

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

ABRIL 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\$ 224,68****COTA DE MERCADO****R\$ 212,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,1 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****62.439****ABL PRÓPRIA*****169,5 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, Praça da Moça, Via Parque, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 30/04/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril, tivemos um dos meses mais complexos que já vivenciamos em nossa história no mercado financeiro. Presenciamos situações inclusive nunca vistas – quando alguém poderia imaginar que o contrato de petróleo WTI (CLC1) negociaria a valores negativos, chegando a -\$40/barril para o vencimento de entrega em maio? Nunca havíamos visto uma commodity negociar a valores negativos; na prática, o comprador, ao invés de pagar para receber uma mercadoria, prefere pagar para alguém receber a posição que ele detinha no mercado futuro.

Começamos essa carta por esse fato para ilustrar o quão estranhos são os tempos que temos vivido. A volatilidade continua altíssima, apesar de ter diminuído em relação a março, mas em abril trabalhou entre 30 e 60% para o Ibovespa, ou seja, diminuiu do pico da crise, mas está longe de estabilizar.

Para os mercados, o mês de abril trouxe certo alento, com a recuperação de parte das acentuadas perdas de março. De forma generalizada, vimos as ações, os FIIs e a renda fixa iniciarem uma realização da baixa, tentando estabelecer um novo patamar de preços para sua negociação nas bolsas. Talvez a nota dissonante seja o câmbio, com o Real liderando as perdas em relação às moedas dos países em desenvolvimento.

Não resta dúvida de que está em curso um movimento de “fly to quality”, ou seja, os investidores globais estão procurando o conforto de moedas fortes e ativos sólidos, saindo dos países emergentes. O Brasil tem se mostrado instável nesse momento, com trocas de ministro em áreas críticas para o enfrentamento da pandemia e diversos desencontros entre os Poderes Constituídos.

De certa forma, consolidou-se uma realidade em relação à pandemia da COVID-19 dentro dos piores cenários previstos. A crise mundial aprofundou-se tanto na questão sanitária, com uma escalada impressionante do número de infectados e mortes ao redor do mundo, quanto no seu reflexo na economia. Os números divulgados ao longo do mês foram retratando a incrível queda da atividade econômica – alguns setores foram realmente paralisados como o varejo presencial e a hospitalidade, enquanto outros tiveram uma paralisação parcial. Provavelmente veremos em 2020 quedas no PIB entre 5 e 10% nos países mais atingidos pela pandemia.

Acreditamos que, a exemplo dos países da Europa, onde o pico da pandemia já ficou para trás, é possível que se atinja o pico no curso do mês de maio, devendo começar a serem relaxadas, gradualmente, as regras de isolamento social a partir daí. De fato, algumas regiões do país já começaram esse movimento de abertura, tendo, inclusive, alguns municípios reaberto shoppings e escolas. A questão que se apresenta é como e com qual velocidade vamos iniciar esse processo de saída da política de isolamento social e qual será a reação da população. Os números iniciais em cidades que já autorizaram o funcionamento do varejo presencial nos mostram que a população ainda está muito temerosa em se expor ao risco de contaminação, e, portanto, as vendas têm se verificado em patamares muito abaixo de antes da crise.

Temos esperança de que alcançaremos um equilíbrio maior entre os três Poderes da República já em maio, e com isso possamos concentrar os esforços em passar por essa fase aguda da crise e preparar as medidas que serão necessárias para promover a volta ao crescimento.

O afrouxamento fiscal que vivenciamos tornou-se consensual e necessário para que pudéssemos, pessoas e empresas, enfrentar a nova realidade que a COVID-19 nos apresentou. Temos que estudar a forma como alguns países já estão promovendo a volta à normalidade e aplicar as medidas que se mostrarem vitoriosas por lá, por aqui também.

Por fim, gostaríamos de destacar o aumento da base de clientes pessoa física investindo em ações e FIIs. Foi uma grata surpresa verificar que o número de CPFs investindo em ações subiu quase 400.000 na soma de março e abril, e mais de 30.000 para os FIIs em março. Com tanta volatilidade, não esperávamos um incremento dessa magnitude.

Isso demonstra que a migração da renda fixa para outras alternativas de investimento por parte do investidor pessoa física continua em curso, sinalizando que a capacidade de mantermos por um bom tempo a atual política de afrouxamento monetário implementada pelo BACEN será fundamental para a retomada da nossa economia.

Mercado de Shopping Centers

Em janeiro, publicamos nosso relatório gerencial com a retrospectiva de 2019 e nossas perspectivas para 2020. Resumimos as principais ações que a equipe de gestão havia implementado desde que reassumiu o Fundo no final de 2018 e a alocação, com sucesso, dos recursos captados nas 2 últimas emissões de cotas, que somaram mais de R\$ 1 bilhão para o patrimônio do Fundo.

O resultado destas ações e o contexto da evidente recuperação econômica, especialmente nos mercados onde se localizam os ativos do HGBS, impulsionaram o desempenho das operações dos shoppings na carteira nos meses de janeiro e de fevereiro de 2020, como pode ser observado nos indicadores a seguir:

Shopping	Vendas Totais		SSS		Fluxo de Visitantes		NOI/m ²	
	Jan	Fev	Jan	Fev	Jan	Fev	Jan	Fev
Penha	7,8%	14,6%	2,1%	7,7%	5,7%	13,2%	6,7%	0,0%
Tivoli	4,8%	13,0%	1,7%	8,2%	30,4%	39%	7,8%	3,4%
Mooca	4,5%	11,6%	4,6%	11,6%	-2,5%	4,9%	11,3%	2,9%
São Bernardo	3,9%	17,1%	1,1%	11,8%	11,1%	17,5%	10,1%	24,6%
Goiabeiras	-12,5%	-15,0%	-8,0%	-13,4%	-8,4%	4,0%	-42,8%	-127,9%
I Fashion NH	10,7%	15,1%	2,9%	13,4%	4,5%	10,4%	6,5%	73,9%
Santana	-2,0%	9,2%	-1,8%	8,9%	-7,3%	-0,9%	-1,6%	6,7%
Suzano	9,5%	26,5%	4,3%	18,1%	1,4%	-0,4%	11,1%	3,5%
West Plaza	23,8%	6,2%	17,7%	4,8%	10,6%	-4,4%	0,7%	22,1%
Villa Lobos*	12,7%	17,8%	11,7%	17,2%	13,8%	19,0%	-37,6%	5,4%

*Para o cálculo de NOI/m², em janeiro houve uma despesa comercial não-recorrente no valor de R\$ 5 milhões.

Fonte: Administradoras dos Ativos

O movimento de recuperação se mostrava consistente, sendo mais ou menos intenso de acordo com as respectivas regiões, conforme levantamento das vendas totais divulgado pela Abrasce:

Vendas Totais	Brasil	Sul	Sudeste	Centro-Oeste	Nordeste	Norte
Janeiro	9,1%	4,4%	9,0%	9,7%	10,6%	13,3%
Fevereiro	11,0%	6,3%	11,9%	10,3%	12,2%	19,2%

Fonte: Abrasce

Restrições em função da pandemia do COVID-19

Conforme expusemos no relatório do março, com a disseminação exponencial do vírus ao redor mundo e a observação de contágio comunitário no Brasil, muitas medidas passaram a ser adotadas a fim de se buscar o achatamento da curva de contaminação, com vistas a não saturação no sistema de saúde. Tais medidas, alinhadas às estratégias de isolamento social adotadas nas diversas esferas da federação, culminaram com a inicial recomendação ou imposição de restrições de horários de funcionamento, seguida com o fechamento compulsório das atividades desta indústria.

Conforme divulgado nos comunicados ao mercado e fatos relevantes, todos os ativos do Fundo tiveram que suspender temporariamente o funcionamento em março, e assim permaneceram ao longo do mês de abril, com exceção das atividades classificadas pelo governo como essenciais, tais como: farmácias, bancos, supermercados, alimentação com operação de delivery e pet shops. Este cenário foi observado em todo o país. Segundo a Abrasce, houve dias em que todos os shoppings em territórios nacionais estavam fechados. Até a data da divulgação deste relatório, segundo a Abrasce, no dia 08 de maio de 2020, 71 shoppings centers já retornaram suas atividades, com restrições diversas a fim de cumprir com decretos de prefeituras ou governos

estaduais, como horários de funcionamento reduzido, número limitado de pessoas nas lojas, praça de alimentação com menos mesas, e fechamento dos cinemas.

Impacto e estratégias nos shoppings

Trazemos novamente a definição dos principais custos de um locatário de shopping center, independente do produto ou serviço oferecido:

Aluguel: taxa cobrada pela locação do espaço. A depender do contrato de locação, a remuneração pode ser fixa, com valor mínimo estabelecido e/ou vinculado ao faturamento. Esta rubrica é a origem da principal receita dos ativos do Fundo.

Condomínio: taxa cobrada para reembolsar as despesas comuns do empreendimento, como limpeza, energia, segurança, água, administração. Neste caso, em situações normais, o Fundo como sócio do empreendimento aporta valores das lojas vagas e eventual cobertura de lojistas inadimplentes.

Fundo de Promoção: taxa cobrada para arcar com as campanhas de marketing do empreendimento, como Dia das Mães, Black Friday e Natal.

A partir do fechamento dos shoppings, as administradoras, de modo geral, adotaram medidas que objetivam a expressiva redução de custos nos empreendimentos (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Iniciou-se a negociação em massa com os fornecedores contratados a fim de reduzir e postergar os custos fixos dos shoppings, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada (e que não sofreriam redução mesmo com a queda do consumo).

Os investimentos previstos ou em andamento para os shoppings também foram, em sua maioria, suspensos.

Adicionalmente, na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas estão sendo flexibilizados, especialmente para os de menor porte e menor capacidade de superação deste momento onde a crise é mais aguda, e quando muitos deixaram de ter receita.

Em relação à competência de março, com vencimento na primeira quinzena de abril, os boletos contemplaram redução drástica (ou ausência) dos custos de Fundo de Promoção, descontos de 10% a 50% no Condomínio e diferimento dos aluguéis, com eventuais descontos aos lojistas adimplentes com as demais obrigações. A tabela detalhada de março está disponível para consulta no último relatório do Fundo. Caso queira consultar, clique [aqui](#). A política adotada foi bem recebida pela maioria dos lojistas e a inadimplência do condomínio do mês de competência março foi na média de 25%.

Listamos na próxima página as ações que foram adotadas nos nossos shoppings para o mês de competência abril, com vencimento na primeira quinzena de maio. Como pode-se observar, a política de faturamento foi um pouco mais flexível considerando que os lojistas não tiveram nenhum faturamento no referido mês. Estas medidas representam um esforço enorme de curto prazo por parte dos shoppings, que avaliam ser estratégico flexibilizar junto aos lojistas visando mitigar impactos na vacância no médio e longo prazo, o que traria impactos mais duradouros aos shoppings.

