

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

FEVEREIRO 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\$ 238,02****COTA DE MERCADO****R\$ 281,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,8 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****59.458****ABL PRÓPRIA*****170,3 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

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: 28/02/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Parafraseando o famoso samba-enredo da Vila Isabel, defendido por Martinho da Vila em 1984, tudo se acabou na quarta-feira de cinzas.

Em fevereiro, grande parte dos receios e incertezas com que terminamos janeiro se materializaram. O mês passado nos trouxe números que indicavam que no último trimestre do ano passado a economia havia desacelerado, além disso, o risco apresentado pelo coronavírus já havia se instalado no mercado, porém sem ainda termos uma ideia mais precisa de qual seria a velocidade de sua propagação ao redor do mundo ou suas eventuais consequências para a economia mundial. Pois bem, durante o Carnaval assistimos com assombro ao derretimento dos índices acionários das principais bolsas de valores, à medida em que a disseminação da epidemia causada pelo COVID-19 se espalhava pelo mundo e na quarta-feira de cinzas, 26 de fevereiro, quando a B3 reabriu suas portas, o mercado brasileiro caiu mais de 7%, acompanhando o movimento ocorrido nos dias anteriores nos mercados internacionais.

A verdade é que não sabemos ainda qual será a magnitude da queda de atividade econômica global que o coronavírus trará, e o que assusta os mercados e os agentes econômicos é a velocidade de sua propagação, visto que em poucas semanas a epidemia se alastrou para mais de 100 países, contagiando milhares de pessoas e causando mais de 4.000 mortes. A recomendação de isolamento para as pessoas contagiadas de forma a evitar uma maior propagação do vírus trouxe como consequência o fechamento de escolas e fábricas, o cancelamento de eventos como shows, competições esportivas, convenções e feiras de diversos segmentos da indústria e serviços, sendo que a consequência desse processo será uma forte redução da atividade econômica e uma queda acentuada do PIB que se espalhará por diversos países. Além disso, a paralisação repentina das atividades e a indefinição sobre quando e como será a retomada desorganizou diversas cadeias comerciais, contribuindo para amplificar os efeitos na economia. No momento é impraticável ter uma ideia clara a respeito das consequências e efeitos do COVID-19 na economia mundial.

Voltando ao Carnaval, o Brasil realmente parece o samba do crioulo doido: o presidente Jair Bolsonaro vem acumulando polêmicas nas últimas semanas, atacando a imprensa, convocando manifestações, confrontando o Congresso por disputas orçamentárias e criticando publicamente o Judiciário. A única certeza que temos com relação a seu comportamento é que a sua falta de decoro e serenidade não contribuem para o debate que a sociedade deve fazer para que possamos avançar com as reformas, os pilares necessários para que possamos alcançar um ritmo de crescimento que viabilize a geração de investimentos e empregos e, como consequência, renda e consumo.

Por falar nas reformas, a paralisia se instalou no governo, e ainda não foram encaminhados ao Congresso os textos da reforma administrativa e da reforma tributária, de modo que a janela de tempo para que essas matérias tão importantes sejam discutidas, encaminhadas e aprovadas está se fechando a cada semana que passa.

Temos a impressão de que está se consolidando um descompasso entre a equipe do ministro Paulo Guedes e os desejos do presidente Bolsonaro e seu entorno mais próximo. Se realmente essa percepção se materializar, é possível que as reformas não sejam realizadas, e tenhamos que conviver com soluções paliativas para estancar o crescimento do déficit público, e riscos para o cumprimento do teto de gastos do governo. A pressão por investimentos vai ser cada vez maior, visto que o Brasil já teve três anos de crescimento muito baixo, entre 1,30% e 1,10%, e a paciência da população com a demora em haver uma retomada mais expressiva do crescimento está se esgotando. Esse quadro nos leva a uma reflexão que deveria servir de alerta para os envolvidos na discussão da reforma tributária, sua magnitude e amplitude em relação aos diversos setores da sociedade. Temos tido esse crescimento pífio do PIB porque o governo perdeu a sua capacidade de investimento. Chamamos a atenção para os números dentro da análise do PIB que mostram que a chamada taxa de investimento (Formação Bruta de Capital Fixo em relação ao PIB), que está estagnada ao redor de 15%, e desde de 2013 até o auge da recessão em 2017 caiu perto de 30%, e nessa morna recuperação está apenas 7% acima do nível mais baixo, e a contribuição dos agentes públicos para o crescimento do PIB tem sido negativa. Nesse quadro os setores privados, em particular a agricultura, a construção civil e o consumo das famílias é que têm contribuído para termos algum crescimento nos últimos três anos.

Dessa forma, nos parece que onerar setores hoje incentivados com isenção de IR para as pessoas físicas, como se tem cogitado nas especulações que surgem a respeito das hipóteses de reforma tributária em discussão, é uma grande temeridade.

Não pretendemos entrar aqui em elucubrações conceituais em relação ao caráter meritório de tributar esse ou aquele setor de forma a alcançar uma isonomia tributária em relação ao escopo total dos investimentos financeiros disponíveis aos investidores, apenas estamos chamando a atenção para o fato de que, enquanto o Brasil não destravar o ritmo de crescimento e galgar patamares mais elevados de crescimento do PIB, é insensato mexer na tributação justamente daqueles ativos que tem cumprido o papel de puxar esse crescimento tão necessário.

Os mercados devem continuar extremamente voláteis em março, e essa volatilidade só deve diminuir na medida em que tivermos uma compreensão maior do real impacto que a epidemia do COVID-19 trará ao PIB dos países mais representativos a nível mundial como China e EUA e como nós, na periferia do mundo, sofreremos as consequências.

Fomos surpreendidos pela magnitude do impacto dessa crise nos mercados, mas continuamos acreditando que temos bons fundamentos no campo macroeconômico, principalmente com juros tão baixos nas principais economias do planeta, e que o efeito de uma política monetária expansionista vai nos ajudar a amenizar os impactos da crise e nos reconduzir a um ambiente de crescimento econômico benigno.

RETROSPECTIVA 2019

Diagnóstico e Plano de Ação

Após assumir a gestão do Fundo em outubro de 2018, a equipe da Hedge iniciou o ano de 2019 com o desafio de implementar as ações traçadas no detalhado diagnóstico divulgado nos relatórios gerenciais, e que podem ser resumidas nas seguintes frentes:

- Substituição de administradores em shoppings que o Fundo detém controle
- Reciclagem do portfólio
- Melhoria na gestão de caixa do Fundo
- Redução do custo condominial em shoppings que o Fundo detém controle
- Redução de inadimplência e do custo de auditoria em todos os ativos
- Aprimoramento na comunicação aos investidores.

Estas ações foram implementadas com sucesso, trazendo ganhos diretos e indiretos para o Fundo. Reforçamos a transparência e a qualidade na divulgação das informações, sempre buscando a maximização de rendimentos, por meio da gestão ativa da carteira e até mesmo da reciclagem do portfólio do Fundo.

Emissões de Cotas e Alocação de Recursos

Em 2019, foram realizadas duas emissões de cotas do Fundo, que captaram R\$ 300 milhões e R\$ 757 milhões em março e setembro de 2019, respectivamente. As emissões ocorreram após um processo de avaliação do portfólio e do mercado, e foram amparadas por 3 pilares:

- i) Destinar 60% a 70% dos recursos para a aquisição de novas propriedades, de forma a aumentar a diversificação de ativos do portfólio.
- ii) Destinar 15% a 25% dos recursos para investimentos em benfeitorias e melhorias nos ativos da carteira.
- iii) Manter de 5% a 10% do patrimônio líquido do Fundo para ganhar agilidade em negociações de oportunidades de investimento.

Estes objetivos também foram cumpridos. Abaixo, trazemos as alocações destes recursos em ativos estratégicos, classificadas por veículos de investimento:

Imóveis	Cotas de FIIs de Shopping
15% do Santana Parque Shopping - R\$ 56 milhões	18% do Shopping Praça da Moça (HMOC11) - R\$ 65 milhões
15% do Suzano Shopping - R\$ 48 milhões	17% do Floripa Shopping (FLRP11) - R\$ 42 milhões
70% do Shopping West Plaza - R\$ 216 milhões	19% do Shopping West Plaza (WPLZ11) - R\$ 59 milhões
15% do Shopping Villa Lobos - R\$ 145 milhões	5% do Shopping Jardim Sul (JRDM11) - R\$ 28 milhões
	6% do Grand Plaza Shopping (ABCP11) - R\$ 76 milhões

Aproveitamos para destacar algumas vantagens da manutenção de parte da alocação em ativos imobiliários através de cotas de FII. Um ponto importante é com relação à liquidez nestes ativos, quando comparamos à compra e venda de frações ideais. As transações são mais rápidas e menos custosas, especialmente com relação ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e às despesas de transferência de escritura. Quanto às taxas de administração intermediárias, seus impactos na distribuição de rendimentos já são levados em consideração na modelagem financeira que embasa as aquisições e a precificação das cotas no mercado secundário. Nossa equipe usa sua experiência com transações em bolsa para trazer ganhos interessantes para o Fundo, a exemplo das operações realizadas no ano que ocorreram em grande parte por meio de *block trades* após negociações com as contrapartes.

Por fim, o mais importante é que no final do dia o que analisamos são os ativos por trás de cada Fundo – e se estes ativos são adequados à política de investimentos e se estão alinhados com a estratégia definida pelo comitê de investimentos da Hedge.

A equipe de gestão está sempre atenta às oportunidades de negócio, independentemente do formato em que se apresentam, com o objetivo de extrair e agregar valor para os seus cotistas.

Encerramos o mês de fevereiro de 2020 com R\$ 51 milhões em fundos de Renda Fixa (2% do patrimônio líquido do Fundo) e R\$ 266 milhões (12% do patrimônio líquido) em outros ativos mobiliários considerados não-estratégicos, como fundos imobiliários de CRI e LCI. Cabe destacar que a equipe da Hedge atua ativamente para maximizar a rentabilidade do caixa do Fundo, utilizando sua experiência para alocar em produtos financeiros que tragam rentabilidade acima do CDI.

Para facilitar a análise dos investidores do Fundo, disponibilizamos em nosso [site](#) também a Planilha de Fundamentos.

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,40 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 13 de março de 2020, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro 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.

