

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

OUTUBRO DE 2021

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\$ 212,77****COTA DE MERCADO****R\$ 180,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,8 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.796****ABL PRÓPRIA*****179,2 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: 29/10/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro assistimos preocupados à capitulação da equipe econômica para a ala política do governo e podemos afirmar, com certeza, que a campanha eleitoral começou.

Desde o fim de setembro começamos a acompanhar o tema da falta de recursos dentro do Orçamento de 2022 para o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, fundo para a educação básica. Essa conta, de R\$ 89 bilhões, estava prevista e poderia ter sido monitorada internamente pela equipe econômica com efetivo enfrentamento de suas consequências e procura ordenada de uma solução para o problema. No entanto, alegando surpresa com os números, o ministro Paulo Guedes aceitou partir para soluções que envolvem alterações no teto de gastos do governo e como consequência fragilizam a nossa situação fiscal, trazendo muita desconfiança com relação ao compromisso do governo brasileiro com a responsabilidade fiscal.

Ao invés de defender o teto de gastos e a lógica fundamental por trás dele, que é o rearranjo das despesas necessário quando surgem novos compromissos inevitáveis, como os precatórios, que são parte da dívida pública, o governo preferiu alterar a forma de cálculo da correção do teto. O fato é que os precatórios acabaram consumindo o espaço que havia no orçamento para ampliar o Bolsa Família, agora com o nome de Auxílio Brasil. Cabe aqui a ressalva que a dificuldade na aprovação da reforma do Imposto de Renda no Senado Federal também foi um revés porque essa reforma serviria de fonte de financiamento para um aumento das despesas. Isso posto, o que se tenta evitar é o corte das chamadas emendas parlamentares, especialmente aquelas emendas do relator, que irrigam a base do "Centrão", que dá sustentação política ao Governo Federal.

A PEC dos Precatórios, que propõe que se fatie o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, abre um espaço de R\$ 91,6 bilhões para a criação do Auxílio Brasil e outras demandas, como o auxílio diesel para os caminhoneiros e emendas parlamentares. A princípio, o valor desse auxílio seria de R\$ 300,00, mas esse valor acabou aumentado para R\$ 400,00 e com isso acabou o espaço dentro do orçamento, surgindo a ideia de incluir a mudança do cálculo do teto de gastos, a regra que limita o crescimento das despesas do governo, que é considerada a âncora fiscal do governo, abrindo espaço para gastos ainda maiores. O risco de alteração gerou forte ruído entre investidores e no mercado financeiro. Ainda existe a possibilidade de através de uma consulta ao TCU partirmos para uma prorrogação do auxílio emergencial por medida provisória sem a necessidade de aprovar novo decreto de calamidade no Congresso, o que nos parece a melhor saída para resolver essa questão.

No campo econômico, não restou alternativa ao BACEN senão aumentar a SELIC em 150 bps, levando o juro para 7,75% e indicando um novo aumento da mesma magnitude para dezembro com provável encerramento do ano a 9,25%. O fato é que na ausência de uma política fiscal responsável que possa ajudar a equilibrar as contas e acalmar os mercados, a política monetária tem que fazer todo esse esforço sozinha, e com isso a mão do BACEN acaba pesando na calibragem dos juros a tal ponto de já haver agentes de mercado prevendo que o atual ciclo de aperto monetário se encerre entre 10,50% e 12,50%.

Como consequência de toda essa discussão e da ameaça ao teto de gastos, os mercados tiveram uma performance extremamente negativa em outubro. Começando pela variação do real em relação ao dólar americano, com forte desvalorização do real da ordem de 3,67%, fechando o mês a R\$ 5,64, contribuindo para a manutenção da inflação em níveis elevados e acumulando uma desvalorização de 8,82% ao longo do ano. O Ibovespa teve forte queda de 6,74%, terminando outubro cotado a 103.500,71, acumulando no ano uma queda de 13,04%, na contramão dos principais mercados acionários no mundo, como o S&P 500 americano, que estabeleceu novos recordes históricos em outubro e quase 23% de alta de janeiro a outubro. A variação dos juros também foi brutal como mostra o DI janeiro/23 que passou a marcar 12,13% com uma alta de 293 bps no mês e incríveis 794 bps de variação no ano. A consequência dessa grande mudança nos juros aparece principalmente no comportamento do IFIX que apresentou desvalorização de 1,47% em outubro e acumula uma perda de 6,78% no ano.

Como vemos, a ameaça de quebra da âncora fiscal custou muito caro e colocou o Brasil na contramão do comportamento dos mercados tanto no mundo desenvolvido quanto nos mercados emergentes, como comprova inclusive o mercado de CDS de 5 anos, que serve como um parâmetro para o risco representado por um país, onde o Brasil apontou deterioração e países como México, Colômbia e África do Sul tiveram comportamento positivo. Falando de expectativas, a FOCUS, pesquisa do BACEN com agentes de mercado

passou a apontar um crescimento do PIB de 4,93% em 2021 ante 5,04% no início de outubro e 1,20% para 2022 ante 1,57% no começo do mês. Enfim, ao longo do mês todos os indicadores econômicos se deterioraram muito, capitaneados pela expressiva alta na expectativa de qual vai ser o novo patamar das taxas de juros no Brasil a partir da dura realidade de que o BACEN está só na luta contra a inflação.

O campo externo foi um pouco mais tranquilo, sem grandes sustos apesar do anúncio do início do chamado tapering pelo FED, Banco Central americano que anunciou o início desse processo, de forma lenta e paulatina, trazendo tranquilidade aos mercados que, como dito anteriormente, assistiram ao rompimento de recordes históricos de valorização dos mercados acionários. Na China, não vimos agravamento do problema da Evergrande e tivemos um mês mais calmo, restando como surpresa na relação bilateral com o Brasil o não reestabelecimento das exportações de carne bovina do Brasil para a China.

Infelizmente, enquanto os mercados não tiverem uma certeza de qual vai ser a diretriz do governo na condução de sua política fiscal e não conseguirmos dar um pouco mais de previsibilidade para toda essa movimentação que afeta a questão orçamentária, não conseguiremos uma recuperação plena dos mercados. Os mercados de renda variável são os que mais sofrem num ambiente de incertezas que leva a juros mais altos. Nossa opinião é que tanto o mercado de ações quanto o mercado de fundos imobiliários vão se recuperar de forma significativa das quedas que experimentaram nos últimos dois meses. Estamos posicionados na espera dessa recuperação e temos a expectativa que soluções mais equilibradas virão para acomodar o tão necessário apoio aos mais necessitados no Brasil. Por fim, com relação ao teto de gastos, o mais importante é o discurso e a direção que o governo tem que mostrar, na verdade em uma situação ainda muito difícil com baixa recuperação do emprego e a economia ainda muito afetada pela crise causada pela pandemia da COVID19. Nossa situação ainda necessita de cuidados extremos e um aumento de despesas da ordem de dezenas de bilhões de reais não deveria causar tanto impacto em um orçamento que projeta ao redor de quatro trilhões e meio de reais em despesas totais. O que o governo precisa, na verdade, é apresentar uma justificativa real e fundamentada e uma comunicação clara, assertiva e transparente para resolver essas questões dos gastos.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

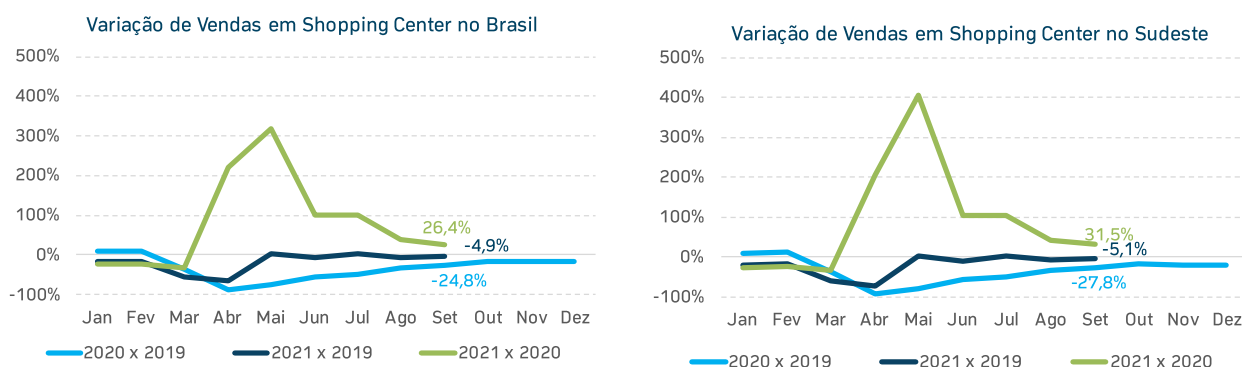
Mercado de Shopping Centers

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de setembro, que impactaram os resultados dos shoppings centers em outubro.

Em setembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 26,4% em relação a setembro de 2020. Quando comparamos as vendas de setembro de 2021 versus setembro de 2019, observamos uma queda de 4,9% neste indicador.

Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste (que representa 91% da carteira no fechamento de outubro de 2021), destacamos também os indicadores para esta região: em setembro, as vendas dos shoppings avançaram 31,5% em relação a setembro de 2020. Em relação a setembro de 2019, observamos uma variação negativa de 5,1%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portando, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



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

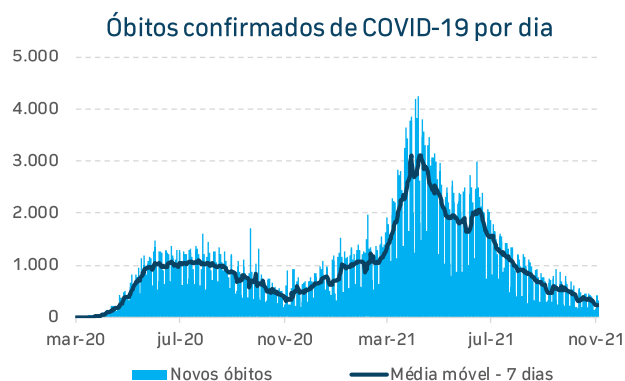
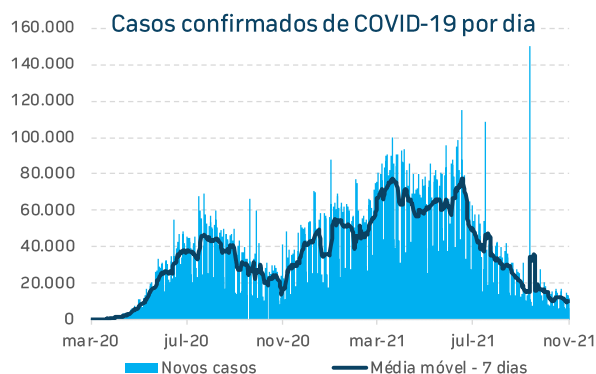
Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país. Houve uma melhora de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional. Esta variação foi puxada pelas reduções nas regiões do Norte/Nordeste, Sudeste e Centro-Oeste. Já a região Sul, apresentou aumento de vacância no período, conforme detalhado abaixo.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Set/21	6,5%	7,7%	6,3%	5,5%	10,6%
Ago/21	6,9%	7,8%	6,7%	5,9%	9,5%

Fonte: Abrasce

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ao longo dos últimos meses vemos uma tendência de melhora nos indicadores tanto de número de casos quanto de óbitos. Assim, acreditamos que a tendência deverá continuar, uma vez que o programa de vacinação segue avançando.



