

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

JUNHO 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\$ 226,94****COTA DE MERCADO****R\$ 214,50****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,1 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****67.436****ABL PRÓPRIA*****169,9 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: 30/06/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Depois de meses de muita volatilidade, finalmente o semestre chega ao fim. Poucas vezes tivemos oportunidade de ver o mercado com um comportamento tão errático e com mudanças de direção tão bruscas em um período de tempo tão curto.

Iniciamos 2020 com muito otimismo, a expectativa era a quebra sucessiva de recordes em relação aos índices acionários, real estável em relação ao dólar americano, por volta de R\$ 4,00 / US\$, e taxas de juros se acomodando entre 3,75% e 4,25%. O otimismo valia também para as previsões do PIB, que segundo o Focus se situavam entre 2,25% e 3,00% de crescimento para o ano de 2020.

Pois bem, a COVID-19 veio chegando devagar em janeiro, inicialmente na China, e já em fevereiro começou o processo de contaminação global que culminou na pandemia que hoje vivemos.

Os mercados foram apresentados a uma situação completamente nova, com a paralisação das atividades em diversos setores da economia e a recomendação para que adotássemos o isolamento social como principal medida de enfrentamento à pandemia.

O quadro foi se deteriorando e culminou com o colapso dos mercados que atingiu seu clímax em meados de março, com o índice Bovespa da B3 fechando a 63.569,62 em 23/03, após negociar abaixo desses valores em 19 e 23/03. Naquele momento, o desespero estava instalado, e o mercado de ações apresentava uma queda de mais de 45% em relação ao fechamento de 2019. O dólar entrou em uma espiral de alta em relação às moedas emergentes, especialmente o real, que atingiu R\$ 5,00 / US\$ em meados de março e chegou muito próximo de R\$ 6,00 / US\$ em 14/05.

No campo político, enfrentamos muitos contratempos, com a troca de dois ministros da Saúde e a saída de Sérgio Moro, Ministro da Justiça e ícone do combate à corrupção, causando um novo stress nos mercados, dessa vez por questões políticas, e por fim, a saída do Ministro da Educação. Houve muito desgaste entre os Poderes Constituídos da República, com um enfrentamento entre eles em algumas situações que adicionou mais volatilidade ao mercado doméstico.

Pois bem, o fato é que depois de atravessarmos março e abril em completo caos, nos parece que o pior ficou para trás. Em nossa visão, entre 15/03 e 15/05 vivemos sucessivamente, o pior momento para o mercado financeiro em diversas classes de ativos, atravessamos o principal ponto de enfrentamento da pandemia nas cidades por onde ela se estabeleceu inicialmente no Brasil e vimos a atividade econômica desabar para os menores níveis já vistos na nossa história.

Ao longo desse processo fomos nos afastando dos *lows* e conseguindo estabelecer uma recuperação significativa, difícil de se imaginar para quem viveu o inferno da fase crítica, tanto na renda variável, ações e FII, como também na renda fixa. As estatísticas referentes a maio e junho no que diz respeito à atividade econômica, já apresentam uma melhora importante, com expressiva recuperação, tanto na indústria como nos serviços, em relação ao fundo do poço que atingimos em março e abril, e isso nos leva a acreditar que estamos no caminho correto para um possível retorno dos mercados aos níveis do início do ano, pelos menos em relação a ações e FII.

Apesar dos problemas que tivemos no enfrentamento da pandemia, temos que lembrar das dificuldades de se lidar com uma situação inédita e dar respostas rápidas aos problemas que vão surgindo, muitas vezes enfrentando restrições de orçamento e dificuldades regulatórias e/ou legais. Quando analisamos as medidas que vieram para dar suporte aos mais necessitados e aos cidadãos que estavam atuando na informalidade, na franja da economia e também a flexibilização que houve das relações trabalhistas para que fosse possível a manutenção de empregos, temos que reconhecer que foram extremamente acertadas. O Banco Central flexibilizou mais a política monetária levando a Selic a até então impensáveis 2,25%, e ainda existem analistas que acham que podemos ir ainda mais longe nesse processo de acomodação.

A economia reagiu e vai continuar reagindo, alguns setores como o agronegócio seguem avançando para ter um dos melhores desempenhos da história, empresas mais adaptadas às novas realidades em tempos de pandemia e isolamento social, como supermercados e varejistas que apostaram nas ferramentas do e-commerce, vem experimentando um crescimento fantástico em 2020. Acreditamos em uma queda no PIB entre 5,0 e 6,0% para 2020, impensável em janeiro, mas também impensável em abril. Devemos ter um

segundo semestre pautado pela volta da discussão das reformas, e nossa impressão é que devemos conseguir avançar em privatizações e no campo tributário.

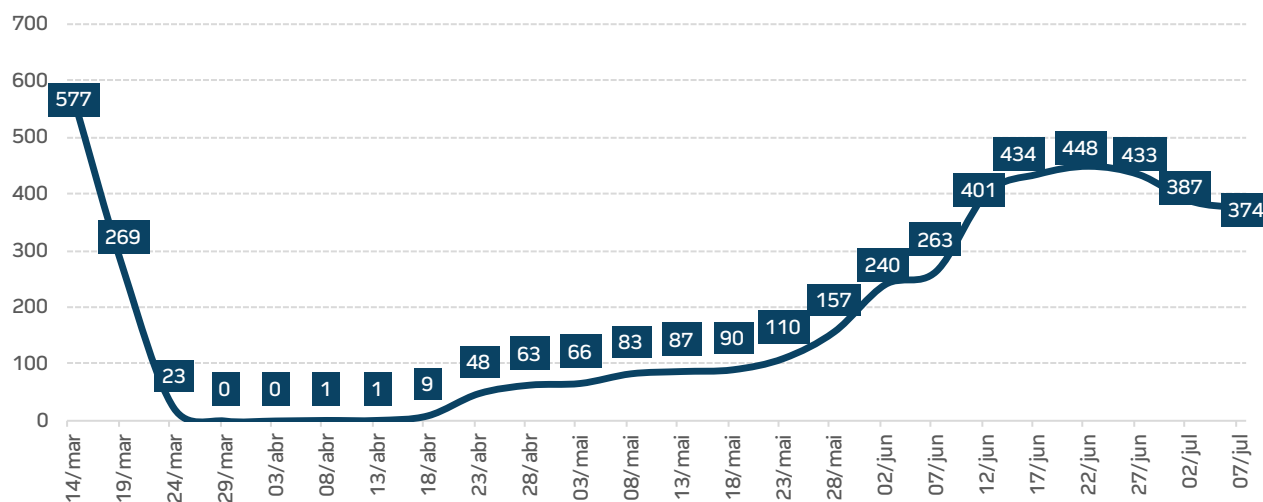
Talvez possa parecer um certo excesso de otimismo, afinal, o número de novos casos da doença ainda não se estabilizou, mas nos parece que a mudança que houve no enfrentamento da COVID-19, tem reduzido o número de óbitos e isso vai permitir que o sistema de saúde dos municípios, com algumas exceções, consiga dar conta de atender os casos mais graves e nossas cidades possam continuar a caminhar na direção da normalidade. Cabe aqui ressaltar a profunda ferida que a pandemia vai deixar entre nós, causando hoje perto de 70.000 mortes no Brasil e trazendo profundo pesar a familiares e amigos daqueles que infelizmente sucumbiram à doença.

Como últimas considerações finais, gostaríamos de destacar a confiança que temos que essa nova dinâmica de juros extremamente baixos vai ser o principal incentivo à migração dos investidores para os investimentos alternativos, sejam eles de renda variável como FII e Fundos Multimercado, como também de renda fixa, como os FIDC e debêntures incentivadas, sem esquecer das ações. Aliás, destacamos que apesar de toda a instabilidade que vivemos, em todos os meses desse primeiro semestre vimos um movimento de aumento da participação das pessoas físicas e a chegada de novos investidores sendo registrado nas estatísticas da B3.

Mercado de Shopping Centers

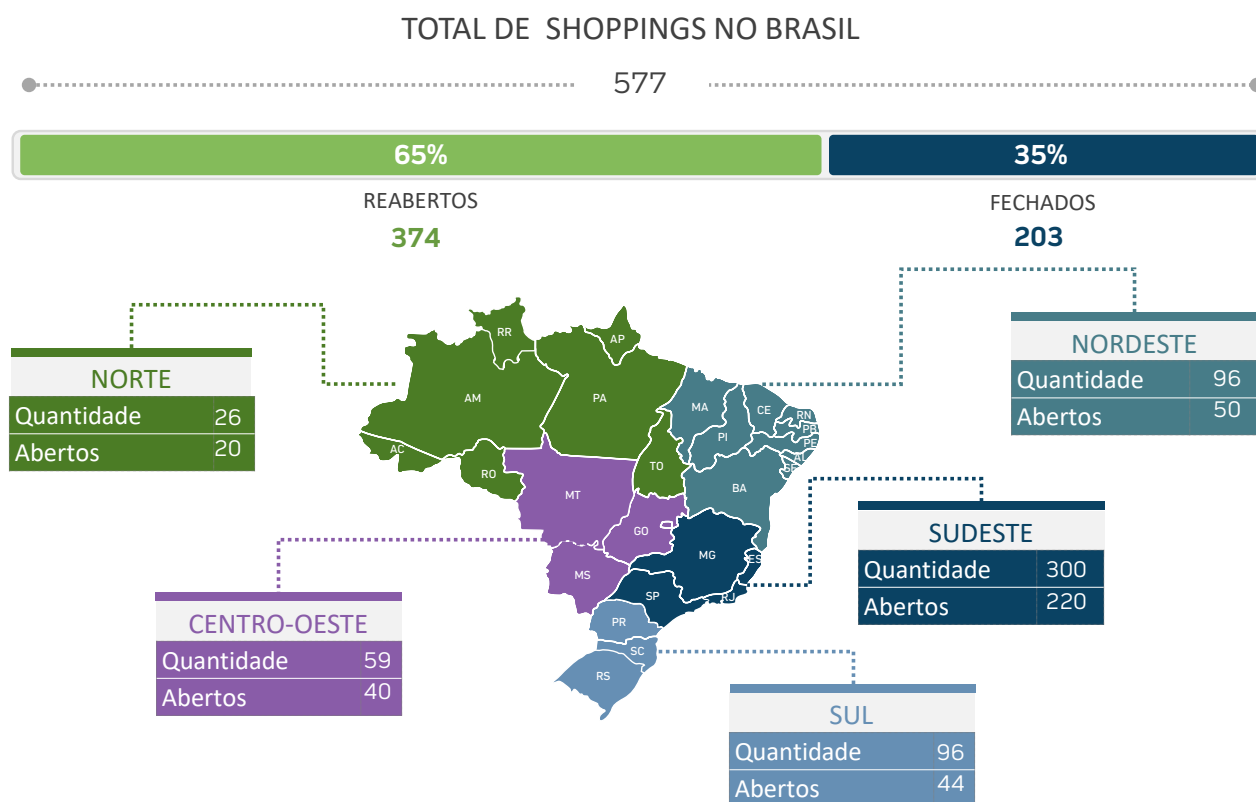
O mês de junho foi marcado pelo vai e vem no movimento de reabertura e fechamento de shopping no Brasil. Em 22 de junho, chegamos a 488 shoppings reabertos, ou 85% dos shopping centers do país. Desde então, o número de shopping centers com as atividades liberadas, ainda que em horário reduzido, retrocedeu a 374, segundo dados da Abrasce.

No gráfico a seguir, apresentamos a quantidade dos shoppings em operação ao longo das últimas semanas.



Fonte: Abrasce

Na figura abaixo, é possível observar a situação de abertura atual no Brasil, de acordo com a divisão geográfica, segundo dados da Abrasce.