HGBS 11	fev-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	14.745.246	28.053.264	112.961.293
Renda Imobiliária	13.200.970	25.127.266	99.604.263
Lucro Operações	1.544.276	2.925.998	13.357.031
Receita Financeira	1.339.211	3.004.624	24.287.721
Renda Fixa	252.889	1.323.981	12.620.659
CRI	3.836	8.423	3.481.614
FIs Líquidos	1.052.241	1.641.975	6.252.762
LCI	30.246	30.246	1.932.685
Total de Receitas	16.084.458	31.057.888	137.249.014
Total de Despesas	(1.859.267)	(3.433.493)	(13.548.387)
Resultado	14.225.190	27.624.394	123.700.627
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	4.064.174
Resultado HGBS11	14.225.190	27.624.394	119.636.453
Rendimento HGBS11	14.000.000	28.000.000	137.992.738
Resultado Médio / Cota	1,42	1,38	1,22
Rendimento Médio / Cota	1,40	1,40	1,45

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

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

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.

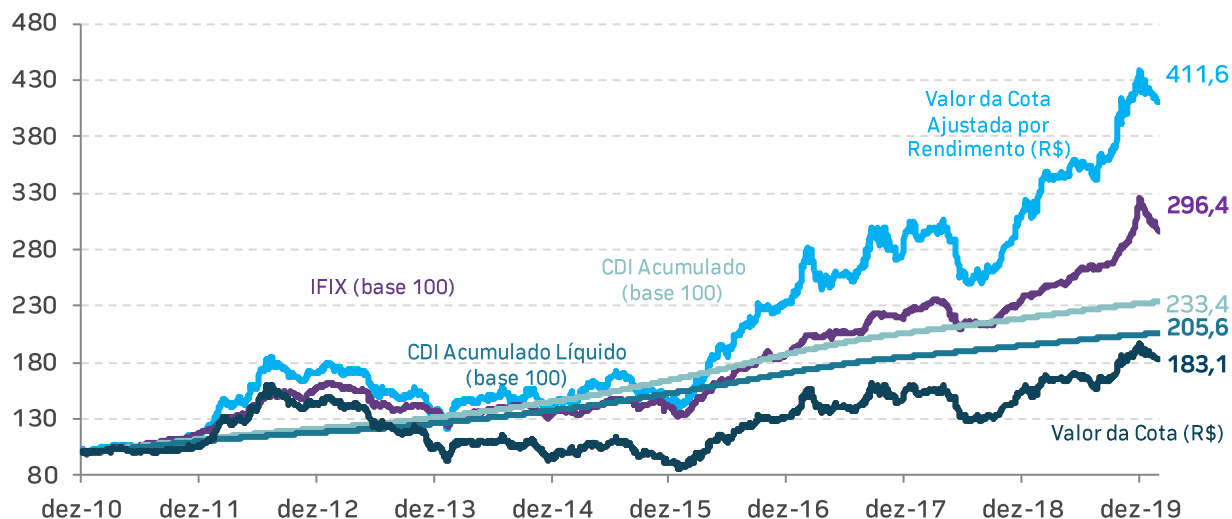
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	fev/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	289,20	299,99	249,98	100,00
Renda Acumulada	0,48%	0,93%	6,96%	193,29%
Ganho de Capital Líquido	-2,84%	-6,33%	9,93%	144,80%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,36%	-5,42%	17,49%	768,15%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-28,38%	-29,61%	17,56%	17,75%
% CDI Líquido	-	-	370%	392%
Retorno Total Bruto	-2,4%	-5,4%	19,4%	374,3%
IFIX	-3,7%	-7,3%	21,7%	N/A*
% IFIX	-	-	89%	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.



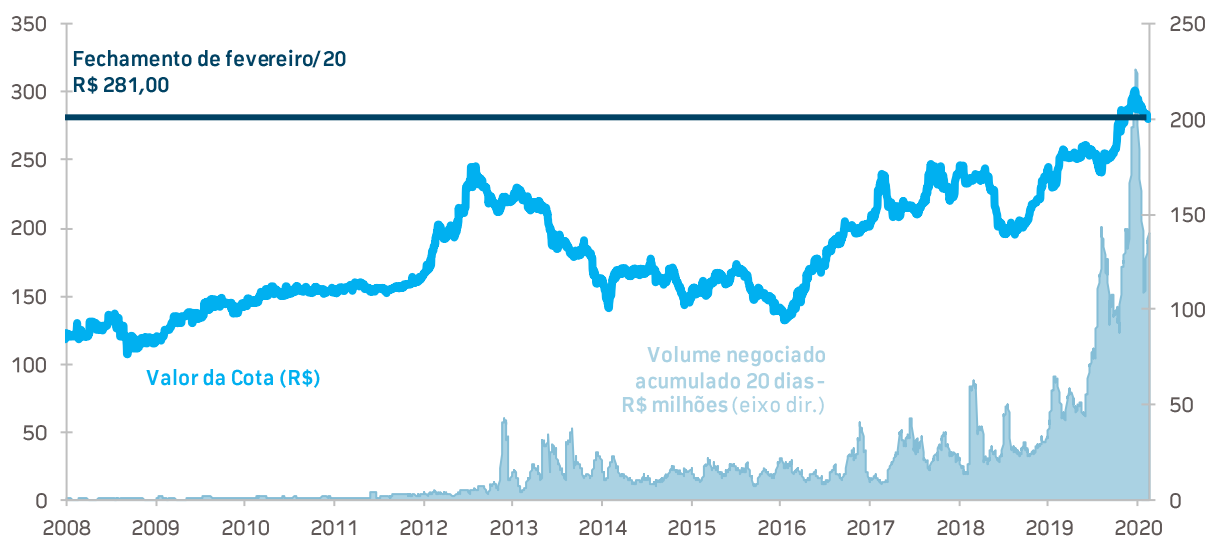
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 281,00**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,8 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 238,02**.

Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em todos os pregões da B3, negociando um volume de R\$ 1,3 bilhão (60% do total de cotas do Fundo).

Negociação B3	fev-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	130,7	294,0	1.301,6
Giro (em % do total de cotas)	4,6%	10,2%	60,2%



ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DIRETA EM IMÓVEIS

Em 31 de janeiro de 2020, foi comunicado que o Fundo firmou Instrumento particular de Venda e Compra para a aquisição de 15% do Shopping Villa Lobos, localizado na cidade de São Paulo. O volume da transação foi de R\$ 145 milhões com *cap rate* estimado para o primeiro ano de 7,0%. A liquidação financeira ocorreu no dia 3 de fevereiro de 2020.

O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, tradicional bairro da capital paulistana, e é administrado pela brMalls, uma das principais operadoras de shopping centers no país. O shopping apresenta um mix completo para as novas tendências do consumidor. Seus mais de 28 mil m² de Área bruta Locável, estão divididos entre relevantes marcas do varejo nacional e internacional, uma variedade de restaurantes e boas opções de lazer para toda a família.

O Villa-Lobos faz parte do programa de retrofit da brMalls. O projeto inclui uma nova Praça de Eventos, com abertura prevista para 2020, além da revitalização da fachada do shopping e da praça de alimentação, com inauguração em 2021. O retrofit também proporcionará maior iluminação natural, pisos revitalizados, novo Espaço Família e banheiros ainda mais modernos.

No mês de fevereiro, o Fundo também adquiriu cotas adicionais dos FIs JRDM11 e ABCP11, proprietários do Shopping Jardim Sul e do Grand Plaza Shopping, respectivamente. Ao final do mês de fevereiro a participação equivalente detida pelo Fundo nos imóveis Shopping Jardim Sul e Grand Plaza Shopping era de 9,7% e 5,9% respectivamente.

Com estas adições o Fundo encerrou o mês de fevereiro com participação em 16 imóveis considerados estratégicos, o que representa 86% da carteira de ativos do Fundo.

Vale destacar que, dos imóveis considerados estratégicos para o Fundo, 87% se encontram no Estado de São Paulo, o estado com maior PIB e com maior barreira de entrada para novos empreendimentos.

Ao final das alocações, a posição do Fundo em ativos mobiliários considerados não-estratégicos é 14% do patrimônio líquido. Esta posição está em linha com o planejado no momento das emissões de cotas, para ganhar agilidade em negociações de futuras oportunidades de investimento.

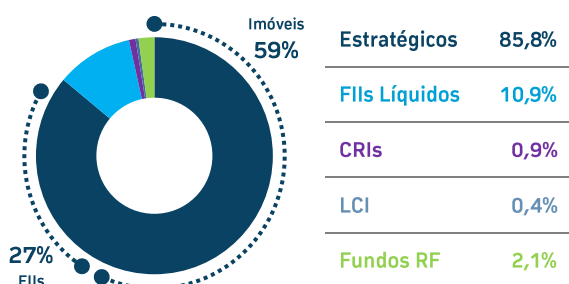
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

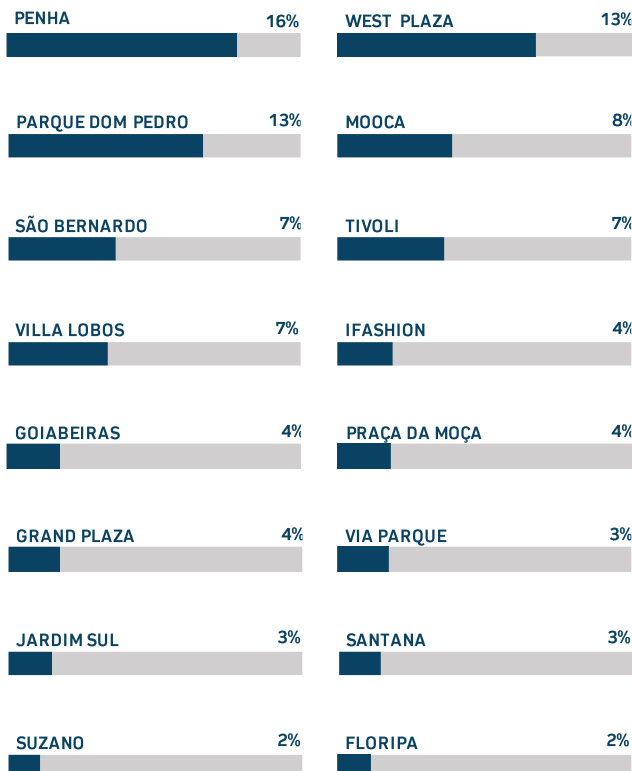
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

86% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 14% 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).