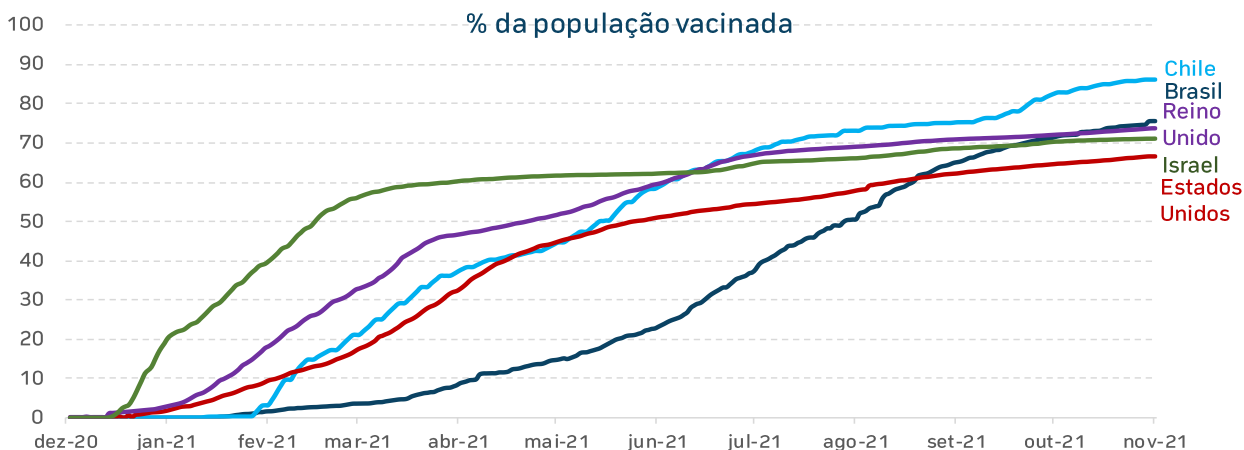
Fonte: Our World in Data

Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, país que foi um dos destaques iniciais de vacinação, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

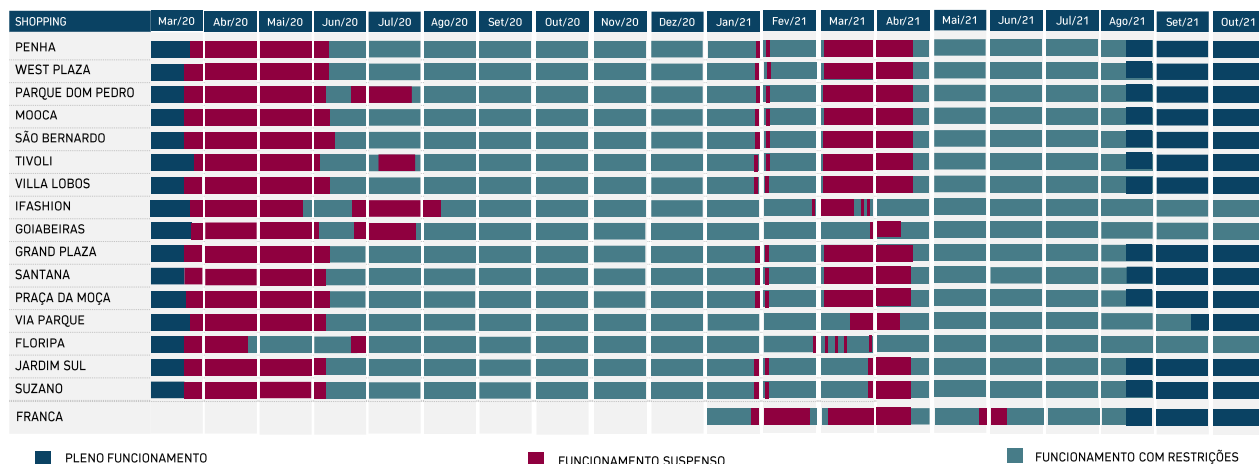
Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Nº de pessoas que receberam a 1ª dose, ou dose única até 7/11	162.173.032	16.560.188	223.629.671	50.234.416	6.248.565
% da população vacinada com 1ª dose, ou dose única	75,8%	86,2%	66,5%	73,7%	71,1%



Fonte: Our World in Data até 07/11/2021.

Na figura a seguir demonstramos a evolução dos horários de funcionamento permitidos desde o início das restrições em março de 2020.



Como é possível observar, boa parte do portfólio hoje já se encontra em operação sem restrições. E, dos ativos que ainda apresentam restrição, estas são, em geral, relacionadas ao limite da capacidade de atendimento e acreditamos que deverão ser flexibilizadas em breve.

Diante do avanço do programa de vacinação e quedas nos números de óbitos, temos observado novas flexibilizações das medidas de prevenção como, por exemplo, a volta de público aos estádios e permissão para realização de eventos e, inclusive, no Rio de Janeiro foi encerrada a obrigatoriedade do uso de máscara em locais abertos e acreditamos que São Paulo deverá anunciar medida semelhante em breve.

Adicionalmente, as preocupações globais com ondas decorrentes de novas variantes do vírus parecem não ter se concretizado até o momento, de forma que continuamos a observar novas flexibilizações e abertura de fronteiras para o retorno de viagens internacionais.

Shopping West Plaza

A partir de 1º de novembro, a administração do Shopping West Plaza, que representa 15% da carteira de ativos do Fundo passou a ser feita pela Lumine Soluções em Shopping Centers. A Lumine é uma empresa especializada em planejamento, desenvolvimento, implantação, administração e comercialização de shopping centers, formada por profissionais altamente qualificados e com vasta experiência no setor.

Atualmente, a Lumine possui em seu portfólio de clientes 25 shopping centers, totalizando mais de 650 mil m2 de ABL, distribuídos pelos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Distrito Federal e Pernambuco.

Acreditamos que esta mudança, que já vinha sendo discutida desde que a Aliansce Sonae vendeu sua participação no ativo em dezembro de 2019, está em linha com a estratégia de longo prazo para o Shopping West Plaza.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

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

Em outubro foi divulgada a ata da reunião do Colegiado da CVM, realizada em 22/09/2021, na qual foi apreciado o pedido de reconsideração da decisão proferida pelo Colegiado em 25.05.2021 no processo de consulta sobre o conflito de interesses da CCP. ([link da decisão anterior](#)).

O Colegiado, por unanimidade, decidiu pelo conhecimento do pedido de reconsideração, no entanto, não houve modificação da decisão inicial. ([link da ata da reunião](#))

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2021, aos detentores de cotas em 29 de outubro de 2021.

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	out-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	8.802.919	61.998.212	74.511.526
Imóveis	6.771.786	46.371.787	55.915.479
FIs Estratégicos - Rendimento	2.031.133	15.626.424	18.596.047
Outras Receitas	1.635.060	16.180.659	19.101.840
FIs Líquidos - Rendimento	1.407.517	14.455.570	17.168.186
CRI	193.192	1.509.120	1.686.404
LCI	454	454	454
Renda Fixa	33.897	215.515	246.797
Total de Despesas	(1.054.410)	(12.276.435)	(14.623.323)
Resultado Operacional	9.383.569	65.902.436	78.990.043
Lucro Operações	(241.800)	2.147.544	2.155.752
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	3.452.111	3.452.111
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(241.488)	(1.301.878)	(1.273.058)
IR Ganho FIs	(312)	(2.689)	(23.300)
Resultado HGBS 11	9.141.769	68.049.979	81.145.795
Rendimento HGBS11	9.000.000	64.000.000	76.600.000
Resultado Médio / Cota	0,91	0,68	0,68
Rendimento Médio / Cota	0,90	0,64	0,64

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 / 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 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.

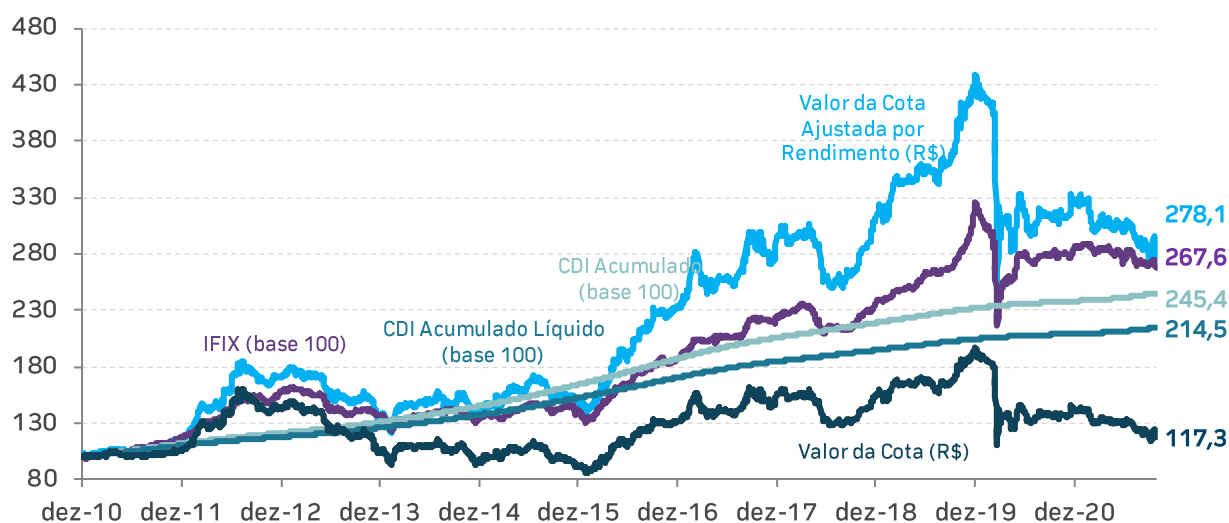
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	out/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	182,09	216,13	207,90	100,00
Renda Acumulada	0,47%	2,85%	3,44%	204,60%
Ganho de Capital Líquido	-1,15%	-16,72%	-13,42%	64,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,68%	-14,07%	-10,15%	754,27%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-8,27%	-16,78%	-10,23%	15,50%
% CDI Líquido	-	-	-	361%
Retorno Total Bruto	-0,7%	-13,9%	-10,0%	284,6%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

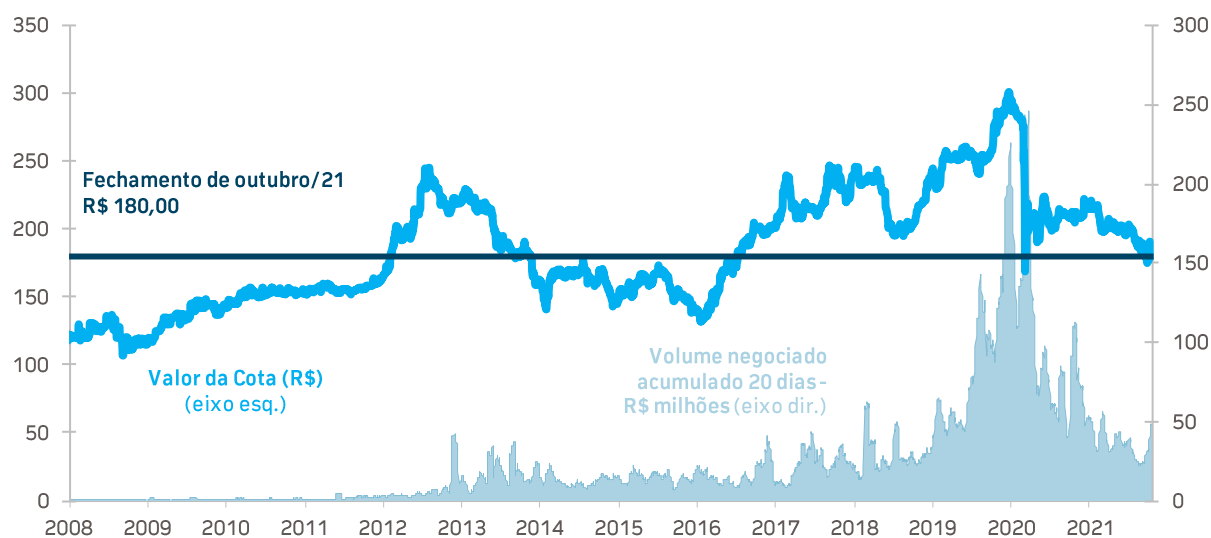


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 180,00**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,8 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 212,77**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 24,8% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 502,2 milhões.

