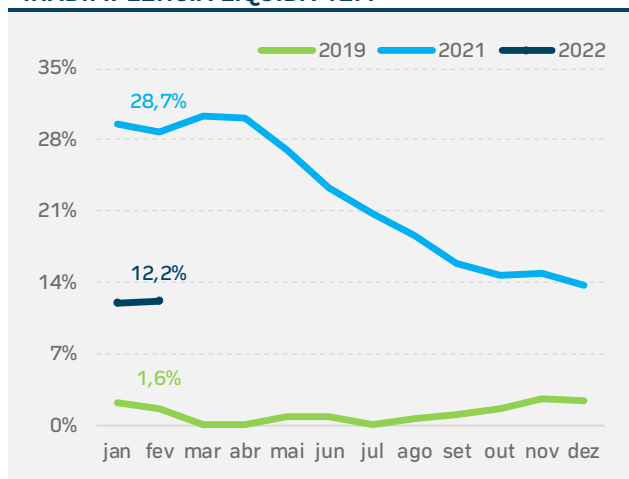
VENDAS (R\$ MM)



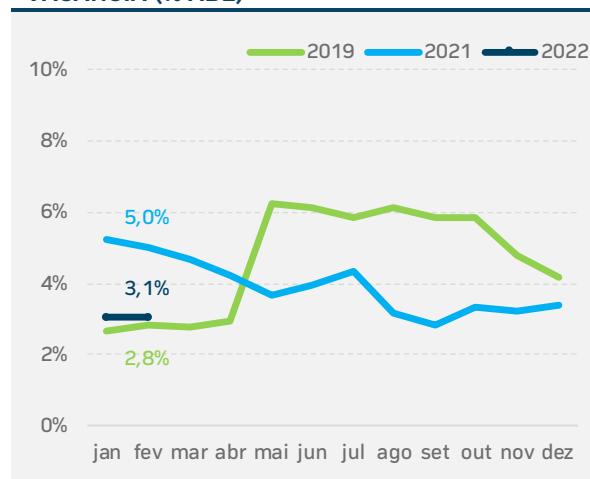
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá. Em fevereiro, o shopping apresentou resultado negativo em R\$ 383 mil. Dando andamento ao planejamento estratégico, em março a Soul Malls foi contratada para assumir a administração e comercialização do shopping. A Soul Malls assumiu a função em 1º de abril.

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

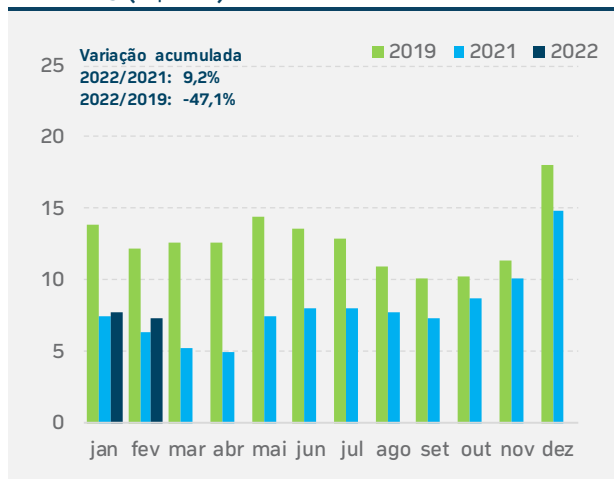
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



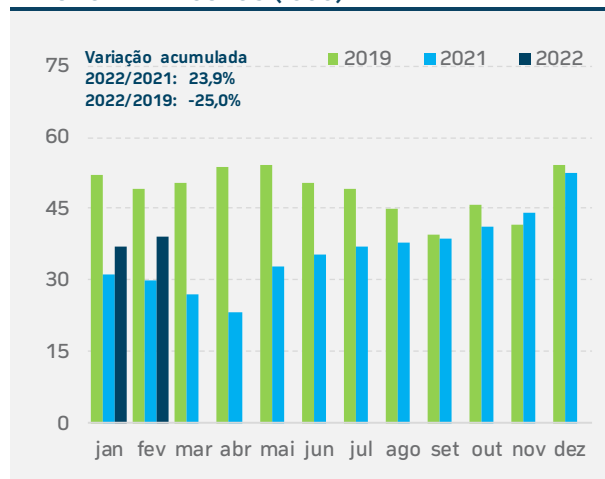
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Variação vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	163.782	252.047	-35%	430.856	294.911	46%
Aluguel complementar	62.074	82.248	-25%	276.221	257.912	7%
Aluguel quiosques/stands	81.040	71.241	14%	174.121	218.770	-20%
Outras receitas	139	31.119	-100%	139	31.119	-100%
Receitas totais	307.035	436.654	-30%	881.337	802.711	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(666.285)	(660.892)	1%	(1.391.404)	(1.125.107)	24%
Outras despesas	(24.328)	(61.698)	-61%	(74.933)	(112.874)	-34%
Despesas totais	(690.613)	(722.591)	-4%	(1.466.337)	(1.237.981)	18%
Resultado operacional (NOI)	(383.578)	(285.936)	34%	(585.000)	(435.270)	34%
Resultado estacionamento	996	1.168	-15%	3.232	3.152	3%
NOI + estacionamento	(382.582)	(284.769)	34%	(581.769)	(432.118)	35%
Benfeitorias	(4.289)	(7.380)	-42%	(8.578)	(17.759)	-52%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(386.871)	(292.148)	32%	(590.347)	(449.877)	31%