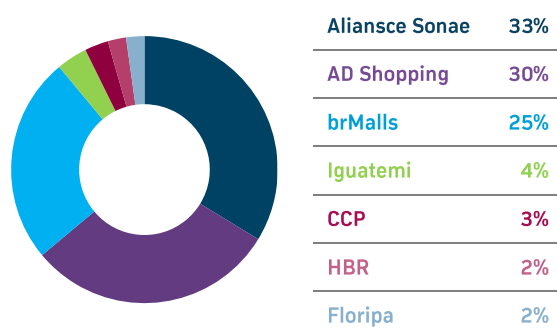
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos



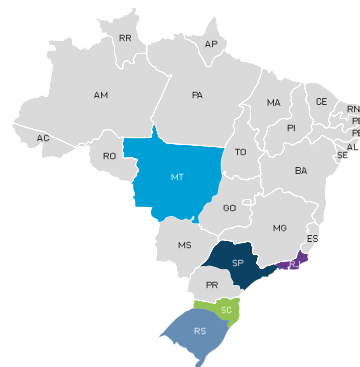
Diversificação por Operadores



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%



Os principais destaques do mês de janeiro, que refletem no resultado de fevereiro do Fundo, foram:

Shopping Suzano: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 19% acima do observado em janeiro de 2019, devido a um aumento significativo em todas as linhas de aluguéis.

Mooca Plaza Shopping: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 12% acima do observado em janeiro de 2019. Houve um aumento principalmente nas linhas de aluguel mínimo e complementar, e estacionamento.

Tivoli Shopping: o shopping apresentou resultado operacional, incluindo estacionamento, 11% acima do observado em janeiro de 2019, tendo como principal destaque a redução de 54% dos encargos de lojas vagas e contratuais.

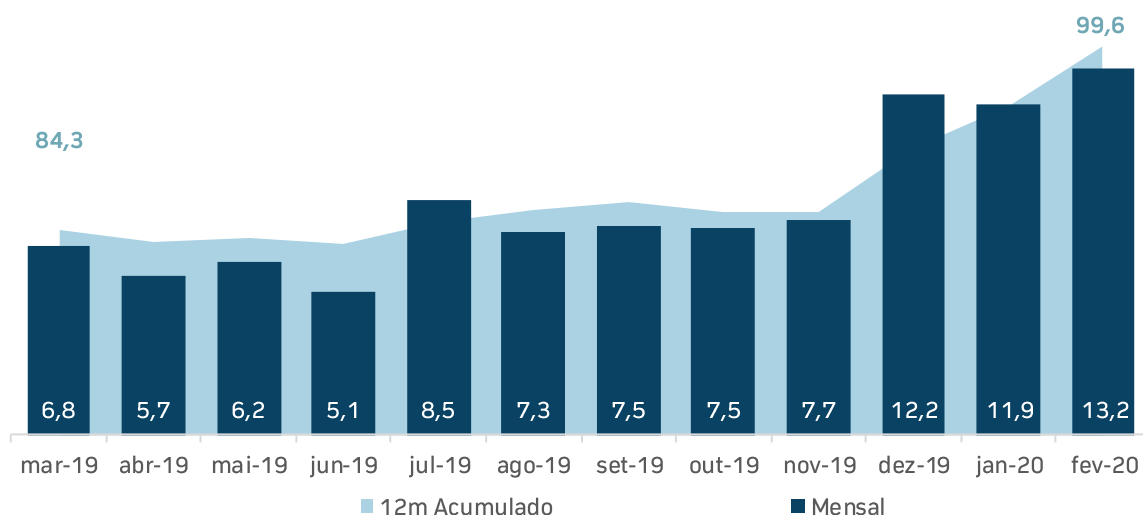
Com relação aos ativos que impactaram negativamente o resultado do Fundo em relação à 2019, temos:

Goiabeiras Shopping: Em janeiro de 2020, o shopping apresentou resultado operacional 43% inferior ao observado em janeiro de 2019, ainda impactado pela queda de fluxo após inauguração de um concorrente na cidade em outubro de 2018.

Santana Parque Shopping: no mês, o ativo apresentou queda de 1% no resultado operacional quando comparado a janeiro de 2019, em função principalmente de maiores despesas operacionais, e uma redução no resultado do estacionamento.

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

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.

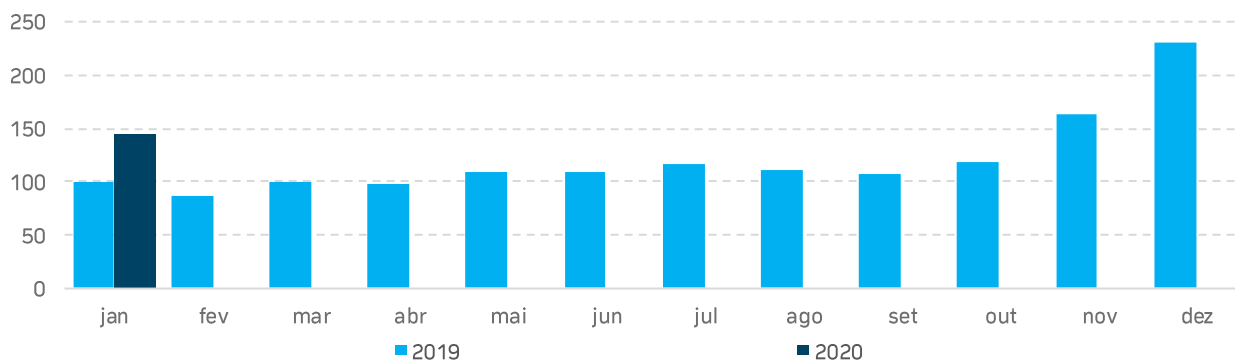


Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

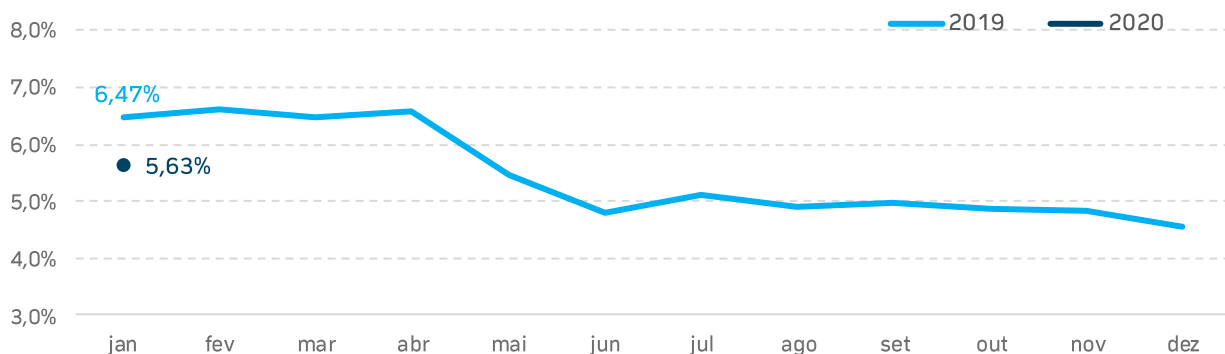
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo, trazemos alguns indicadores operacionais consolidados, de acordo com a participação que o Fundo detém em cada um dos empreendimentos. 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. No mês de janeiro, as vendas dos ativos apresentaram crescimento de 46,9%, comparado com o mesmo mês de 2018, impactado pela inclusão dos ativos recentemente adquiridos. Os destaques positivos foram: I Fashion Outlet (10,7%), Shopping Penha (7,8%), Shopping Parque D. Pedro (7,2%), e enquanto o Shopping Goiabeiras segue como principal ofensor (-12,5%).

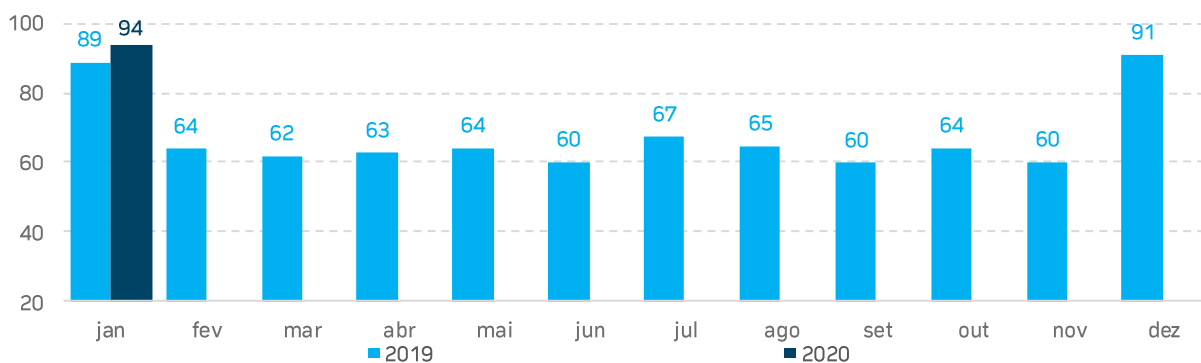
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



SHOPPING PENHA (16% da carteira)

O Shopping Penha continua passando por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* completo das fachadas do shopping. No mês de janeiro, o shopping apresentou resultado operacional 7% superior ao observado em janeiro de 2019. Os principais destaques em relação ao ano anterior foram um maior aluguel de quiosques e stands, e uma redução dos encargos de lojas vagas e contratuais.

