

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

NOVEMBRO DE 2020

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\$ 227,05****COTA DE MERCADO****R\$ 209,20****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,1 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****79.222****ABL PRÓPRIA*****172,8 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, Praça da Moça, Via Parque, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 30/11/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Finalmente em novembro os mercados apresentaram uma reação expressiva e que há muito não se via. Basta dizer que na B3 tivemos em novembro a maior alta do Ibovespa desde março de 2016, com uma valorização de 15,90% e forte impulso de entrada de capital de investidores estrangeiros, contabilizando um ingresso de capital externo para a Bolsa de R\$ 33,3 bilhões, número recorde que mostra que os mercados emergentes voltaram ao radar dos investidores internacionais.

Podemos destacar dois fatores que consideramos importantes para definir o clima mais otimista dos mercados: a eleição de Joe Biden à presidência dos Estados Unidos e as notícias promissoras de vacinas que parecem se mostrar eficientes para o combate da Covid-19.

Com relação à eleição de Biden, embora o presidente Trump continue alegando que houve fraude e se negando a reconhecer abertamente sua derrota, já existe um consenso que o sentimento de mudança prevaleceu e o eleitorado americano preferiu a moderação do candidato democrata aos arroubos do intempestivo e imprevisível Donald Trump. As notícias do pós eleição foram muito bem recebidas pelo mercado, desde a indicação de Janet Yellen para comandar o tesouro dos EUA até a questão das disputas comerciais que devem ocorrer com maior diálogo e moderação. Outro ponto apreciado pelo mercado foi o fato de que o Senado americano provavelmente ficará sob o controle de uma maioria pertencente ao partido Republicano, indicando que eventuais excessos na questão fiscal terão uma contrapartida forte no Senado.

O movimento de capitais para a bolsa brasileira trouxe também uma importante valorização do real em relação ao dólar. Terminamos o mês com um ganho de 7,63%, revertendo parte da queda do ano, mas ainda com expressivos 32,28% de desvalorização em 2020. De qualquer forma, a tendência mudou e acreditamos que o real ainda deva recuperar parte das perdas até o final do ano.

Outro ponto bastante positivo foi o fato de termos tido várias notícias positivas com relação a vacinas contra a covid-19, inclusive com o início efetivo da vacinação tanto na Rússia quanto no Reino Unido, logo no início de dezembro, dando-nos a certeza de que ainda esse ano a vacinação começará em outros países da Europa, o que funcionará como indutor para que os demais países, incluindo o Brasil, acelerem seus procedimentos.

Na sequência desses acontecimentos, o Governador João Dória anunciou, em 7 de dezembro de 2020, o cronograma do programa de vacinação do Estado de São Paulo, o qual estabelece o dia 25 de janeiro de 2021 como o dia de início da vacinação por aqui. Portanto, o horizonte começa a ficar mais claro com relação ao caminho a ser percorrido para o fim da pandemia, muito embora estejamos vivendo uma segunda onda que forçou uma mudança de atitude das autoridades sanitárias e um movimento mais cuidadoso da população no sentido de aumentar os cuidados para evitar a doença, trazendo um retrocesso no movimento de maior abertura do comércio e dos espaços públicos.

Não podemos esquecer as eleições municipais aqui no Brasil que ocorreram sem maiores incidentes e trouxeram uma prevalência dos candidatos com orientação mais de centro nas principais cidades brasileiras. Com isso, nos parece que o quadro político brasileiro deve permanecer indefinido para as eleições de 2022, embora pareça existir um consenso nas diversas correntes políticas em relação aos caminhos que temos que percorrer para tentar voltar ao crescimento econômico.

Todas as atenções voltam-se agora para o Congresso, que terá uma agenda concorrida até o início do recesso parlamentar. Destravada a questão da reeleição dos atuais presidentes tanto do Senado quanto da Câmara, com a proibição, por inconstitucionalidade, declarada pelo Supremo Tribunal Federal em apertada votação, as duas Casas agora tentarão construir novas lideranças, que consigam dar andamento às reformas que estão à espera de ir à votação em plenário, como a Reforma Administrativa e a Reforma Tributária. Também será necessário que se encaminhe a LDO para conseguirmos ter uma ideia mais clara de como o orçamento de 2021 será manejado e se o chamado teto dos gastos será respeitado.

A julgar pelo comportamento do mercado ao final de novembro, parece-nos que a situação da dívida interna vai melhorando, com as últimas emissões do Tesouro sendo bem absorvidas pelo mercado.

Importante destacar duas importantes medidas que ajudaram a melhorar o humor dos mercados: (a) a emissão de dívida no exterior realizada pelo Tesouro Nacional, colocando U\$ 2,5 bilhões, com a reabertura de emissões anteriores de papéis com vencimento em 5, 10 e 30 anos, que, além de ter conseguido captar

recursos com juros mais baixos que as emissões anteriores, gerou forte demanda para nossos títulos (R\$ 8,5 bilhões), mostrando que embora existam dificuldades internas, o caminho do financiamento externo está fluído e com a taxa de câmbio onde está, pode ser uma alternativa interessante; e (b) a mudança de bandeira tarifária para vermelho 2 feita pela ANEEL, aumentando o custo da energia em dezembro. Com essa medida, que seria inevitável devido ao regime de chuvas que não tem sido tão intenso, teremos uma antecipação do impacto inflacionário desse aumento para 2020, que provavelmente terminará com uma inflação entre 4,00% e 4,20%, mas com isso diminuimos a pressão inflacionária desse aumento no IPCA de 2021. Essa mecânica foi acertada, pois diminuiu a pressão nos futuros de DI na B3.

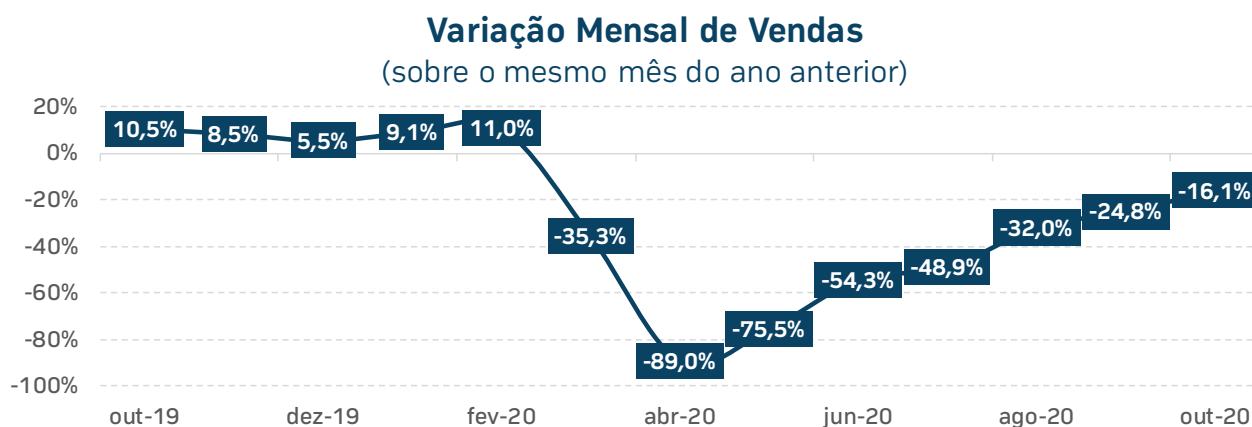
Enfim, terminamos o mês com a Bolsa em alta, juros e dólar em baixa e uma safra de resultados das empresas para o terceiro trimestre bastante positiva. Seguimos confiantes que veremos o respeito ao teto dos gastos e o encaminhamento das reformas nos próximos meses, portanto seguimos acreditando que os juros terão uma alta moderada em 2021, talvez se situando entre 3,25% e 4,00%, sem necessidade de grandes aumentos, o que deveria fazer com que outros ativos voltem a se valorizar, entre eles os FII.

Mercado de Shopping Centers

Neste relatório apresentamos os indicadores operacionais do portfólio de outubro, que refletem no resultado financeiro dos shopping centers de novembro. Este por sua vez é refletido no resultado do Fundo em novembro ou dezembro a depender da política de repasse de resultados de cada empreendimento, como melhor detalhado à frente.

Em outubro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 16% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Mais uma vez, mostrando a recuperação do setor frente aos desafios da pandemia.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde outubro de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano conforme detalhamos no relatório gerencial de março, bem como a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.

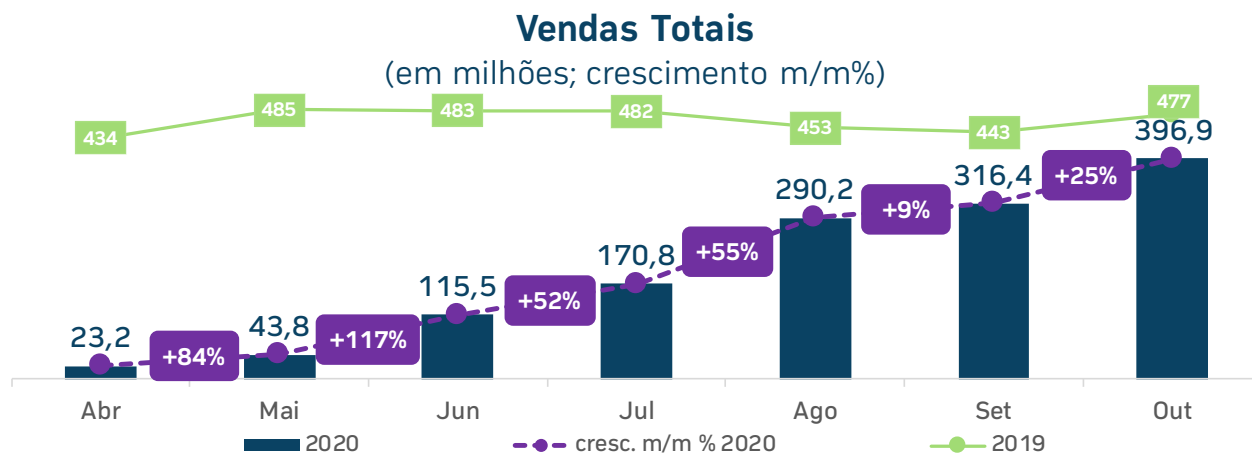


Fonte: Abrasce

Apesar desta perspectiva positiva, é importante notar que existe uma heterogeneidade nesta retomada, o que dentre as diferentes “letras e formatos” propostos para descrever a curva de retomada, poderíamos adotar a retomada em “K”, caracterizada por ativos ou setores que apresentam uma retomada forte, como farmácias, supermercados, segmento de eletroeletrônicos e ativos dominantes ou expostos ao “coronavoucher”, enquanto outros mostram maiores dificuldades na retomada como os setores de turismo e entretenimento ou ativos expostos ao fluxo de visitantes comercial, impactado pela adoção do *home-office* por significativa parte das empresas.

Em linha com os números reportados pela Abrasce para o setor brasileiro, verificamos uma melhora sequencial nos shoppings do nosso portfólio desde abril, mês mais severamente impactado pelas medidas de isolamento

sociais decretadas pelas autoridades locais. No gráfico a seguir apresentamos a evolução do faturamento total dos lojistas dos empreendimentos aos quais temos acesso aos números desde o início da pandemia. Importante ressaltar que nesta análise apresentamos os números para 100% dos ativos, ou seja, não são ponderados pela respectiva participação do Fundo em cada ativo.



Fonte: Administradores dos ativos, Hedge.