Negociação B3	out-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	29,8	381,2	502,2
Giro (em % do total de cotas)	2,6%	19,1%	24,8%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

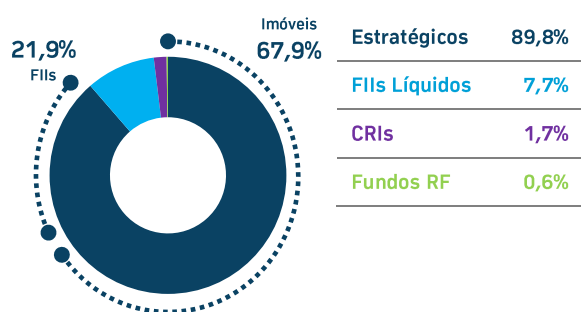
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

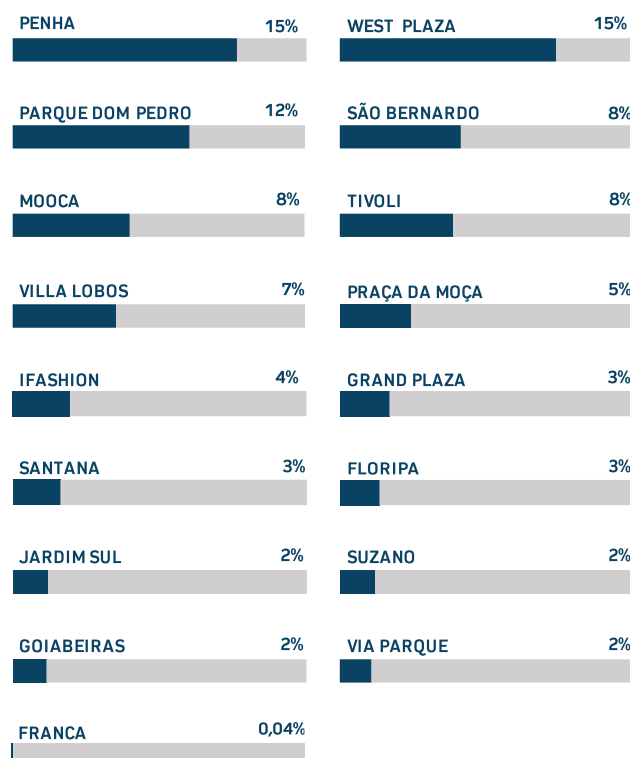
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

90,0% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 10,0% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

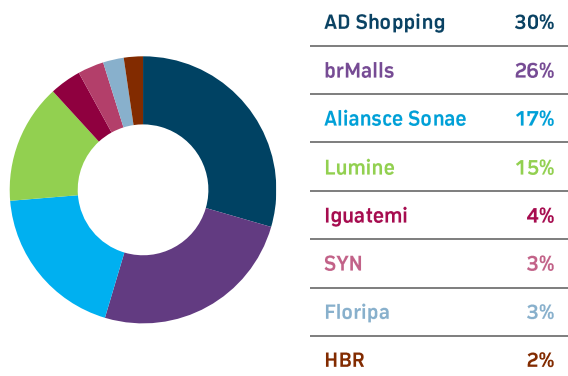
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos

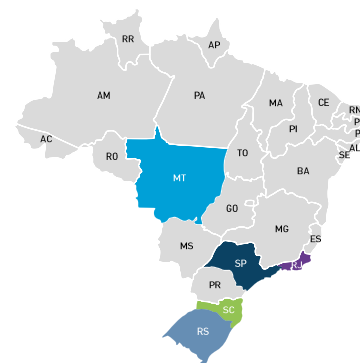


Diversificação por Operadores



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

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

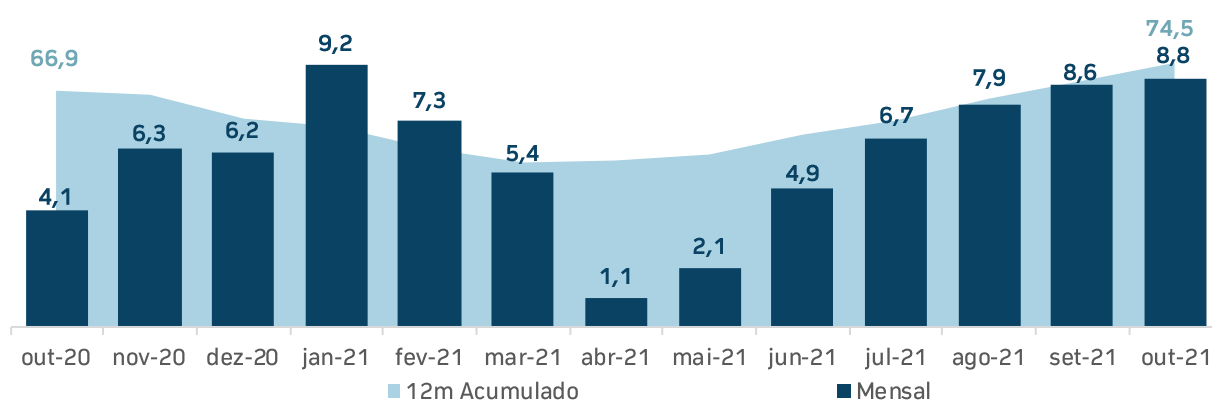


Fonte: Hedge / Itaú

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em setembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 8,8 milhões, mantendo a sequência de melhora em relação ao mês anterior desde o impacto mais severo da segunda onda de fechamentos em abril de 2021. Em diante, acreditamos que o processo de recuperação seguirá aumentado de intensidade uma vez que os hábitos de consumo tendem a retomar, além de o último trimestre do ano ser historicamente mais favorável ao varejo.

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

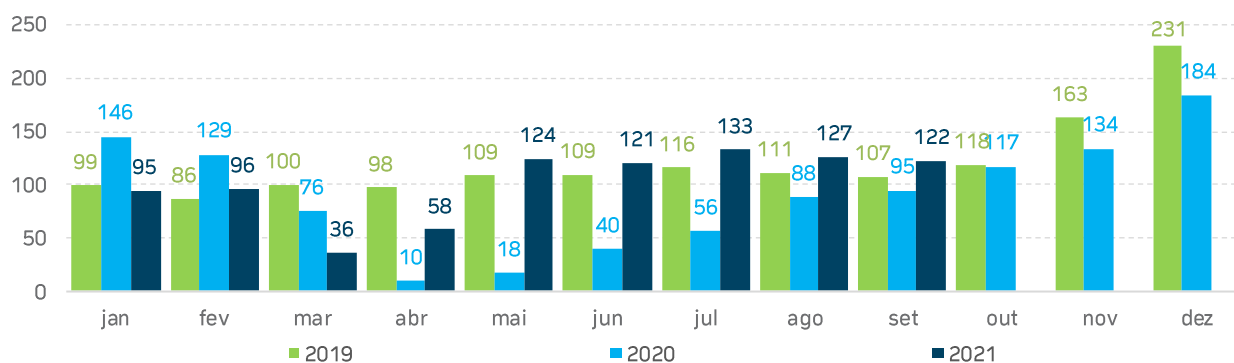
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 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.

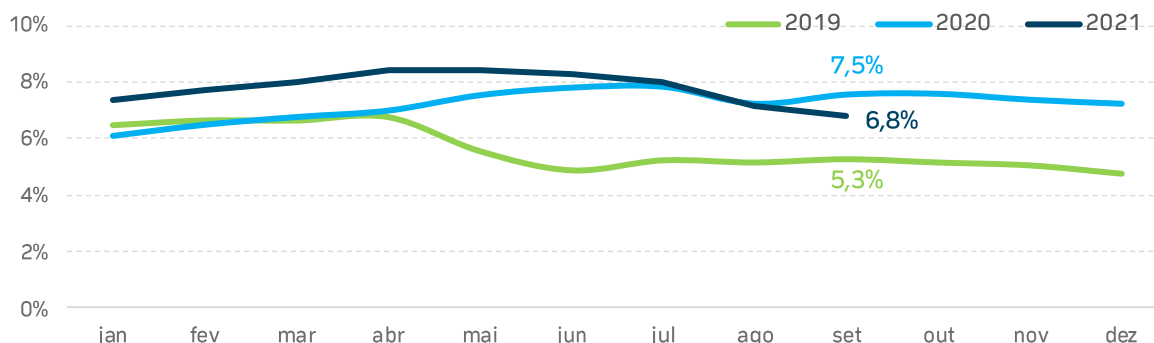
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 29% em relação a setembro de 2020. Em relação a setembro de 2019, este indicador apresentou crescimento de 14%. Ressaltamos que este resultado é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período. Para a análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância do Fundo encerrou o mês de setembro em 6,8% vs. 7,1% no mês anterior. Os principais responsáveis por esta redução foram: West Plaza, Dom Pedro e São Bernardo.

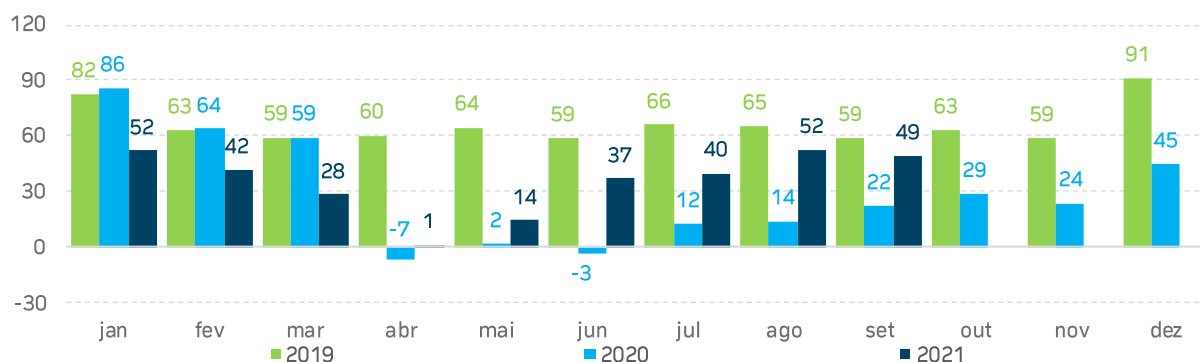
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



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. Após a expansão inaugurada em 2004, e o retrofit finalizado em 2019, o empreendimento se consolidou como um importante centro de compras da região. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em setembro, tivemos a inauguração do Outback e da Píticas Experience e em outubro a inauguração da Copenhagen.

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

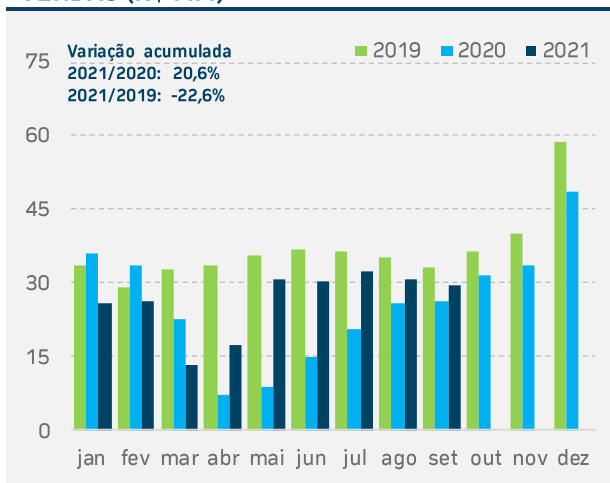
www.shoppingpenha.com.br



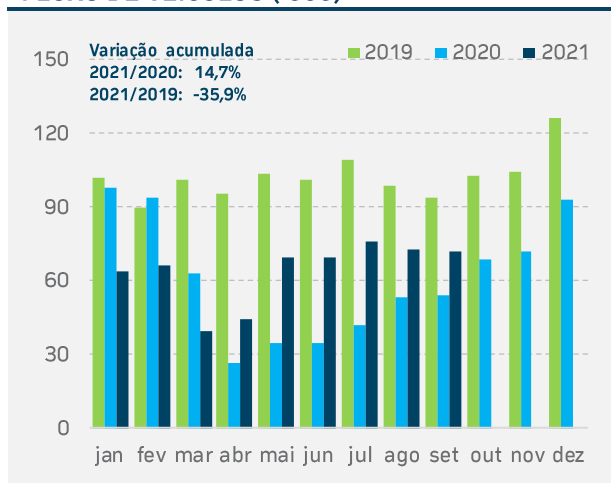
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.600.903	886.008	81%	11.607.063	8.259.252	41%
Aluguel complementar	72.117	109.939	-34%	899.678	863.767	4%
Aluguel quiosques/stands	280.482	135.363	107%	2.225.291	1.388.293	60%
Outras receitas	54.534	16.607	228%	447.712	238.125	88%
Receitas totais	2.008.036	1.147.917	75%	15.179.744	10.749.437	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(228.061)	(157.232)	45%	(2.180.140)	(1.374.792)	59%
Outras despesas	(145.533)	(77.508)	88%	(1.315.438)	(1.156.728)	14%
Despesas totais	(373.594)	(234.740)	59%	(3.495.578)	(2.531.520)	38%
Resultado operacional (NOI)	1.634.442	913.177	79%	11.684.166	8.217.917	42%
Resultado estacionamento	168.232	105.511	59%	1.096.006	1.166.957	-6%
NOI + estacionamento	1.802.673	1.018.688	77%	12.780.172	9.384.874	36%
Benfeitorias	(577.545)	(63.704)	807%	(2.263.282)	(1.856.753)	22%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.225.128	954.984	28%	10.516.890	7.528.122	40%

