

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

SETEMBRO DE 2020

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 227,41****COTA DE MERCADO****R\$ 211,25****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,1 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****75.973****ABL PRÓPRIA*****172,2 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: 30/09/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Saímos de Setembro da mesma forma que entramos. Parece que estamos no filme “O Feitiço do Tempo” (*Groundhog Day*), em que o protagonista é obrigado a reviver o mesmo dia sucessivamente, muitas vezes repetindo os mesmos erros. Dizemos isso porque as discussões ao longo do mês foram sempre iguais. A questão central é como estabelecer fontes de financiamento para o programa de renda mínima, que pode se chamar Renda Brasil ou Renda Cidadã, que o governo deseja estabelecer para substituir o Bolsa Família de uma forma mais inclusiva, para não desassistir os chamados “invisíveis” atendidos pelo “coronavoucher”.

O problema é que ninguém está querendo cortar despesas para encaixar esse gasto, que apesar de ser importante para reduzir as desigualdades presentes na sociedade brasileira, representa uma ameaça ao teto de gastos, uma questão que parecia superada no final do mês passado. Apesar de ter sua importância reiterada ao longo de setembro, se mantém no ar uma desconfiança com relação ao compromisso que o governo tem com a viabilidade fiscal.

O presidente Bolsonaro, o ministro Paulo Guedes e seu desafeto o ministro Rogério Marinho, o relator da Reforma Tributária, deputado Aguinaldo Ribeiro, o presidente da Comissão Mista de Orçamento, senador Marcio Bittar, enfim, todos sem exceção reiteram a importância da manutenção do teto de gastos, mas ninguém oferece alternativas viáveis para acomodar o novo programa. Aparentemente essa matéria só será resolvida depois das eleições municipais em novembro e com isso todas as discussões relacionadas à Reforma Tributária e ao Orçamento do Governo para 2021 deverão ser resolvidas somente nos últimos 40 dias do ano. Realmente é decepcionante verificar que os políticos não conseguem entender, depois de todos esses anos, que a sociedade brasileira deseja que a parte de cima da pirâmide social abra mão de parte de seus benefícios para promover uma teia de proteção capaz de amparar de forma mínima as camadas mais vulneráveis da população.

Voltando para as questões econômicas, tivemos em setembro a cristalização da insegurança que as questões políticas estão trazendo para o mercado. O grande exemplo dessa situação foi a impressionante descolada que as taxas de juro futuras, expressas pelo contrato de DI da B3, apresentaram ao longo do mês, quando comparadas com as expectativas de mercado apontadas na pesquisa Focus do Banco Central, ou mesmo nas atas do COPOM. Até a recém implementada política de “prescrição futura” (*forward guidance*) já está ameaçada, inclusive com declarações públicas do presidente do BACEN, Roberto Campos Neto, afirmando que a manutenção da taxa de juros nos patamares atuais não se sustentaria em caso de rompimento do teto de gastos.

A situação da pandemia do coronavírus arrefeceu, com quedas consecutivas nas médias móveis de diagnósticos e óbitos registrados. Não se descarta a ocorrência de uma segunda onda na pandemia, como temos vistos em diversos países da Europa, mas por enquanto essa trágica situação está sob controle, e esperamos que assim se mantenha até a aprovação de uma vacina, que tem chances de estar disponível até o fim de novembro.

Assistimos também a uma reação muito positiva de alguns setores da economia, com destaque para a construção civil e o agronegócio – que inclusive já vem trabalhando a níveis superiores aos do ano passado, tanto na margem do mês a mês quanto no acumulado desses primeiros nove meses do ano. No entanto, setores mais atingidos como os de hotelaria, varejo físico e as companhias aéreas ainda sofrem muito e apresentam uma recuperação lenta, porém constante, mesmo porque alguns desses setores, como o de Shoppings Centers, por exemplo, ainda estão sofrendo com restrições de funcionamento, tanto de horário quanto de ocupação.

Devemos ressaltar também que tivemos mais um mês de queda no mercado de ações, com o índice Bovespa cedendo 4,80% ao longo de setembro, acima da média do mercado internacional, sendo que as principais bolsas americanas caíram entre 2,28% e 5,72% nesse mesmo período. A grande diferença é que em agosto os índices dessas mesmas bolsas (NASDAQ, Dow Jones e S&P 500) tiveram os melhores resultados em 36 anos ao passo que aqui o Ibovespa caiu 3,44%. Essa é mais uma prova do descolamento que o aumento da percepção de risco em relação ao mercado brasileiro tem provocado; aliás, a comprovação se dá ao

constatarmos que os estrangeiros já retiraram quase R\$ 90 bilhões da bolsa brasileira, praticamente o dobro do que foi retirado em todo o ano de 2019.

Ainda em setembro o dólar se valorizou em 2,19% sobre o real, continuando a trajetória que temos visto ao longo de 2020, sendo, portanto, mais um indicador da desconfiança dos mercados com relação à condução da nossa política econômica. Retomando o assunto, realmente o que mais chama atenção é a impressionante escalada das taxas de juro no mercado futuro, com o DI para janeiro 23 terminando o mês a 4,72%, depois de quase bater 4,90% durante o mês. Cabe aqui um lembrete de que essas são as taxas médias projetadas, mas implicam que na ponta da curva, ou seja, em janeiro 2023, o mercado está projetando uma taxa ao redor de 8%.

Por fim, com relação aos fundos imobiliários, em setembro o IFIX apresentou uma pequena alta, de 0,46%, de modo que o mercado de FIIs mais uma vez demonstra que, em tempos de turbulência, tende a apresentar menos volatilidade e mais resiliência do que o mercado de ações, mesmo com as projeções de juros subindo. Isso nos parece positivo, pois o investidor dessa classe de ativo tem manifestado compreensão sobre a dinâmica desses mercados e segue investindo com confiança – os números da B3 demonstram que os fundos imobiliários superaram a marca de um milhão de investidores, se consolidando definitivamente como uma importante classe de ativos dentro do mercado de investimentos do Brasil. Acreditamos que com o atual cenário de juros, mesmo que a crescente insegurança com relação ao equilíbrio fiscal e um eventual aumento de juros ao longo de 2021, o atual dividend yield do IFIX, ao redor de 6%, ainda é muito competitivo e deve remunerar bem os investidores na comparação com outras classes de ativos.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

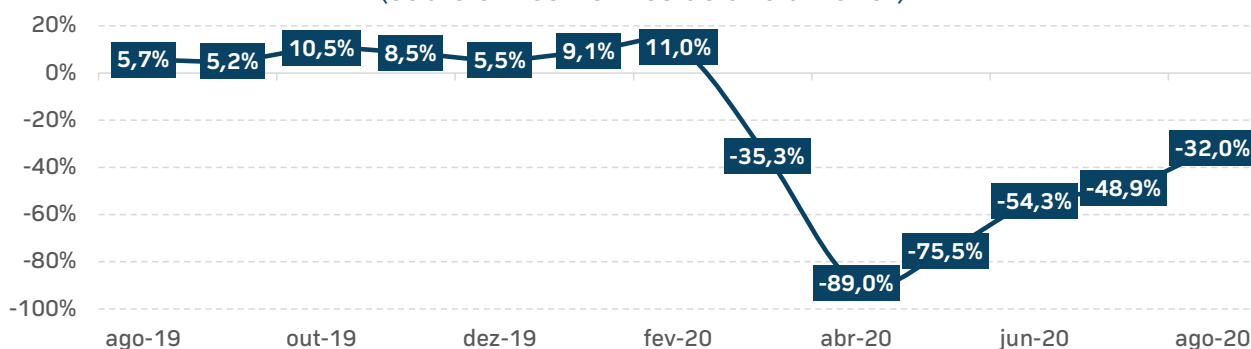
Mercado de Shopping Centers

Neste relatório apresentamos os indicadores operacionais do portfólio de agosto, que refletem no resultado financeiro dos shopping centers de setembro. Este por sua vez é refletido no resultado do Fundo em setembro ou outubro a depender da política de repasse de resultados de cada empreendimento, como melhor detalhado à frente.

O mês de agosto reforçou a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em agosto, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 32% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Esta foi a menor variação mensal desde o início da pandemia.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde agosto de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano conforme detalhamos no relatório gerencial de março, bem como a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.

Variação Mensal de Vendas (sobre o mesmo mês do ano anterior)

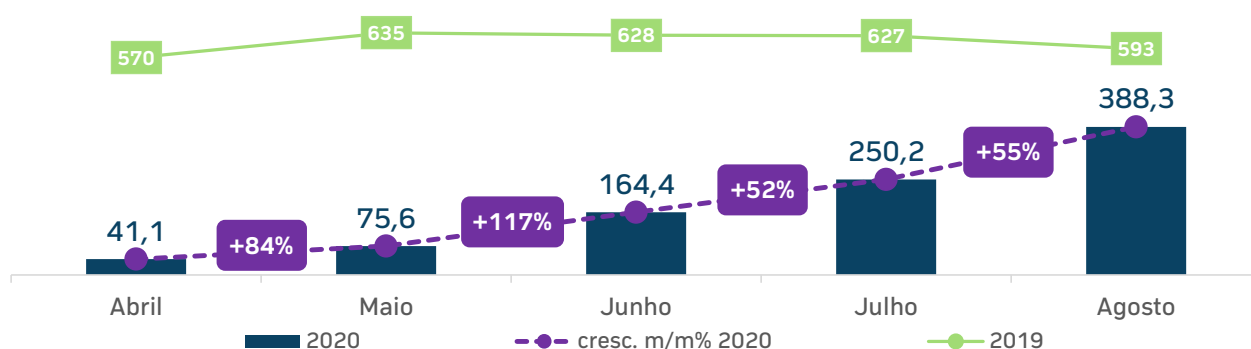


Fonte: Abrasce

Apesar desta perspectiva positiva, é importante notar que existe uma heterogeneidade nesta retomada, o que dentre as diferentes “letras e formatos” propostos para descrever a curva de retomada, poderíamos adotar a retomada em “K”, caracterizada por ativos ou setores que apresentam uma retomada forte, como farmácias, supermercados, segmento de eletroeletrônicos e ativos dominantes ou expostos ao “coronavoucher”, enquanto outros mostram maiores dificuldades na retomada como os setores de turismo e entretenimento ou ativos expostos ao fluxo de visitantes comercial, impactado pela adoção do *home-office* por significativa parte das empresas.

Em linha com os números reportados pela Abrasce para o setor brasileiro, verificamos uma melhora sequencial nos shoppings do nosso portfólio desde abril, mês mais severamente impactado pelas medidas de isolamento sociais decretadas pelas autoridades locais. Como exposto no gráfico a seguir, em todos os meses houve uma variação nas vendas totais dos ativos do Fundo superior a 50% em relação ao mês anterior.

Vendas Totais (em milhões; crescimento m/m%)



Fonte: Administradores dos ativos, Hedge, Rio Bravo, BTG.

