

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

JANEIRO DE 2021

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 220,43****COTA DE MERCADO****R\$ 216,34****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,2 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.366****ABL PRÓPRIA*****173,2 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: 29/01/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Janeiro foi um mês que seguiu o roteiro desenhado no final do ano passado sem grandes desvios. Pode-se argumentar que tivemos durante o mês fortes variações, como por exemplo na Bolsa, onde assistimos o índice bater 125.323, novo recorde para esse indicador, e em seguida retornar para 114.886, fechando o mês com ligeira baixa a 115.068 (-3,32%). O mesmo comportamento, porém, sem tanta amplitude, verificou-se no mercado de juros e no câmbio.

De qualquer forma, houve um avanço na direção esperada, a começar pela vacinação, que embora tenha causado muita confusão devido ao planejamento mal feito, tanto para a compra de vacinas quanto para implementação de um programa de vacinação em massa, conseguiu terminar o mês muito melhor do que começou, pois iniciamos o processo de imunização, aplicamos os lotes de vacina já disponíveis e contratamos novos lotes de vacinas e insumos que permitirão que esse fluxo inicial de vacinação seja estabelecido de forma contínua.

Na verdade, essa questão parece estar endereçada, pois mais vacinas chegarão ao mercado, a produção das que já estão aprovadas será crescente e a vacinação vai ser implementada com agilidade. Com isso, as estatísticas de novos infectados e de mortes declinarão e a economia e os serviços tenderão a se recuperar, provavelmente de forma crescente até o meio do ano de 2021.

Com relação ao campo político, também não tivemos surpresas. Os candidatos apoiados pelo governo federal, Arthur Lira e Rodrigo Pacheco, presidirão respectivamente a Câmara e o Senado. Com as novas lideranças instaladas e o Governo tendo ampla maioria em ambas as casas, aliás, como há tempo não víamos, pode-se dizer que estamos assistindo ao retorno do sistema de presidencialismo de coalização, ou seja, as tão necessárias reformas e medidas administrativas que permitam uma melhora na governabilidade e também o retorno a um período de crescimento, tem mais chance de prosperar.

O governo e o Congresso vão iniciar a definição das prioridades da casa e, seguramente, deveremos começar pela aprovação do Orçamento, pendência que o Congresso carregou de 2020, passando também pela discussão da necessidade de iniciarmos um novo programa de auxílio emergencial para os mais necessitados e, com isso, provavelmente a discussão sobre a manutenção ou reacomodação do teto dos gastos deve vir à tona. Ainda nos primeiros dias do novo ano legislativo espera-se a discussão da PEC emergencial e o encaminhamento da reforma administrativa. A reforma tributária e eventuais privatizações devem ficar para o segundo semestre. Como se vê, não há dúvidas de que essa é uma agenda bastante positiva.

Falando agora de economia, provavelmente, teremos a divulgação dos números finais de variação do PIB para 2020, que não deve surpreender e será algo ao redor de uma queda de 4,50%, e embora o ritmo da recuperação tenha diminuído nesse último trimestre, esperamos que o carregamento estatístico de 2020, trazendo uma base de comparação muito baixa com 2021, deva garantir um crescimento do PIB da ordem de 3%.

O grande destaque foi a reunião do COPOM, órgão que define a política monetária do BACEN, que, como esperado, retirou de pauta o chamado *forward guidance*, estratégia de comunicação que visava alongar as previsões de eventuais alterações da política monetária, que vinha sendo utilizada pelo BACEN para sinalizar a manutenção das taxas de juros em um nível de 2% por um período mais longo. Com essa alteração na comunicação do COPOM o mercado espera que já na próxima reunião, em março, o BACEN inicie um movimento de alta nas taxas de juro que deve levar a SELIC para algo próximo a 4,25% até o final do ano, voltando ao nível que estávamos antes do aparecimento da COVID-19 e suas nefastas consequências.

No campo externo seguimos com a política monetária expansionista, assegurada em novas reuniões dos principais bancos centrais dos países desenvolvidos como o FED e o BCE. O presidente Biden deve fechar em fevereiro, junto ao congresso americano, um novo pacote de estímulos, que deve contribuir para o crescimento da economia nos EUA e garantir um crescimento de PIB “asiático” para a maior economia do mundo, o que será positivo para o ambiente econômico global.

Portanto, como falamos no começo dessa carta, o roteiro imaginado no fim do ano passado seguiu seu curso sem grandes solavancos e deve seguir assim pelas próximas semanas. Essa pauta interna pré-estabelecida e na direção correta, a nosso ver, deve garantir uma maior tranquilidade para que os mercados sigam no modo atual, ou seja, valorização das ações e boas perspectivas para os investimentos alternativos, visto que os FII e

outros veículos de investimento estruturado têm apresentado resultados consistentes e não serão afetados pelo provável aumento de juros que veremos nos próximos meses. Afinal, se terminarmos o ano com juros de 4,25% e inflação ao redor de 4%, provavelmente atrairemos mais capital externo e pode se dizer que essa seria uma taxa de juros que não atrapalharia a continuidade do desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro e a forte migração de renda fixa para produtos alternativos e renda variável que assistimos em 2020.

Mercado de Shopping Centers

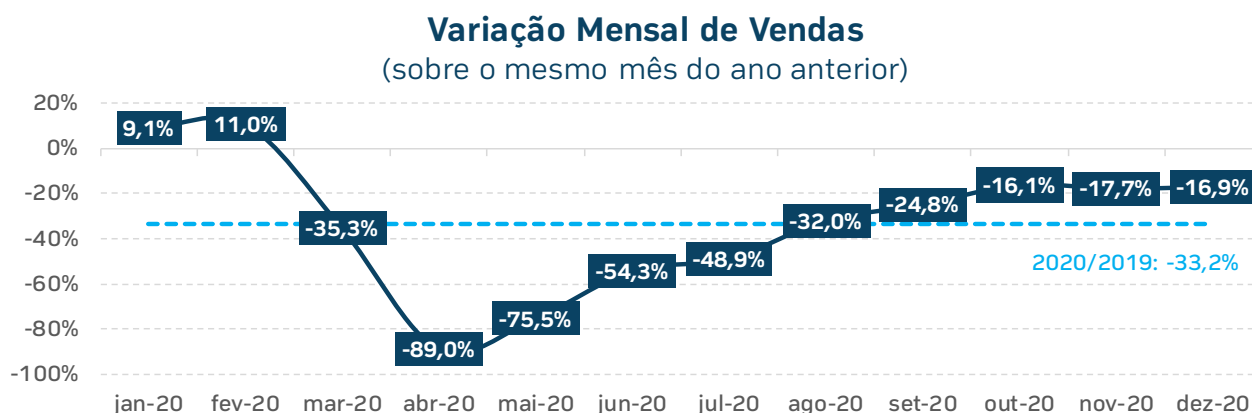
O ano de 2020 sem dúvida marcou a história da indústria de shopping center. Uma indústria que sempre foi classificada naturalmente como 'diversificada'. Há ativos localizados em cidades superpopulosas, outros em regiões ricas em commodities agrícolas, mineração, serviços, indústrias. É um segmento com locatários de diversos setores, como alimentação, calçados, lazer, faculdades, clínicas de saúde, além de atenderem diversos públicos, com alta, média ou baixa renda. No entanto, neste ano, o impacto da pandemia da COVID-19 foi sentido por todos. Pela primeira vez, todos os ativos no país tiveram que restringir suas atividades a apenas poucas operações essenciais, como farmácias e supermercados. Em abril, o mês mais severamente impactado pela pandemia, o setor de shopping centers apresentou queda no faturamento em relação ao ano anterior de 89%. O setor foi posto à prova.

Inicialmente, esperava-se que a pandemia duraria poucos meses, e que no segundo semestre de 2020 a economia já estaria voltando ao 'normal' e, mesmo assim, houve quem duvidasse que o setor estaria de pé, apostando que a vacância iria disparar e que muitos ativos fechariam as portas. Não por acaso, a cota do Fundo, em 18 de março de 2020, na semana em que o fechamento dos shopping centers foi determinado, encerrou o dia negociada a R\$ 169,00, uma queda de 44% em relação ao valor de fechamento de 2019. Quedas na mesma magnitude foram observadas em outros fundos imobiliários e nas empresas listadas deste setor.

A partir deste momento, como detalhamos em nosso relatório gerencial de maio de 2020 ([link](#)), as administradoras, de modo geral, adotaram duas principais medidas para (i) redução expressiva dos custos condominiais, e que em alguns casos chegou a 50% abaixo do praticado anteriormente, e (ii) flexibilização das condições para faturamento de alugueis. Adicionalmente, grande parte dos empreendimentos criaram iniciativas de suporte às vendas e canais digitais para entregas delivery ou para retiradas em *Drive Thru*.

Agora aqui estamos, nos aproximando do que seria o Carnaval, muitos meses depois do que se esperava inicialmente que duraria a pandemia, e o cenário, por mais que ainda delicado e turbulento, é melhor ao inicialmente projetado. Nos últimos 3 meses, o faturamento apresentou queda de aproximadamente 17% em relação ao ano anterior, segundo dados da Abrasce, Associação Brasileira de Shopping Centers.

Em 2020, ainda segundo a Abrasce, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 33,2% em relação ao anterior. Mas conforme apresentado no gráfico a seguir, é possível observar 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.



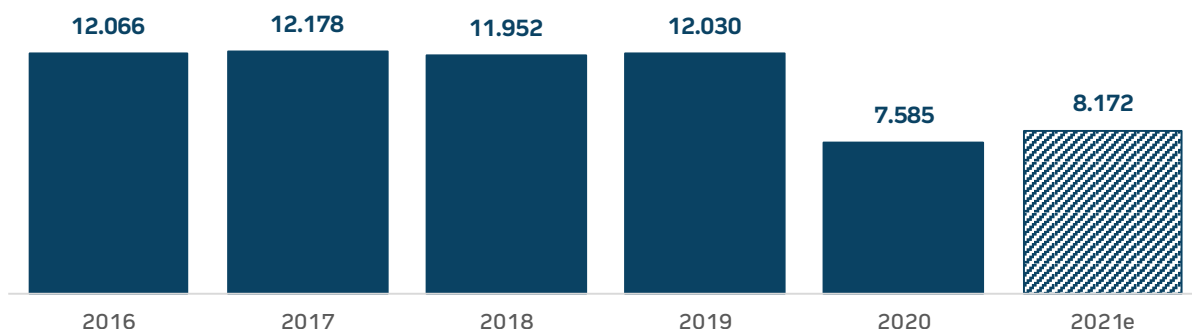
Fonte: Abrasce

Em 2021, acreditamos que a retomada de faturamento do setor tem como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação, iniciado em 17 de janeiro de 2020. Vale destacar, que até o dia 07 de fevereiro de 2020, segundo dados do 'Consórcio de Veículos de Imprensa' formado por G1, o Globo,

o Estado de São Paulo, Folha de São Paulo, Jornal Extra e Uol, o número de vacinados no país superou a marca de 3,5 milhões de pessoas, o que equivale a 1,7% da população brasileira.