Shopping	Administradora	Aluguel	Condomínio	Fundo de Promoção	Data Fechamento
Penha	AD Shopping	Isenção, condicionado à adimplência do condomínio e manutenção do contrato	50% de desconto	Isenção	20/03/20
Tivoli					20/03/20
Praça da Moça					22/03/20
Goiabeiras				50% de desconto	21/03/20
West Plaza	Aliansce Sonae	Isenção, condicionado à adimplência do condomínio e manutenção do contrato	50% de desconto	Isenção	19/03/20
Parque D. Pedro					
Santana					
Via Parque					18/03/20
Mooca	brMalls	Isenção, condicionado à adimplência do condomínio	60% de desconto	Cobrança integral, com vcto em mar/21	19/03/20
São Bernardo					19/03/20
Villa Lobos					19/03/20
Jardim Sul					19/03/20
I Fashion Outlet	Iguatemi	Isenção, condicionado à adimplência do condomínio	50% de desconto	Isenção	23/03/20
Suzano	HBR	30% de desconto	35% de desconto	Isenção	21/03/20
Grand Plaza	CCP	Não divulgado	Não divulgado	Não divulgado	19/03/20
Floripa*	Própria	Não divulgado	Não divulgado	Não divulgado	18/03/20

Fonte: Administradoras dos Ativos

*O Floripa Shopping voltou a atender ao público a partir do dia 22 de abril, conforme Portaria da Secretaria de Saúde do Estado de Santa Catarina, que autorizou o funcionamento de Shopping Centers.

Retomada e pontos de preocupação

Passados mais de um mês desde que as atividades foram suspensas, permanecem as incertezas quanto à possível data da reabertura. Alguns estados, como São Paulo, onde se localiza a maior parte dos ativos do Fundo, estenderam a quarentena até o final de maio. Ainda, as esferas dos governos municipais, estaduais e federal não estão alinhadas na totalidade, gerando um grau de insegurança muito grande para a tomada de decisão quanto à retomada das atividades. E mesmo que haja o alinhamento entre as esferas, a composição de lojas de um shopping em grande parte é de marcas nacionais e este tipo de decisão é tomada de maneira uniforme em toda rede.

Em alguns países, como a China, a reabertura está sendo feita em etapas. Iniciando com operações que eventualmente não fecharam, como supermercados, serviços de alimentação (apenas delivery). Na sequência, abriram lojas, serviços, restaurantes e praça de alimentação (para consume no local). As lojas de entretenimento ainda não reabriram, para evitar aglomerações. Em outros países, onde os empreendimentos não foram fechados, há diversas restrições implementadas, como por exemplo, limitação de número de clientes nas lojas e eventos, fechamento de parte dos estacionamentos para conter o público, medição de temperatura de todos os clientes e obrigatoriedade do uso de máscaras.

Em nosso portfólio, o único shopping que retomou as atividades foi o Floripa Shopping. Desde o dia 22 de abril, o ativo funciona com horários restritos e segue uma série de medidas determinadas pelo Governos Estadual, como exigência do uso de máscaras, limite de visitantes permitidos e a proibição de prova de vestimentas em geral, entre outras.

No mais, como uma alternativa adicional de vendas ao e-commerce, alguns shoppings disponibilizaram uma operação de "Drive Thru", em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo as devidas medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. As campanhas de publicidade dos shoppings de nosso portfólio que disponibilizaram esta opção podem ser acessadas nos seguintes links: [Penha](#), [West Plaza](#), [Parque Dom Pedro](#), [Tivoli](#), [São Bernardo](#), [Mooca](#), [Villa Lobos](#), [Santana](#), [Suzano](#), [Via Parque](#), [Jardim Sul](#), [Grand Plaza](#), [Praça da Moça](#), [Floripa](#) e [IFashion Novo Hamburgo](#). No Shopping Goiabeiras, o delivery está funcionando (através deste [link](#)),

e a operação de “Drive Thru” está pronta ser implementada, aguardando apenas a liberação da Prefeitura para todos os ativos da região.

Um ponto de preocupação que vale ser explorado é o aumento de vacância que o setor como um todo pode sofrer nos próximos meses. Como visto anteriormente, as administradoras e o Fundo têm adotado diversas medidas que visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e evitar o fechamento das operações. No entanto, sabemos que, mesmo após a reabertura, a retomada pode ser lenta e corre-se o risco que tais medidas sejam insuficientes. Cabe lembrar que, quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, o Fundo arca com as despesas condominiais do espaço.

Vale destacar que o portfólio do HGBS foi construído ao longo dos últimos 14 anos. Em nossa opinião, é muito difícil construir um portfólio tão consistente e representativo. Estar concentrado na região metropolitana de São Paulo, que é a região do Brasil com mais casos do novo Coronavírus, representa um impacto inicial negativo, mas não podemos esquecer que essa é a região mais resiliente e economicamente mais pujante do Brasil, e que será por essa região que a economia vai retomar. Os ativos que temos em nosso portfólio carregam um histórico de bons resultados e tradição no mercado de Shopping Center do Brasil. Entendemos que as restrições ora impostas, em algum momento passarão, de forma que os ativos da carteira não perderão sua capacidade de geração de renda na perpetuidade.

Além da diversificação dos ativos estratégicos, cabe pontuar que o Fundo possui R\$38 milhões, equivalente a 1,7% do patrimônio líquido (PL), alocado em produtos de renda fixa, com liquidez imediata, que entendemos ser mais que suficiente para honrar eventuais necessidades de despesas do portfólio neste momento adverso. Ainda, em busca de maior eficiência da gestão do caixa captado na última emissão, o Fundo possui 11% do PL em fundos imobiliários de CRI, cujo impacto no curto prazo nos rendimentos é bem inferior ao que estamos enfrentando no setor de shopping.

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

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,35 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2020, aos detentores de cotas em 30 de abril 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.

No mês, o resultado foi negativo em R\$ 0,20 por cota em função do imposto de renda sobre o ganho de capital nas vendas de cotas de fundos imobiliários do mês anterior, que é devido sempre no mês subsequente à competência das operações. Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	abr-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	(2.033.713)	49.803.678	122.880.844
Renda Imobiliária	954.835	35.284.870	97.279.731
Lucro Operações	(2.988.548)	14.518.808	25.601.113
Receita Financeira	1.543.957	6.052.173	24.281.137
Renda Fixa	73.930	1.480.421	11.101.197
CRI	2.318	13.820	2.936.454
FIs Líquidos	1.438.688	4.467.044	8.796.426
LCI	29.020	90.888	1.447.061
Total de Receitas	(489.757)	55.855.851	147.161.981
Total de Despesas	(1.553.798)	(6.287.195)	(14.818.114)
Resultado	(2.043.555)	49.568.656	132.343.867
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	2.895.129
Resultado HGBS11	(2.043.555)	49.568.656	129.448.738
Rendimento HGBS11	3.500.000	40.500.000	133.561.740
Resultado Médio / Cota	(0,20)	1,24	1,23
Rendimento Médio / Cota	0,35	1,01	1,32

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. Lucros Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados, como IR sobre ganho de capital na venda de FIs, entre outros. FIs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIs não estratégicos. LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. Despesas: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

Fonte: Hedge / Itaú

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

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

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

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

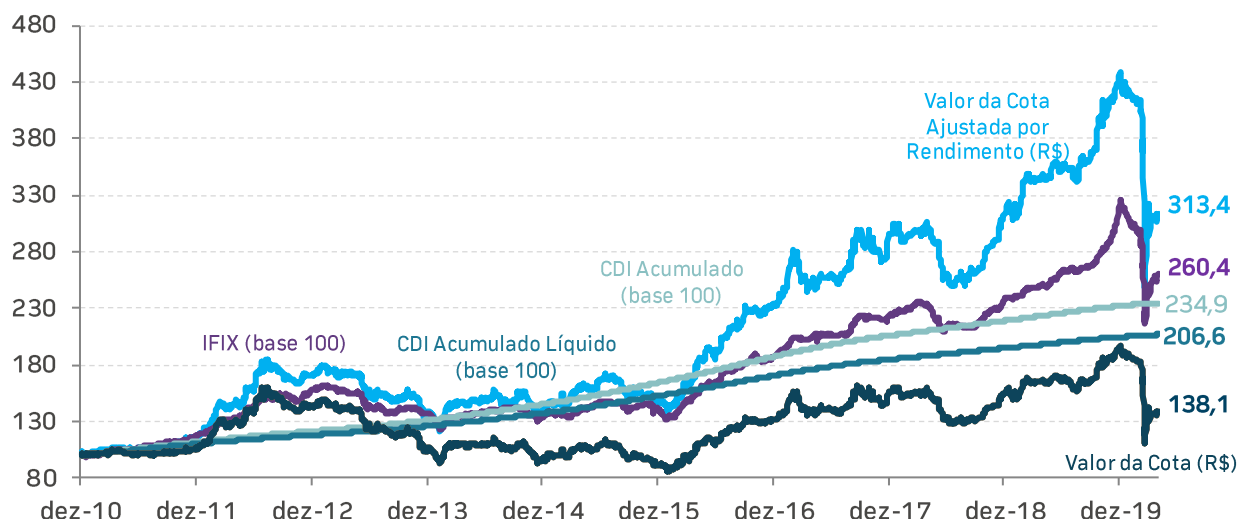
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	abr/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	219,00	299,99	255,70	100,00
Renda Acumulada	0,41%	1,70%	6,61%	195,59%
Ganho de Capital Líquido	-3,20%	-29,33%	-17,09%	89,60%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,79%	-27,90%	-10,86%	682,42%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-30,00%	-63,41%	-10,82%	16,60%
% CDI Líquido	-	-	-	345%
Retorno Total Bruto	-2,8%	-27,6%	-10,5%	307,6%
IFIX	4,4%	-18,6%	3,8%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

