

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

AGOSTO DE 2020

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 227,48****COTA DE MERCADO****R\$ 212,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,1 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****72.851****ABL PRÓPRIA*****170,4 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: 31/08/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

"Nesse contexto, é importante também destacar que mesmo gastos públicos produtivos, tais como o investimento em infraestrutura, têm efeito negativo sobre o crescimento, à medida que o nível de dívida aumenta, pois o custo em termos de retorno ao investimento da elevação da dívida passa a ser maior que o retorno de tais gastos."

O texto em destaque acima foi retirado da mensagem presidencial que acompanha o envio do Projeto de Lei Orçamentária Anual 2021 (PLOA), e o trazemos para o início da nossa carta mensal porque, no mês de agosto, o debate sobre o teto dos gastos foi dominante no cenário nacional e marcou a disputa entre o grupo mais fiscalista, alinhado ao Ministério da Economia, e o grupo que apoia uma linha mais desenvolvimentista, onde estão o Ministro do Desenvolvimento Regional Rogério Marinho e grande parte dos militares que estão no Governo Federal. Não que essa disputa tenha acabado aqui, mas sendo essa uma mensagem do Presidente da República, que passou pelo crivo da Casa Civil e da Secretaria-Geral da Presidência, acreditamos que o Presidente deu um voto de confiança ao Ministro Paulo Guedes e com isso o debate sobre o fim do teto dos gastos do Governo Federal fica adiado para o ano que vem – aliás, ele deve ser pauta corrente de todos os anos vindouros devido ao estreitamento da margem de manobra do Governo Federal com relação ao Orçamento Anual e ao tamanho cada vez menor de sua fatia que pode ser usada com alguma discricionariedade. Sabemos que o Orçamento ainda vai ser muito discutido até que seu texto final seja aprovado pelo Congresso em dezembro, e que as questões referentes ao programa de renda mínima que o governo quer implementar ainda não estão contempladas no texto atual, mas o destaque para a defesa do teto dos gastos mostra que o Governo tem real compreensão dos riscos que corre ao não endereçar a questão fiscal com seriedade.

Enquanto assistimos à maior alta das bolsas americanas em agosto dos últimos 36 anos (Dow Jones + 7,57%, S&P 500 + 7,01% e Nasdaq + 9,59%), aqui tivemos um movimento inverso, com o índice Bovespa da B3 caindo 3,44% e registrando a primeira queda mensal desde março, na contramão dos mercados mundiais. Atribuímos esse comportamento dos mercados às questões internas que se intensificaram ao longo do mês, que envolveram a manutenção do teto dos gastos, as idas e vindas da Reforma Administrativa e o acaloramento da discussão sobre a Reforma Tributária. Também houve o debate sobre como encontrar recursos para estender por mais algum tempo os benefícios aos mais necessitados, questão que foi encerrada com o anúncio da redução do auxílio para R\$ 300/mês e sua manutenção até dezembro.

Outro ponto negativo foi o anúncio da queda de 9,7% do PIB no segundo trimestre, a maior para um trimestre da série histórica e abaixo das expectativas do mercado; enfim, todos sabíamos que o segundo trimestre iria apresentar números dramáticos em virtude da paralização econômica que a pandemia nos impingiu, mas a magnitude da queda foi bastante significativa.

O lado positivo é que ao final do mês o Governo finalmente colocou em discussão a Reforma Administrativa. Muitos dirão que essa reforma nada significa porque não atinge os atuais servidores e, portanto, mais uma vez o Governo furta-se a enfrentar o problema dos supersalários de algumas categorias de servidores públicos e retirar os chamados penduricalhos dos planos de carreira, que acabam permitindo uma maior remuneração, muitas vezes sem contrapartida de eficiência ou produtividade do servidor. Não temos dúvida de que o texto ficou aquém do que se esperava, mas, o movimento foi na direção correta. A Reforma Tributária, por sua vez, segue a passos lentos, mas também começa a ganhar corpo e a ser discutida pelos diversos setores da sociedade organizada. Ainda falta o Governo Federal apresentar em detalhes os termos da sua proposta, principalmente no que diz respeito à volta da CPMF (ou qualquer outro nome que queiram dar a um imposto sobre movimentações financeiras).

De qualquer forma, o que saudamos é o fato de termos uma retomada da atenção dos entes federativos para as Reformas de Estado e o respeito ao teto dos gastos. Sabemos que o caminho é longo, mas a volta de uma agenda positiva nos recoloca na direção correta, abrindo espaço para a recuperação dos mercados.

No mercado externo tivemos um novo direcionamento do FED, banco central americano, com relação às expectativas de inflação, ao indicar em um aperfeiçoamento de sua comunicação (o chamado *forward guidance*), no sentido de que a resposta da política monetária a uma eventual retomada da inflação a níveis

ligeiramente superiores à meta de 2% pode demorar a se materializar, passando ao mercado o recado de que os juros devem permanecer nos patamares atuais por um período mais longo do que se esperava. O mercado reagiu com uma desvalorização adicional do dólar em relação às moedas dos principais países desenvolvidos, com o euro negociando próximo de 1,20 dólares, um patamar que não se via há mais de dois anos. Uma das consequências de um dólar um pouco mais fraco foi a valorização das commodities, o que de certa forma beneficia as exportações brasileiras, muito concentradas no agronegócio e no minério de ferro, ajudando a consolidar em 2020 um dos melhores anos para os produtores desses setores. Ainda está em discussão, no legislativo americano, um aumento das medidas de suporte à população para o enfrentamento dos problemas causados pela pandemia e os recursos a serem disponibilizados podem vir a dar uma nova sustentação ao mercado de ações nos EUA.

Por fim, assistiremos nos próximos dois meses à intensificação da disputa eleitoral para a presidência dos EUA, e, subsequentemente, à definição da linha de atuação política da principal economia do mundo com relação às disputas comerciais e ao meio ambiente, temas em que a administração Trump modificou a linha de atuação em relação às administrações anteriores. Essas definições podem trazer alívio às tensões geopolíticas que tem assustado os mercados nos últimos anos e podem influenciar o curso das relações do Brasil com os Estados Unidos e a China no que tange às relações comerciais.

Acreditamos que vamos assistir a uma retomada da bolsa brasileira com o avanço das reformas e a manutenção de políticas monetárias cada vez mais expansionistas pelos principais bancos centrais dos países desenvolvidos; portanto, continuamos otimistas com o comportamento do mercado aqui no Brasil, especialmente em Fundos Imobiliários e ações.

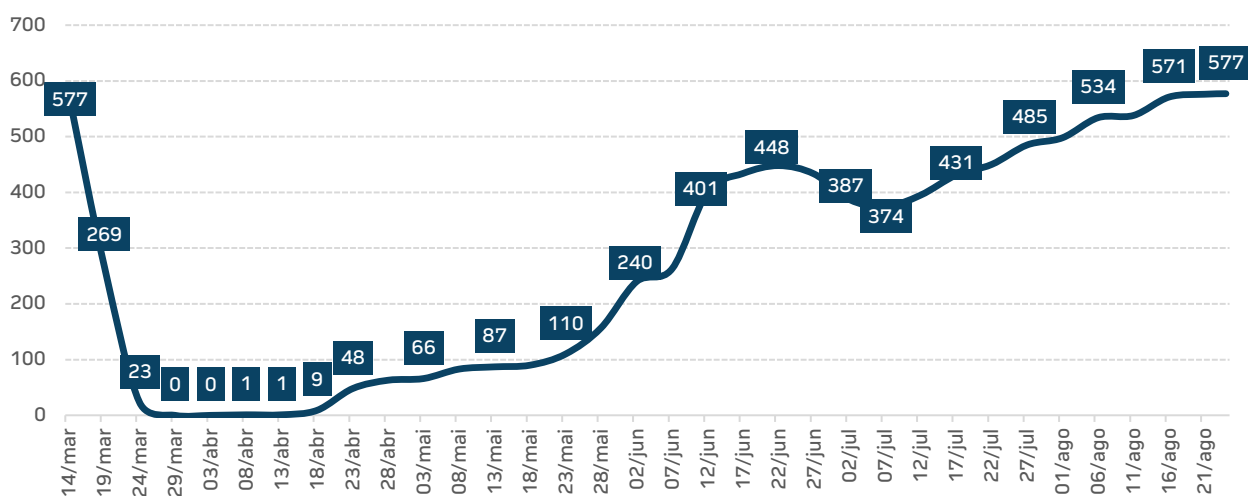
Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

Mercado de Shopping Centers

Após mais de 5 meses desde que o primeiro shopping no Brasil teve de suspender suas atividades em função das restrições impostas como medidas de prevenção ao avanço da pandemia da COVID-19, segundo informações da Abrasce, Associação Brasileira de Shopping Centers, o país voltou a apresentar 100% dos ativos com funcionamento permitido em 24 de agosto, ainda que em horários e fluxo de visitantes limitados.

No gráfico a seguir, apresentamos a evolução da quantidade de shoppings em funcionamento ao longo destes últimos 5 meses.



Fonte: Abrasce

Ao mesmo tempo, que observamos um avanço gradual nos indicadores de vendas e fluxo em nosso portfólio, observamos também, que alguns indicadores econômicos recém reportados reforçam uma tendência de melhora para o setor ao longo dos próximos meses como por exemplo: a confiança do consumidor em agosto, medida pela FGV, voltando a níveis registrados em março e os dados do Novo CAGED de julho indicam o primeiro mês com saldo positivo na criação de empregos desde o início da pandemia.

Diante deste cenário, acreditamos estar deixando o pior para trás, mas as incertezas remanescentes no curto prazo como uma possível segunda onda ou falta de perspectivas em uma vacina, mantém consumidores ainda cautelosos, o que exige uma postura ainda conservadora por parte do setor.

Conforme detalhamos em nossos relatórios anteriores, as administradoras, de modo geral, tiveram que adotar medidas que objetivaram a expressiva redução ou postergação de custos nos empreendimentos (especialmente aqueles 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
--	---	---