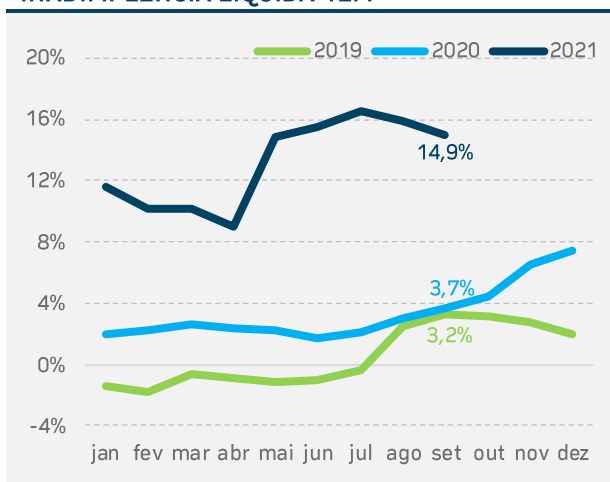
VENDAS (R\$ MM)



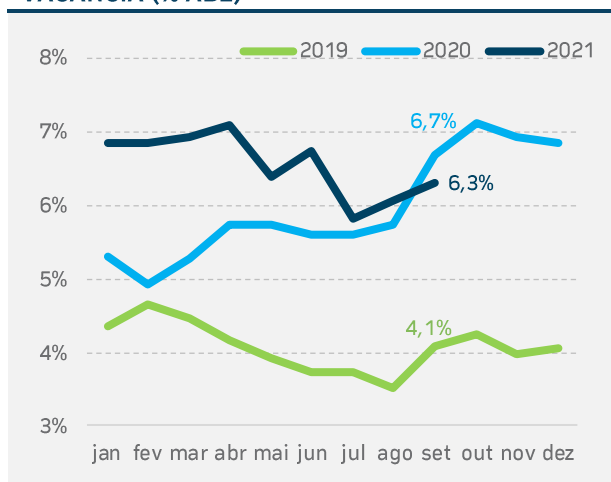
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês de maio, 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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. No entanto, 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. A partir de 1º de novembro, conforme mencionado anteriormente, a administração do shopping passará a ser realizada pela Lumine, uma das principais prestadoras de serviço de administração de shopping centers no Brasil.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m²	172	1991	Lumine

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

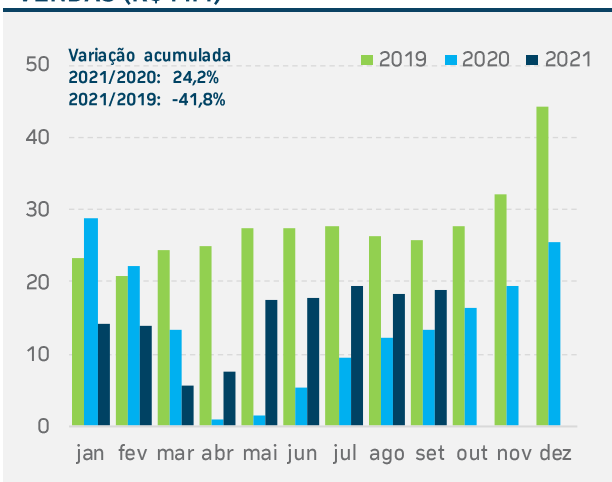
westplaza.com.br



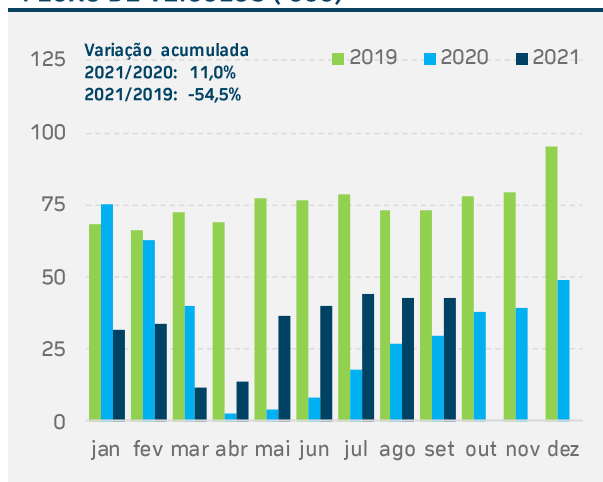
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Variação vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	980.512	567.511	73%	7.998.915	6.011.299	33%
Aluguel complementar	69.159	47.688	45%	476.392	781.053	-39%
Aluguel quiosques/stands	428.230	167.569	156%	2.432.992	1.590.595	53%
Outras receitas	3.914	1.463	-	58.797	695.082	-92%
Receitas totais	1.481.815	784.231	89%	10.967.096	9.078.029	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(900.827)	(674.829)	33%	(7.528.115)	(3.475.394)	117%
Outras despesas	(154.778)	(184.029)	-16%	(1.498.558)	(2.970.583)	-50%
Despesas totais	(1.055.605)	(858.858)	23%	(9.026.673)	(6.445.978)	40%
Resultado operacional (NOI)	426.210	(74.627)	-	1.940.423	2.632.051	-26%
Resultado estacionamento	271.009	165.744	64%	1.658.248	1.654.333	0%
NOI + estacionamento	697.219	91.117	665%	3.598.671	4.286.384	-16%
Benfeitorias	-	(21.700)	-100%	(217.929)	(656.052)	-67%
Resultado não operacional	(1.841)	(27.382)	-93%	(130.940)	(231.922)	-44%
Fluxo de caixa total	695.378	42.036	1554%	3.249.802	3.398.410	-4%

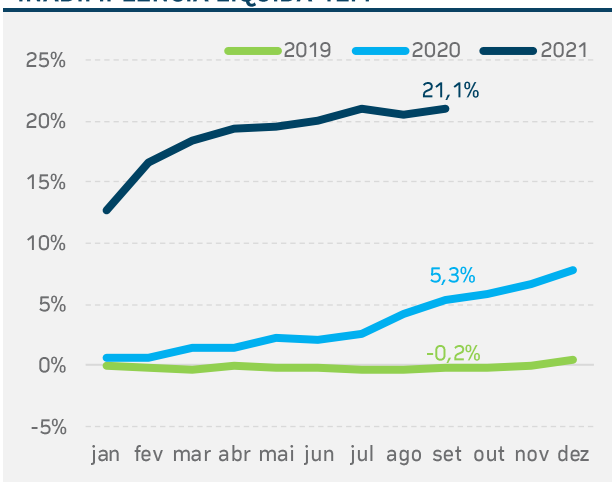
VENDAS (R\$ MM)



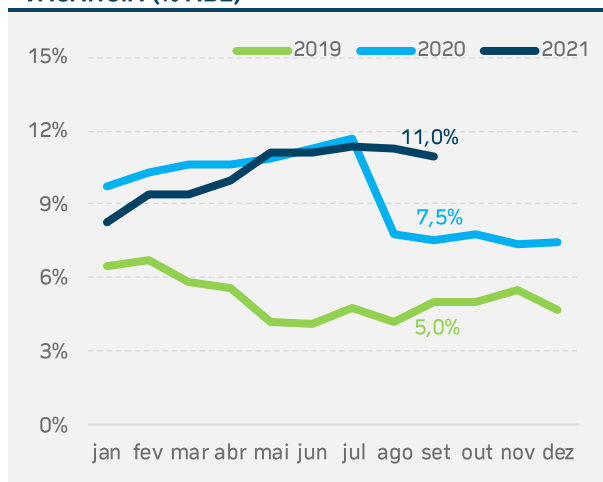
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à comercialização, tivemos recentemente a assinatura de contratos com a Ana Capri, a Livraria Leitura e os restaurantes Cabana Burger e Saj e com as operações Inovathi, MK Academy, além de outras, o que praticamente reduziu a vacância do ativo à metade nos últimos meses.

Participação	ABL Total	Lojas	Inauguração	Operador
35%	42,9 mil m ²	187	2012	brMalls

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

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

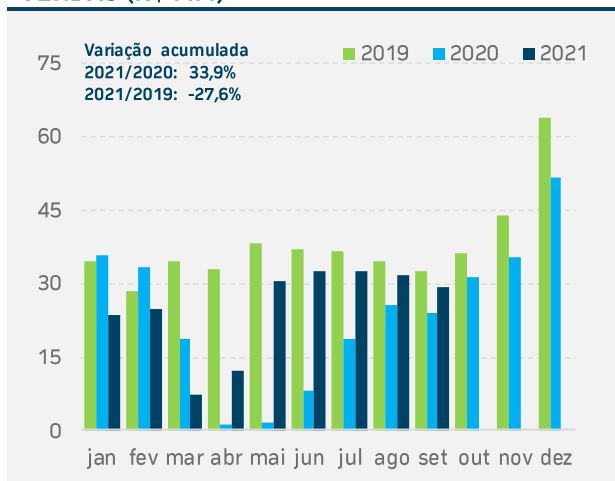
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



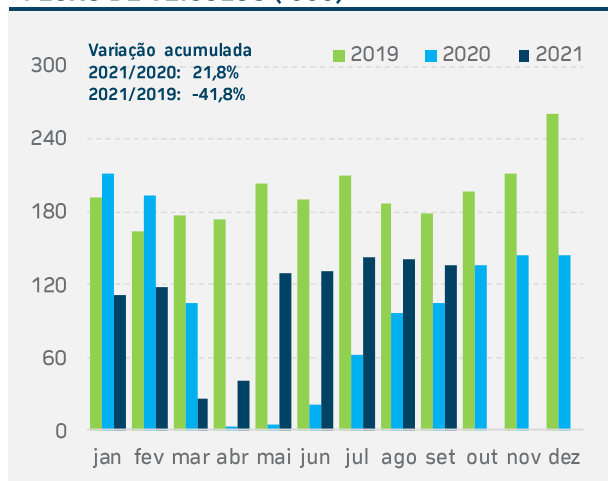
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.773.798	958.755	85%	12.062.761	8.345.380	45%
Aluguel complementar	106.023	89.016	19%	984.554	851.659	16%
Aluguel quiosques/stands	171.256	121.664	41%	1.438.097	2.052.319	-30%
Outras receitas	19.327	12.516	54%	547.197	302.465	81%
Receitas totais	2.070.404	1.181.950	75%	15.032.609	11.551.823	30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.506)	(128.485)	-71%	(3.306.302)	(1.409.001)	135%
Outras despesas	(296.450)	(257.594)	15%	(2.493.465)	(2.352.016)	6%
Despesas totais	(333.956)	(386.079)	-14%	(5.799.767)	(3.761.017)	54%
Resultado operacional (NOI)	1.736.448	795.871	118%	9.232.842	7.790.806	19%
Resultado estacionamento	495.187	322.386	54%	3.597.270	3.455.024	4%
NOI + estacionamento	2.231.635	1.118.257	100%	12.830.112	11.245.830	14%
Benfeitorias	(67.969)	(4.418)	1438%	(544.105)	(326.615)	67%
Resultado não operacional	639	(2.915)	-	126.336	107.045	18%
Fluxo de caixa total	2.164.305	1.110.924	95%	12.412.342	11.026.261	13%