Para ilustrar o potencial da retomada, trazemos o histórico de faturamento por ABL da indústria desde 2016 - valores corrigidos a preços de 2020 pelo IPCA. Como se pode observar em 2020, o faturamento médio dos shoppings centers no Brasil foi de R\$ 7,6 mil por m², uma queda de 37% em relação ao observado em 2016, ano em que o Brasil atravessava grave crise econômica e institucional.

Faturamento Real do Setor por ABL - R\$/m² - preços correntes



Fonte: Abrasce, Hedge, IBGE – IPCA ajustado a preços de 2020.

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.

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 novembro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em dezembro e repassados aos empreendedores na segunda quinzena de dezembro ou apenas em janeiro, 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.

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, mesmo que no curto prazo tenha maiores restrições de funcionamento.

Adicionalmente, 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.

Reavaliação dos ativos do Fundo

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborar um laudo de avaliação. É o resultado destas reavaliações que impactaram o valor patrimonial da cota do Fundo.

A tabela abaixo demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2020, bem como a variação em relação ao valor em carteira daquela data.

Imóvel	Participação do Fundo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R\$ / m ²	Variação deste a última avaliação
Penha	87,56%	Cushman & Wakefield	R\$ 348.293.900	R\$ 11.754	-8,6%
West Plaza	70,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 351.016.900	R\$ 9.543	+11,8%
Tivoli Shopping	59,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 251.573.900	R\$ 10.188	-2,7%
São Bernardo	35,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 433.793.800	R\$ 10.142	-3,3%
Mooca	20,00%	CBRE	R\$ 785.000.000	R\$ 18.694	-3,8%
Novo Hamburgo	49,00%	CBRE	R\$ 155.100.000	R\$ 7.733	-3,7%
Goiabeiras	53,99%	CBRE	R\$ 102.400.000	R\$ 3.967	-28,1%
Villa Lobos	15,00%	CBRE	R\$ 924.100.000	R\$ 32.701	-4,9%
Santana	15,00%	CBRE	R\$ 412.800.000	R\$ 15.539	+2,4%
Suzano	15,00%	CBRE	R\$ 313.333.333	R\$ 13.035	+0,6%

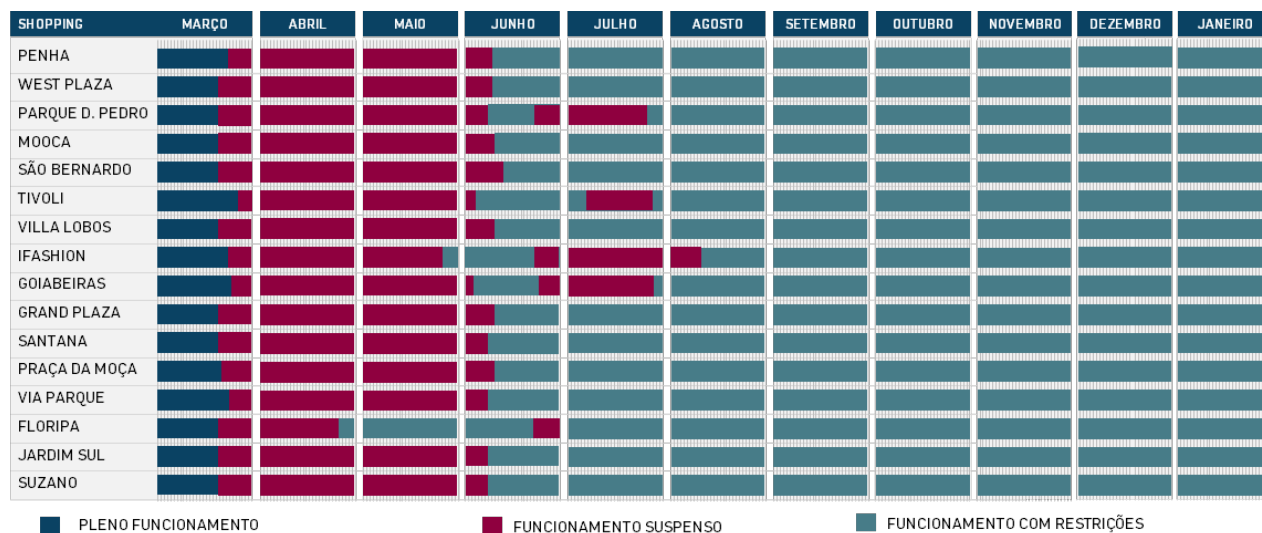
Fonte: Hedge, Cushman & Wakefield, CBRE.

Desta forma, de maneira consolidada o portfólio do Fundo foi reavaliado em um valor 3,35% inferior ao valor contábil anterior, o que por sua vez impactou negativamente a cota patrimonial do Fundo em 2,12%. Vale mencionar, que esta diferença se explica pois aproximadamente um terço da carteira do Fundo é avaliada diariamente por meio da marcação a mercado das posições em FIIs.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos que o Fundo detém a fração direta do imóvel, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O Valor de Mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, apesar do impacto negativo da pandemia da Covid-19 verificado durante o ano de 2020, e previsto para os primeiros anos da projeção, é levada também em consideração a retomada esperada para os empreendimentos no futuro.

Situação atual do portfólio do Fundo

Em dezembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nos últimos meses. Diante deste cenário, algumas regiões, em especial o estado de São Paulo. Conforme determinado pelo Governo do Estado, os shoppings em São Paulo suspenderam as atividades das operações não-essenciais entre os períodos de 25 a 27 de dezembro de 2020 e entre 01 e 03 de janeiro de 2021. Adicionalmente, foi decretado pelo Governo de São Paulo a mudança para a fase amarela a partir do dia 11 de janeiro, porém com a manutenção do horário de funcionamento do shopping em 12 horas. 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.



FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Em complemento aos comentários apresentados no relatório mensal de dezembro de 2020 ([link](#)) e face à gravidade do assunto, externamos novamente, no relatório mensal de janeiro de 2021, alguns pontos desta discussão que nos chamam a atenção:

- (1) a cisão parcial deliberada pelo **ABCP11** é absolutamente legítima. Para que não restasse dúvidas sobre a legalidade e legitimidade da cisão parcial, nós, na qualidade administradores do HGBS, cotista do **ABCP11**, na busca de uma solução que cessasse a perpetuação da exposição a risco para o fundo, formulamos consulta específica à CVM em 05.10.2020, portanto antes mesmo da administradora do **ABCP11** colocar em andamento seu procedimento de consulta formal aos cotistas. Em resposta a CVM respondeu-nos, em 20.10.2020, que:

“A respeito da consulta abaixo, considerando que a proposta de deliberação da cisão desproporcional pretende apenas cessar a situação de risco tributário (real) que foi imposta ao Fundo e que os elementos apresentados indicam que a operação idealizada se daria em benefício do Fundo, bem como estaria afastada situação de conflito de interesses, entendemos que a deliberação em assembleia seria suficiente para impor sua vontade à minoria.

Desta maneira, é de nossa opinião que tanto os ausentes, quanto os abstenientes, quanto os dissidentes podem ser levados a aceitar a cisão se deliberada pela maioria.”

- (2) a cisão não prejudica a CCP, não prejudica os demais cotistas, não prejudica a RFB, enfim, não prejudica ninguém. Embora a CCP alegue que a cisão foi prejudicial a ela, tratou de pedir – e obteve! – decretação de sigilo de justiça do processo, impedindo que o mercado sequer entenda sob qual infundado fundamento ela tenta defender a tese vazia de estar ela sendo prejudicada.
- (3) a cisão deliberada pelo **ABCP11** pode ser revertida mais à frente, caso, por absurdo, o judiciário acolha a tese da CCP. Ao contrário, a se manter a suspensão da cisão, os cotistas pulverizados do

ABCP11, mais de 21.000 investidores injustiçados, estarão expostos a serem impactados com novos autos de infração para os exercícios fiscais futuros, situação essa que lamentavelmente não terá como ser revertida.

(4) qualquer fundamento com o qual a CCP possa ter amparado seu pedido de decretação de segredo de justiça, ele não se sustenta, pois não é maior do que o direito de todo o mercado financeiro e de todos os investidores desse mercado de entender, por completo, as razões pela qual a CCP pretende impedir a realização de uma operação deliberada por uma robusta maioria de cotistas e em relação à qual está ela, CCP, em evidente conflito de interesses.

(5) a CCP, como companhia aberta, e também controladora da empresa que administra o Grand Plaza Shopping, tem o dever de explicar ao mercado, de forma bastante detalhada, porque ela se coloca contra os milhares de cotistas do **ABCP11**, impedindo que se realize a solução que mitiga os riscos tributários, mesmo em uma estrutura que não lhe causará nenhum prejuízo.

(6) a CCP é: (a) o cotista que a RFB aponta como o elemento justificador do **ABCP11** supostamente ter que ser tratado tributariamente como empresa, e (b) quem está barrando na justiça a cisão parcial que impediria que autuações fiscais sobre os exercícios de 2021 em diante impactassem os cotistas pulverizados. Por essas duas razões, entendemos que deva ela, CCP: (i) responsabilizar-se pessoalmente e exclusivamente por eventuais autos de infração que recaiam sobre o **ABCP11** relativos aos exercícios fiscais de 2021 em diante; e (b) sugerir outra operação alternativa à cisão parcial desproporcional, que possa ser imediatamente implementada pelo **ABCP11** e que não cause mais danos aos cotistas pulverizados.

Desde então alguns fatos novos ocorreram. Todavia, a decretação de segredo de justiça aos atos da medida judicial não permite que tenhamos informações completas a respeito do que está ocorrendo.

Por essa razão protocolamos em 28.01.2021 uma petição dirigida à juíza da 1ª Vara Empresarial da Comarca de São Paulo, perante a qual tramita o processo, solicitando que se reconheça que o segredo de justiça aplicado aos autos se aplica tão somente a terceiros, e não aos cotistas do **ABCP11**, pois estes são condôminos do fundo e, portanto, têm absoluto direito de ter acesso aos autos e a ter informação completa sobre o conteúdo das alegações das partes e dos documentos por elas anexados ao processo.