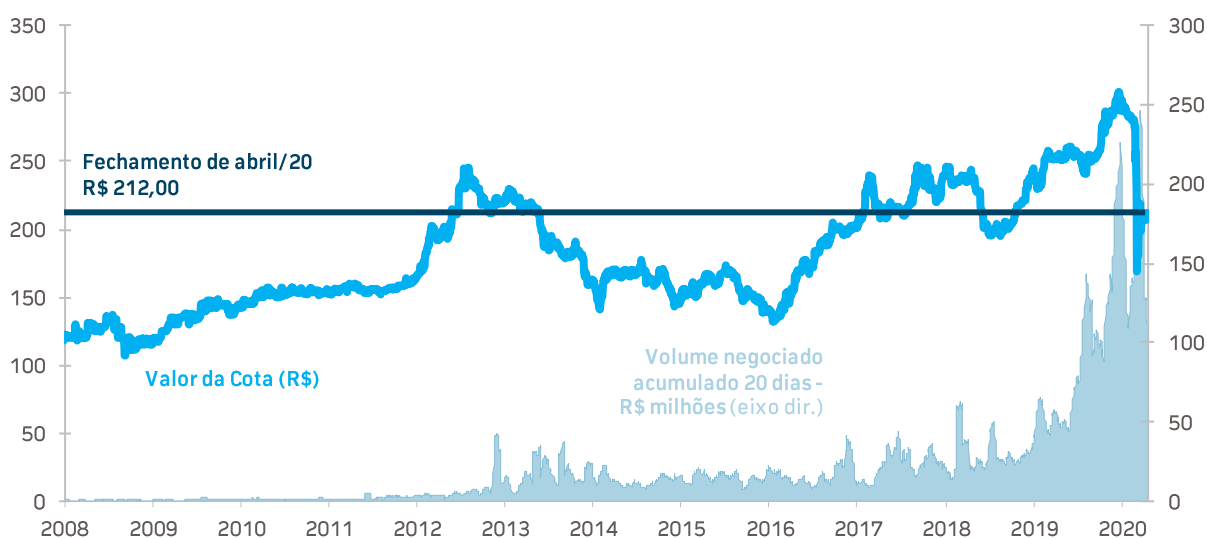


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 212,00**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,1 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 224,68**, a redução de 5,6% em relação ao valor de fevereiro de 2020, mês anterior aos impactos da COVID-19. Esta redução é devida pela marcação à mercado das posições investidas através de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

Negociação B3	abr-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	109,3	650,0	1.557,0
Giro (em % do total de cotas)	5,3%	26,2%	69,7%



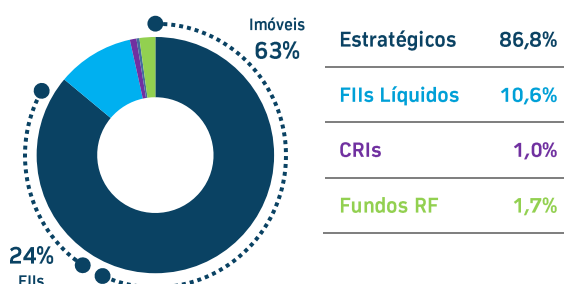
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

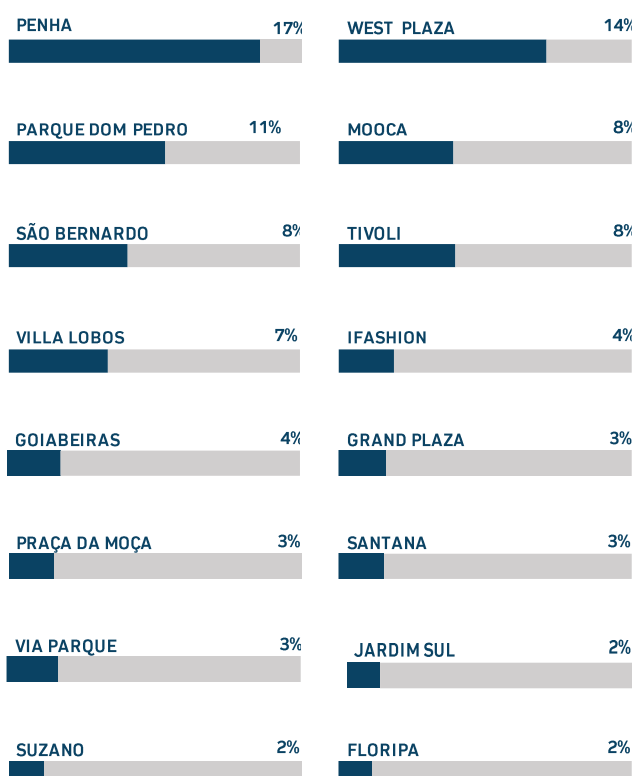
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

87% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 13% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

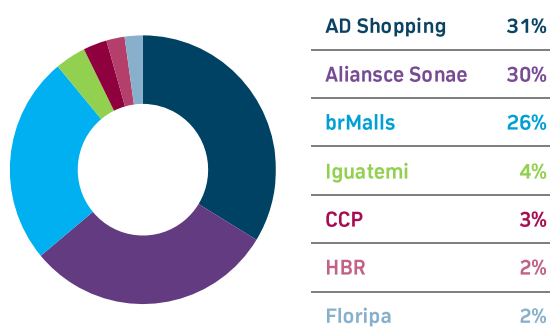
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos



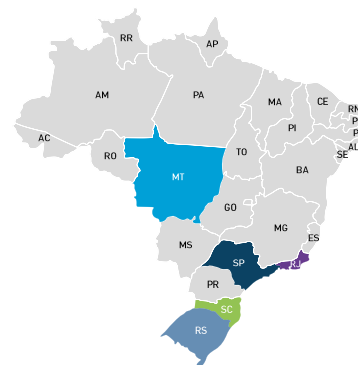
Diversificação por Operadores



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 87% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

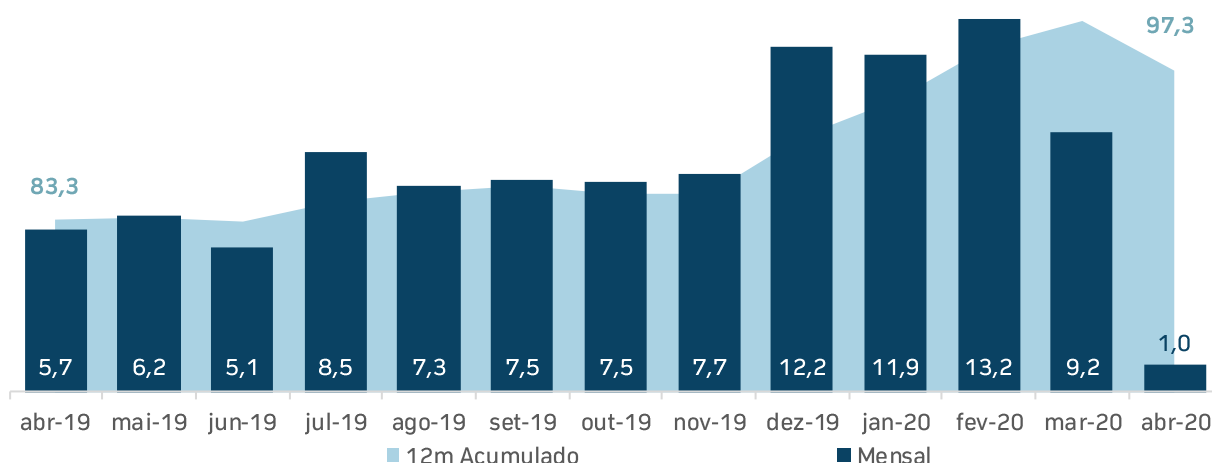
São Paulo	87%
Mato Grosso	4%
Rio Grande do Sul	4%
Rio de Janeiro	3%
Santa Catarina	2%



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

O mês de março foi marcado pelo avanço da pandemia da COVID-19 em território nacional, e consequentemente, pelas medidas de prevenção e combate decretadas pelas autoridades. Estas medidas levaram ao fechamento de todos os shoppings no Brasil ao longo do mês. Conforme dinâmica do setor, a principal fonte de renda, o aluguel, reflete o mês anterior ao de recebimento, ou seja, os boletos que venceram em março, refletem o período de vendas dos lojistas de fevereiro. De forma, que o impacto no mês de março foi, de certa forma, limitado. As estratégias de flexibilização do faturamento dos boletos de competência de março, e com vencimento em abril, anteriormente elencadas, serão refletidas no próximo mês. Apesar desta dinâmica, os shoppings, que apresentaram resultado positivo no mês, optaram por reter a remessa de resultados aos sócios, antevendo maiores despesas nos meses subsequentes. Esta situação impactou diretamente a renda imobiliária do Fundo no mês de abril, como detalhado no gráfico abaixo.

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

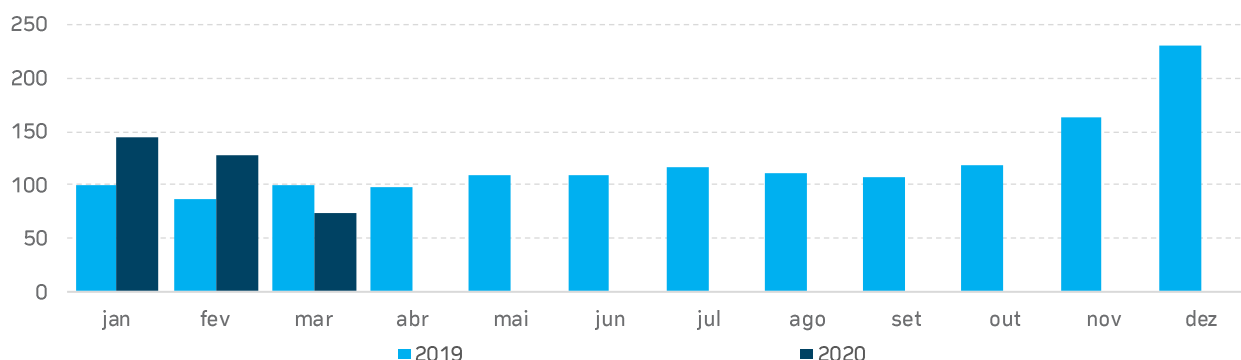


Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

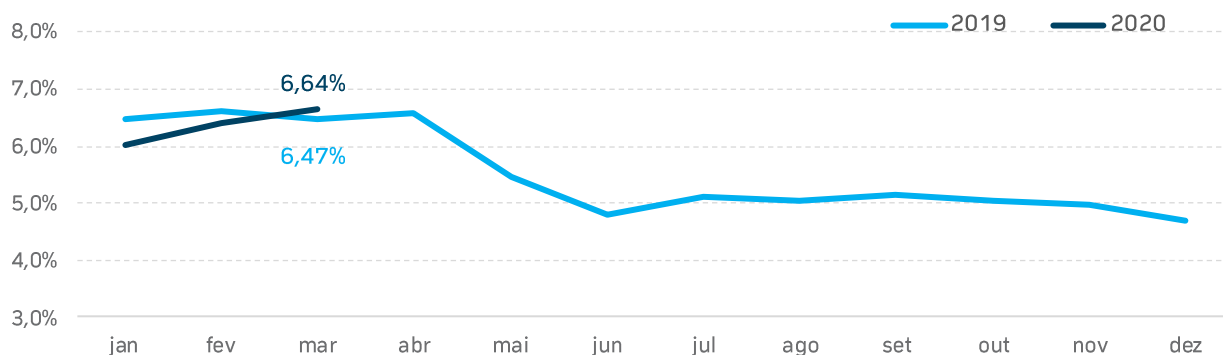
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 12 dos 16 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações. O mês de março, como anteriormente descrito, foi marcado pelo avanço da pandemia da COVID-19, que levou à suspensão temporária das atividades dos shopping centers e que, consequentemente, afetou parcialmente os indicadores do mês. Em relação aos resultados financeiros dos shoppings apresentados, o impacto também foi parcial, uma vez que, os resultados refletem a competência de venda dos lojistas do mês de fevereiro.