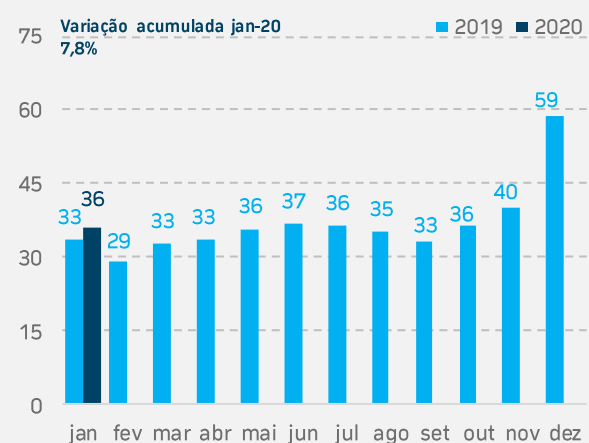
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,7 mil m ²	208	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



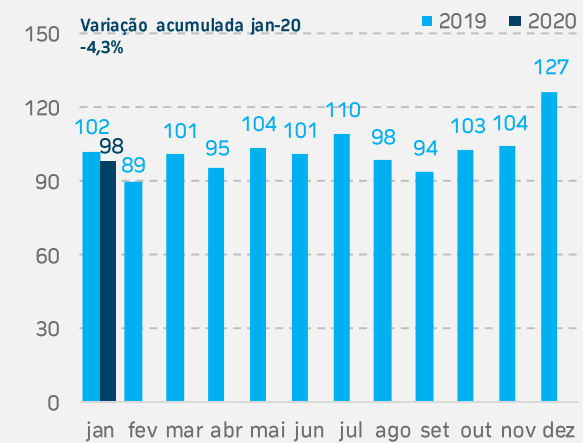
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Varição jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	2.053.484	-8%	2.053.484	-8%
Aluguel complementar	415.773	5%	415.773	5%
Aluguel quiosques/stands	299.184	223%	299.184	223%
Outras receitas	68.685	111%	68.685	111%
Receitas totais	2.837.125	3%	2.837.125	3%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(122.744)	-11%	(122.744)	-11%
Outras despesas	(437.678)	30%	(437.678)	30%
Despesas totais	(560.422)	18%	(560.422)	18%
Resultado operacional (NOI)	2.276.703	0%	2.276.703	0%
Resultado estacionamento	524.219	50%	524.219	50%
NOI + estacionamento	2.800.922	7%	2.800.922	7%
Benfeitorias	(48.103)	-	(48.103)	-96%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	2.752.819	88%	2.752.819	88%

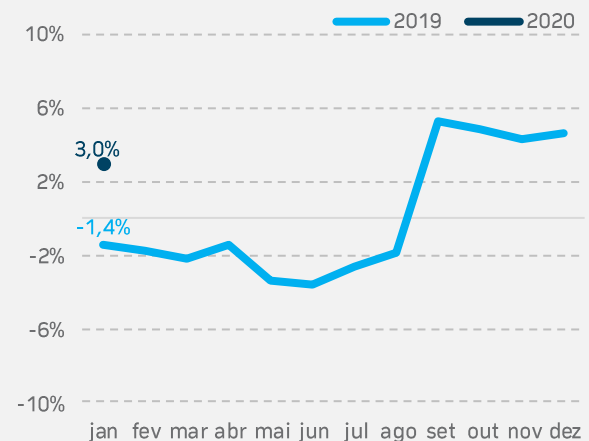
VENDAS (R\$ MM)



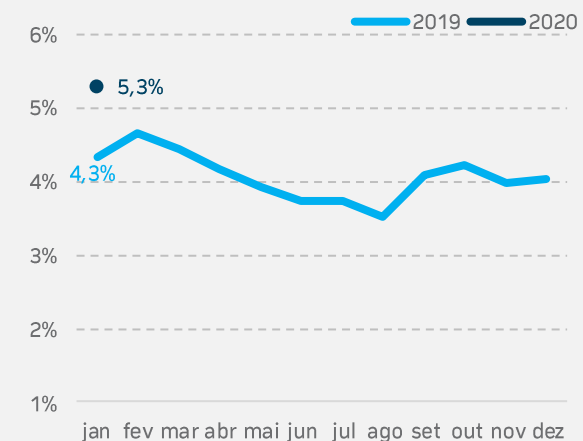
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (13% da carteira – 10% 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. Em dezembro, o Fundo anunciou duas aquisições de participações no empreendimento que somam 70%. Somado às cotas do FII WPLZ já detidas pelo Fundo, o HGBS encerrou o mês com participação equivalente à 88,8% do ativo. No mês de janeiro, a vacância do shopping foi impactada pela saída da loja Kiabi, que encerrou as operações no país. Notamos, no entanto, que a área já está em fase final de comercialização.

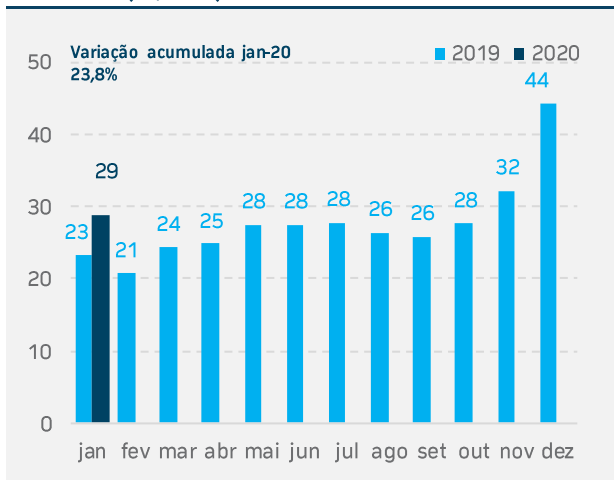
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP				westplaza.com.br



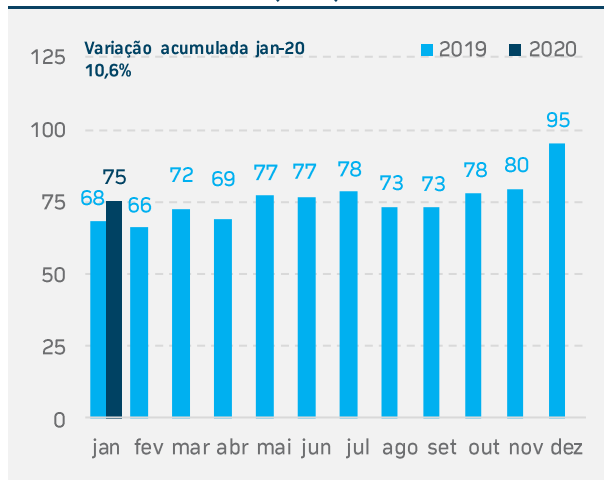
SHOPPING WEST PLAZA (13% da carteira – 10% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Variação jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	2.141.276	0%	2.141.276	0%
Aluguel complementar	355.089	19%	355.089	19%
Aluguel quiosques/stands	255.386	-16%	255.386	-16%
Outras receitas	6.752	-46%	6.752	-46%
Receitas totais	2.758.502	0%	2.758.502	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(344.481)	-10%	(344.481)	-10%
Outras despesas	(407.653)	22%	(407.653)	22%
Despesas totais	(752.134)	5%	(752.134)	5%
Resultado operacional (NOI)	2.006.368	-1%	2.006.368	-1%
Resultado estacionamento	604.115	9%	604.115	9%
NOI + estacionamento	2.610.483	1%	2.610.483	1%
Benfeitorias	(304.344)	186%	(304.344)	186%
Resultado não operacional	(11.653)	-103%	(11.653)	-103%
Fluxo de caixa total	2.294.486	-19%	2.294.486	-19%

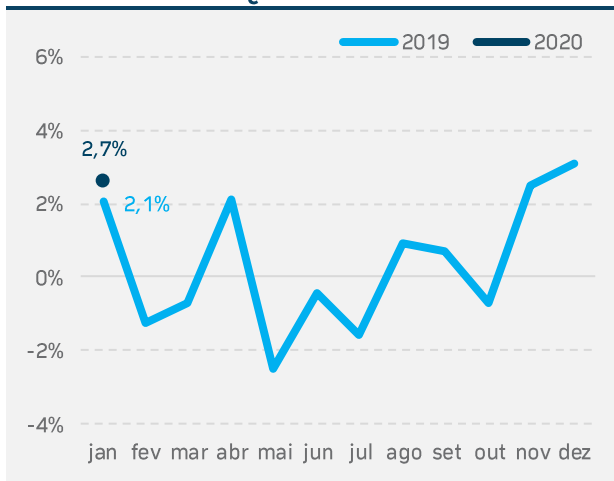
VENDAS (R\$ MM)



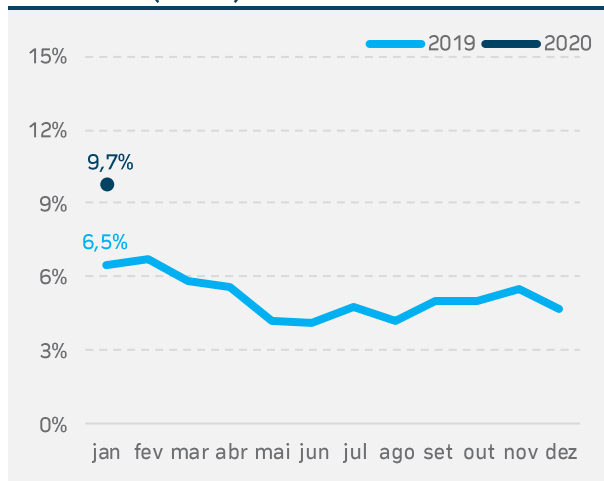
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Após um ano de consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping, com a abertura da maior loja da marca Zara em m² da América Latina, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o ativo é um dos principais da carteira do Fundo. Em janeiro de 2020, o shopping apresentou resultado operacional 12% superior ao realizado em janeiro de 2019, com aumento significativo em todas as linhas de aluguel.