Vendas totais do portfólio, com exceção do ABCP, FLRP, FVPQ e JRDM, que não tivemos acesso aos números. Os valores acima não estão ponderados pelas participações detidas em cada ativo.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas, conforme citado anteriormente; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

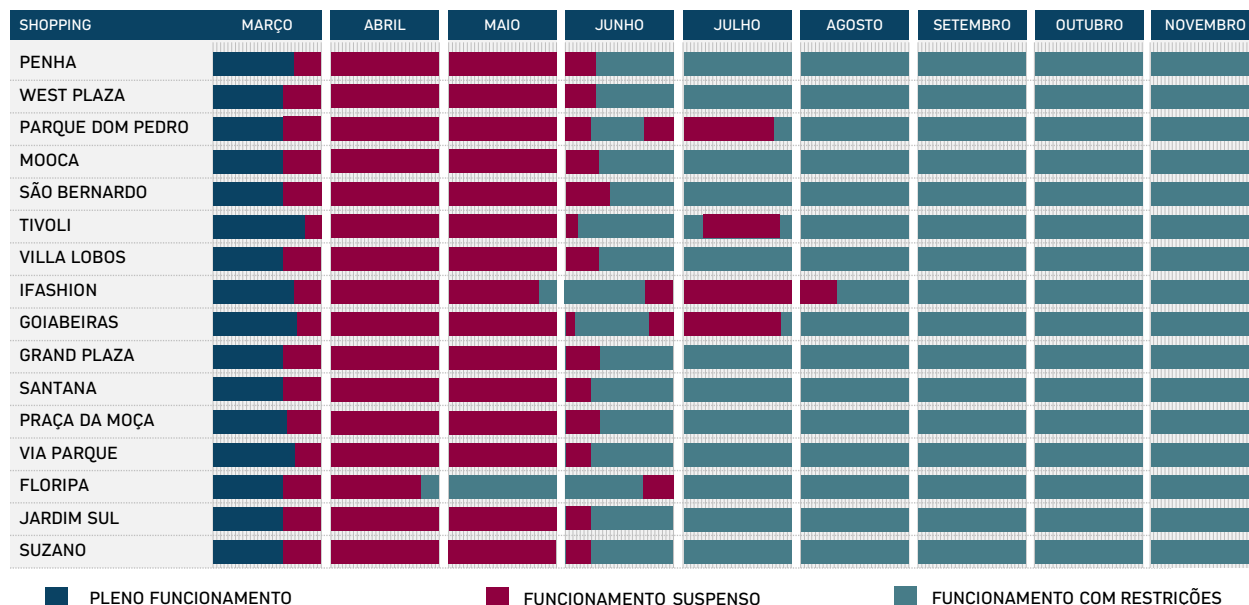
Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de outubro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em novembro e repassados aos empreendedores na segunda quinzena de novembro ou apenas em dezembro, a depender da política de distribuição de cada empreendimento. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados aos empreendedores de alguns empreendimentos foi interrompida até que se tivesse uma visibilidade maior da situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Em novembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nas últimas semanas. Diante deste cenário, algumas autoridades, em especial no Estado de São Paulo, decretaram novas medidas de isolamento social, a entrar em vigor no início de dezembro. Desta forma, alguns empreendimentos tiveram que rever e restringir seus horários de funcionamento. Cabe pontuar que o mês de novembro é marcado pelo início de um calendário mais favorável ao setor, com a Black Friday e com inauguração da decoração de Natal em vários shoppings, portanto, espera-se que as vendas apresentem patamares saudáveis mesmo diante deste cenário.

Situação atual do portfólio do Fundo

Como mencionado, diante de um novo aumento de casos de COVID-19, algumas regiões, em especial o estado de São Paulo, voltam a impor restrições de horários de funcionamento diários, limitando este em 10 horas. Adicionalmente, algumas operações como alimentação e eventos seguem com restrições relacionadas a capacidade de atendimento. Abaixo é possível observar o status de cada um dos ativos ao longo dos últimos

meses, e à frente, as principais restrições de funcionamento atuais. Conforme pode ser notado, alguns ativos tiveram que suspender as atividades uma segunda vez em função do avanço de casos de COVID-19 nas respectivas regiões.



No quadro abaixo, é possível observar o detalhamento do portfólio do Fundo em 08 de dezembro de 2020.

Localização	Shoppings	% da Carteira	Horário de Funcionamento	Operações de Alimentação e Cinemas
São Paulo - SP	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Parque Jardim Sul	51%	11hr às 21hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - aberto, com restrições.
Campinas - SP	Shopping Parque Dom Pedro	11%	12hr às 22hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - aberto, com restrições.
Santa Bárbara d'Oeste - SP	Tivoli Shopping	8%		
São Bernardo - SP	São Bernardo Plaza Shopping	8%		Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - aberto, com restrições.
Novo Hamburgo - RS	I Fashion Outlet NH	4%	09hr às 20hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - não possui
Cuiabá - MT	Shopping Goiabeiras	4%	10hr às 22hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - aberto, com restrições.
Diadema - SP	Shopping Praça da Moça	4%	11hr às 21hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - aberto, com restrições.
Santo André - SP	Grand Plaza	3%	12hr às 22hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - aberto, com restrições.
Rio de Janeiro - RJ	Via Parque Shopping	3%	10hr às 22hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - aberto, com restrições.
Florianópolis - SC	Shopping Floripa	3%	10hr às 22hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - fechado
Suzano - SP	Shopping Suzano	2%	11hr às 21hr	Alimentação - permitida, com limitação da capacidade Cinema - fechado

Por fim, ressaltamos que o portfólio do HGBS foi construído ao longo dos últimos 14 anos. Em nossa opinião, é muito difícil construir um portfólio tão consistente e representativo. Estar concentrado na região metropolitana de São Paulo, é estar na região mais resiliente e economicamente mais pujante do Brasil, e que será por essa região que a economia deve retomar, mesmo que no curto prazo tenha maiores restrições de funcionamento.

Adicionalmente, os ativos que temos em nosso portfólio carregam um histórico de bons resultados e tradição no mercado de Shopping Center do Brasil. Entendemos que as restrições ora impostas, em algum momento passarão, de forma que os ativos da carteira não perderão sua capacidade de geração de renda na perpetuidade.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2020.

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. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Para uma análise mais completa recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

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

HGBS 11	nov-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	6.359.203	67.633.461	79.981.172
Renda Imobiliária	6.345.923	52.980.786	65.205.324
Lucro Operações	13.280	14.652.675	14.775.847
Receita Financeira	1.430.363	15.853.756	18.074.374
Renda Fixa	13.215	1.658.218	3.125.884
CRI	65.664	114.081	207.839
FIs Líquidos	1.351.484	13.990.569	14.649.765
LCI	-	90.888	90.888
Total de Receitas	7.789.566	83.487.217	98.055.546
Total de Despesas	(1.232.522)	(14.386.088)	(15.802.071)
Resultado	6.557.043	69.101.129	82.253.475
Rendimento HGBS11	6.000.000	65.500.000	79.500.000
Resultado Médio / Cota	0,66	0,63	0,69
Rendimento Médio / Cota	0,60	0,60	0,66

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

Fonte: Hedge / Itaú

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 de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

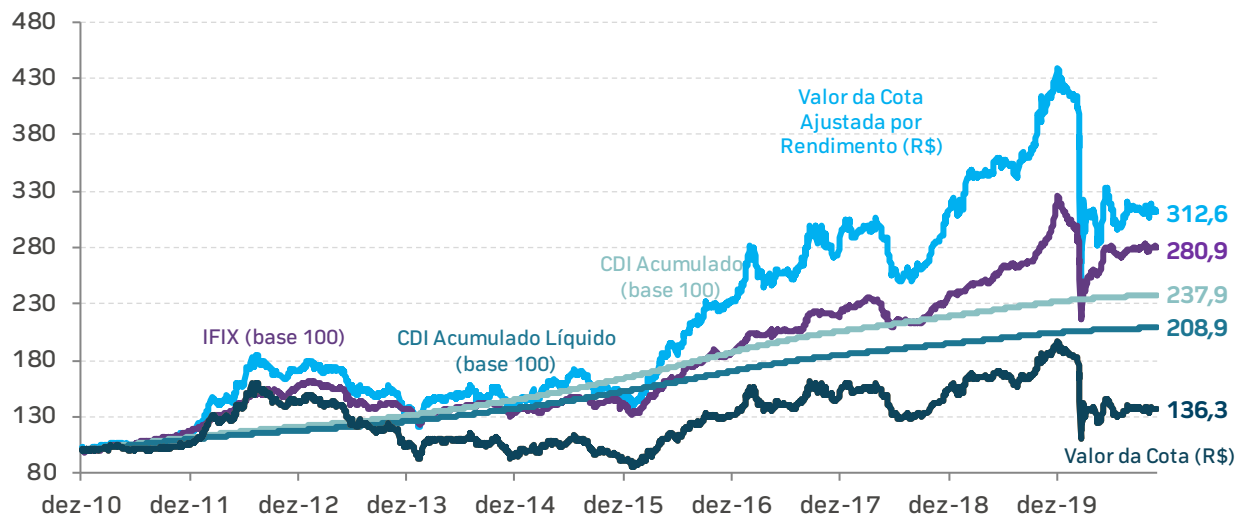
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FI	nov/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	207,90	299,99	286,99	100,00
Renda Acumulada	0,19%	2,45%	3,05%	197,84%
Ganho de Capital Líquido	0,50%	-30,26%	-27,11%	87,36%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,69%	-28,30%	-24,58%	721,82%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,10%	-30,66%	-24,75%	16,27%
% CDI Líquido	546%	-	-	359%
Retorno Total Bruto	0,8%	-27,8%	-24,1%	307,0%
IFIX	1,5%	-12,2%	-2,8%	N/A*
% IFIX	54%	-	851%	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.

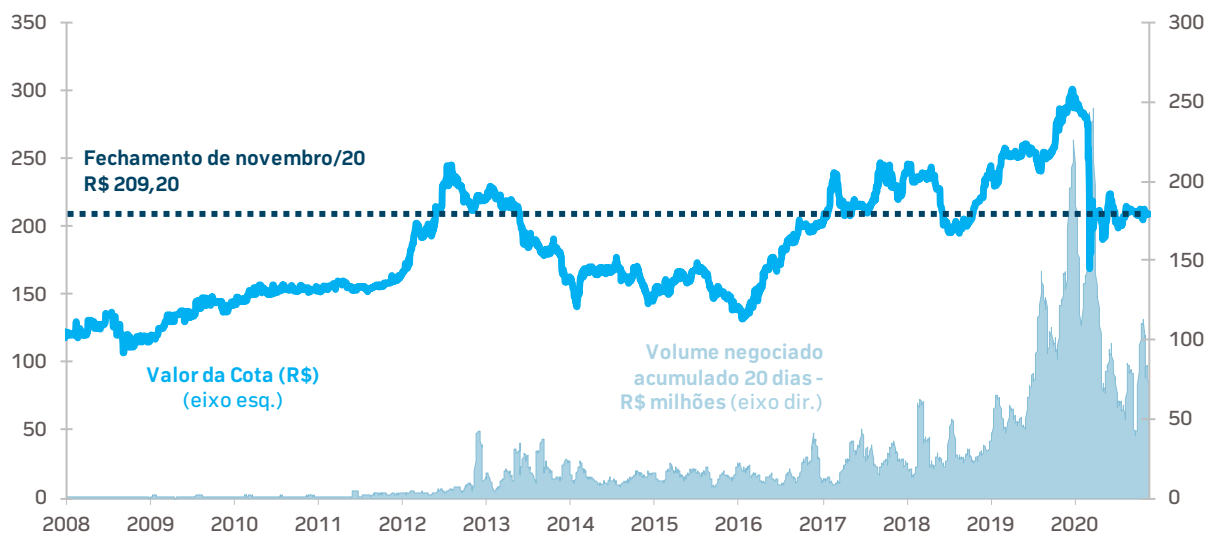


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 209,20**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,1 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 227,05**.