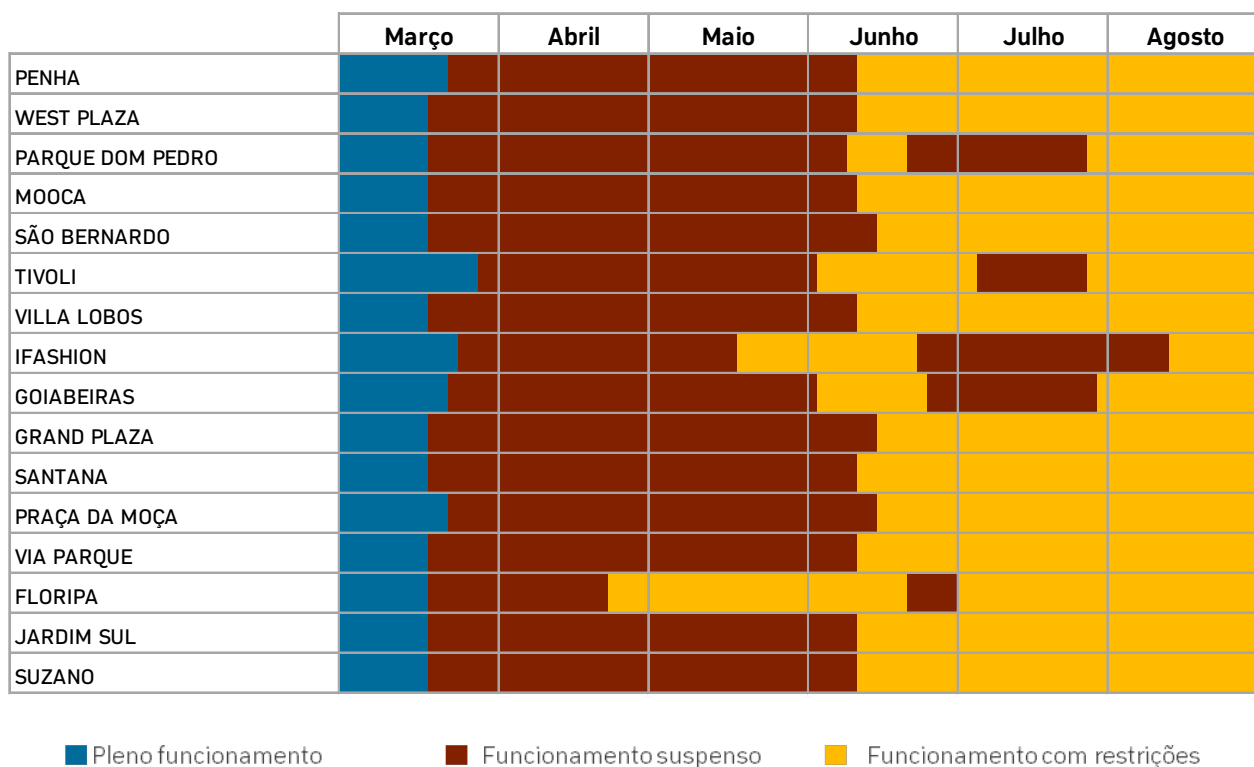
Fonte: Administradores

Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas foram flexibilizadas, especialmente para os de menor porte e menor capacidade de superação deste momento onde a crise foi mais aguda, e quando muitos deixaram de ter receita. Estas medidas representaram um esforço enorme de curto prazo por parte dos shoppings, que avaliaram ser estratégico a flexibilização 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, os shoppings disponibilizaram operações 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. Estes canais de vendas permanecem em funcionamento após a abertura se tornando mais uma modalidade de vendas.

Retomada e pontos de preocupação

O Fundo encontra-se desde o dia 06 de agosto de 2020, com todos os ativos autorizados a funcionar, ainda que com restrições. Abaixo é possível observar o status de cada um dos ativos ao longo dos últimos meses, e à frente, as principais restrições de funcionamento atuais.



Fonte: Hedge

Conforme pode ser observado na figura acima, alguns ativos tiveram que suspender as atividades uma segunda vez em função do avanço de casos de COVID-19 nas respectivas regiões. 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 novas ondas de fechamentos, que podem comprometer a continuidade de determinados lojista e contribuir para o aumento de vacância nestes empreendimentos.

No quadro abaixo, é possível observar o detalhamento do portfólio do Fundo na data de 10 de setembro de 2020.

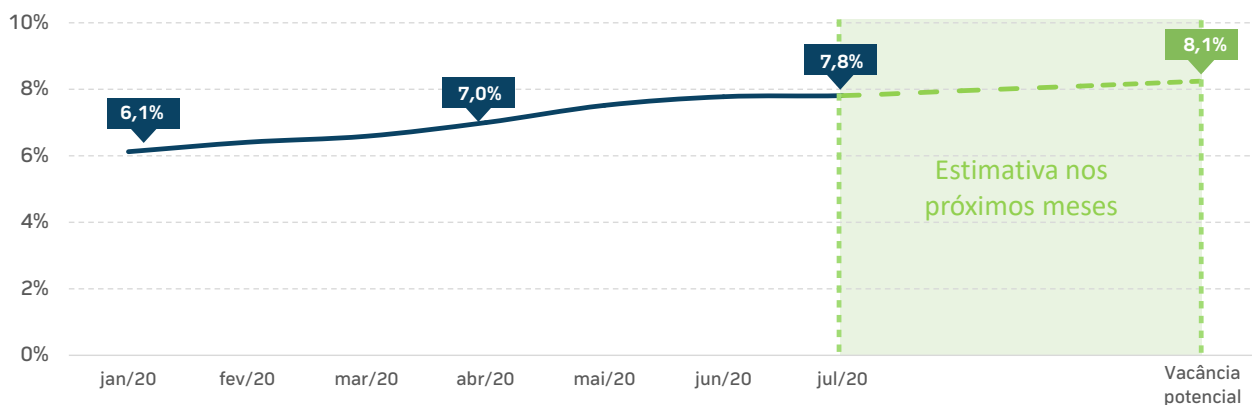
Localização	Shoppings	% da Carteira	Horário de Funcionamento	Operações de Alimentação
São Paulo - SP	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Parque Jardim Sul	52%	12hr às 20hr	Praça de Alimentação - permitida, com 40% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Campinas - SP	Shopping Parque Dom Pedro	11%	13hr às 21hr	Praça de Alimentação - permitida, com 40% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Santa Bárbara d'Oeste - SP	Tivoli Shopping	8%		
São Bernardo - SP	São Bernardo Plaza Shopping	8%	12hr às 20hr	Praça de Alimentação - permitida, com 30% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Novo Hamburgo - RS	I Fashion Outlet NH	4%	10hr às 21hr (segunda a sábado)	Praça de Alimentação - permitida, com 50% da capacidade Restaurantes - permitido, com 50% da capacidade
Cuiabá - MT	Shopping Goiabeiras	4%	11hr às 22hr (segunda a sábado)	Praça de Alimentação e Restaurantes - permitida, com 50% da capacidade
Santo André - SP	Grand Plaza	3%	12hr às 20hr	Praça de Alimentação - permitida, com 40% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Diadema - SP	Shopping Praça da Moça	3%	12hr às 20hr	Praça de Alimentação - permitido, com 40% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade
Rio de Janeiro - RJ	Via Parque Shopping	3%	12hr às 20hr	Praça de Alimentação - permitida, com 50% da capacidade (vedado self-service) Restaurantes - permitido, com 50% da capacidade
Suzano - SP	Shopping Suzano	2%	12hr às 20hr	Praça de Alimentação e Restaurantes - permitidos, com 40% da capacidade
Florianópolis - SC	Shopping Floripa	2%	12hr às 20hr (segunda a sábado)	Praça de Alimentação - permitida, com 40% da capacidade Restaurantes - permitido, com 40% da capacidade

Vale destacar, que além das restrições quanto aos horários de funcionamento e às operações de alimentação, os shopping centers ainda apresentam limitações quanto ao funcionamento de atividades de lazer como cinemas, parque de diversões, exposições e eventos que historicamente contribuem significativamente para a atração de fluxo de visitantes. Ainda, alguns ativos, localizados em regiões com concentração de empreendimentos comerciais, estão mais expostos à redução de fluxo de pessoas em função da adoção do *home-office* por parte das empresas.

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, equivalente a 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.

Com os ativos reabertos, a retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com desconto, e a redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa dos empreendimentos nos próximos meses, o Fundo voltará a receber as remessas de resultados dos shoppings do portfólio. Cabe pontuar que existe um descasamento natural no setor: os aluguéis relativos ao mês de agosto, por exemplo, somente serão refletidos no resultado do Fundo em setembro/outubro, a depender da política de distribuição de cada empreendimento.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,25 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2020, aos detentores de cotas em 31 de agosto 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	ago-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	1.683.283	53.798.673	98.063.558
Renda Imobiliária	1.691.811	39.223.082	74.128.988
Lucro Operações	(8.528)	14.575.592	23.934.570
Receita Financeira	1.364.102	11.665.003	23.970.508
Renda Fixa	17.782	1.630.105	9.484.190
CRI	-	17.782	1.148.407
FIs Líquidos	1.346.320	9.926.228	12.445.423
LCI	-	90.888	892.488
Total de Receitas	3.047.385	65.463.676	122.034.066
Total de Despesas	(1.209.743)	(10.822.343)	(15.560.818)
Resultado	1.837.642	54.641.333	106.473.248
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	2.292.237
Resultado HGBS11	1.837.642	54.641.333	104.181.011
Rendimento HGBS11	2.500.000	52.500.000	103.906.110
Resultado Médio / Cota	0,18	0,68	0,90
Rendimento Médio / Cota	0,25	0,66	0,90

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.

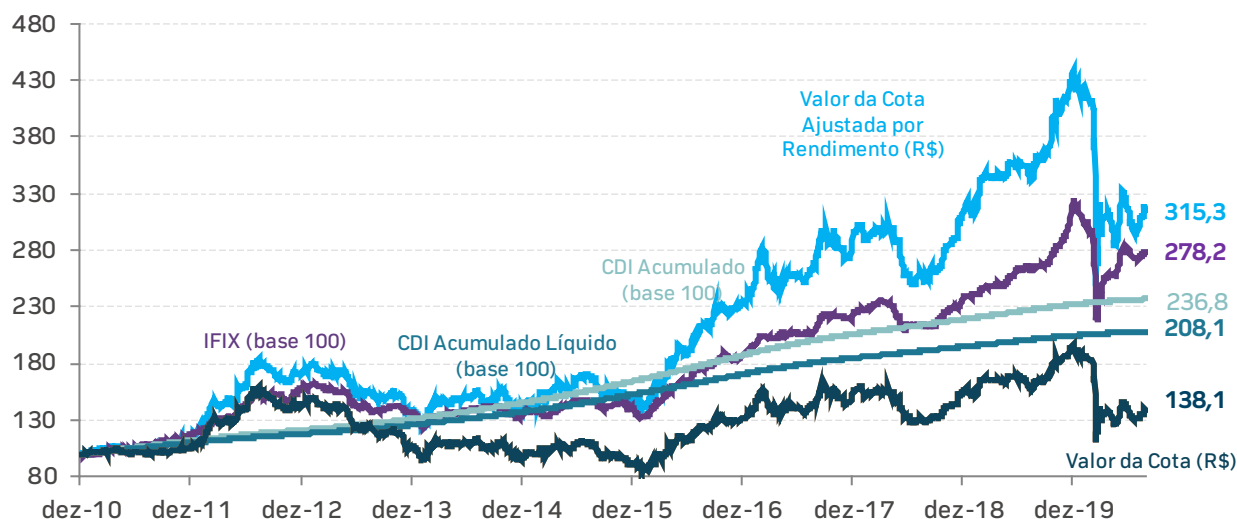
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	ago/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	202,90	299,99	254,99	100,00
Renda Acumulada	0,12%	2,13%	4,71%	196,89%
Ganho de Capital Líquido	3,59%	-29,33%	-16,86%	89,60%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,71%	-27,61%	-12,53%	707,42%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	54,89%	-38,59%	-12,53%	16,43%
% CDI Líquido	2693%	-	-	354%
Retorno Total Bruto	4,6%	-27,2%	-12,2%	308,9%
IFIX	1,8%	-13,0%	4,7%	N/A*
% IFIX	257%	-	-	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.