Conforme detalhamos em nossos relatórios anteriores, o avanço da pandemia da COVID-19 e as medidas de isolamento social vieram como uma reversão dos bons resultados observados nos indicadores de janeiro e fevereiro da indústria.

A partir do fechamento dos shoppings, as administradoras, de modo geral, adotaram medidas que objetivam a expressiva redução ou postergação de custos nos empreendimentos (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção) - sugerimos a leitura do Relatório Gerencial de Abril, no qual as despesas de um locatário foram conceituadas. O documento pode ser acessado [aqui](#).

As principais frentes de redução, que em alguns casos chegaram a 50% no boleto condominial faturado aos lojistas nos meses afetados pela suspensão das atividades, são detalhadas no quadro a seguir.



Energia (mercado livre)

- Maior flexibilidade nos contratos com demanda mínima contrada
- Venda da sobra da energia não consumida
- Postergações e parcelamentos de faturas para o 2º semestre e para 2021



Mão de obra própria e terceirizada

- Readequação do quadro de funcionários (suspensão, redução de jornada)
- Suspensão de contratos não essenciais para o período
- Postergações e parcelamentos de faturas para o 2º semestre
- Revisão de condições comerciais



Investimentos

- Paralisação de todos os investimentos programados
- Renegociação dos investimentos em andamento
- Revisão dos orçamentos para o ano

Fonte: Administradores

Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas estão sendo flexibilizados, especialmente para os de menor porte e menor capacidade de superação deste momento onde a crise é mais aguda, e quando muitos deixaram de ter receita. Estas medidas representam um esforço enorme de curto prazo por parte dos shoppings, que avaliam ser estratégico flexibilizar junto aos lojistas visando mitigar impactos na vacância no médio e longo prazo, o que traria impactos mais duradouros aos shoppings.

No mais, como uma medida alternativa de suporte às vendas, todos os shoppings da carteira (exceto Goiabeiras, conforme explicado abaixo) disponibilizaram uma operação de "Drive Thru", em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo as devidas medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. As campanhas de publicidade dos shoppings do portfólio que disponibilizaram esta opção podem ser acessadas nos seguintes links: [Penha](#), [West Plaza](#), [Parque Dom Pedro](#), [Tivoli](#), [São Bernardo](#), [Mooca](#), [Villa Lobos](#), [Santana](#), [Suzano](#), [Via Parque](#), [Jardim Sul](#), [Grand Plaza](#), [Praça da Moça](#), [Floripa](#) e [IFashion Novo Hamburgo](#). O Shopping Goiabeiras, segue aguardando autorização da prefeitura de Cuiabá para implementar o serviço.

Retomada e pontos de preocupação

Passados mais de três meses desde que as atividades foram suspensas, chegamos a anunciar em 15 de junho que 100% dos ativos do Fundo haviam recebido autorização para retomar as atividades, ainda que em horário reduzido e com limitação da capacidade. No entanto, menos de uma semana depois, fomos obrigados a suspender a retomada das atividades dos Shoppings Parque Dom Pedro (Campinas – SP), Goiabeiras (Cuiabá – MT), I Fashion Outlet Novo Hamburgo (Novo Hamburgo – RS), e Tivoli (Santa Bárbara d'Oeste – SP). Também foram temporariamente suspensas as atividades do Floripa Shopping, em Florianópolis - SC, a partir do dia 24 de junho, mas a reabertura foi novamente autorizada em 29 de junho de 2020.

Neste sentido, vale destacar que, em função da complexidade de uma operação de shopping, encerrar uma operação e promover sua reabertura já é algo bastante desafiador. Muito mais desafiador é promover este movimento por duas ou mais vezes. Determinados processos não permitem uma completa descontinuidade, como por exemplo, a contratação de energia elétrica, cujos contratos, embora prevejam pequena flexibilidade na demanda contratada, não permitem sua suspensão. Sistemas como os de ar condicionado e/ou tratamento de esgoto não podem simplesmente serem desligados, a manutenção dos mesmos deve ser mantida, sob pena de comprometimento do sistema como um todo. Contratos com prestadores de serviços tiveram de ser ajustados e se fossem rescindidos certamente apresentariam bastante dificuldade na recontração no momento necessário. Neste contexto, o mesmo se aplica aos lojistas. No que diz respeito ao custo de mão-de-obra, as políticas adotadas pelo governo trouxeram flexibilização nas jornadas de trabalho e salários, ou permitiram a suspensão temporária dos contratos, aliviando a os custos trabalhistas imediatos (além de impedirem a escalada do desemprego). No entanto, não contemplaram um cenário onde tais mecanismos pudessem ser adotados sistematicamente, o que significa dizer que, para os lojistas, restou arcar com tais

custos durante a segunda rodada de fechamento, ou promover demissões (o que também impacta negativamente seu fluxo de caixa imediato). Outro ponto mais sensível com este movimento de fechamentos e reaberturas para os lojistas é a dificuldade de planejamento para a compra de estoque, principalmente pelas operações de alimentação. Pelo exposto, muito nos preocupa esta segunda onda de fechamentos, que pode comprometer a continuidade de determinados lojista e contribuir para o aumento de vacância nestes empreendimentos.

Ainda, nos últimos dias, foi anunciada, pelo Governo do Estado de São Paulo, a flexibilização do horário de funcionamento para os shoppings de algumas regiões, bem como o funcionamento das praças de alimentação, sendo que cada município tem autonomia para regular e recomendar medidas específicas aos seus empreendimentos.

No quadro abaixo, é possível observar o detalhamento do portfólio do Fundo na data de 07 de julho de 2020.

Localização	Shoppings	% da Carteira	Horário de Funcionamento	Operações de Alimentação
São Paulo - SP	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Parque Jardim Sul	52%	16hr às 22hr	Praça de Alimentação - permitida, com 40% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
São Bernardo - SP	São Bernardo	8%	12hr às 18hr	Praça de Alimentação - permitida, com 30% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Santo André - SP	Grand Plaza	3%	14hr às 20hr	Praça de Alimentação - permitida, com 40% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Diadema - SP	Praça da Moça	3%	14hr às 20hr	Praça de Alimentação - apenas <i>delivery</i> e <i>take away</i> Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Rio de Janeiro - RJ	Via Parque	3%	12hr às 20hr	Praça de Alimentação - permitida, com 50% da capacidade (vedado self-service) Restaurantes - permitido, com 50% da capacidade
Suzano - SP	Suzano	2%	13hr às 20hr	Praça de Alimentação - apenas <i>delivery</i> e <i>take away</i>
Florianópolis - SC	Floripa	2%	12hr às 20hr (segunda a sábado)	Praça de Alimentação - permitida, com 40% da capacidade Restaurantes - das 12hr às 22hr, com 40% da capacidade
Campinas - SP	Parque Dom Pedro	11%	Fechado	Praça de Alimentação e Restaurantes - apenas <i>delivery</i> e <i>take away</i>
Santa Bárbara d'Oeste - SP	Tivoli	8%		
Cuiabá - MT	Goiabeiras	4%		
Novo Hamburgo - RS	I Fashion Outlet NH	4%		Fechado

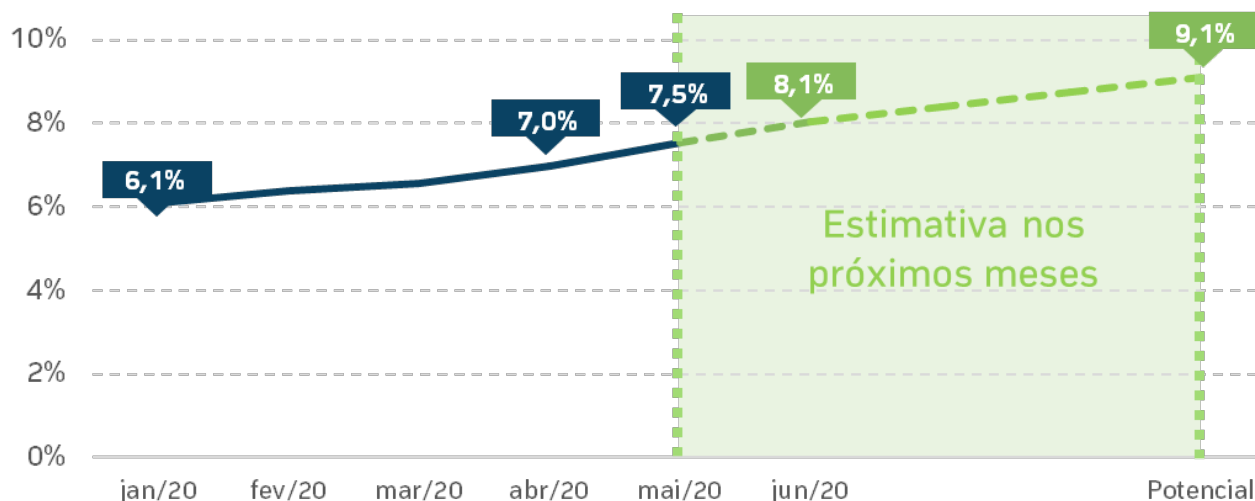
Fonte: Administradoras

Assim, retomadas as atividades e considerando a heterogeneidade do comportamento de fluxo e venda dos shoppings, e mesmo, a enorme diferença de performances dos mais diversos segmentos de lojistas, optou-se por adotar políticas de cobrança de aluguéis mínimos e taxas condominiais individuais a cada ativo e segmento. Sem prejuízo entretanto de avaliações e flexibilizações pontuais para aquelas lojas mais afetadas e que sejam importantes para o tenant-mix do shopping, além de apresentarem equilíbrio financeiro da operação potencialmente saudável.

Como falamos anteriormente, um ponto de preocupação que vale ser detalhado é o aumento de vacância que o setor como um todo pode sofrer nos próximos meses. Como visto anteriormente, as administradoras e o Fundo têm adotado diversas medidas que visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e evitar o fechamento das operações. No entanto, sabemos que, mesmo após a reabertura, a retomada pode ser lenta e corre-se o risco de que tais medidas sejam insuficientes para determinados lojistas. Cabe lembrar que,

quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, o Fundo arca com as despesas condominiais do espaço.

No gráfico a seguir, estimamos a vacância potencial do portfólio do Fundo, com bases tanto no fechamento esperado de operações quanto novas comercializações para os próximos meses.



Fonte: Administradores

Não inclui os shoppings Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul visto que não temos acesso às informações

Vale destacar 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. 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.

Além da diversificação dos ativos estratégicos, cabe pontuar que o Fundo possui R\$26 milhões, equivalente a 1,1% do patrimônio líquido (PL), alocado em produtos de renda fixa, com liquidez imediata, que entendemos ser mais que suficiente para honrar eventuais necessidades de despesas do portfólio neste momento adverso. Ainda, em busca de maior eficiência da gestão do caixa captado na última emissão, o Fundo possui 11% do PL em fundos imobiliários de CRI, cujo impacto no curto prazo nos rendimentos é bem inferior ao que estamos enfrentando no setor de shopping.