Negociação B3	nov-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	68,9	1.192,0	1.387,8
Giro (em % do total de cotas)	3,3%	52,2%	59,0%



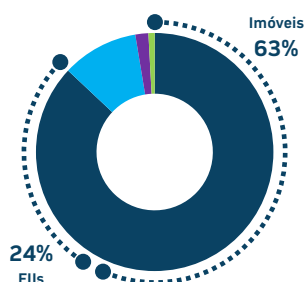
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2020 com investimentos em 16 shopping centers, distribuídos em onze cidades e cinco estados.

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

87% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 13% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

Diversificação da Carteira

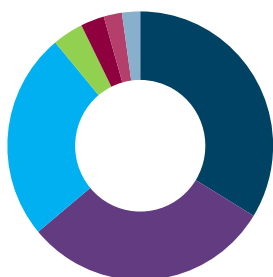


Estratégicos	87,0%
FII's Líquidos	11,4%
CRI's	1,8%
Fundos RF	0,8%

Diversificação por Ativos

PENHA	17%	WEST PLAZA	13%
PARQUE DOM PEDRO	11%	MOOCA	8%
SÃO BERNARDO	8%	TIVOLI	8%
VILLA LOBOS	7%	IFASHION	4%
GOIABEIRAS	4%	PRAÇA DA MOÇA	3%
GRAND PLAZA	3%	SANTANA	3%
FLORIPA	3%	VIA PARQUE	3%
JARDIM SUL	2%	SUZANO	2%

Diversificação por Operadores

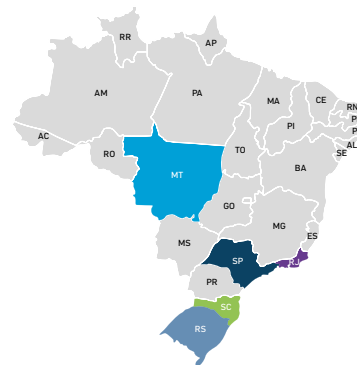


AD Shopping	32%
Aliansce Sonae	30%
brMalls	26%
Iguatemi	4%
CCP	3%
Floripa	3%
HBR	2%

Fonte: Hedge / Itaú

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	4%
Mato Grosso	4%
Santa Catarina	3%
Rio de Janeiro	3%

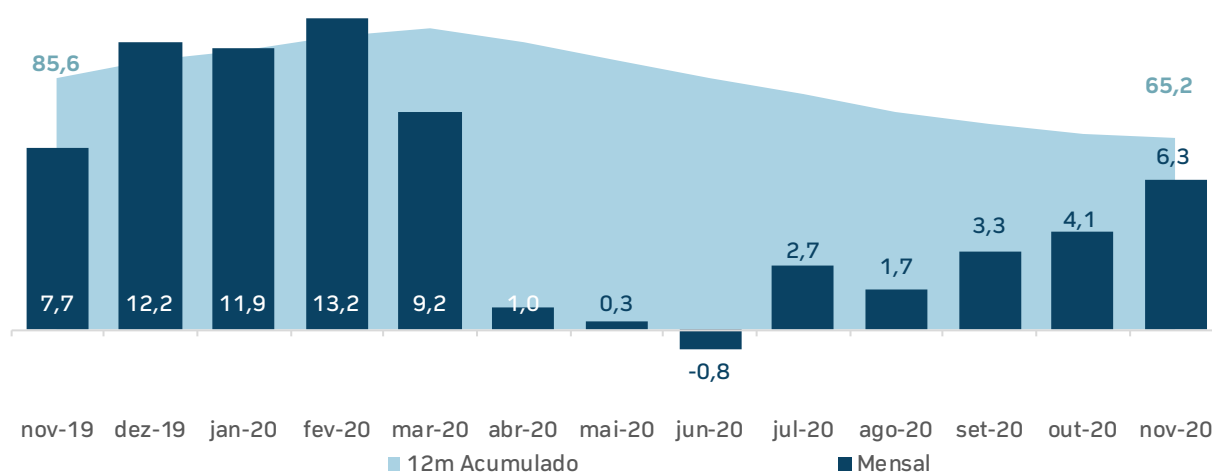


EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em novembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 6,3 milhões, um crescimento de 54% em relação ao mês anterior. Como antecipado nos últimos relatórios, este crescimento é devido uma vez que ativos que todos os ativos do Fundo retomaram a distribuição de resultados.

Para os próximos meses, esperamos a manutenção da tendência de crescimento da renda imobiliária ao passo que mais ativos retomem a distribuição de resultados.

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

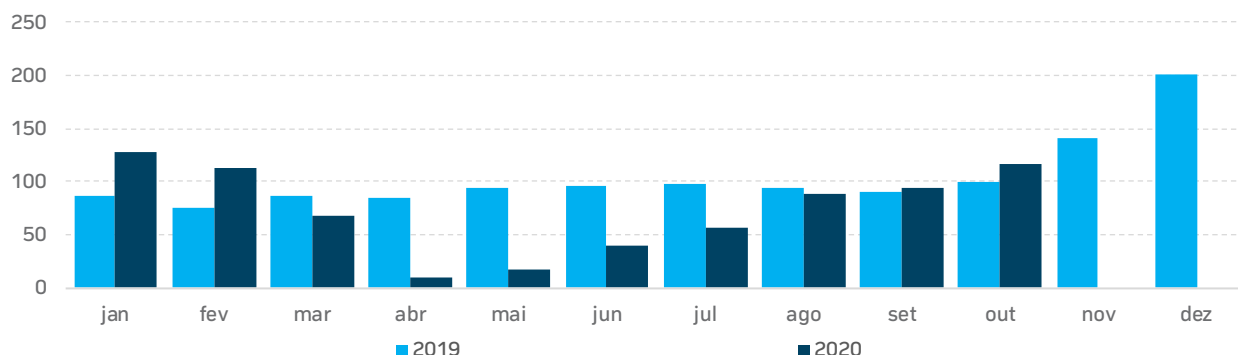
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 12 dos 16 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos.

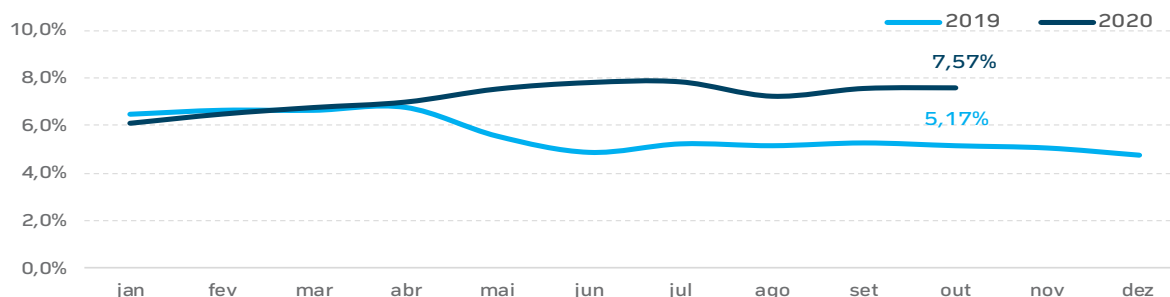
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 17% em relação a outubro de 2019, mas levando-se em consideração apenas os mesmos ativos que estavam em carteira em outubro de 2019 a queda foi de 14%.

A vacância do Fundo encerrou o mês de outubro em 7,6%, vs. 7,5% no mês anterior e 5,2% em outubro de 2019.

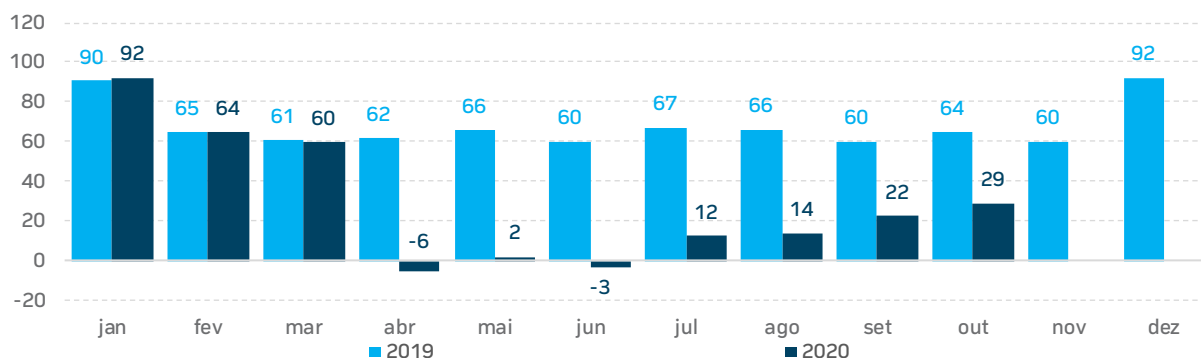
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (17% da carteira)

O Shopping Penha passou por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* das fachadas do shopping. O shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19, entre os dias 20 de março e 10 de junho, inclusive. Em outubro, o resultado operacional ficou em R\$ 1,0 milhão, uma queda de 52% em relação a outubro de 2019, impactado pela queda de fluxo decorrente da pandemia.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	156	1992	AD Shopping

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

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

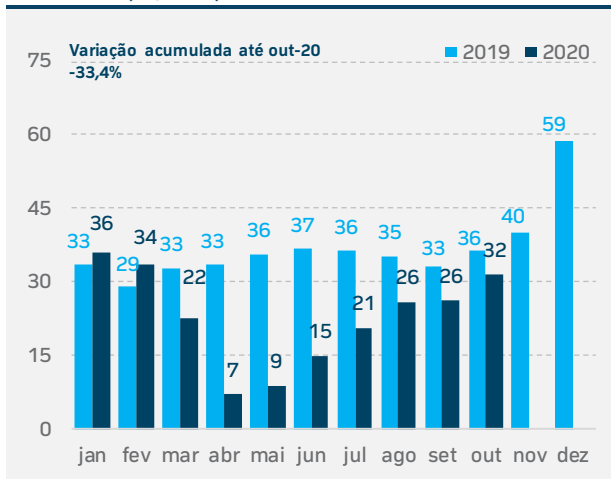
www.shoppingpenha.com.br



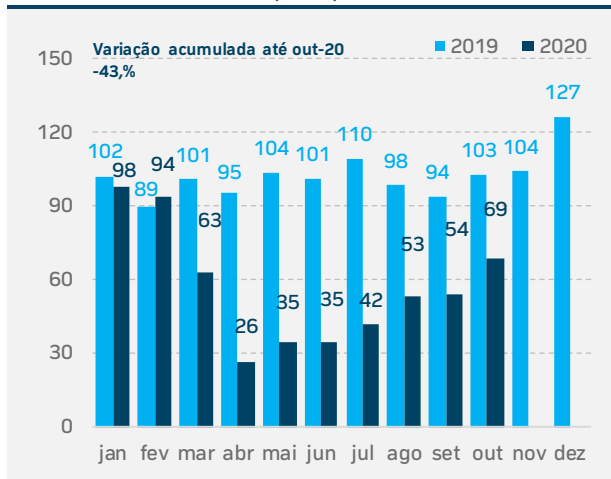
SHOPPING PENHA (17% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	995.746	-41%	9.254.998	-46%
Aluguel complementar	78.909	108%	942.676	-33%
Aluguel quiosques/stands	221.823	-34%	1.610.116	-44%
Outras receitas	105.864	60%	343.990	-50%
Receitas totais	1.402.343	-34%	12.151.780	-45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(204.116)	-	(1.578.908)	7%
Outras despesas	(98.310)	-10%	(1.255.038)	-41%
Despesas totais	(302.426)	178%	(2.833.946)	-21%
Resultado operacional (NOI)	1.099.917	-46%	9.317.834	-50%
Resultado estacionamento	-	-100%	1.166.957	-57%
NOI + estacionamento	1.099.917	-52%	10.484.791	-51%
Benfeitorias	(172.793)	-	(2.029.546)	-69%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	927.123	-49%	8.455.245	-43%