Vendas totais do portfólio, com exceção do FVPQ, que não temos acesso aos números. Os valores acima não estão ponderados pelas participações detidas em cada ativo.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas, conforme citado anteriormente; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de agosto, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em setembro e repassados aos empreendedores na segunda quinzena de setembro ou apenas em outubro, a depender da política de distribuição de cada empreendimento. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados aos empreendedores de alguns empreendimentos foi interrompida até que se tivesse uma visibilidade maior da situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Agora, com os ativos reabertos, a retomada do faturamento de aluguéis e a redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa dos empreendimentos nos próximos meses, o Fundo voltou a receber parte das remessas de resultados dos shoppings do portfólio, ainda que em patamares inferiores.

Situação atual do portfólio do Fundo

O Fundo encontra-se desde o dia 06 de agosto de 2020, com todos os ativos autorizados a funcionar, ainda que com restrições. Abaixo é possível observar o status de cada um dos ativos ao longo dos últimos meses, e à frente, as principais restrições de funcionamento atuais. Conforme pode ser notado, alguns ativos tiveram que suspender as atividades uma segunda vez em função do avanço de casos de COVID-19 nas respectivas regiões.

	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro
PENHA	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
WEST PLAZA	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
PARQUE DOM PEDRO	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
MOOCA	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
SÃO BERNARDO	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
TIVOLI	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
VILLA LOBOS	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
IFASHION	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
GOIABEIRAS	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
GRAND PLAZA	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
SANTANA	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
PRAÇA DA MOÇA	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
VIA PARQUE	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
FLORIPA	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
JARDIM SUL	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições
SUZANO	Pleno funcionamento	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento suspenso	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições	Funcionamento com restrições

■ Pleno funcionamento

■ Funcionamento suspenso

■ Funcionamento com restrições

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

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

Vale destacar, que além das restrições quanto aos horários de funcionamento e às operações de alimentação, os shopping centers ainda apresentam limitações quanto ao funcionamento de atividades de lazer, como parque de diversões, exposições e eventos que historicamente contribuem significativamente para a atração de fluxo de visitantes. As operações de cinema, uma das principais âncoras do setor, seguem com o funcionamento suspenso na maioria dos shoppings. Em nosso portfólio, os cinemas voltaram a funcionar apenas nos shoppings Parque Dom Pedro, Tivoli e Via Parque. Acreditamos que ao longo das próximas semanas, teremos a permissão para abertura em outros ativos do Fundo.

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

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

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

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos resultados recebidos dos shopping centers investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Para uma análise mais completa recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

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

HGBS 11	set-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	3.281.454	57.080.127	93.677.282
Renda Imobiliária	3.282.484	42.505.566	69.899.475
Lucro Operações	(1.030)	14.574.561	23.777.808
Receita Financeira	1.368.147	13.033.149	22.301.511
Renda Fixa	1.639	1.631.744	7.432.372
CRI	-	17.782	678.084
FIs Líquidos	1.366.508	11.292.736	13.298.567
LCI	-	90.888	892.488
Total de Receitas	4.649.601	70.113.277	115.978.793
Total de Despesas	(1.141.192)	(11.963.535)	(15.778.511)
Resultado	3.508.408	58.149.742	100.200.282
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	-
Resultado HGBS 11	3.508.408	58.149.742	100.200.282
Rendimento HGBS 11	3.000.000	55.500.000	97.500.000
Resultado Médio / Cota	0,35	0,65	0,84
Rendimento Médio / Cota	0,30	0,62	0,81

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.

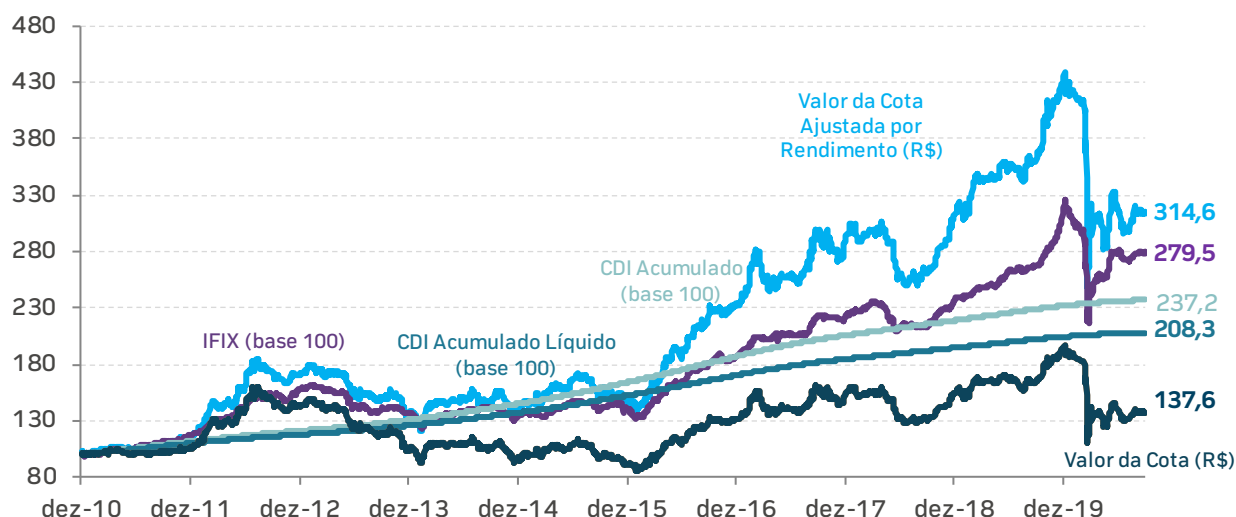
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	set/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	212,00	299,99	254,70	100,00
Renda Acumulada	0,12%	2,22%	4,26%	197,14%
Ganho de Capital Líquido	-0,35%	-29,58%	-17,06%	89,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,24%	-27,80%	-13,17%	712,43%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,80%	-35,38%	-13,17%	16,38%
% CDI Líquido	-	-	-	356%
Retorno Total Bruto	-0,2%	-27,4%	-12,8%	308,4%
IFIX	0,5%	-12,6%	4,1%	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.

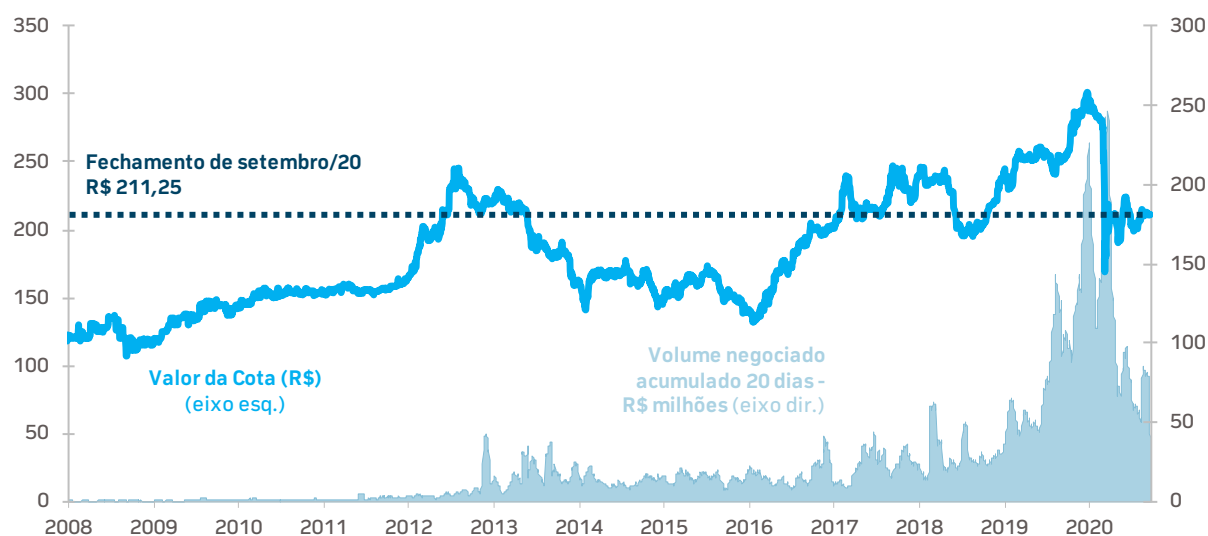


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 211,25**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,1 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 227,41**.

Negociação B3	set-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	43,5	1.010,8	1.449,1
Giro (em % do total de cotas)	2,1%	43,6%	59,3%



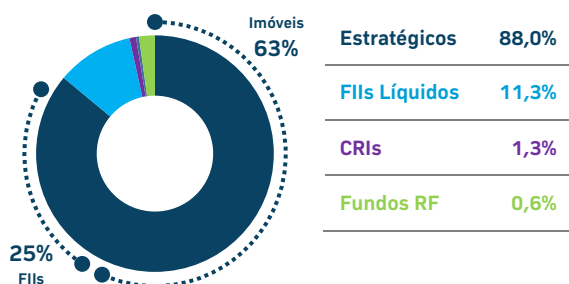
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

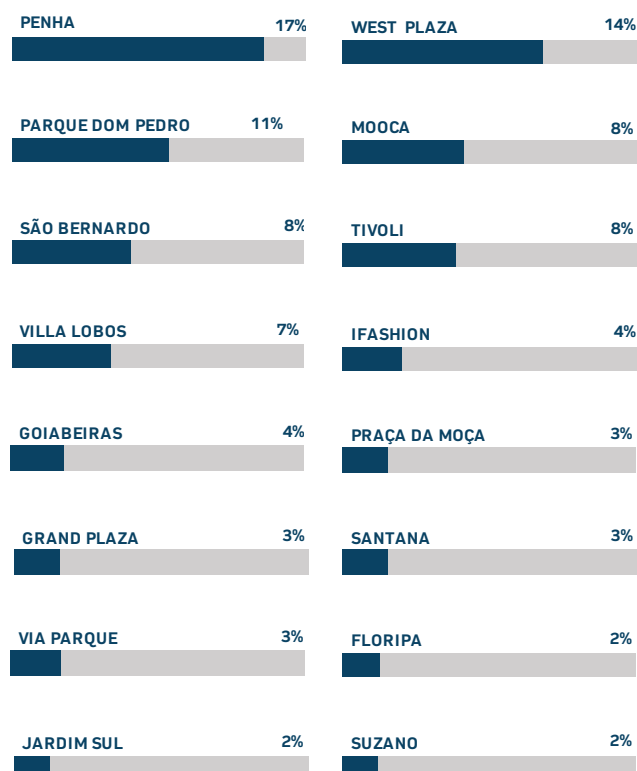
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

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).