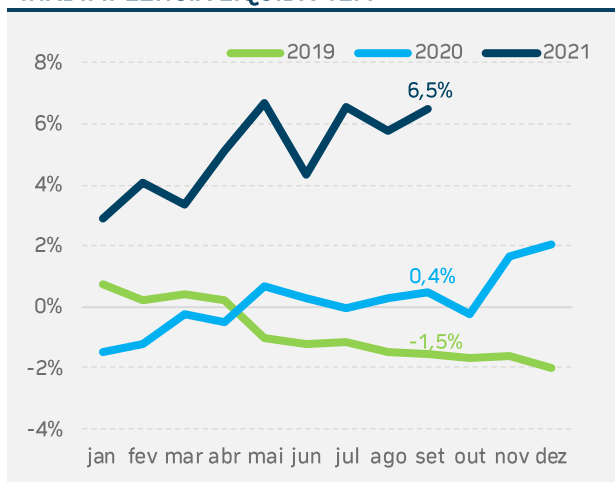
VENDAS (R\$ MM)



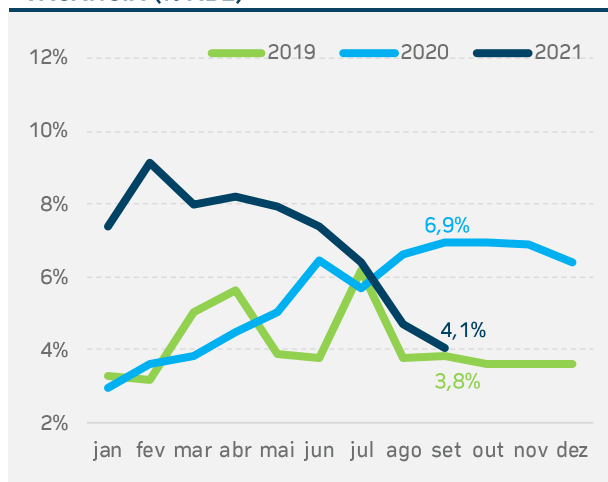
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 shoppings da carteira do fundo. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Nos últimos meses, tivemos uma boa performance de comercialização, o que reduziu a vacância do empreendimento para 3,2%. As principais lojas comercializadas foram: Aramis, Tok Stok Compact e Cabana Burger.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
20%	42,1 mil m ²	219	2011	brMalls

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

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

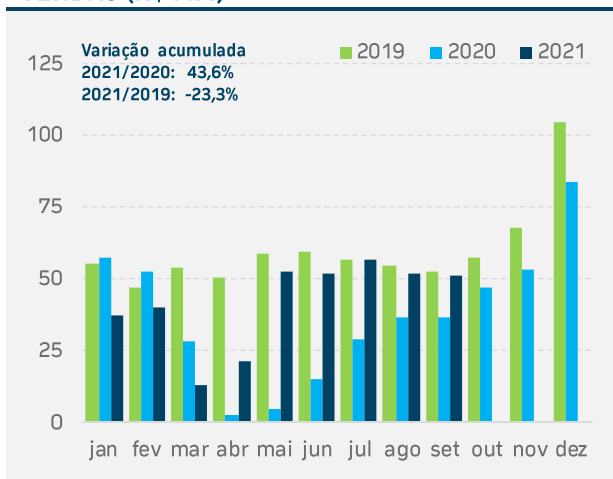
www.moocaplaza.com.br



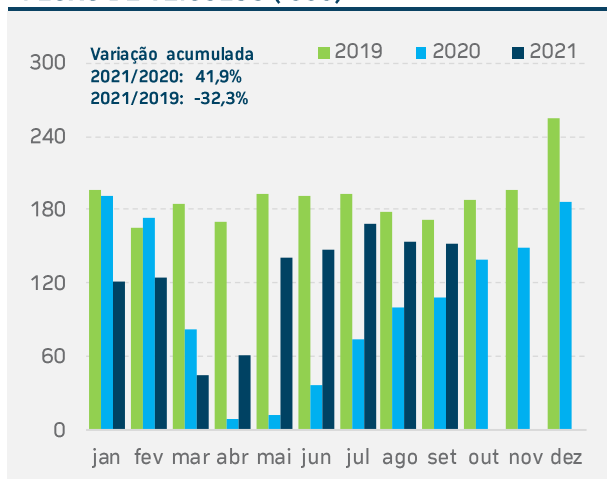
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Variação vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.573.651	2.121.003	68%	24.224.757	15.576.732	56%
Aluguel complementar	17.885	52.840	-66%	543.477	1.995.184	-73%
Aluguel quiosques/stands	589.890	255.632	131%	3.448.401	3.103.038	11%
Outras receitas	227.669	67.090	239%	1.195.230	868.026	38%
Receitas totais	4.409.095	2.496.566	77%	29.411.864	21.542.980	37%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(30.874)	(10.332)	199%	(1.354.558)	(1.146.282)	18%
Outras despesas	(670.921)	(393.870)	70%	(10.196.306)	(4.557.078)	124%
Despesas totais	(701.795)	(404.201)	74%	(11.550.864)	(5.703.361)	103%
Resultado operacional (NOI)	3.707.300	2.092.364	77%	17.861.001	15.839.619	13%
Resultado estacionamento	941.465	596.624	58%	6.693.942	5.673.824	18%
NOI + estacionamento	4.648.765	2.688.988	73%	24.554.942	21.513.443	14%
Benfeitorias	(320)	(69.560)	-100%	(10.918)	(445.000)	-98%
Resultado não operacional	24.529	13.759	78%	20.804	101.780	-80%
Fluxo de caixa total	4.672.975	2.633.187	77%	24.564.828	21.170.222	16%

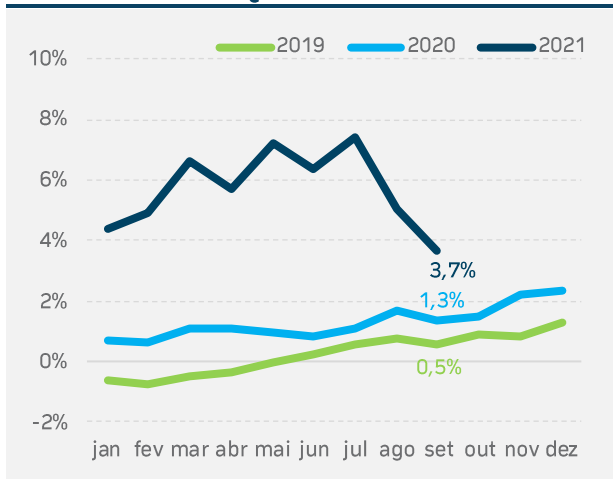
VENDAS (R\$ MM)



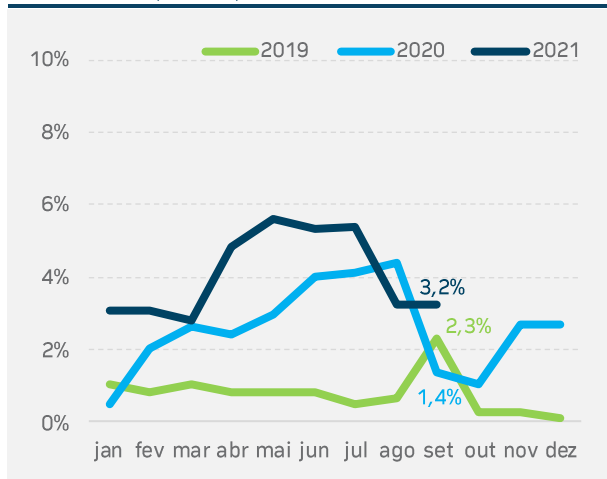
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 foi destaque positivo no portfólio do Fundo em 2020. 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: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

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

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

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

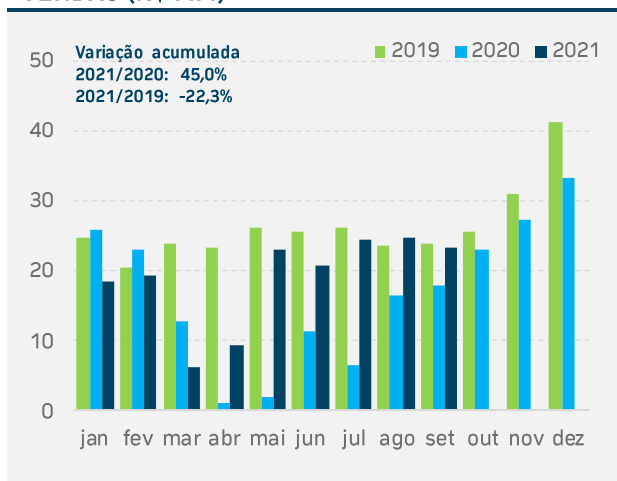
www.tivolishopping.com.br



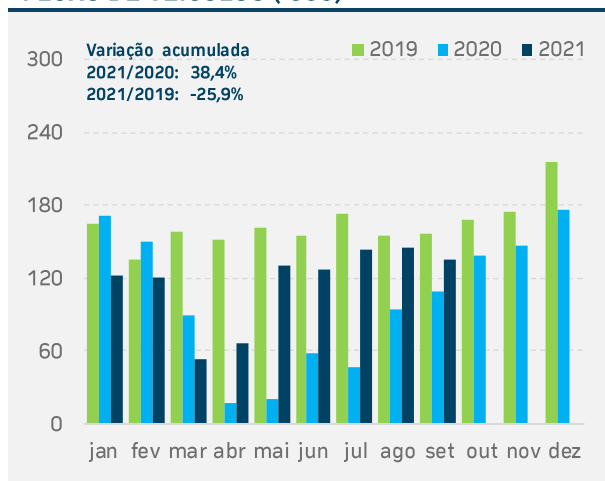
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.182.175	515.532	129%	6.962.857	3.943.231	77%
Aluguel complementar	75.666	85.264	-11%	808.461	1.120.719	-28%
Aluguel quiosques/stands	206.311	86.803	138%	1.085.955	687.777	58%
Outras receitas	5.336	9.810	-46%	51.674	140.020	-63%
Receitas totais	1.469.489	697.409	111%	8.908.947	5.891.747	51%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(57.748)	(93.572)	-38%	(711.395)	(642.629)	11%
Outras despesas	(175.955)	(112.691)	56%	(1.185.382)	(779.206)	52%
Despesas totais	(233.703)	(206.263)	13%	(1.896.777)	(1.421.834)	33%
Resultado operacional (NOI)	1.235.786	491.146	152%	7.012.169	4.469.912	57%
Resultado estacionamento	389.956	212.573	83%	2.679.717	1.632.692	64%
NOI + estacionamento	1.625.741	703.718	131%	9.691.887	6.102.604	59%
Benfeitorias	(370.823)	-	-	(3.059.208)	(1.444.677)	112%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.254.919	703.718	78%	6.632.678	4.657.928	42%

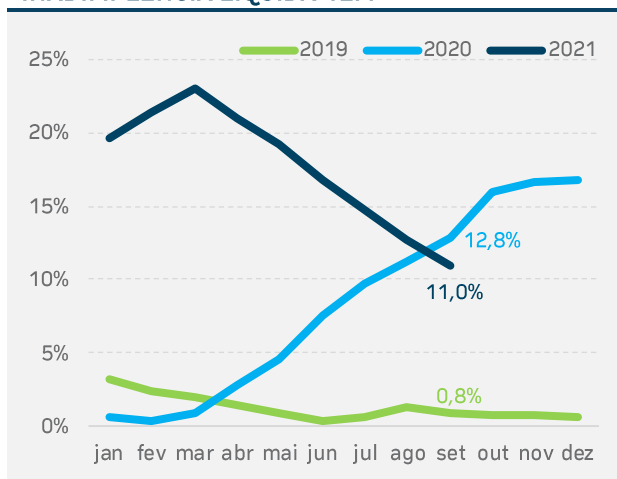
VENDAS (R\$ MM)



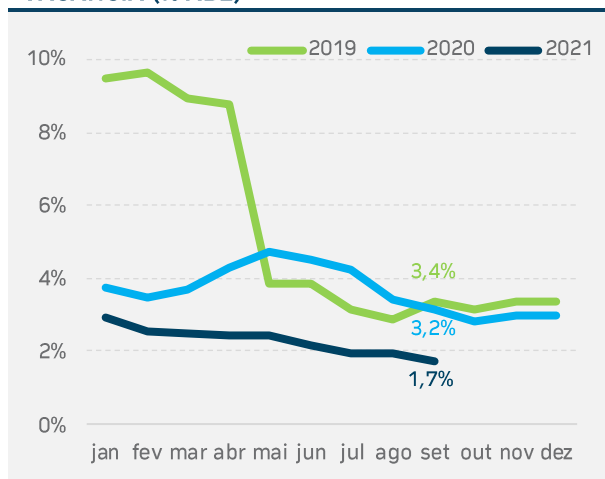
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