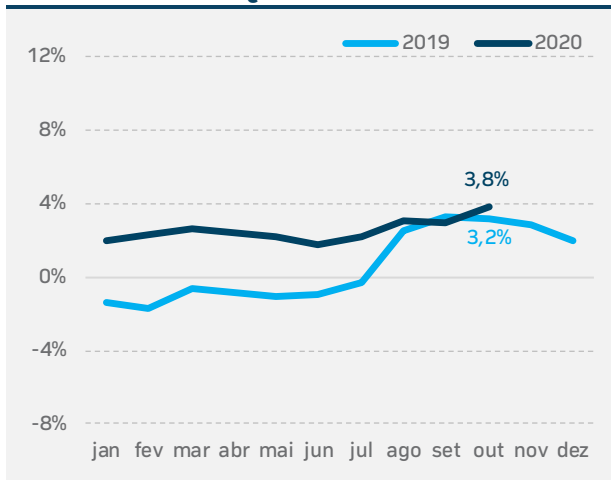
VENDAS (R\$ MM)



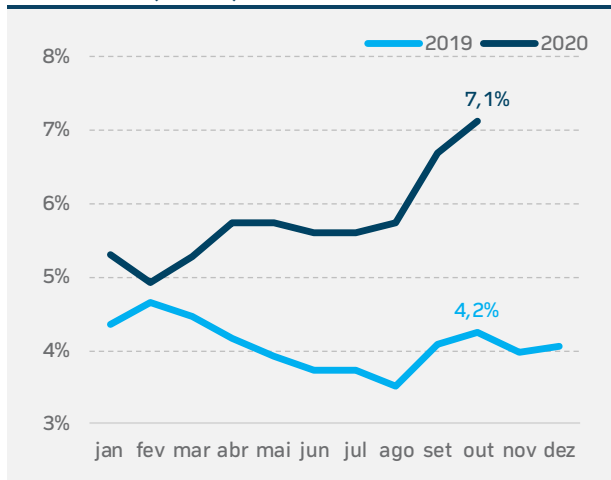
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (13% da carteira – 11% 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. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em outubro, o resultado operacional foi de R\$ 611 mil. Em agosto, foi assinado contrato com a Riachuelo para uma área de aproximadamente 1.500 m².

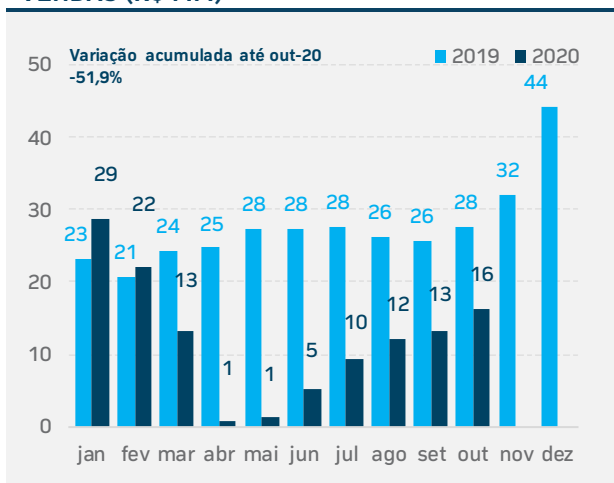
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,7 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP				westplaza.com.br



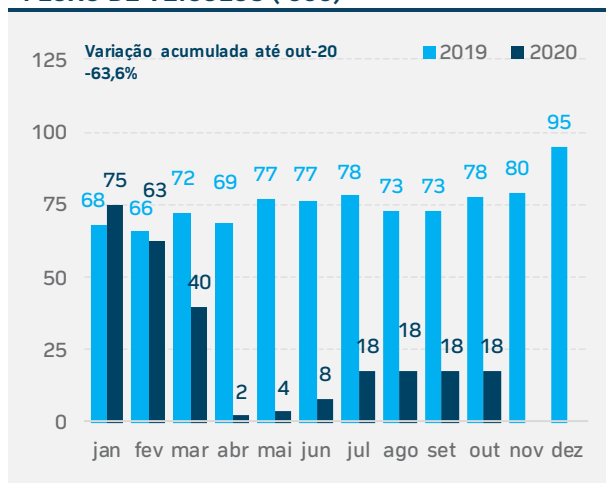
SHOPPING WEST PLAZA (13% da carteira – 11% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	728.979	-45%	6.740.278	-55%
Aluguel complementar	49.947	-49%	831.000	-41%
Aluguel quiosques/stands	225.970	-35%	1.816.564	-42%
Outras receitas	893	-97%	695.975	14%
Receitas totais	1.005.788	-44%	10.083.817	-50%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(381.778)	-22%	(3.857.172)	-6%
Outras despesas	(262.272)	21%	(3.232.856)	-2%
Despesas totais	(644.050)	-9%	(7.090.028)	-4%
Resultado operacional (NOI)	361.738	-67%	2.993.789	-76%
Resultado estacionamento	249.327	-61%	1.903.660	-69%
NOI + estacionamento	611.064	-65%	4.897.449	-74%
Benfeitorias	(28.309)	-84%	(770.200)	-67%
Resultado não operacional	(17.094)	-67%	(163.178)	-45%
Fluxo de caixa total	565.661	-63%	3.964.071	-75%

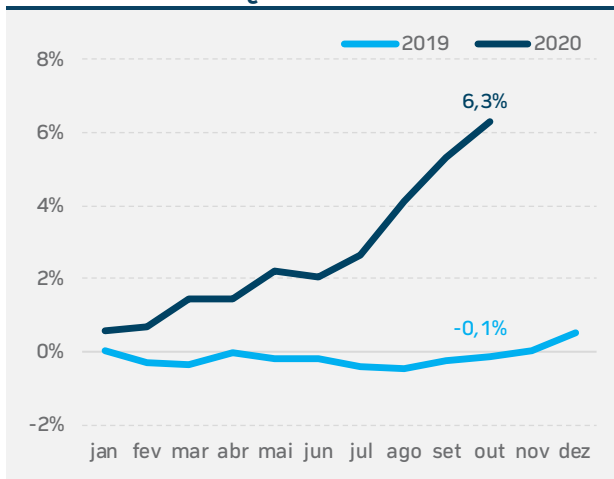
VENDAS (R\$ MM)



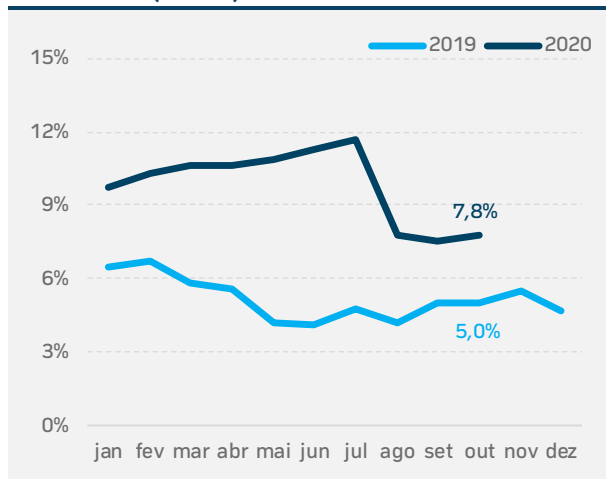
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Após a consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping na região, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o ativo é um dos principais da carteira do fundo. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em outubro, o resultado operacional foi de R\$ 2,5 milhões, uma queda de 35% sobre outubro de 2019, impactado pela flexibilização do faturamento. Em setembro, tivemos a comercialização de 5 lojas no shopping, em um total de 830,7m².

Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
---------------------	--------------------------	------------------	---------------------	---------------------

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

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

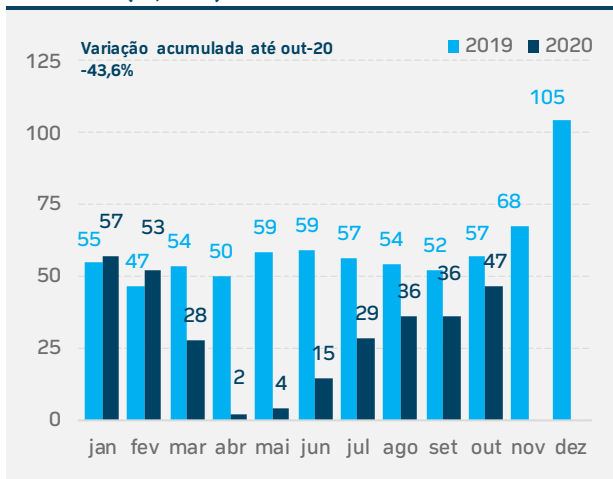
www.moocaplaza.com.br



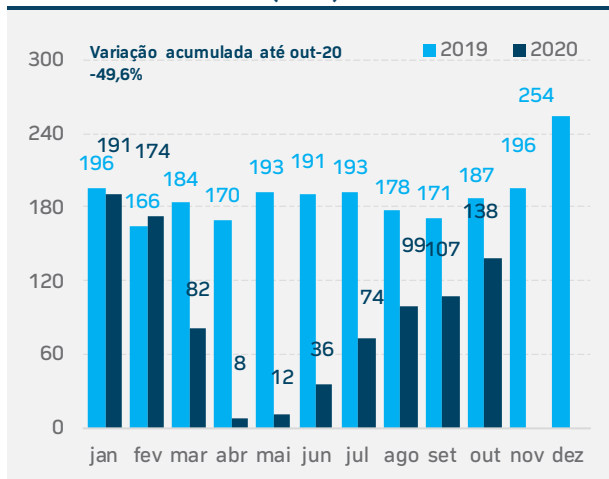
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Varição out-20/19	Acumulado jan/out-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.885.357	-35%	17.470.835	-44%
Aluguel complementar	45.321	-65%	2.040.505	-37%
Aluguel quiosques/stands	319.771	-39%	3.422.809	-29%
Outras receitas	97.078	-30%	965.104	-15%
Receitas totais	2.347.527	-37%	23.899.253	-41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	16.466	-114%	(1.129.816)	0%
Outras despesas	(541.554)	-38%	(5.098.632)	-26%
Despesas totais	(525.088)	-47%	(6.228.448)	-22%
Resultado operacional (NOI)	1.822.439	-33%	17.670.805	-46%
Resultado estacionamento	629.002	-41%	6.302.826	-47%
NOI + estacionamento	2.451.442	-35%	23.973.631	-46%
Benfeitorias	(28.418)	-98%	(473.419)	-91%
Resultado não operacional	5.897	-60%	107.677	-73%
Fluxo de caixa total	2.428.921	-7%	23.607.889	-40%