O Fundo possui também lucro acruado em diversos ativos da carteira e a equipe da gestão tem feito um trabalho árduo para proporcionar ganhos acima daqueles gerados unicamente pelas locações das propriedades, buscando otimizar os resultados com compras e vendas. Sabemos que o momento é turbulento, mas reforçamos nosso maior compromisso com os cotistas: buscar a maximização dos rendimentos no longo prazo por meio da gestão ativa da carteira, com transparência e qualidade na divulgação das informações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,35 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de julho de 2020, aos detentores de cotas em 30 de junho 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	jun-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	(798.828)	49.329.124	109.469.727
Renda Imobiliária	(825.874)	34.782.366	85.439.039
Lucro Operações	27.047	14.546.758	24.030.688
Receita Financeira	1.378.501	8.953.830	24.407.835
Renda Fixa	44.653	1.585.460	10.189.503
CRI	797	17.782	2.102.443
FIs Líquidos	1.333.051	7.259.701	10.935.284
LCI	-	90.888	1.180.605
Total de Receitas	579.673	58.282.953	133.877.562
Total de Despesas	(1.026.465)	(8.426.922)	(15.023.382)
Resultado	(446.791)	49.856.032	118.854.179
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	2.895.129
Resultado HGBS11	(446.791)	49.856.032	115.959.051
Rendimento HGBS11	3.500.000	47.500.000	117.718.330
Resultado Médio / Cota	(0,04)	0,83	1,06
Rendimento Médio / Cota	0,35	0,79	1,10

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.

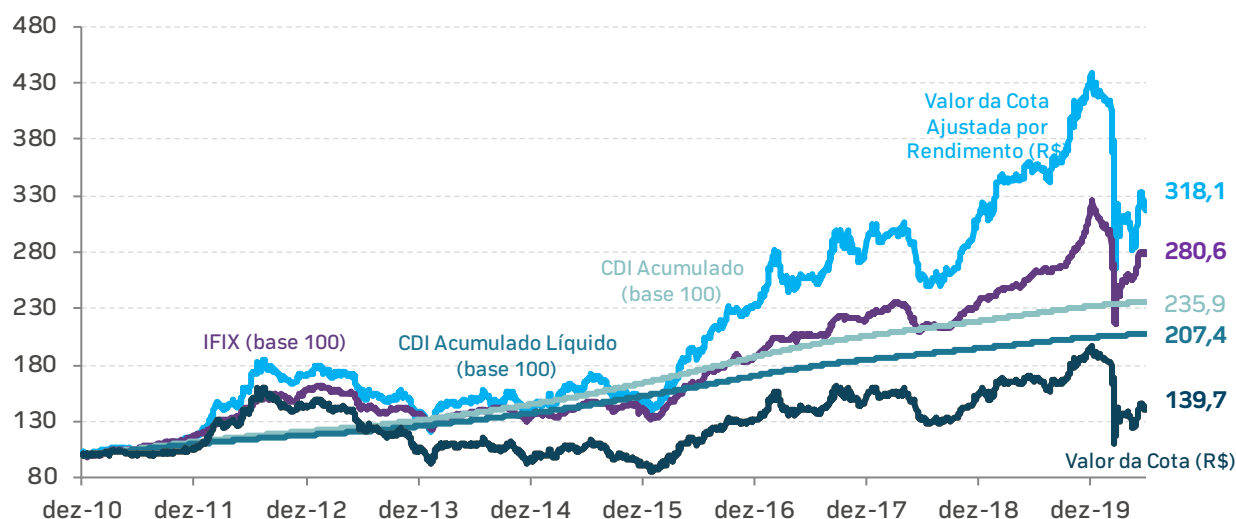
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	jun/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	202,90	299,99	257,89	100,00
Renda Acumulada	0,17%	1,93%	5,74%	196,29%
Ganho de Capital Líquido	4,57%	-28,50%	-16,83%	91,60%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,75%	-26,91%	-11,47%	698,29%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	74,53%	-47,38%	-11,43%	16,56%
% CDI Líquido	2628%	-	-	351%
Retorno Total Bruto	5,9%	-26,6%	-11,1%	310,8%
IFIX	5,6%	-16,9%	1,2%	N/A*
% IFIX	105%	-	-	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.

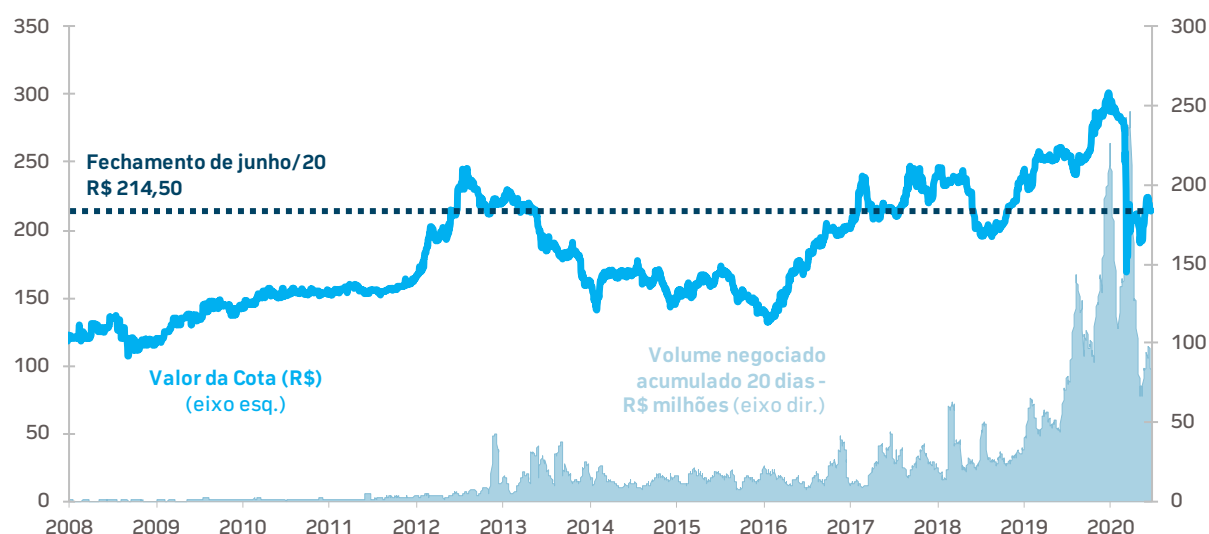


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 214,50**, 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\$ 226,94**.

Negociação B3	jun-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	86,3	815,9	1.607,4
Giro (em % do total de cotas)	4,0%	34,2%	71,0%



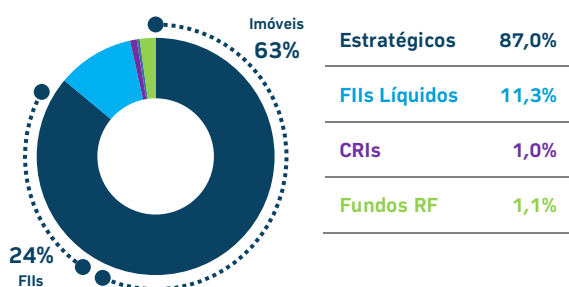
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

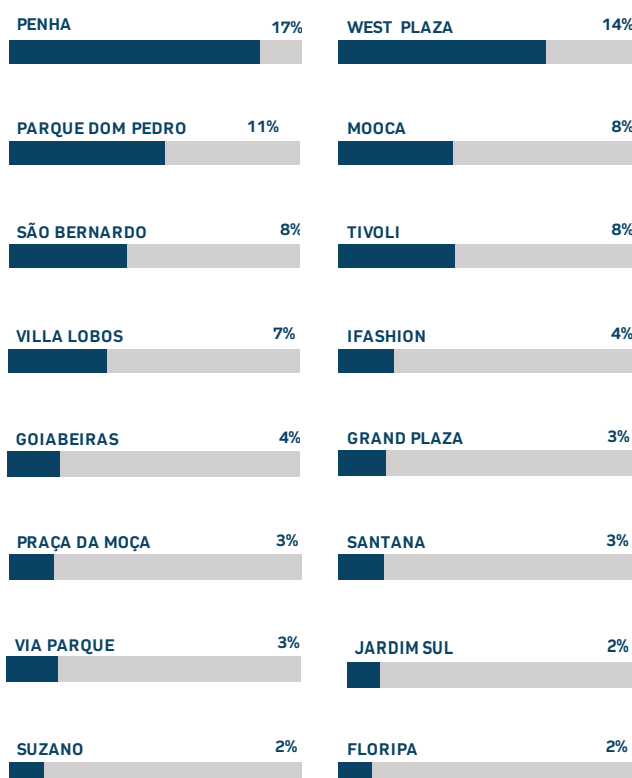
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

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).

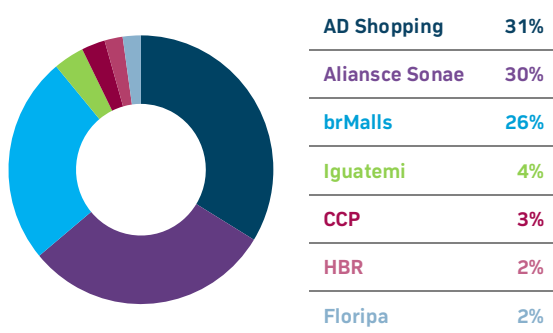
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos



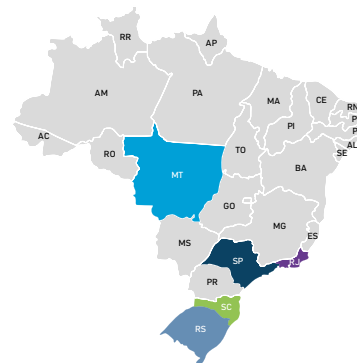
Diversificação por Operadores



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.

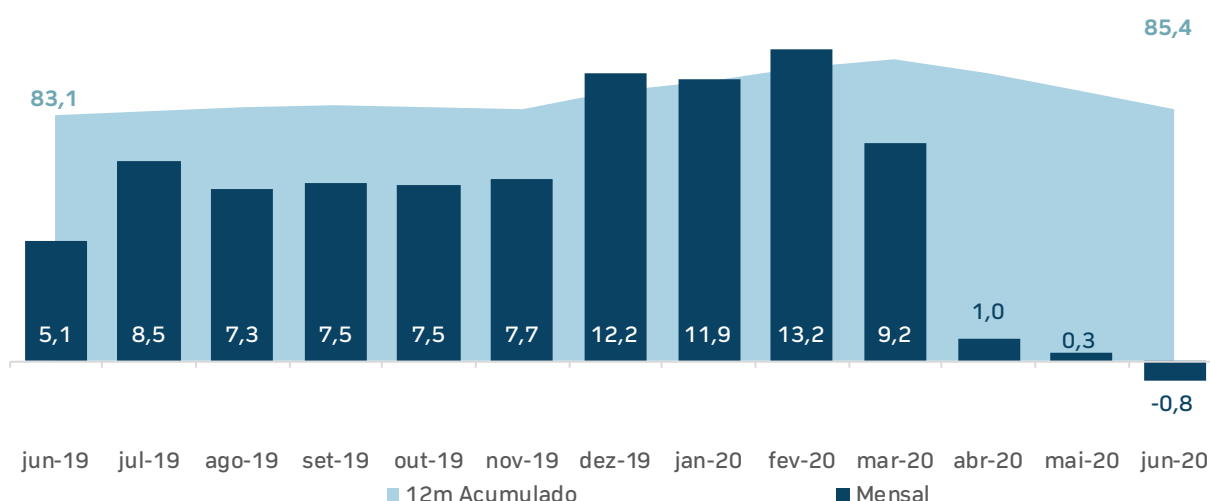
São Paulo	87%
Mato Grosso	4%
Rio Grande do Sul	4%
Rio de Janeiro	3%
Santa Catarina	2%



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

O mês de maio, que impacta na caixa do Fundo de junho, foi caracterizado pelo início da flexibilização impacto da COVID-19, que no final de março, e ao longo dos meses de abril e maio, forçou a suspensão das atividades dos shopping centers no Brasil. Com exceção do Floripa Shopping, que teve sua reabertura autorizada no dia 22 de abril, e do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, que reabriu em 15 de maio, todos os shopping do portfólio do Fundo permaneceram com as atividades suspensas durante os meses de abril e maio completos, com funcionamento apenas das atividades essenciais, operações de *delivery* e *drive thru*. As estratégias de flexibilização do faturamento dos boletos de competência de abril, e com vencimento em maio, anteriormente elencadas, foram refletidas no resultado deste mês. Em junho, a renda imobiliária foi negativa em R\$ 799 mil, impactadas principalmente, pelo aporte para cobertura de inadimplência no Shopping West Plaza e I Fashion Outlet Novo Hamburgo. Espera-se que estes valores sejam recuperados já nos próximos meses.