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

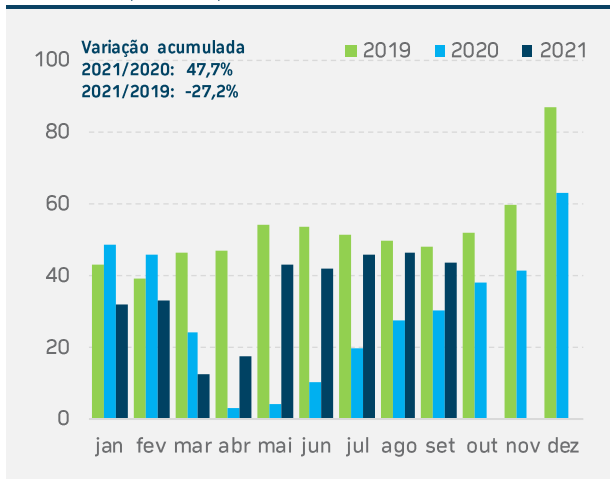
www.shoppingvillalobos.com.br/



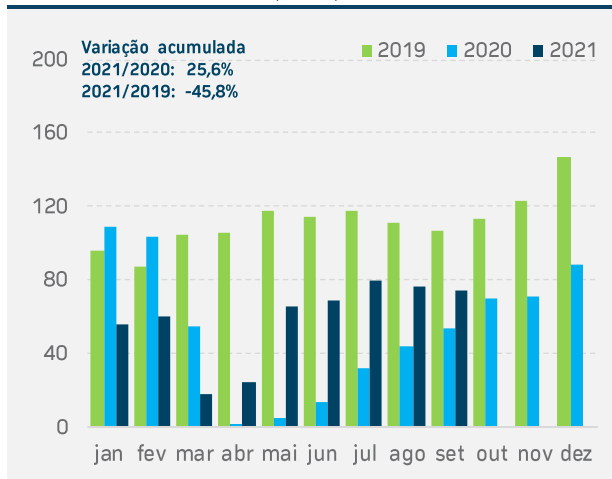
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.875.301	1.493.015	93%	20.389.991	15.615.640	31%
Aluguel complementar	155.371	129.385	20%	1.082.312	1.989.130	-46%
Aluguel quiosques/stands	231.674	287.764	-19%	3.067.521	3.195.549	-4%
Outras receitas	92.392	304.135	-70%	777.806	(4.063.543)	-
Receitas totais	3.354.738	2.214.300	52%	25.317.630	16.736.777	51%
Encargos de lojas vagas e contratuais	107.746	(318.492)	-	(5.055.443)	(2.636.409)	92%
Outras despesas	(447.524)	(225.730)	98%	(2.122.378)	(2.374.236)	-11%
Despesas totais	(339.778)	(544.222)	-38%	(7.177.821)	(5.010.645)	43%
Resultado operacional (NOI)	3.014.960	1.670.078	81%	18.139.809	11.726.131	55%
Resultado estacionamento	691.451	231.720	198%	5.145.322	4.595.628	12%
NOI + estacionamento	3.706.411	1.901.797	95%	23.285.131	16.321.759	43%
Benfeitorias	(1.713.380)	(155.687)	1001%	(5.870.890)	(9.558.913)	-39%
Resultado não operacional	(152.746)	(5.520)	2667%	(583.686)	(64.781)	801%
Fluxo de caixa total	1.840.286	1.740.591	6%	16.830.555	6.698.065	151%

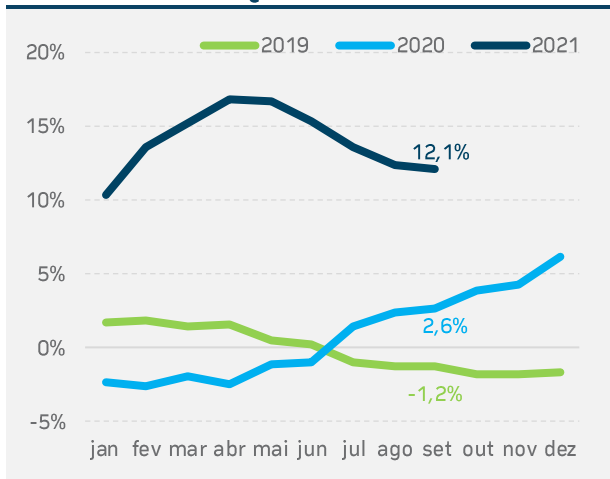
VENDAS (R\$ MM)



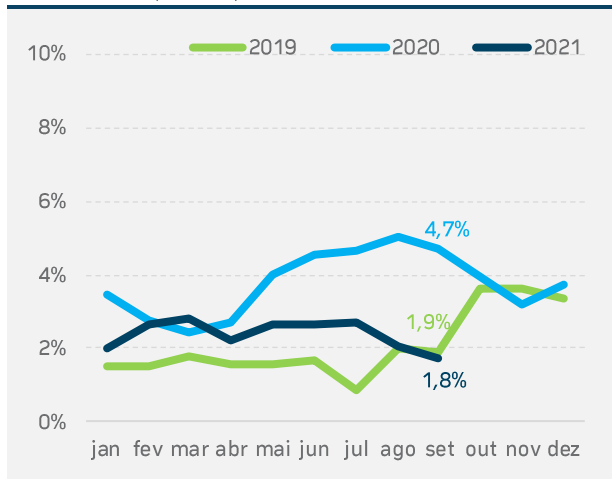
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até setembro 53% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Desta forma, vem sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo no ano.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
23,1%	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

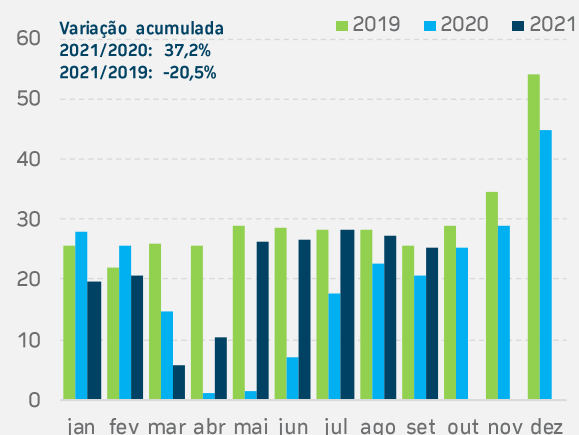
www.shoppingpracadamoça.com.br



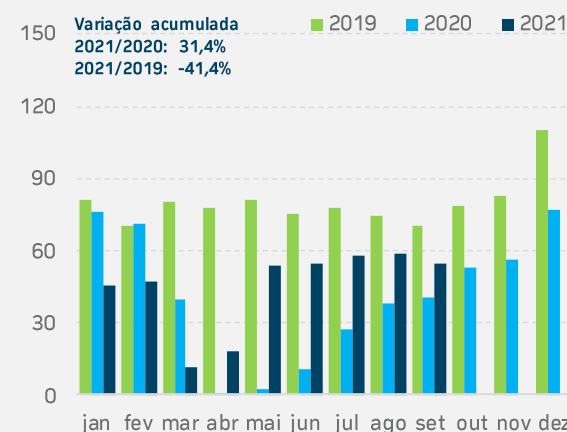
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.921.938	1.010.925	90%	12.782.663	8.569.285	49%
Aluguel complementar	66.111	103.453	-36%	576.307	656.189	-12%
Aluguel quiosques/stands	330.018	139.282	137%	2.599.234	1.450.542	79%
Outras receitas	52.486	75.645	-31%	434.756	631.860	-31%
Receitas totais	2.370.554	1.329.306	78%	16.392.960	11.307.876	45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(64.933)	(96.814)	-33%	(658.147)	(623.253)	6%
Outras despesas	(213.531)	(225.545)	-5%	(1.554.285)	(1.550.033)	0%
Despesas totais	(278.463)	(322.359)	-14%	(2.212.432)	(2.173.287)	2%
Resultado operacional (NOI)	2.092.090	1.006.946	108%	14.180.528	9.134.589	55%
Resultado estacionamento	242.859	160.086	52%	1.446.521	1.094.404	32%
NOI + estacionamento	2.334.949	1.167.032	100%	15.627.049	10.228.994	53%
Benfeitorias	-	-	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.334.949	1.167.032	100%	15.627.049	9.984.094	57%

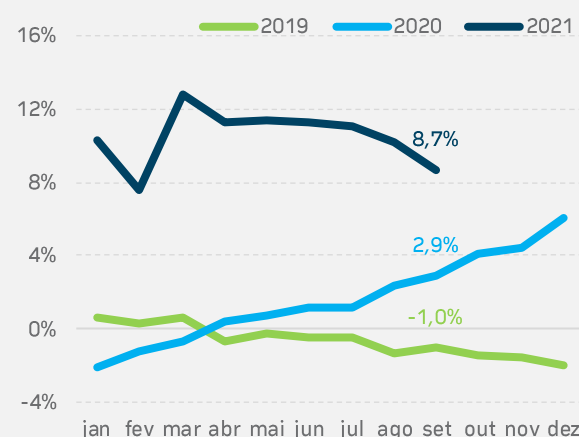
VENDAS (R\$ MM)



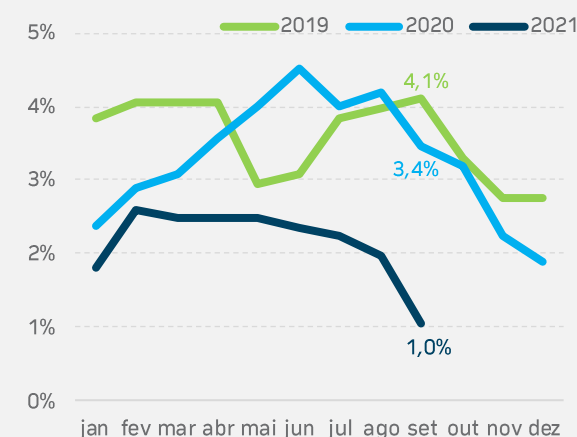
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 vem sendo principal destaque do Fundo em termos de performance, apresentando no acumulado do ano até setembro um resultado 95% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Em relação ao mesmo período de 2019, o resultado operacional está 9% abaixo.