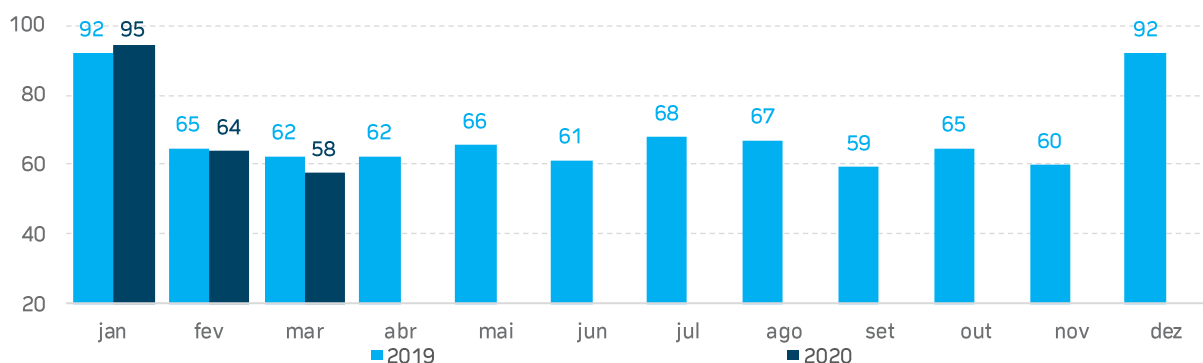
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



SHOPPING PENHA (17% da carteira)

O Shopping Penha continua passando por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* das fachadas do shopping. Em 20 de março, o shopping suspendeu temporariamente as atividades, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. O resultado operacional do shopping no mês ficou 17% abaixo do observado em 2019, em função de uma maior inadimplência e menor resultado de estacionamento, ambos em decorrência da pandemia.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,7 mil m ²	208	1992	AD Shopping

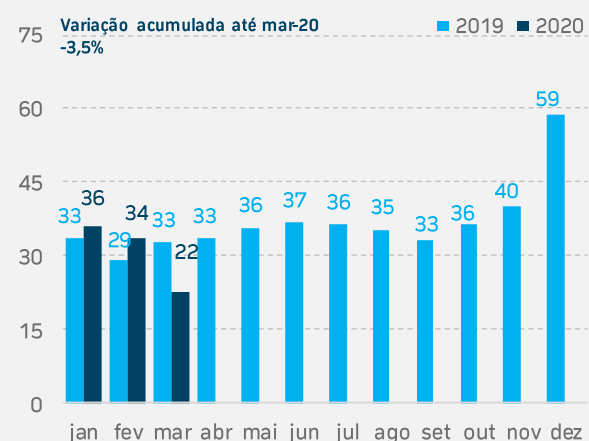
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda
 Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP www.shoppingpenha.com.br



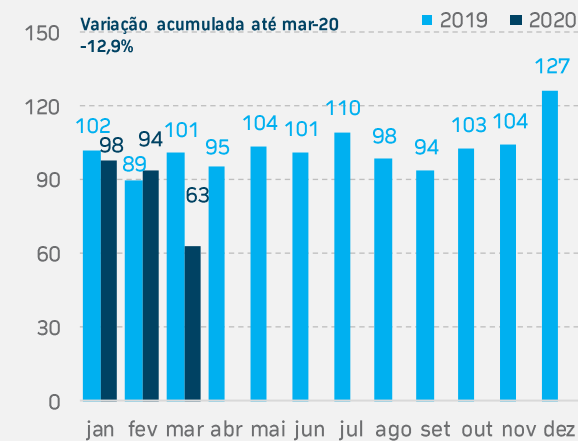
SHOPPING PENHA (17% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.542.773	-24%	5.234.071	-17%
Aluguel complementar	64.951	142%	650.316	15%
Aluguel quiosques/stands	249.234	172%	814.715	194%
Outras receitas	51.057	59%	153.183	89%
Receitas totais	1.908.015	-12%	6.852.284	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(191.926)	-4%	(469.592)	-12%
Outras despesas	(194.627)	3%	(806.606)	5%
Despesas totais	(386.552)	-1%	(1.276.197)	-2%
Resultado operacional (NOI)	1.521.462	-15%	5.576.087	-5%
Resultado estacionamento	145.818	-36%	1.009.325	19%
NOI + estacionamento	1.667.280	-17%	6.585.412	-2%
Benfeitorias	(593.256)	-	(830.949)	-54%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	1.074.025	-34%	5.754.462	16%

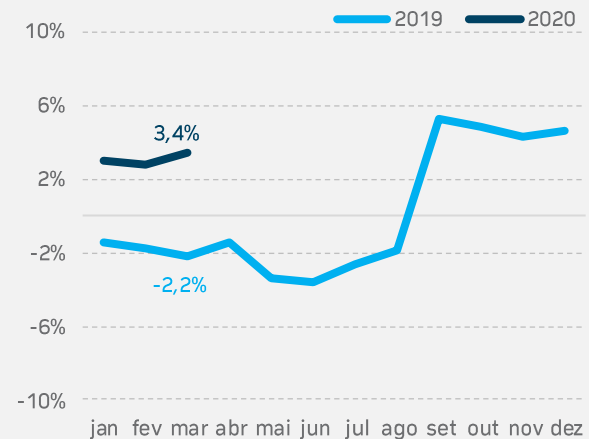
VENDAS (R\$ MM)



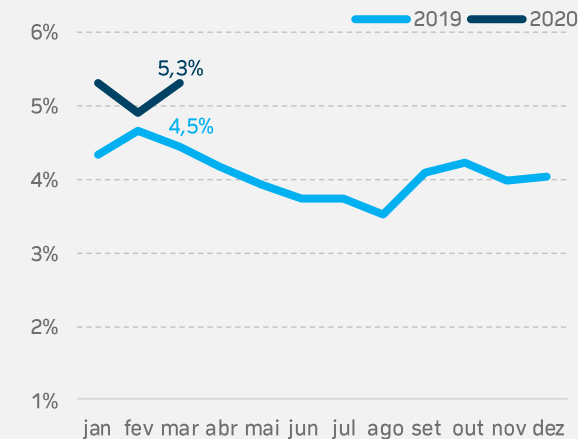
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Em 19 de março, o shopping suspendeu temporariamente as atividades, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em março, o resultado operacional ficou 5% abaixo do realizado em março de 2019, os impactados da pandemia puderam ser observados no aumento da inadimplência e queda no resultado do estacionamento. Do lado positivo, tivemos um aumento na linha “Outras Receitas”, impactado pelo recebimento de uma multa de rescisão contratual de R\$ 362 mil.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,6 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

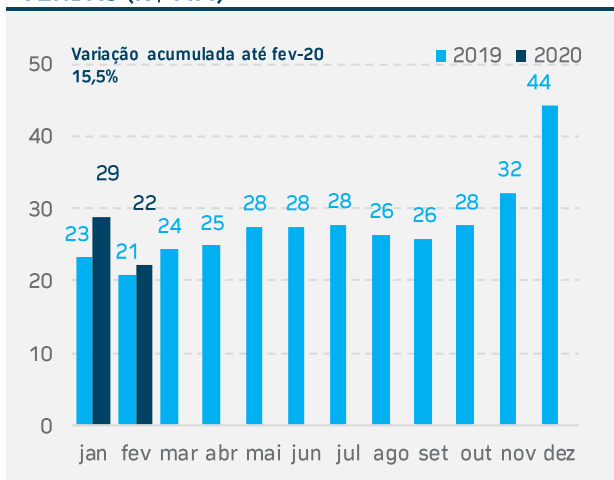
westplaza.com.br



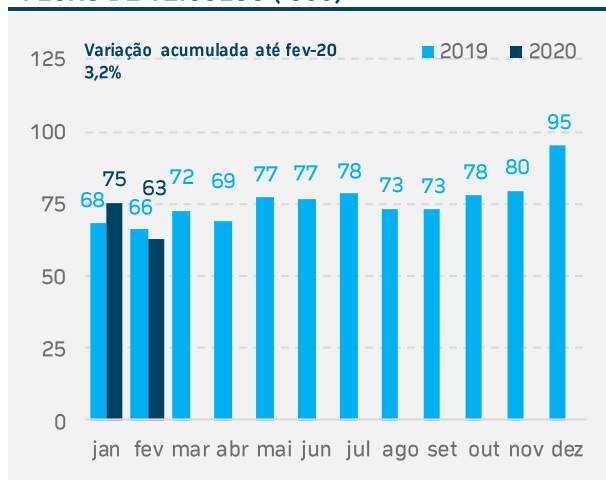
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.134.363	-11%	4.594.772	-2%
Aluguel complementar	85.541	17%	612.379	25%
Aluguel quiosques/stands	306.044	1%	887.234	-4%
Outras receitas	380.308	2047%	680.366	758%
Receitas totais	1.906.256	15%	6.774.751	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(413.359)	-11%	(1.170.285)	-6%
Outras despesas	(366.261)	4%	(1.104.197)	6%
Despesas totais	(779.620)	-5%	(2.274.482)	-1%
Resultado operacional (NOI)	1.126.636	33%	4.500.269	16%
Resultado estacionamento	264.169	-57%	1.357.143	-19%
NOI + estacionamento	1.390.805	-5%	5.857.412	5%
Benfeitorias	(33.997)	-65%	(382.451)	42%
Resultado não operacional	(34.678)	-343%	(57.011)	-116%
Fluxo de caixa total	1.322.130	-4%	5.417.950	-4%

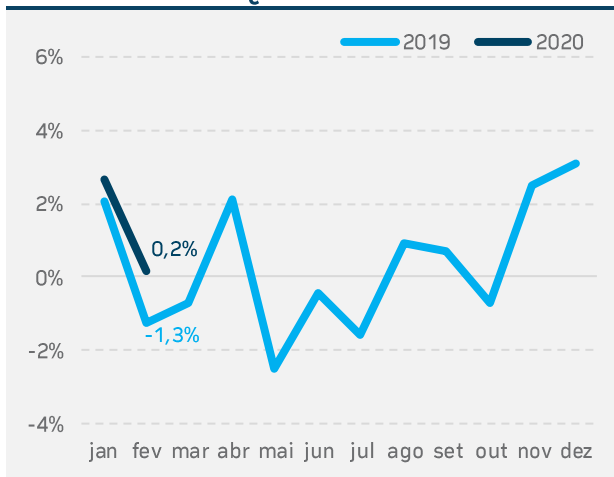
VENDAS (R\$ MM)