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.

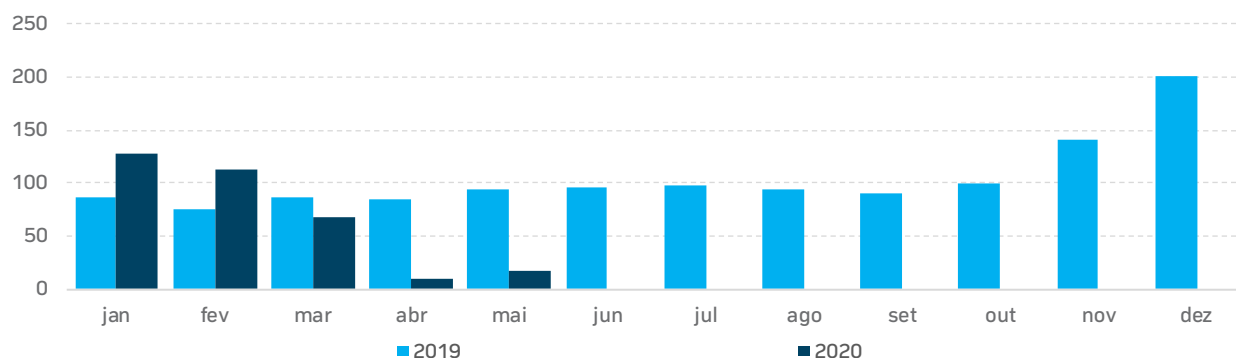


Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

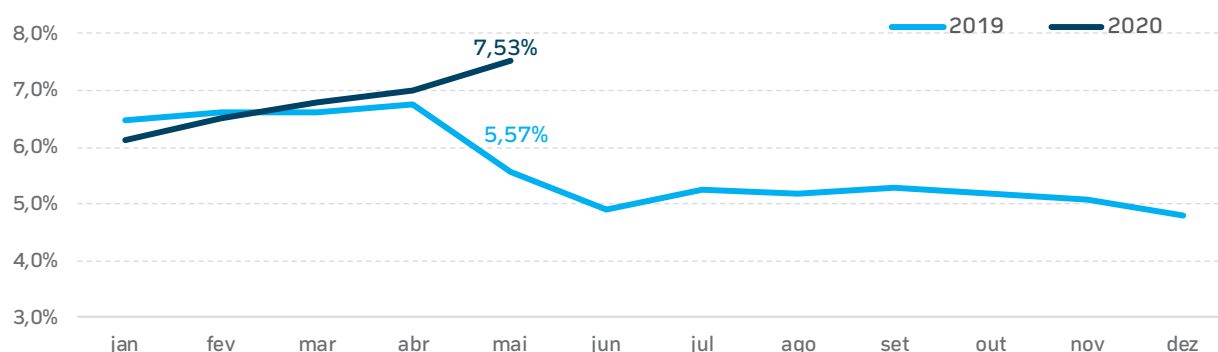
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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. Como esperado, tivemos no mês um aumento da vacância, que passou de 7,0% em maio para 7,5% ao final de junho de 2020.

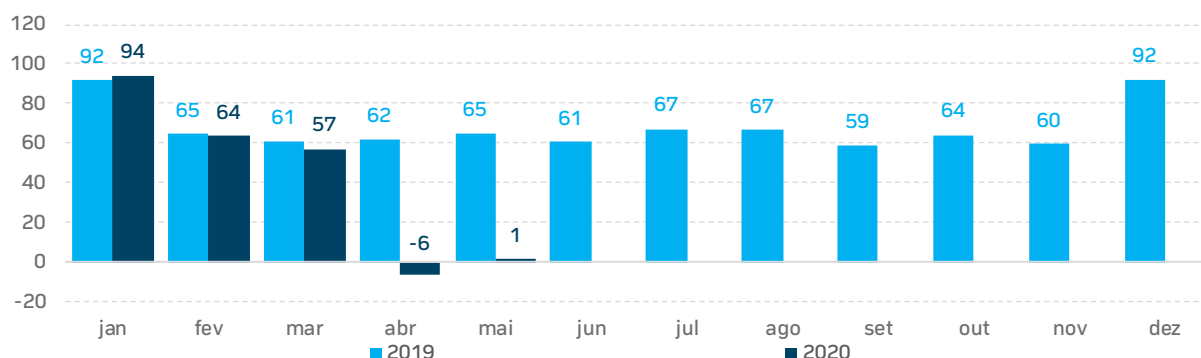
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (17% da carteira)

O Shopping Penha continua passando 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 maio, o resultado operacional ficou em R\$ 132 mil, uma queda de 93% em relação a maio de 2019, impactado pela flexibilização no faturamento frente a pandemia.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,7 mil m ²	157	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

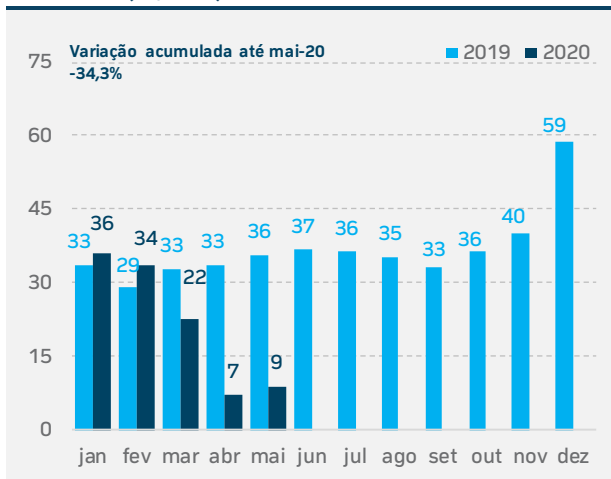
www.shoppingpenha.com.br



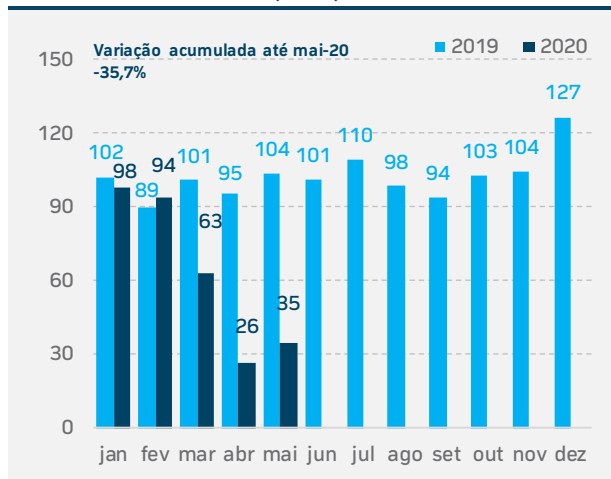
SHOPPING PENHA (17% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	236.892	-85%	5.778.942	-34%
Aluguel complementar	-	-100%	650.316	-23%
Aluguel quiosques/stands	49.577	-79%	915.955	-30%
Outras receitas	17.828	-62%	183.781	-49%
Receitas totais	304.297	-85%	7.528.993	-33%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(126.540)	-23%	(766.132)	-14%
Outras despesas	(45.952)	-82%	(881.716)	-25%
Despesas totais	(172.492)	-58%	(1.647.848)	-20%
Resultado operacional (NOI)	131.805	-92%	5.881.145	-36%
Resultado estacionamento	-	-100%	1.009.325	-27%
NOI + estacionamento	131.805	-93%	6.890.470	-35%
Benfeitorias	(272.584)	-	(1.374.502)	-62%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(140.779)	-118%	5.515.968	-20%

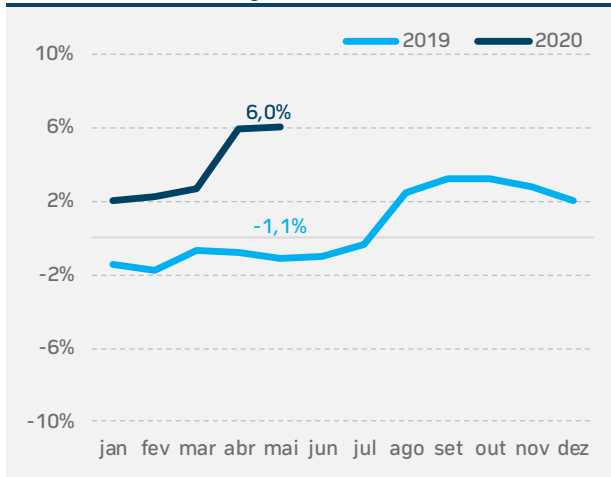
VENDAS (R\$ MM)



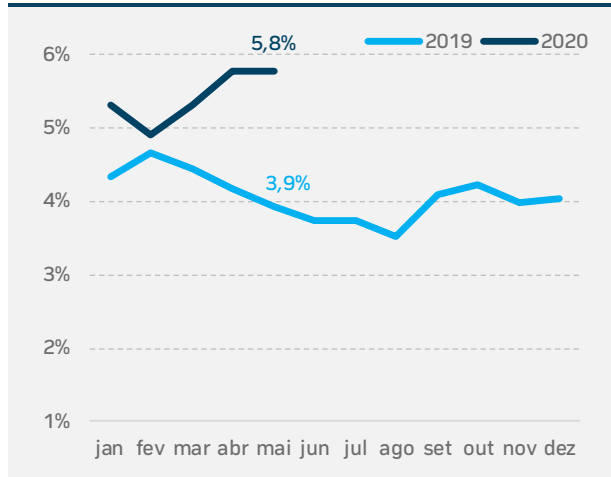
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% 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 maio, o resultado operacional foi negativo em R\$ 63 mil, impactado pelo aporte de inadimplência de condomínio.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,7 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae

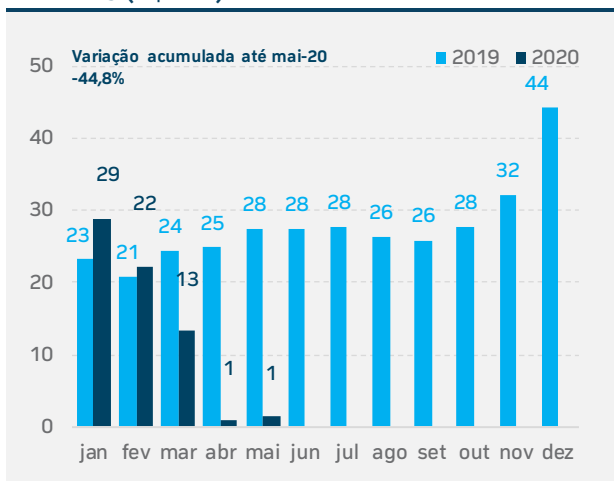
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP westplaza.com.br



