

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

DEZEMBRO DE 2021

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 214,32****COTA DE MERCADO****R\$ 191,91****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,9 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.452****ABL PRÓPRIA*****179,5 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/12/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Chegamos ao fim de 2021, e o sentimento que temos ao olhar para trás e tentar fazer um balanço desse ano que se encerra acaba sendo um misto de alívio, preocupação e esperança. Para tentar traduzir melhor essa percepção, talvez a melhor palavra seja transição. Para nós, 2021 foi um ano de transição.

Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados desde o início da pandemia em 2020 e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como, inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. Na verdade, as últimas semanas do ano nos mostraram que ainda não temos domínio sobre a COVID-19. A alta transmissibilidade da variante Ômicron assustou o mundo todo e levou as estatísticas de número de infectados ao seu ponto mais alto desde o começo da pandemia, mas pudemos verificar a grande eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes. Nesse quadro, o sucesso das campanhas de vacinação, com o aumento da imunização da população, nos levou a enfrentar esse novo surto da doença sem a necessidade de fechamento da economia em vários países, inclusive o Brasil, minimizando o impacto econômico da pandemia. Temos esperança de que uma maior atenção dos países mais desenvolvidos com relação ao fornecimento de vacinas para os países mais pobres e o surgimento de medicações que ajudem a prevenir a contaminação pelo vírus possam contribuir para a transição de uma pandemia para uma endemia, onde irá existir a convivência com a doença sem maiores impactos sociais ou econômicos.

O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, o que permitiria o começo de uma normalização da política monetária, com um aumento gradual dos juros e a retomada das reformas com a aprovação pela Câmara da Reforma Tributária e o início da discussão da Reforma Administrativa, além de uma agenda de privatizações e concessões que incluía ativos marcantes como o Porto de Santos e grandes empresas como a Eletrobras. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, com o IBOVESPA alcançando os 131.000 em junho, com ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX segurando o patamar de 2850/2900, mantendo, portanto, os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. Outra prova das expectativas positivas que se criaram foi o comportamento do câmbio, onde vimos o real se valorizar e sua cotação contra o dólar vir abaixo dos R\$ 4,90/US\$, e as previsões de aumento do PIB, que chegaram a mais de 5,50% para 2021.

A partir do segundo semestre, entretanto, o quadro virou totalmente, com o aumento da inflação, devido tanto a fatores externos como secas e geadas, que afetaram o custo da energia e o preço das commodities, como também a fatores internos como a taxa de câmbio e globais como o aumento dos combustíveis, que nos mostraram que o BACEN foi um pouco tímido na sua reação e consequente enfrentamento da inflação e trouxe uma percepção para o mercado de que a autoridade monetária havia ficado “atrás da curva” e, a partir desse momento, tivemos um expressivo aumento de juros que levou ao término de 2021 a uma taxa SELIC de 9,25% e um discurso do Banco Central de que na próxima reunião do COPOM teremos mais uma aumento de 1,50%, indicando que o fim do ciclo de aperto monetário pode nos levar a uma taxa de 11,50% na mediana das expectativas do mercado medida pela pesquisa FOCUS. No campo político, houve um acirramento do enfrentamento entre os Poderes Constituídos da República, especialmente entre o Supremo Tribunal Federal e o Executivo, causando uma crise política que teve seu ponto mais agudo no dia 07/09, data em que comemoramos a independência do Brasil, no que talvez tenha sido a pior crise institucional que o país enfrentou desde a redemocratização. Também no Congresso houve uma certa discordância entre Câmara e Senado em diversos aspectos, o que dificultou o seguimento das reformas, culminando com o adiamento da aprovação pelo Senado da Reforma Tributária. A agenda do Legislativo fez a transição de reformas e privatizações para substituição de Bolsa Família para Auxílio Brasil e discussão da PEC dos Precatórios, aumento do Fundo Eleitoral e aumento salarial de certos segmentos do funcionalismo público, todas questões que passam pelo Orçamento e impactam o teto de gastos do Governo Federal. Como pano de fundo dessas movimentações, não temos dúvida que estão as eleições de 2022. Na medida em que as candidaturas foram se definindo e houve a constatação da dificuldade que existe para o surgimento de uma candidatura de terceira via, fora do eixo Bolsonaro/Lula, com as pesquisas indicando o favoritismo do petista, os holofotes se voltaram para o forte cunho populista que tanto Bolsonaro como Lula carregam em suas convicções e o risco que isso

pode representar, no campo fiscal, para a economia brasileira, tendo como consequência, ao final do ano, uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar.

Dessa forma terminamos o ano com o seguinte quadro:

	Var. % Dez	Var. % 2021
IFIX	8,78%	-2,28%
IBOV	2,85%	-11,93%
IMOB	6,43%	-31,14%
IMA-B	0,22%	-1,26%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,77%	4,40%

Fonte: Economatica. Dados atualizados até 31/12/2021.

Falando agora das nossas expectativas para 2022, acreditamos que a inflação deve se acomodar, tanto pela diluição do impacto dos choques climáticos, como também pela forte retração que uma política monetária extremamente contracionista vai produzir. As previsões dos analistas de mercado para o PIB já indicam uma possível queda, e o indicador deve ficar ao redor de zero. Temos uma diminuição do desemprego, houve inclusive recuperação de empregos em 2021, mas o nível atual, 12,9%, ainda é muito alto, e sem crescimento provavelmente veremos esse quadro de recuperação desacelerar ou estagnar. Nesse quadro não teremos inflação de demanda e, portanto, como indica a própria pesquisa FOCUS nesse começo de ano, a previsão de inflação para 2022 está na casa dos 5,00%. Caso esse quadro de baixo crescimento no emprego e inflação voltando para perto da meta se confirme, o Banco Central vai ter que rever o nível de juro que marcará o encerramento desse ciclo de aperto monetário que está promovendo, talvez para algo ao redor de 10,50/11,00%, e provavelmente pensar em reduzir juros no final do ano ou no começo de 2023. Esse quadro nos traz alívio e nos faz pensar que assistiremos em 2022 a uma recuperação de mercado tanto para as ações como para os fundos imobiliários.

Mas o que nos traz preocupação, sem qualquer dúvida, é o quadro da disputa eleitoral, com os candidatos que estão à frente das pesquisas se furtando a apresentar, de forma assertiva, quais são seus projetos e planos para o futuro do Brasil, ou mesmo quem serão os quadros profissionais que formarão suas equipes nas questões econômicas e sociais. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento que vai nos permitir melhorar as condições das populações mais carentes.

Enfim, temos esperança que, em 2022, terminaremos essa transição e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

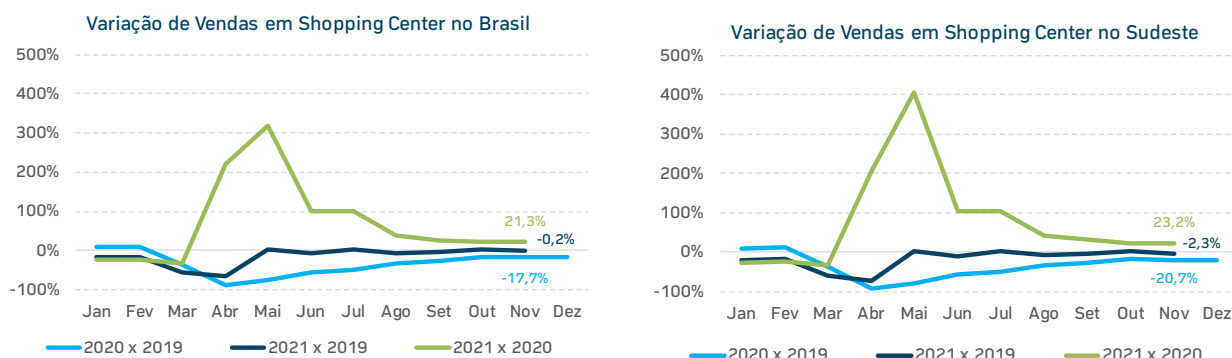
Mercado de Shopping Centers

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

Em novembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 21,3% em relação a novembro de 2020. Quando comparamos as vendas de novembro de 2021 versus novembro de 2019, observamos uma queda, em termos nominais, de 0,2% neste indicador.

Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste (que representa 91% da carteira no fechamento de dezembro de 2021), destacamos também os indicadores para esta região: em novembro, as vendas dos shoppings avançaram 23,2% em relação a novembro de 2020. Em relação a novembro de 2019, observamos uma variação negativa de 2,3%.

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



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

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país. Houve uma melhora de 0,2 p.p. em relação ao mês anterior para o indicador nacional.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Nov/21	5,9%	7,1%	6,6%	5,3%	8,9%
Out/21	6,1%	8,3%	3,7%	4,8%	15,6%

Fonte: Abrasce

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

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

No âmbito do processo judicial do caso ABCP, foi recentemente proferida decisão do juízo da vara empresarial declinando de sua competência para julgamento da demanda, sendo que, em janeiro de 2021, a vara cível também havia declinado de sua competência.

Verificamos que, em 6 de dezembro de 2021, o ABCP manifestou-se nos autos da ação requerendo a devida análise de tais conflitos de competência visando o correto julgamento do caso, não houve manifestação do juízo até o momento.

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

Reavaliação dos imóveis do Fundo

Em 30 de dezembro, foi comunicado ao mercado que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pelas empresas CBRE e Cushman & Wakefield, resultando em valor 0,04% superior ao valor contábil daquela data de referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de 0,03% no valor da cota patrimonial da cota do Fundo naquela data.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,10 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de janeiro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2021. Cabe destacar que, por questões operacionais, o equivalente a aproximadamente R\$ 0,18 / cota do resultado do mês foi recebido apenas em janeiro. Desta forma, impactará positivamente o resultado de janeiro de 2022 do Fundo.

Ainda assim, o Fundo encerrou o segundo semestre de 2021 tendo anunciado um rendimento médio mensal de R\$ 0,88 / cota, o que corresponde a 95,9% do resultado gerado no período.

Este resultado foi 63% superior à média mensal distribuída ao longo do primeiro semestre de 2021, que foi impactado pelo fechamento dos shopping centers em março e abril deste ano.

Por fim, informamos que o Fundo encerrou o ano de 2021 com aproximadamente R\$ 0,83 / cota de resultado gerado e ainda não distribuído.