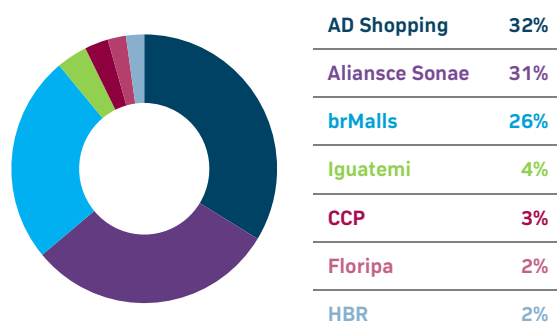
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos



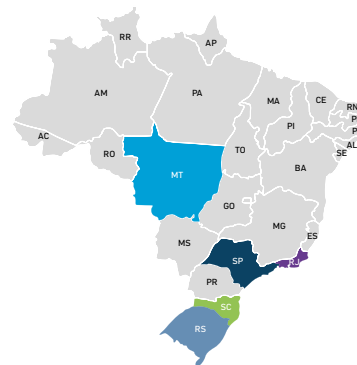
Diversificação por Operadores



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%

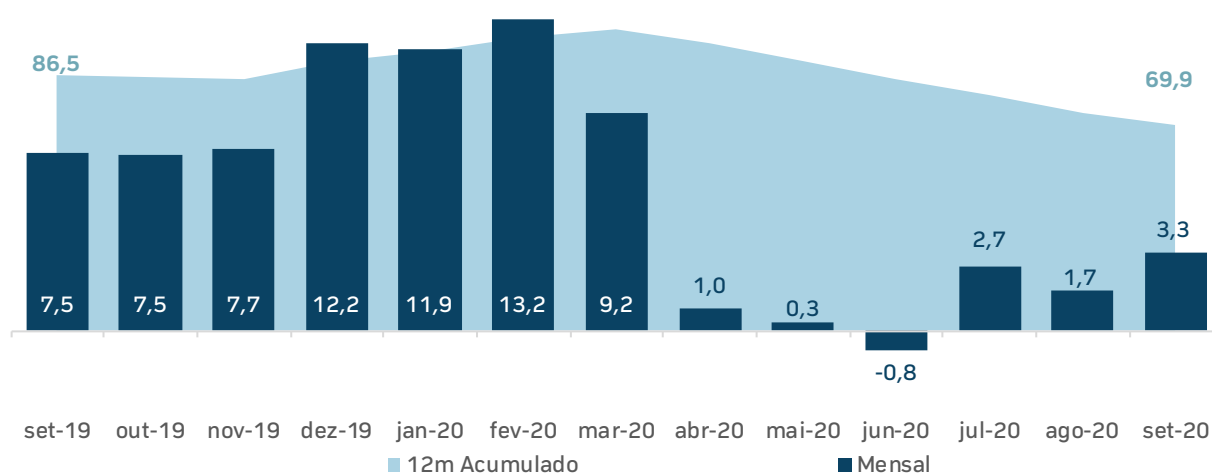


EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em setembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 3,3 milhões, um crescimento de 94% em relação ao mês anterior. Os principais destaques foram o recebimento do rendimento do Fundo HPDP11, do Shopping Penha e do Shopping Tivoli. Juntos estes 3 shoppings foram responsáveis por 67% da renda imobiliária do mês.

Para os próximos meses, esperamos a manutenção da tendência de crescimento da renda imobiliária ao passo que mais ativos retomem a distribuição a resultados.

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



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

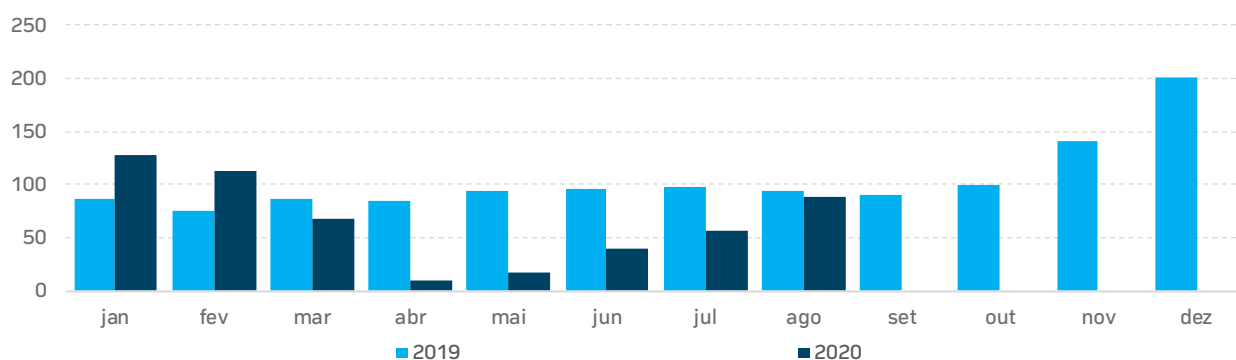
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

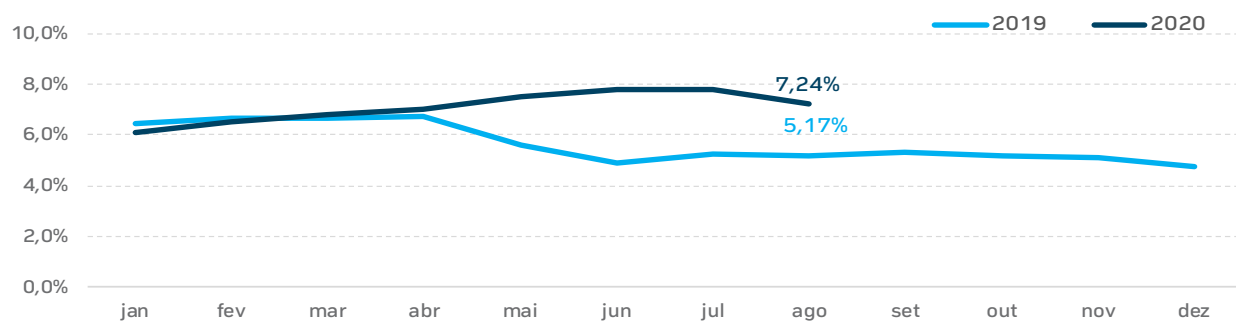
As vendas totais do Fundo apresentaram queda de 6,5% em relação a agosto de 2019, mas levando-se em consideração apenas os mesmos ativos que estavam em carteira em agosto de 2019 a queda foi de 33%. No entanto, houve um crescimento em relação a julho de 2020 de 57%.

Outro destaque foi a vacância que encerrou o mês em 7,2%, vs. 8,1% no mês anterior. O principal responsável por esta redução foi a comercialização de loja para a Riachuelo no Shopping West Plaza.

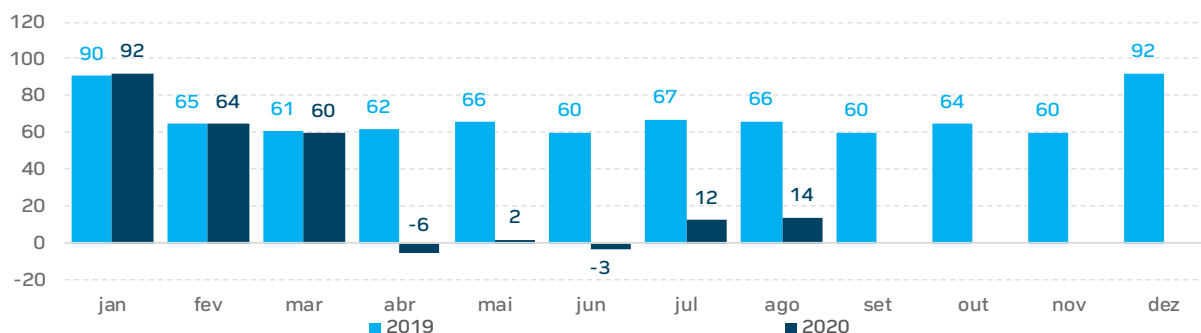
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (17% da carteira)

O Shopping Penha passou por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* das fachadas do shopping. O shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19, entre os dias 20 de março e 10 de junho, inclusive. Em agosto, o resultado operacional ficou em R\$ 825 mil, uma queda de 65% em relação a agosto de 2019, impactado pela queda de fluxo decorrente da pandemia.

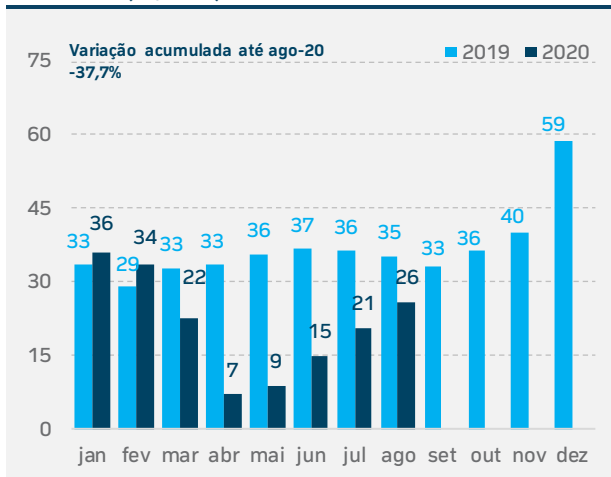
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	156	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



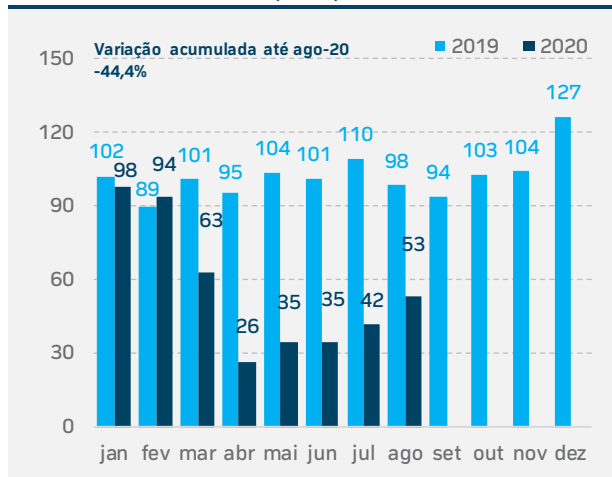
SHOPPING PENHA (17% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	763.543	-59%	7.373.244	-47%
Aluguel complementar	73.089	-64%	753.828	-41%
Aluguel quiosques/stands	134.152	-54%	1.252.930	-43%
Outras receitas	24.352	-61%	221.518	-57%
Receitas totais	995.136	-59%	9.601.520	-46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(155.916)	7%	(1.217.560)	-9%
Outras despesas	(66.753)	-64%	(1.079.221)	-41%
Despesas totais	(222.669)	-33%	(2.296.780)	-27%
Resultado operacional (NOI)	772.467	-63%	7.304.740	-51%
Resultado estacionamento	52.122	-81%	1.061.447	-52%
NOI + estacionamento	824.589	-65%	8.366.187	-51%
Benfeitorias	(142.760)	-	(1.793.049)	-67%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	681.829	-62%	6.573.138	-43%

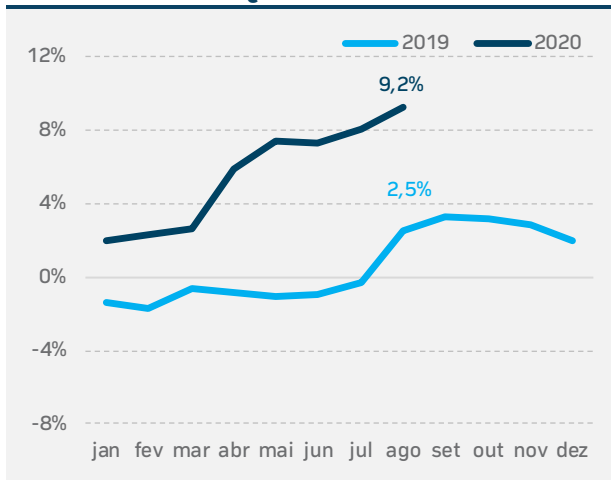
VENDAS (R\$ MM)



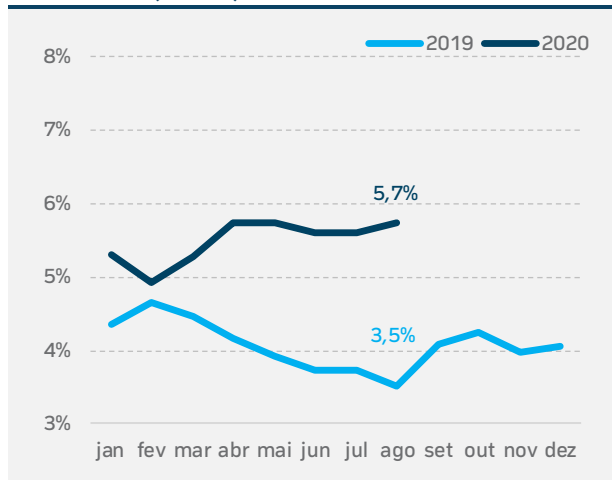
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em agosto, o resultado operacional foi negativo em R\$ 302 mil. Em agosto, o foi assinado contrato com a Riachuelo para uma área de aproximadamente 1.500 m². Este foi o principal responsável pela redução da vacância no período.