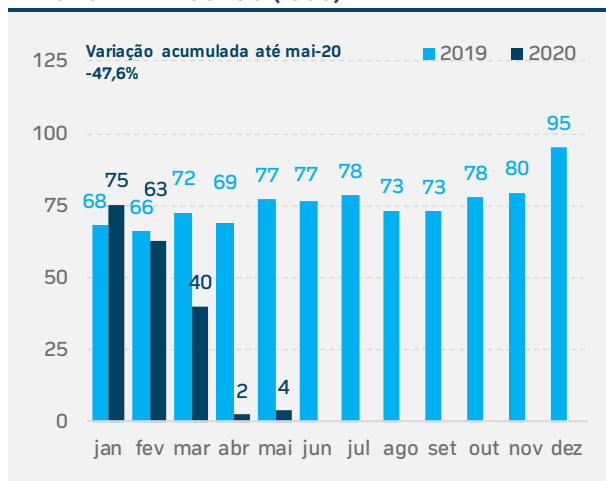
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	172.916	-87%	4.768.874	-43%
Aluguel complementar	25.917	-83%	638.297	-15%
Aluguel quiosques/stands	79.891	-77%	1.042.059	-33%
Outras receitas	1.535	-97%	684.033	38%
Receitas totais	280.258	-85%	7.133.263	-36%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(284.486)	-34%	(1.752.197)	-8%
Outras despesas	(116.925)	-66%	(1.715.364)	-5%
Despesas totais	(401.411)	-49%	(3.467.561)	-7%
Resultado operacional (NOI)	(121.153)	-111%	3.665.703	-50%
Resultado estacionamento	58.346	-91%	1.357.143	-53%
NOI + estacionamento	(62.807)	-104%	5.022.845	-51%
Benfeitorias	(15.353)	-89%	(586.369)	-27%
Resultado não operacional	(6.438)	-157%	(78.074)	-122%
Fluxo de caixa total	(84.598)	-105%	4.358.402	-56%

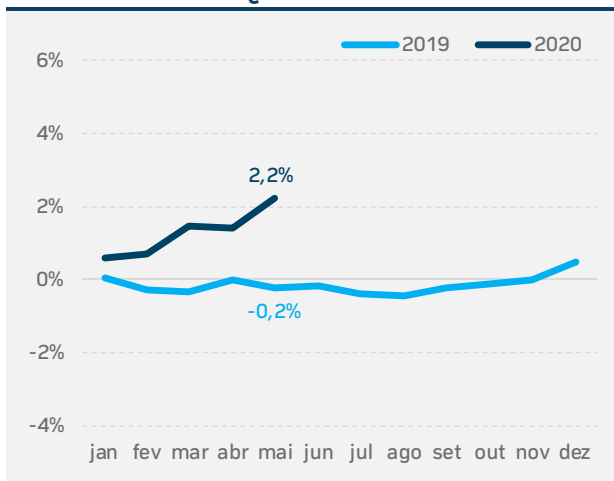
VENDAS (R\$ MM)



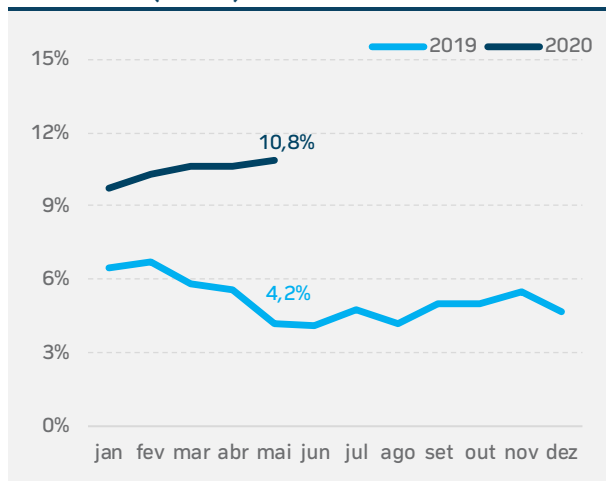
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 maio, o resultado operacional foi negativo em R\$ 73 mil, impactado pelo repasse de inadimplência de condomínio, impactado pela flexibilização do faturamento.

Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	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

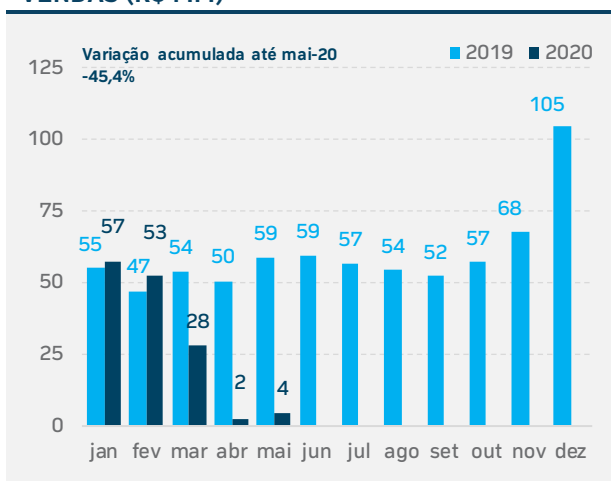
www.moocaplaza.com.br



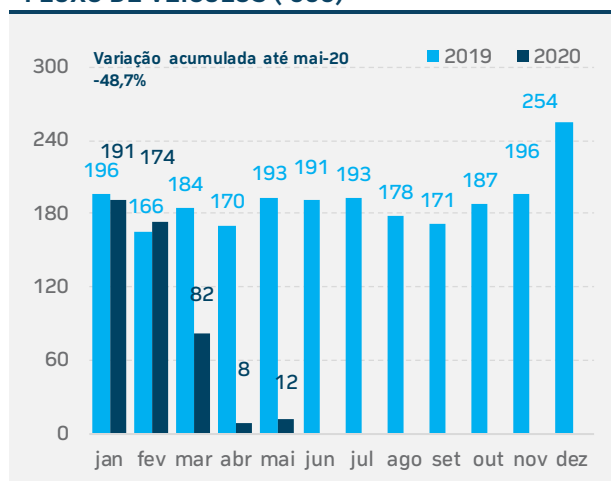
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	120.714	-96%	11.430.771	-30%
Aluguel complementar	446	-100%	1.595.582	-15%
Aluguel quiosques/stands	90.802	-82%	2.374.114	0%
Outras receitas	37.134	-69%	540.297	-18%
Receitas totais	249.096	-94%	15.940.763	-25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(152.948)	28%	(527.218)	-1%
Outras despesas	(136.246)	-78%	(3.547.728)	18%
Despesas totais	(289.194)	-62%	(4.074.946)	15%
Resultado operacional (NOI)	(40.098)	-101%	11.865.817	-33%
Resultado estacionamento	(33.158)	-103%	4.528.841	-24%
NOI + estacionamento	(73.257)	-102%	16.394.659	-31%
Benfeitorias	(25.650)	-76%	(233.346)	-41%
Resultado não operacional	(26.428)	-158%	87.398	-59%
Fluxo de caixa total	(125.334)	-103%	16.248.711	-31%

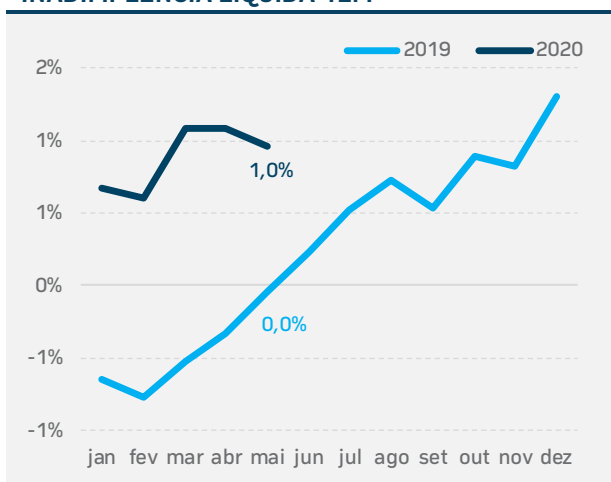
VENDAS (R\$ MM)



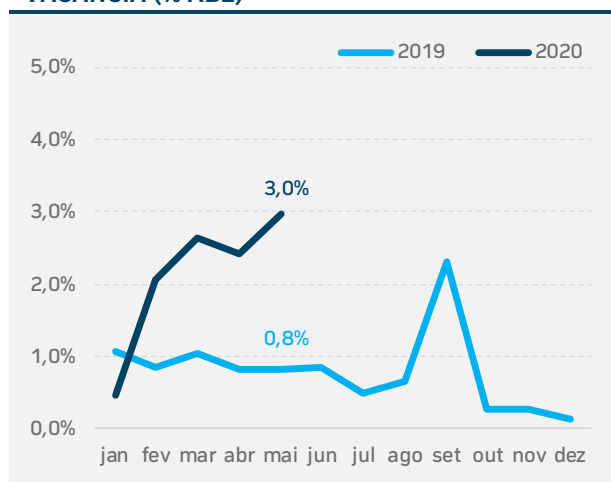
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 maio, o resultado operacional foi negativo em R\$ 292 mil, impactado pelo repasse de inadimplência de condomínio.

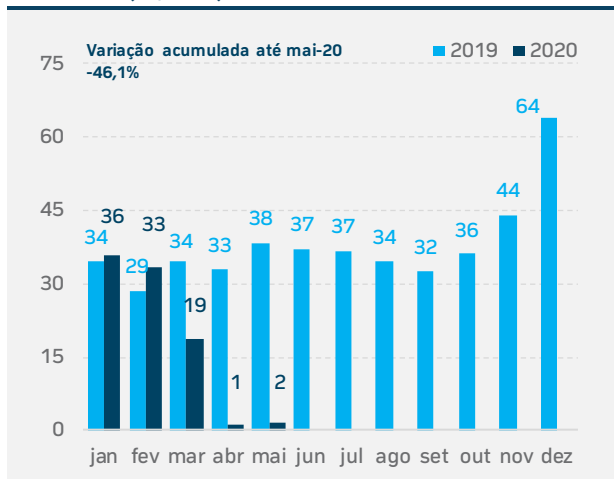
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 189	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



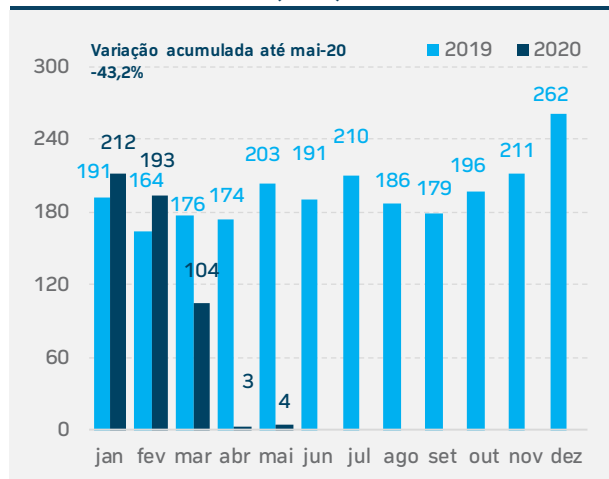
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	22.517	-99%	6.556.818	-29%
Aluguel complementar	(2.115)	-102%	618.035	-38%
Aluguel quiosques/stands	123.246	-73%	1.624.862	-7%
Outras receitas	10.758	-83%	171.309	-18%
Receitas totais	154.406	-94%	8.971.024	-26%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(255.969)	316%	(885.056)	121%
Outras despesas	(136.266)	-48%	(1.560.836)	-10%
Despesas totais	(392.236)	21%	(2.445.892)	15%
Resultado operacional (NOI)	(237.830)	-111%	6.525.133	-35%
Resultado estacionamento	(54.643)	-108%	2.959.546	-21%
NOI + estacionamento	(292.472)	-111%	9.484.679	-31%
Benfeitorias	-	-100%	(38.336)	-95%
Resultado não operacional	18.018	-43%	114.029	11%
Fluxo de caixa total	(274.454)	-110%	9.560.372	-27%