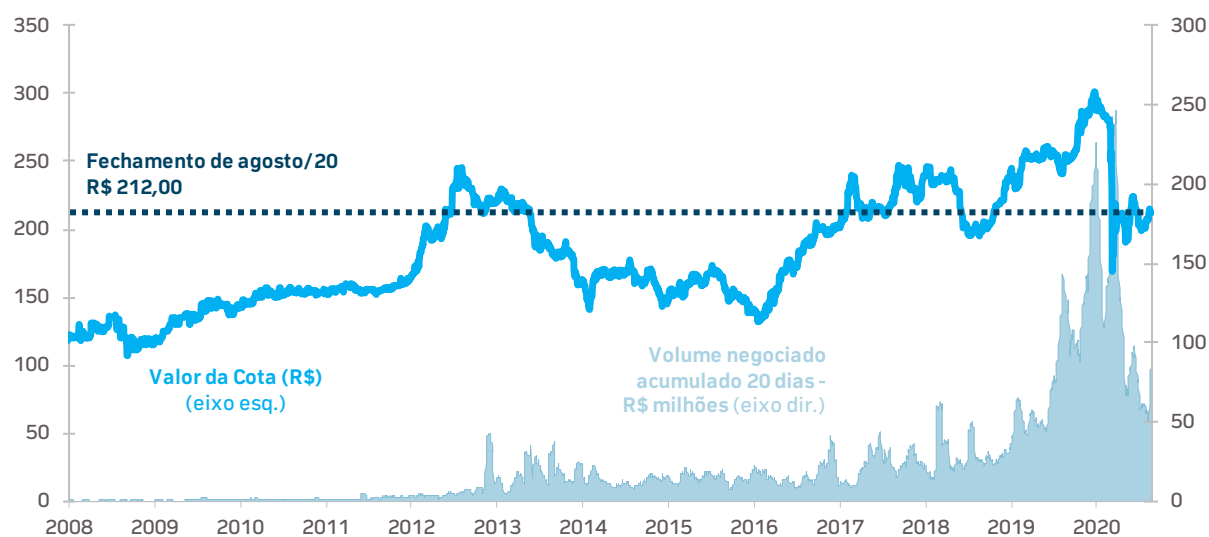


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 212,00**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,1 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 227,48**.

Negociação B3	ago-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	86,1	967,4	1.514,6
Giro (em % do total de cotas)	4,1%	41,5%	63,7%



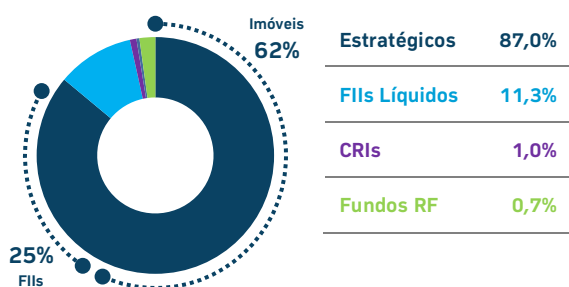
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

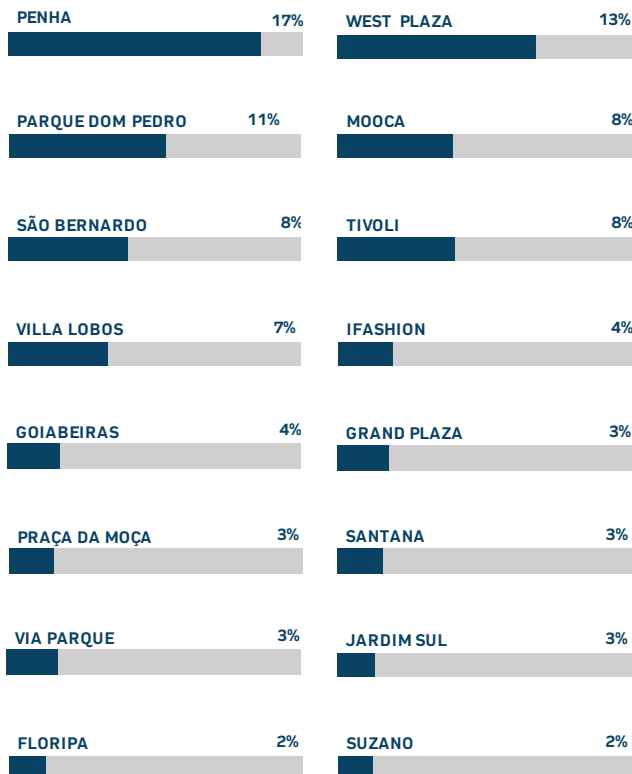
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

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).

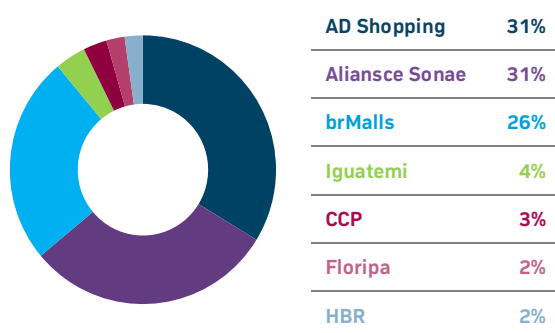
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos



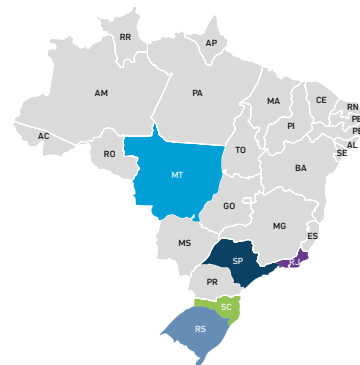
Diversificação por Operadores



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.

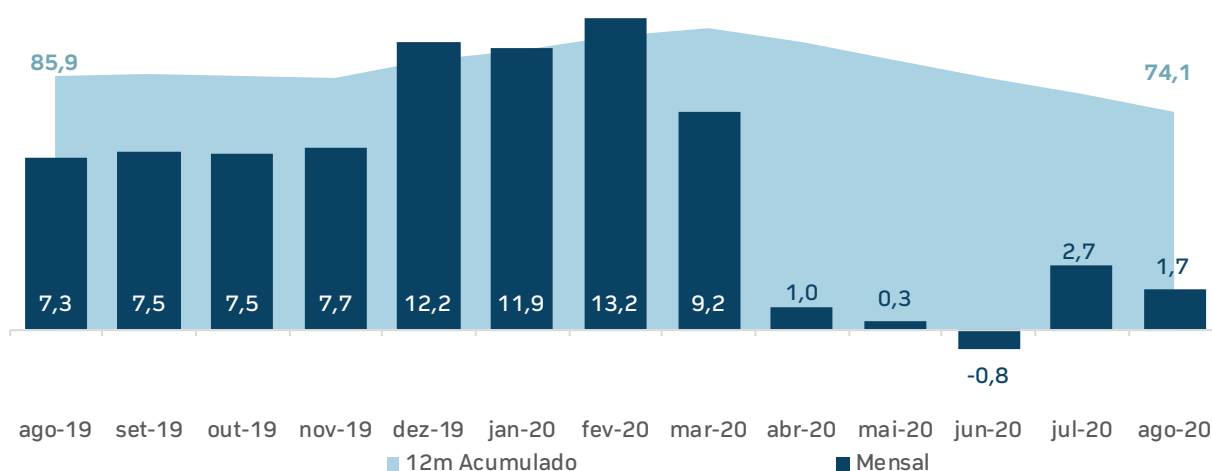
São Paulo	87%
Mato Grosso	4%
Rio Grande do Sul	4%
Rio de Janeiro	3%
Santa Catarina	2%



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

O mês de julho, que impacta no caixa do Fundo de agosto, apesar de ainda impactado pelos efeitos decorrentes das medidas de restrições de fluxo em função da pandemia da COVID-19, apresentou uma melhora sequencial em termos de resultados em relação aos últimos meses, com exceção de junho, impactado pela renda imobiliária de meses anteriores. Durante o mês de agosto, apenas quatro ativos tiveram, em algum momento, o funcionamento de suas operações suspensas. Destes ativos, todos já retomaram as atividades, ainda que em horário reduzido. Desta forma, entendemos que o pior momento tenha ficado para trás

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



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

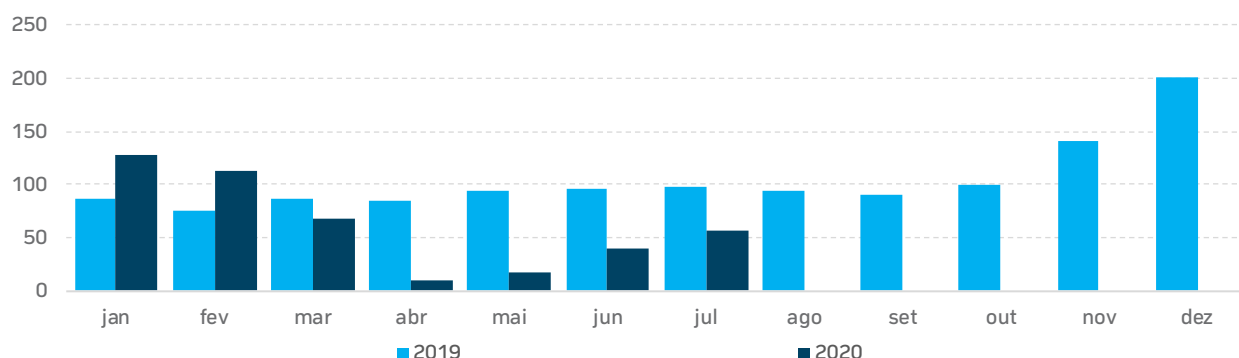
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

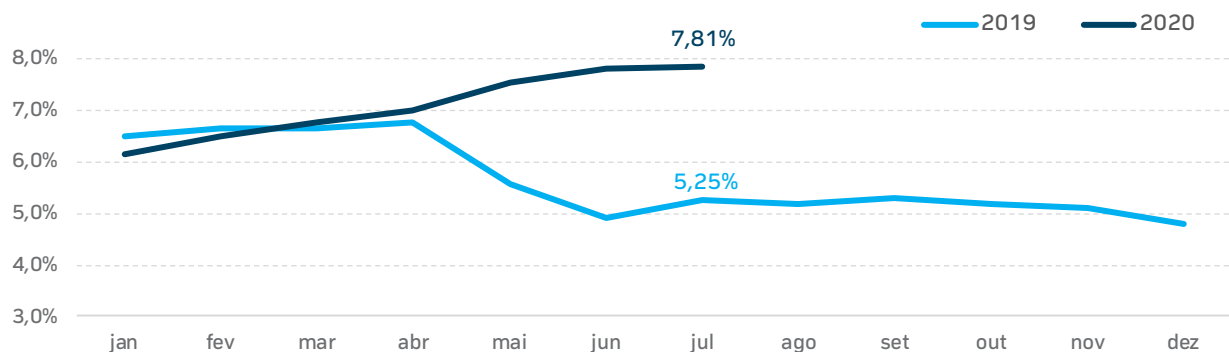
As vendas totais do Fundo apresentaram queda de 42% em relação a julho de 2019, no entanto, apresentaram crescimento de 41% em relação ao mês anterior, positivamente impactado pela retomada das atividades dos ativos localizados na cidade de São Paulo e região metropolitana, onde se situam 68% do portfólio do Fundo.

Outro destaque foi a vacância que permaneceu em 7,8% da ABL própria.

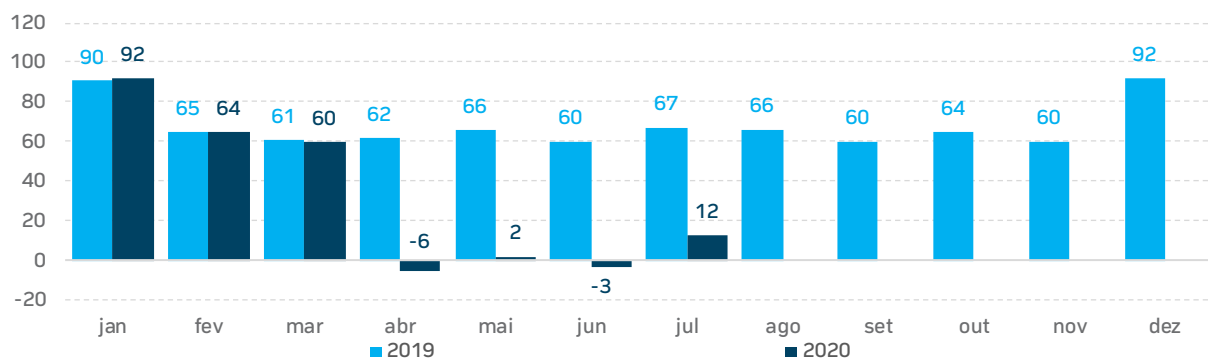
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (17% da carteira)

O Shopping Penha passou por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* das fachadas do shopping. O shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19, entre os dias 20 de março e 10 de junho, inclusive. Em julho, o resultado operacional ficou em R\$ 489 mil, uma queda de 78% em relação a julho de 2019, impactado pela queda de fluxo decorrente da pandemia.