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

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

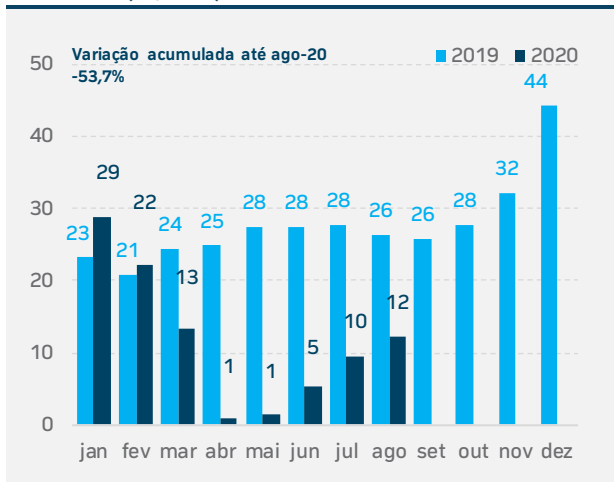
westplaza.com.br



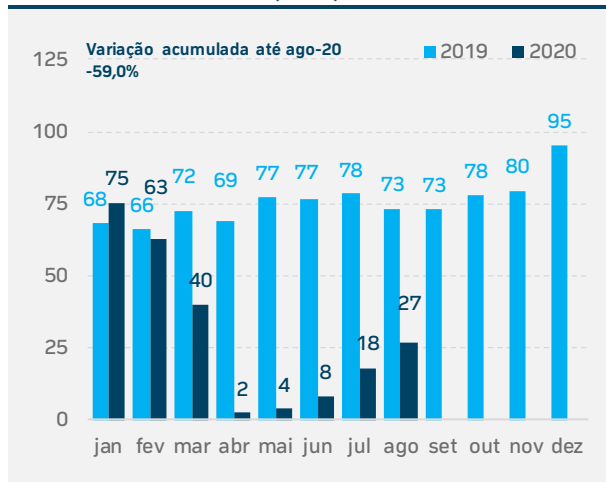
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	368.110	-71%	5.443.788	-55%
Aluguel complementar	31.655	-78%	733.365	-39%
Aluguel quiosques/stands	228.239	-25%	1.423.025	-42%
Outras receitas	1.010	-98%	693.619	22%
Receitas totais	629.015	-65%	8.293.798	-50%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(935.412)	135%	(2.800.565)	-10%
Outras despesas	(126.815)	-63%	(2.786.555)	0%
Despesas totais	(1.062.226)	44%	(5.587.119)	-5%
Resultado operacional (NOI)	(433.212)	-141%	2.706.678	-74%
Resultado estacionamento	131.446	-78%	1.488.588	-69%
NOI + estacionamento	(301.766)	-118%	4.195.267	-73%
Benfeitorias	(29.084)	-23%	(718.414)	-56%
Resultado não operacional	(21.220)	-95%	(120.479)	11%
Fluxo de caixa total	(352.070)	-131%	3.356.374	-75%

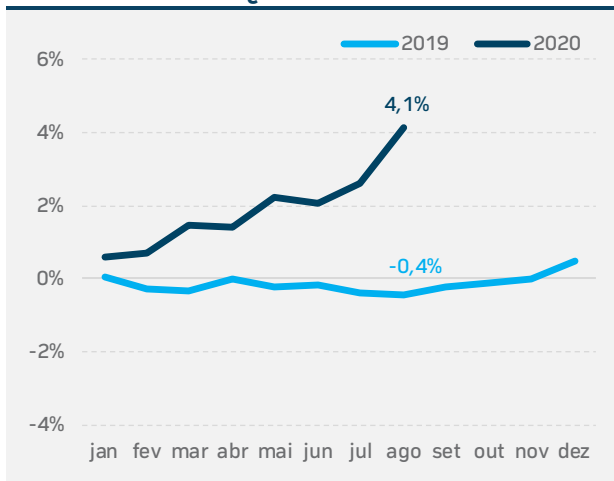
VENDAS (R\$ MM)



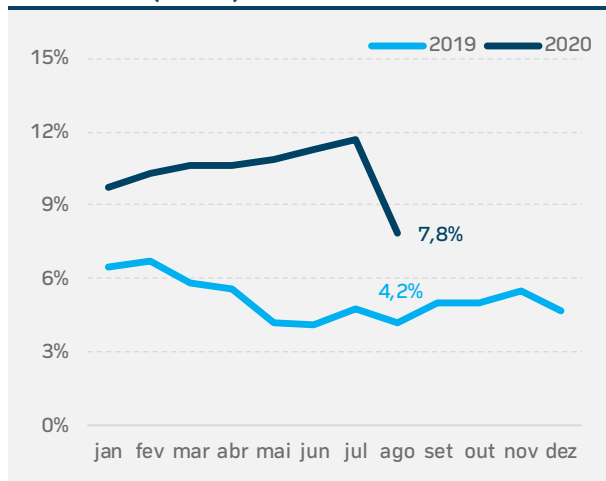
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Após a consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping na região, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o ativo é um dos principais da carteira do fundo. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em agosto, o resultado operacional foi de R\$ 1,9 milhão, uma queda de 55% sobre agosto de 2019, impactado pela flexibilização do faturamento.

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

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

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

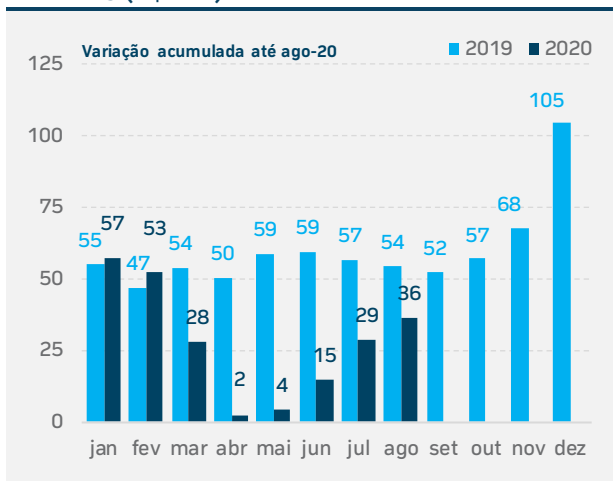
www.moocaplaza.com.br



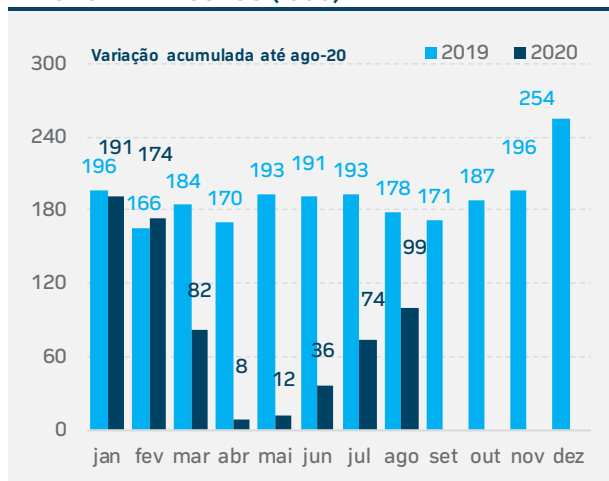
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.274.379	-57%	13.455.729	-47%
Aluguel complementar	112.142	-67%	1.942.344	-33%
Aluguel quiosques/stands	206.883	-60%	2.847.406	-26%
Outras receitas	111.846	-4%	800.935	-12%
Receitas totais	1.705.251	-57%	19.046.414	-42%
Encargos de lojas vagas e contratuais	58.873	-153%	(1.135.951)	23%
Outras despesas	(305.096)	-64%	(4.163.209)	-19%
Despesas totais	(246.223)	-74%	(5.299.159)	-12%
Resultado operacional (NOI)	1.459.027	-51%	13.747.255	-49%
Resultado estacionamento	430.270	-66%	5.077.200	-48%
NOI + estacionamento	1.889.298	-55%	18.824.455	-49%
Benfeitorias	(75.830)	-95%	(375.441)	-88%
Resultado não operacional	12.996	-61%	88.021	-74%
Fluxo de caixa total	1.826.464	-34%	18.537.035	-45%

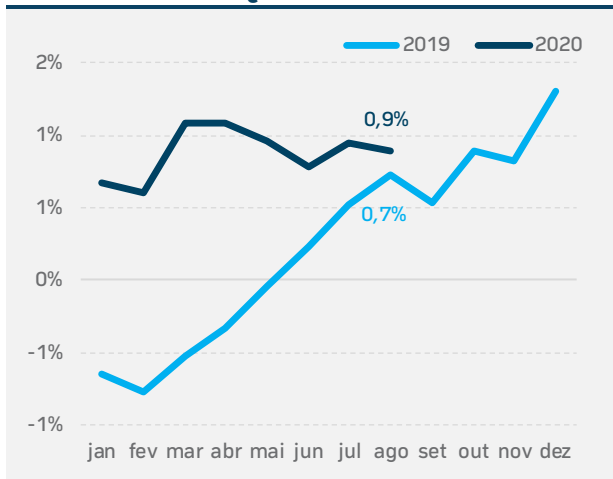
VENDAS (R\$ MM)



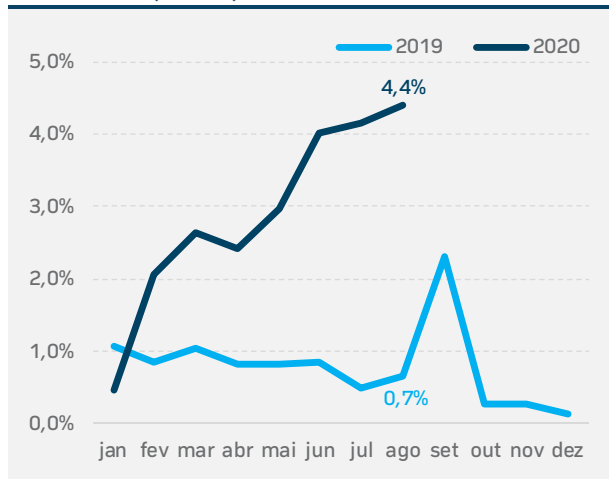
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em agosto, o resultado operacional de R\$ 544 mil, uma queda de 77% em relação a agosto de 2019.