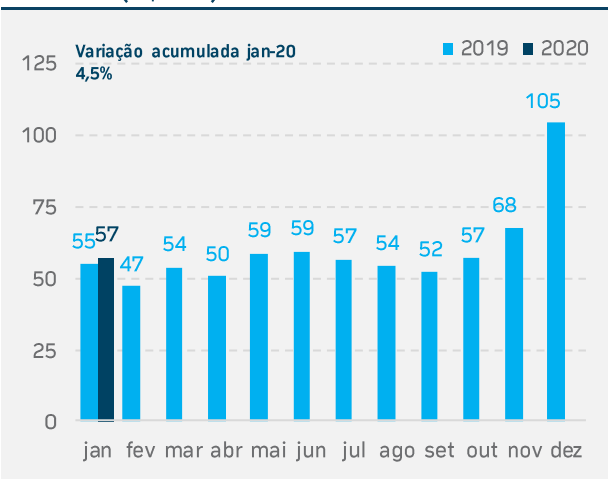
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



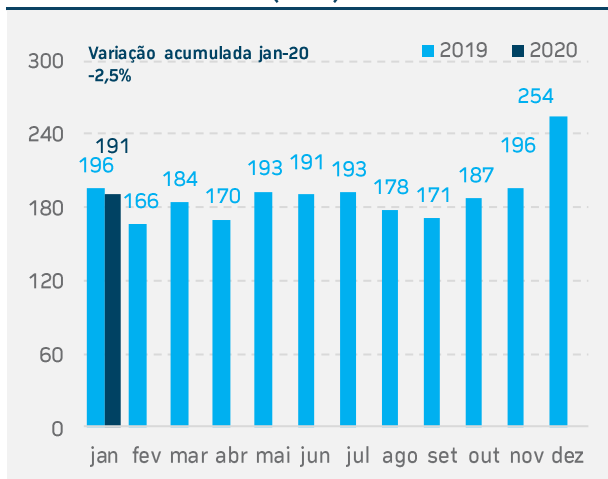
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Varição jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	5.007.594	14%	5.007.594	14%
Aluguel complementar	1.079.998	67%	1.079.998	67%
Aluguel quiosques/stands	639.193	36%	639.193	36%
Outras receitas	73.175	-38%	73.175	-38%
Receitas totais	6.799.960	21%	6.799.960	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(97.657)	50%	(97.657)	50%
Outras despesas	(1.284.353)	66%	(1.284.353)	66%
Despesas totais	(1.382.010)	65%	(1.382.010)	65%
Resultado operacional (NOI)	5.417.950	13%	5.417.950	13%
Resultado estacionamento	1.636.422	8%	1.636.422	8%
NOI + estacionamento	7.054.373	12%	7.054.373	12%
Benfeitorias	(12.411)	156%	(12.411)	156%
Resultado não operacional	36.760	-52%	36.760	-52%
Fluxo de caixa total	7.078.722	11%	7.078.722	11%

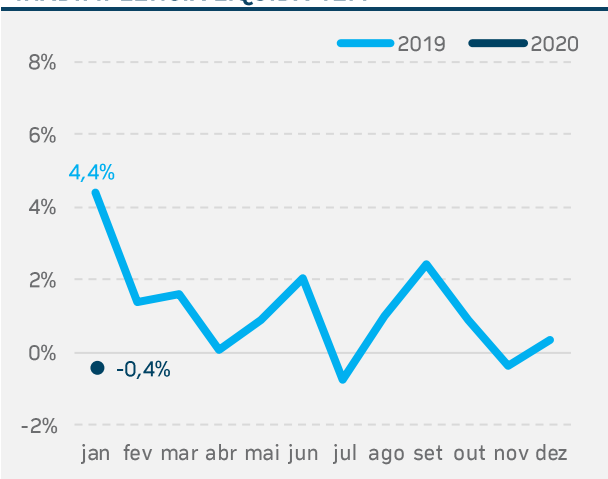
VENDAS (R\$ MM)



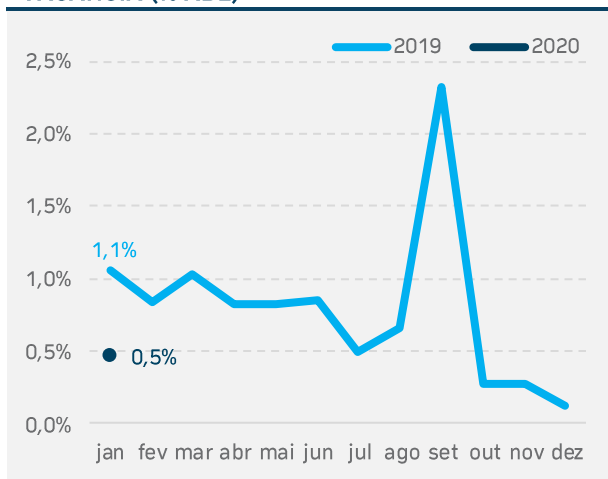
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% 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 nesta região. No ano de 2019, este foi um dos principais destaques do portfólio do Fundo, apresentando resultado operacional 23% superior ao realizado em 2018. Em janeiro de 2020, o shopping apresentou resultado operacional 10% acima do observado em 2019, mantendo o ritmo de crescimento de dois dígitos. Ainda em janeiro, tivemos a inauguração do restaurante Outback.

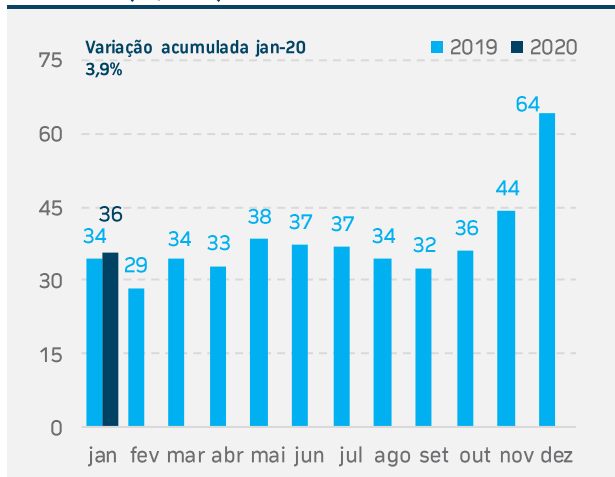
Participação 35%	ABL Total 43,0 mil m ²	Lojas 236	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



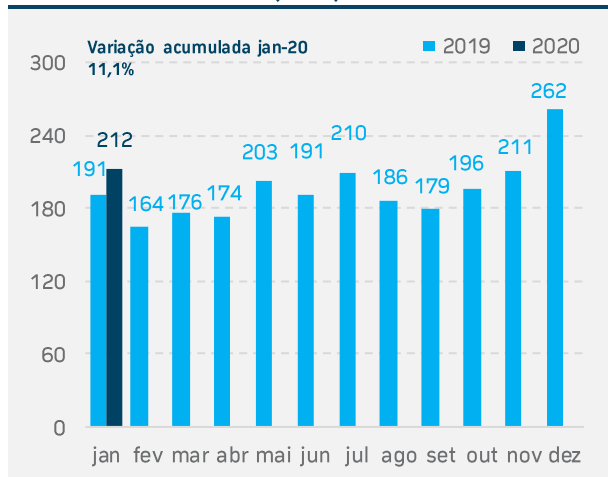
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Varição jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	2.658.968	16%	2.658.968	16%
Aluguel complementar	394.906	-14%	394.906	-14%
Aluguel quiosques/stands	401.432	15%	401.432	15%
Outras receitas	126.734	122%	126.734	122%
Receitas totais	3.582.040	13%	3.582.040	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(202.249)	69%	(202.249)	69%
Outras despesas	(514.640)	25%	(514.640)	25%
Despesas totais	(716.890)	35%	(716.890)	35%
Resultado operacional (NOI)	2.865.150	9%	2.865.150	9%
Resultado estacionamento	1.158.774	12%	1.158.774	12%
NOI + estacionamento	4.023.924	10%	4.023.924	10%
Benfeitorias	(7.740)	-98%	(7.740)	-98%
Resultado não operacional	18.572	-84%	18.572	-84%
Fluxo de caixa total	4.034.756	17%	4.034.756	17%

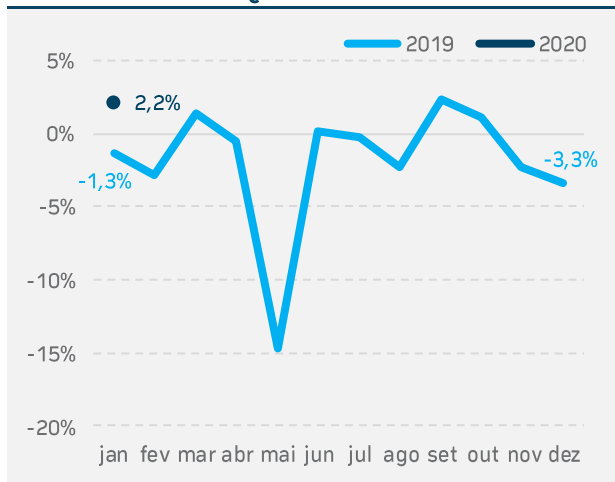
VENDAS (R\$ MM)



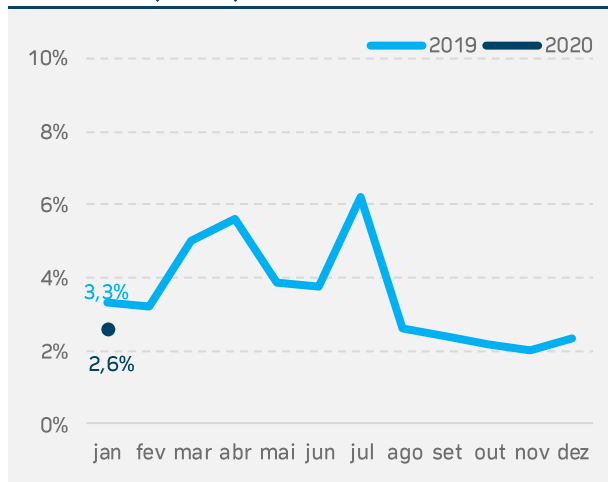
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Com foco na ocupação de lojas vagas, o shopping apresenta bom ritmo de comercialização e trouxe a vacância para 3%. Nos últimos meses, foram inauguradas duas operações de gastronomia, uma academia e uma loja da Aéropostale, segmentos relevantes para o mix do empreendimento. Cabe destacar que foi assinado contrato de locação com a loja Cobasi, com acréscimo de 833 m² de nova ABL, com previsão de inauguração no primeiro semestre de 2020.