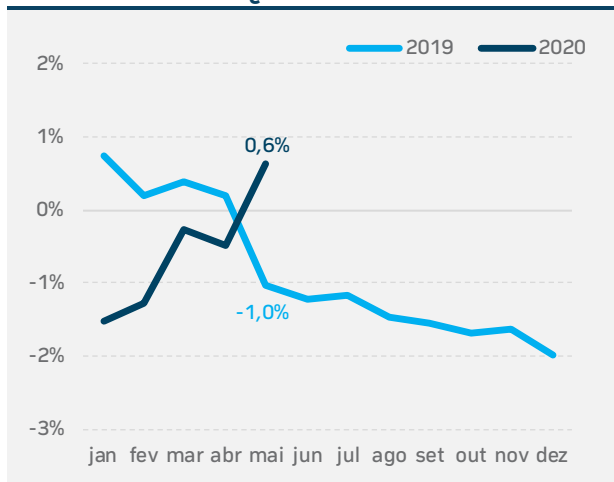
VENDAS (R\$ MM)



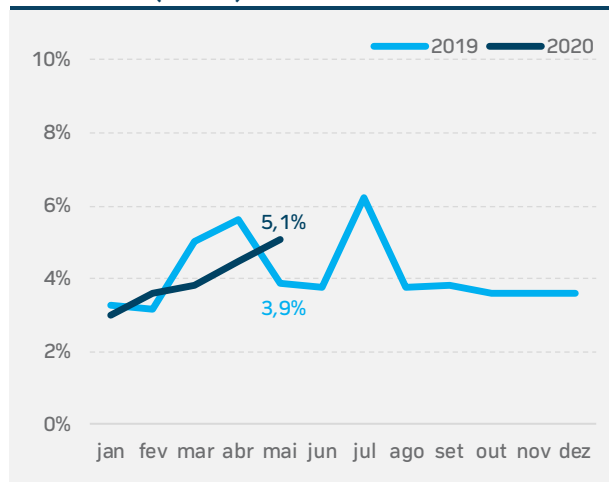
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Após um ano com foco na ocupação de lojas vagas, foram inauguradas no primeiro semestre duas operações de gastronomia, uma academia e um pet shop, com acréscimo inclusive de 833 m² na ABL do shopping, além de outras lojas relevantes para o mix do empreendimento. O shopping suspendeu temporariamente as atividades em 29 de março em decorrência das medidas de isolamento social decretadas, o que impactou negativamente a inadimplência no mês. Teve sua reabertura no dia 4 de junho, no entanto, em 06 de julho, foram suspensas novamente as atividades do Tivoli Shopping frente ao avanço da COVID-19 na região.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	24,7 mil m ²	146	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

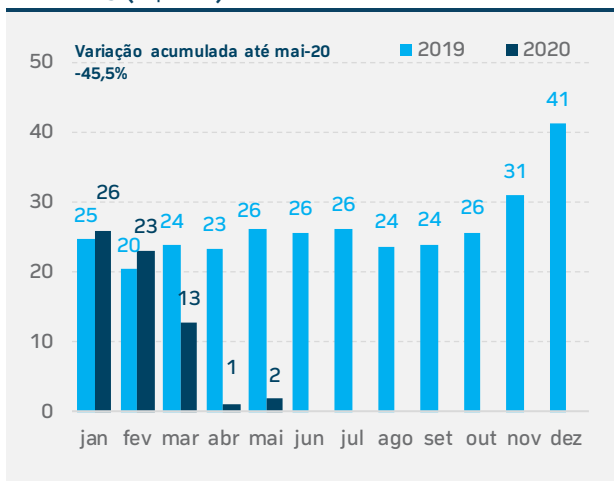
www.tivolishopping.com.br



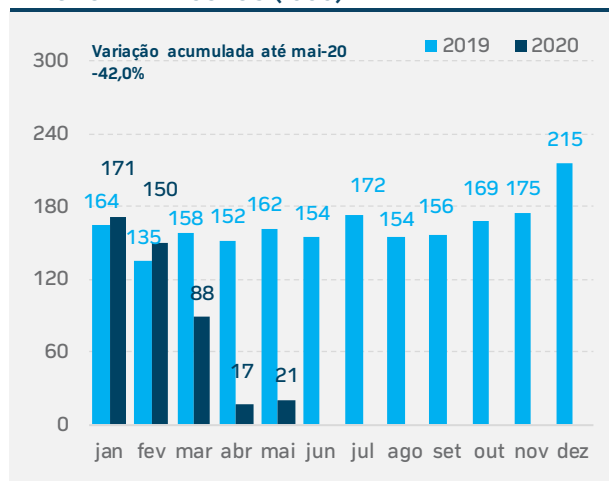
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.456	-100%	3.211.398	-34%
Aluguel complementar	27.984	-87%	625.871	-25%
Aluguel quiosques/stands	19.782	-85%	488.634	-39%
Outras receitas	11.581	-89%	107.801	-73%
Receitas totais	60.804	-96%	4.433.704	-36%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(58.049)	-32%	(294.776)	-35%
Outras despesas	(24.373)	-85%	(554.468)	-31%
Despesas totais	(82.422)	-67%	(849.244)	-32%
Resultado operacional (NOI)	(21.618)	-102%	3.584.459	-37%
Resultado estacionamento	41.748	-88%	1.326.846	-28%
NOI + estacionamento	20.131	-99%	4.911.306	-35%
Benfeitorias	(51.489)	-	(1.325.989)	16%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(31.358)	-102%	3.585.316	-44%

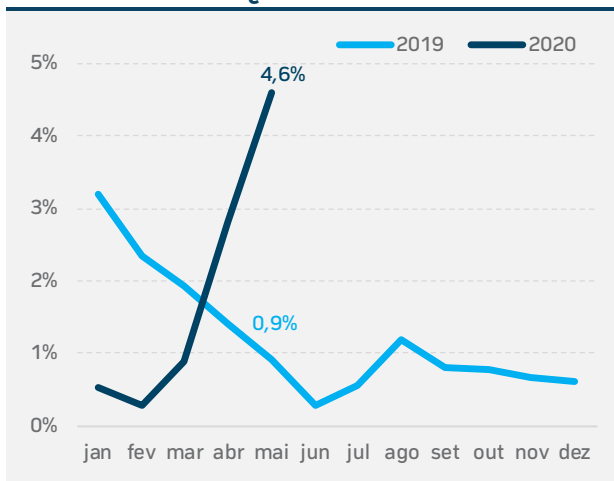
VENDAS (R\$ MM)



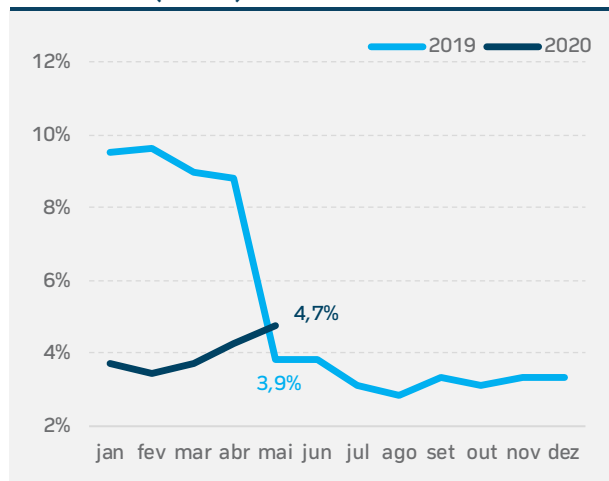
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O shopping acumula aumento significativo na linha de Outras Receitas, quando comparado ao mesmo período de 2019, em função de um custo comercial para a aquisição do ponto de uma operação. Vale ressaltar, que esta aquisição foi realizada antes da aquisição pelo HGBS e, portanto, não impactou o resultado 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.

Participação
15%

ABL Total
28,2 mil m²

Operações
216

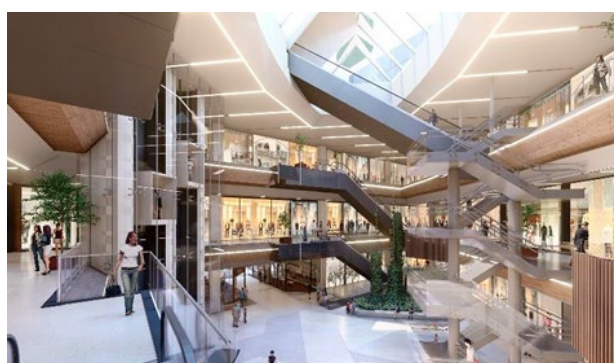
Inauguração
2000

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

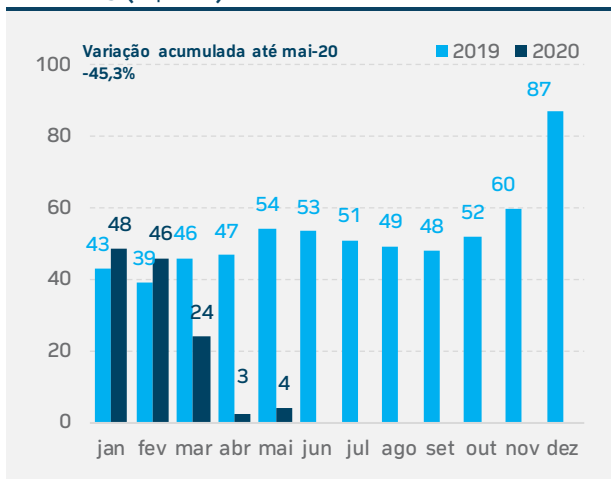
www.shoppingvillalobos.com.br/



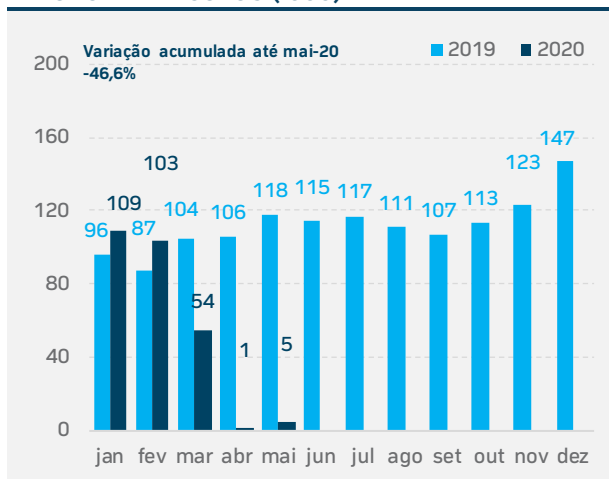
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	248.206	-93%	12.445.732	-33%
Aluguel complementar	28.562	-88%	1.567.370	-15%
Aluguel quiosques/stands	151.149	-71%	2.371.852	-20%
Outras receitas	36.429	-85%	841.848	-31%
Receitas totais	464.347	-89%	17.226.803	-30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(230.260)	108%	(500.502)	6%
Outras despesas	(268.681)	-57%	(7.003.705)	196%
Despesas totais	(498.942)	-32%	(7.504.206)	165%
Resultado operacional (NOI)	(34.595)	-101%	9.722.597	-55%
Resultado estacionamento	(24.097)	-103%	4.152.681	4%
NOI + estacionamento	(58.692)	-101%	13.875.277	-46%
Benfeitorias	(363.096)	-71%	(6.632.143)	6%
Resultado não operacional	161.529	-9060%	(182.459)	-109%
Fluxo de caixa total	(260.258)	-108%	7.060.675	-67%