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

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

HGBS 11	dez-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	10.030.787	81.901.747	81.901.747
Imóveis	7.297.849	61.217.377	61.217.377
FIs Estratégicos - Rendimento	2.732.938	20.684.371	20.684.371
Outras Receitas	1.739.720	19.596.332	19.596.332
FIs Líquidos - Rendimento	1.489.320	17.384.711	17.384.711
CRI	193.192	1.895.504	1.895.504
LCI	-	454	454
Renda Fixa	57.209	315.664	315.664
Total de Despesas	(872.811)	(14.135.181)	(14.135.181)
Resultado Operacional	10.897.696	87.362.898	87.362.898
Lucro Operações	(216.141)	1.931.403	1.931.403
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	3.452.111	3.452.111
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(215.854)	(1.517.732)	(1.517.732)
IR Ganho FIs	(287)	(2.976)	(2.976)
Resultado HGBS 11	10.681.555	89.294.301	89.294.301
Rendimento HGBS 11	11.000.000	85.500.000	85.500.000
Resultado Médio / Cota	1,07	0,74	0,74
Rendimento Médio / Cota	1,10	0,71	0,71

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

Fonte: Hedge / Itaú

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

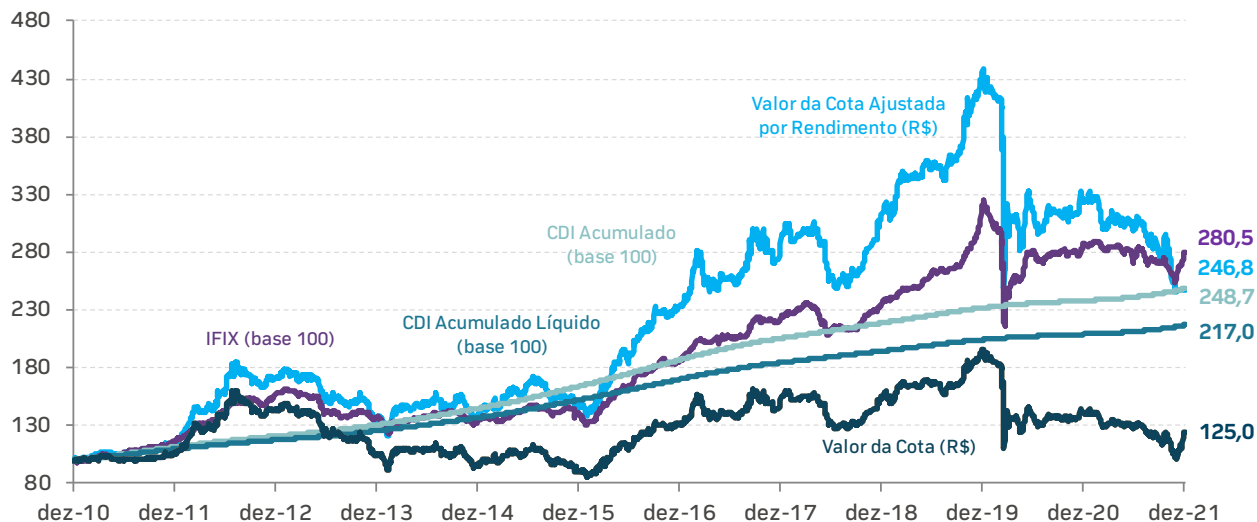
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	dez/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	158,89	216,13	216,13	100,00
Renda Acumulada	0,66%	3,75%	3,75%	206,55%
Ganho de Capital Líquido	16,63%	-11,21%	-11,21%	73,53%
TIR Líq. (Renda + Venda)	17,35%	-7,59%	-7,59%	790,87%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	477,09%	-7,62%	-7,62%	15,63%
% CDI Líquido	2675%	-	-	372%
Retorno Total Bruto	21,4%	-7,5%	-7,5%	298,5%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	N/A*
% IFIX	244%	-	-	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.

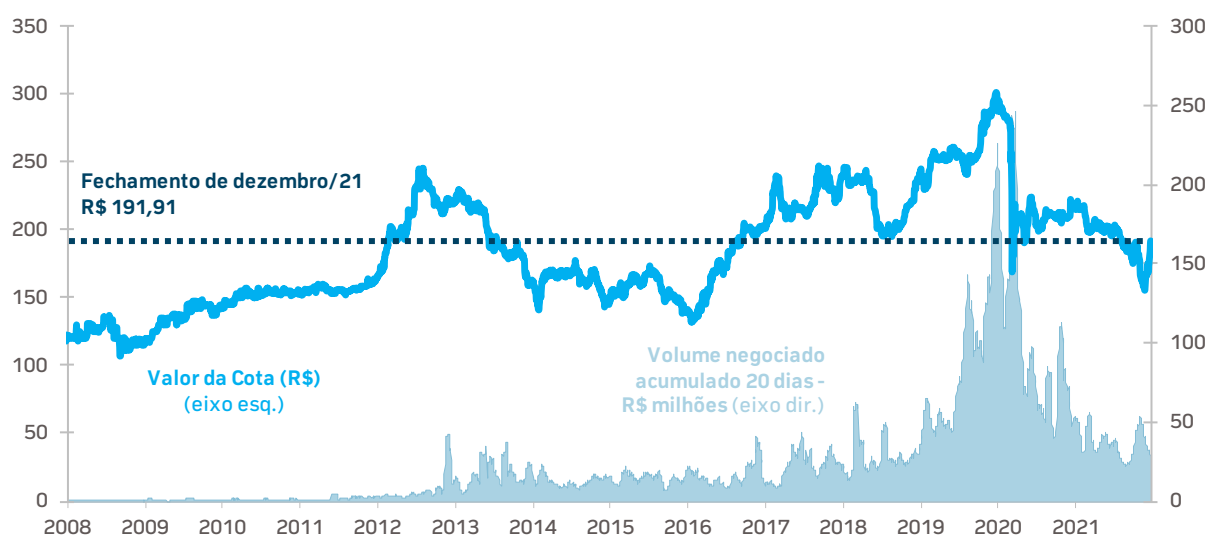


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 191,91**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,9 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 214,32**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 23,3% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 452 milhões.

Negociação B3	dez-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	30,3	452,3	452,3
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	23,3%	23,3%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

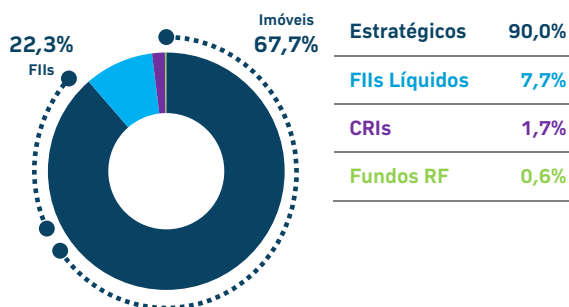
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

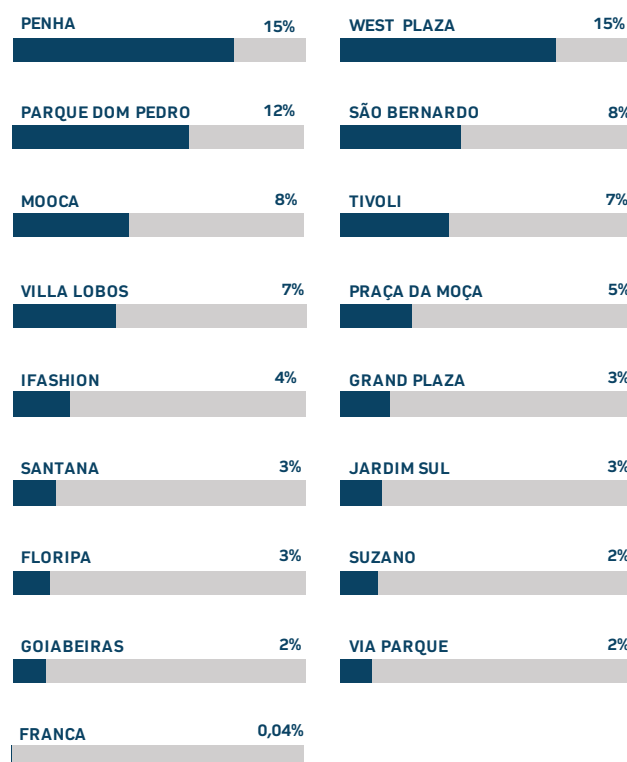
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

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

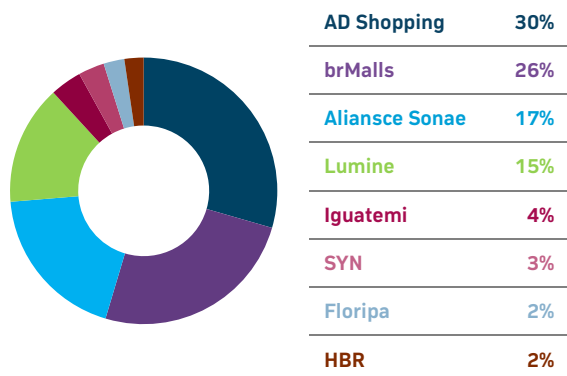
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos

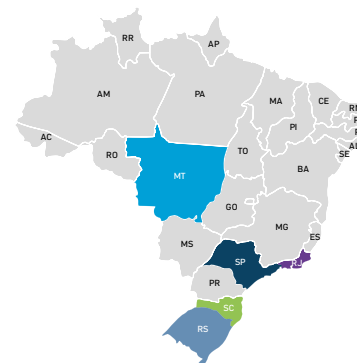


Diversificação por Operadores



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

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

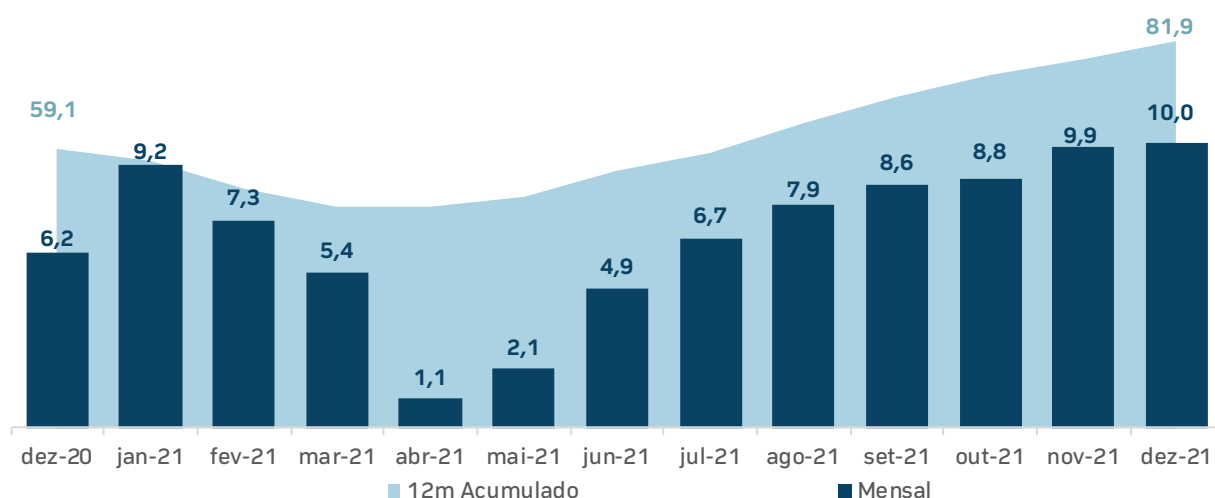


Fonte: Hedge / Itaú

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em dezembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 10,0 milhões, mantendo a sequência de melhora em relação ao mês anterior desde o impacto mais severo da segunda onda de fechamentos em abril de 2021. Adicionalmente, no mês, parte do resultado do Mooca Plaza Shopping foi retido para fazer frente a investimentos futuros. O impacto no resultado do HGBS de dezembro foi de aproximadamente R\$ 0,05 / cota ou R\$ 460 mil. Este valor deverá ser reconhecido 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

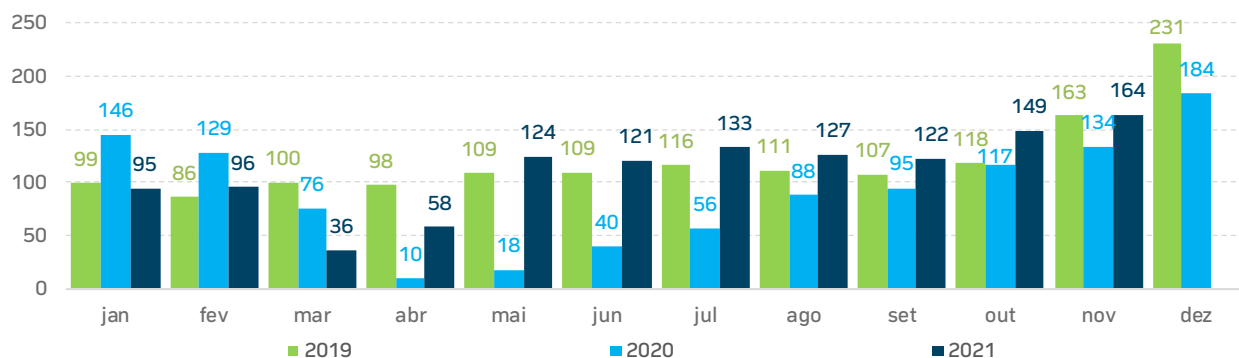
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