Até o momento da edição deste relatório ainda não houve pronunciamento judicial sobre nosso pedido formulado nos autos.

Outra medida que tomamos, em 29.01.2021, foi a de formular mais uma consulta à Comissão de Valores Mobiliários, desta vez solicitando à Autarquia que se pronuncie sobre estar a CCP legalmente impedida de votar em toda e qualquer assembleia de cotistas ou consulta formal do **ABCP11**, por ter empresa a ela ligada prestando serviços de administração do shopping, o que caracteriza prestação de serviços ao Fundo dado que seu único ativo é o shopping, fato que impõe a aplicação do impedimento de voto expresso no artigo 24, §1º, inciso IV da Instrução CVM nº 472/08.

Até o momento da edição deste relatório ainda houve pronunciamento da Comissão de Valores Mobiliários sobre nossa consulta.

Fato novo e público ocorreu em 02.02.2021 com a formalização de nova consulta formal aos cotistas do **ABCP11** por parte da Rio Bravo.

Através dela o mercado tomou conhecimento que a CCP protocolou petição nos autos da medida judicial apresentando à juíza o que ela CCP considera ser a alternativa para eliminar o risco fiscal que ainda paira sobre o **ABCP11**.

Vejam que a petição da CCP foi dirigida apenas à juíza e o mercado desconhecia por completo o fato, em função do absurdo segredo de justiça determinado aos autos, a pedido da própria CCP.

A alternativa apresentada em segredo pela CCP é péssima, diga-se de imediato, pois não suprime o risco de novas autuações sobre o **ABCP11** quanto ao exercício fiscal de 2021 e seguintes.

Em resumo a proposta sigilosa da CCP prevê a realização de uma cisão parcial desproporcional através da qual se reduz a participação da CCP no **ABCP11** para 21,24%, vertendo a parte excedente para um novo fundo, cujo único cotista seria a própria CCP e que passaria a deter 51,01% dos ativos do atual **ABCP11**, isto é, passaria a deter 50,17% do shopping Grand Plaza.

Ou seja, a CCP deteria 50,17% do shopping através de um fundo de investimento imobiliário no qual ela CCP seria a titular de 100% das cotas e continuaria a ter 21,24% das cotas do **ABCP11**. E a CCP contratou o parecer de um renomado escritório de direito tributário que expressou a opinião de que, em seu entendimento, assim não mais se haveria fundamento para novas autuações sobre exercícios fiscais futuros.

A questão é de extrema relevância e requer uma abordagem cautelosa. A pergunta não deveria ser qual a opinião legal sobre a estratégia. A pergunta submetida à opinião legal deveria ser se a estratégia elimina por completo o risco de autuações sobre exercício fiscais futuros pela Receita Federal do Brasil.

Acreditamos que a resposta seja negativa. Isso porque nos parece óbvio o risco da Receita Federal do Brasil interpretar que houve simulação ou abuso de forma pela CCP e pelo **ABCP11**, e seguir autuando o fundo. Com isso seguiria o embate administrativo e judicial, desta feita para definir se houve simulação ou não.

Adicionalmente, a despeito dos riscos acima apontados, a proposta não difere significativamente daquela aprovada pelos cotistas e objeto de impugnação pela CCP, ou seja, a cisão do fundo. Ocorre que neste desenho, a CCP passa de uma posição de 61,4% para uma posição de 21,2% no **ABCP11**, fundo que foi autuado. Mas além da alternativa proposta pela CCP não eliminar o risco de novas autuações sobre exercícios fiscais futuros, ela ainda coloca a CCP na posição de estar diminuindo o patrimônio do fundo e deixando sem se responsabilizar claramente pelo auto de infração já lavrado e por possíveis autuações referentes a 2019 e 2020. A incoerência é absoluta.

De um lado, na cisão já aprovada e suspensa pelo poder judiciário, os cotistas pulverizados responderão, através do fundo novo, proporcionalmente pelo auto já lavrado contra o **ABCP11**, sem prejuízo de posteriormente buscarem ressarcimento de todos os prejuízos que tiverem junto a quem deu causa a tais perdas. De outro lado, na nova cisão, pretendida e sugerida pela CCP, ela em momento algum cuida de garantir que ela CCP, na proporção do patrimônio que ela agora quer retirar do fundo, seguirá da mesma forma responsável perante a Receita Federal do Brasil.

Entendemos assim que a proposta da CCP não é aceitável e entendemos igualmente que a CCP está impedida de votar, pelas razões que já apontamos. Caso, por hipótese, a CVM ou o Poder Judiciário não entendam que há impedimento de voto da CCP, entendemos que ainda assim ela não poderia votar por estar em situação de conflito de interesses.

Caso a CCP possa votar, o voto dela, por si só, seria suficiente para aprovar a proposta que ela mesma apresentou, prejudicando mais de vinte e um mil cotistas e definindo uma solução contrária à deliberação já anteriormente aprovada e que está sendo questionada em juízo.

Esse ponto deve ser destacado: se há uma deliberação aprovada pelo **ABCP11** e que está suspensa por decisão liminar judicial, entendemos que essa nova cisão, pretendida pela CCP, não pode ser implementada antes que o judiciário julgue em definitivo a ação judicial ora em curso, pois uma decisão se dá em evidente prejuízo da outra

Quanto à nova consulta formal do **ABCP**, entendemos que: (a) não deva ser dada autorização para que a CCP participe em nenhuma das deliberações; (b) deva ser reprovada a cisão parcial proposta pela CCP; (c) deva ser ratificada a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta formal 2020; (d) deva ser ratificado o conflito de interesses e o impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020; e (e) caso não aprovadas ou não obtido o quórum das matérias dos itens (b) e (c), deva ser aprovada a realização de um processo competitivo de alienação parcial ou integral do imóvel.

Quanto ao item (e), é nosso entendimento que a alienação integral da participação detida pelo **ABCP11** no ativo shopping Grand Plaza é também uma solução que elimina por completo o risco de novas autuações sobre exercícios fiscais futuros sobre o **ABCP11**. O interessante dessa solução é que ela é a única que não é prejudicial à cisão anteriormente deliberada pelos cotistas e suspensa pelo poder judiciário, isto é, a venda do ativo pode ocorrer sem que haja perda de objeto da ação judicial ora em curso movida pela CCP.

Por fim, seguimos aguardando os desfechos de uma avaliação mais aprofundada do judiciário com expectativa de reversão das medidas liminares ora vigentes e/ou de uma solução negociada com a CCP a fim de isentar os cotistas pulverizados do risco fiscal ocasionado por ela.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 12 de fevereiro de 2021, aos detentores de cotas em 29 de janeiro de 2021.

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.

Neste mês, alteramos a estrutura do demonstrativo de caixa, de forma que seja mais direta a análise do resultado operacional recorrente do Fundo. O histórico no novo formato desde 2018 se encontra na Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

HGBS 11	jan-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	9.244.771	9.244.771	56.466.652
Imóveis	7.145.470	7.145.470	39.755.366
FIs Estratégicos - Rendimento	2.099.302	2.099.302	16.711.286
Outras Receitas	1.650.784	1.650.784	17.329.946
FIs Líquidos - Rendimento	1.516.693	1.516.693	16.278.659
CRI	111.620	111.620	332.735
LCI	-	-	90.888
Renda Fixa	22.471	22.471	627.664
Total de Despesas	(1.368.219)	(1.368.219)	(15.294.447)
Resultado Operacional	9.527.336	9.527.336	58.502.151
Lucro Operações	(118.069)	(118.069)	13.147.813
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	16.880.009
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(118.069)	(118.069)	(27.275)
IR Ganho FIs	-	-	(3.704.921)
Resultado HGBS11	9.409.267	9.409.267	71.649.965
Rendimento HGBS11	8.000.000	8.000.000	66.100.000
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,94	0,94	0,60
Rendimento Médio / Cota	0,80	0,80	0,55

Renda Imobiliária: Imóveis: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, FIs Estratégico - Rendimento: rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. **Outras Receitas:** FIs Líquidos - Rendimento: rendimentos nos investimentos em FIs não estratégicos. CRI/LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. **Lucros Operações:** diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados, como IR sobre ganho de capital na venda de FIs, entre outros. **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.

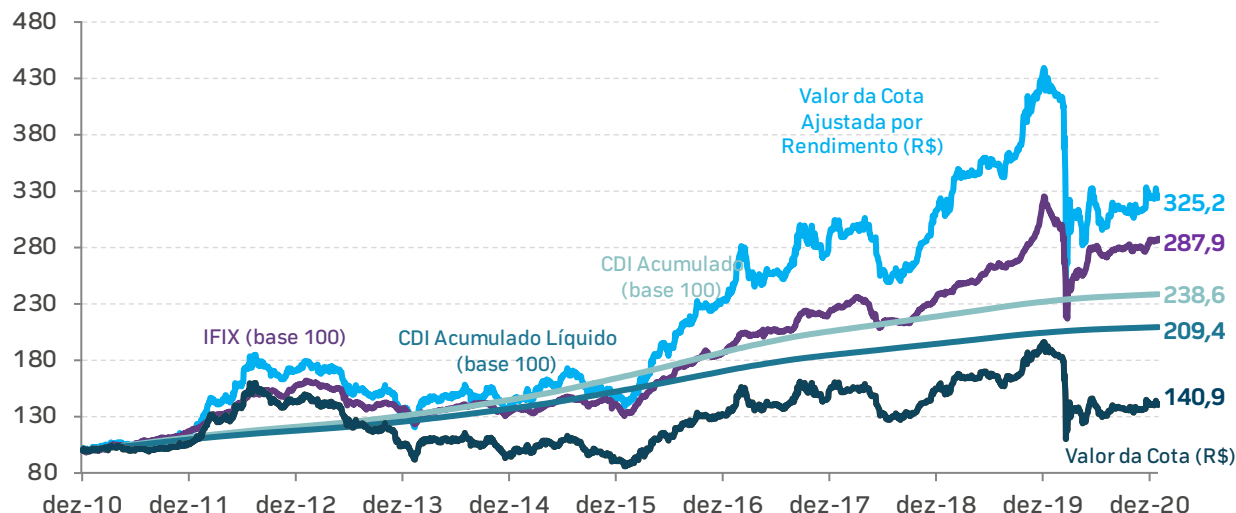
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	jan/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	216,13	216,13	289,20	100,00
Renda Acumulada	0,31%	0,31%	2,49%	199,10%
Ganho de Capital Líquido	0,08%	0,08%	-25,19%	93,07%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,38%	0,38%	-23,07%	747,04%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,94%	4,94%	-23,31%	16,31%
% CDI Líquido	302%	302%	-	371%
Retorno Total Bruto	0,4%	0,4%	-22,7%	315,4%
IFIX	0,3%	0,3%	-6,4%	N/A*
% IFIX	124%	124%	-	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\$ 216,34**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,2 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 220,43**.