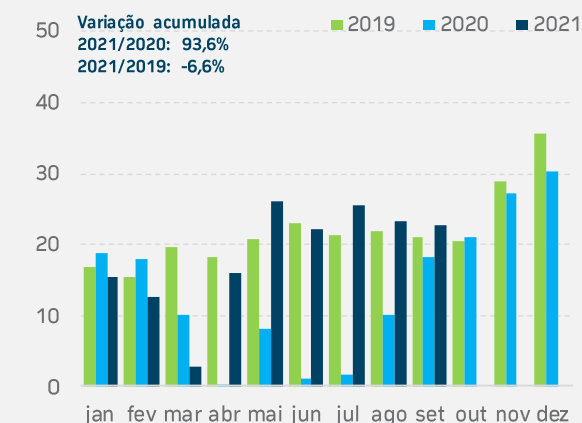
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



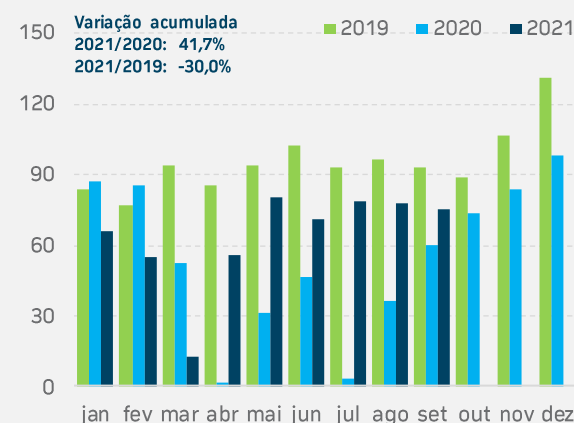
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	646.414	314.312	106%	5.863.028	2.773.238	111%
Aluguel complementar	407.752	92.206	342%	2.414.240	1.587.744	52%
Aluguel quiosques/stands	61.872	13.024	375%	316.067	186.862	69%
Outras receitas	4.794	14.573	-67%	170.044	116.541	46%
Receitas totais	1.120.832	434.115	158%	8.763.378	4.664.386	88%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.908)	(134.577)	-75%	(773.369)	(498.670)	55%
Outras despesas	(78.091)	(54.300)	44%	(878.197)	(520.350)	69%
Despesas totais	(111.999)	(188.877)	-41%	(1.651.566)	(1.019.021)	62%
Resultado operacional (NOI)	1.008.834	245.239	311%	7.111.812	3.645.365	95%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.008.834	245.239	311%	7.111.812	3.645.365	95%
Benfeitorias	-	-	-	-	(18.879)	-100%
Resultado não operacional	560	(114.220)	-	1.836	(356.029)	-
Fluxo de caixa total	1.009.393	131.019	670%	7.113.648	3.270.457	118%

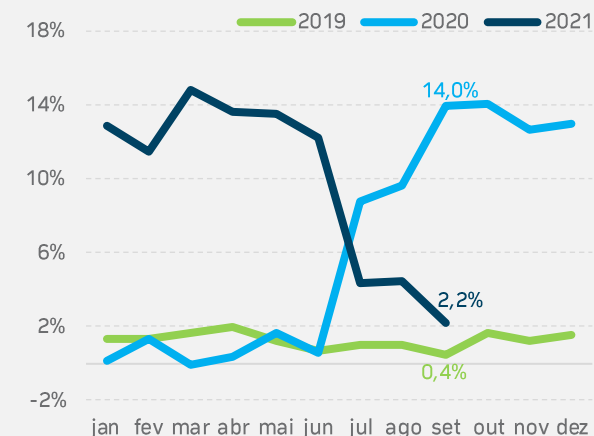
VENDAS (R\$ MM)



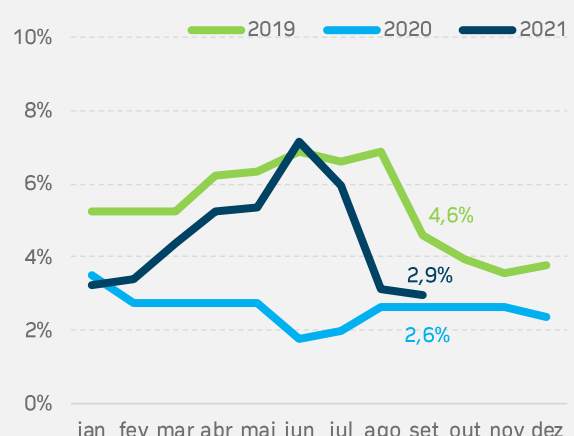
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até setembro 2% superior ao observado no mesmo período do ano anterior.

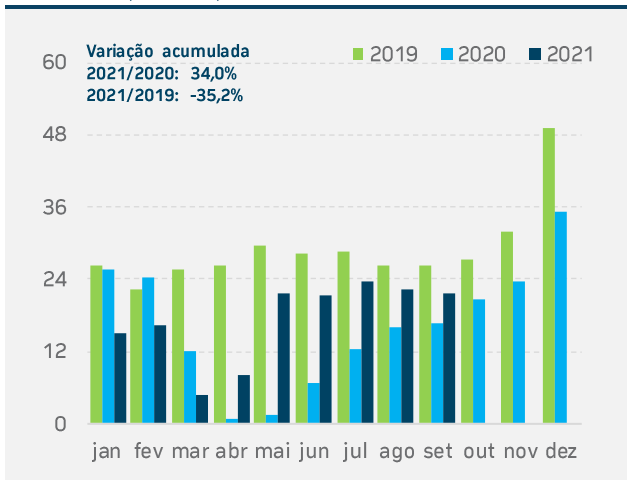
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



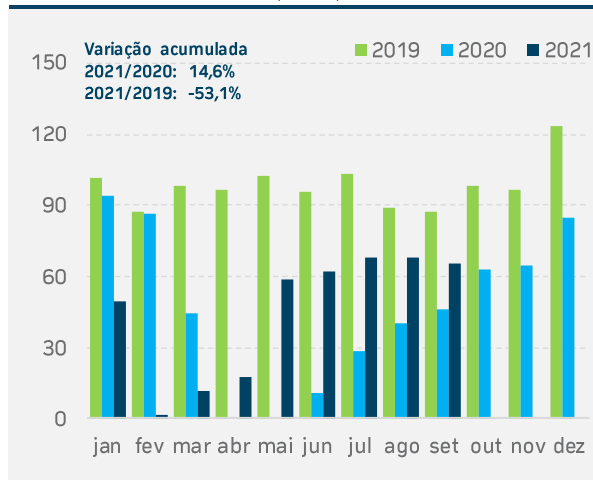
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Variação vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.028.117	599.739	71%	7.802.464	5.998.195	30%
Aluguel complementar	178.778	148.212	21%	1.330.527	1.221.823	9%
Aluguel quiosques/stands	264.995	132.656	100%	2.140.011	1.196.324	79%
Outras receitas	50.089	18.732	167%	185.984	205.377	-9%
Receitas totais	1.521.980	899.339	69%	11.458.987	8.621.719	33%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(302.235)	(172.486)	75%	(3.810.137)	(1.352.663)	182%
Outras despesas	(199.792)	(136.368)	47%	(1.451.239)	(1.232.070)	18%
Despesas totais	(502.027)	(308.853)	63%	(5.261.376)	(2.584.733)	104%
Resultado operacional (NOI)	1.019.953	590.485	73%	6.197.610	6.036.987	3%
Resultado estacionamento	381.281	231.689	65%	2.632.667	2.596.417	1%
NOI + estacionamento	1.401.234	822.174	70%	8.830.277	8.633.404	2%
Benfeitorias	(252.655)	(89.923)	181%	(925.067)	(486.277)	90%
Resultado não operacional	(239.744)	(68.515)	250%	(496.975)	(237.019)	110%
Fluxo de caixa total	908.834	663.736	37%	7.408.235	7.910.108	-6%

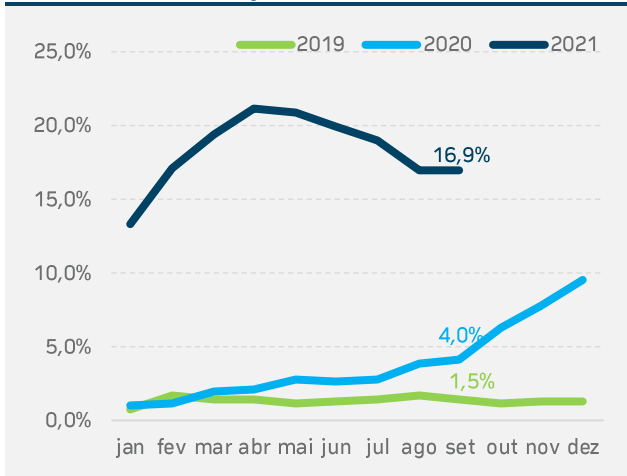
VENIDAS (R\$ MM)



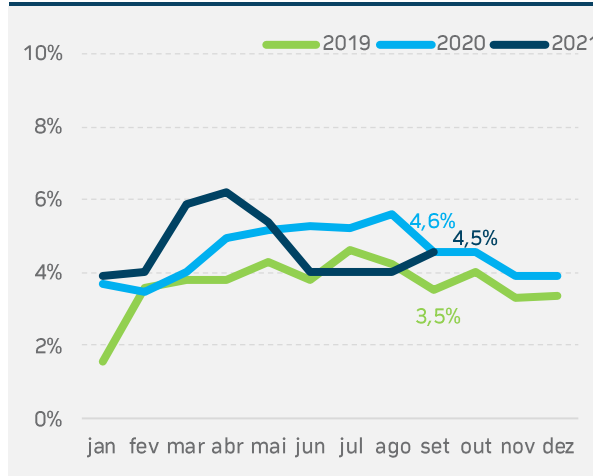
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Neste ano, apesar dos desafios relacionados à pandemia, o shopping vem apresentando bons resultados de comercialização dadas as circunstâncias do empreendimento. Em relação às comercializações, no mês de setembro tivemos a assinatura de contratos com as operações Din Don, Fiolaser e Feiro do Livro, em total de 165m².

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

Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara

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

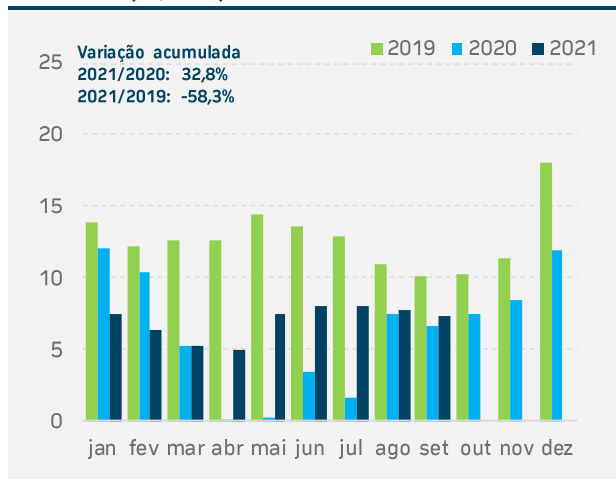
www.goiabeirasshopping.com.br



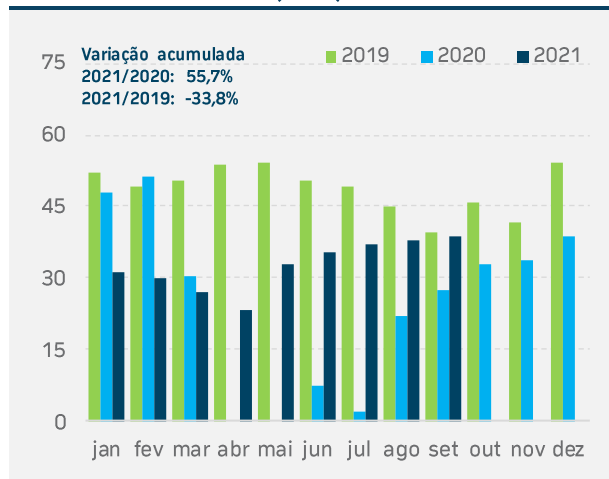
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Variação vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	84.275	59.782	41%	950.221	2.720.101	-65%
Aluguel complementar	57.743	105.864	-45%	632.102	936.422	-32%
Aluguel quiosques/stands	92.239	39.794	132%	772.661	841.354	-8%
Outras receitas	8	-	-	31.605	1.671.241	-98%
Receitas totais	234.265	205.440	14%	2.386.589	6.169.118	-61%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(806.089)	(892.299)	-10%	(4.224.347)	(4.516.609)	-6%
Outras despesas	(139.849)	(37.860)	269%	(566.133)	(522.252)	8%
Despesas totais	(945.937)	(930.159)	2%	(4.790.480)	(5.038.861)	-5%
Resultado operacional (NOI)	(711.672)	(724.719)	-2%	(2.403.891)	1.130.257	-
Resultado estacionamento	1.031	-	-	8.235	(18.903)	-
NOI + estacionamento	(710.642)	(724.719)	-2%	(2.395.656)	1.111.354	-
Benfeitorias	(181.580)	(66.969)	171%	(511.653)	(457.505)	12%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(892.222)	(791.688)	13%	(2.907.309)	653.849	-

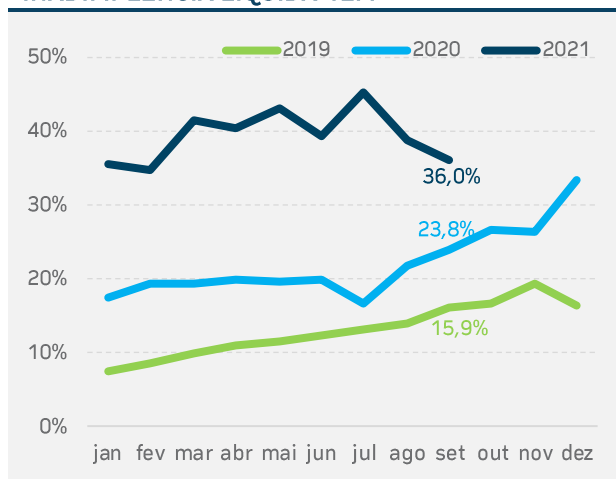
VENDAS (R\$ MM)