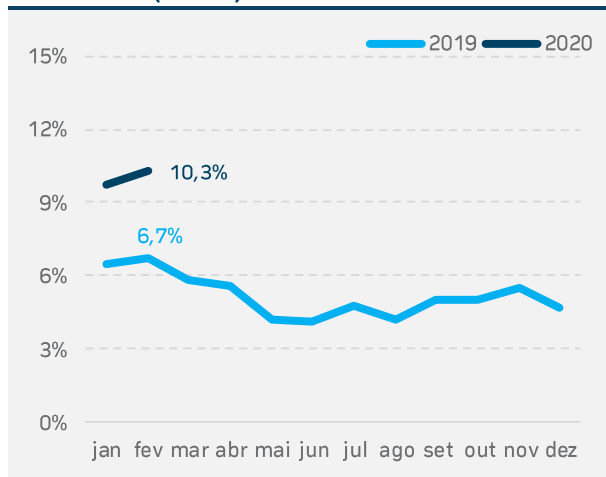
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Após a consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping na região, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o ativo é um dos principais shoppings da carteira do fundo. Em decorrência das medidas de isolamento decretadas, o shopping suspendeu temporariamente as atividades no dia 19 de março, o que se refletiu em uma maior inadimplência no mês. O resultado de estacionamento observado reflete o fluxo de veículos do mês de fevereiro, não sendo ainda impactado pela redução de fluxo observada em março.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
20%	42,0 mil m ²	275	2011	brMalls

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

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

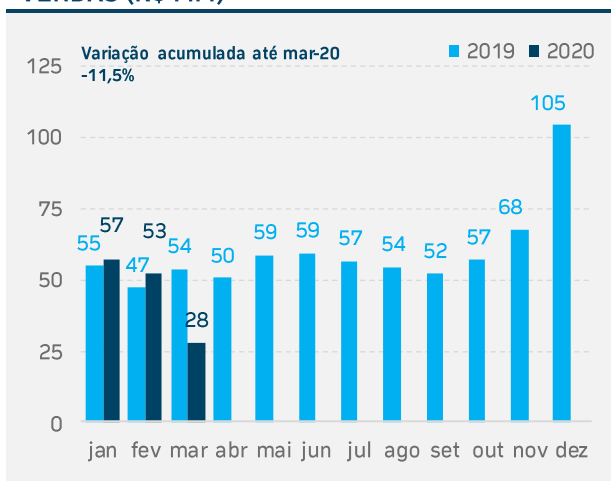
www.moocaplaza.com.br



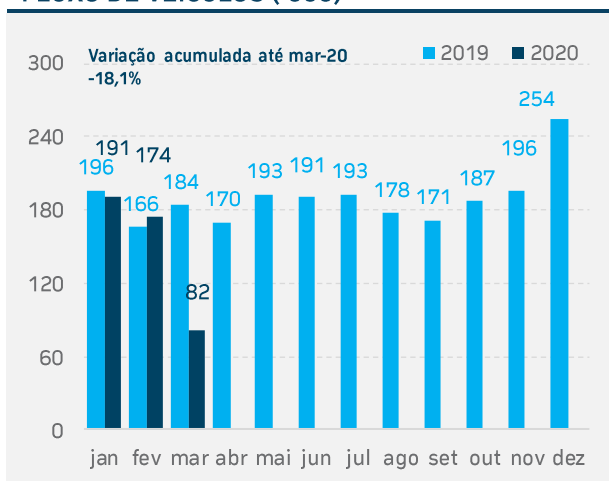
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	2.984.697	1%	11.142.288	8%
Aluguel complementar	150.454	23%	1.595.136	17%
Aluguel quiosques/stands	638.549	17%	1.944.489	38%
Outras receitas	159.555	40%	451.498	48%
Receitas totais	3.933.255	5%	15.133.411	13%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(41.384)	-70%	(218.599)	-49%
Outras despesas	(926.464)	100%	(3.170.630)	75%
Despesas totais	(967.849)	61%	(3.389.229)	51%
Resultado operacional (NOI)	2.965.407	-5%	11.744.182	6%
Resultado estacionamento	1.171.233	17%	4.074.212	8%
NOI + estacionamento	4.136.639	0%	15.818.394	6%
Benfeitorias	(76.785)	1%	(201.036)	22%
Resultado não operacional	13.823	-57%	82.405	-39%
Fluxo de caixa total	4.073.677	-1%	15.699.763	6%

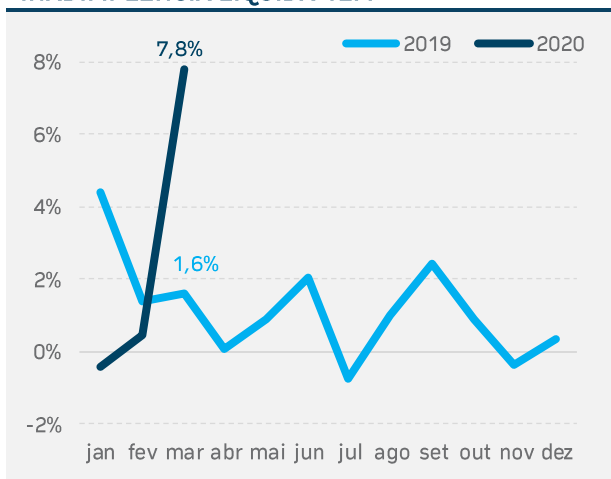
VENDAS (R\$ MM)



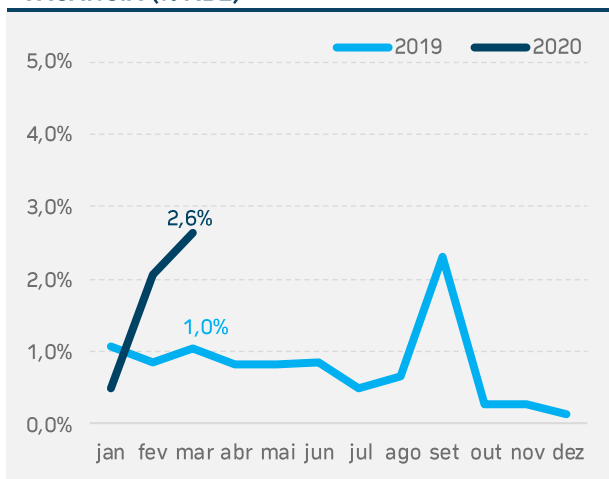
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. O shopping teve suas atividades suspensas no dia 19 de março em decorrência das medidas de isolamento social decretadas, o que levou a um aumento da inadimplência no mês. Ainda assim, o resultado do shopping ficou 9% acima do observado em março de 2019, o que reforça o bom momento que shopping vinha apresentando. O resultado de estacionamento observado reflete o fluxo de veículos do mês de fevereiro, não sendo ainda impactado pela redução de fluxo observada em março.

Participação
35%

ABL Total
42,9 mil m²

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

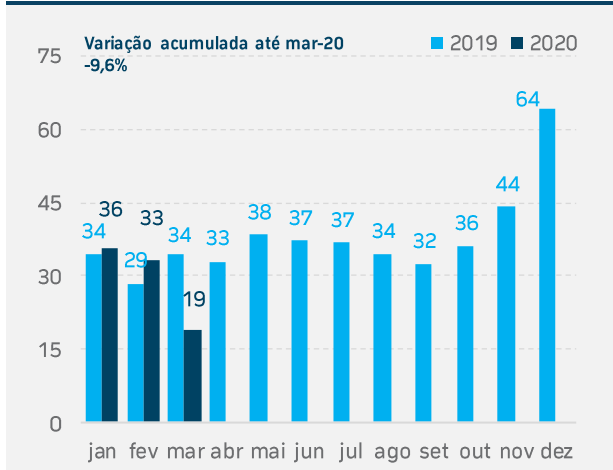
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



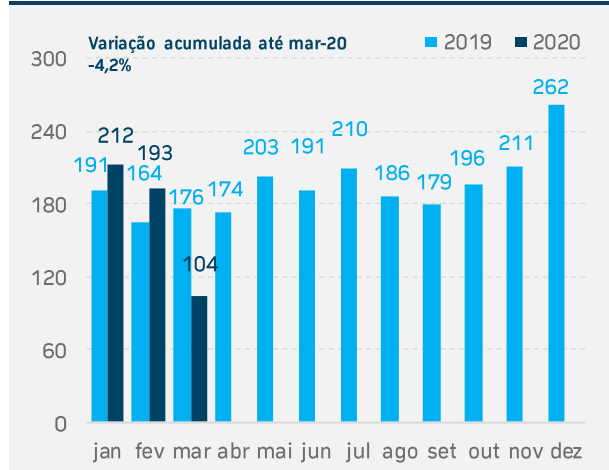
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.830.851	-6%	6.413.163	12%
Aluguel complementar	103.549	41%	623.118	-16%
Aluguel quiosques/stands	342.048	20%	1.215.337	22%
Outras receitas	(15.043)	-129%	152.263	-8%
Receitas totais	2.261.407	-4%	8.403.881	10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(137.943)	0%	(382.445)	-5%
Outras despesas	(303.979)	-31%	(1.199.253)	3%
Despesas totais	(441.922)	-23%	(1.581.698)	1%
Resultado operacional (NOI)	1.819.485	3%	6.822.183	12%
Resultado estacionamento	693.805	28%	2.689.099	18%
NOI + estacionamento	2.513.289	9%	9.511.282	14%
Benfeitorias	(7.593)	72%	(15.333)	-97%
Resultado não operacional	13.386	-52%	70.345	38%
Fluxo de caixa total	2.519.083	8%	9.566.294	22%

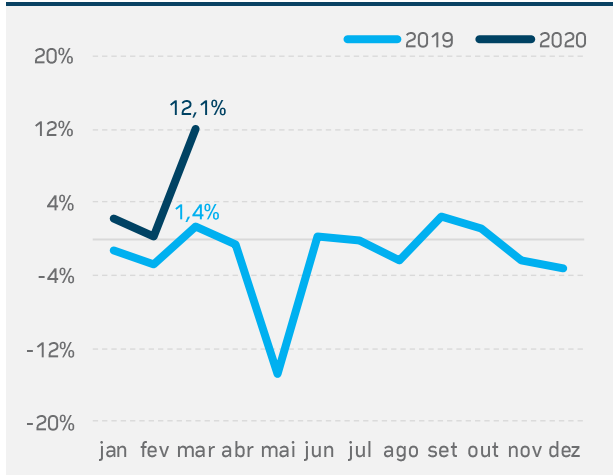
VENDAS (R\$ MM)



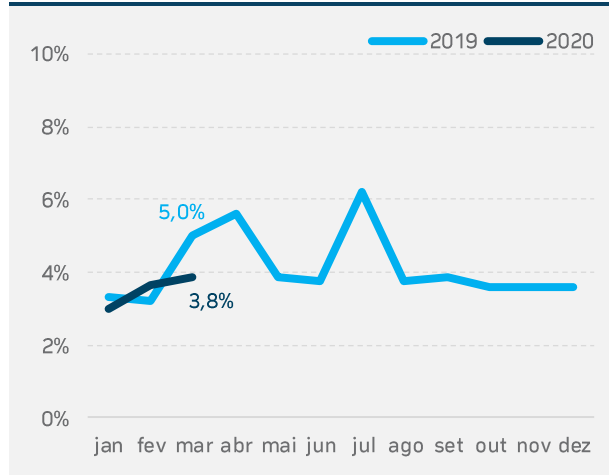
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Após um ano com foco na ocupação de lojas vagas, o shopping trouxe a vacância para perto de 3%. Foram inauguradas nos últimos meses duas operações de gastronomia, e uma academia além de outras lojas relevantes para o mix do empreendimento. Recentemente foi assinado o contrato de locação dom a loja Cobasi, com acréscimo de 833 m² de nova ABL, com previsão de inauguração no primeiro semestre de 2020. O shopping suspendeu temporariamente as atividades em 29 de março em decorrência das medidas de isolamento social decretadas, o que impactou negativamente a inadimplência no mês. No mês, o resultado operacional ficou 10% abaixo do realizado em março de 2019.