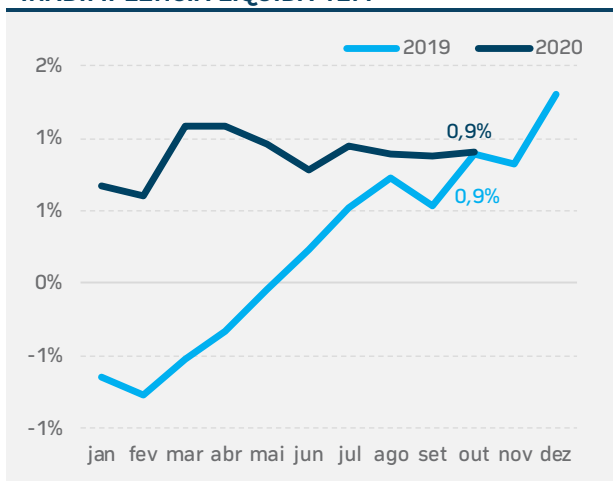
VENDAS (R\$ MM)



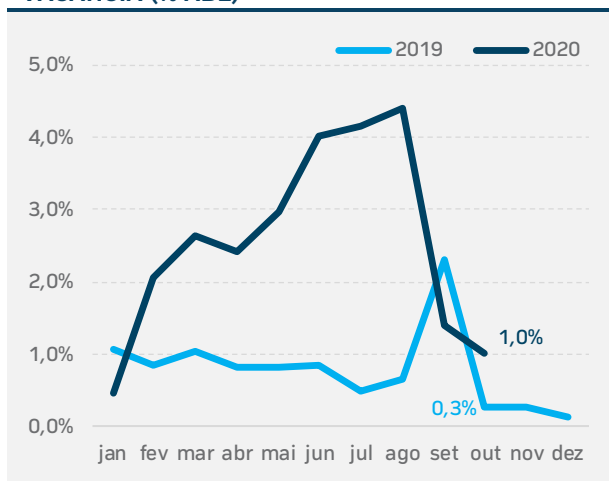
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

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. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em outubro, o resultado operacional de R\$ 850 mil, uma queda de 64% em relação a outubro de 2019.

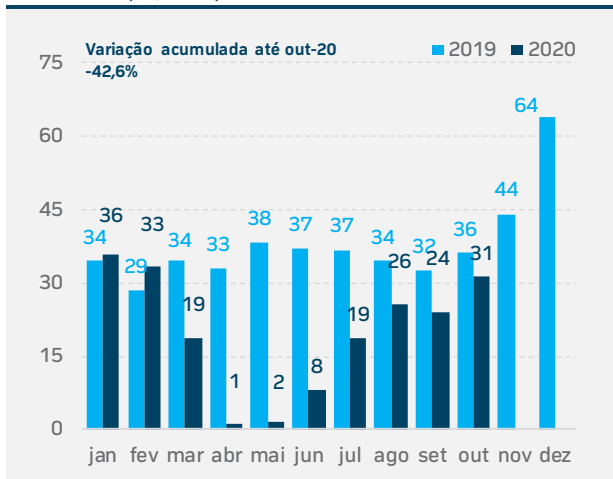
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 189	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



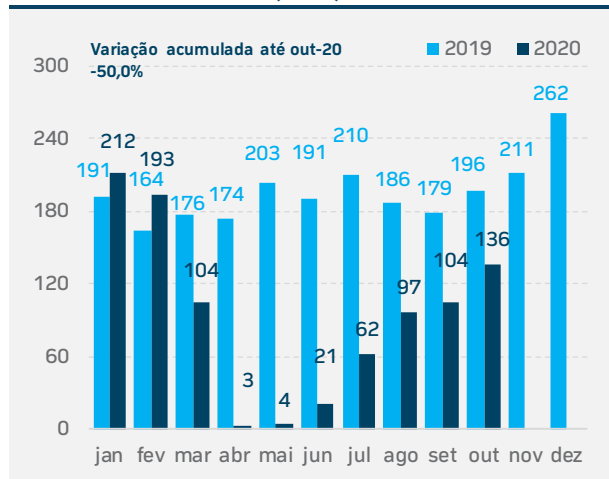
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.185.796	-29%	9.618.784	-46%
Aluguel complementar	73.636	-39%	925.295	-44%
Aluguel quiosques/stands	138.059	-61%	2.190.378	-34%
Outras receitas	19.287	-83%	234.144	-58%
Receitas totais	1.416.779	-37%	12.968.601	-45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(648.231)	131%	(2.057.232)	82%
Outras despesas	(269.777)	-1%	(2.648.485)	-25%
Despesas totais	(918.008)	66%	(4.705.717)	1%
Resultado operacional (NOI)	498.771	-71%	8.262.884	-56%
Resultado estacionamento	351.306	-46%	3.806.330	-49%
NOI + estacionamento	850.076	-64%	12.069.214	-54%
Benfeitorias	(123)	-100%	(326.737)	-87%
Resultado não operacional	31.994	34%	139.039	-45%
Fluxo de caixa total	881.947	-58%	11.881.516	-50%

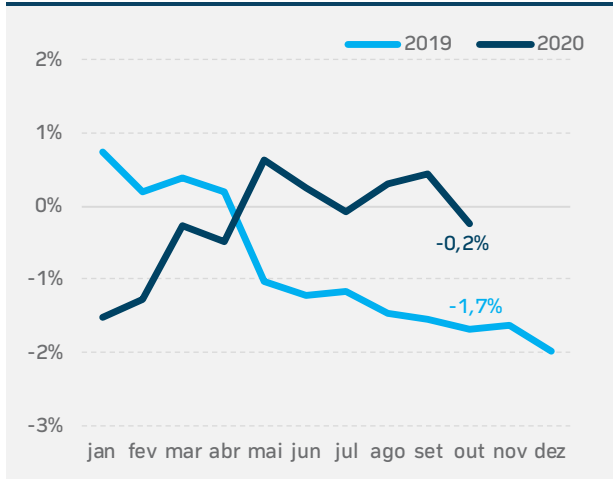
VENDAS (R\$ MM)



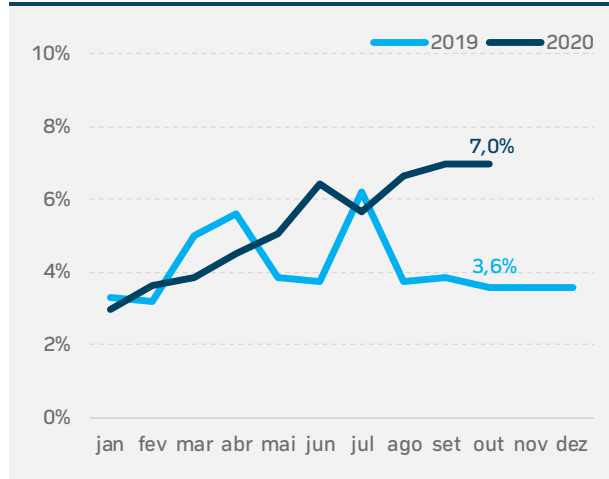
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Mesmo tendo suas atividades suspensas por dois períodos em função do avanço da pandemia da COVID-19, entre 29 de março e 04 de junho, e entre 06 e 27 de julho, o Tivoli Shopping continua sendo destaque positivo no portfólio do Fundo. Em 2020, foram inauguradas uma academia, a Estação Valentina e a Cobasi, uma relevante operação gastronômica e um dos principais pet shops do país, respectivamente. Adicionalmente, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia, reforçando sua resiliência e confiança na retomada.

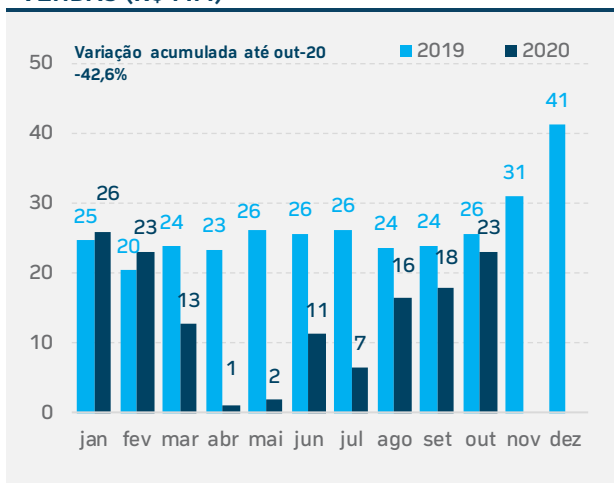
Participação 59%	ABL Total 24,7 mil m ²	Operações 146	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



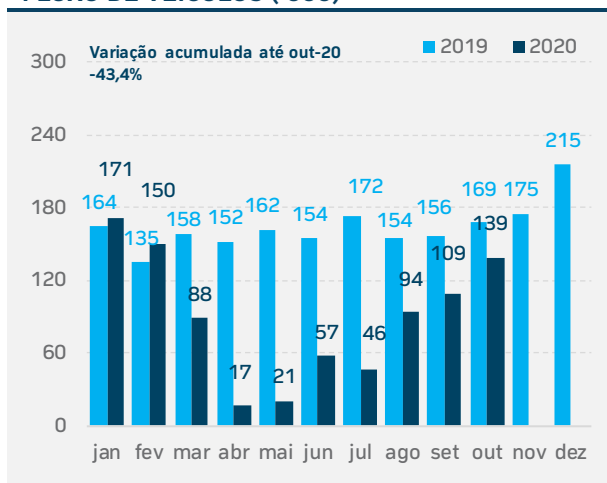
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	553.515	-55%	4.496.746	-55%
Aluguel complementar	66.479	18%	1.187.198	-15%
Aluguel quiosques/stands	121.386	-36%	809.162	-51%
Outras receitas	9.613	-85%	149.633	-77%
Receitas totais	750.993	-51%	6.642.740	-52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(66.806)	-8%	(709.435)	-10%
Outras despesas	(85.815)	-59%	(865.021)	-50%
Despesas totais	(152.621)	-46%	(1.574.455)	-37%
Resultado operacional (NOI)	598.372	-52%	5.068.285	-55%
Resultado estacionamento	248.039	-29%	1.880.731	-48%
NOI + estacionamento	846.411	-47%	6.949.015	-53%
Benfeitorias	(7.185)	-	(1.451.861)	-21%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	839.226	-34%	5.497.154	-57%

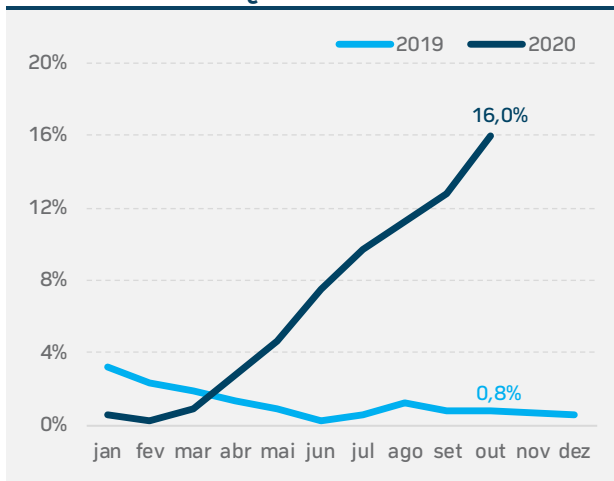
VENDAS (R\$ MM)



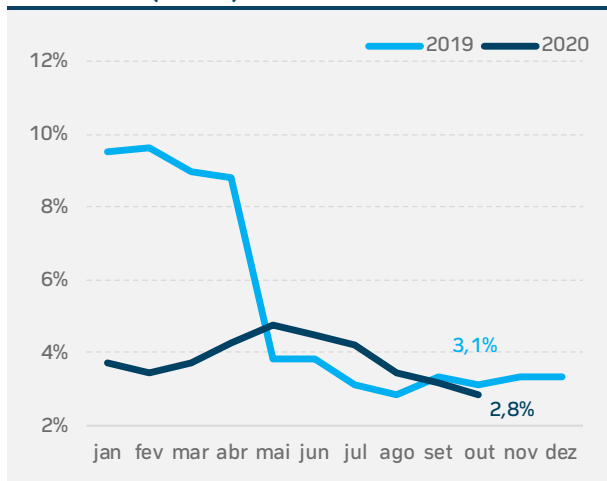
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em outubro, o resultado operacional de R\$ 485 mil, uma queda de 90% em relação a outubro de 2019, impactado por uma despesa não recorrente para cobrir encargos de condomínio.