Negociação B3	jan-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	41,5	41,5	1.122,2
Giro (em % do total de cotas)	1,9%	1,9%	51,0%



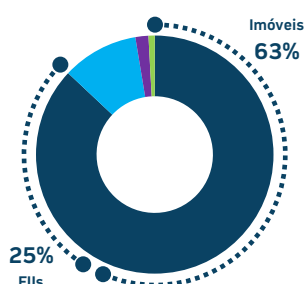
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2021 com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados. Em 23 de dezembro, o foi anunciado a aquisição de 0,37% do Franca Shopping Center, localizado na cidade de Franca no Estado de São Paulo. Embora o tamanho da operação seja pouco representativo, espera-se que ela contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

87,5% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 10,1% 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

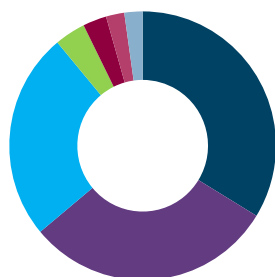


Estratégicos	87,5%
FII's Líquidos	10,1%
CRI's	1,7%
Fundos RF	1,1%

Diversificação por Ativos

PENHA	16%	WEST PLAZA	15%
PARQUE DOM PEDRO	11%	MOOCA	8%
SÃO BERNARDO	8%	TIVOLI	8%
VILLA LOBOS	7%	IFASHION	4%
PRAÇA DA MOÇA	4%	SANTANA	3%
GRAND PLAZA	3%	GOIABEIRAS	3%
FLORIPA	3%	VIA PARQUE	3%
SUZANO	2%	JARDIM SUL	2%
FRANCA	0%		

Diversificação por Operadores

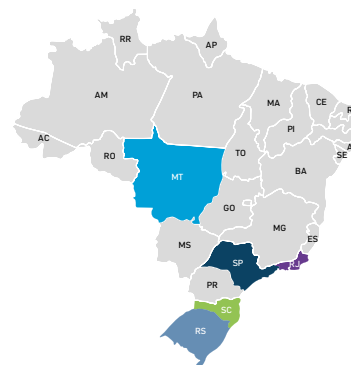


Aliance Sonae	32%
AD Shopping	30%
brMalls	26%
Iguatemi	4%
CCP	3%
Floripa	3%
HBR	2%

Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 88% 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.

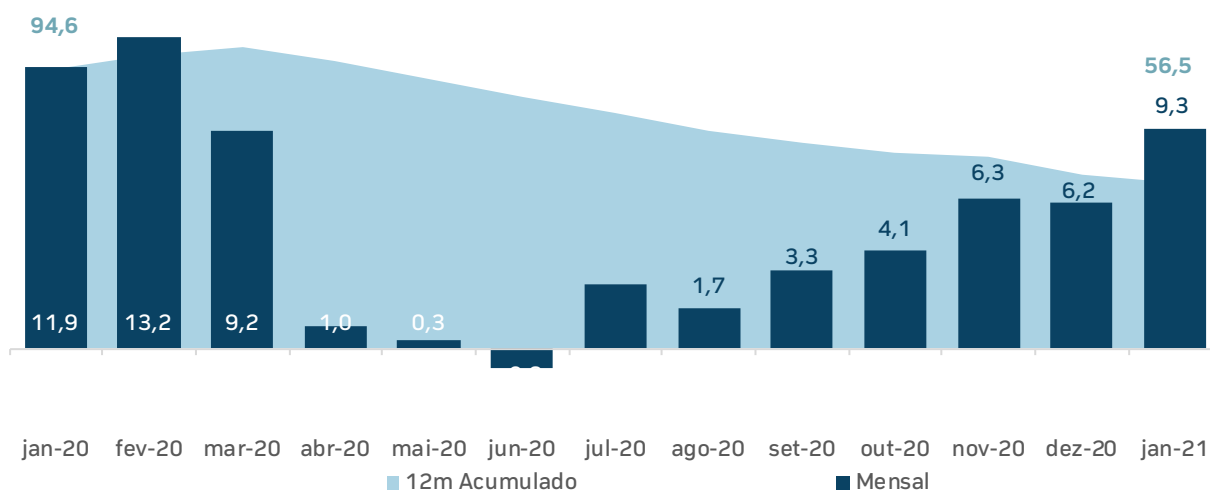
São Paulo	88%
Rio Grande do Sul	4%
Mato Grosso	3%
Santa Catarina	3%
Rio de Janeiro	2%



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em janeiro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 9,3 milhões, uma queda de 22% em relação a janeiro de 2020. O principal destaque do mês foi o Shopping Villa Lobos, que no mês foi impactado por resultados retidos de competências anteriores.

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

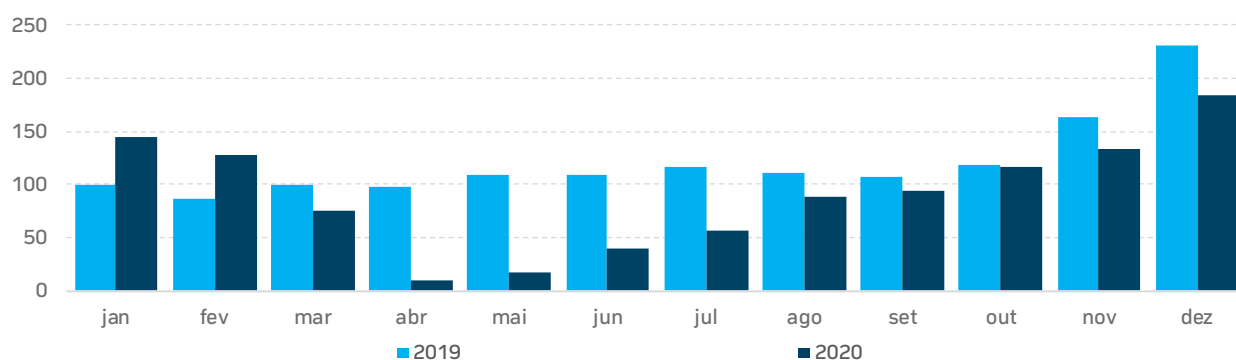
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 12 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos e o Franca Shopping que foi adquirido ao final de dezembro de 2020.

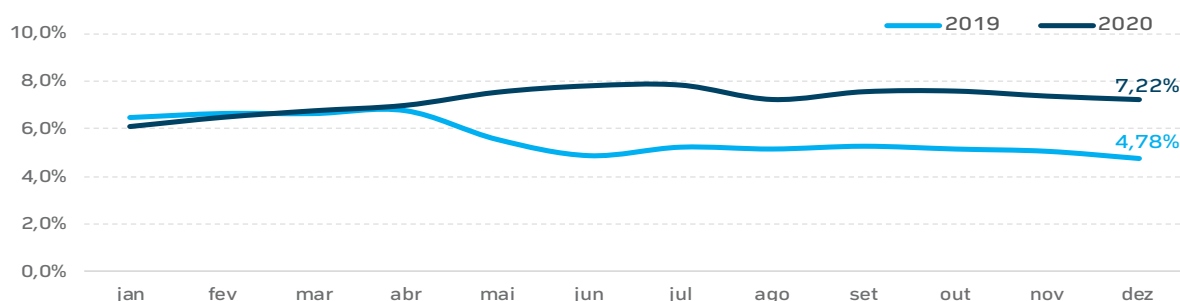
As vendas totais do Fundo apresentaram queda de 20,5% em relação a dezembro de 2019. No acumulado do ano, o faturamento total apresentou queda de 24,5% em relação a 2019.

A vacância do Fundo encerrou o mês de dezembro em 7,2%, vs. 7,4% no mês anterior e 4,8% em dezembro de 2019.

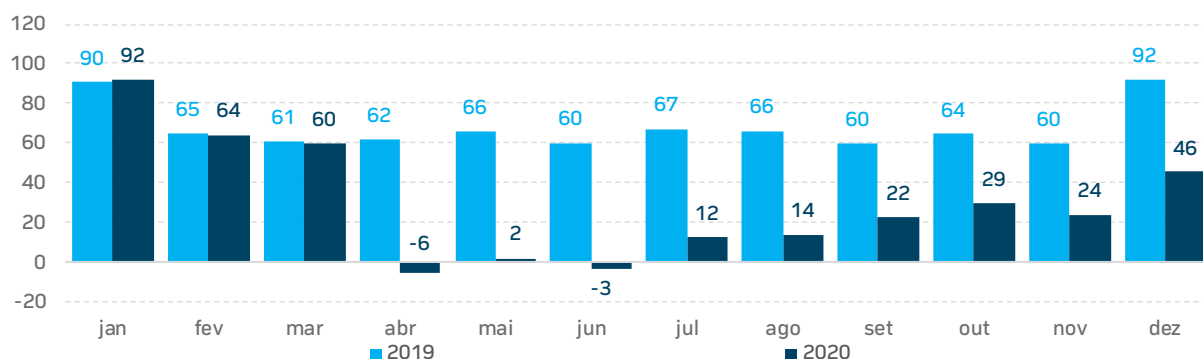
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Situado na região central do bairro da Penha, o shopping tornou-se um dos pioneiros da zona leste de São Paulo. Após a expansão inaugurada em 2004, e o retrofit finalizado em 2019, o empreendimento se consolidou como um importante centro de compras da região. Em 2020, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações de isolamento social relativas à prevenção do avanço da COVID-19, entre os dias 20 de março e 10 de junho, inclusive. Desta forma, o shopping encerrou o ano com resultado de R\$ 13,7 milhões, uma queda de 52% em relação ao observado em 2019.