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

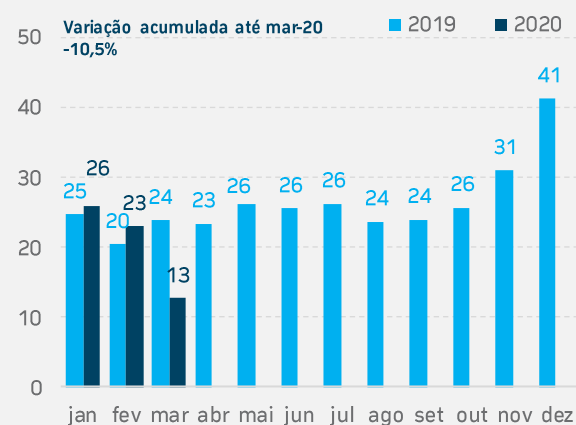
www.tivolishopping.com.br



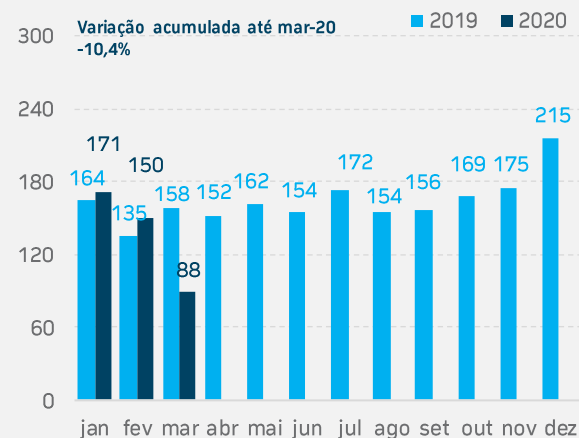
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	902.719	-3%	3.122.625	6%
Aluguel complementar	51.118	35%	597.230	5%
Aluguel quiosques/stands	104.812	-28%	450.240	-12%
Outras receitas	23.556	-77%	92.306	-55%
Receitas totais	1.082.206	-11%	4.262.401	1%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(61.333)	-30%	(179.838)	-39%
Outras despesas	(157.428)	30%	(486.548)	4%
Despesas totais	(218.761)	5%	(666.387)	-13%
Resultado operacional (NOI)	863.445	-15%	3.596.014	3%
Resultado estacionamento	349.713	3%	1.201.601	4%
NOI + estacionamento	1.213.158	-10%	4.797.615	4%
Benfeitorias	(225.492)	-	(1.235.392)	21%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	987.666	-1%	3.562.223	-1%

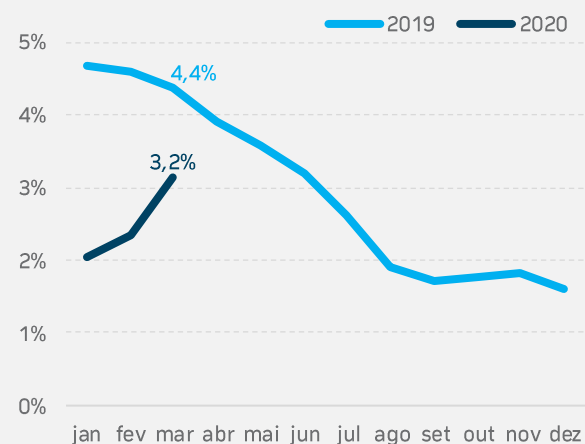
VENDAS (R\$ MM)



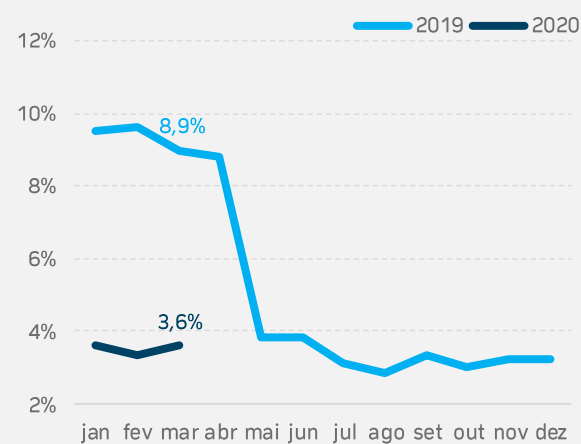
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. O Shopping acumula aumento significativo na linha de Outras Receitas, quando comparado ao mesmo período de 2019, em função de um custo comercial para a aquisição do ponto de uma operação. Vale ressaltar, que esta aquisição foi realizada antes da aquisição do Shopping e, portanto, não impactou o resultado do Fundo. Em março, o resultado do shopping ficou 11% acima do observado em março de 2019, em parte explicado por um aumento no resultado do estacionamento. Este resultado reflete o fluxo de veículos de fevereiro e, portanto, ainda não foi impactado pelas medidas de isolamento social tomadas.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,2 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

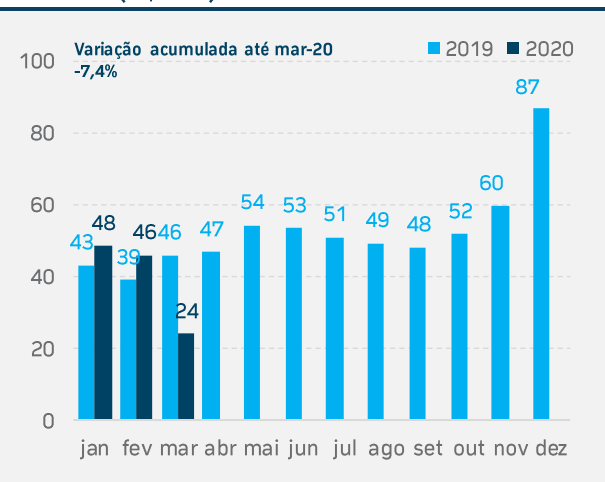
www.shoppingvillalobos.com.br/



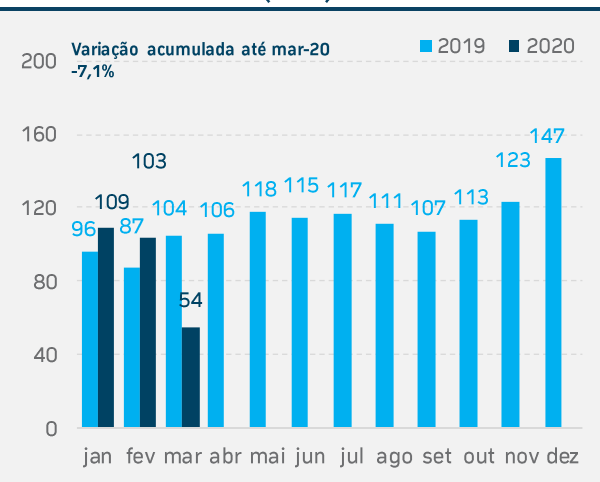
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	3.312.376	-3%	12.165.695	5%
Aluguel complementar	151.804	17%	1.538.601	49%
Aluguel quiosques/stands	424.542	24%	1.756.515	26%
Outras receitas	79.473	-57%	767.883	28%
Receitas totais	3.968.194	-3%	16.228.694	11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(79.831)	-55%	(193.062)	-36%
Outras despesas	(186.933)	-51%	(6.404.350)	363%
Despesas totais	(266.764)	-53%	(6.597.412)	292%
Resultado operacional (NOI)	3.701.431	5%	9.631.282	-26%
Resultado estacionamento	972.664	42%	3.825.773	72%
NOI + estacionamento	4.674.095	11%	13.457.055	-11%
Benfeitorias	(1.549.599)	104%	(5.116.349)	18%
Resultado não operacional	13.708	-	(353.001)	-
Fluxo de caixa total	3.138.204	-9%	7.987.704	-26%

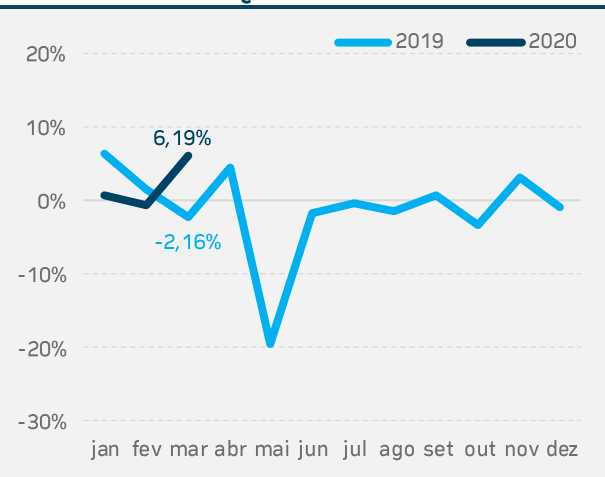
VENDAS (R\$ MM)



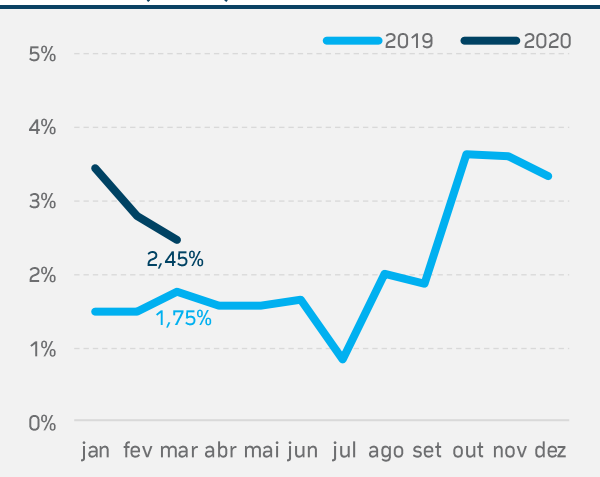
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