Participação
15%

ABL Total
28,2 mil m²

Operações
216

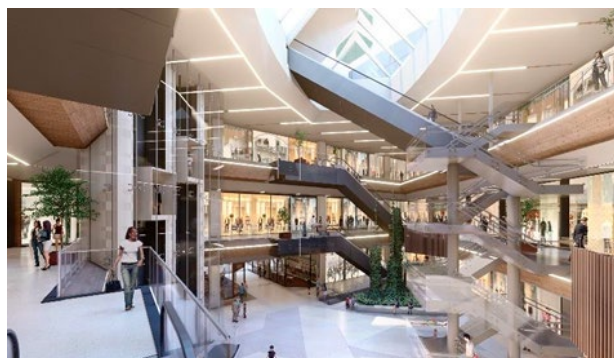
Inauguração
2000

Operador
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

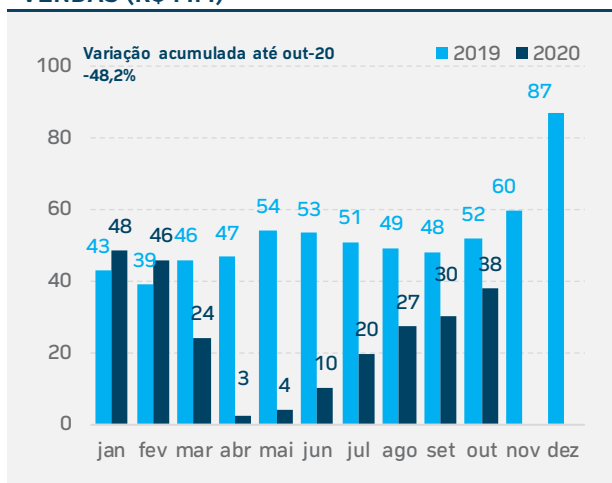
www.shoppingvillalobos.com.br/



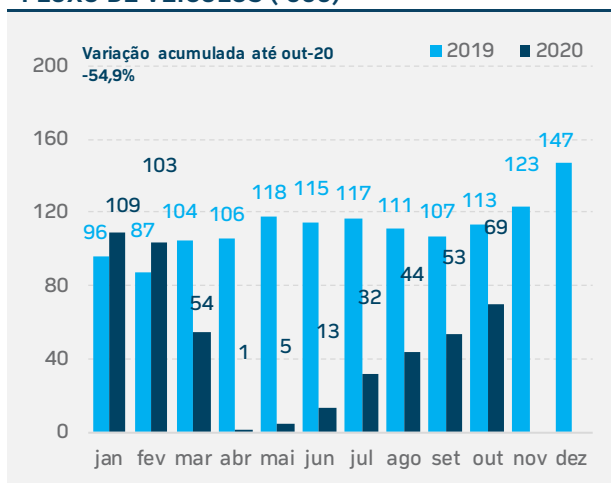
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.643.639	-50%	17.259.279	-51%
Aluguel complementar	117.370	-47%	2.106.500	-36%
Aluguel quiosques/stands	222.072	-66%	3.417.622	-43%
Outras receitas	(17.980)	-115%	(4.081.523)	-324%
Receitas totais	1.965.101	-54%	18.701.878	-60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.899.526)	-95460%	(4.535.935)	655%
Outras despesas	(219.005)	-31%	(2.593.242)	-36%
Despesas totais	(2.118.531)	572%	(7.129.176)	52%
Resultado operacional (NOI)	(153.430)	-104%	11.572.701	-72%
Resultado estacionamento	419.756	-57%	5.021.162	-45%
NOI + estacionamento	266.326	-95%	16.593.863	-67%
Benfeitorias	(307.208)	-86%	(9.866.122)	-31%
Resultado não operacional	64.153	-73%	(628)	-100%
Fluxo de caixa total	23.271	-99%	6.727.114	-82%

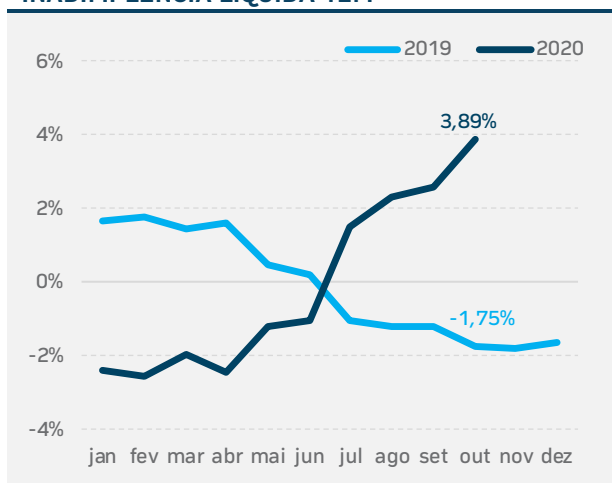
VENDAS (R\$ MM)



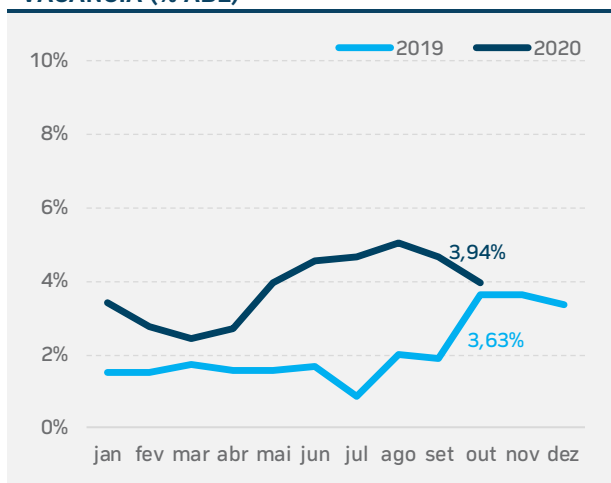
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

O Shopping Goiabeiras, vem apresentando queda nos indicadores operacionais, após a inauguração de um novo shopping na cidade e aumento da competição no final de 2018. Após o período de portas fechadas entre os dias de 21 de março e 03 de junho, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 25 de junho e 28 de julho. No mês de outubro, o resultado operacional foi negativo em R\$ 351 mil.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	192	1989	AD Shopping

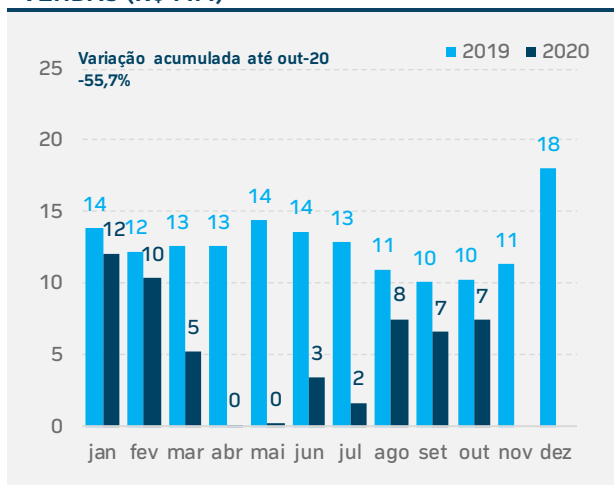
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



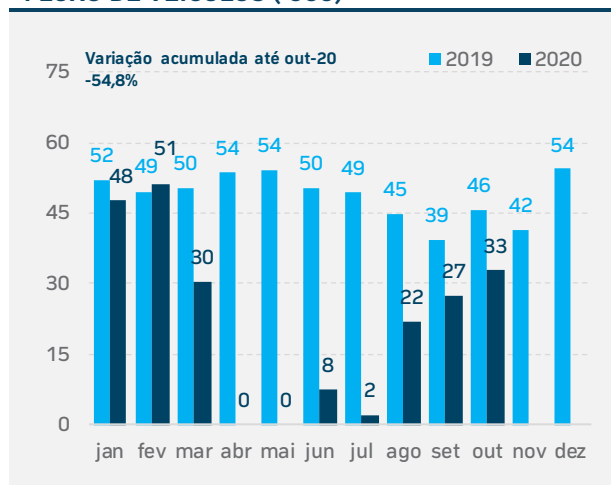
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	-	-100%	737.454	-83%
Aluguel complementar	232.866	126%	1.298.158	-18%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	360.451	-70%
Outras receitas	399	-87%	4.006.319	6847%
Receitas totais	233.265	-52%	6.402.383	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(525.748)	-30%	(5.042.358)	29%
Outras despesas	(58.262)	-53%	(580.514)	-18%
Despesas totais	(584.011)	-33%	(5.622.872)	22%
Resultado operacional (NOI)	(350.745)	-10%	779.512	-68%
Resultado estacionamento	-	-100%	(18.903)	-101%
NOI + estacionamento	(350.745)	62%	760.608	-82%
Benfeitorias	(3.568)	-99%	(461.073)	-83%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(354.313)	-54%	299.535	-78%

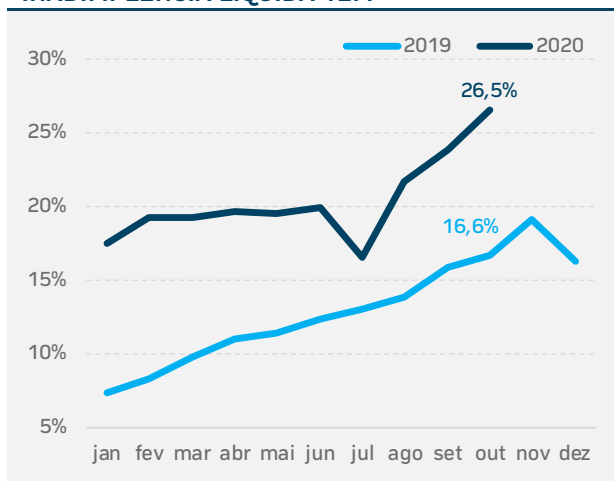
VENDAS (R\$ MM)



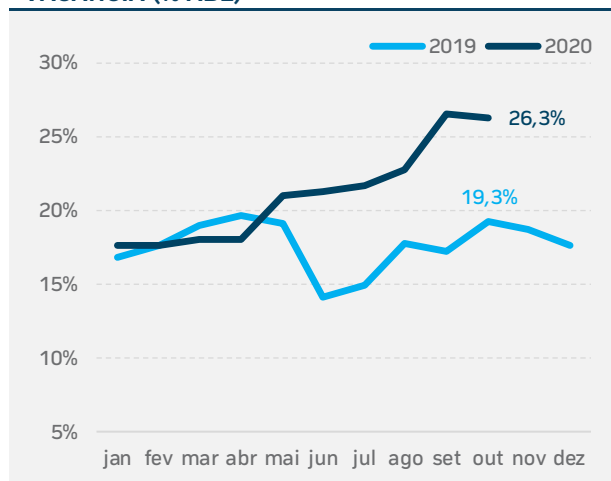
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Após o período de portas fechadas entre os dias de 23 de março e 15 de maio, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o I Fashion Outlet Novo Hamburgo teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 23 de junho e 06 de agosto. Em outubro, o resultado operacional foi de R\$ 842 mil, em linha com o apresentado no mesmo mês de 2019.