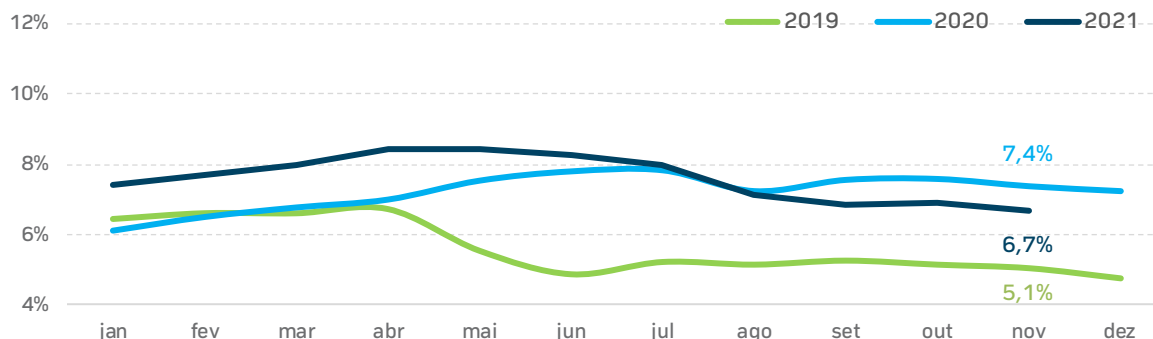
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 22% em relação a novembro de 2020. Em relação a novembro de 2019, este indicador apresentou crescimento de 1%. Ressaltamos que este resultado é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período. Para a análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância do Fundo encerrou o mês de novembro em 6,7% vs. 6,9% no mês anterior.

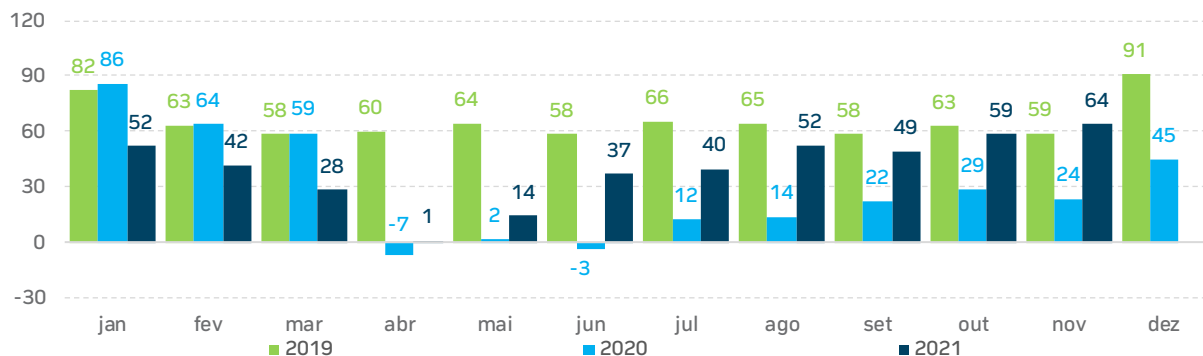
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo. Após a expansão inaugurada em 2004, e o retrofit finalizado em 2019, o empreendimento se consolidou como um importante centro de compras da região. No ano de 2021, até novembro, o shopping acumula resultado operacional 46% superior ao mesmo período do ano anterior e 31% abaixo do observado no mesmo período de 2019. Em relação a comercialização, no mês de novembro, tivemos uma absorção líquida de 230m², o que levou a vacância a 5,4%

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

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

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

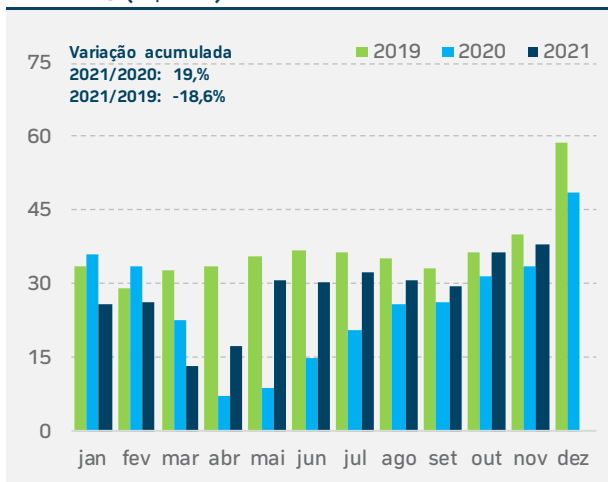
www.shoppingpenha.com.br



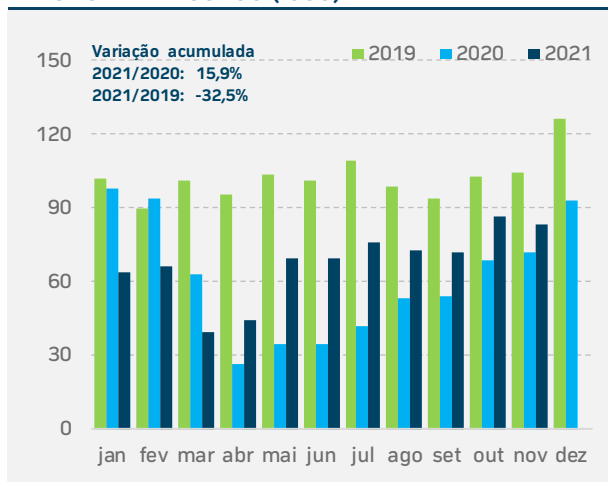
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Varição vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.929.164	1.020.806	89%	15.286.642	10.275.804	49%
Aluguel complementar	108.433	112.931	-4%	1.057.730	1.055.607	0%
Aluguel quiosques/stands	455.930	185.076	146%	3.025.991	1.795.192	69%
Outras receitas	71.847	200.875	-64%	562.556	544.865	3%
Receitas totais	2.565.374	1.519.687	69%	19.932.919	13.671.467	46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(177.235)	(189.691)	-7%	(2.548.811)	(1.768.599)	44%
Outras despesas	(158.586)	(81.326)	95%	(1.635.482)	(1.336.364)	22%
Despesas totais	(335.820)	(271.018)	24%	(4.184.293)	(3.104.963)	35%
Resultado operacional (NOI)	2.229.553	1.248.669	79%	15.748.625	10.566.504	49%
Resultado estacionamento	254.326	92.775	174%	1.509.409	1.259.732	20%
NOI + estacionamento	2.483.879	1.341.444	85%	17.258.035	11.826.236	46%
Benfeitorias	(103.115)	(394.606)	-74%	(3.028.110)	(2.424.152)	25%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.380.764	946.839	151%	14.229.925	9.402.084	51%

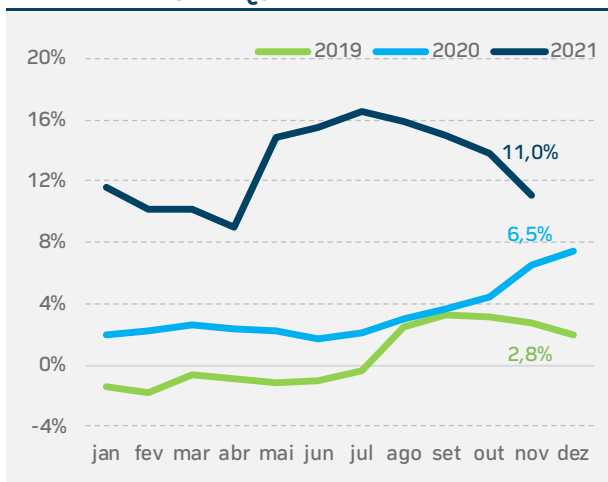
VENDAS (R\$ MM)



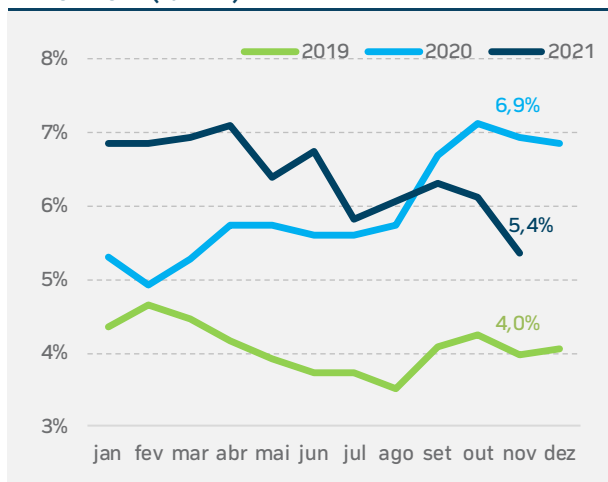
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Além de ser referência em compras com modernas lojas, o empreendimento comercial ganhou novo posicionamento e agora também oferece um refinado polo gastronômico, serviços diferenciados, lazer e o melhor do entretenimento. Pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor. A partir de 1º de novembro de 2021, a administração do shopping passou a ser realizada pela Lumine, uma das principais prestadoras de serviço de administração de shopping centers no Brasil.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

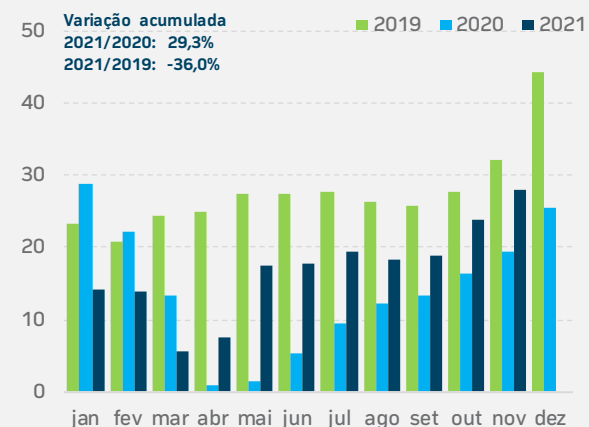
westplaza.com.br



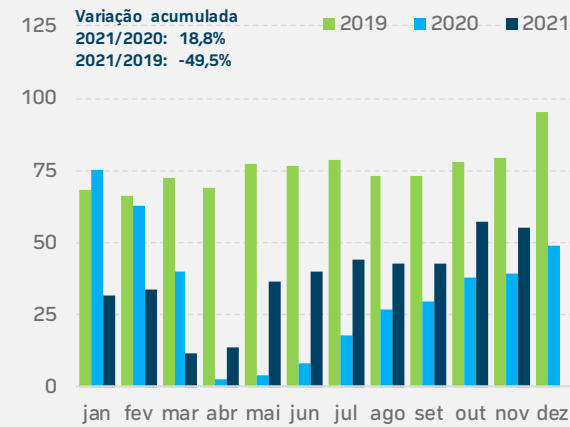
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	999.607	751.404	33%	10.116.660	7.491.682	35%
Aluguel complementar	168.603	79.640	112%	723.083	910.640	-21%
Aluguel quiosques/stands	427.006	271.635	57%	3.286.715	2.088.199	57%
Outras receitas	18.055	9.476	-	109.166	705.452	-85%
Receitas totais	1.613.271	1.112.156	45%	14.235.624	11.195.973	27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(762.369)	(3.060.912)	-75%	(9.281.043)	(6.918.084)	34%
Outras despesas	(195.496)	(211.217)	-7%	(1.847.132)	(3.444.073)	-46%
Despesas totais	(957.866)	(3.272.129)	-71%	(11.128.175)	(10.362.157)	7%
Resultado operacional (NOI)	655.405	(2.159.973)	-	3.107.449	833.816	273%
Resultado estacionamento	421.542	251.733	67%	2.532.852	2.155.392	18%
NOI + estacionamento	1.076.947	(1.908.241)	-	5.640.302	2.989.208	89%
Benfeitorias	(3.521)	(21.849)	-84%	(326.240)	(703.349)	-54%
Resultado não operacional	(1.664)	(8.824)	-81%	(135.875)	(260.701)	-48%
Fluxo de caixa total	1.071.763	(1.938.913)	-	5.178.187	2.025.158	156%