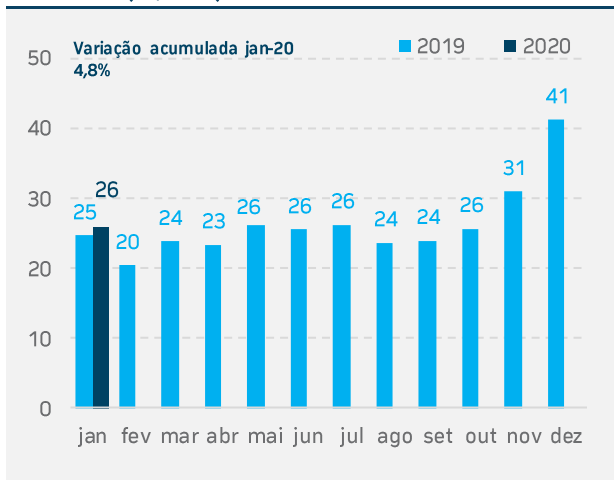
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	24,7 mil m ²	158	1998	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom e Pernambucanas				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



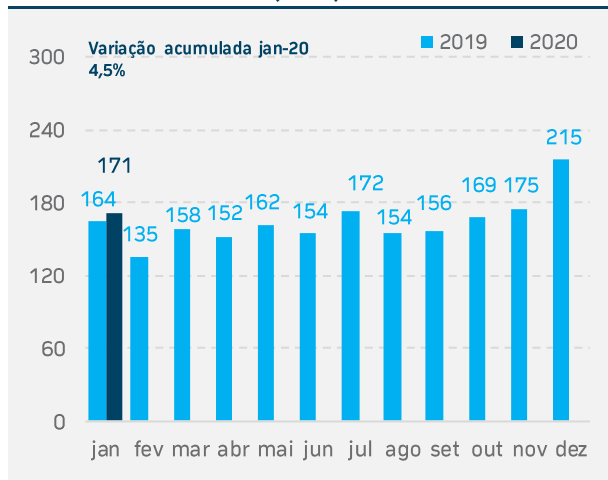
TIVOLI SHOPPING CENTER (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Variação jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.183.173	7%	1.183.173	7%
Aluguel complementar	452.498	2%	452.498	2%
Aluguel quiosques/stands	168.674	-13%	168.674	-13%
Outras receitas	34.003	319%	34.003	319%
Receitas totais	1.838.347	5%	1.838.347	5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(49.374)	-54%	(49.374)	-54%
Outras despesas	(227.998)	-6%	(227.998)	-6%
Despesas totais	(277.372)	-21%	(277.372)	-21%
Resultado operacional (NOI)	1.560.975	11%	1.560.975	11%
Resultado estacionamento	488.776	11%	488.776	11%
NOI + estacionamento	2.049.751	11%	2.049.751	11%
Benfeitorias	(522.822)	-	(522.822)	-3%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.526.929	17%	1.526.929	17%

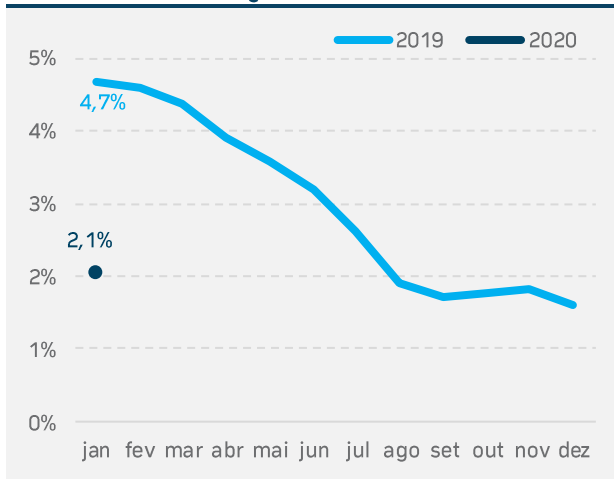
VENDAS (R\$ MM)



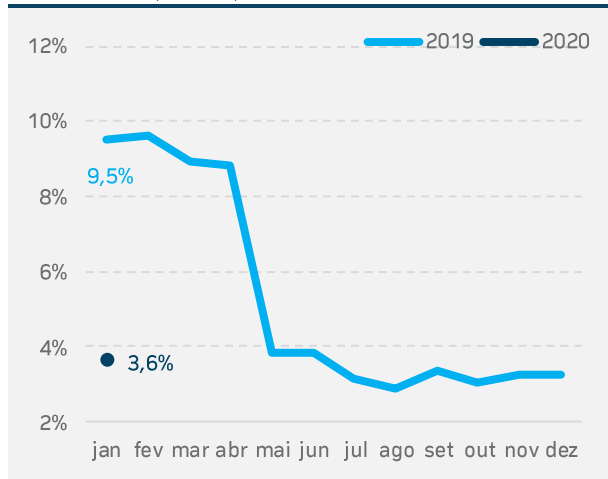
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Conforme Fato Relevante do dia 31 de janeiro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do Shopping Villa Lobos. O volume da transação foi de R\$ 144.837.000 e o *cap rate* estimado de 7% para o primeiro ano. O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros, oferece diversas opções de lazer e entretenimento para toda a família, como o Teatro Opus, que possui mais de 700 lugares, o Movie Bistrô, uma operação inédita do Cinemark e o espaço recreativo StartArte.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,7 mil m ²	211	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

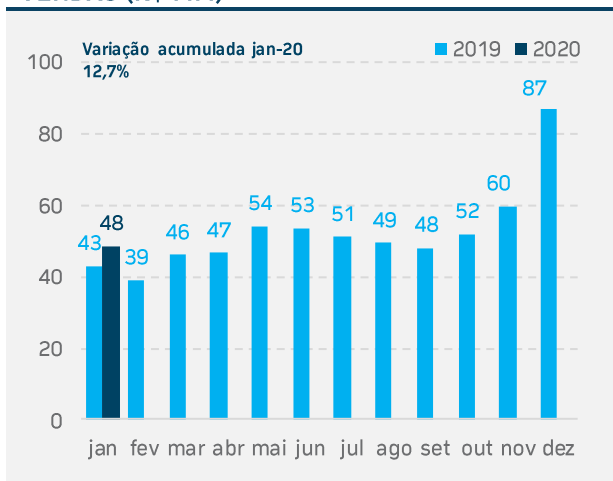
www.shoppingvillalobos.com.br/



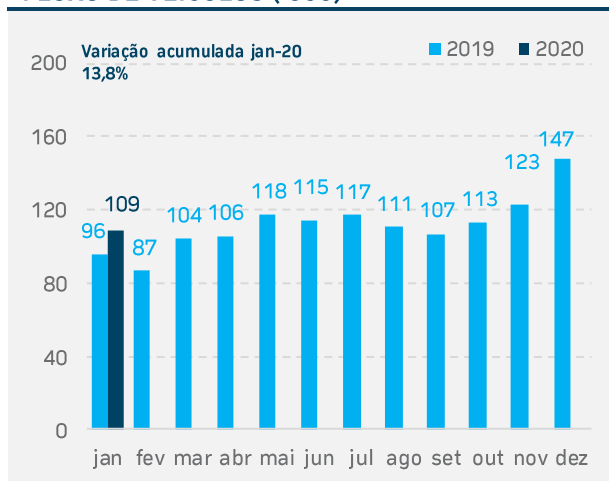
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Varição jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	5.505.376	16%	5.505.376	16%
Aluguel complementar	1.183.217	77%	1.183.217	77%
Aluguel quiosques/stands	614.322	9%	614.322	9%
Outras receitas	382.528	56%	382.528	56%
Receitas totais	7.685.443	23%	7.685.443	23%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(38.721)	-29%	(38.721)	-29%
Outras despesas	(5.597.321)	818%	(5.597.321)	818%
Despesas totais	(5.636.041)	749%	(5.636.041)	749%
Resultado operacional (NOI)	2.049.402	-63%	2.049.402	-63%
Resultado estacionamento	896.447	32%	896.447	32%
NOI + estacionamento	2.945.849	-53%	2.945.849	-53%
Benfeitorias	(1.213.122)	-58%	(1.213.122)	-58%
Resultado não operacional	(380.153)	-	(380.153)	-
Fluxo de caixa total	1.352.574	-60%	1.352.574	-60%

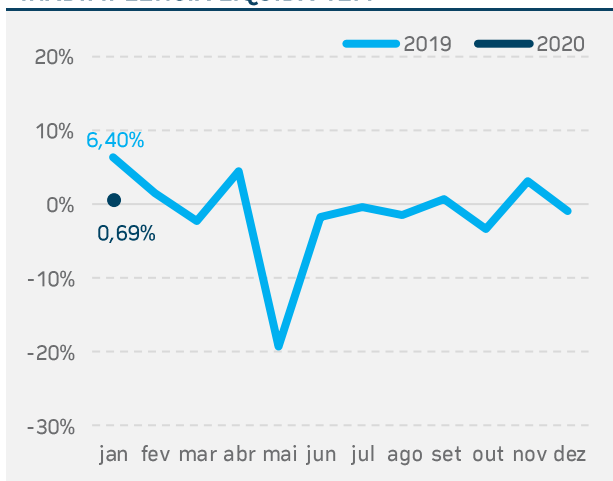
VENDAS (R\$ MM)



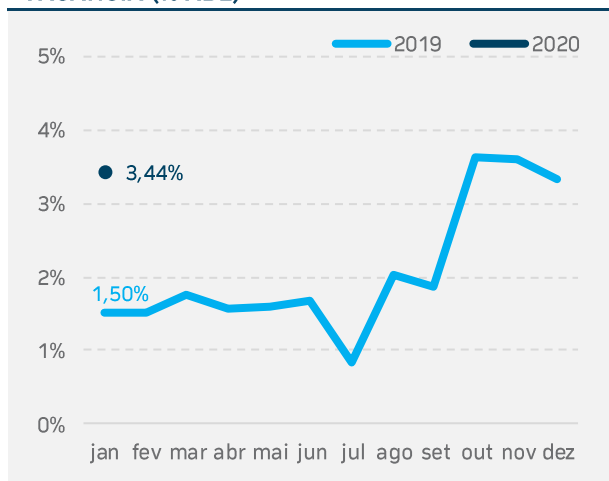
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Com a inauguração do concorrente Shopping Estação Cuiabá em 2018, continuamos observando queda nos indicadores do ativo. No mês o shopping apresentou queda no resultado operacional de 43% quando comparado ao mesmo mês de 2019. Nos últimos meses, tivemos a inauguração do restaurante Paris 6, agregando ao mix de gastronomia do shopping, e a inauguração da Academia Bodytech, passos importantes para retomada do ativo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m²	187	1989	AD Shopping