O Shopping Goiabeiras, vem apresentando queda nos indicadores operacionais, após a inauguração de um novo shopping na cidade e aumento da competição no final de 2018. No mês de março, o resultado do shopping apresentou crescimento significativo, e não recorrente, em função da segunda parcela recebida da comercialização do estacionamento realizada em dezembro de 2019. No mês de abril, o resultado será impactado pelas medidas de isolamento social decretadas e suspensão das atividades em 21 de março.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	187	1989	AD Shopping

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

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

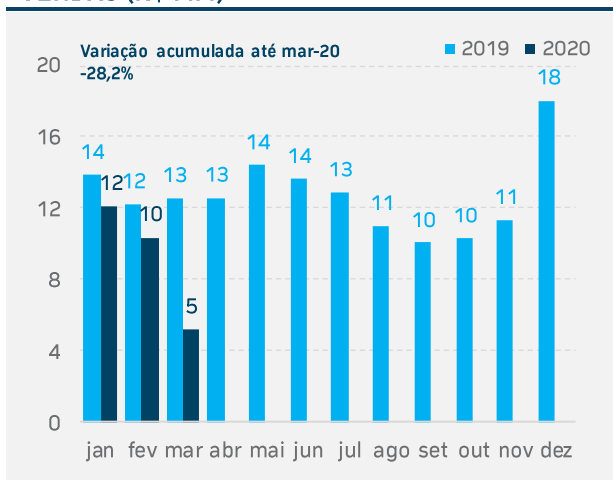
www.goiabeirasshopping.com.br



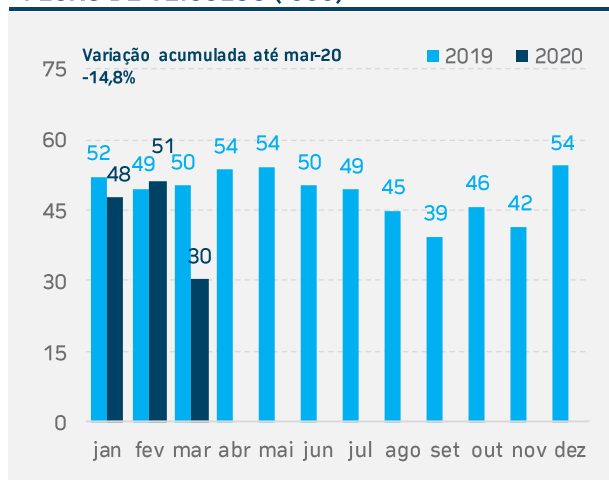
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	162.326	-62%	737.454	-62%
Aluguel complementar	134.830	46%	539.940	-5%
Aluguel quiosques/stands	117.059	-9%	360.451	-12%
Outras receitas	1.500.001	39719%	1.502.133	8743%
Receitas totais	1.914.215	192%	3.139.978	7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(368.921)	169%	(1.020.049)	7%
Outras despesas	(46.618)	81%	(206.689)	-27%
Despesas totais	(415.539)	155%	(1.226.738)	-1%
Resultado operacional (NOI)	1.498.676	205%	1.913.241	14%
Resultado estacionamento	2.505	-99%	(23.156)	-103%
NOI + estacionamento	1.501.181	100%	1.890.084	-20%
Benfeitorias	(35.588)	219%	(272.884)	11%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.465.593	99%	1.617.201	-24%

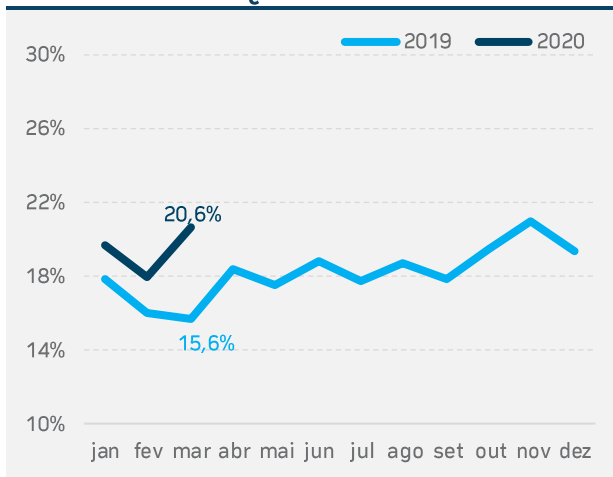
VENDAS (R\$ MM)



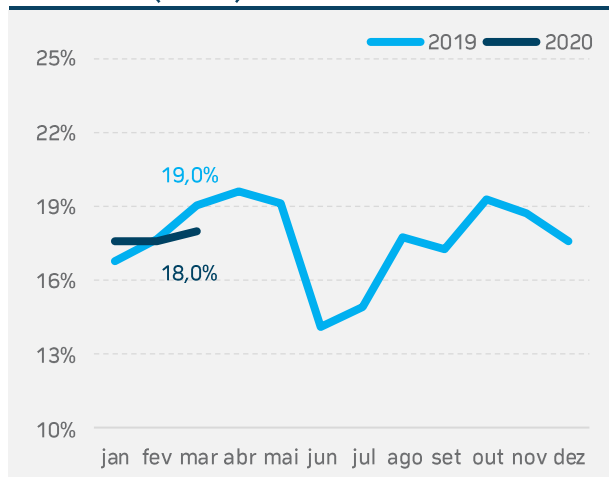
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em março, o resultado do outlet recuou 12% em relação ao realizado em março de 2019, em decorrência da reversão de uma receita reconhecida em duplicidade no mês de fevereiro e conforme detalhada no relatório gerencial anterior.

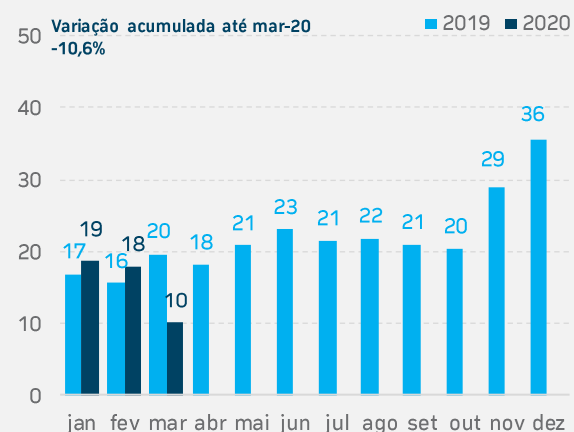
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



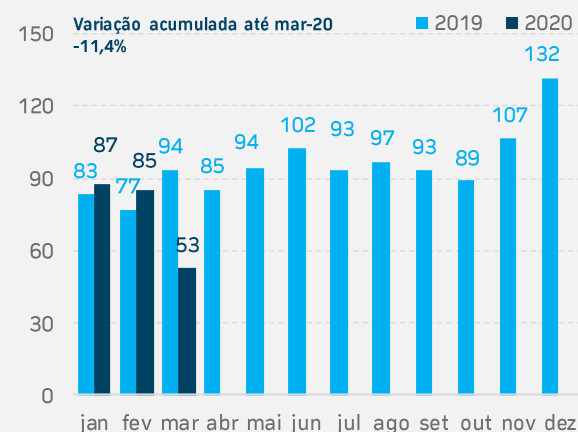
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	671.800	6%	2.283.906	8%
Aluguel complementar	(23.695)	-115%	1.097.851	13%
Aluguel quiosques/stands	55.006	-29%	188.598	-14%
Outras receitas	37.396	-151%	173.301	-483%
Receitas totais	740.506	-7%	3.743.656	15%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(43.199)	-2%	(133.220)	1%
Outras despesas	(59.337)	78%	(248.241)	9%
Despesas totais	(102.536)	32%	(381.461)	6%
Resultado operacional (NOI)	637.971	-12%	3.362.195	16%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	637.971	-12%	3.362.195	16%
Benfeitorias	(48.062)	896%	(118.532)	-83%
Resultado não operacional	6.328	-215%	20.951	-365%
Fluxo de caixa total	596.237	-16%	3.264.614	48%

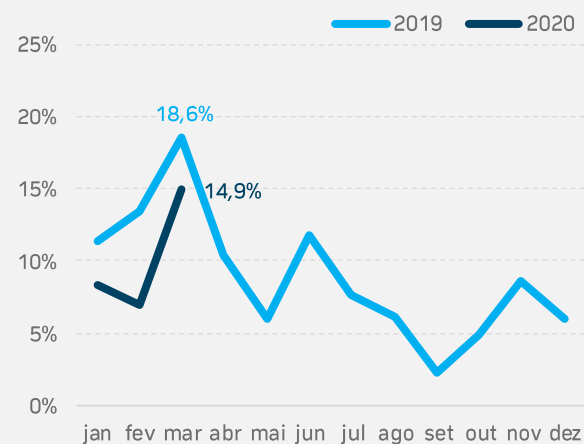
VENDAS (R\$ MM)



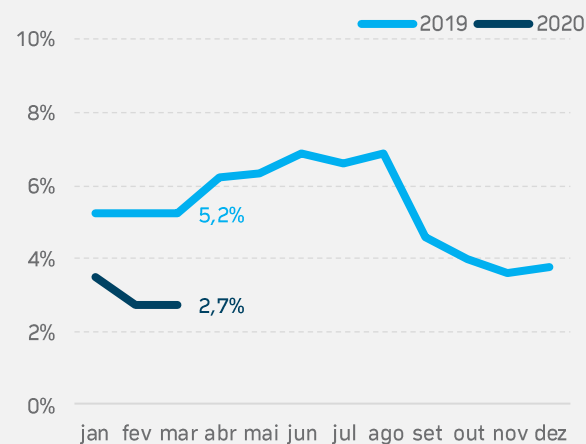
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA BRUTA



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O Fundos adquiriu participação no ativo em maio de 2019. O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. O shopping suspendeu temporariamente as atividades em 19 de março, o que impactou, principalmente, a inadimplência no mês. Em março, o shopping apresentou queda no resultado operacional de 19% em relação ao observado em março de 2019.