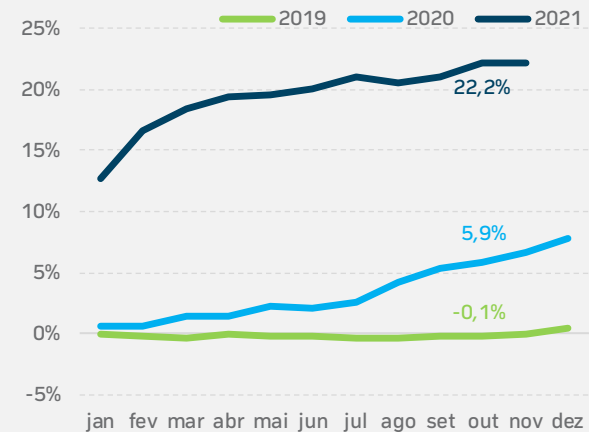
VENDAS (R\$ MM)



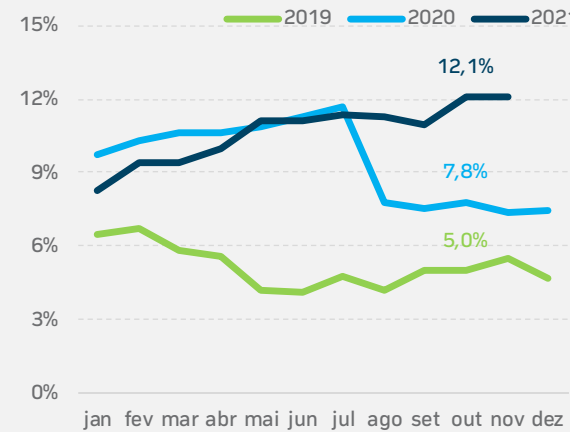
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Um dos principais empreendimentos comerciais da zona leste de São Paulo, o shopping vem consolidando sua dominância na região. Com o objetivo de cada vez mais melhorar a experiência do consumidor, tivemos recentemente a inauguração de uma praça de alimentação Pet Friendly, complementando o Pet Park ao ar livre presente no imóvel. Em novembro, o shopping apresentou NOI, incluindo estacionamento, 5% abaixo do observado em novembro de 2019. Em relação a comercialização, neste mês tivemos a entrada da Petz numa área de 700m², levando a vacância a um patamar inferior a 1% da ABL.

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

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

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

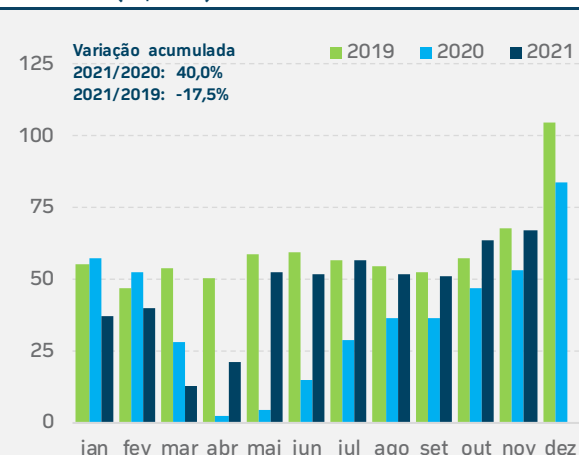
www.moocaplaza.com.br



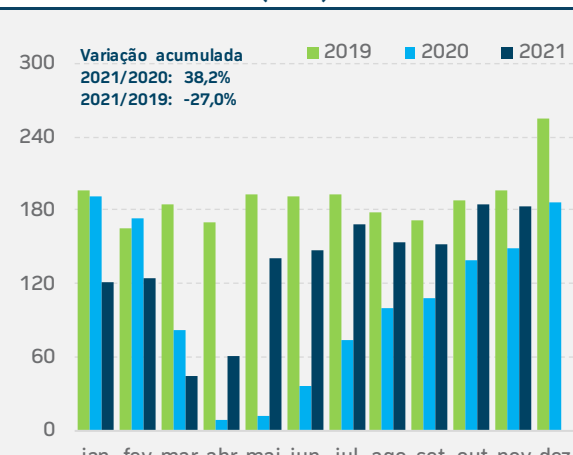
MOOCA PLAZA SHOPPING (9% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Varição vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	4.094.286	2.581.730	59%	31.788.341	20.043.606	59%
Aluguel complementar	174.207	68.169	156%	843.568	2.108.675	-60%
Aluguel quiosques/stands	465.598	437.078	7%	4.489.516	3.859.887	16%
Outras receitas	62.199	68.922	-10%	1.348.117	1.034.026	30%
Receitas totais	4.796.290	3.155.899	52%	38.469.542	27.046.194	42%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(187.990)	(18.205)	933%	(1.508.899)	(1.148.021)	31%
Outras despesas	(1.437.951)	(494.379)	191%	(12.915.937)	(5.593.011)	131%
Despesas totais	(1.625.941)	(512.584)	217%	(14.424.836)	(6.741.032)	114%
Resultado operacional (NOI)	3.170.349	2.643.315	20%	24.044.706	20.305.162	18%
Resultado estacionamento	1.221.861	856.481	43%	8.853.835	7.159.307	24%
NOI + estacionamento	4.392.209	3.499.796	25%	32.898.541	27.464.469	20%
Benfeitorias	(1.242.834)	(26.324)	4621%	(1.476.253)	(499.743)	195%
Resultado não operacional	(30.767)	4.614	-	85.130	112.291	-24%
Fluxo de caixa total	3.118.609	3.478.085	-10%	31.507.418	27.077.016	16%

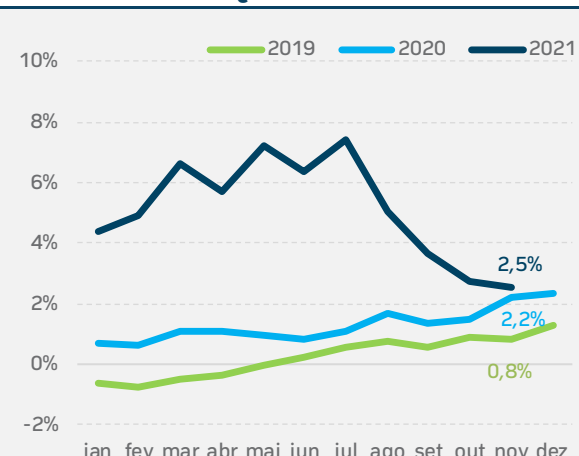
VENDAS (R\$ MM)



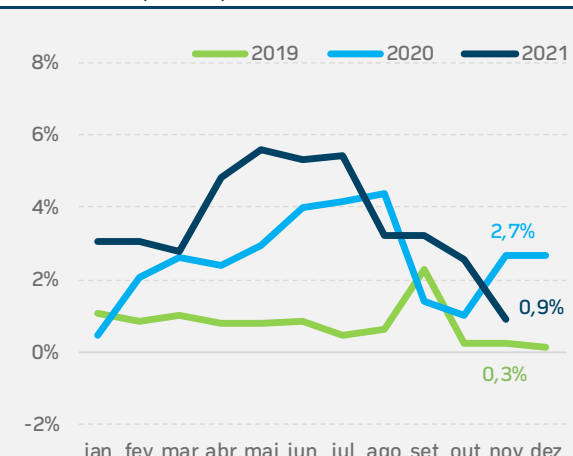
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

O São Bernardo Plaza Shopping foi construído para ser um ponto de referência em lazer, cultura, passeio e compras para a região. O empreendimento possui 105 mil metros quadrados de terreno, mais de 42 mil metros quadrados ABL e 2,4 mil vagas no estacionamento, sendo que aproximadamente 1,2 mil são cobertas. A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. Em novembro, o shopping apresentou NOI, incluindo estacionamento, 2,8% superior ao observado em novembro de 2019.

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

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

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

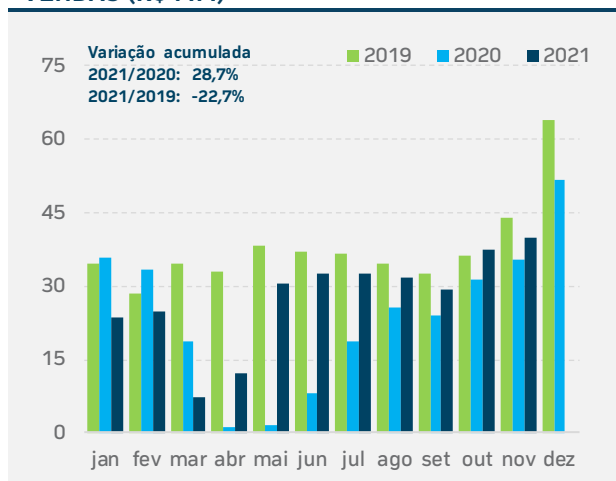
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



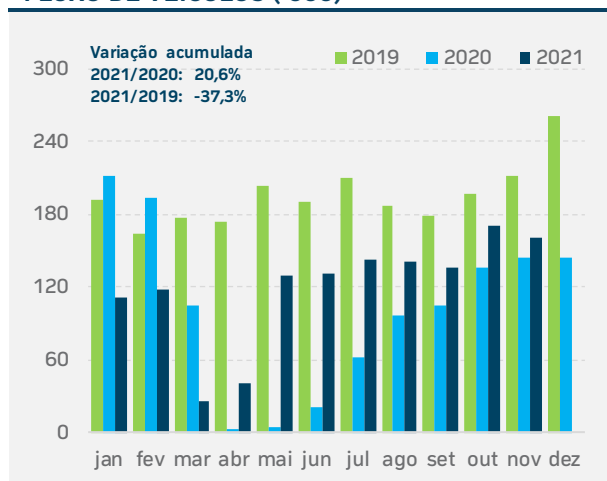
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Varição vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	2.006.735	1.193.531	68%	15.959.781	10.724.707	49%
Aluguel complementar	160.568	111.089	45%	1.229.378	1.036.385	19%
Aluguel quiosques/stands	157.389	174.777	-10%	1.891.792	2.365.154	-20%
Outras receitas	20.944	25.055	-16%	597.779	346.807	72%
Receitas totais	2.345.637	1.504.451	56%	19.678.729	14.473.053	36%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(85.827)	(774.488)	-89%	(3.291.788)	(2.831.721)	16%
Outras despesas	(267.917)	(241.135)	11%	(3.154.819)	(2.862.928)	10%
Despesas totais	(353.744)	(1.015.624)	-65%	(6.446.607)	(5.694.649)	13%
Resultado operacional (NOI)	1.991.892	488.827	307%	13.232.123	8.778.404	51%
Resultado estacionamento	769.868	511.759	50%	4.879.920	4.318.089	13%
NOI + estacionamento	2.761.761	1.000.586	176%	18.112.043	13.096.493	38%
Benfeitorias	(216.193)	-	-	(812.289)	(326.737)	149%
Resultado não operacional	5.492	57.775	-90%	140.231	196.814	-29%
Fluxo de caixa total	2.551.060	1.058.362	141%	17.439.985	12.966.570	34%