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

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

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

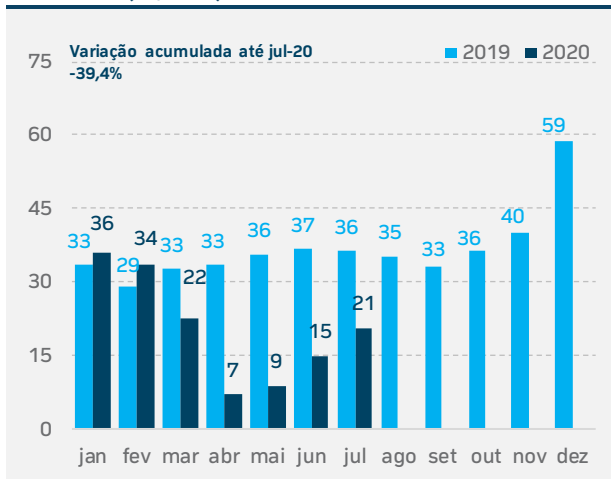
www.shoppingpenha.com.br



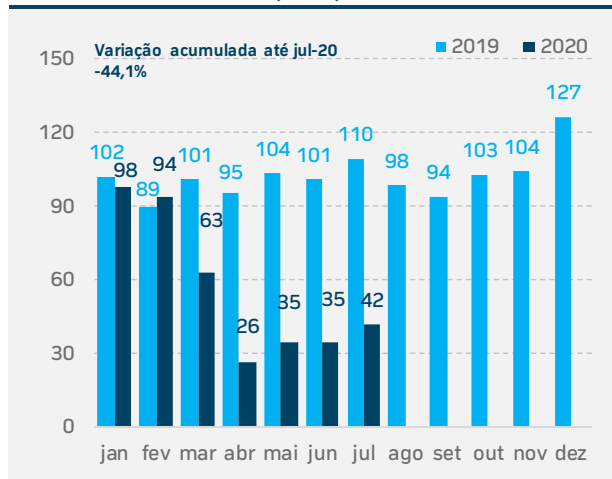
SHOPPING PENHA (17% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	593.157	-66%	6.609.701	-45%
Aluguel complementar	29.628	-76%	680.739	-37%
Aluguel quiosques/stands	146.150	-54%	1.118.778	-41%
Outras receitas	7.323	-89%	197.166	-57%
Receitas totais	776.259	-65%	8.606.385	-45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(168.548)	11%	(1.061.644)	-11%
Outras despesas	(119.114)	-27%	(1.012.468)	-38%
Despesas totais	(287.662)	-8%	(2.074.112)	-27%
Resultado operacional (NOI)	488.597	-74%	6.532.273	-49%
Resultado estacionamento	-	-100%	1.009.325	-48%
NOI + estacionamento	488.597	-78%	7.541.598	-48%
Benfeitorias	(82.587)	-	(1.650.289)	-66%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	406.010	-75%	5.891.309	-40%

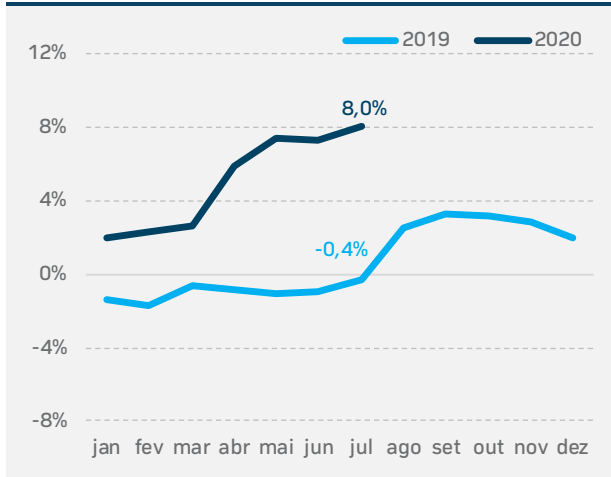
VENDAS (R\$ MM)



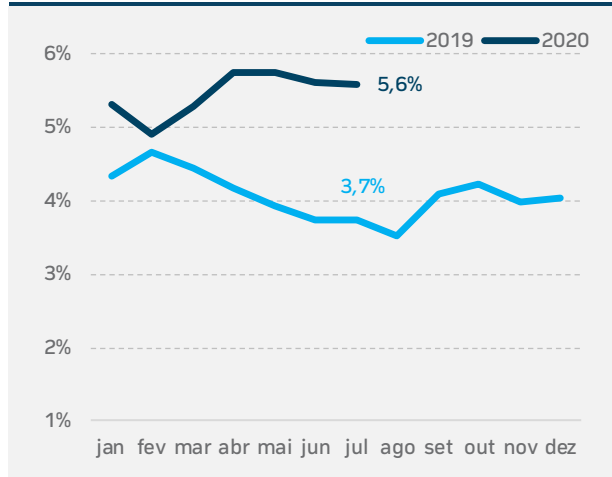
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o resultado operacional foi de R\$ 270 mil, impactado pelo aporte de inadimplência de condomínio. Em agosto, o foi assinado contrato com a Riachuelo para uma área de aproximadamente 1.500 m². O impacto desta comercialização será refletido n indicador de vacância a ser disponibilizado no próximo relatório.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,7 mil m²	200	1991	Aliansce Sonae

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

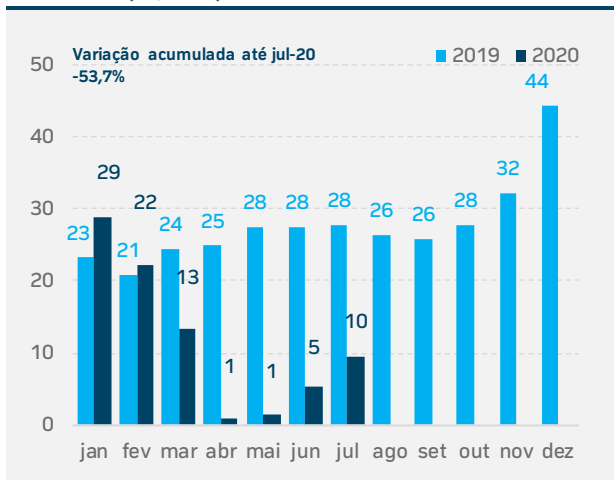
westplaza.com.br



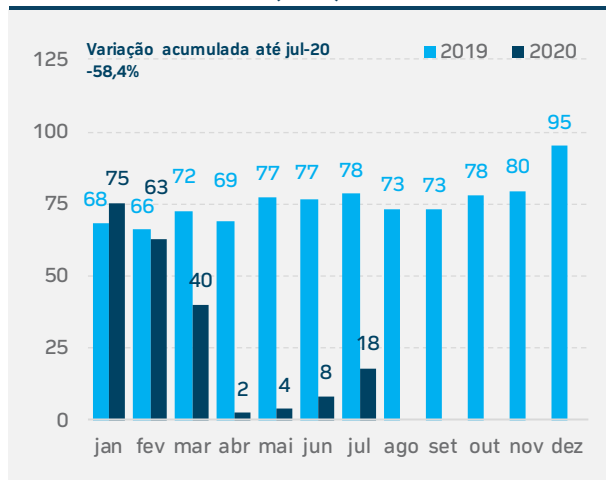
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	231.640	-82%	5.075.678	-53%
Aluguel complementar	33.826	-74%	701.710	-34%
Aluguel quiosques/stands	78.608	-74%	1.194.786	-45%
Outras receitas	8.576	-66%	692.609	33%
Receitas totais	352.650	-80%	7.664.783	-48%
Encargos de lojas vagas e contratuais	50.531	-113%	(1.865.153)	-32%
Outras despesas	(133.952)	-59%	(2.659.740)	9%
Despesas totais	(83.420)	-89%	(4.524.893)	-12%
Resultado operacional (NOI)	269.230	-74%	3.139.890	-67%
Resultado estacionamento	-	-100%	1.357.143	-68%
NOI + estacionamento	269.230	-84%	4.497.033	-67%
Benfeitorias	(102.960)	-86%	(689.329)	-57%
Resultado não operacional	(12.694)	-25%	(99.259)	-128%
Fluxo de caixa total	153.576	-84%	3.708.444	-70%

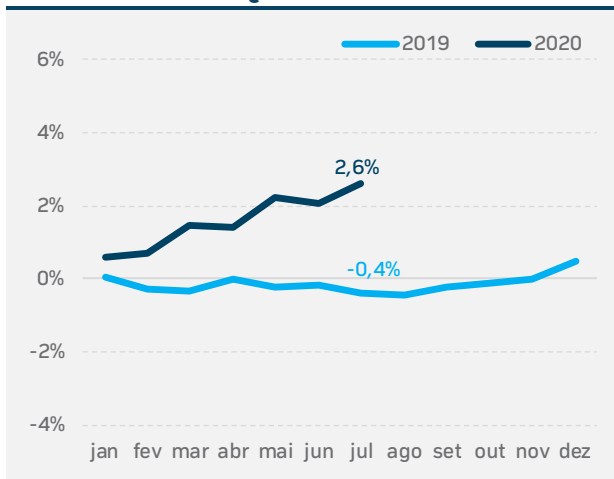
VENDAS (R\$ MM)



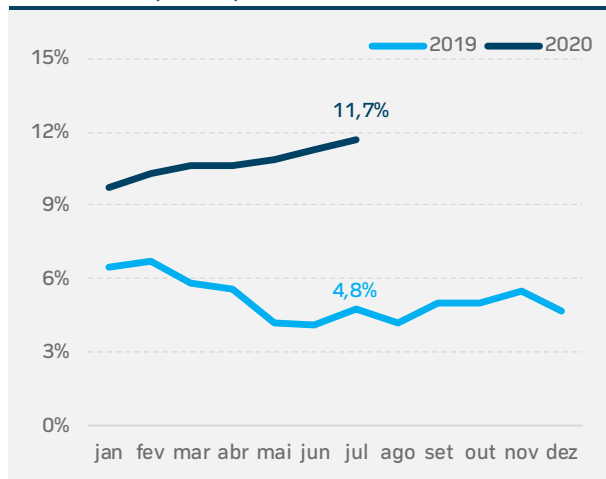
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o resultado operacional foi de R\$ 1.003.805, impactado pela flexibilização do faturamento.