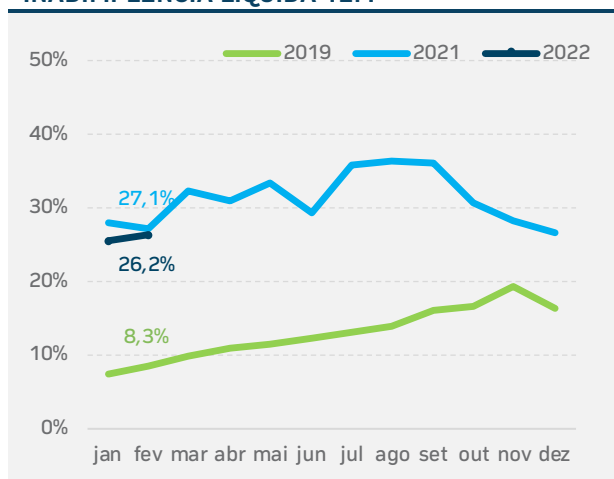
VENDAS (R\$ MM)



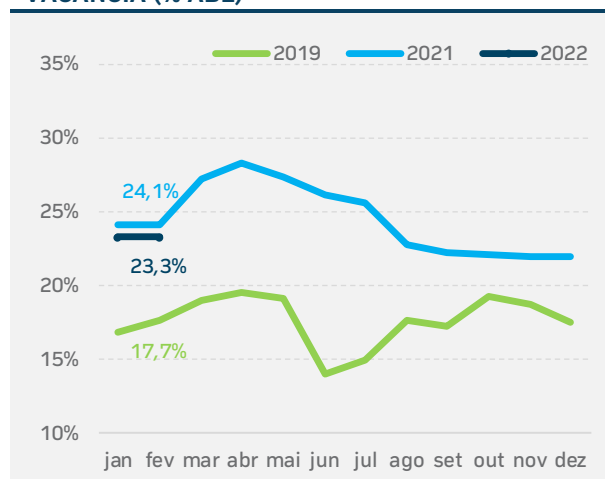
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Foi concebido como open mall e com um icônico lago interno. Ao final de 2021, foi iniciada uma revitalização da área interna e no estacionamento, a primeira grande revitalização nos quase 30 anos do shopping. As obras deverão ser concluídas ainda em 2022. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
0,4%	18,7 mil m ²	94	1993	Aliansce Sonae