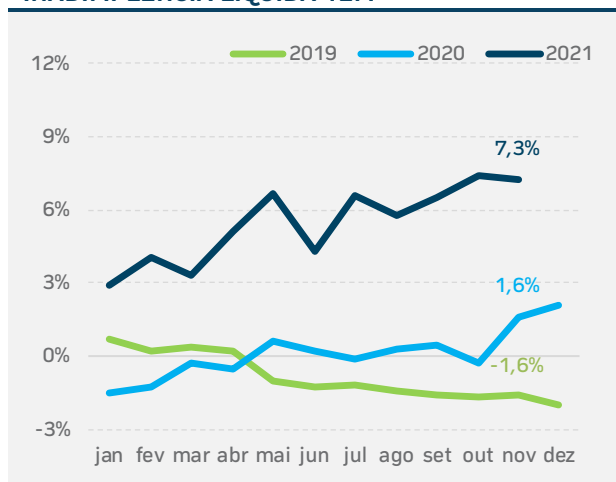
VENDAS (R\$ MM)



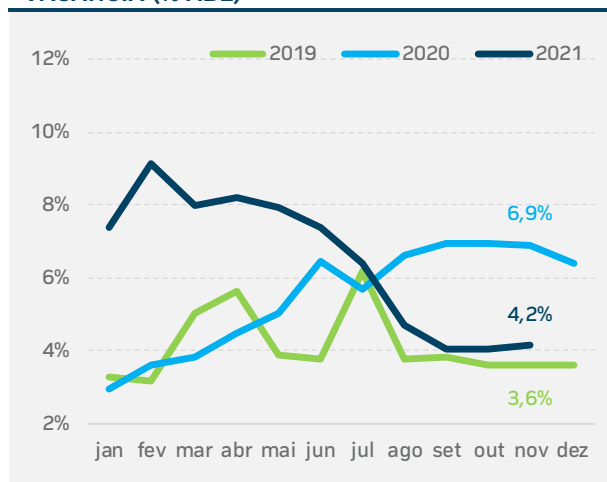
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

O Tivoli Shopping vem sendo destaque positivo no portfólio do Fundo desde 2019. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 tivemos duas importantes comercializações: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento. No mês, o shopping apresentou NOI + estacionamento, 28% acima do observado em novembro de 2019.

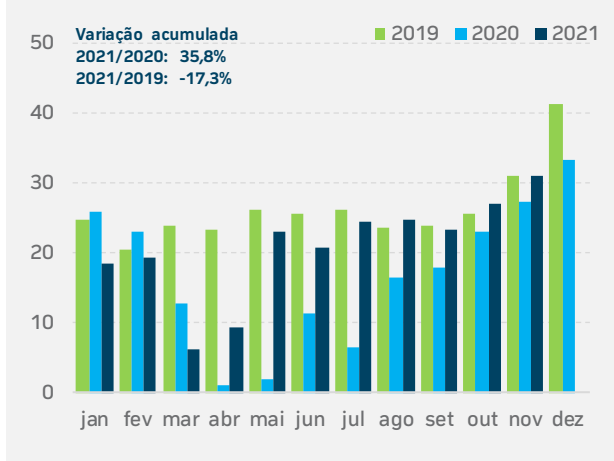
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	25,7 mil m ²	142	1998	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



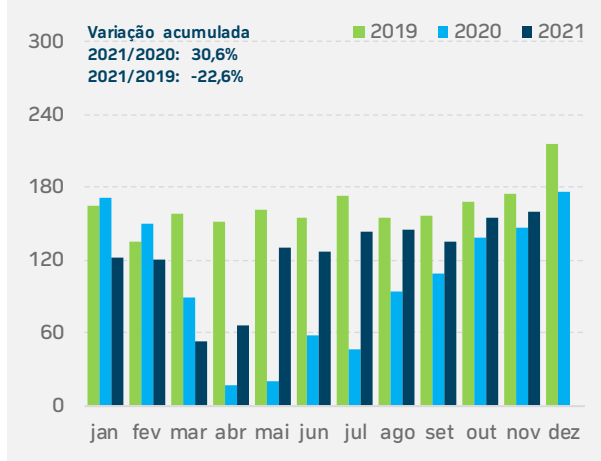
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.209.643	787.303	54%	9.596.154	5.284.049	82%
Aluguel complementar	107.546	110.559	-3%	975.571	1.297.756	-25%
Aluguel quiosques/stands	277.143	110.143	152%	1.569.751	919.306	71%
Outras receitas	11.161	45.576	-76%	75.984	195.209	-61%
Receitas totais	1.605.494	1.053.581	52%	12.217.459	7.696.320	59%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(57.616)	(71.539)	-19%	(834.240)	(780.973)	7%
Outras despesas	(161.618)	(116.157)	39%	(1.498.724)	(981.178)	53%
Despesas totais	(219.234)	(187.696)	17%	(2.332.964)	(1.762.151)	32%
Resultado operacional (NOI)	1.386.260	865.885	60%	9.884.495	5.934.170	67%
Resultado estacionamento	389.956	321.998	21%	3.459.629	2.202.728	57%
NOI + estacionamento	1.776.216	1.187.883	50%	13.344.124	8.136.898	64%
Benfeitorias	(162.424)	(16.337)	894%	(3.539.982)	(1.468.199)	141%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.613.792	1.171.546	38%	9.804.142	6.668.700	47%

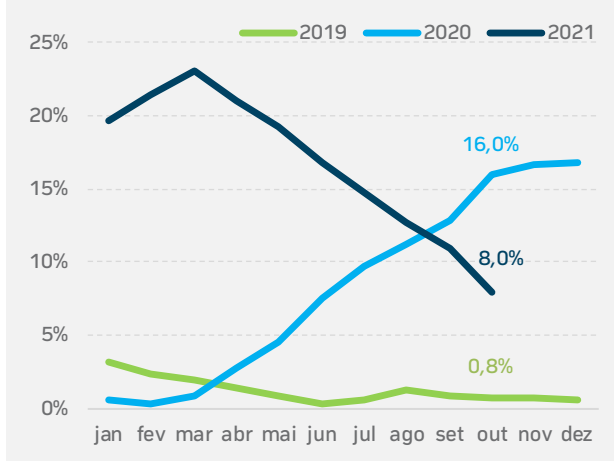
VENDAS (R\$ MM)



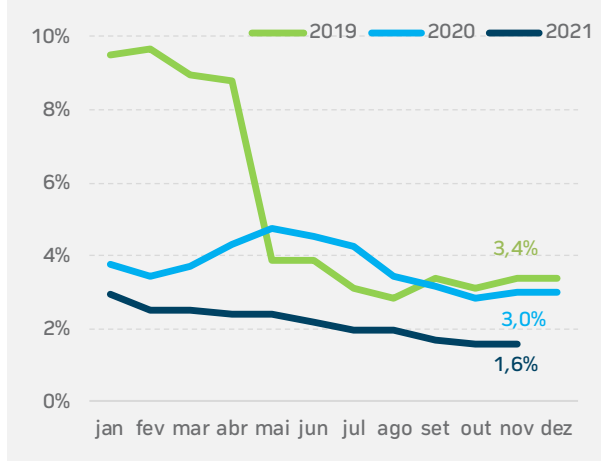
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping Villa Lobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento possui fácil acesso pela Marginal Pinheiros e oferece também um amplo e renovado estacionamento, dividido entre os três pavimentos subterrâneos e a área externa. No mês de novembro, o shopping apresentou NOI, incluindo estacionamento, 2% superior ao observado no mesmo mês de 2019. Por fim, a vacância do shopping apresentou ligeiro aumento no mês devido a saída da Villa Romana. Vale mencionar que esta área já está em vias de ser comercializada para uma das principais operações de vestuários do país.

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

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

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

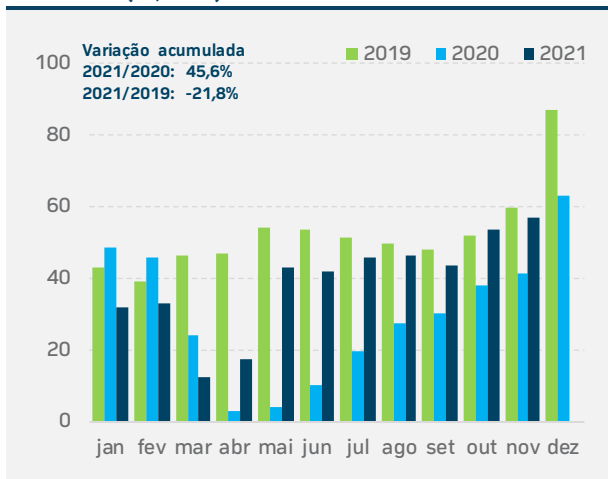
www.shoppingvillalobos.com.br/



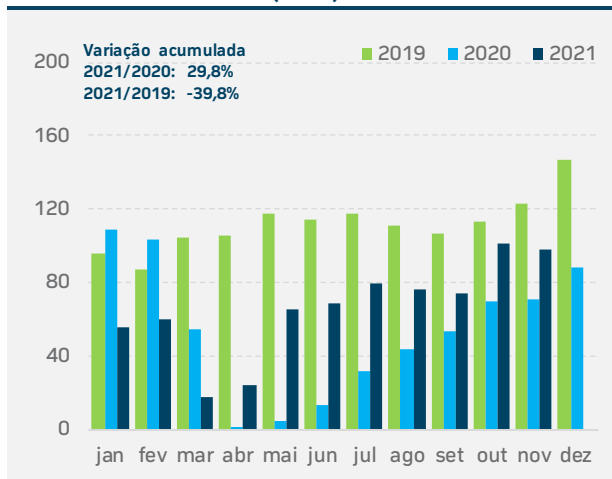
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Varição vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	3.477.966	1.918.016	81%	27.144.999	19.177.295	42%
Aluguel complementar	127.976	195.725	-35%	1.357.213	2.302.225	-41%
Aluguel quiosques/stands	400.809	392.636	2%	3.757.931	3.810.257	-1%
Outras receitas	43.836	17.584	149%	852.153	(4.063.938)	-
Receitas totais	4.050.587	2.523.961	60%	33.112.296	21.225.839	56%
Encargos de lojas vagas e contratuais	169.599	(315.574)	-	(5.182.009)	(4.851.509)	7%
Outras despesas	(649.844)	(190.531)	241%	(2.946.241)	(2.783.773)	6%
Despesas totais	(480.246)	(506.105)	-5%	(8.128.250)	(7.635.282)	6%
Resultado operacional (NOI)	3.570.341	2.017.856	77%	24.984.045	13.590.557	84%
Resultado estacionamento	1.434.690	458.177	213%	7.516.119	5.471.702	37%
NOI + estacionamento	5.005.031	2.476.033	102%	32.500.164	19.062.259	70%
Benfeitorias	(1.138.364)	(15.034)	7472%	(8.828.406)	(9.881.155)	-11%
Resultado não operacional	78.038	(45.794)	-	(476.444)	(46.422)	926%
Fluxo de caixa total	3.944.706	2.415.205	63%	23.195.314	9.134.682	154%

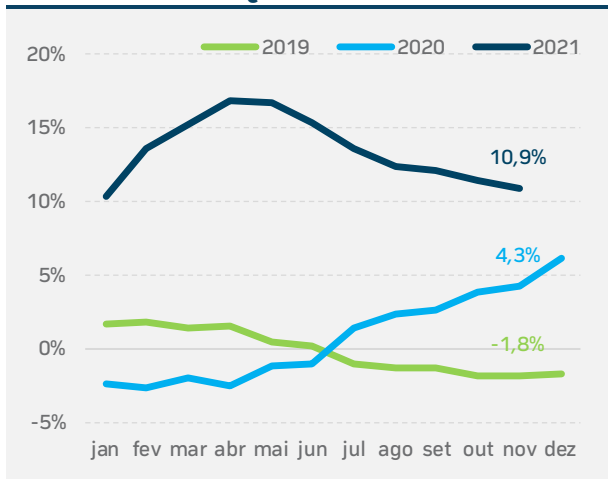
VENDAS (R\$ MM)



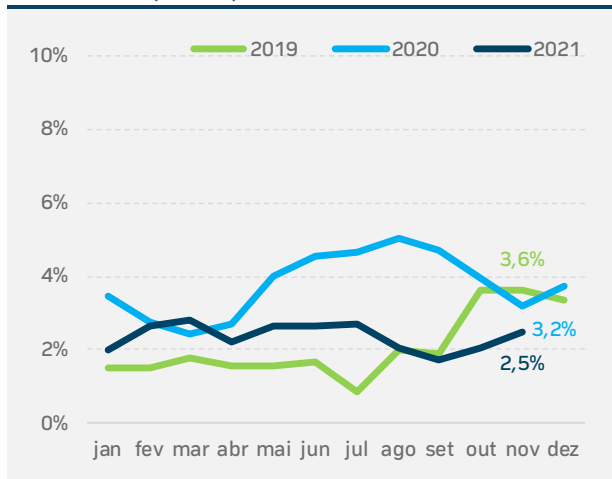
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até novembro 56% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Desta forma, vem sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo no ano. Por fim, a vacância do shopping encerrou o mês em 0,5% da ABL, o menor nível desde a inauguração do empreendimento.