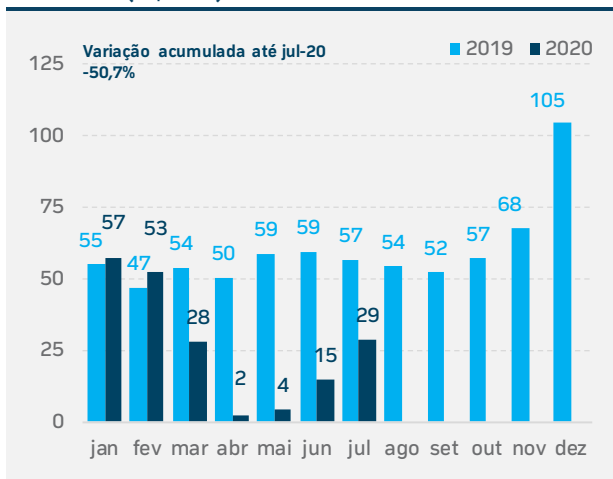
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



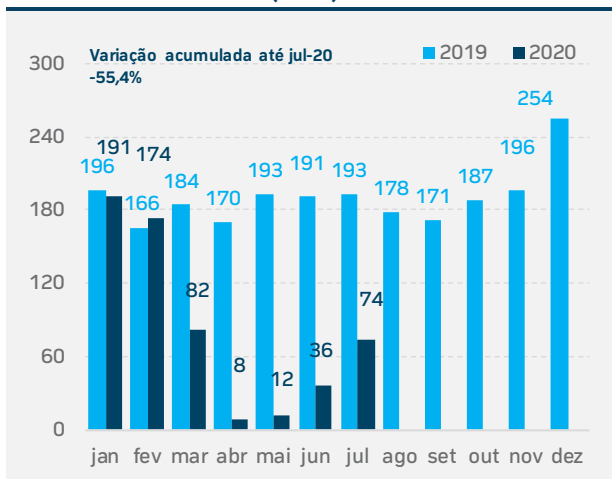
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	591.382	-81%	12.181.349	-46%
Aluguel complementar	115.403	-68%	1.830.202	-29%
Aluguel quiosques/stands	130.694	-73%	2.640.523	-20%
Outras receitas	114.887	53%	689.089	-13%
Receitas totais	952.367	-77%	17.341.163	-40%
Encargos de lojas vagas e contratuais	91.865	-171%	(1.194.824)	47%
Outras despesas	(184.498)	-72%	(3.858.112)	-10%
Despesas totais	(92.632)	-88%	(5.052.936)	-1%
Resultado operacional (NOI)	859.734	-74%	12.288.227	-49%
Resultado estacionamento	144.070	-88%	4.646.930	-45%
NOI + estacionamento	1.003.805	-78%	16.935.157	-48%
Benfeitorias	(3.712)	-100%	(299.611)	-82%
Resultado não operacional	(14.966)	-130%	75.024	-76%
Fluxo de caixa total	985.127	-73%	16.710.571	-46%

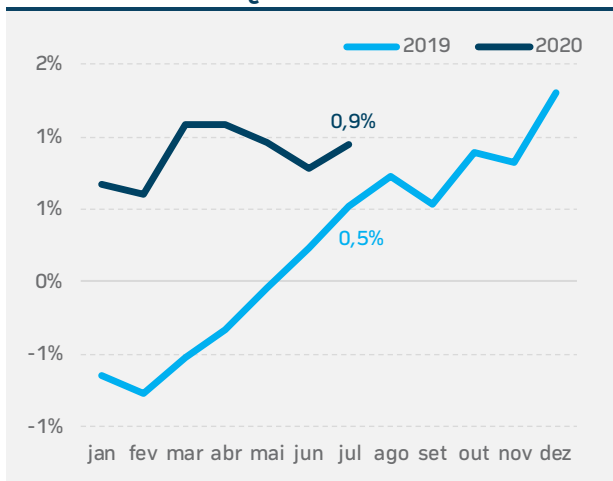
VENDAS (R\$ MM)



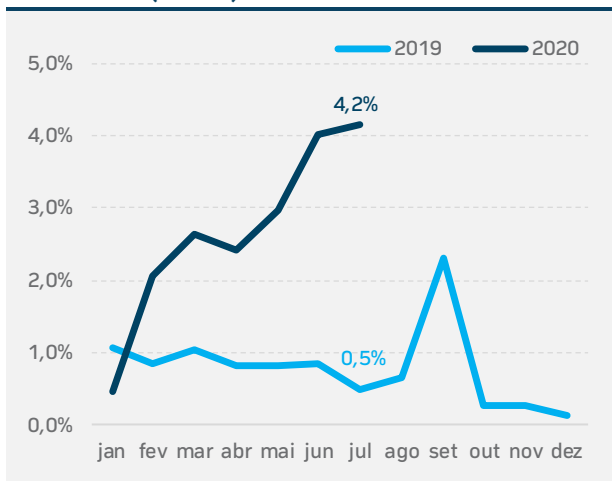
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o resultado operacional de R\$ 189 mil, impactado pela flexibilização do faturamento.

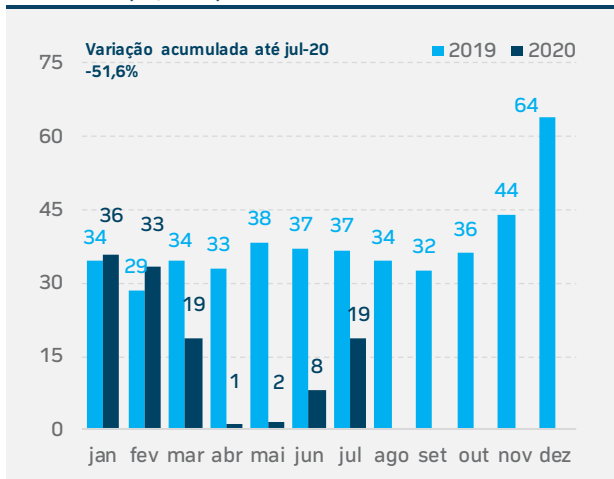
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 189	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



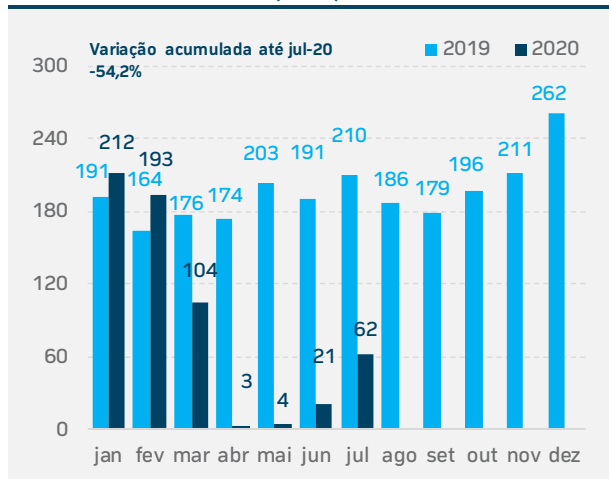
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Varição jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	234.998	-86%	6.825.713	-46%
Aluguel complementar	62.954	-60%	708.050	-45%
Aluguel quiosques/stands	88.598	-75%	1.815.100	-24%
Outras receitas	11.747	-91%	191.230	-50%
Receitas totais	398.297	-83%	9.540.092	-43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(53.565)	-1724%	(1.009.964)	75%
Outras despesas	(193.091)	-56%	(1.916.551)	-23%
Despesas totais	(246.656)	-43%	(2.926.515)	-4%
Resultado operacional (NOI)	151.641	-92%	6.613.577	-51%
Resultado estacionamento	36.977	-95%	2.942.877	-45%
NOI + estacionamento	188.618	-93%	9.556.454	-50%
Benfeitorias	(271.890)	-47%	(310.226)	-76%
Resultado não operacional	3.892	-81%	96.585	-36%
Fluxo de caixa total	(79.380)	-104%	9.342.814	-48%

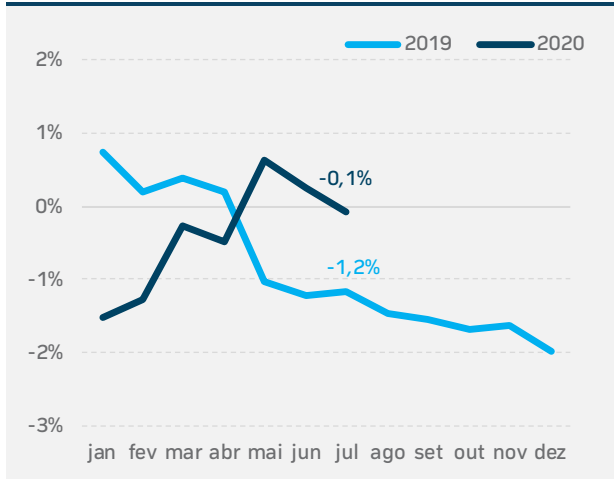
VENDAS (R\$ MM)



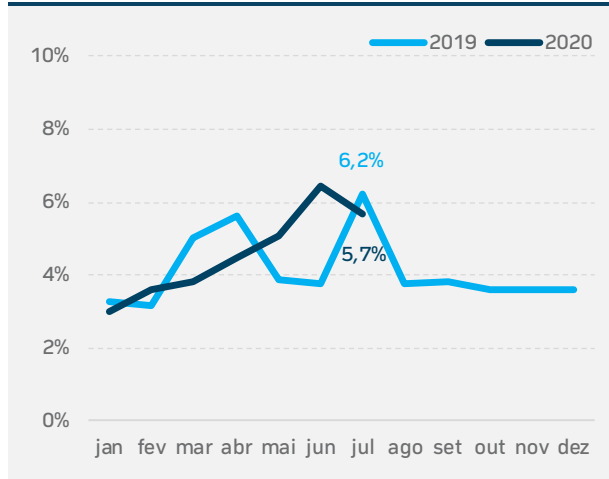
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 e, em função do avanço da pandemia na região, teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 06 e 27 de julho.

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

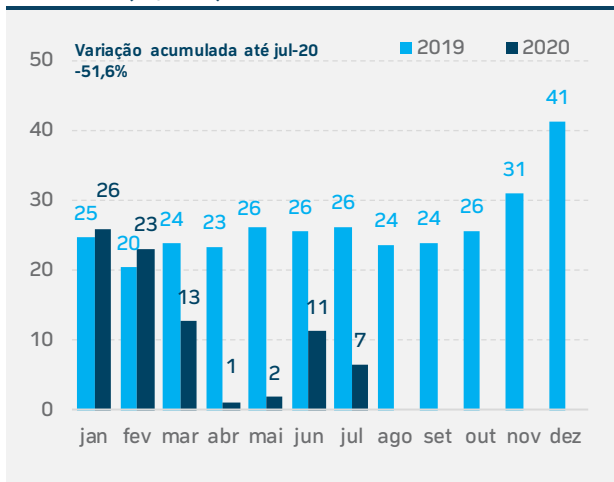
www.tivolishopping.com.br



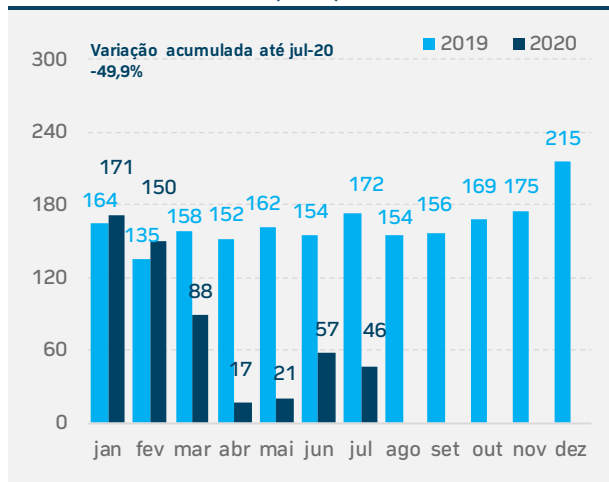
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	114.389	-88%	3.331.207	-52%
Aluguel complementar	198.910	121%	924.595	-8%
Aluguel quiosques/stands	49.805	-71%	565.055	-50%
Outras receitas	5.411	-94%	120.861	-76%
Receitas totais	368.515	-72%	4.941.717	-48%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(88.926)	46%	(457.495)	-21%
Outras despesas	(31.608)	-85%	(602.939)	-47%
Despesas totais	(120.534)	-55%	(1.060.434)	-39%
Resultado operacional (NOI)	247.981	-77%	3.881.284	-50%
Resultado estacionamento	-	-100%	1.368.595	-46%
NOI + estacionamento	247.981	-82%	5.249.879	-49%
Benfeitorias	(54.681)	-	(1.421.123)	4%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	193.299	-84%	3.828.756	-57%