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

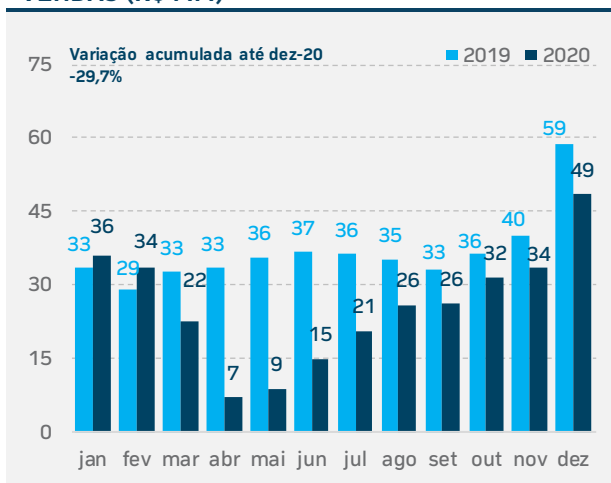
www.shoppingpenha.com.br



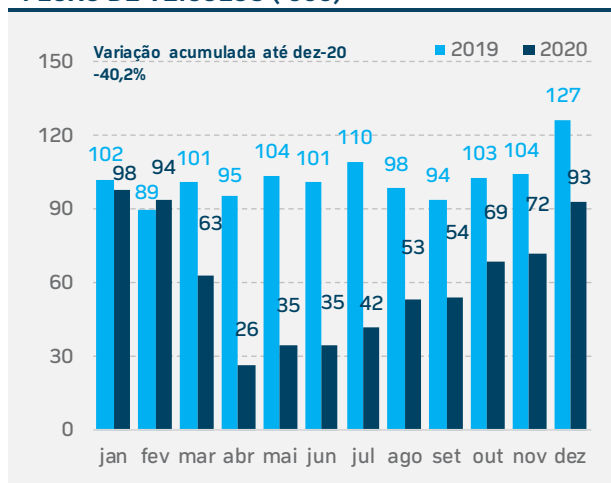
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Varição dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.577.430	-12%	11.853.234	-43%
Aluguel complementar	91.598	-10%	1.147.204	-29%
Aluguel quiosques/stands	310.915	-34%	2.106.107	-43%
Outras receitas	15.068	-99%	559.933	-84%
Receitas totais	1.995.011	-62%	15.666.479	-47%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(164.525)	-45%	(1.933.124)	1%
Outras despesas	(181.865)	-9%	(1.518.229)	-42%
Despesas totais	(346.390)	-30%	(3.451.353)	-24%
Resultado operacional (NOI)	1.648.622	-65%	12.215.125	-51%
Resultado estacionamento	184.759	-34%	1.444.491	-56%
NOI + estacionamento	1.833.381	-63%	13.659.617	-52%
Benfeitorias	(255.604)	-	(2.679.756)	-64%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.577.777	-67%	10.979.861	-48%

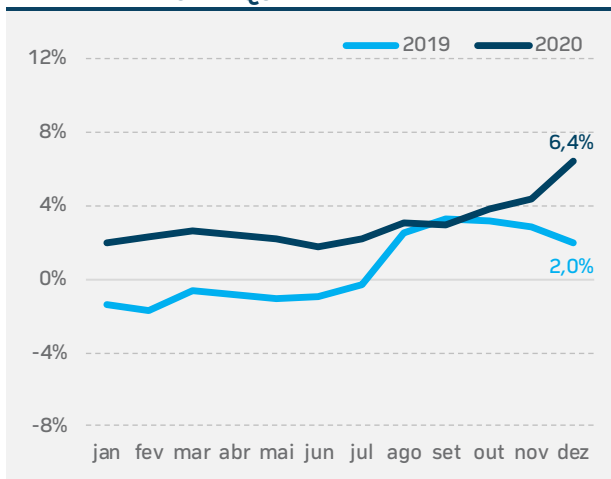
VENIDAS (R\$ MM)



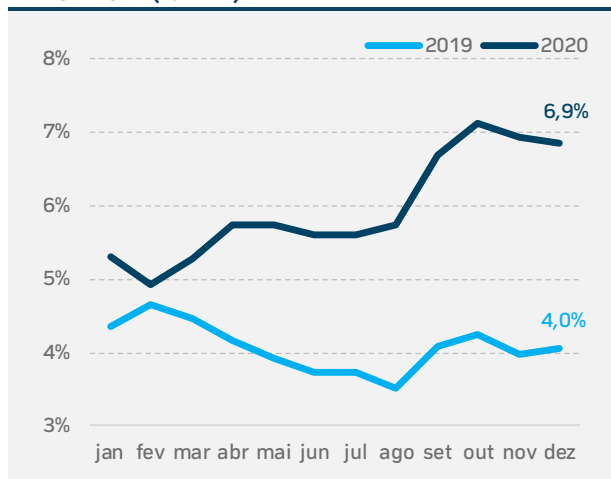
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. 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. Mesmo com a reabertura, o shopping ainda sofre pela dependência dos escritórios da região, em que muitos ainda estão adotando o *home-office* e, desta forma, a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor. Em 2020, o shopping apresentou resultado 80% inferior ao observado em 2019, em decorrência de um menor faturamento, maiores descontos e aumento da inadimplência de aluguel e de encargos condominiais.

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

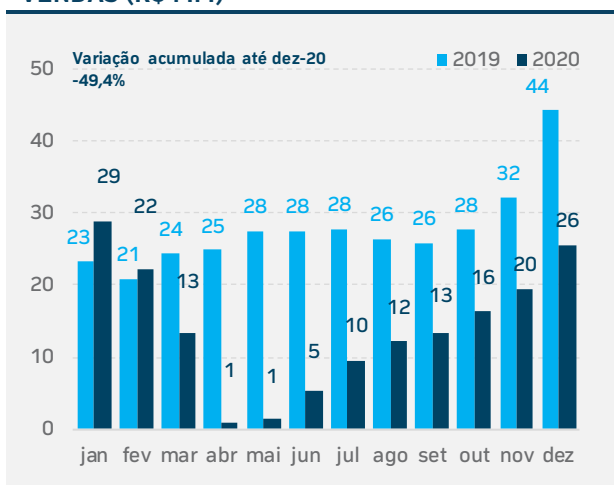
westplaza.com.br



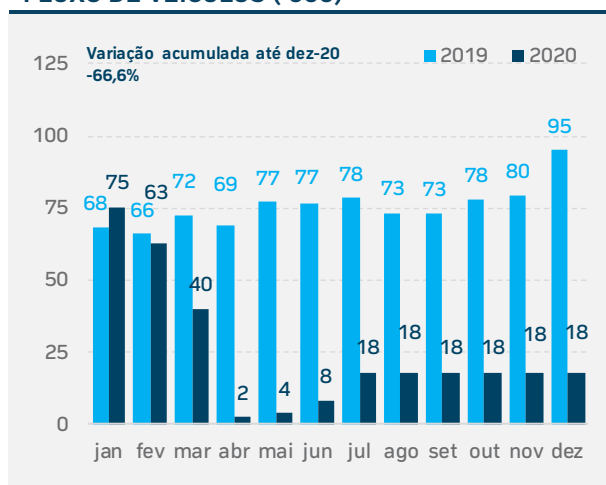
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 11% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Variação dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	954.855	-25%	8.446.537	-51%
Aluguel complementar	82.112	-55%	992.752	-43%
Aluguel quiosques/stands	340.549	-29%	2.428.748	-39%
Outras receitas	5.928	-80%	711.380	3%
Receitas totais	1.383.444	-29%	12.579.416	-47%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(164.341)	-50%	(7.082.425)	45%
Outras despesas	(150.557)	-31%	(3.594.629)	-7%
Despesas totais	(314.897)	-42%	(10.677.054)	22%
Resultado operacional (NOI)	1.068.546	-24%	1.902.362	-87%
Resultado estacionamento	340.709	-56%	2.496.101	-67%
NOI + estacionamento	1.409.256	-35%	4.398.464	-80%
Benfeitorias	(31.600)	-79%	(734.949)	-72%
Resultado não operacional	(79.539)	2%	(340.240)	-26%
Fluxo de caixa total	1.298.117	-33%	3.323.275	-83%

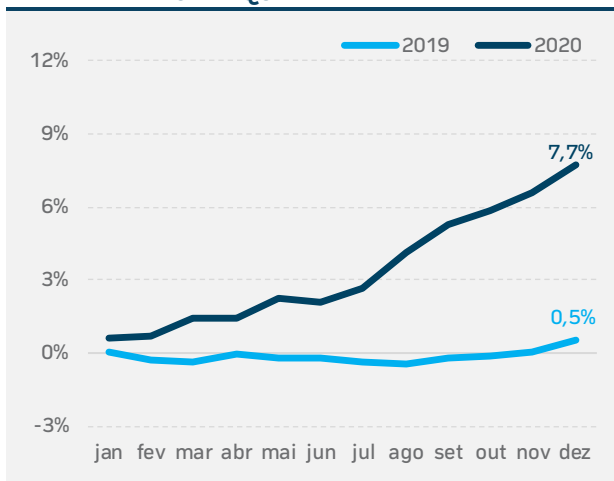
VENDAS (R\$ MM)



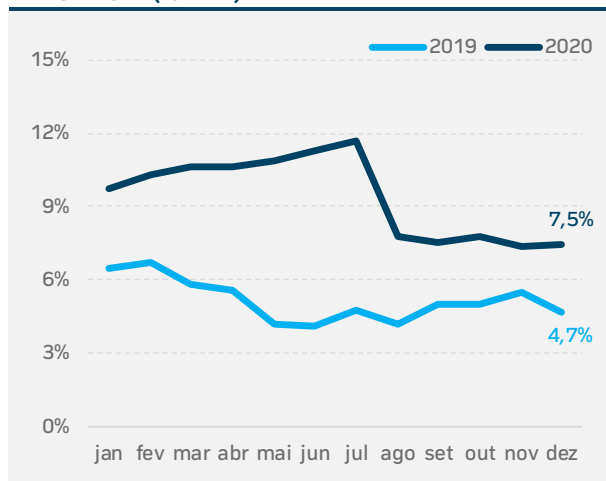
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. 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 2020, em decorrência dos impactos da pandemia, apresentou resultado operacional 43% inferior ao ano anterior.