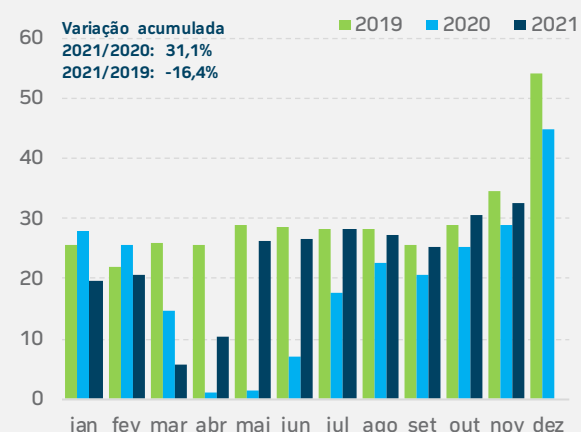
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
23,1%	29,8 mil m ²	139	2009	AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga e Mania de Churrasco.				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoça.com.br	



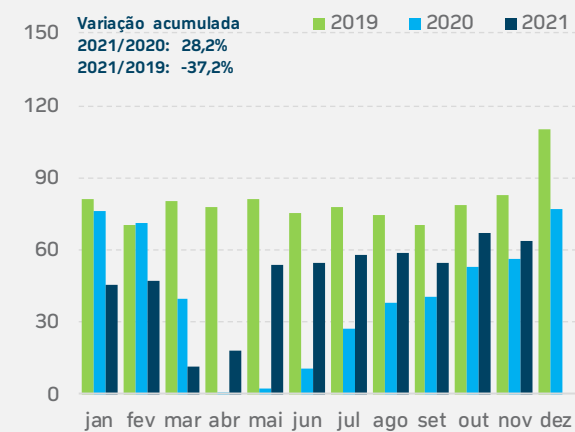
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.020.282	1.451.791	39%	16.740.016	11.138.067	50%
Aluguel complementar	90.312	61.681	46%	719.371	749.190	-4%
Aluguel quiosques/stands	438.869	249.559	76%	3.365.491	1.869.406	80%
Outras receitas	23.639	56.794	-58%	512.428	731.991	-30%
Receitas totais	2.573.102	1.819.825	41%	21.337.306	14.488.653	47%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(76.437)	(85.518)	-11%	(810.373)	(803.168)	1%
Outras despesas	(223.084)	(268.012)	-17%	(2.032.769)	(2.067.484)	-2%
Despesas totais	(299.521)	(353.530)	-15%	(2.843.142)	(2.870.652)	-1%
Resultado operacional (NOI)	2.273.581	1.466.295	55%	18.494.164	11.618.001	59%
Resultado estacionamento	263.364	206.230	28%	1.991.230	1.502.839	32%
NOI + estacionamento	2.536.945	1.672.525	52%	20.485.394	13.120.840	56%
Benfeitorias	-	-	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.536.945	1.672.525	52%	20.485.394	12.875.940	59%

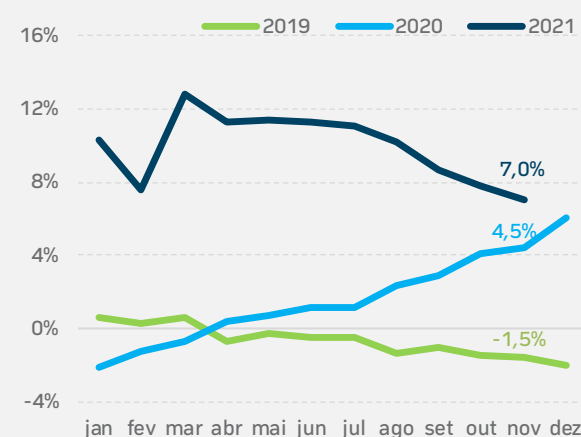
VENDAS (R\$ MM)



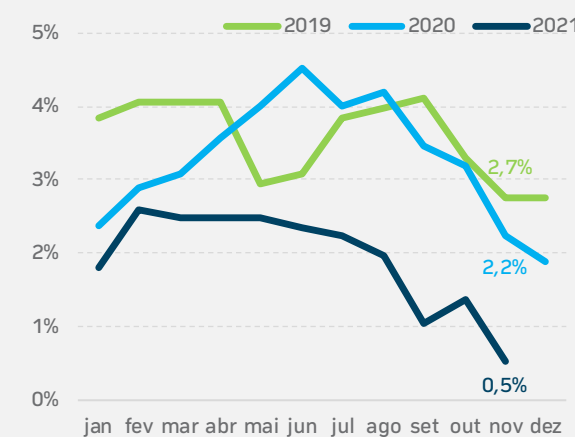
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. O Outlet vem sendo um dos principais destaques do portfólio em termos de performance, apresentando no acumulado do ano até novembro um resultado 68% superior ao observado no mesmo período do ano anterior e está em linha com apresentado no mesmo período de 2019.

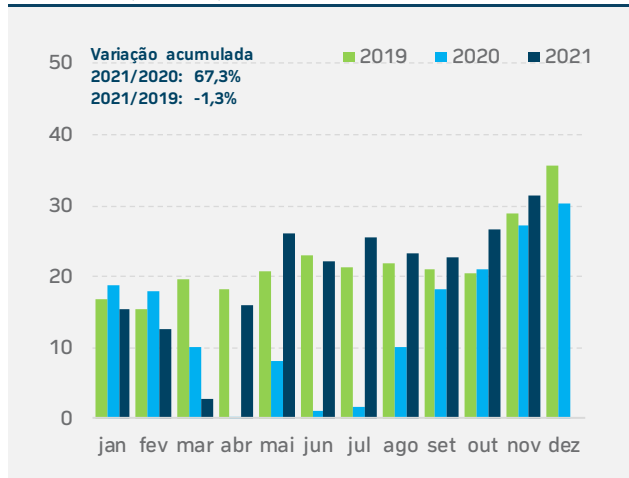
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



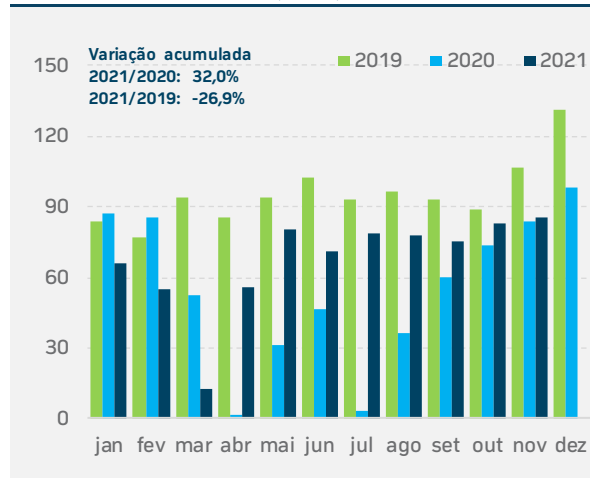
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	762.772	780.643	-2%	7.380.866	4.209.052	75%
Aluguel complementar	494.939	354.678	40%	3.256.528	2.245.291	45%
Aluguel quiosques/stands	133.160	22.689	487%	559.774	240.531	133%
Outras receitas	58.679	65.470	-10%	229.464	195.237	18%
Receitas totais	1.449.550	1.223.479	18%	11.426.632	6.890.111	66%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(15.951)	(63.051)	-75%	(824.034)	(592.251)	39%
Outras despesas	(135.701)	(70.377)	93%	(1.094.058)	(624.904)	75%
Despesas totais	(151.652)	(133.428)	14%	(1.918.092)	(1.217.155)	58%
Resultado operacional (NOI)	1.297.899	1.090.052	19%	9.508.540	5.672.956	68%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.297.899	1.090.052	19%	9.508.540	5.672.956	68%
Benfeitorias	-	-	-	-	(18.879)	-100%
Resultado não operacional	201.057	2.088	9529%	182.596	(646.727)	-
Fluxo de caixa total	1.498.955	1.092.140	37%	9.691.137	5.007.350	94%

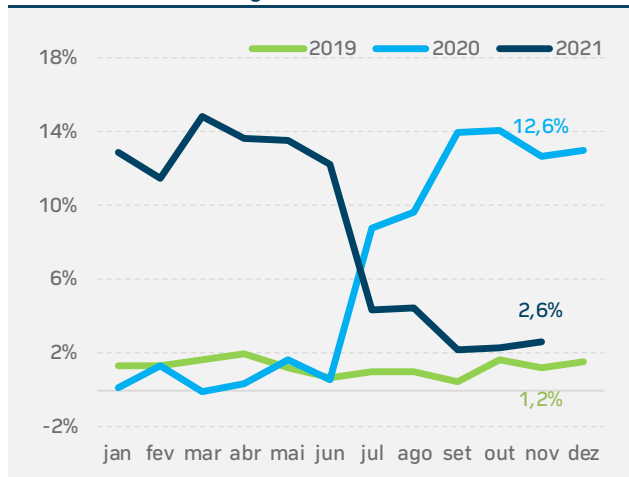
VENDAS (R\$ MM)



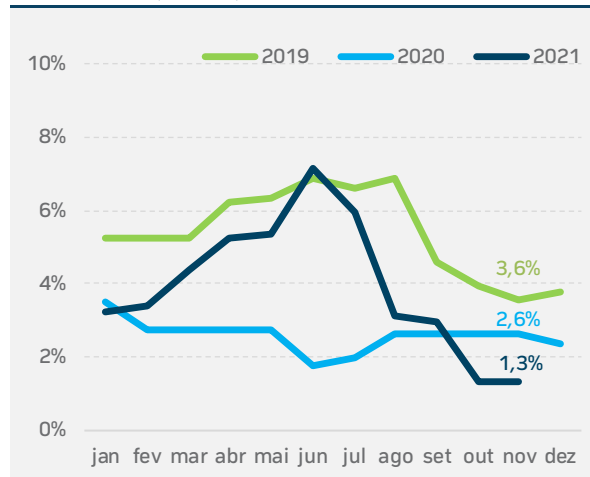
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



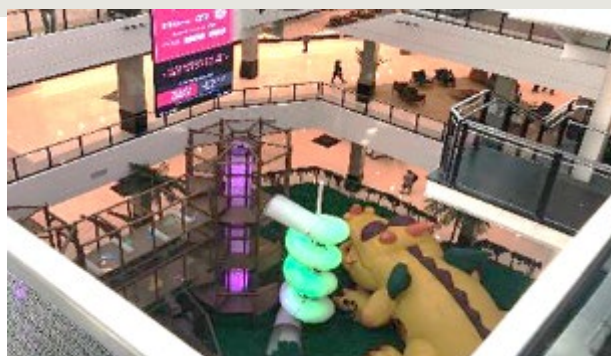
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até novembro 16% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Já em relação ao mesmo período de 2019, o resultado acumulado até outubro, apresenta queda de 50%