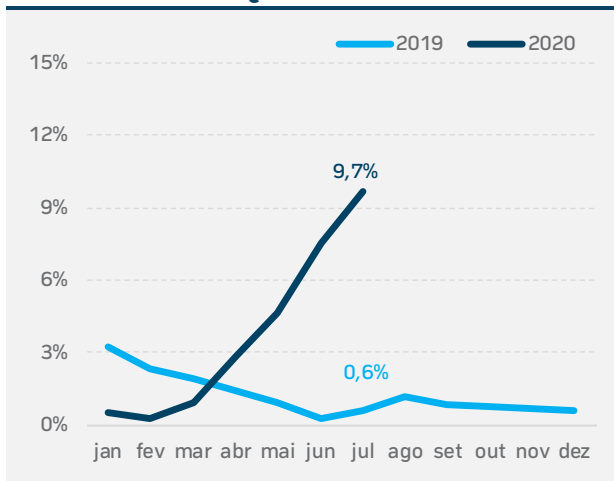
VENDAS (R\$ MM)



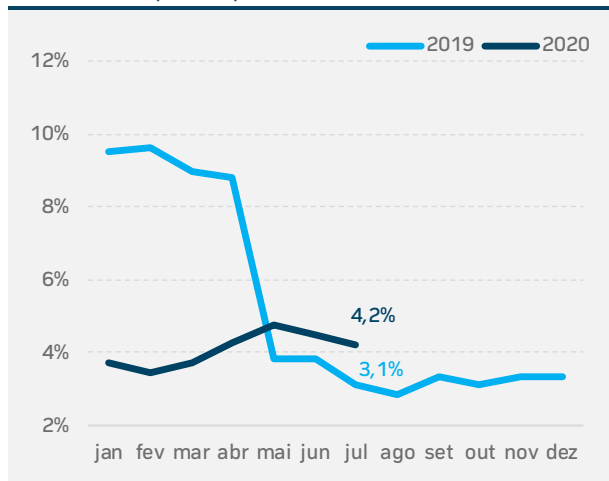
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

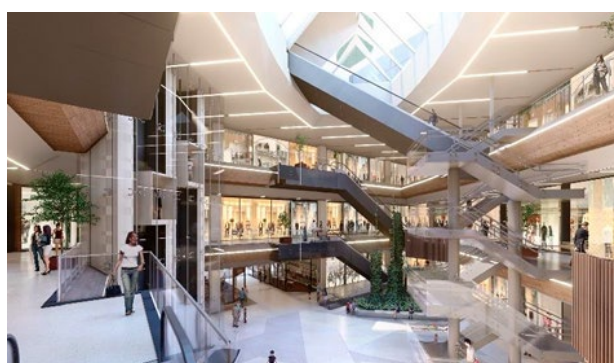
O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. O shopping acumula aumento significativo na linha de Outras Receitas, quando comparado ao mesmo período de 2019, em função de um custo comercial para a aquisição 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	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,2 mil m ²	216	2000	brMalls

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

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

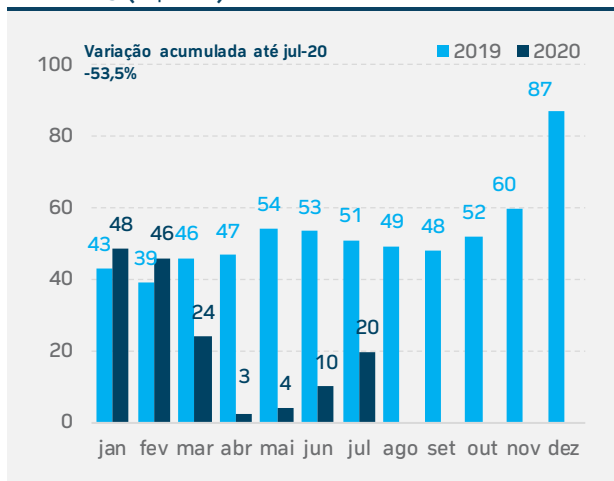
www.shoppingvillalobos.com.br/



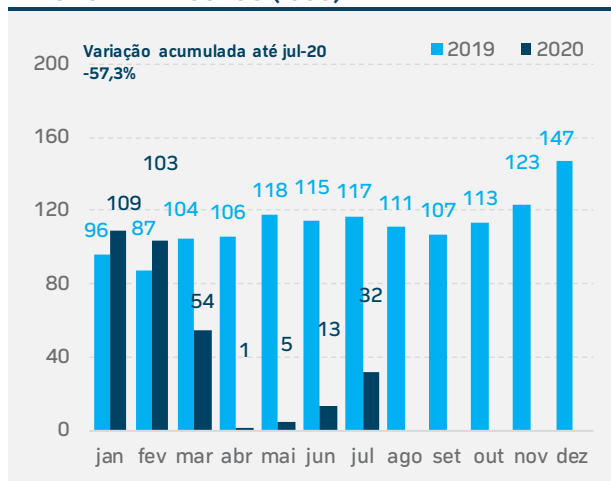
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	569.881	-83%	13.203.463	-48%
Aluguel complementar	105.003	-78%	1.782.000	-31%
Aluguel quiosques/stands	184.211	-71%	2.736.238	-33%
Outras receitas	28.336	-82%	(4.394.083)	-399%
Receitas totais	887.431	-81%	13.327.619	-60%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(176.750)	875%	(2.072.335)	287%
Outras despesas	-	-100%	(1.665.226)	-15%
Despesas totais	(176.750)	-38%	(3.777.754)	51%
Resultado operacional (NOI)	710.681	-84%	9.549.865	-69%
Resultado estacionamento	49.413	-95%	4.153.439	-31%
NOI + estacionamento	760.094	-86%	13.703.305	-63%
Benfeitorias	(410.856)	-74%	(8.773.256)	-5%
Resultado não operacional	(2.375)	-96%	88.640	-96%
Fluxo de caixa total	346.864	-91%	5.018.689	-83%

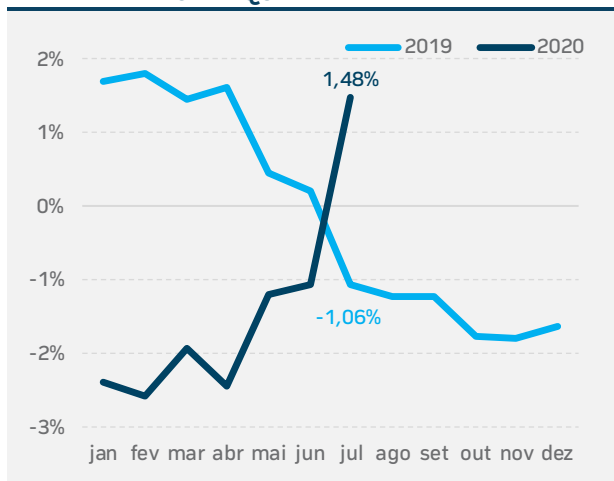
VENDAS (R\$ MM)



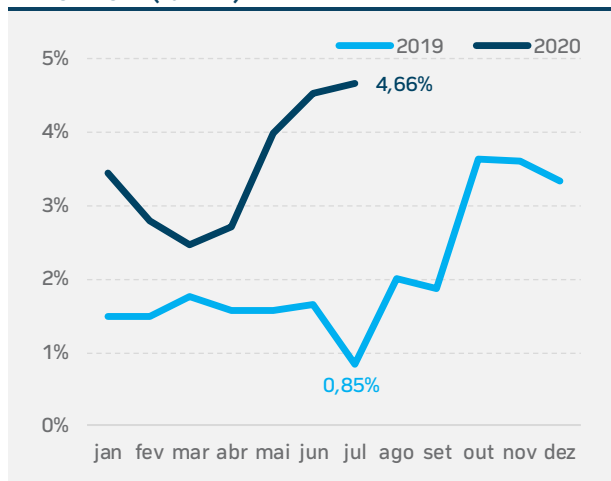
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 julho, o resultado operacional foi de R\$ 311 mil, 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 entre os dias de 25 de junho e 28 de julho.

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

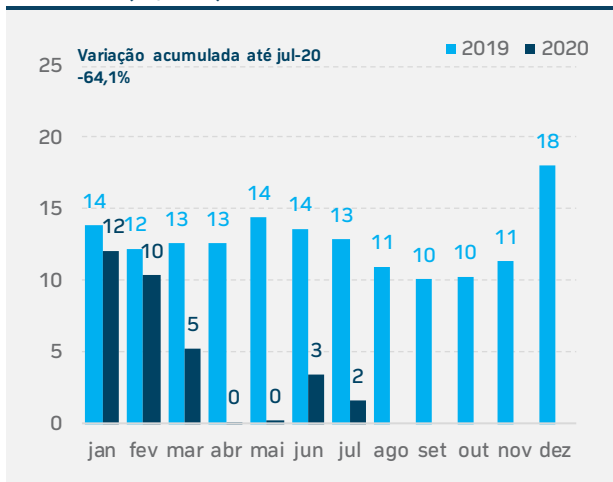
www.goiabeirasshopping.com.br



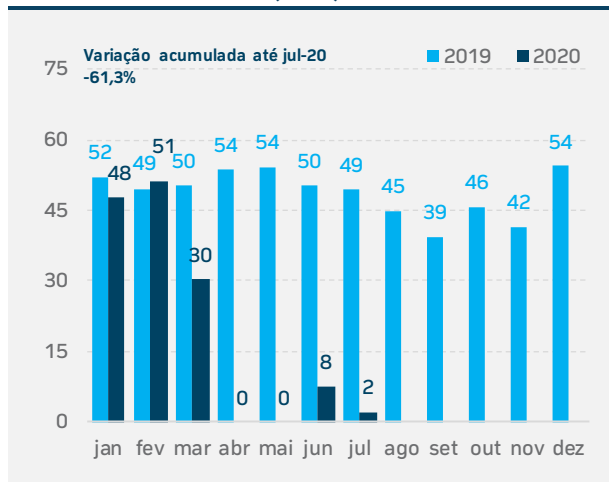
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	-	-100%	737.454	-78%
Aluguel complementar	107.343	-40%	764.542	-36%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	360.451	-60%
Outras receitas	500.008	4534%	3.502.538	7836%
Receitas totais	607.351	-16%	5.364.985	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(254.224)	88%	(3.624.310)	55%
Outras despesas	(45.499)	558%	(458.572)	-3%
Despesas totais	(299.723)	111%	(4.082.882)	45%
Resultado operacional (NOI)	307.628	-47%	1.282.103	-52%
Resultado estacionamento	3.383	-98%	(18.903)	-101%
NOI + estacionamento	311.011	-58%	1.263.199	-69%
Benfeitorias	(4.061)	-87%	(390.536)	-1%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	306.950	-56%	872.663	-76%