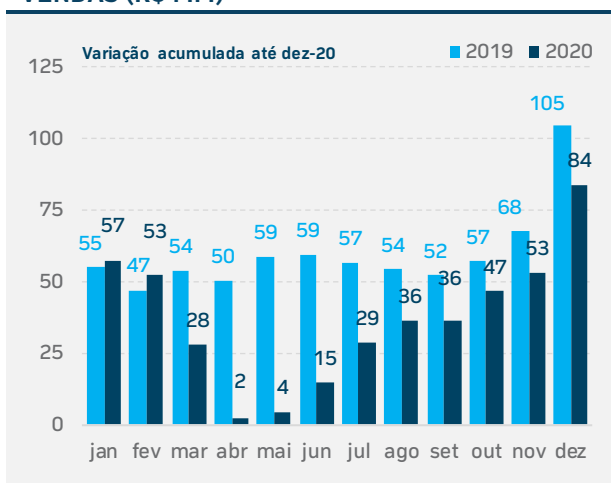
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



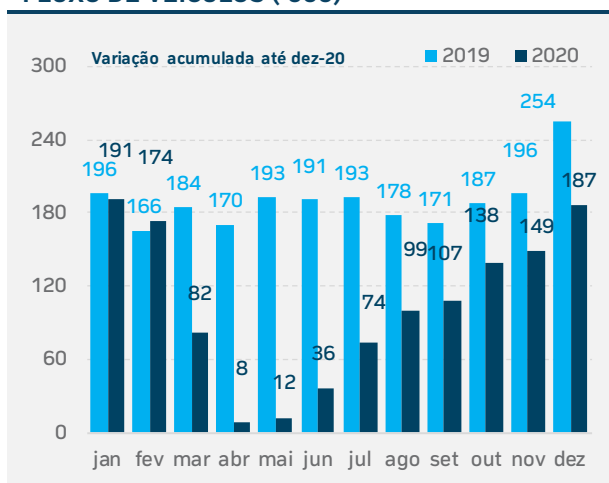
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Variação dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	3.022.364	-10%	23.075.139	-39%
Aluguel complementar	127.505	-75%	2.236.180	-44%
Aluguel quiosques/stands	523.758	-35%	4.383.645	-29%
Outras receitas	97.042	-3%	1.131.068	-28%
Receitas totais	3.770.669	-21%	30.826.032	-38%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(832.182)	763%	(1.980.203)	69%
Outras despesas	(862.350)	-17%	(6.455.361)	-28%
Despesas totais	(1.694.532)	49%	(8.435.564)	-17%
Resultado operacional (NOI)	2.076.137	-43%	22.390.468	-43%
Resultado estacionamento	942.770	-22%	8.102.076	-43%
NOI + estacionamento	3.018.907	-38%	30.492.545	-43%
Benfeitorias	(20.195)	-99%	(519.938)	-93%
Resultado não operacional	8.399	-82%	120.690	-75%
Fluxo de caixa total	3.007.110	-9%	30.093.296	-35%

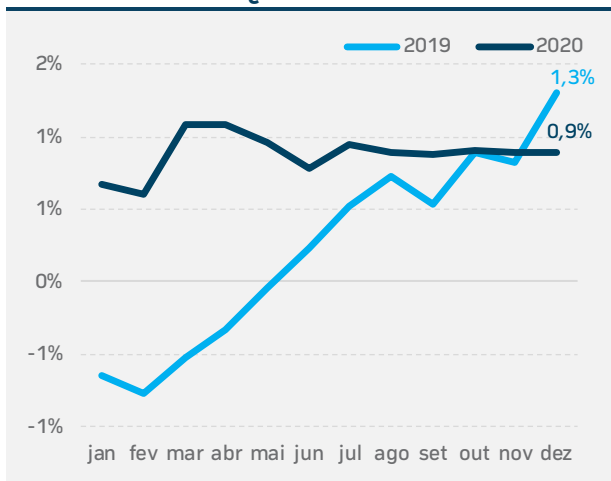
VENDAS (R\$ MM)



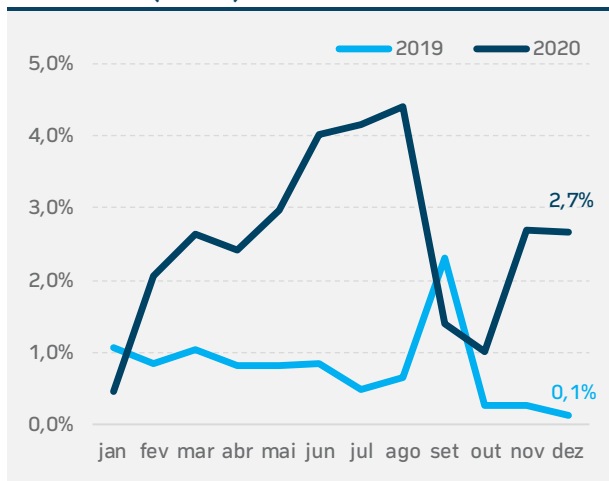
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 dezembro, o resultado operacional apresentou queda de 61% em relação a dezembro de 2019, impactado pela cobertura de inadimplência de encargos condominiais. No ano, o resultado apresentou queda de 55% em relação ao ano anterior.

Participação	ABL Total	Lojas	Inauguração	Operador
35%	42,9 mil m ²	189	2012	brMalls

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

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

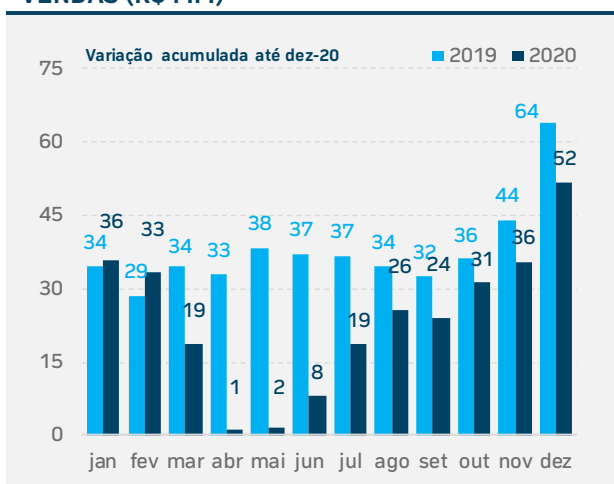
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



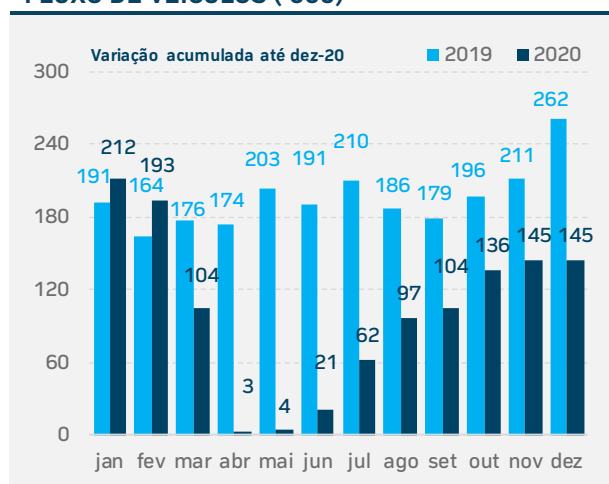
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Varição dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.550.351	-16%	12.362.666	-42%
Aluguel complementar	158.443	-30%	1.194.828	-41%
Aluguel quiosques/stands	314.234	-31%	2.679.388	-36%
Outras receitas	31.359	-42%	290.558	-65%
Receitas totais	2.054.387	-20%	16.527.439	-42%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.117.980)	-3343%	(3.949.701)	210%
Outras despesas	(300.022)	-41%	(3.189.642)	-27%
Despesas totais	(1.418.002)	200%	(7.139.343)	26%
Resultado operacional (NOI)	636.385	-70%	9.388.097	-59%
Resultado estacionamento	534.284	-39%	4.852.373	-47%
NOI + estacionamento	1.170.669	-61%	14.240.469	-55%
Benfeitorias	(51.750)	-77%	(378.488)	-87%
Resultado não operacional	29.249	261%	226.063	-22%
Fluxo de caixa total	1.148.167	-58%	14.088.045	-52%

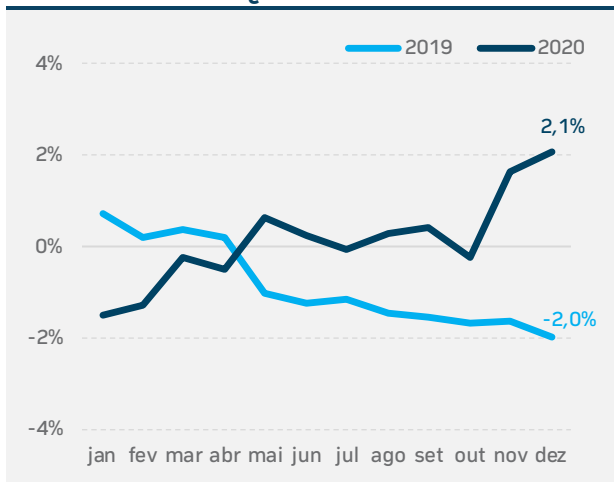
VENDAS (R\$ MM)



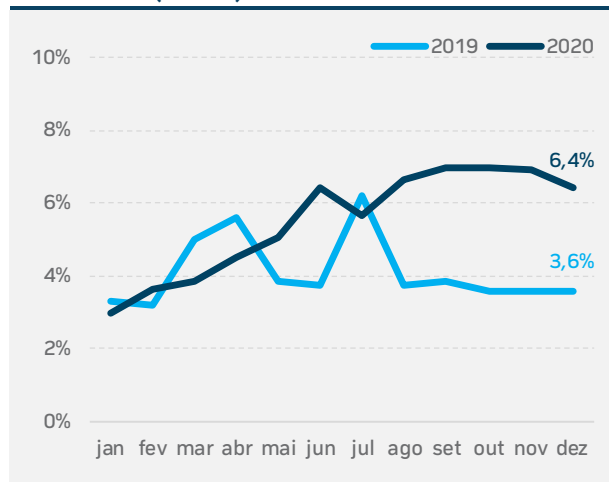
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Mesmo tendo suas atividades suspensas por dois períodos em função do avanço da pandemia da COVID-19, entre 29 de março e 04 de junho, e entre 06 e 27 de julho, o Tivoli Shopping continua sendo destaque positivo no portfólio do Fundo. Em 2020, foram inauguradas uma academia, a Estação Valentina e a Cobasi, uma relevante operação gastronômica e um dos principais pet shops do país, respectivamente. Em 2020, o resultado operacional apresentou queda de 47% em relação ao ano anterior. Adicionalmente, reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 teremos duas importantes inaugurações: Centauro e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento.