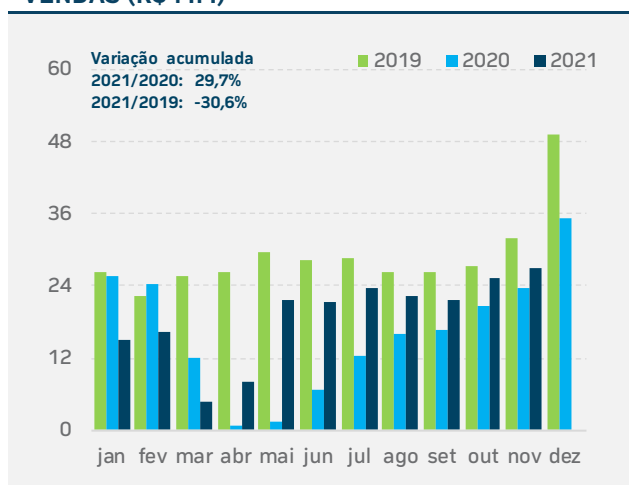
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



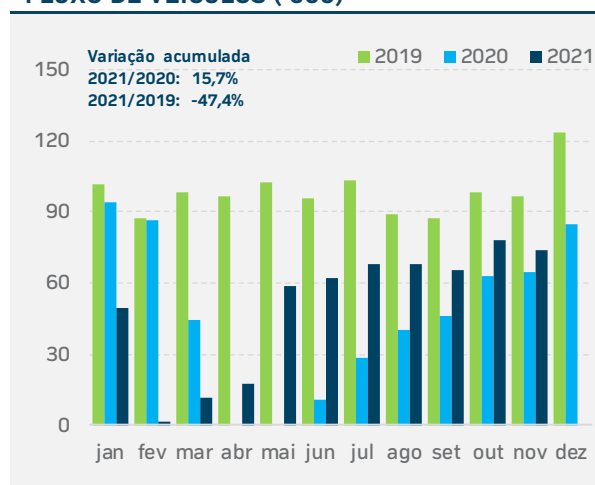
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Varição vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.464.127	860.634	70%	10.675.929	7.399.741	44%
Aluguel complementar	199.375	168.177	19%	1.655.957	1.556.543	6%
Aluguel quiosques/stands	391.795	195.956	100%	2.828.840	1.606.723	76%
Outras receitas	2.597	8.682	-70%	197.791	222.268	-11%
Receitas totais	2.057.895	1.233.449	67%	15.358.517	10.785.274	42%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(272.430)	27.012	-	(4.286.805)	(1.515.925)	183%
Outras despesas	(226.911)	(144.339)	57%	(1.746.762)	(1.506.105)	16%
Despesas totais	(499.341)	(117.327)	326%	(6.033.567)	(3.022.031)	100%
Resultado operacional (NOI)	1.558.553	1.116.121	40%	9.324.950	7.763.244	20%
Resultado estacionamento	494.257	385.122	28%	3.484.669	3.241.154	8%
NOI + estacionamento	2.052.811	1.501.243	37%	12.809.619	11.004.397	16%
Benfeitorias	(273.827)	(768)	35570%	(1.245.855)	(527.134)	136%
Resultado não operacional	6.524	(101.018)	-	(587.659)	(521.459)	13%
Fluxo de caixa total	1.785.507	1.399.458	28%	10.976.105	9.955.804	10%

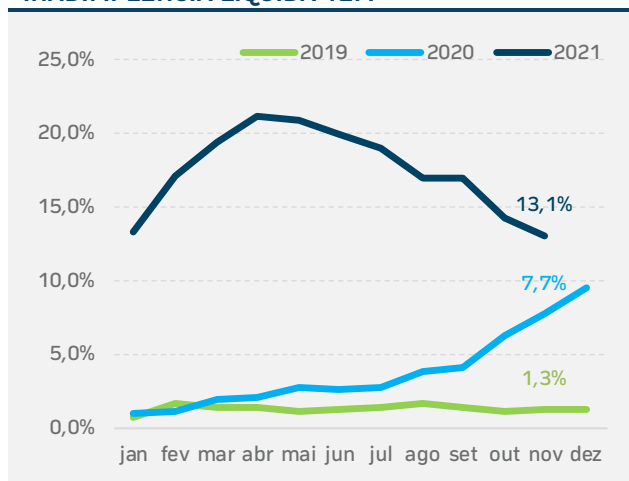
VENDAS (R\$ MM)



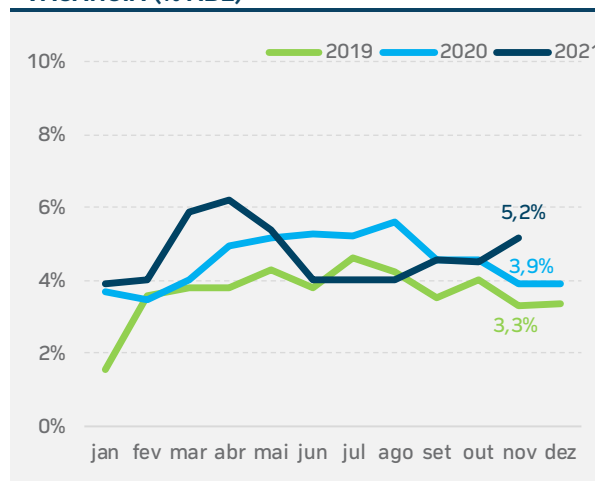
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade. Em novembro, o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 13% superior ao observado em novembro de 2019, um dos principais destaques do portfólio.

Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	------------------------

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

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

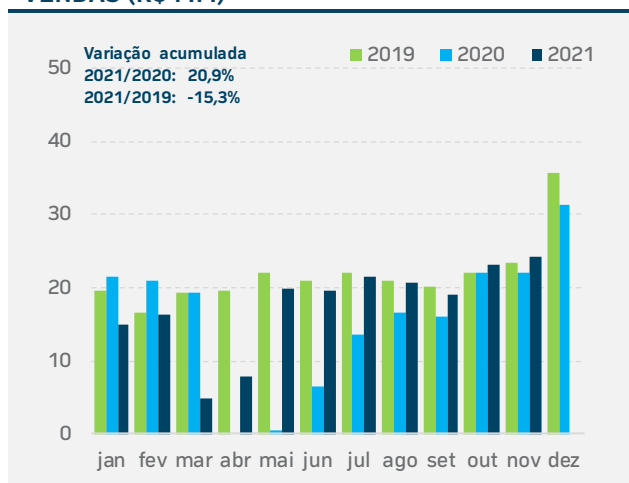
www.suzanoshopping.com.br



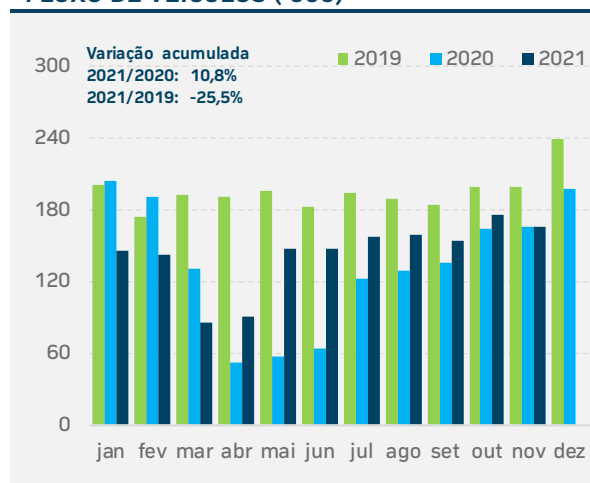
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.113.254	960.995	16%	10.660.032	7.788.854	37%
Aluguel complementar	88.401	42.477	108%	546.987	602.184	-9%
Aluguel quiosques/stands	344.151	248.613	38%	2.750.041	1.825.504	51%
Outras receitas	135.558	335.698	-60%	1.695.695	1.705.433	-1%
Receitas totais	1.681.366	1.587.783	6%	15.652.755	11.921.976	31%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(245)	(276.146)	-100%	(368.639)	(1.200.115)	-69%
Outras despesas	(138.429)	(201.387)	-31%	(1.254.539)	(693.340)	81%
Despesas totais	(138.674)	(477.533)	-71%	(1.623.178)	(1.893.455)	-14%
Resultado operacional (NOI)	1.542.692	1.110.251	39%	14.029.577	10.028.521	40%
Resultado estacionamento	342.983	312.250	10%	2.846.087	2.090.735	36%
NOI + estacionamento	1.885.675	1.422.501	33%	16.875.664	12.119.256	39%
Benfeitorias	(977.412)	(16.406)	5858%	(3.066.705)	(315.446)	872%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	908.263	1.406.095	-35%	13.808.958	11.803.810	17%

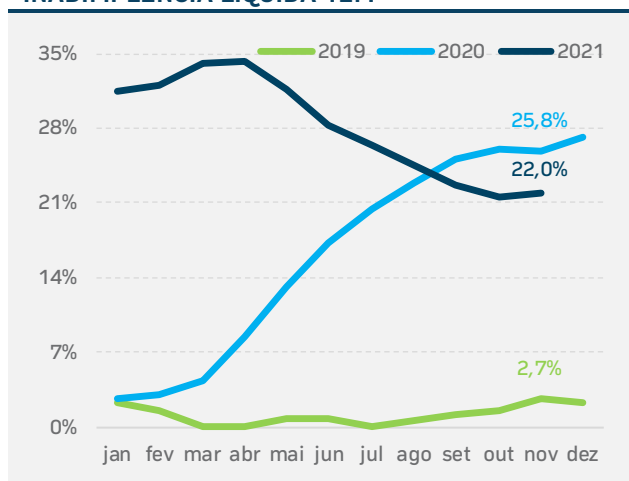
VENDAS (R\$ MM)



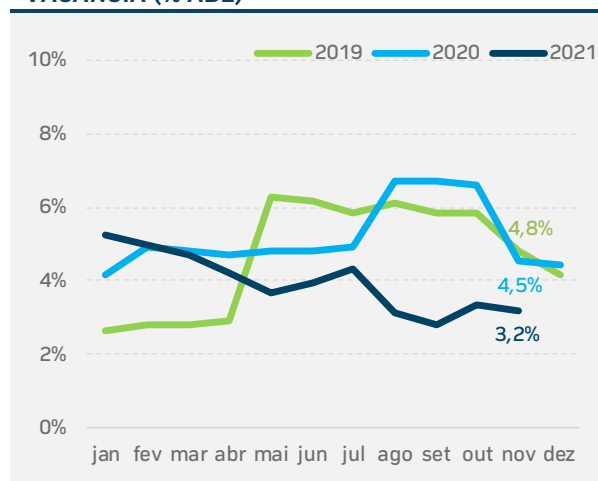
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá. Neste ano, apesar dos desafios relacionados à pandemia, o shopping vem apresentando bons resultados de comercialização dadas as circunstâncias do empreendimento. Em relação às comercializações, no mês de novembro, tivemos uma absorção líquida de 9m². Apesar de pequena, é o sétimo mês seguido com redução de vacância. Adicionalmente, cabe destacar o fluxo de veículos de novembro, que superou o observado em novembro de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m²	193	1989	AD Shopping