Participação
35%

ABL Total
42,9 mil m²

Lojas
189

Inauguração
2012

Operador
brMalls

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

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

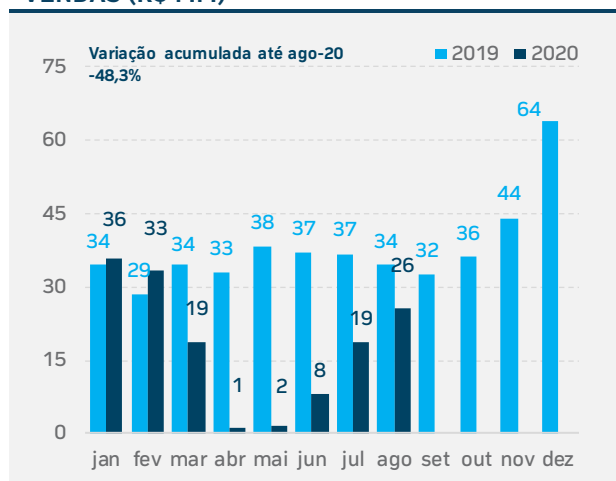
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



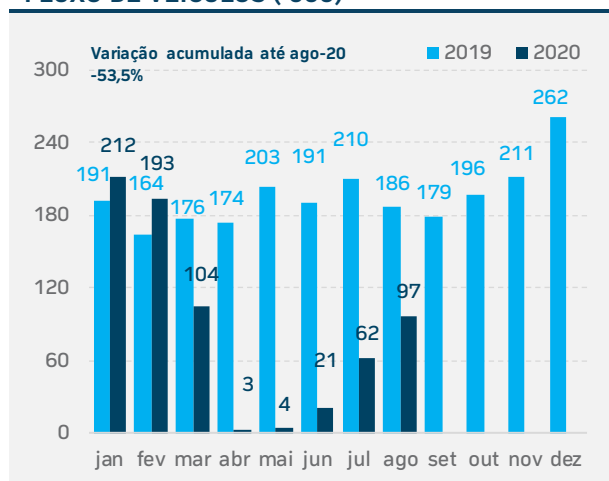
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	648.520	-63%	7.474.233	-48%
Aluguel complementar	54.594	-62%	762.644	-47%
Aluguel quiosques/stands	115.556	-59%	1.930.655	-27%
Outras receitas	11.110	-62%	202.341	-51%
Receitas totais	829.780	-63%	10.369.873	-45%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(270.553)	13%	(1.280.516)	57%
Outras despesas	(204.563)	-57%	(2.121.114)	-28%
Despesas totais	(475.116)	-34%	(3.401.631)	-10%
Resultado operacional (NOI)	354.665	-76%	6.968.242	-54%
Resultado estacionamento	189.762	-77%	3.132.639	-49%
NOI + estacionamento	544.426	-77%	10.100.881	-53%
Benfeitorias	(11.971)	-97%	(322.196)	-82%
Resultado não operacional	13.375	-62%	109.960	-41%
Fluxo de caixa total	545.831	-72%	9.888.644	-50%

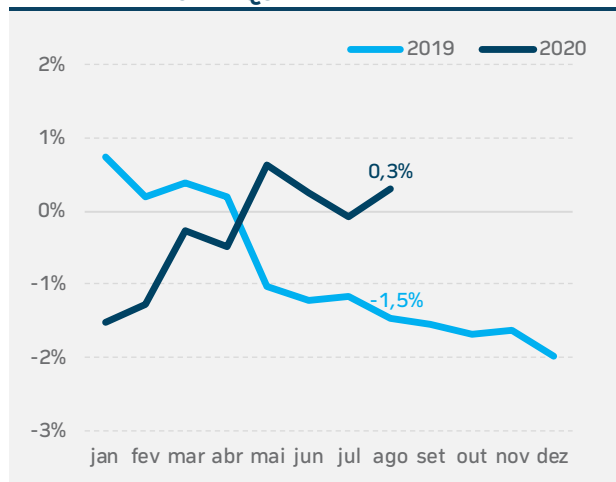
VENDAS (R\$ MM)



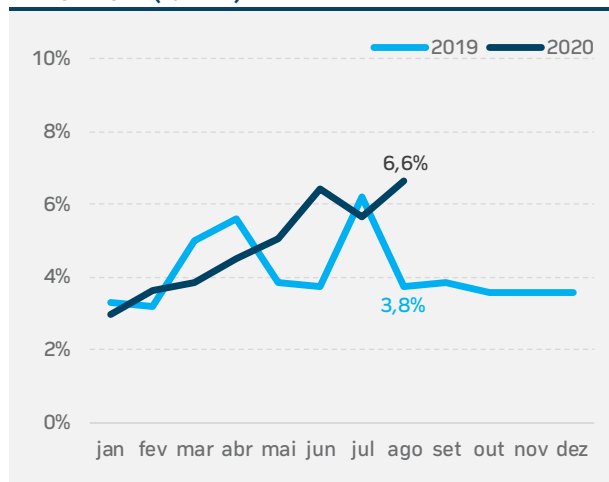
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Após um ano com foco na ocupação de lojas vagas, foram inauguradas no primeiro semestre duas operações de gastronomia, uma academia e um pet shop, com acréscimo inclusive de 833 m² na ABL do shopping, além de outras lojas relevantes para o mix do empreendimento. O shopping suspendeu temporariamente as atividades em 29 de março em decorrência das medidas de isolamento social decretadas, o que impactou negativamente a inadimplência no mês. Teve sua reabertura no dia 4 de junho e, em função do avanço da pandemia na região, teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 06 e 27 de julho.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	24,7 mil m ²	146	1998	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi

Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP

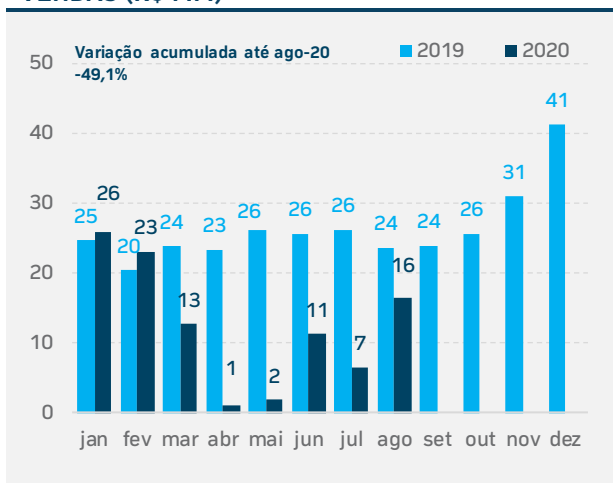
www.tivolishopping.com.br



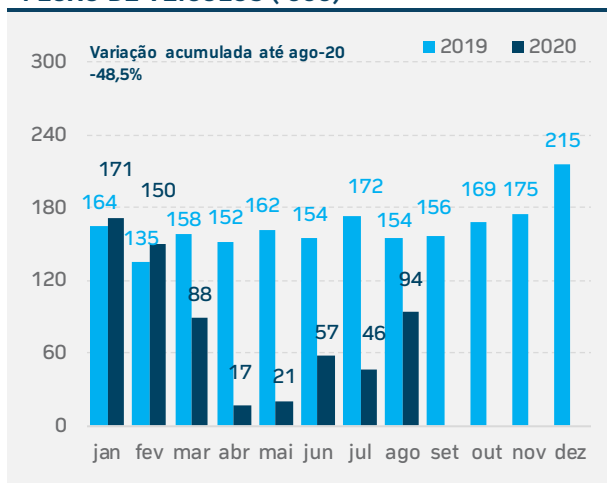
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	96.493	-90%	3.427.699	-56%
Aluguel complementar	110.860	39%	1.035.455	-5%
Aluguel quiosques/stands	35.919	-78%	600.974	-54%
Outras receitas	9.349	-44%	130.210	-75%
Receitas totais	252.621	-80%	5.194.338	-52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(91.562)	47%	(549.057)	-14%
Outras despesas	(63.576)	-61%	(666.515)	-49%
Despesas totais	(155.138)	-31%	(1.215.571)	-38%
Resultado operacional (NOI)	97.483	-90%	3.978.767	-55%
Resultado estacionamento	51.525	-86%	1.420.119	-51%
NOI + estacionamento	149.008	-89%	5.398.886	-54%
Benfeitorias	(23.554)	-	(1.444.677)	1%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	125.454	-90%	3.954.210	-61%

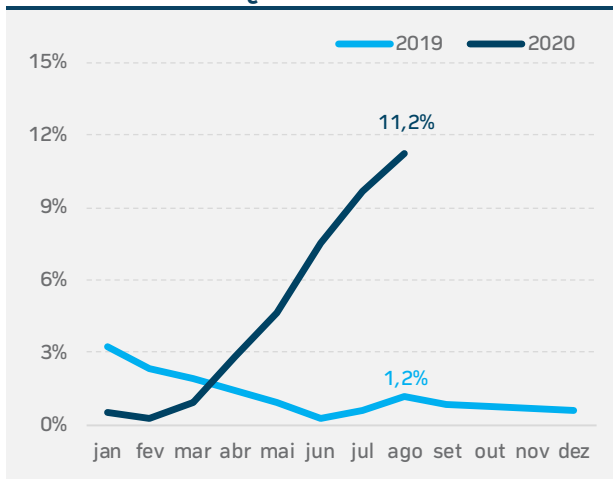
VENDAS (R\$ MM)



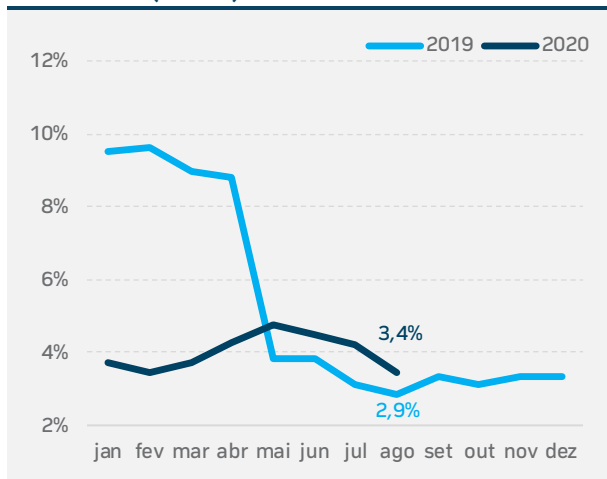
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

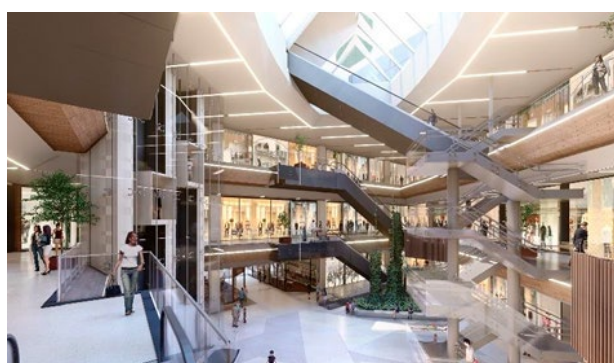
O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. O shopping acumula aumento significativo na linha de Outras Receitas, quando comparado ao mesmo período de 2019, em função de um custo comercial para a aquisição do ponto de uma operação. Vale ressaltar, que esta aquisição foi realizada antes da aquisição pelo HGBS e, portanto, não impactou o resultado do Fundo. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19.