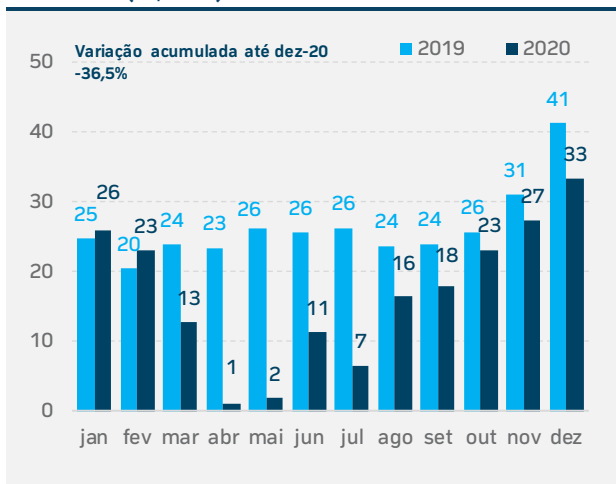
Participação 59%	ABL Total 24,7 mil m ²	Operações 146	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



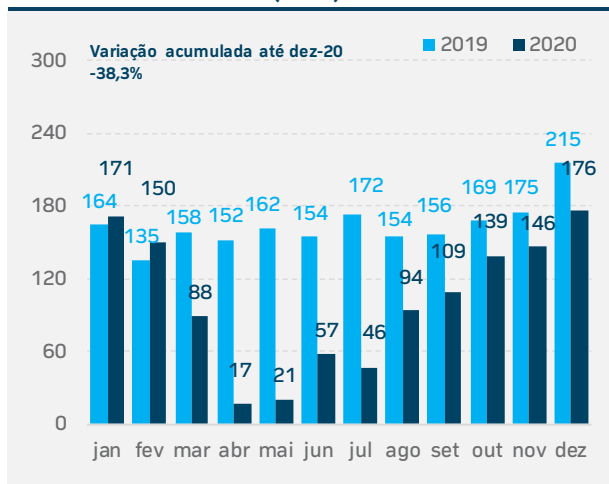
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Variação dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	995.175	-6%	6.279.224	-48%
Aluguel complementar	157.504	12%	1.455.260	-10%
Aluguel quiosques/stands	159.341	-46%	1.078.647	-50%
Outras receitas	6.752	-89%	201.961	-73%
Receitas totais	1.318.772	-15%	9.015.092	-46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(86.737)	74%	(867.710)	-4%
Outras despesas	(119.264)	-14%	(1.100.442)	-47%
Despesas totais	(206.001)	9%	(1.968.152)	-34%
Resultado operacional (NOI)	1.112.771	-19%	7.046.941	-48%
Resultado estacionamento	357.775	-6%	2.560.503	-41%
NOI + estacionamento	1.470.546	-16%	9.607.444	-47%
Benfeitorias	(18.200)	-	(1.486.399)	-36%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.452.346	0%	8.121.046	-48%

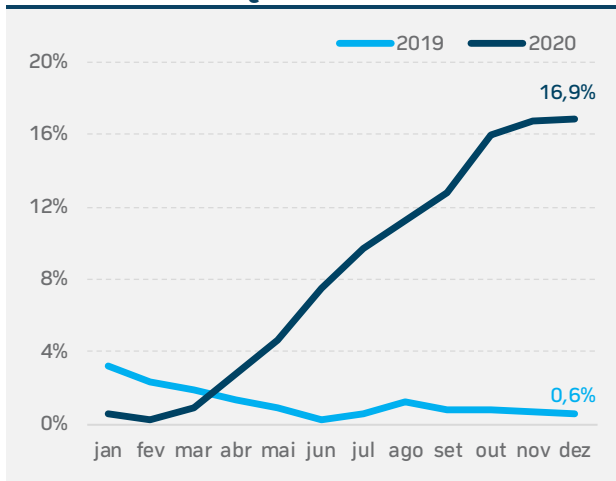
VENDAS (R\$ MM)



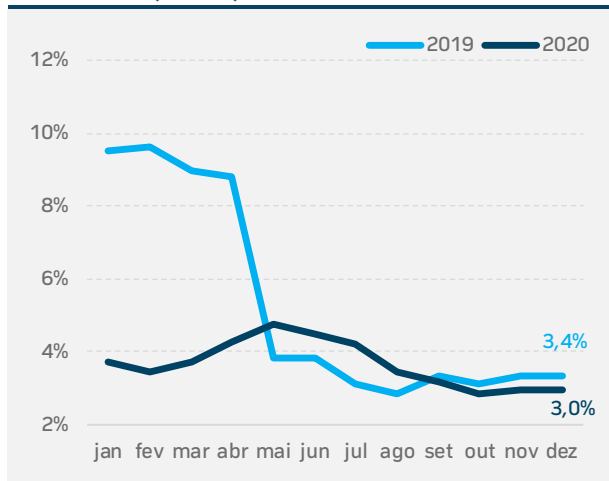
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

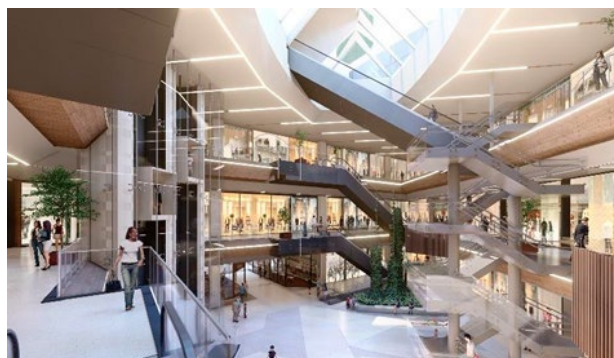
O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em dezembro, apresentou resultado 16% abaixo do realizado em dezembro de 2019, no acumulado do ano de 2020, o resultado operacional foi 47% inferior ao realizado no ano anterior.

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

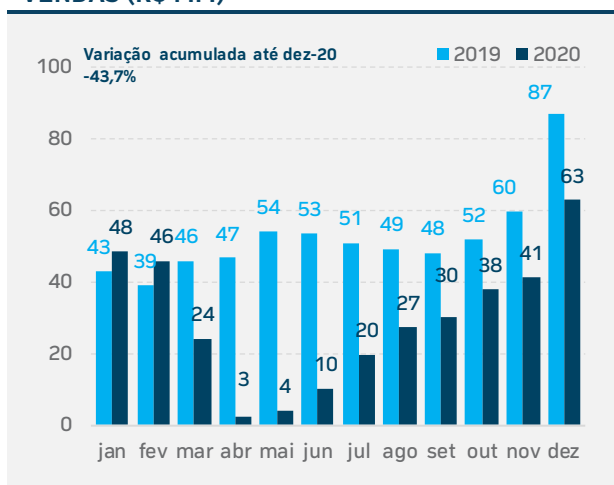
www.shoppingvillalobos.com.br/



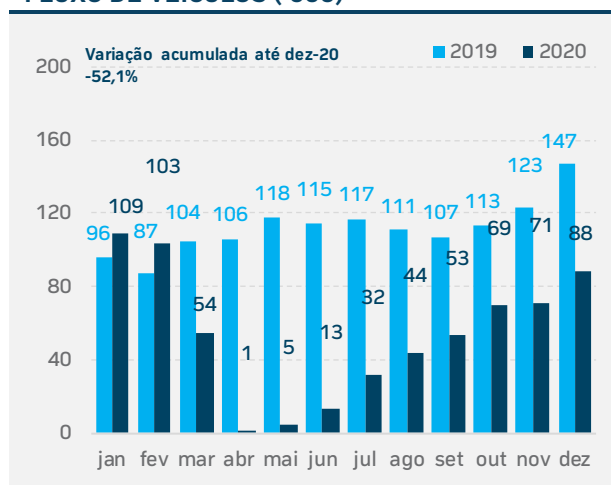
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Varição dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	995.175	-6%	6.279.224	-48%
Aluguel complementar	157.504	12%	1.455.260	-10%
Aluguel quiosques/stands	159.341	-46%	1.078.647	-50%
Outras receitas	6.752	-89%	201.961	-73%
Receitas totais	1.318.772	-15%	9.015.092	-46%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(86.737)	74%	(867.710)	-4%
Outras despesas	(119.264)	-14%	(1.100.442)	-47%
Despesas totais	(206.001)	9%	(1.968.152)	-34%
Resultado operacional (NOI)	1.112.771	-19%	7.046.941	-48%
Resultado estacionamento	357.775	-6%	2.560.503	-41%
NOI + estacionamento	1.470.546	-16%	9.607.444	-47%
Benfeitorias	(18.200)	-	(1.486.399)	-36%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.452.346	0%	8.121.046	-48%

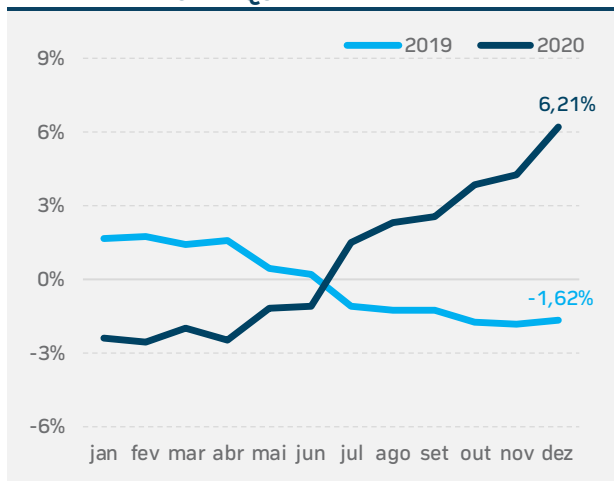
VENDAS (R\$ MM)



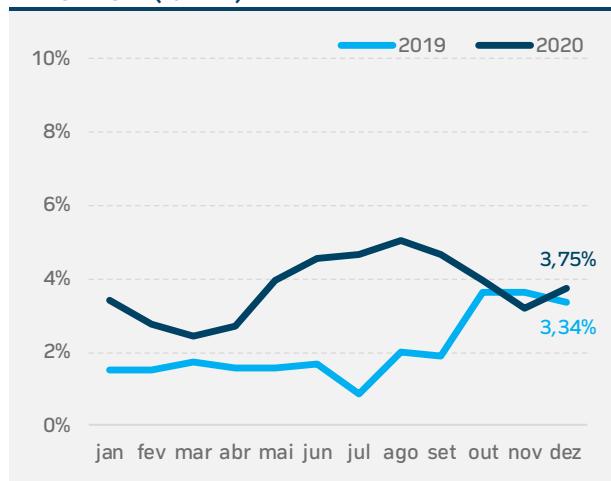
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá. Em 2020, 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 ano, o shopping apresentou resultado operacional negativo em R\$ 45 mil, impactado principalmente pela queda de faturamento de aluguéis além de uma alta inadimplência e vacância.