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

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

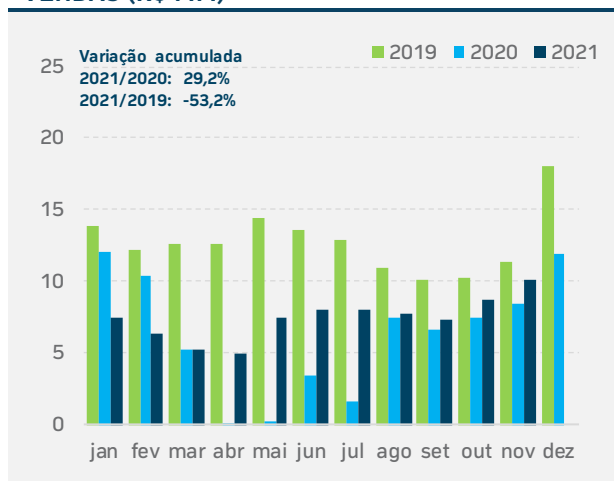
www.goiabeirasshopping.com.br



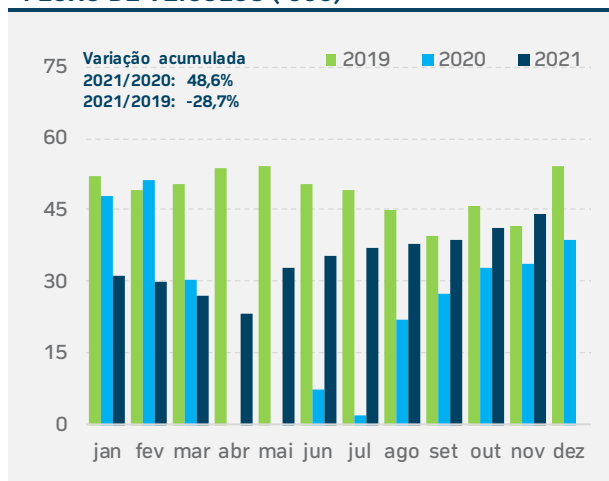
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	183.404	116.751	57%	1.302.757	2.943.635	-56%
Aluguel complementar	81.099	74.936	8%	763.767	1.090.932	-30%
Aluguel quiosques/stands	67.018	60.204	11%	915.579	948.068	-3%
Outras receitas	508	95	436%	32.192	1.671.734	-98%
Receitas totais	332.029	251.986	32%	3.014.295	6.654.369	-55%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(523.221)	(559.319)	-6%	(5.181.235)	(5.601.677)	-8%
Outras despesas	(70.909)	(40.695)	74%	(696.265)	(621.209)	12%
Despesas totais	(594.130)	(600.014)	-1%	(5.877.500)	(6.222.885)	-6%
Resultado operacional (NOI)	(262.101)	(348.028)	-25%	(2.863.206)	431.484	-
Resultado estacionamento	1.866	994	88%	11.316	(17.909)	-
NOI + estacionamento	(260.235)	(347.033)	-25%	(2.851.890)	413.575	-
Benfeitorias	(6.331)	(1.088)	482%	(589.873)	(462.162)	28%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(266.565)	(348.122)	-23%	(3.441.762)	(48.586)	6984%

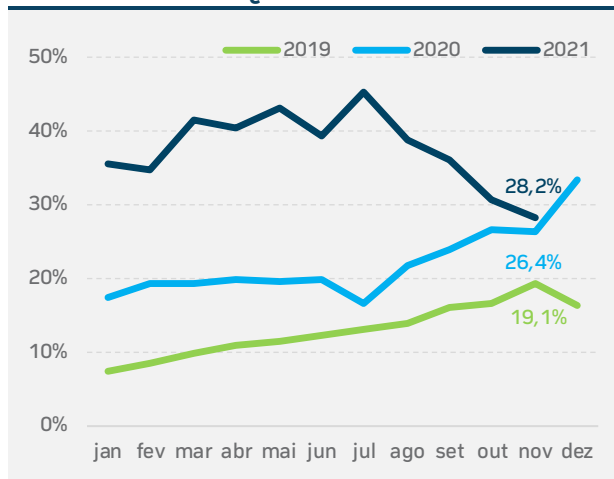
VENDAS (R\$ MM)



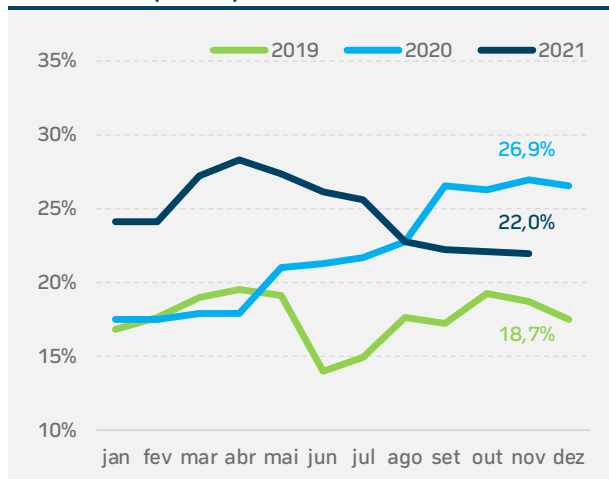
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras. O resultado operacional de novembro ficou 30% acima do observado em novembro de 2020 e 11% inferior ao realizado em novembro de 2019.

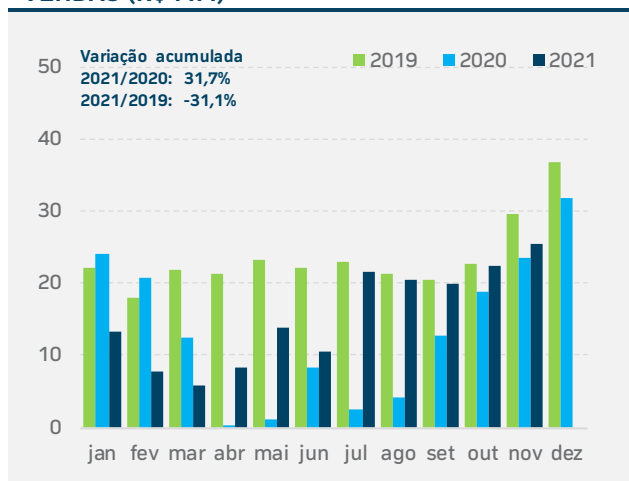
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
0,4%	18,7 mil m ²	94	1993	Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP			www.francashopping.com.br/	



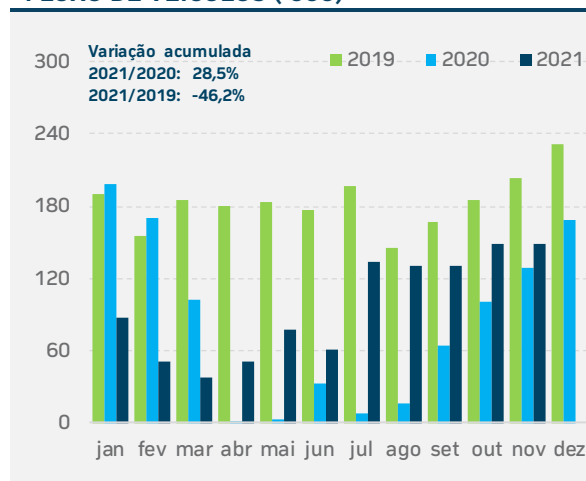
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado nov-21	Realizado nov-20	Variação vs. nov-20	Acum. nov-21	Acum. nov-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.115.173	816.924	37%	8.799.048	5.960.682	48%
Aluguel complementar	55.339	117.988	-53%	835.374	818.626	2%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	22.094	-	-
Outras receitas	51.573	3.170	-	172.273	110.548	-
Receitas totais	1.222.085	938.082	30%	9.828.788	6.889.856	43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(5.865)	(6.982)	-16%	(132.096)	(147.663)	-11%
Outras despesas	(84.505)	(63.866)	32%	(1.948.647)	(1.052.721)	85%
Despesas totais	(90.370)	(70.848)	28%	(2.080.744)	(1.200.384)	73%
Resultado operacional (NOI)	1.131.715	867.234	30%	7.748.045	5.689.472	36%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.131.715	867.234	30%	7.748.045	5.689.472	36%
Benfeitorias	(11.549)	-	-	(399.580)	(209.647)	91%
Resultado não operacional	-	13.167	-	300.000	63.348	374%
Fluxo de caixa total	1.120.166	880.401	27%	7.648.465	5.543.174	38%

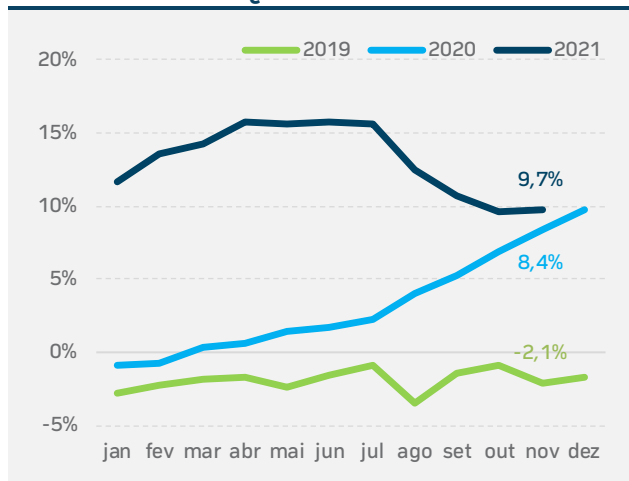
VENDAS (R\$ MM)



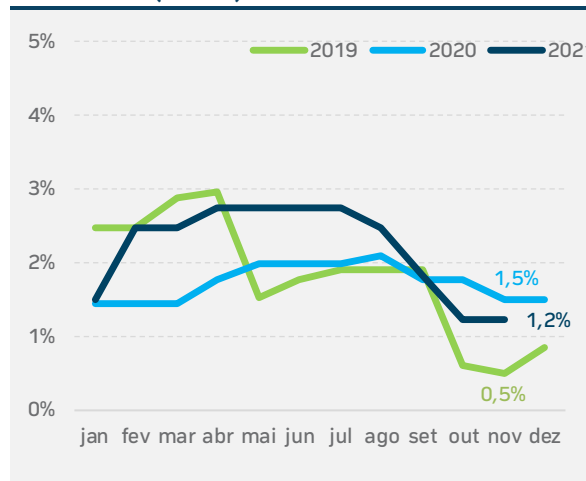
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

No mais, após cerca de 20 anos de sucesso e consolidação, em outubro, foi apresentado aos proprietários um projeto para revitalização do Parque D. Pedro Shopping, abordando novas linhas contemporâneas, design e funcionalidade a todos os ambientes, possibilitando novas perspectivas sobre corredores, praças internas e áreas externas. A realização deste projeto está condicionada a superação de determinadas condições e maiores informações serão disponibilizadas em momento oportuno.

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

Participação
10,3%

ABL Total
126,9 mil m²

Operações
391

Inauguração
2002

Operador
Alianse Sonae

Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback

Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP

www.parquedpedro.com.br



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

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

Participação 7,5%	ABL Total 69,5 mil m ²	Operações 284	Inauguração 1997	Operador SYN
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br/	



SHOPPING JARDIM SUL (3% da carteira via cotas do FII JRDM11)

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

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,4%	28,6 mil m ²	174	1990	brMalls

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



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

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

Participação 21,4%	ABL Total 48,7 mil m ²	Operações 147	Inauguração 2006	Operador Floripa
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.com.br	



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

Ao longo dos anos, o Via Parque se transformou em um shopping voltado para as famílias com crianças e, por isso, busca valorizar essa relação levando para o mall eventos infantis e atrações exclusivas. As obras incluíram a revitalização do piso, novas claraboias e um novo visual em sua fachada principal, com revestimento em vidro, além de salas de cinema de última geração, com isso, passou a atender melhor ao crescente número de moradores da Barra da Tijuca e região.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,2%	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	



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações Financeiras 2020](#)

[Informe Mensal](#)



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br