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

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

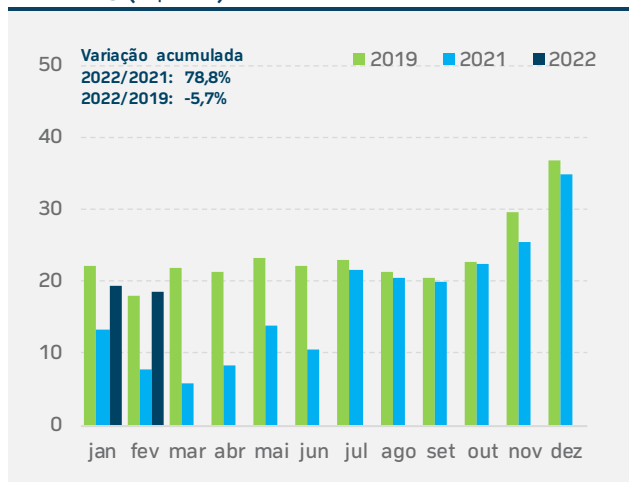
www.francashopping.com.br/



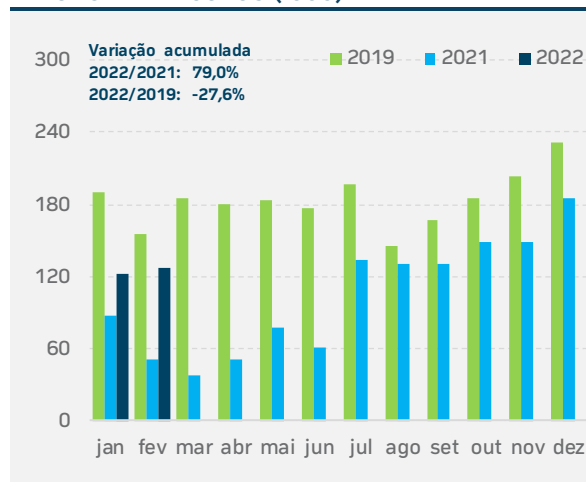
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado fev-22	Realizado fev-21	Varição vs. fev-21	Acum. fev-22	Acum. fev-21	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.148.369	477.084	141%	2.508.556	1.581.265	59%
Aluguel complementar	52.806	37.255	42%	417.999	318.044	31%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	64.101	2.980	-	120.699	5.734	-
Receitas totais	1.265.275	517.320	145%	3.047.254	1.905.042	60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(11.835)	(29.950)	-60%	(11.835)	(29.950)	-60%
Outras despesas	(146.644)	(61.532)	138%	(511.302)	(524.218)	-2%
Despesas totais	(158.479)	(91.482)	73%	(523.137)	(554.168)	-6%
Resultado operacional (NOI)	1.106.796	425.838	160%	2.524.117	1.350.874	87%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.106.796	425.838	160%	2.524.117	1.350.874	87%
Benfeitorias	(3.394.520)	(98.491)	3347%	(3.435.587)	(98.491)	3388%
Resultado não operacional	-	-	-	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	(2.287.724)	327.347	-	(911.470)	1.552.383	-

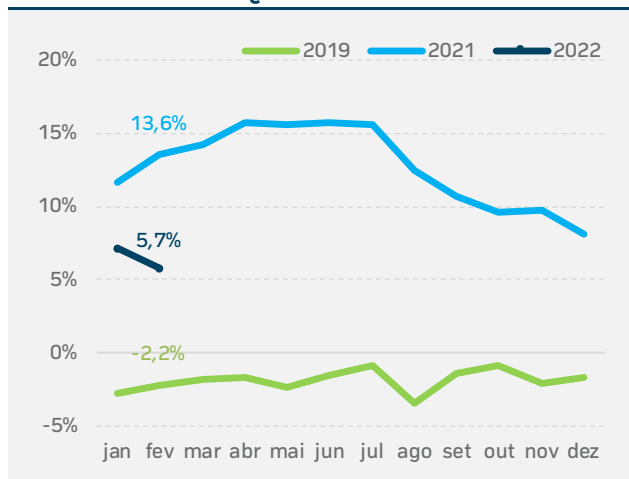
VENDAS (R\$ MM)



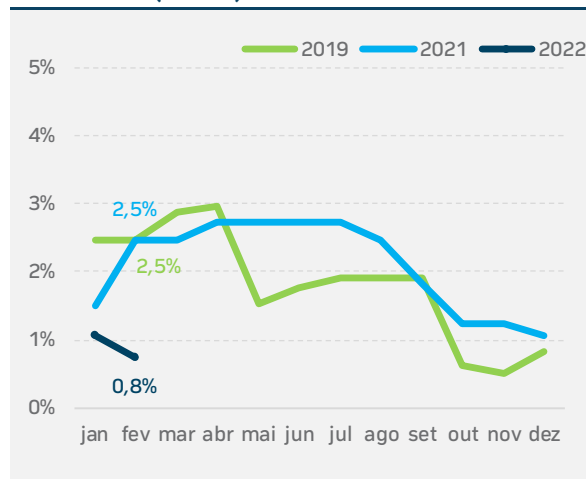
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

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

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

Participação 10,3%	ABL Total 126,9 mil m ²	Operações 391	Inauguração 2002	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP www.parquedpedro.com.br				



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

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

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15,1%	28,6 mil m ²	174	1990	brMalls

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



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

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

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

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

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br/



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

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

Participação
21,5%

ABL Total
48,7 mil m²

Operações
147

Inauguração
2006

Operador
Floripa

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

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

www.floripashopping.com.br



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

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

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

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

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

www.viaparqueshopping.com.br



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2021

Informe Mensal



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



Av. Brigadeiro Faria Lima 3.600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedaeinvest.com.br