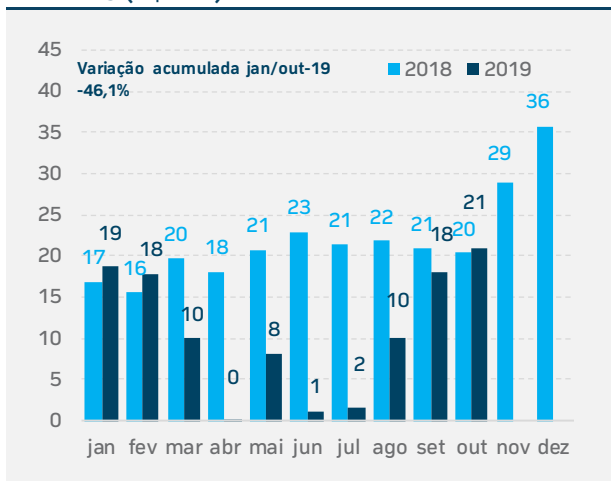
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



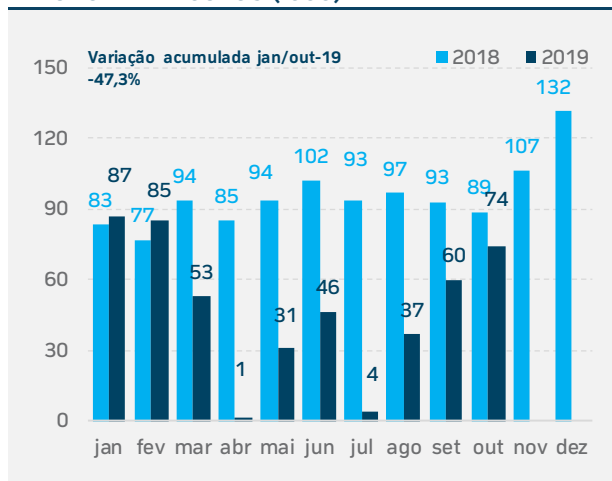
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	559.349	-21%	3.332.587	-49%
Aluguel complementar	302.869	13%	1.890.613	-35%
Aluguel quiosques/stands	30.981	-40%	217.842	-50%
Outras receitas	13.226	-39%	129.768	-50%
Receitas totais	906.424	-13%	5.570.810	-45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.530)	-22%	(529.200)	1%
Outras despesas	(34.176)	-79%	(554.527)	-41%
Despesas totais	(64.706)	-68%	(1.083.727)	-26%
Resultado operacional (NOI)	841.718	0%	4.487.083	-48%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	841.718	0%	4.487.083	-48%
Benfeitorias	-	-100%	(18.879)	-98%
Resultado não operacional	1.214	-102%	(389.498)	-29%
Fluxo de caixa total	842.932	6%	4.078.706	-44%

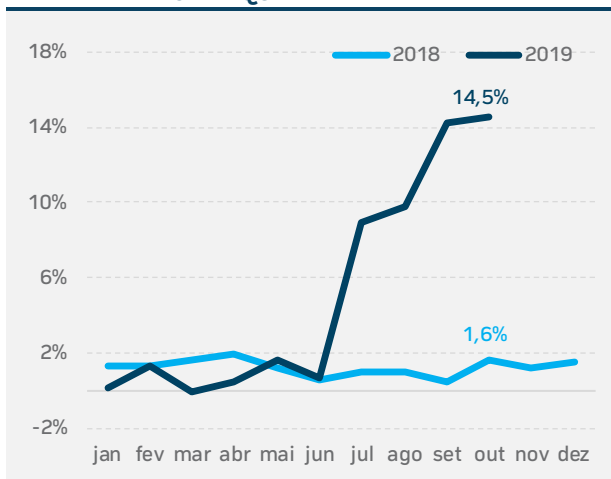
VENDAS (R\$ MM)



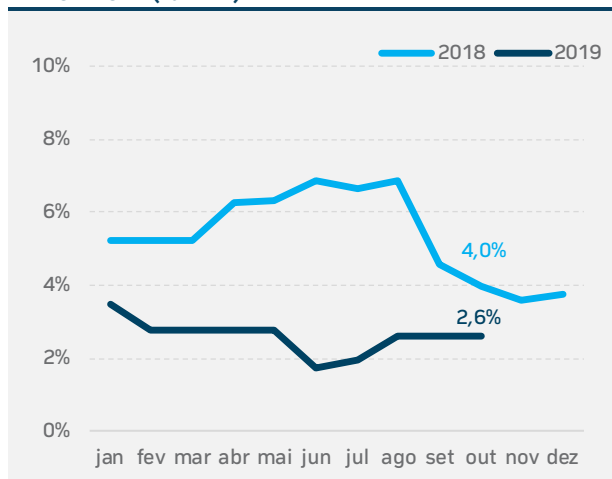
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



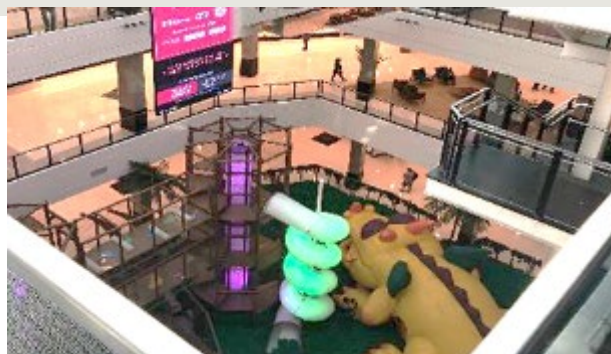
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19.

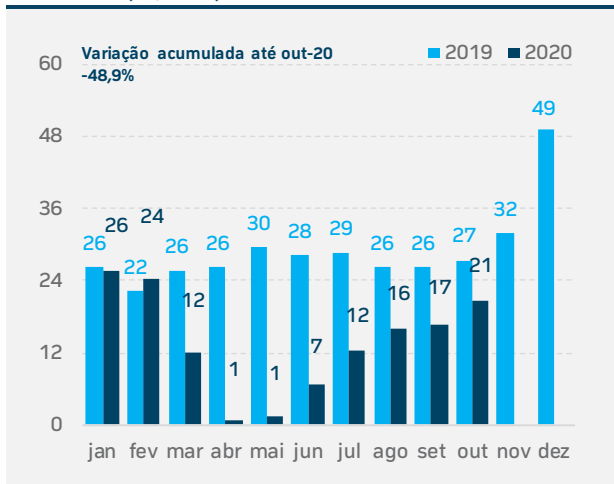
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



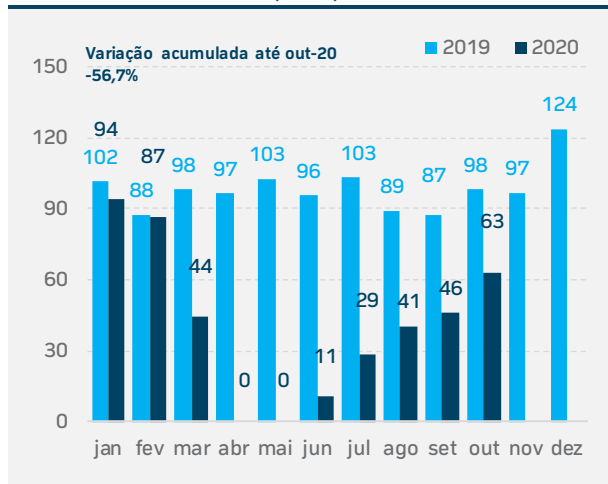
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	540.912	-60%	6.539.107	-50%
Aluguel complementar	166.543	-45%	1.388.366	-46%
Aluguel quiosques/stands	214.443	-41%	1.410.767	-58%
Outras receitas	8.209	-95%	213.586	-80%
Receitas totais	930.106	-57%	9.551.826	-52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(190.274)	-988%	(1.542.937)	14%
Outras despesas	(129.696)	3%	(1.361.766)	-35%
Despesas totais	(319.971)	206%	(2.904.703)	-16%
Resultado operacional (NOI)	610.136	-71%	6.647.122	-60%
Resultado estacionamento	259.615	-51%	2.856.032	-54%
NOI + estacionamento	869.751	-67%	9.503.154	-58%
Benfeitorias	(40.090)	-92%	(526.367)	-69%
Resultado não operacional	(183.423)	651%	(420.441)	41%
Fluxo de caixa total	646.238	-69%	8.556.347	-59%

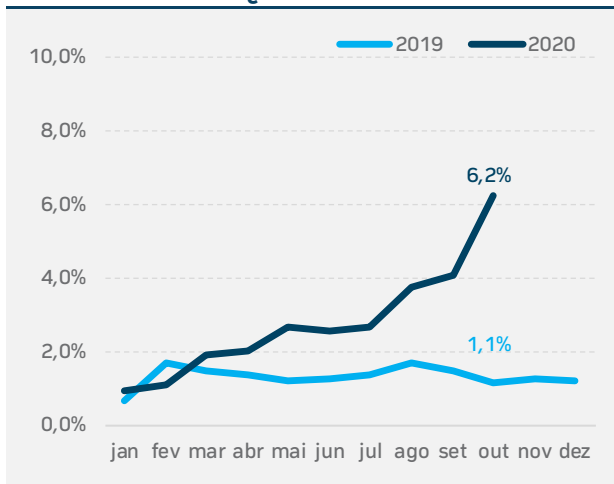
VENDAS (R\$ MM)



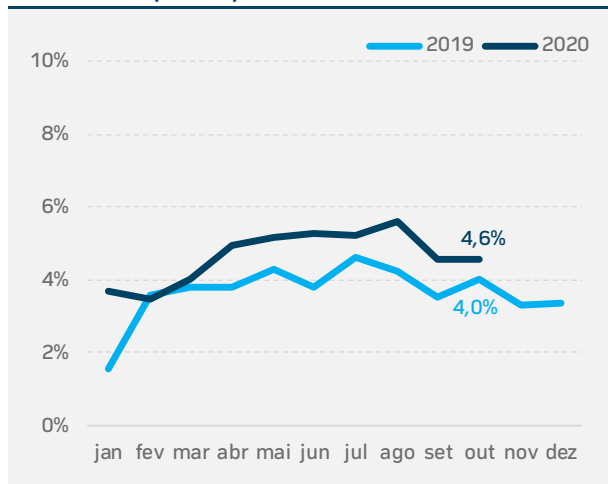
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

O Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 1,2 milhão, uma queda de 24% em relação a outubro de 2019 em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 133	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