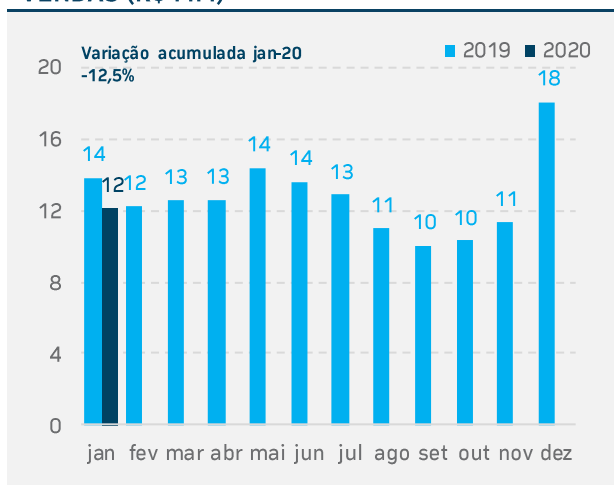
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



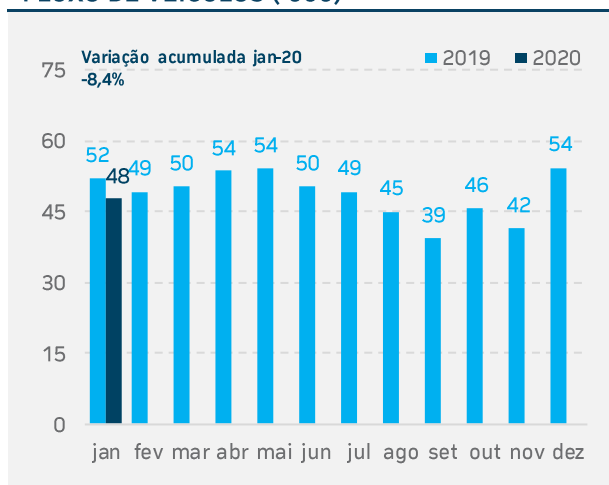
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Variação jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	353.577	-62%	353.577	-62%
Aluguel complementar	230.647	-26%	230.647	-26%
Aluguel quiosques/stands	144.589	-18%	144.589	-18%
Outras receitas	2.132	-72%	2.132	-72%
Receitas totais	730.944	-49%	730.944	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-100%	-	-100%
Outras despesas	(137.551)	-40%	(137.551)	-40%
Despesas totais	(137.551)	-78%	(137.551)	-78%
Resultado operacional (NOI)	593.394	-24%	593.394	-24%
Resultado estacionamento	(28.166)	-114%	(28.166)	-114%
NOI + estacionamento	565.228	-43%	565.228	-43%
Benfeitorias	(189.817)	5%	(189.817)	5%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	375.410	-53%	375.410	-53%

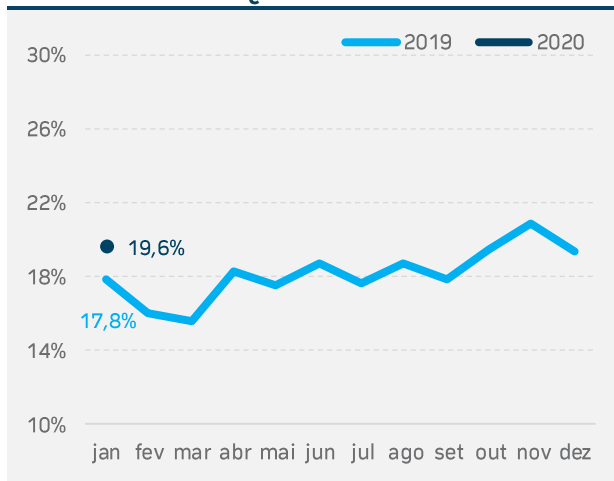
VENDAS (R\$ MM)



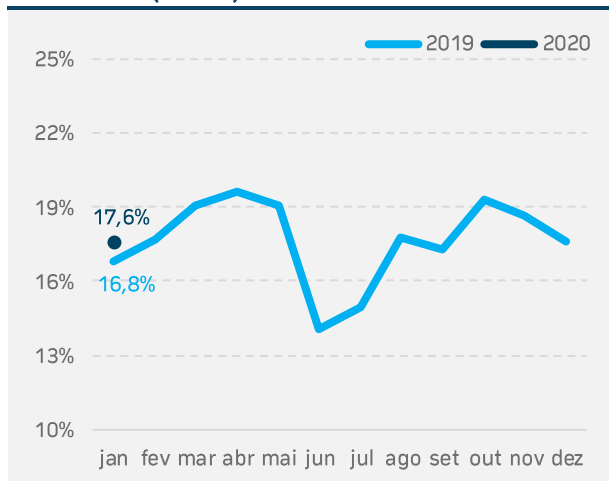
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O Outlet I Fashion Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos, recentemente foi assinado o contrato para a entrada da Adidas. No mês, o resultado operacional do ativo ficou 6% acima do observado no mesmo mês de 2019.

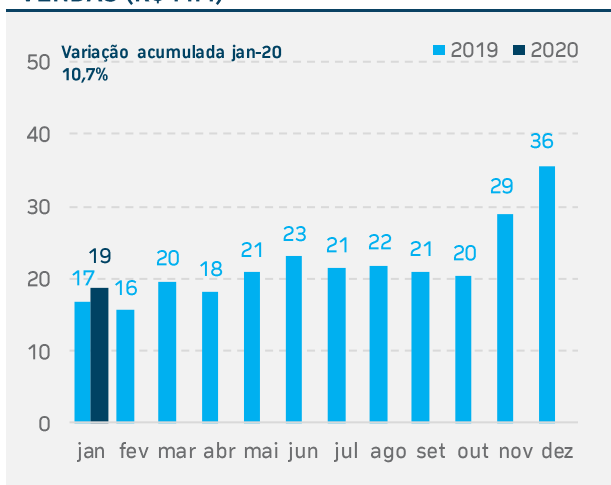
Participação 49%	ABL Total 20,1	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



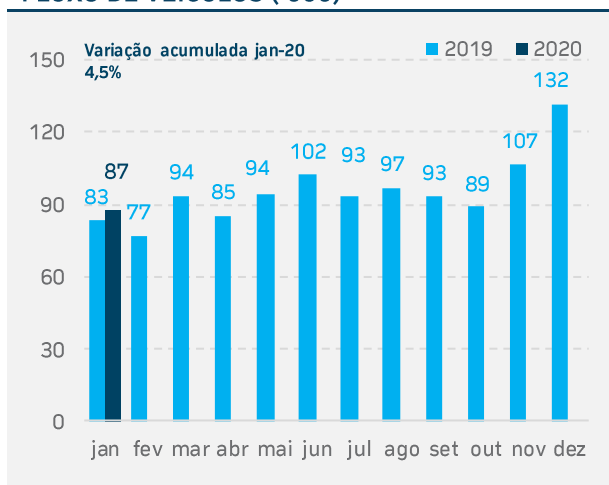
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Variação jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	916.138	4%	916.138	4%
Aluguel complementar	688.893	9%	688.893	9%
Aluguel quiosques/stands	75.321	-10%	75.321	-10%
Outras receitas	132.041	6%	132.041	6%
Receitas totais	1.812.394	6%	1.812.394	6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(43.086)	-2%	(43.086)	-2%
Outras despesas	(95.826)	-3%	(95.826)	-3%
Despesas totais	(138.913)	-3%	(138.913)	-3%
Resultado operacional (NOI)	1.673.481	6%	1.673.481	6%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.673.481	6%	1.673.481	6%
Benfeitorias	(56.295)	-89%	(56.295)	-89%
Resultado não operacional	4.844	6178%	4.844	6178%
Fluxo de caixa total	1.622.030	50%	1.622.030	50%

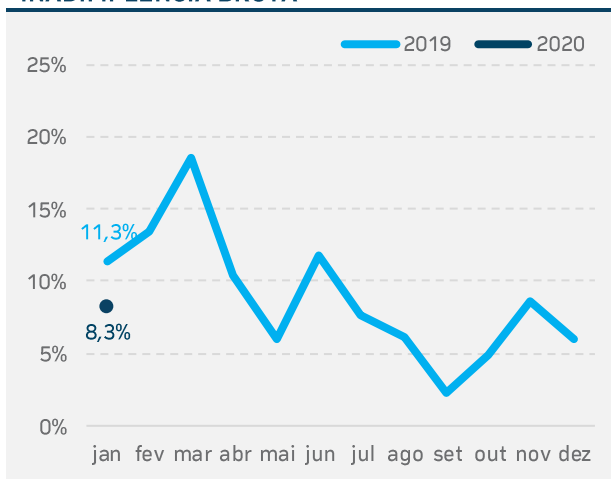
VENDAS (R\$ MM)



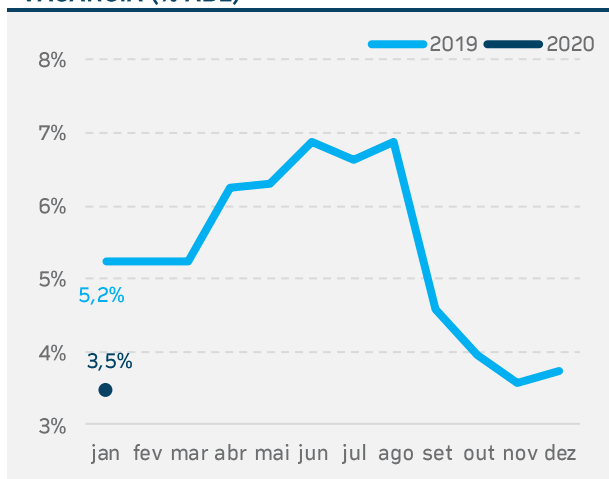
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA BRUTA



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O Fundo adquiriu participação no ativo em maio de 2019. O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Em janeiro de 2020, o shopping apresentou queda no resultado operacional de -1% em relação a janeiro de 2019.