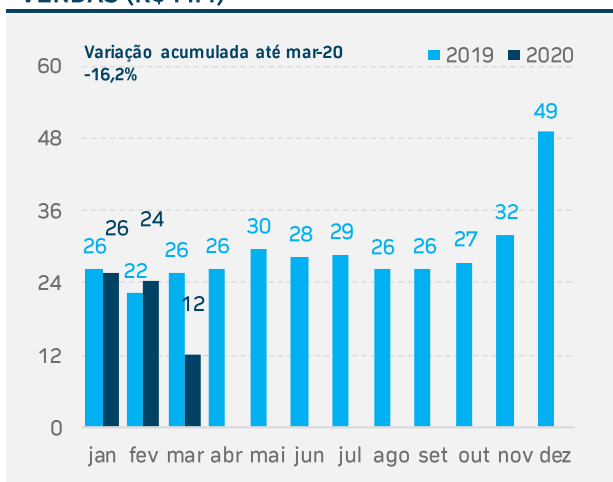
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m²	Operações 159	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



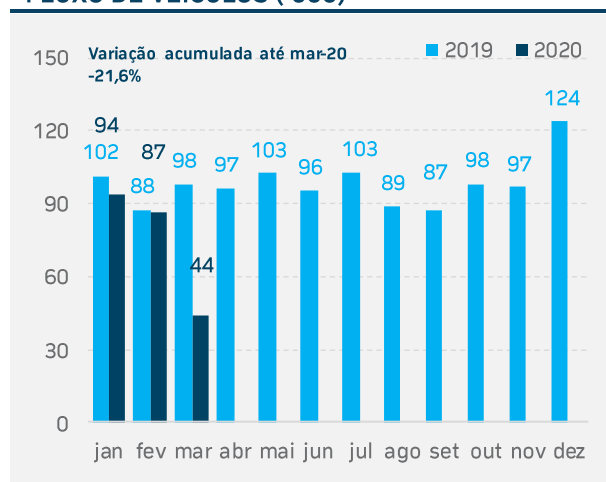
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.150.384	-12%	4.393.383	-2%
Aluguel complementar	129.298	-9%	814.241	-7%
Aluguel quiosques/stands	257.783	-27%	788.543	-22%
Outras receitas	47.143	-63%	173.436	5%
Receitas totais	1.584.608	-18%	6.169.603	-5%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(120.056)	-30%	(286.432)	-41%
Outras despesas	(248.451)	50%	(785.742)	34%
Despesas totais	(368.508)	9%	(1.072.174)	0%
Resultado operacional (NOI)	1.216.100	-23%	5.097.429	-6%
Resultado estacionamento	554.518	-7%	2.053.047	1%
NOI + estacionamento	1.770.618	-19%	7.150.476	-4%
Benfeitorias	(25.945)	-55%	(89.248)	-32%
Resultado não operacional	(30.802)	-4%	(103.965)	-69%
Fluxo de caixa total	1.713.871	-18%	6.957.263	-1%

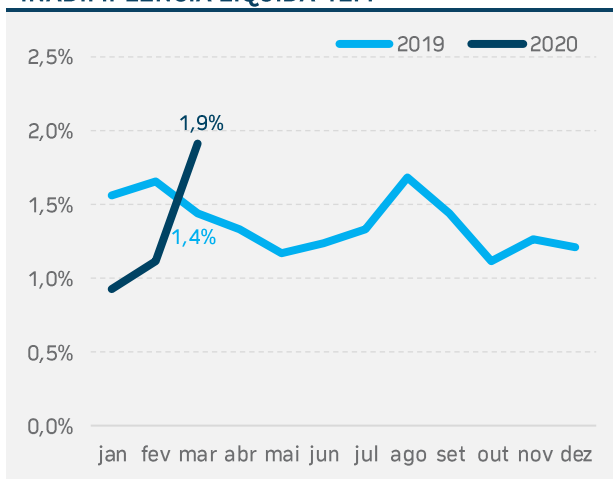
VENDAS (R\$ MM)



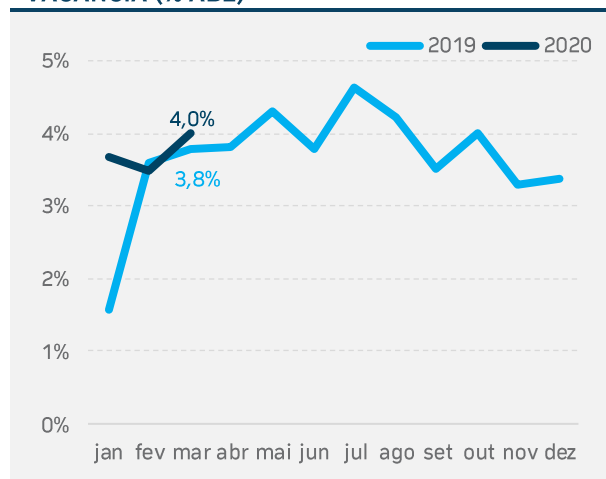
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

O Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. No mês, o shopping apresentou queda operacional de 19% em relação ao mesmo mês de 2019. Os principais ofensores foram o aumento na cobertura de inadimplência do condomínio, e redução no resultado do estacionamento, ambos em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

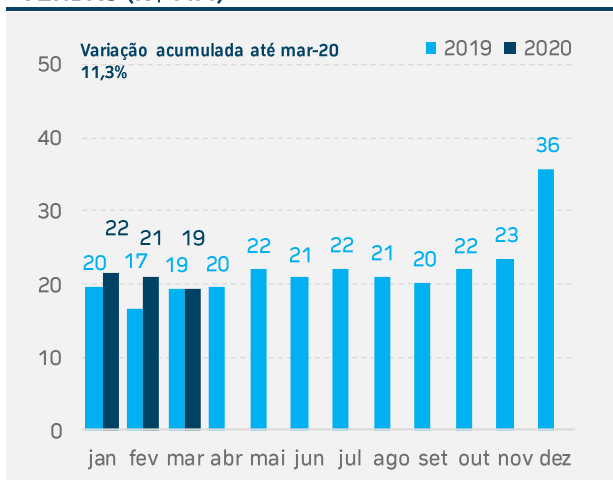
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 113	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



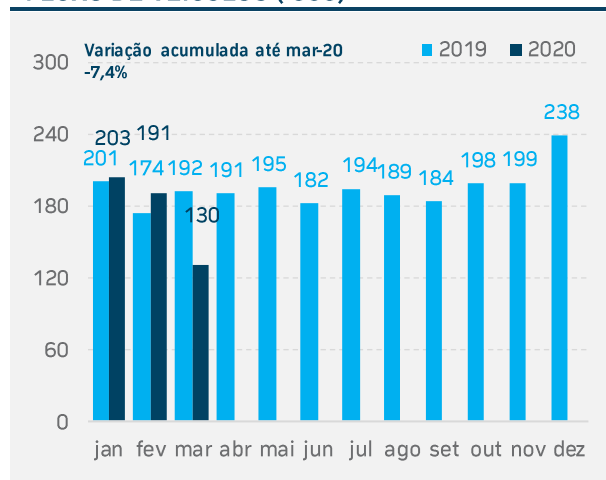
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-20	Variação mar-20/19	Acumulado jan/mar-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.004.135	3%	3.818.662	12%
Aluguel complementar	48.971	53%	445.349	64%
Aluguel quiosques/stands	223.460	-18%	847.346	5%
Outras receitas	32.604	-44%	263.141	74%
Receitas totais	1.309.170	-2%	5.374.499	16%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(119.701)	-	(119.701)	-
Outras despesas	(97.749)	13%	(425.832)	108%
Despesas totais	(217.451)	150%	(545.533)	167%
Resultado operacional (NOI)	1.091.719	-13%	4.828.966	9%
Resultado estacionamento	105.479	-55%	952.461	-6%
NOI + estacionamento	1.197.197	-19%	5.781.427	6%
Benfeitorias	(81.424)	-251%	(112.048)	-308%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.115.774	-28%	5.669.380	3%

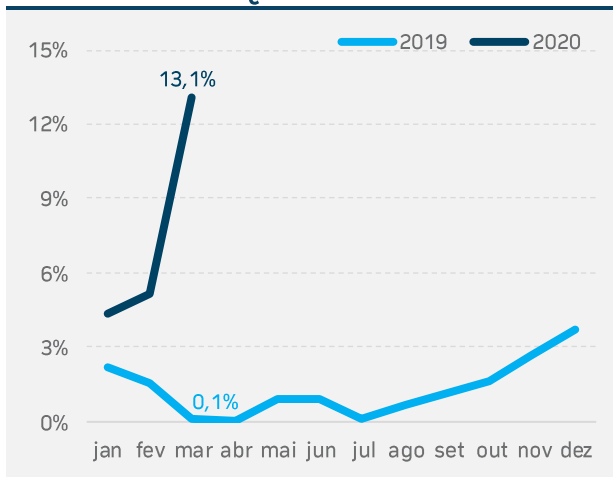
VENDAS (R\$ MM)



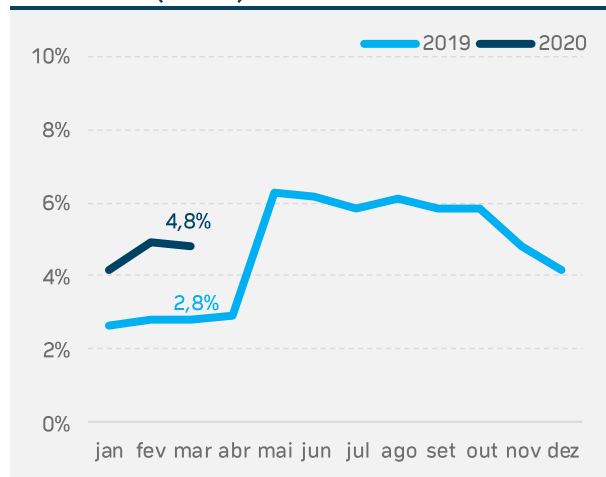
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,1%	127,0 mil m ²	394	2002	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			www.parquedpedro.com.br	



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

O Fundo encerrou o mês de março com participação de 11,9% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, recentemente tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina. O Fundo FVPQ11 não distribuiu rendimento no mês de abril, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação 11,9%	ABL Total 57,2 mil m ²	Operações 239	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor				
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ			www.viaparqueshopping.com.br	



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (2% da carteira via cotas do FII HMOC11)

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. Em março o shopping apresentou queda do resultado operacional de 15% em relação ao observado em março de 2019, sendo o principal responsável uma maior taxa de comercialização de loja paga no mês, e já em parte impactado pelo avanço da pandemia da COVID-19.

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.shoppingpracadamoça.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. O Fundo ABCP11 não distribuiu rendimento no mês de abril, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
6,1%	69,5 mil m ²	284	1997	CCP
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br/	



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

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores. O Fundo JRDM11 não distribuiu rendimento no mês de abril, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação 10,0%	ABL Total 28,6 mil m ²	Operações 174	Inauguração 1990	Operador brMalls
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas				
Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.				www.jardimsul.com.br/



FLORIPA SHOPPING (2% da carteira via cotas do FII FLRP11)

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Ao final de março o Fundo detinha 52,1% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping. O Fundo FLRP11 não distribuiu rendimento no mês de abril, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

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

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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 28 de abril a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), informou aos seus cotistas e ao mercado em geral, acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo realizada naquela data.

A Assembleia foi instalada com quórum de cotistas do Fundo representando 3,05% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas votantes deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 3,47% de votos favoráveis e 0,001% de abstenções.

A ata da Assembleia será disponibilizada juntamente com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br.

GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

Encargos contratuais: despesas de unidades locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociação específica com locatário.

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 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 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). 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. 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. 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