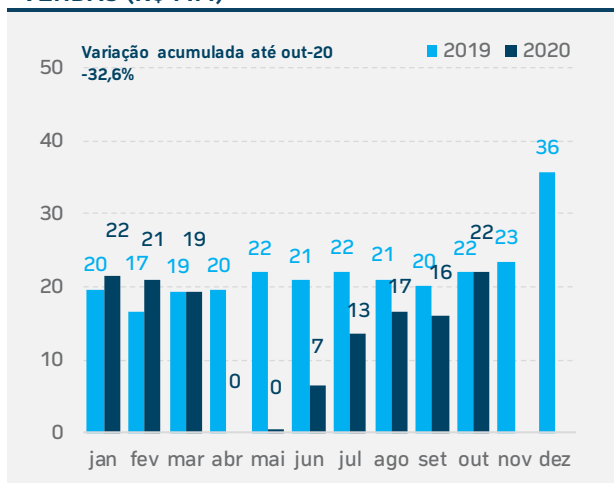
www.suzanoshopping.com.br



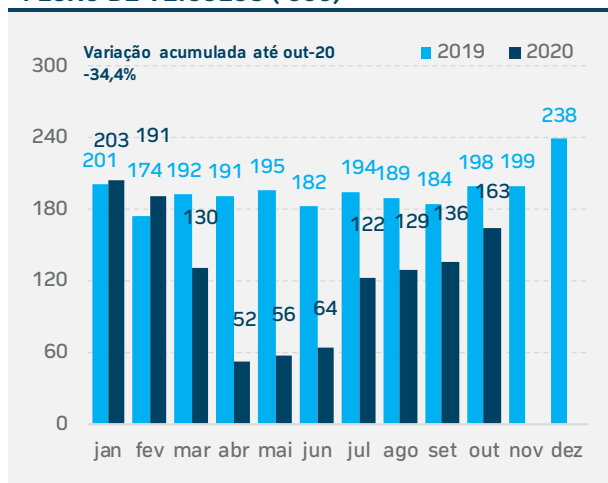
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	out-20	Variação out-20/19	Acumulado jan/out-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	733.368	-27%	6.827.859	-32%
Aluguel complementar	34.083	-27%	559.707	-29%
Aluguel quiosques/stands	192.853	-40%	1.576.891	-43%
Outras receitas	286.837	755%	1.369.735	149%
Receitas totais	1.247.140	-11%	10.334.192	-27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(179.738)	-	(923.970)	-
Outras despesas	(131.762)	12%	(833.736)	-11%
Despesas totais	(311.500)	165%	(1.757.706)	87%
Resultado operacional (NOI)	935.640	-27%	8.576.486	-35%
Resultado estacionamento	292.410	-13%	1.778.485	-43%
NOI + estacionamento	1.228.050	-24%	10.354.971	-36%
Benfeitorias	(10.380)	-	(299.040)	-388%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	1.217.670	-25%	10.055.931	-38%

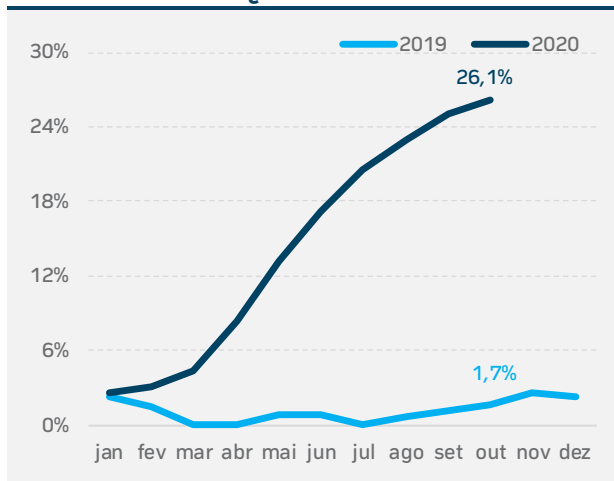
VENDAS (R\$ MM)



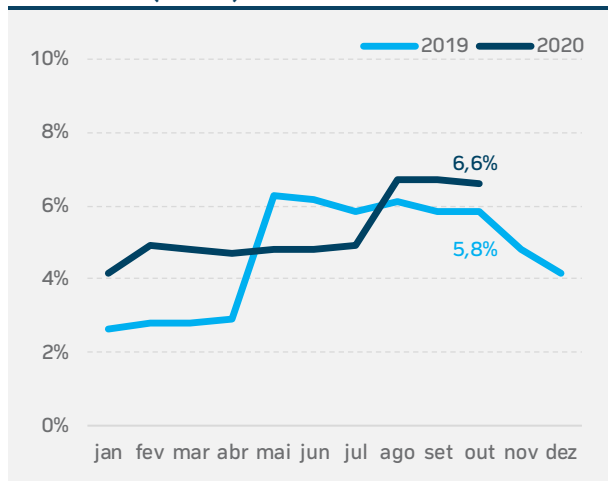
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



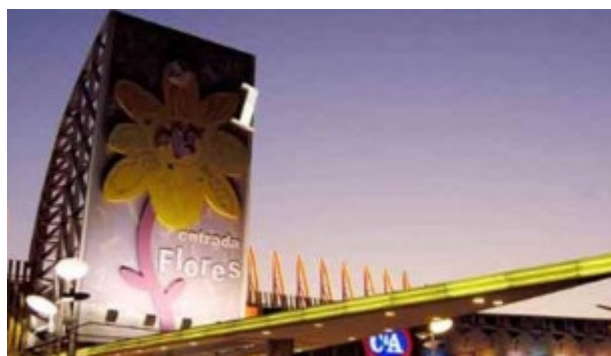
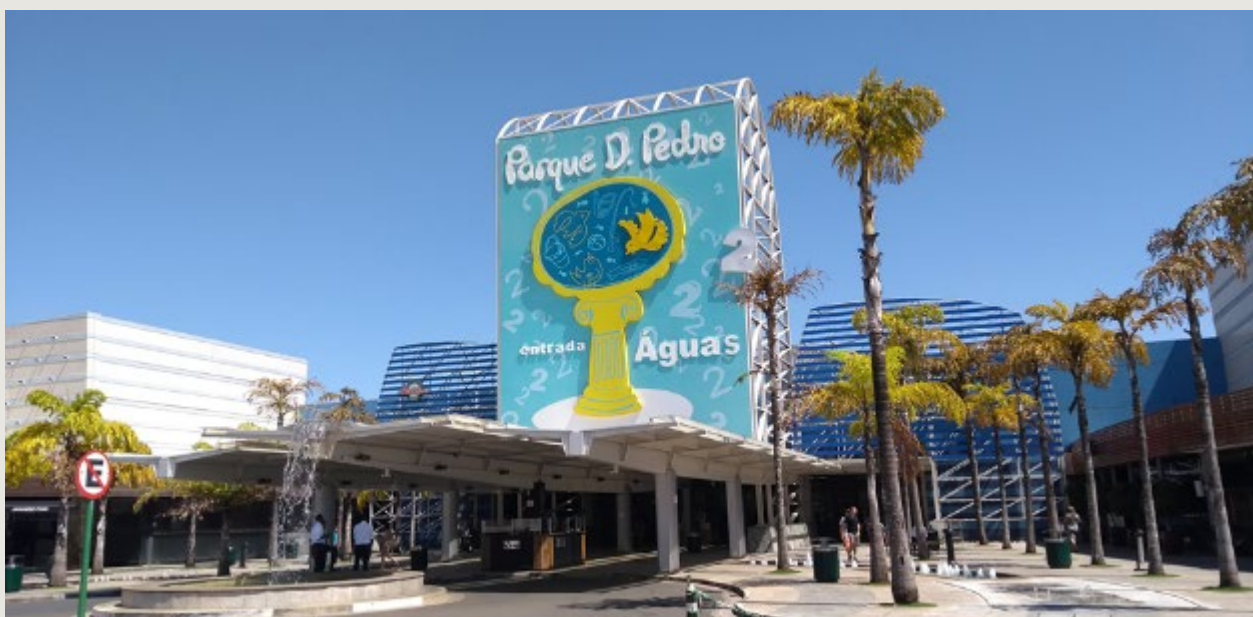
VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de agosto, o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Após o período de portas fechadas entre os dias de 19 de março e 08 de junho, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping Parque D. Pedro teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 22 de junho e 27 de julho.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,1%	127,0 mil m ²	390	2002	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			www.parquedpedro.com.br	



VIA PARQUE SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

O Fundo encerrou o mês de novembro com participação de 12,1% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, em 2020 tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,1%	57,2 mil m ²	239	1993	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	



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (3% da carteira via cotas do FII HMOC11)

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. Entre os dias 22 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Com relação à proposta de aquisição da fração ideal do shopping pelo HGBS, sugerimos a leitura da seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
18,4%	29,8 mil m ²	139	2009	AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.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 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

Em 01 de setembro de 2020, o fundo ABCP11 divulgou fato relevante comunicando ter recebido Auto de Infração da Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99.

Em 30 de novembro de 2020 a administradora do fundo submeteu à deliberação dos cotistas, por meio de consulta formal, a realização de uma cisão parcial do fundo ABCP11, com a finalidade de segregar o patrimônio e os respectivos direitos e obrigações do principal cotista do Fundo, detentor de participação superior a 25% do patrimônio, do patrimônio e respectivos direitos e obrigações dos demais cotistas

Com a aprovação da cisão parcial, a parcela cindida, que representa 38,59% do patrimônio do fundo, será vertida para um novo fundo, FII Grand Plaza Mall (GRAN11), detido exclusivamente pelos demais cotistas, referidos no fato relevante como "Cotistas Pulverizados".

Através da proposta da administradora do fundo ABCP11 à operação de cisão, esta: (a) reforça que o Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial; (b) esclarece que qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa. (c) pondera que acredita que a cisão parcial proposta, com a segregação de patrimônios, seja a melhor medida para proteger os interesses do fundo e dos Cotistas Pulverizados.

Em nosso entendimento a solução proposta está em linha com o cenário analisado e com consulta formulada à CVM pela Hedge. Desta forma, acreditamos ser a solução mais correta a ser executada no presente momento, uma vez que, entendemos cumprir o objetivo de cessar continuidade da exposição a risco do Fundo ABCP11, eliminando a situação motivadora da lavratura do auto de infração acima referido.

A Hedge ressalta que no fechamento de novembro de 2020 o Fundo detinha 789.376 cotas, o equivalente a 6,5% do fundo ABCP11, e que está em constante interação com o administrador do fundo, a quem compete tomar as medidas administrativas e, a depender do desdobramento, jurídicas para resguardo dos direitos do fundo, e acompanha o andamento dos procedimentos adotados pelo administrador.

Quaisquer eventuais impactos deverão ser comunicados de maneira uniforme ao mercado pelo fundo ABCP e, por sua vez, o fundo HGBS, sempre que pertinente ou necessário, divulgará informações por meio dos relatórios gerenciais, comunicados ou fatos relevantes do Fundo aos cotistas e ao mercado como um todo.

Participação 6,4%	ABL Total 69,5 mil m²	Operações 284	Inauguração 1997	Operador CCP
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP www.grandplazashopping.com.br/				



SHOPPING JARDIM SUL (2% 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
10,2%	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/



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

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Ao final de novembro, o Fundo detinha 58,8% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Participação 20,8%	ABL Total 33,5 mil m ²	Operações 132	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	



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 26 de outubro de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA ("Administradora"), informou aos cotistas e ao mercado em geral acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada naquela data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 26,92% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a aquisição da fração ideal de 23,06% do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo, pelo valor de R\$ 88.339.239,58, do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora, nos termos da Proposta de Aquisição. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,63% de votos favoráveis e 0,63% de votos contrários.

Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a inclusão do parágrafo 3º no artigo 19, exclusão dos parágrafos 5º e 6º e alteração do parágrafo 7º do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,66% de votos contrários e 0,001% (um milésimo por cento) de abstenções.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM e B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

Na mesma data, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou, na qualidade de administradora do Fundo, Memorando de Entendimentos vinculante, irrevogável e irretroatável, para aquisição de 23,06% do Shopping Praça da Moça, localizado na cidade de Diadema, estado de São Paulo.

O valor de referência da Transação é de R\$ 88.339.239,58, a serem pagos nas condições, valores e prazos constantes da proposta de aquisição aprovada na AGE (clique aqui para acessar). A operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza.

Informações adicionais sobre a transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM e da B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

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: despesas de unidades locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociação específica com locatário.

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 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 2019

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br