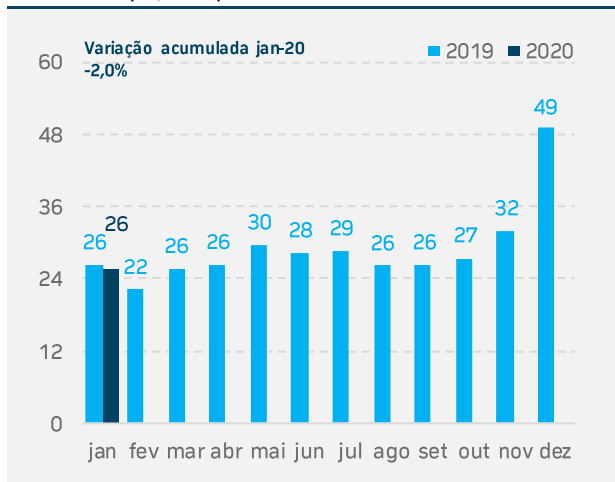
Participação 15%	ABL Total 26,5 mil m ²	Operações 159	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



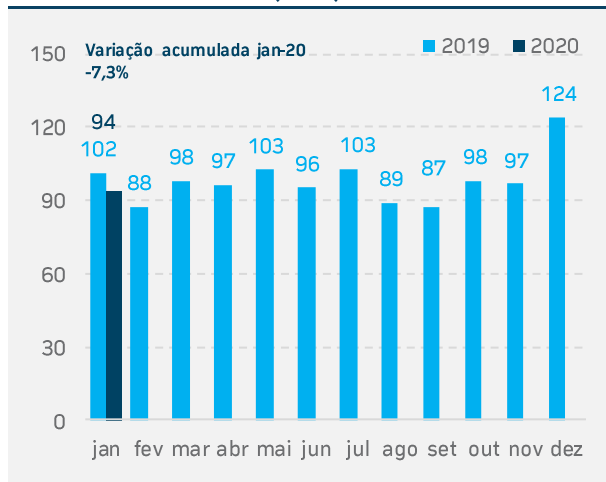
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Varição jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	2.036.541	5%	2.036.541	5%
Aluguel complementar	549.778	-5%	549.778	-5%
Aluguel quiosques/stands	241.316	-28%	241.316	-28%
Outras receitas	68.827	127%	68.827	127%
Receitas totais	2.896.461	0%	2.896.461	0%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(88.651)	0%	(88.651)	0%
Outras despesas	(231.516)	15%	(231.516)	15%
Despesas totais	(320.167)	10%	(320.167)	10%
Resultado operacional (NOI)	2.576.295	-1%	2.576.295	-1%
Resultado estacionamento	882.573	-3%	882.573	-3%
NOI + estacionamento	3.458.867	-1%	3.458.867	-1%
Benfeitorias	(36.612)	12%	(36.612)	12%
Resultado não operacional	(100.912)	-46%	(100.912)	-46%
Fluxo de caixa total	3.321.344	1%	3.321.344	1%

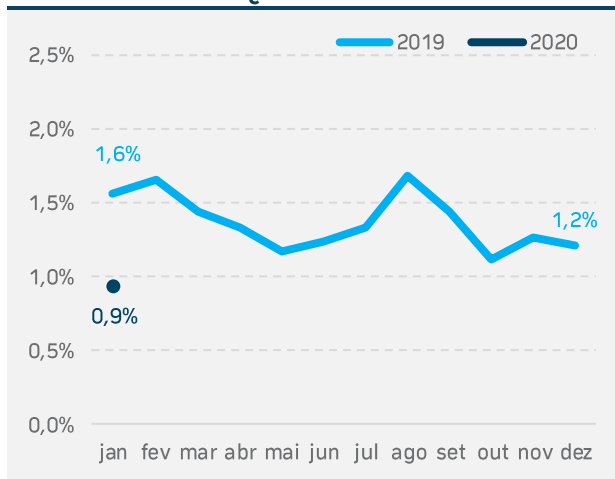
VENDAS (R\$ MM)



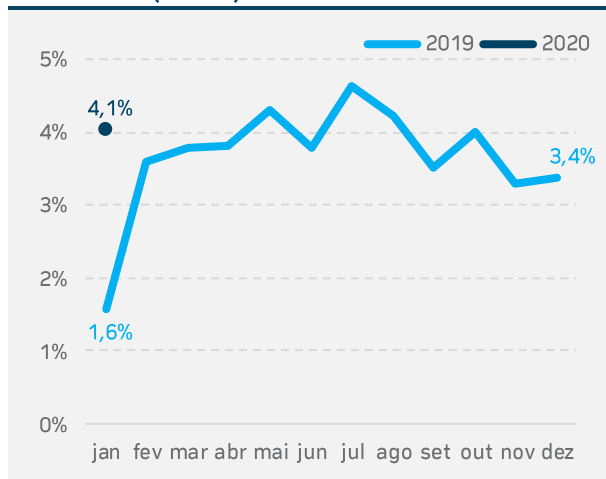
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Conforme Fato Relevante divulgado em novembro de 2019, o Fundo concluiu a aquisição de 15% do shopping num volume de R\$46,5 milhões. Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. No mês, o shopping apresentou crescimento operacional de 19% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

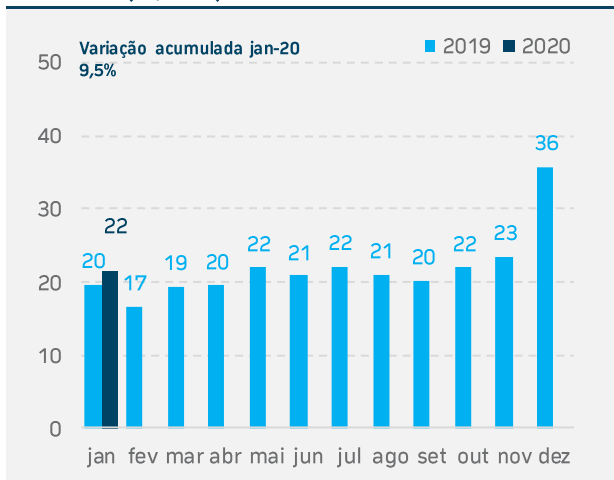
Participação 15%	ABL Total 24,1 mil m ²	Operações 113	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



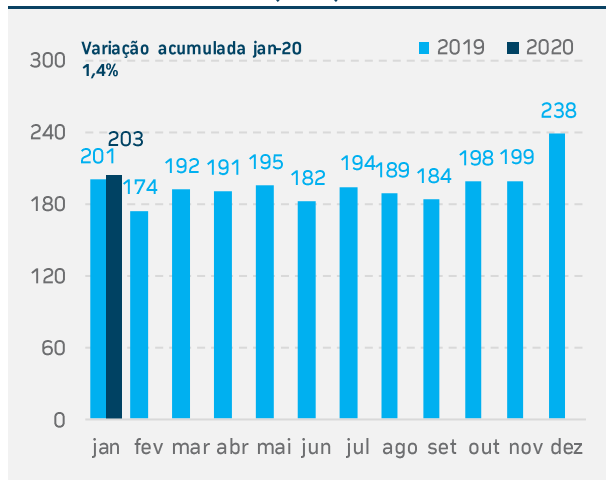
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-20	Variação jan-20/19	Acumulado jan/jan-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.812.638	22%	1.812.638	22%
Aluguel complementar	256.171	54%	256.171	54%
Aluguel quiosques/stands	347.775	23%	347.775	23%
Outras receitas	51.428	-3%	51.428	-3%
Receitas totais	2.468.012	24%	2.468.012	24%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-	-	-
Outras despesas	(184.952)	160%	(184.952)	160%
Despesas totais	(184.952)	160%	(184.952)	160%
Resultado operacional (NOI)	2.283.060	19%	2.283.060	19%
Resultado estacionamento	510.589	16%	510.589	16%
NOI + estacionamento	2.793.649	19%	2.793.649	19%
Benfeitorias	-	-	-	-
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.793.649	19%	2.793.649	19%

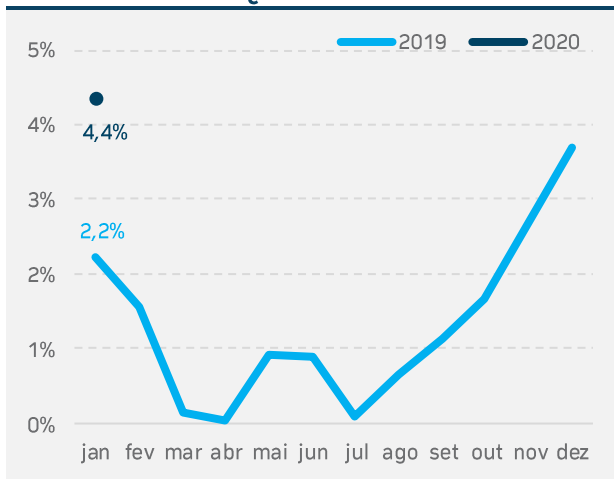
VENDAS (R\$ MM)



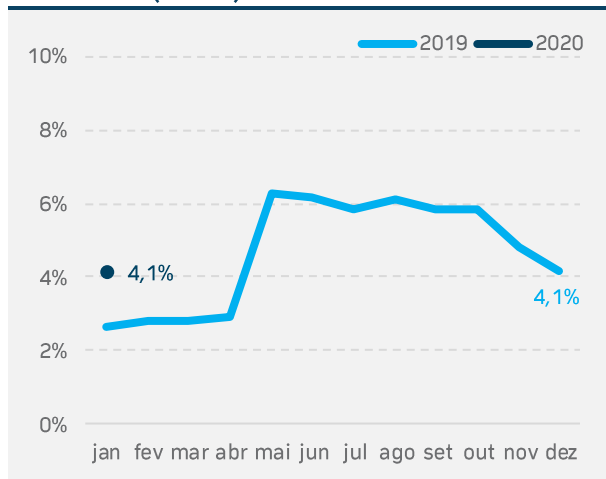
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE DOM PEDRO (13% 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 dezembro o Fundo detinha uma participação de 10,4% no ativo por meio do Fundo HPDP11

Participação 10,4%	ABL Total 126,9 mil m ²	Operações 394	Inauguração 2002	Operador Aliasce 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 (4% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

O Fundo encerrou o mês de dezembro com participação de 11,4% 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. Este foi mais um passo em direção às tendências do mercado de trazer novas experiências ao consumidor.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
11,4%	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 (4% da carteira via cotas do FII HMOC11)

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. Em janeiro, o shopping apresentou crescimento operacional de 10% em comparação ao observado em janeiro de 2019.

Participação 18,0%	ABL Total 29,8 mil m²	Operações 210	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. O Fundo adquiriu nos últimos meses posição relevante no ativo através de cotas do FII ABCP11 em bolsa.

Participação 5,9%	ABL Total 69,5 mil m ²	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 (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 9,7%	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. Em dezembro de 2019, o Fundo possui 49,2% do fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa.

Participação 17,4%	ABL Total 33,5 mil m ²	Operações 132	Inauguração 2006	Operador Floripa
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.com.br	



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 2018](#)[Informe Mensal](#)

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele 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). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: 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