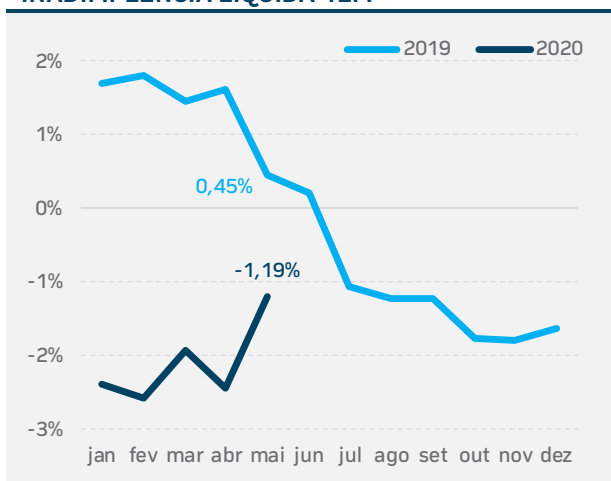
VENDAS (R\$ MM)



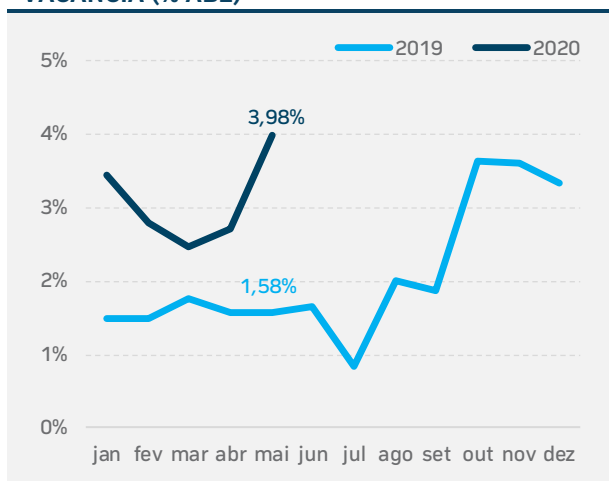
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No mês de maio, o resultado operacional foi de R\$ 456.867, impactado pelo recebimento de uma parcela referente ao acordo de comercialização do estacionamento mencionado anteriormente. 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 Goiabeiras teve suas atividades novamente suspensas desde o dia 25 de junho.

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

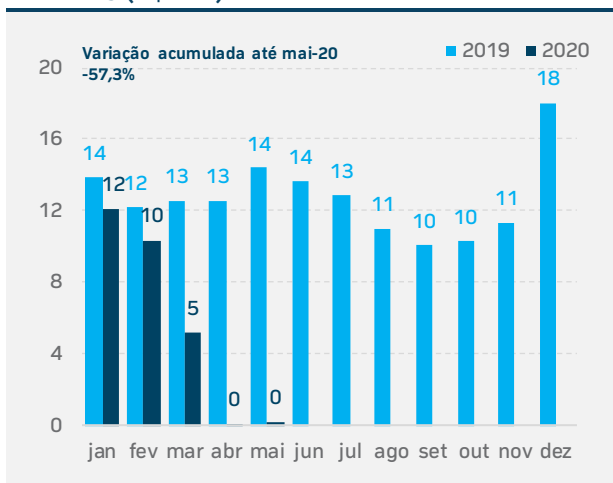
www.goiabeirasshopping.com.br



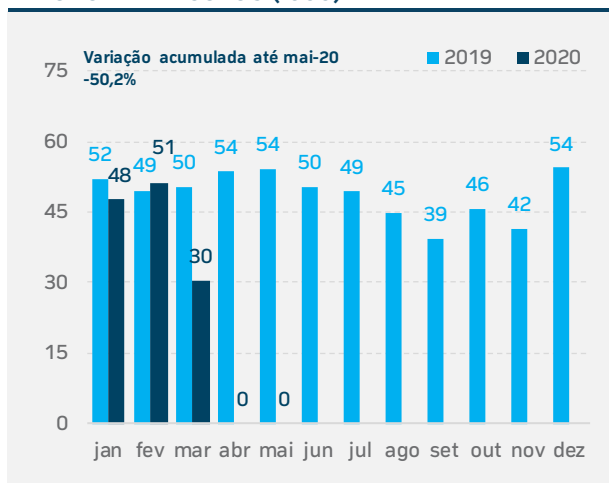
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	-	-100%	737.454	-72%
Aluguel complementar	43.669	-73%	610.817	-27%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	360.451	-44%
Outras receitas	750.156	10746%	2.502.289	9635%
Receitas totais	793.826	19%	4.211.012	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(258.537)	315%	(2.999.730)	92%
Outras despesas	(78.422)	-31%	(351.002)	-21%
Despesas totais	(336.959)	91%	(3.350.732)	67%
Resultado operacional (NOI)	456.867	-7%	860.279	-60%
Resultado estacionamento	-	-100%	(22.286)	-102%
NOI + estacionamento	456.867	-29%	837.993	-74%
Benfeitorias	(55.148)	28%	(385.912)	13%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	401.719	-33%	452.081	-84%

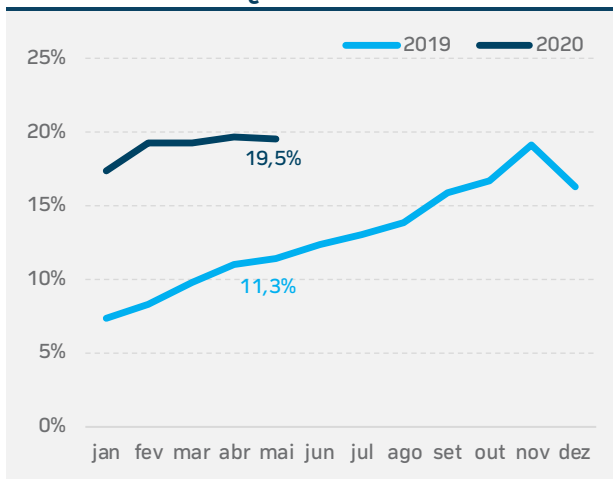
VENDAS (R\$ MM)



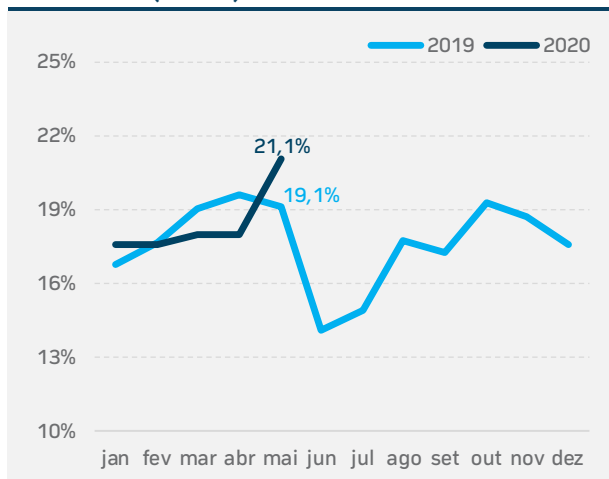
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O Outlet I Fashion 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 desde o dia 23 de junho.

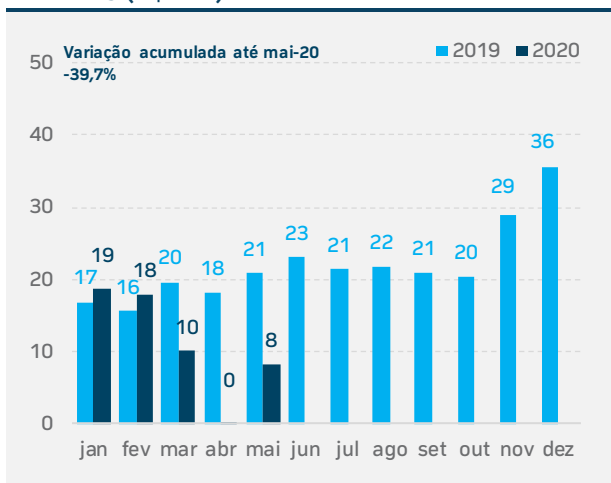
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



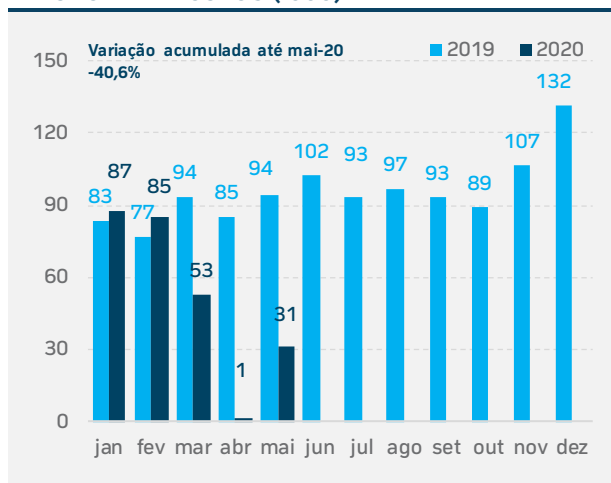
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	(72.378)	-113%	2.211.786	-35%
Aluguel complementar	15.858	-92%	1.197.150	-14%
Aluguel quiosques/stands	7.556	-89%	264.659	-19%
Outras receitas	-	-100%	176.429	-524%
Receitas totais	(48.964)	-106%	3.850.024	-24%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(14.891)	-76%	(174.915)	-27%
Outras despesas	(3.352)	-96%	(336.837)	-9%
Despesas totais	(18.243)	-87%	(511.753)	-16%
Resultado operacional (NOI)	(67.207)	-110%	3.338.272	-25%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	(67.207)	-110%	3.338.272	-25%
Benfeitorias	(6.042)	-	(164.149)	-78%
Resultado não operacional	383	-97%	20.165	73%
Fluxo de caixa total	(72.866)	-110%	3.194.288	-14%

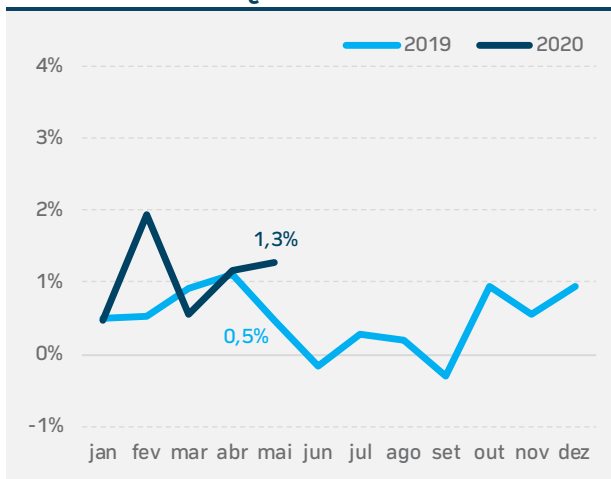
VENDAS (R\$ MM)



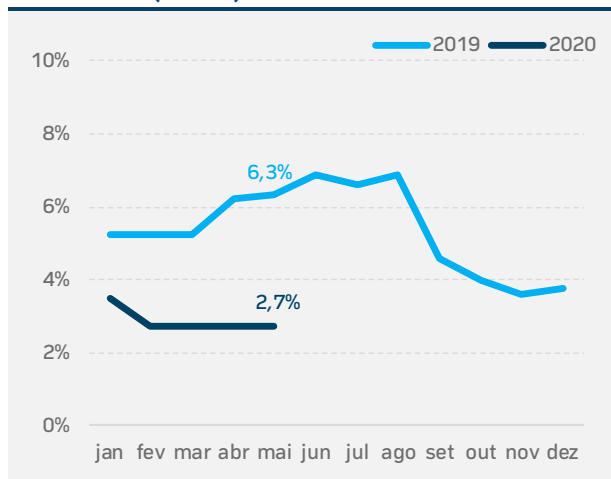
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



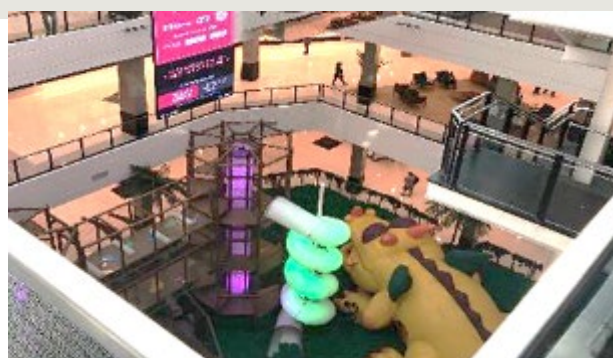
VACÂNCIA (% ABL)



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. No mês, teve um resultado positivo por um recebimento de receita de estacionamento relativo aos dias em funcionamento do mês de março.