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

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

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

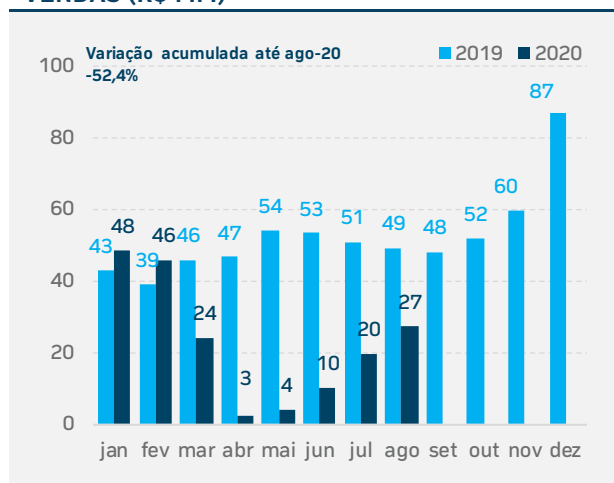
www.shoppingvillalobos.com.br/



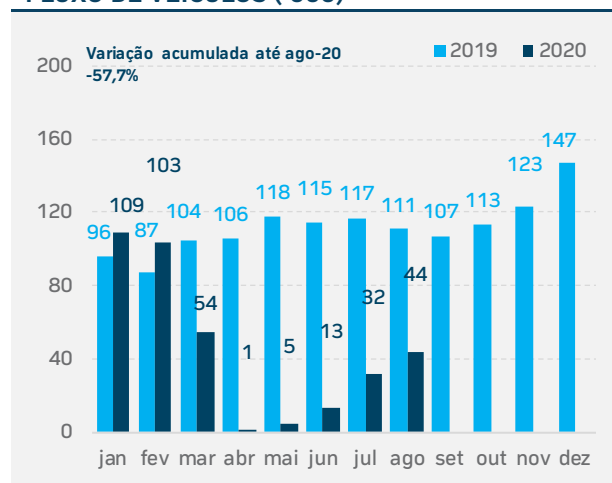
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	919.162	-73%	14.122.625	-51%
Aluguel complementar	77.745	-67%	1.859.745	-34%
Aluguel quiosques/stands	171.547	-76%	2.907.785	-39%
Outras receitas	26.405	-92%	(4.367.678)	-340%
Receitas totais	1.194.858	-75%	14.522.477	-62%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(397.460)	1032%	(2.469.795)	333%
Outras despesas	-	-100%	(1.665.226)	-24%
Despesas totais	(397.460)	49%	(4.380.855)	58%
Resultado operacional (NOI)	797.398	-82%	10.141.622	-71%
Resultado estacionamento	210.469	-81%	4.363.908	-39%
NOI + estacionamento	1.007.867	-82%	14.505.530	-66%
Benfeitorias	(629.970)	-33%	(9.403.226)	-8%
Resultado não operacional	3.976	-101%	92.616	-95%
Fluxo de caixa total	381.873	-91%	5.194.920	-85%

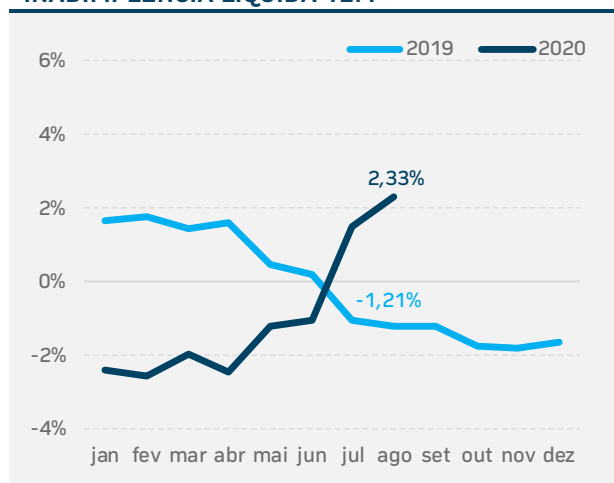
VENDAS (R\$ MM)



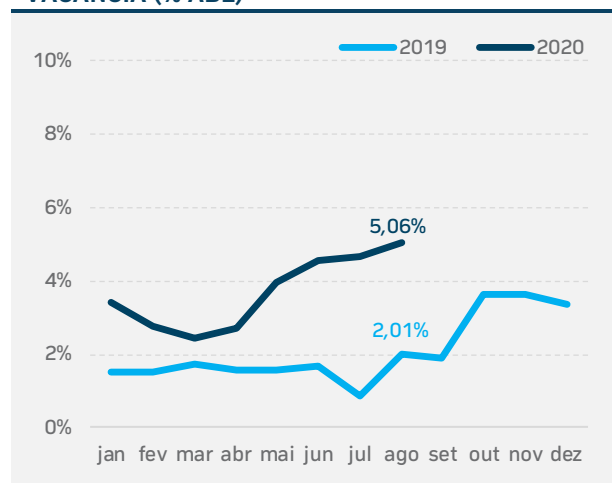
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Após o período de portas fechadas entre os dias de 21 de março e 03 de junho, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 25 de junho e 28 de julho. No mês de agosto, o resultado operacional foi de R\$ 573 mil, impactado pelo recebimento de uma parcela referente ao acordo de comercialização do estacionamento mencionado anteriormente e pelo não pagamento dos encargos de lojas vagas e contratuais no mês devido a problemas operacionais.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	192	1989	AD Shopping

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

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

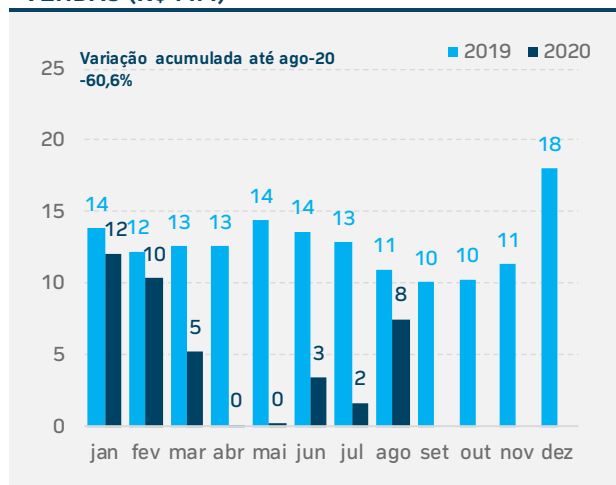
www.goiabeirasshopping.com.br



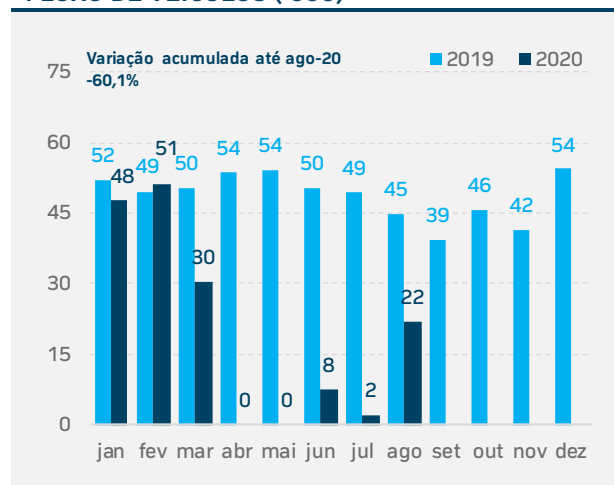
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	-	-100%	737.454	-80%
Aluguel complementar	95.310	-45%	859.852	-37%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	360.451	-65%
Outras receitas	503.383	8278%	4.005.921	7889%
Receitas totais	598.693	-2%	5.963.678	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-100%	(3.624.310)	42%
Outras despesas	(25.820)	-35%	(484.392)	-5%
Despesas totais	(25.820)	-90%	(4.108.702)	34%
Resultado operacional (NOI)	572.873	63%	1.854.976	-39%
Resultado estacionamento	-	-100%	(18.903)	-101%
NOI + estacionamento	572.873	37%	1.836.073	-59%
Benfeitorias	-	-100%	(390.536)	-74%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	572.873	-182%	1.445.537	-52%

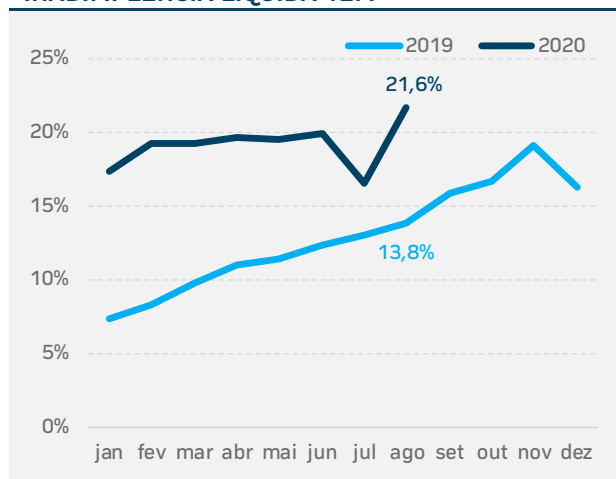
VENDAS (R\$ MM)



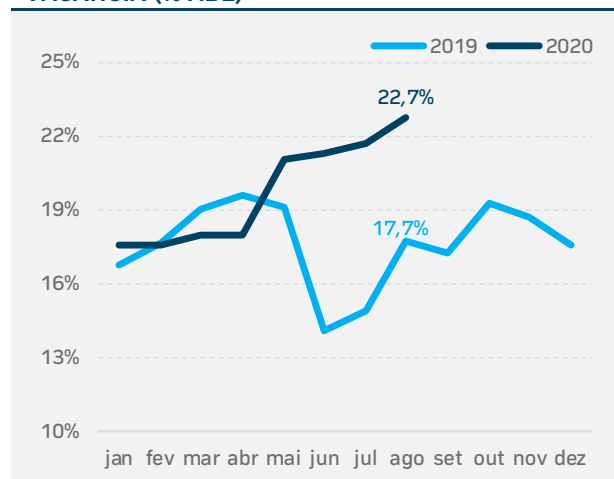
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Após o período de portas fechadas entre os dias de 23 de março e 15 de maio, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o I Fashion Outlet Novo Hamburgo teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 23 de junho e 06 de agosto. A inadimplência líquida dos últimos 12 meses ficou em 9,8%, impactada pela reversão de descontos que haviam sido condicionados a adimplência de encargos condominiais para lojistas que ficaram inadimplentes no mês anterior.