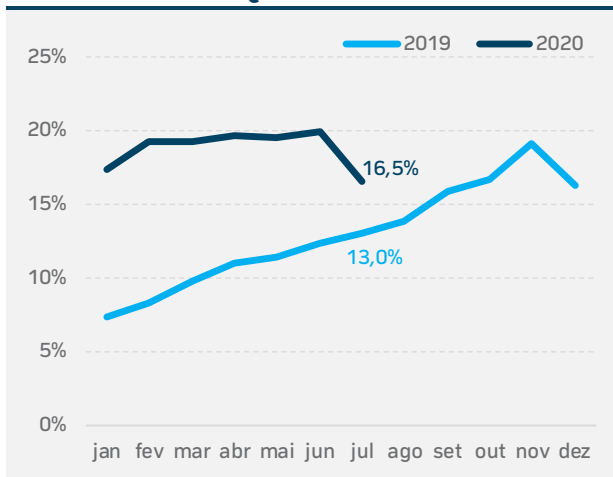
VENDAS (R\$ MM)



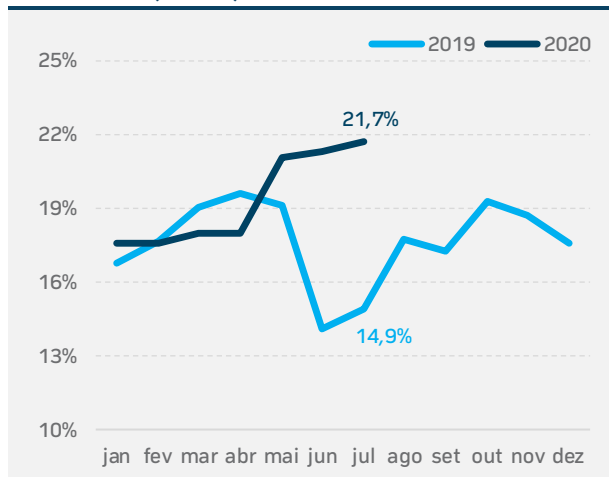
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Após o período de portas fechadas entre os dias de 23 de março e 15 de maio, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o I Fashion Outlet Novo Hamburgo teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 23 de junho e 06 de agosto. A inadimplência no mês ficou em 9,4%, impactada pela reversão de descontos que haviam sido condicionados a adimplência de encargos condominiais para lojistas que ficaram inadimplentes no período. No mais, neste mês, foi alterado a forma de reporte de resultados, adequando ao padrão de fluxo de caixa das outras propriedades do Fundo. O histórico ajustado poderá ser encontrado na Planilha de Fundamentos disponível no site da administradora.

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

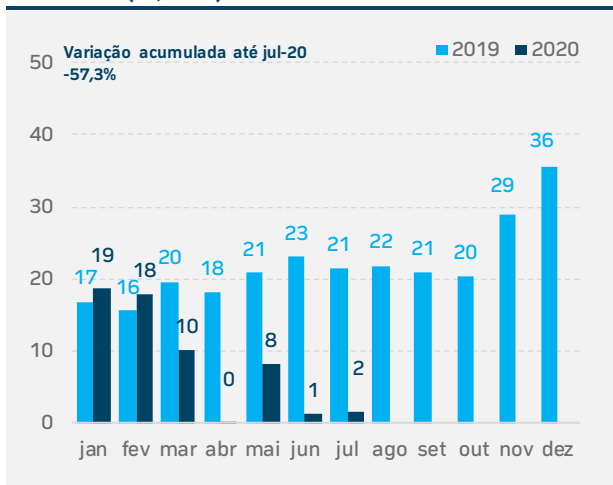
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



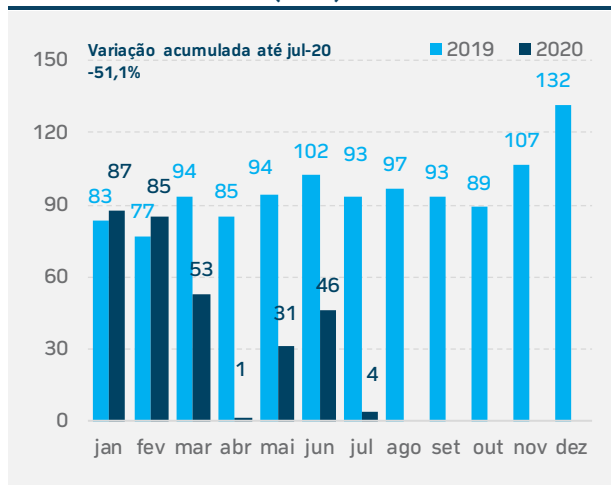
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-19/18	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	235.024	-64%	2.439.687	-46%
Aluguel complementar	181.932	-49%	1.436.502	-29%
Aluguel quiosques/stands	456	-99%	173.838	-39%
Outras receitas	6.857	-84%	101.409	-55%
Receitas totais	424.269	-62%	4.151.436	-41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(16.192)	-73%	(330.725)	-11%
Outras despesas	(97.722)	-2%	(423.899)	-33%
Despesas totais	(113.914)	-29%	(754.624)	-25%
Resultado operacional (NOI)	310.355	-68%	3.396.812	-44%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	310.355	-68%	3.396.812	-44%
Benfeitorias	-	-100%	(18.879)	-97%
Resultado não operacional	(79.917)	62%	(403.020)	1%
Fluxo de caixa total	230.438	-51%	2.974.914	-39%

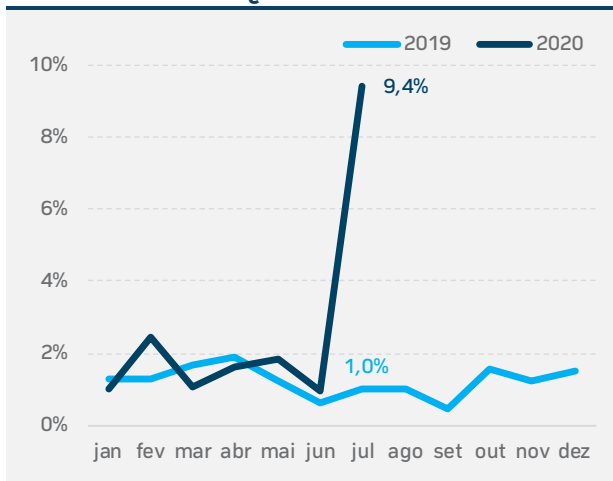
VENDAS (R\$ MM)



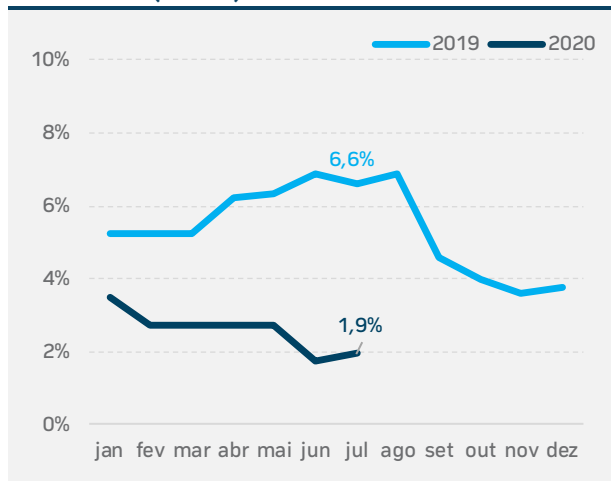
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



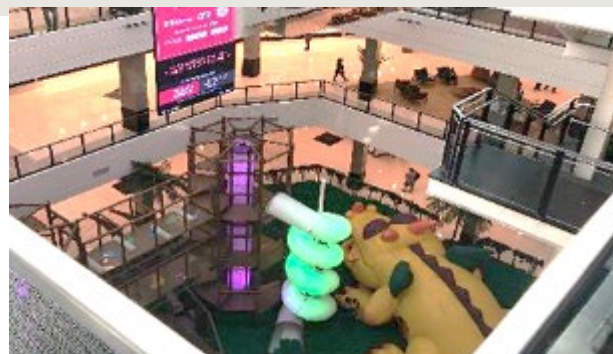
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

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

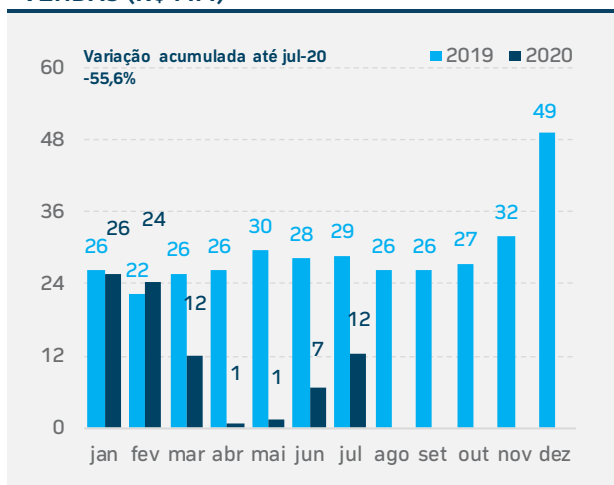
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



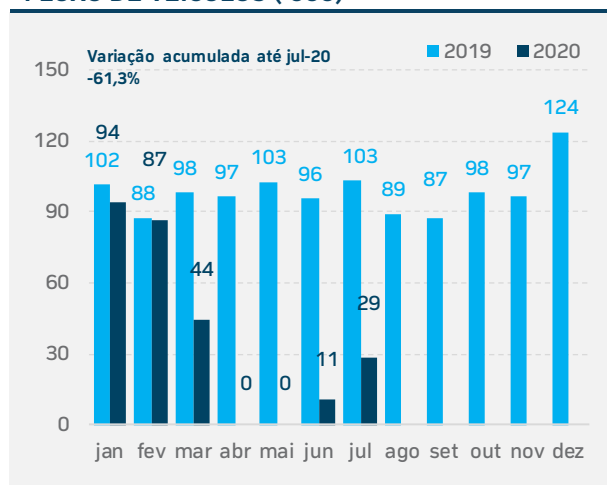
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	183.029	-84%	4.970.002	-47%
Aluguel complementar	65.368	-84%	975.569	-49%
Aluguel quiosques/stands	31.666	-91%	895.622	-61%
Outras receitas	528	-100%	182.927	-73%
Receitas totais	280.592	-86%	7.024.121	-51%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(352.149)	79%	(890.462)	-19%
Outras despesas	(53.955)	-83%	(1.021.494)	-32%
Despesas totais	(406.103)	-20%	(1.911.956)	-27%
Resultado operacional (NOI)	(125.512)	-108%	5.112.165	-56%
Resultado estacionamento	34.571	-95%	2.204.477	-50%
NOI + estacionamento	(90.940)	-104%	7.316.642	-54%
Benfeitorias	(115.108)	-65%	(212.359)	-77%
Resultado não operacional	(162)	-100%	(95.926)	-75%
Fluxo de caixa total	(206.211)	-111%	7.008.356	-52%

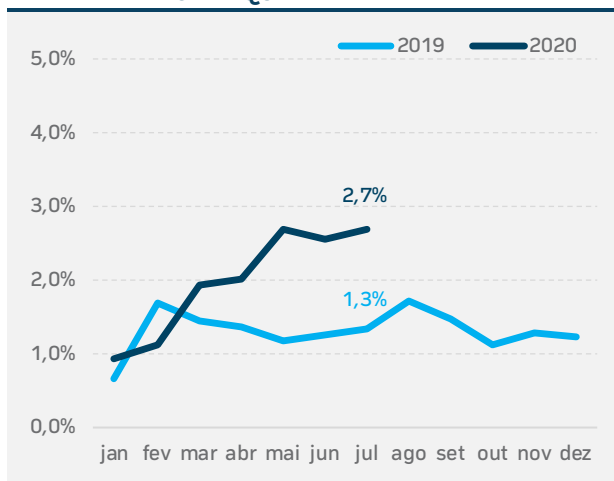
VENDAS (R\$ MM)