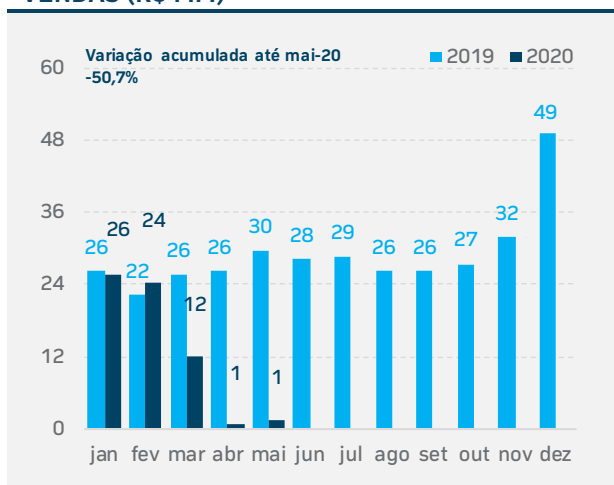
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



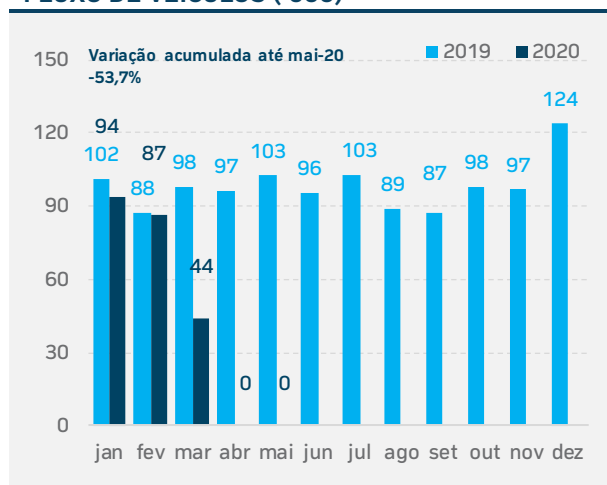
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	143.093	-89%	4.662.734	-34%
Aluguel complementar	34.740	-83%	848.981	-36%
Aluguel quiosques/stands	24.662	-93%	837.853	-49%
Outras receitas	436	-100%	175.483	-66%
Receitas totais	202.931	-90%	6.525.051	-38%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(37.602)	-72%	(510.445)	-32%
Outras despesas	(72.559)	-64%	(930.341)	-9%
Despesas totais	(110.161)	-67%	(1.440.786)	-18%
Resultado operacional (NOI)	92.770	-94%	5.084.265	-42%
Resultado estacionamento	143.247	-53%	2.180.812	-28%
NOI + estacionamento	236.017	-88%	7.265.076	-38%
Benfeitorias	(285)	-100%	(94.537)	-72%
Resultado não operacional	3.663	-105%	(497.659)	21%
Fluxo de caixa total	239.395	-86%	6.672.881	-39%

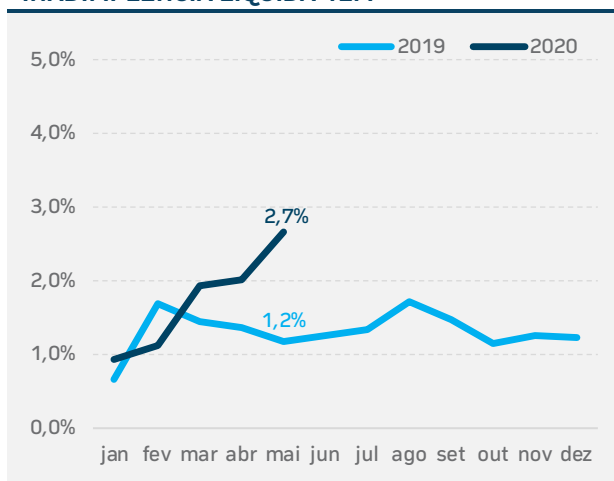
VENDAS (R\$ MM)



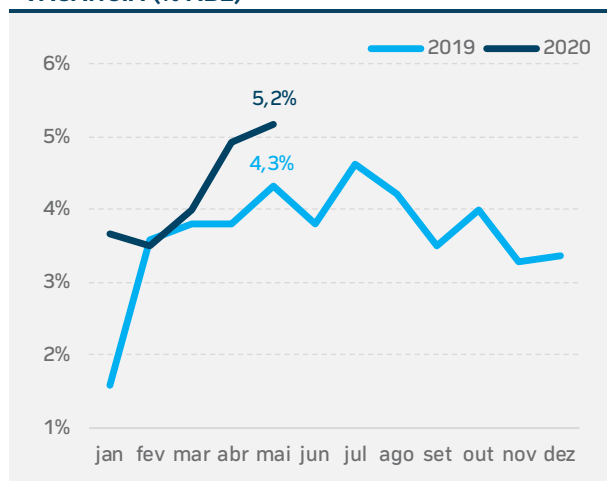
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 209 mil, uma queda de 87% em relação a maio de 2019 em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

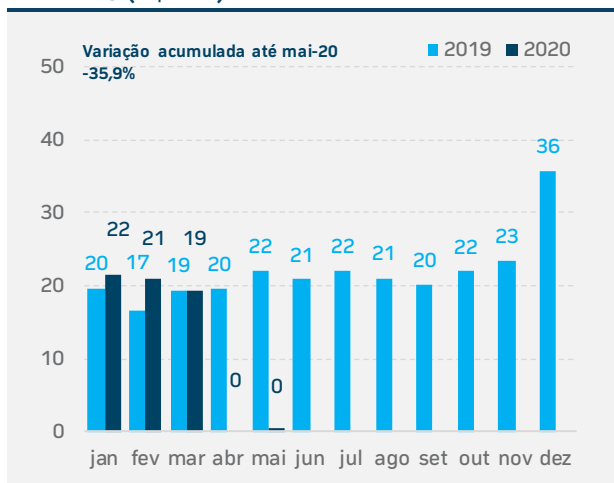
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 133	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



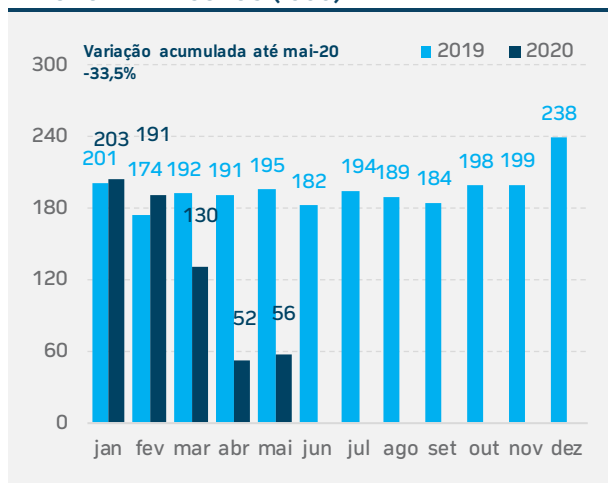
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mai-20	Variação mai-20/19	Acumulado jan/mai-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	189.454	-79%	4.363.944	-17%
Aluguel complementar	-	-100%	464.483	14%
Aluguel quiosques/stands	64.883	-76%	987.418	-25%
Outras receitas	6.735	-90%	290.855	-4%
Receitas totais	261.072	-80%	6.106.700	-16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(39.927)	-	(159.628)	-
Outras despesas	(11.995)	-72%	(461.826)	37%
Despesas totais	(51.922)	19%	(621.454)	84%
Resultado operacional (NOI)	209.150	-84%	5.485.246	-21%
Resultado estacionamento	-	-100%	952.461	-39%
NOI + estacionamento	209.150	-87%	6.437.707	-24%
Benfeitorias	(23.298)	-	(154.695)	-302%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	185.853	-88%	6.283.012	-27%

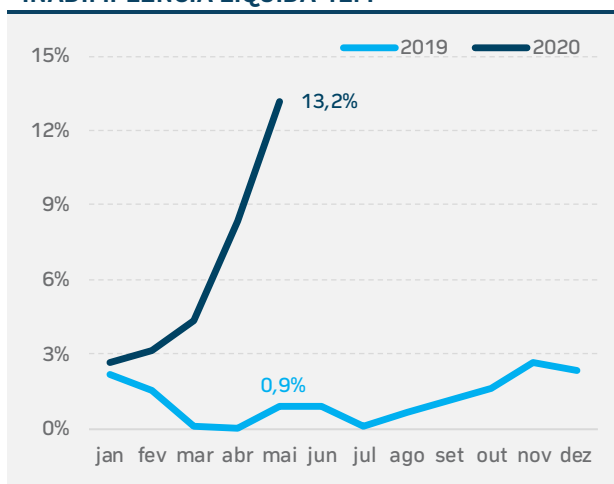
VENDAS (R\$ MM)



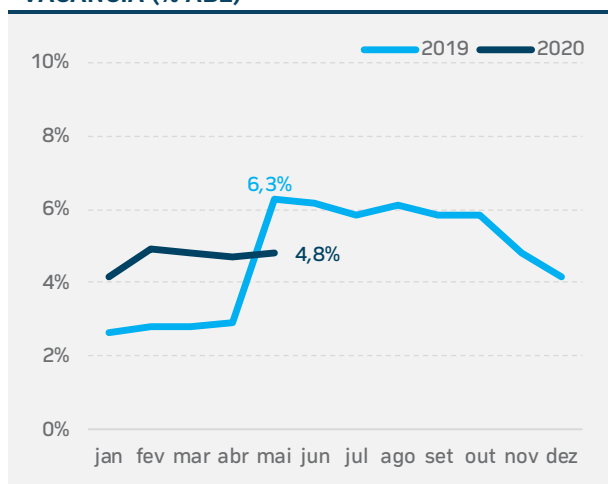
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE DOM PEDRO (10% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de junho, o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Este fundo não distribuiu rendimentos no mês de junho em meio as incertezas quanto ao resultado futuro em decorrência da medidas de isolamento social decretas pelo Governo do Estado de São Paulo para conter o avanço da pandemia da COVID-19.

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 junho com participação de 12,2% 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, recentemente tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina. O Fundo FVPQ11 não distribuiu rendimento no mês de junho, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,2%	57,2 mil m ²	239	1993	Aliasce 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 (2% 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.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
18,0%	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. O Fundo adquiriu no primeiro semestre posição relevante no ativo através de cotas do FII ABCP11 em bolsa. O Fundo ABCP11 não distribuiu rendimento no mês de junho, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
6,2%	69,5 mil m ²	284	1997	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. O Fundo JRDM11 não distribuiu rendimento no mês de junho, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,0%	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 (2% 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 abril o Fundo detinha 52,1% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping. O Fundo FLRP11 não distribuiu rendimento no mês de junho, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
18,4%	33,5 mil m ²	132	2006	Floripa

Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC. www.floripashopping.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: 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.

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

hedaeinvest.com.br