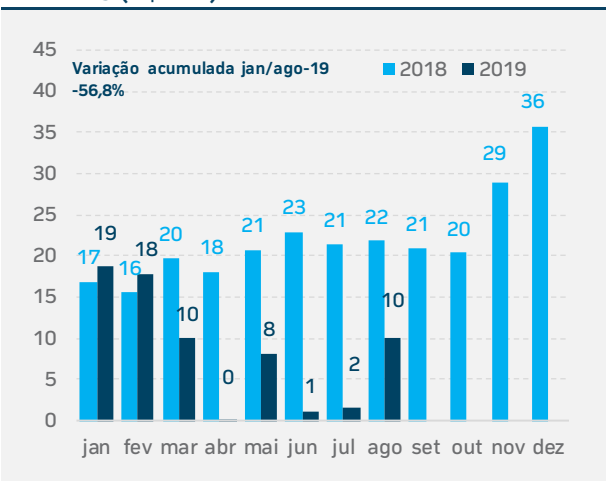
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



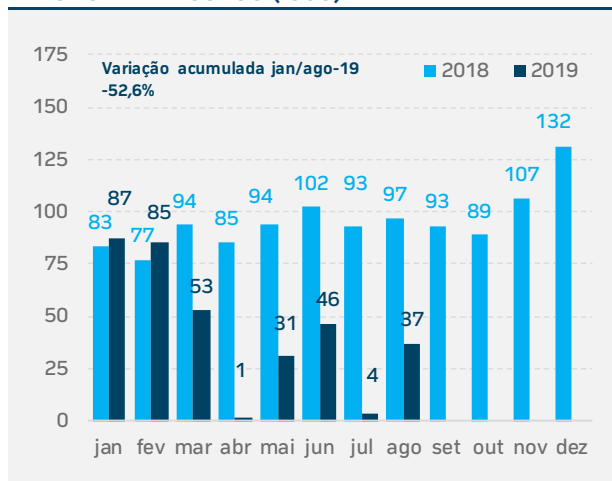
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-19/18	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 19/18
Aluguel mínimo	19.239	-97%	2.458.926	-53%
Aluguel complementar	59.036	-81%	1.495.538	-36%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	173.838	-44%
Outras receitas	559	-80%	101.968	-55%
Receitas totais	78.834	-92%	4.230.270	-48%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(33.368)	-32%	(364.093)	-13%
Outras despesas	(42.152)	-46%	(466.051)	-35%
Despesas totais	(75.520)	-41%	(830.144)	-27%
Resultado operacional (NOI)	3.314	-100%	3.400.126	-51%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	3.314	-100%	3.400.126	-51%
Benfeitorias	-	-100%	(18.879)	-98%
Resultado não operacional	1.211	-102%	(401.809)	-10%
Fluxo de caixa total	4.525	-99%	2.979.438	-48%

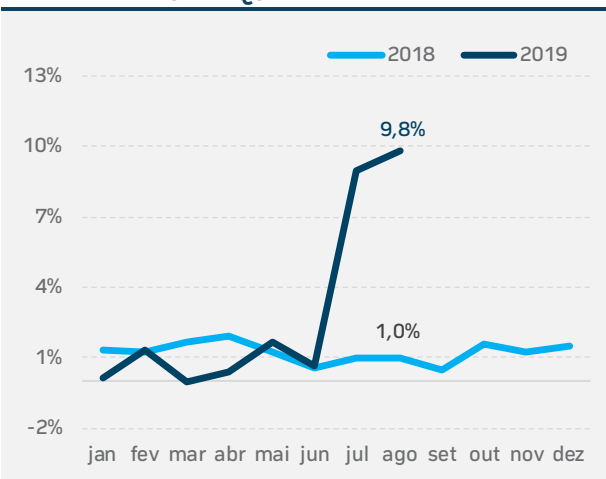
VENDAS (R\$ MM)



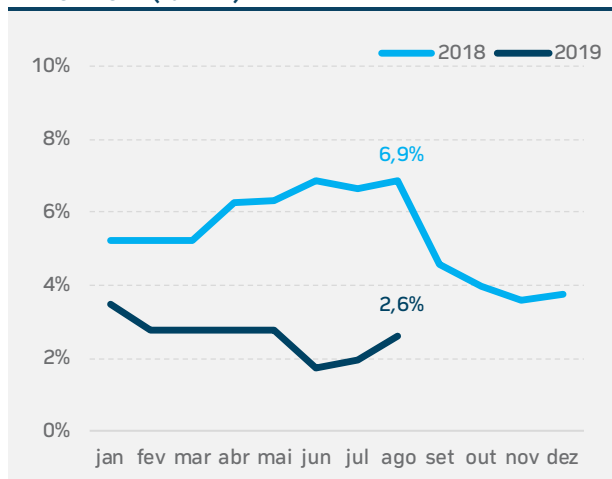
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



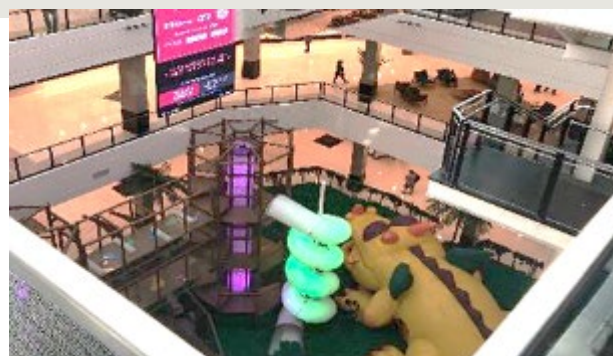
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

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

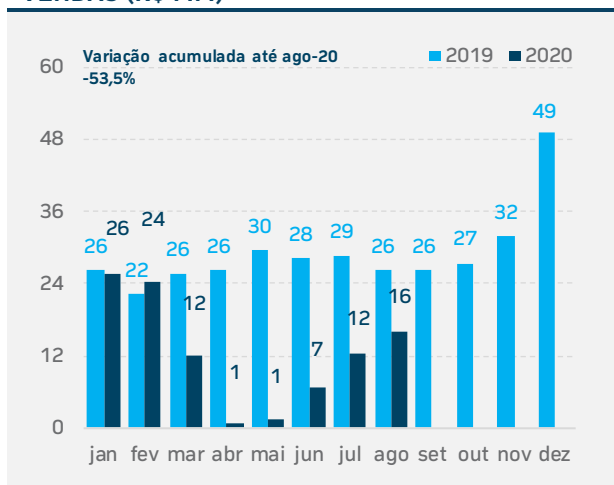
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



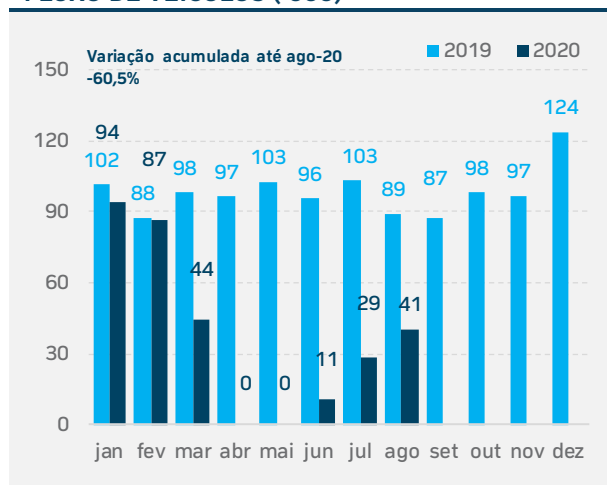
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	428.453	-65%	5.398.456	-49%
Aluguel complementar	98.042	-46%	1.073.612	-49%
Aluguel quiosques/stands	168.046	-51%	1.063.668	-59%
Outras receitas	3.718	-97%	186.645	-77%
Receitas totais	698.260	-63%	7.722.381	-52%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(289.716)	213%	(1.180.177)	-1%
Outras despesas	(74.208)	-67%	(1.095.702)	-37%
Despesas totais	(363.923)	16%	(2.275.879)	-22%
Resultado operacional (NOI)	334.336	-79%	5.446.501	-59%
Resultado estacionamento	160.251	-78%	2.364.728	-54%
NOI + estacionamento	494.588	-78%	7.811.229	-57%
Benfeitorias	(183.994)	-15%	(396.353)	-66%
Resultado não operacional	(72.577)	-275%	(168.503)	-51%
Fluxo de caixa total	238.016	-89%	7.246.372	-57%

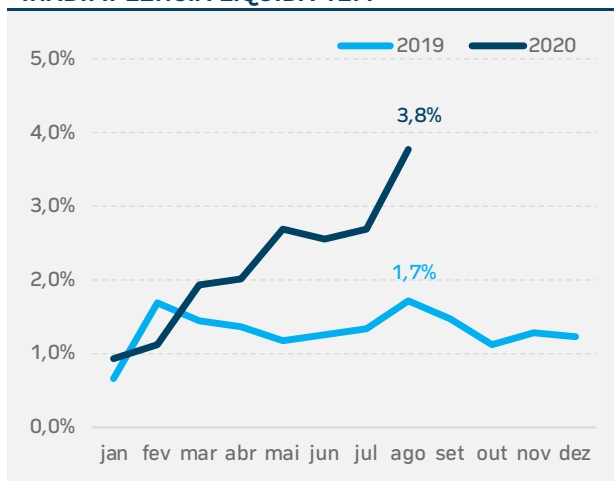
VENDAS (R\$ MM)



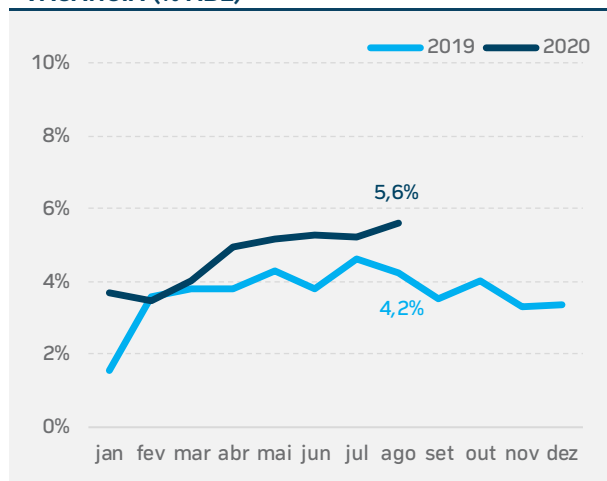
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

O Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 853 mil, uma queda de 47% em relação a agosto de 2019 em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