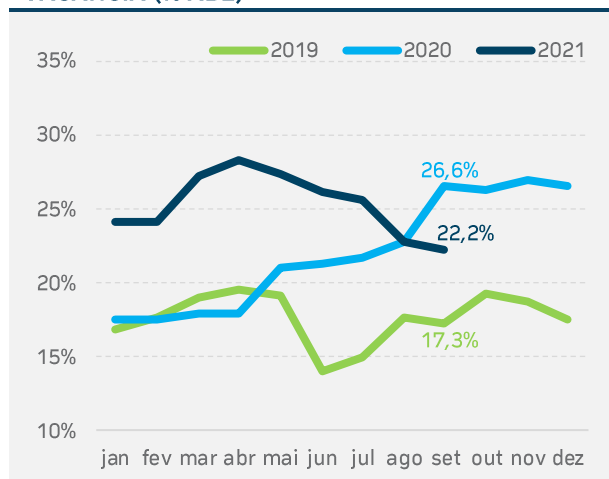
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

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

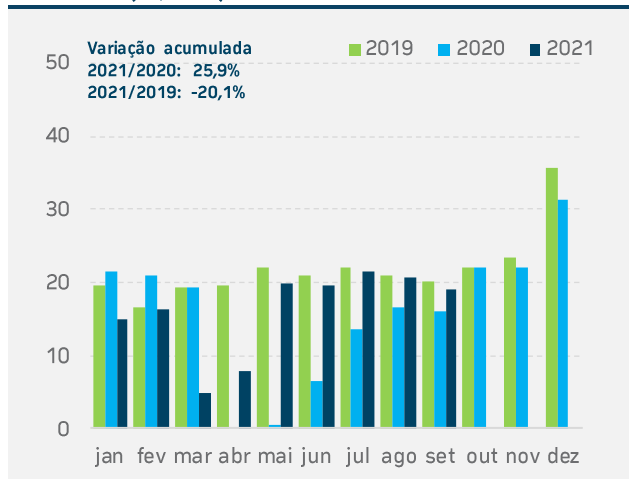
www.suzanoshopping.com.br



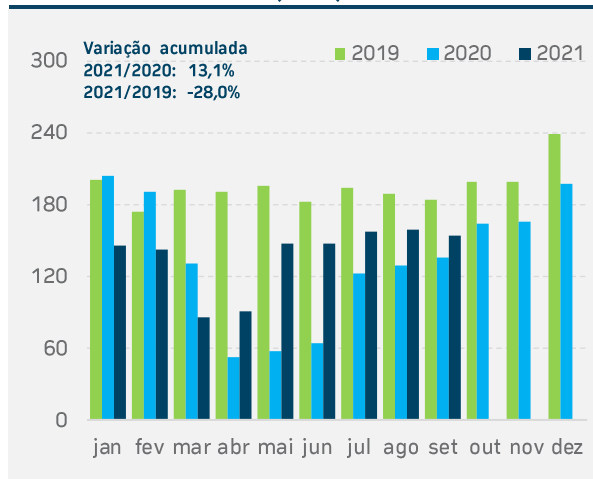
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.142.960	522.409	119%	8.362.214	6.094.491	37%
Aluguel complementar	92.355	38.851	138%	409.649	525.625	-22%
Aluguel quiosques/stands	263.950	161.281	64%	2.080.391	1.384.038	50%
Outras receitas	202.390	286.012	-29%	1.374.582	1.082.899	27%
Receitas totais	1.701.655	1.008.552	69%	12.226.835	9.087.052	35%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(73.158)	(174.661)	-58%	(452.577)	(744.232)	-39%
Outras despesas	(144.781)	(76.856)	88%	(965.914)	(360.191)	168%
Despesas totais	(217.940)	(251.517)	-13%	(1.418.492)	(1.104.423)	28%
Resultado operacional (NOI)	1.483.715	757.035	96%	10.808.343	7.982.630	35%
Resultado estacionamento	296.634	211.387	40%	2.116.485	1.486.074	42%
NOI + estacionamento	1.780.350	968.422	84%	12.924.828	9.468.704	37%
Benfeitorias	(540.952)	(21.614)	2403%	(1.030.922)	(288.660)	257%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.239.398	946.808	31%	11.893.906	9.180.044	30%

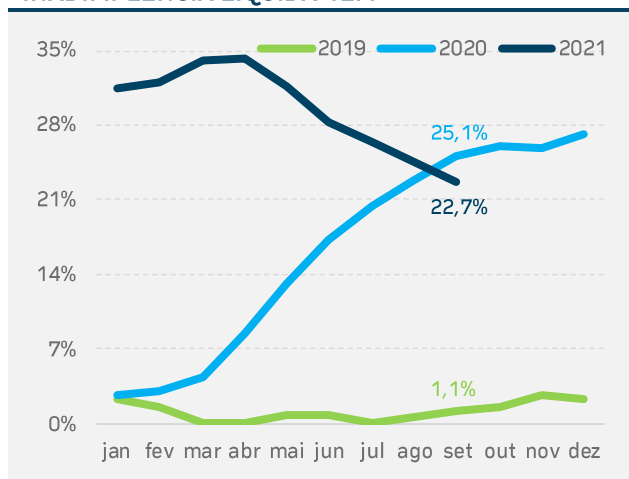
VENDAS (R\$ MM)



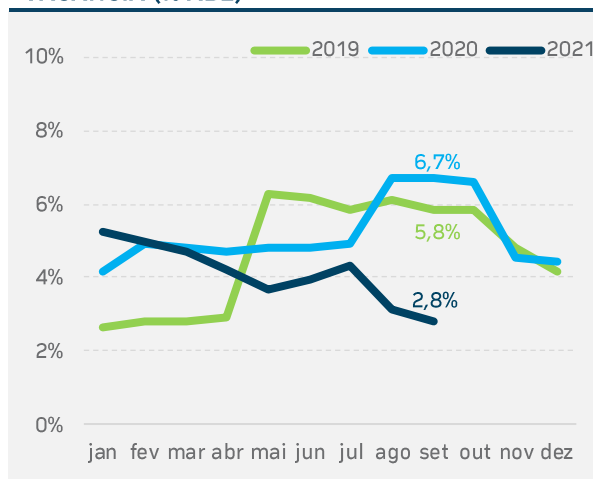
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras. A região de Franca vem sendo uma das mais afetadas pela pandemia da COVID-19 e assim as atividades do Franca Shopping foram suspensas por diversas vezes de acordo com a situação da pandemia na região. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de funcionamento no estado de São Paulo.

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

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

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

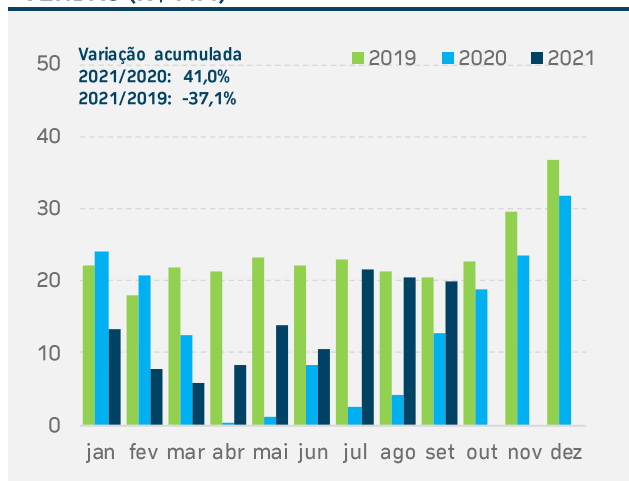
www.francashopping.com.br/



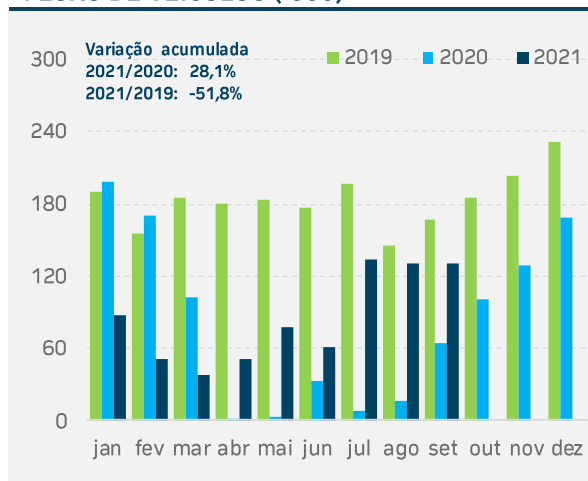
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado set-21	Realizado set-20	Varição vs. set-20	Acum. set-21	Acum. set-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.215.306	190.196	539%	6.615.093	4.559.537	45%
Aluguel complementar	79.169	36.831	115%	735.725	653.336	13%
Aluguel quiosques/stands	22.094	-	-	22.094	-	-
Outras receitas	14.804	3.059	-	93.824	101.028	-
Receitas totais	1.331.372	230.086	479%	7.466.736	5.313.902	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(9.959)	(33.952)	-71%	(119.174)	(126.034)	-5%
Outras despesas	(388.445)	(331.159)	17%	(1.666.443)	(941.130)	77%
Despesas totais	(398.403)	(365.111)	9%	(1.785.617)	(1.067.164)	67%
Resultado operacional (NOI)	932.969	(135.024)	-	5.681.119	4.246.737	34%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	932.969	(135.024)	-	5.681.119	4.246.737	34%
Benfeitorias	(114.120)	(23.703)	381%	(351.179)	(209.647)	68%
Resultado não operacional	-	(78)	-100%	300.000	50.182	498%
Fluxo de caixa total	818.849	(158.805)	-	5.629.940	4.087.272	38%

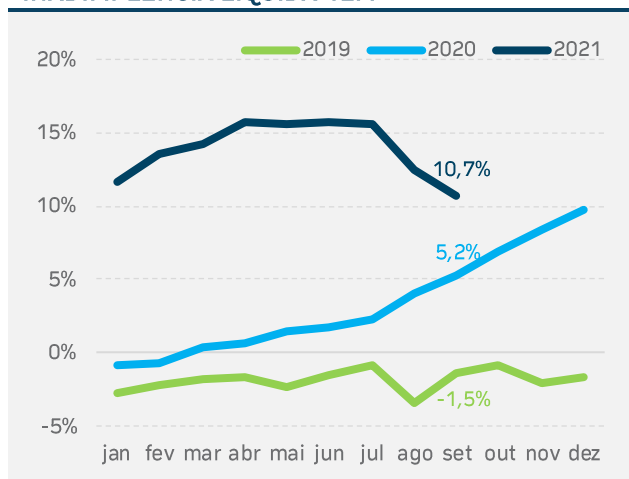
VENDAS (R\$ MM)



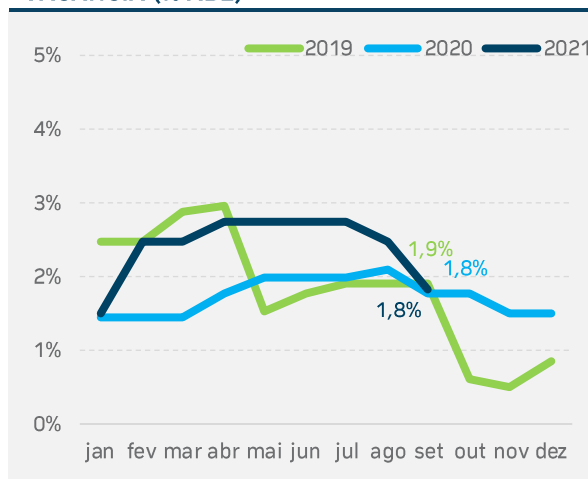
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

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	



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

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

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

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

www.grandplazashopping.com.br/



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, parte das obras já foram entregues e uma laje comercializada para uma universidade.

Participação
21,4%

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



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
11,6%	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/	



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

O Fundo encerrou o mês de janeiro 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. Entre 26 de março e 15 de abril, conforme determinação da Prefeitura do Rio de Janeiro, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

Participação 12,1%	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 2020

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