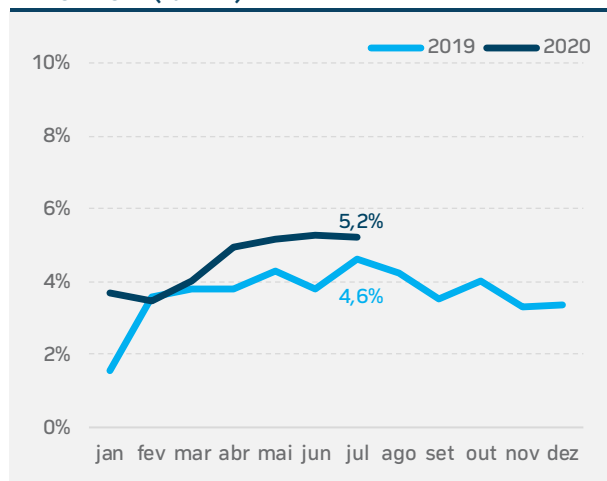
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

O Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 643 mil, uma queda de 57% em relação a julho de 2019 em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	24,0 mil m ²	133	2000	HBR Realty

Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit

Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP

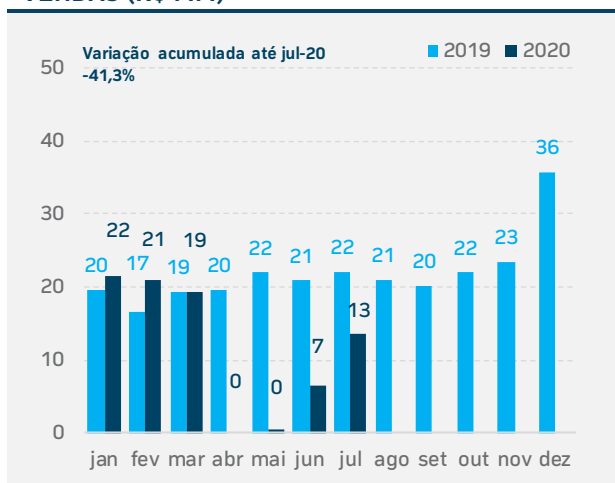
www.suzanoshopping.com.br



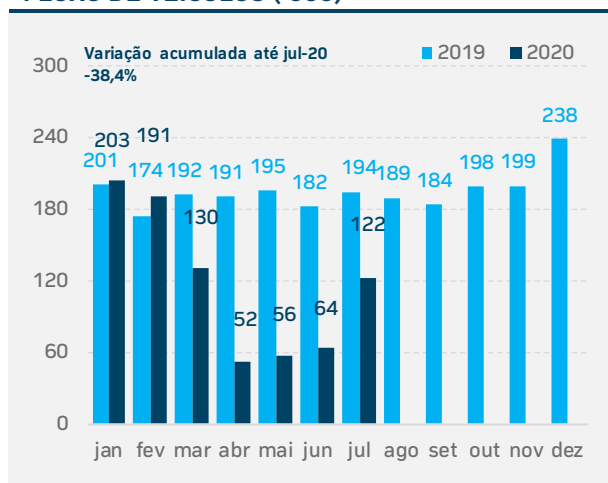
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jul-20	Variação jul-20/19	Acumulado jan/jul-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	375.266	-61%	5.022.668	-30%
Aluguel complementar	1.900	-96%	466.383	-12%
Aluguel quiosques/stands	70.314	-75%	1.107.642	-41%
Outras receitas	245.231	279%	564.199	34%
Receitas totais	692.711	-48%	7.160.891	-28%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(139.958)	-	(379.579)	-
Outras despesas	(41.840)	-66%	(565.238)	-6%
Despesas totais	(181.798)	46%	(944.817)	56%
Resultado operacional (NOI)	510.913	-58%	6.216.075	-34%
Resultado estacionamento	131.792	-52%	1.089.773	-49%
NOI + estacionamento	642.705	-57%	7.305.847	-36%
Benfeitorias	(51.357)	-	(215.880)	-382%
Resultado não operacional	-	-100%	-	-100%
Fluxo de caixa total	591.348	-58%	7.089.968	-38%

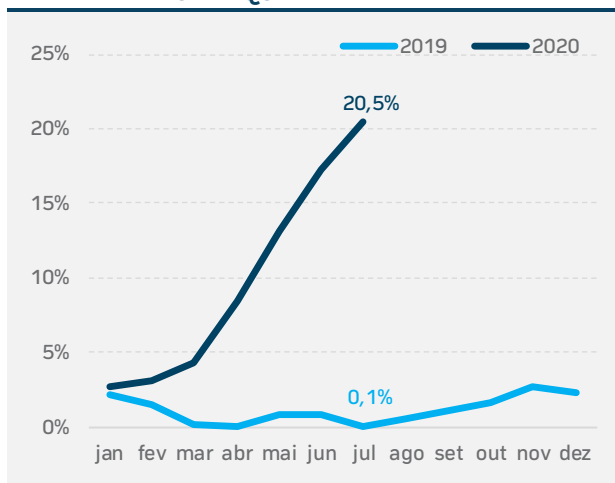
VENDAS (R\$ MM)



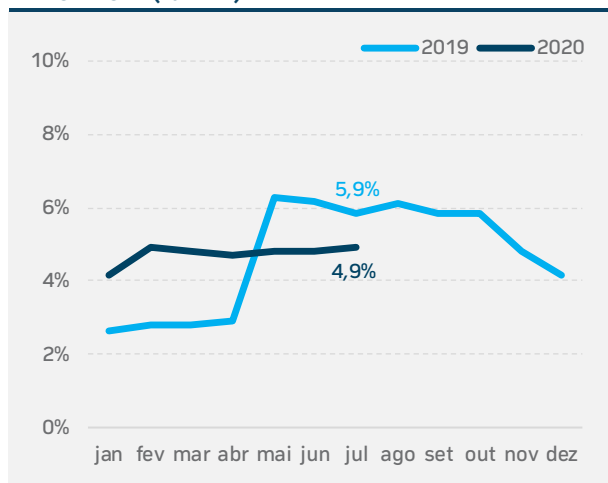
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

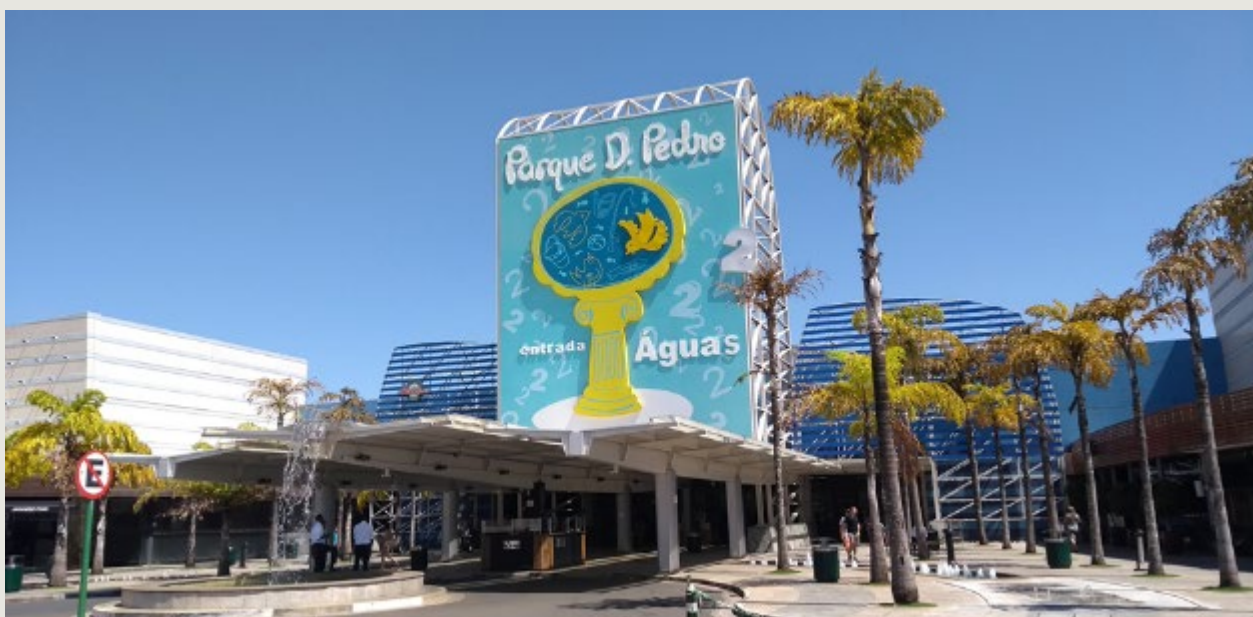


SHOPPING PARQUE D. PEDRO (10% da carteira via cotas do FII HPDP11)

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

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,1%	127,0 mil m ²	390	2002	Aliansce Sonae

Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP www.parquedpedro.com.br



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

O Fundo encerrou o mês de agosto 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, recentemente tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,1%	57,2 mil m ²	239	1993	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor				
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ			www.viaparqueshopping.com.br	



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (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 18,2%	ABL Total 29,8 mil m ²	Operações 139	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga e Mania de Churrasco.				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoca.com.br	



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

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional.

Em 01 de setembro, a administradora do fundo ABCP11 comunicou, por meio de Fato Relevante ([link](#)), ter recebido Auto de Infração da Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Esta lei, prevê que um fundo imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do fundo.

Ainda, diante do não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, a RFB entende ter havido falta de recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e ausência de declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e de ECD (escrituração contábil digital) dos períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018. O montante total (imposto, juros de mora e multa proporcional) do Auto de Infração é de R\$ 158.915.103,88, equivalente a 15,3% do patrimônio líquido do fundo ABCP11 com base no mês de julho de 2020.

No mesmo fato relevante, a administradora do fundo ABCP11 afirmou ter convicção de que o fundo não se enquadra ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 e que, por consequência, não deve alterar sua forma de tributação. Nesse contexto, a mesma indicou que tomará todas as medidas cabíveis, seja na esfera administrativa ou judicial, para defesa desse posicionamento, o qual entende estar inteiramente alinhado aos interesses do fundo e de seus cotistas.

A Hedge ressalta, que no fechamento de agosto de 2020 o Fundo detinha 771.249 cotas, o equivalente a 6,3% do fundo ABCP11, e que está em constante interação com o administrador do fundo, a quem compete tomar as medidas administrativas e, a depender do desdobramento, jurídicas para resguardo dos direitos do fundo, e acompanha o andamento dos procedimentos adotados pelo administrador. Quaisquer eventuais impactos deverão ser comunicados de maneira uniforme ao mercado pelo fundo ABCP e, por sua vez, o fundo HGBS, sempre que pertinente ou necessário, divulgará informações por meio dos relatórios gerenciais, comunicados ou fatos relevantes do Fundo aos cotistas e ao mercado como um todo.

Participação 6,2%	ABL Total 69,5 mil m²	Operações 284	Inauguração 1997	Operador CCP
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP www.grandplazashopping.com.br/				



SHOPPING JARDIM SUL (2% da carteira via cotas do FII JRDM11)

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

Participação 10,0%	ABL Total 28,6 mil m ²	Operações 174	Inauguração 1990	Operador 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. Durante o mês agosto o Fundo aumentou a posição no ativo em 3.559 cotas, sendo 3.339 integralizadas durante a 5ª emissão de cotas do fundo. Ao final de agosto, o Fundo detinha 55,6% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
19,4%	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

hedgeinvest.com.br