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

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

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

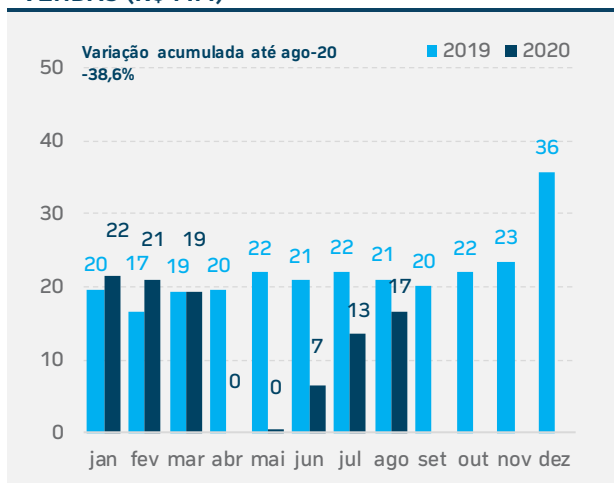
www.suzanoshopping.com.br



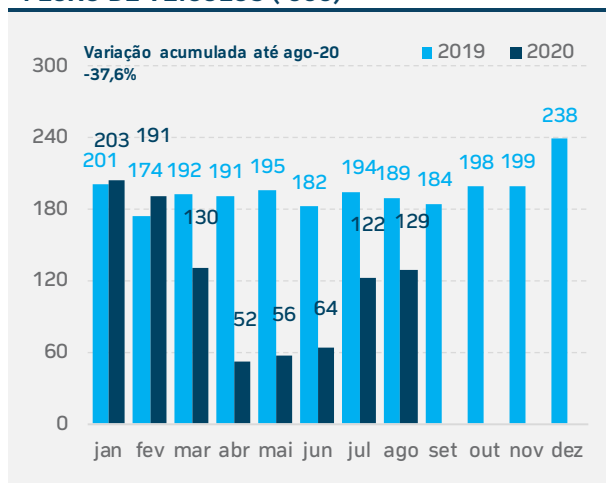
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	ago-20	Variação ago-20/19	Acumulado jan/ago-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	549.414	-40%	5.572.082	-31%
Aluguel complementar	20.390	-86%	486.773	-28%
Aluguel quiosques/stands	115.116	-62%	1.222.758	-44%
Outras receitas	232.688	426%	796.887	71%
Receitas totais	917.608	-34%	8.078.500	-29%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(189.992)	-	(569.571)	-
Outras despesas	(59.880)	-46%	(625.118)	-12%
Despesas totais	(249.872)	127%	(1.194.689)	67%
Resultado operacional (NOI)	667.736	-48%	6.883.811	-35%
Resultado estacionamento	184.915	-44%	1.274.687	-48%
NOI + estacionamento	852.651	-47%	8.158.499	-38%
Benfeitorias	(51.166)	-287%	(267.046)	-357%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	801.485	-51%	7.891.452	-40%

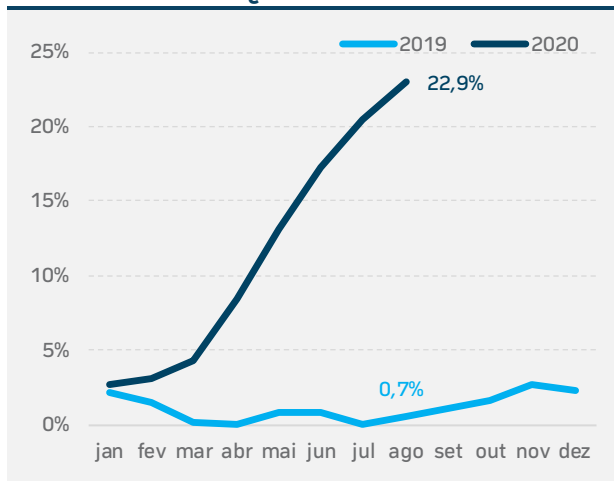
VENDAS (R\$ MM)



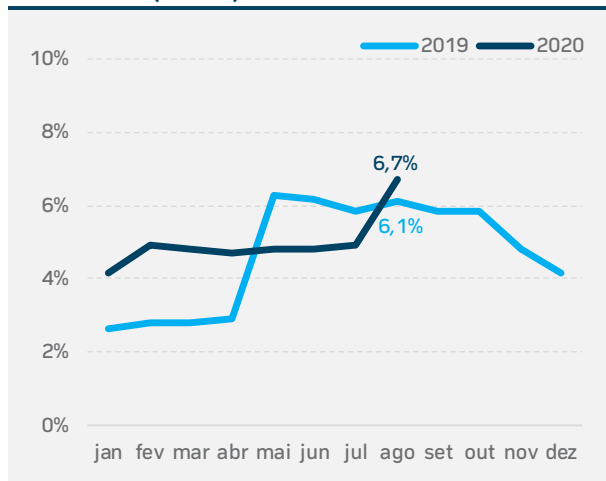
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



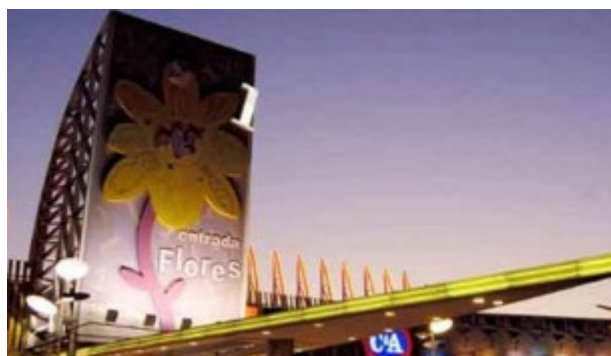
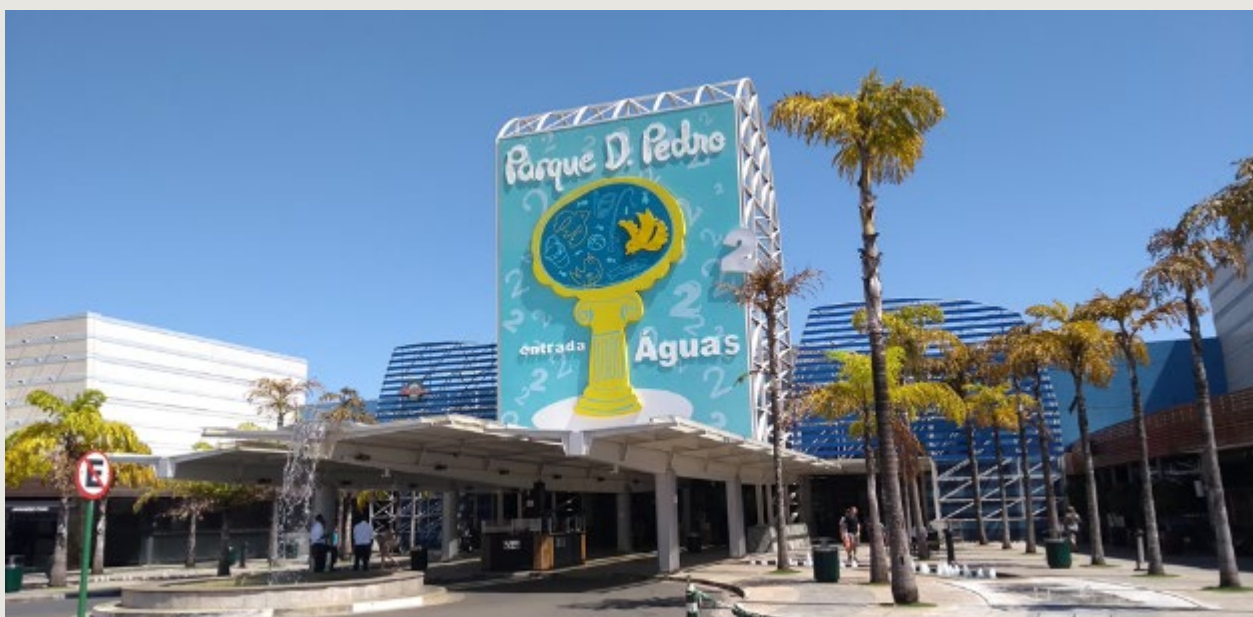
VACÂNCIA (% ABL)



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

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

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,1%	127,0 mil m ²	390	2002	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			www.parquedpedro.com.br	



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

O Fundo encerrou o mês de agosto com participação de 12,1% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, recentemente tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina.

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



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

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. Entre os dias 22 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Com relação à proposta de aquisição da fração ideal do shopping pelo HGBS, sugerimos a leitura da seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
18,2%	29,8 mil m ²	139	2009	AD Shopping

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga e Mania de Churrasco.

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



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

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

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

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

No mesmo fato relevante, a administradora do fundo ABCP11 afirmou ter convicção de que o fundo não se enquadra ao disposto no artigo 2º da referida lei e que, por consequência, não deve alterar sua forma de tributação. Nesse contexto, a mesma indicou que tomará todas as medidas cabíveis e que também que está analisando diversos cenários possíveis para mitigação de potenciais riscos decorrentes da autuação acima referida, seja na esfera administrativa ou judicial, para defesa desse posicionamento, o qual entende estar inteiramente alinhado aos interesses do fundo e de seus cotistas.

A Hedge ressalta, que no fechamento de setembro de 2020 o Fundo detinha 784.465 cotas, o equivalente a 6,4% do fundo ABCP11, e que está em constante interação com o administrador do fundo, a quem compete tomar as medidas administrativas e, a depender do desdobramento, jurídicas para resguardo dos direitos do fundo, e acompanha o andamento dos procedimentos adotados pelo administrador. A Hedge destaca também que está analisando diversos cenários possíveis para cessar a continuidade da exposição ao risco do Fundo ABCP11, através da eliminação da situação motivadora da lavratura do auto de infração acima referido, inclusive tendo realizado Consulta à CVM com este objetivo, no intuito de proteger os interesses do Fundo HGBS e de seus cotistas.

Quaisquer eventuais impactos deverão ser comunicados de maneira uniforme ao mercado pelo fundo ABCP e, por sua vez, o fundo HGBS, sempre que pertinente ou necessário, divulgará informações por meio dos relatórios gerenciais, comunicados ou fatos relevantes do Fundo aos cotistas e ao mercado como um todo.

Participação 6,3%	ABL Total 69,5 mil m²	Operações 284	Inauguração 1997	Operador CCP
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br/	



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

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

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



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

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Ao final de setembro, o Fundo detinha 55,7% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Participação 19,7%	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	



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 10 de setembro de 2020, o Fundo, representado por sua administradora Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA ("Administradora"), apresentou Proposta de Aquisição da fração ideal de 23,06% do Shopping Praça da Moça pelo valor de R\$ 88.339.239,58 ("Preço"), a ser pago em 5 parcelas semanais e subsequentes, da seguinte forma: i) a 1ª parcela na proporção de 36% do Preço a ser paga na data de celebração do Compromisso Particular de Compra e Venda; e ii) o saldo remanescente do Preço será pago em 4 parcelas semanais com início na primeira semana subsequente ao pagamento da 1ª parcela.

O Preço foi definido considerando-se o valor de mercado do imóvel, avaliado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, em agosto de 2020.

Considerando que o atual proprietário do imóvel também é administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, na mesma data, a Administradora convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 26 de outubro de 2020 ("Consulta Formal") a fim de:

- (i) nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre a aquisição da fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 88.339.239,58, do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora, nos termos da proposta de aquisição enviada pelo Fundo;
- (ii) deliberar sobre a inclusão do parágrafo 3º no artigo 19, exclusão dos parágrafos 5º e 6º e alteração do parágrafo 7º do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos Cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do Anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail dtvm@hedgeinvest.com.br até as 10h30 do dia da Consulta Formal.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal dá-se unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, bem como a Proposta da Administradora e da Gestora, a Proposta de Aquisição, a minuta do novo Regulamento proposto em marcas de revisão bem como a Proposta da Administradora e da Gestora para a assembleia foram disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

Aos Cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da Consulta Formal, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato. Adicionalmente, sugerimos a leitura da Proposta da Administradora e Gestora que contém os fundamentos da operação. Clique [aqui](#) para acessar.

Por fim, a Administradora informa que a deliberação da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br