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

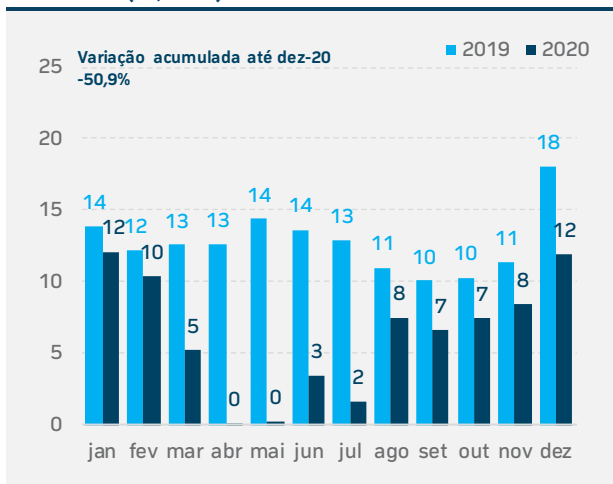
www.goiabeirasshopping.com.br



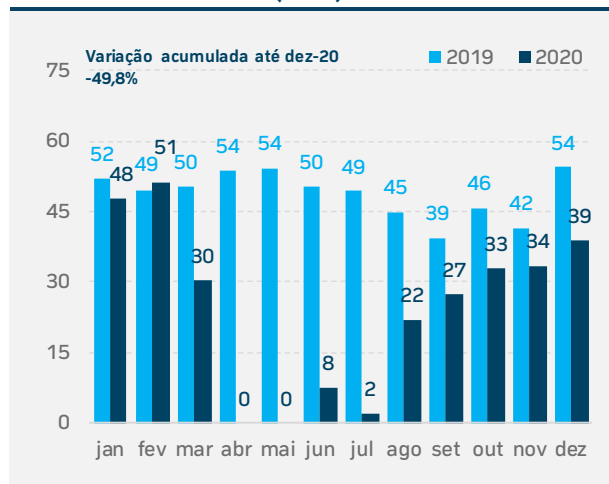
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Variação dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	147.628	-61%	3.091.263	-36%
Aluguel complementar	132.037	7%	1.221.880	-32%
Aluguel quiosques/stands	65.477	-44%	1.013.545	-29%
Outras receitas	-	-100%	1.671.734	-19%
Receitas totais	345.141	-87%	6.998.422	-31%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(763.399)	-2%	(6.365.076)	17%
Outras despesas	(53.796)	-87%	(661.853)	-45%
Despesas totais	(817.196)	-32%	(7.026.929)	5%
Resultado operacional (NOI)	(472.054)	-133%	(28.507)	-101%
Resultado estacionamento	1.479	-92%	(16.430)	-101%
NOI + estacionamento	(470.576)	-133%	(44.937)	-101%
Benfeitorias	(123.237)	-79%	(597.462)	-87%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(593.813)	-170%	(642.399)	-177%

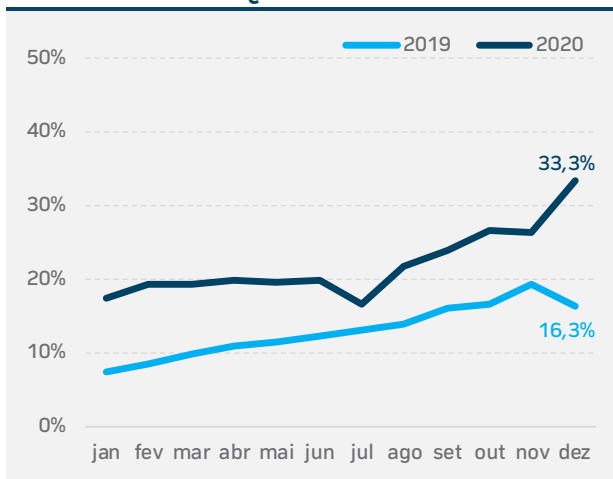
VENDAS (R\$ MM)



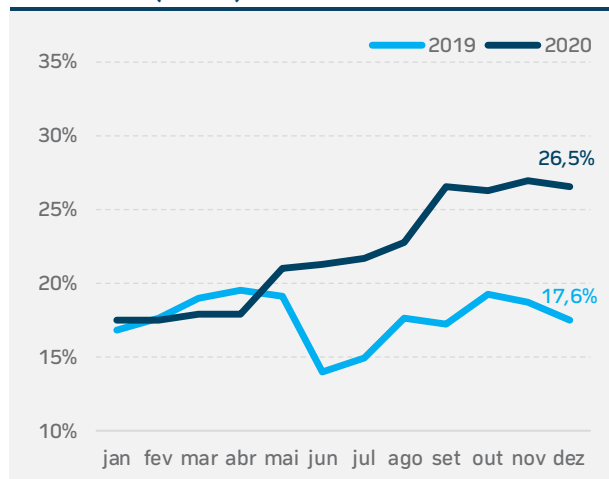
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No entanto, em função de suas características, como mix focado no desconto e mall aberto que propicia aos clientes a sensação de “caminhar ao ar livre”, o Outlet Novo Hamburgo vem se destacando no processo de retomada pós pandemia, com resultado de dezembro de 2020 já em linha com o observado para o ano de 2019.

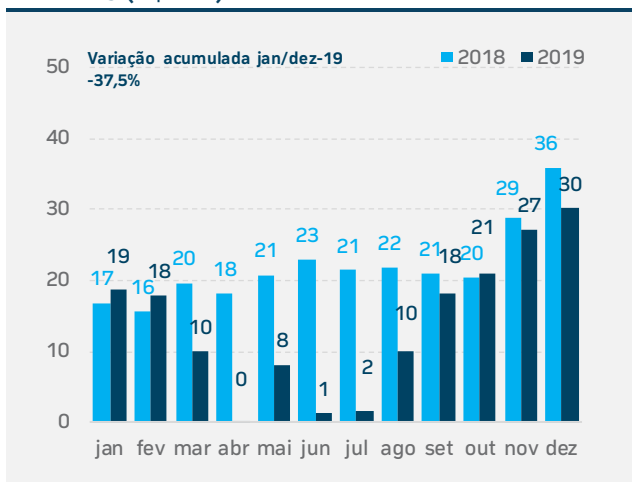
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutletnh	



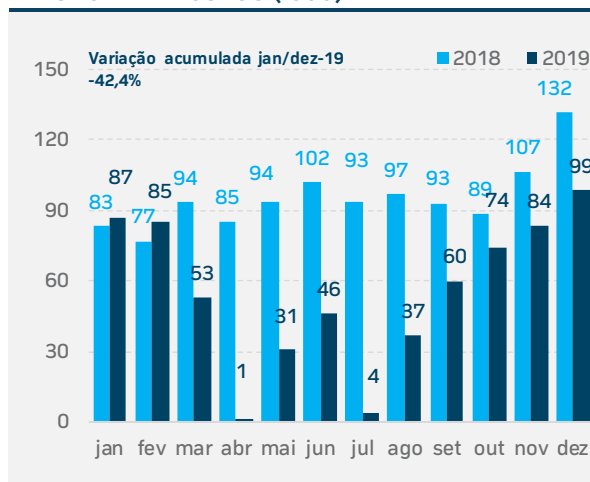
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Varição dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	830.633	2%	5.039.684	-37%
Aluguel complementar	540.775	-2%	2.786.065	-25%
Aluguel quiosques/stands	84.495	79%	325.026	-46%
Outras receitas	1.521	-94%	196.758	-36%
Receitas totais	1.457.423	1%	8.347.534	-34%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(87.694)	243%	(679.945)	7%
Outras despesas	(87.277)	-25%	(712.180)	-36%
Despesas totais	(174.971)	24%	(1.392.126)	-20%
Resultado operacional (NOI)	1.282.452	-1%	6.955.408	-36%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.282.452	-1%	6.955.408	-36%
Benfeitorias	(2.592)	-80%	(21.471)	-97%
Resultado não operacional	(516.074)	901%	(1.162.801)	78%
Fluxo de caixa total	763.787	-38%	5.771.137	-38%

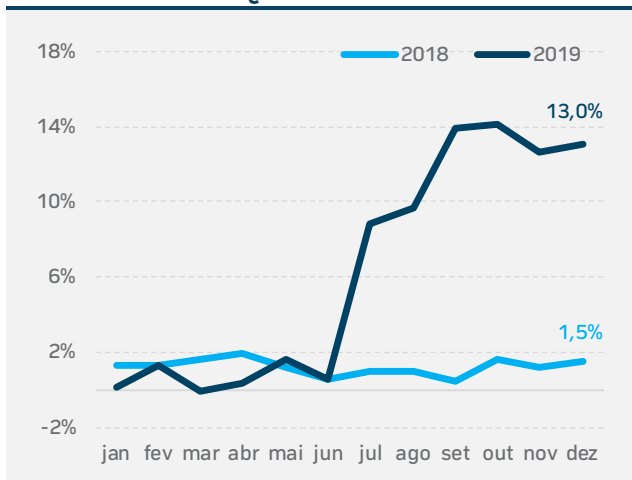
VENDAS (R\$ MM)



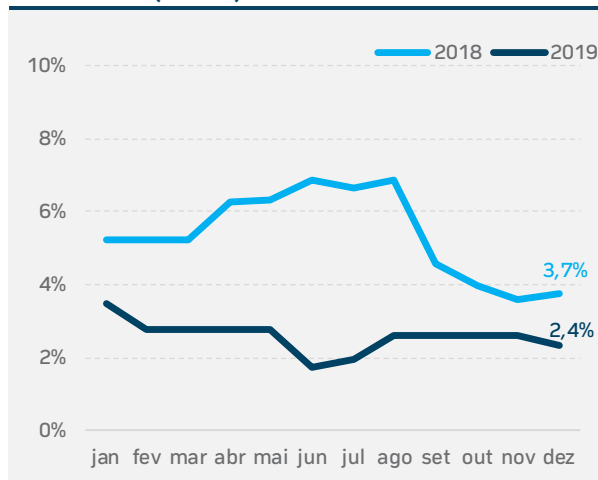
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



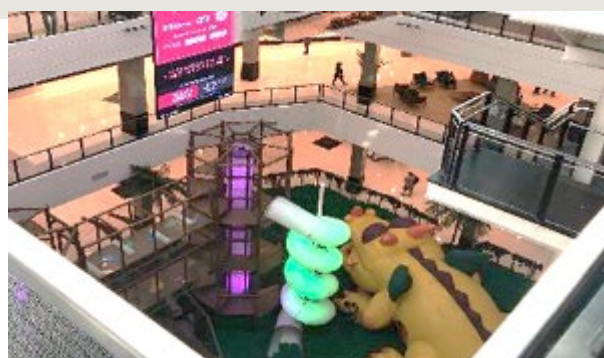
VACÂNCIA (% ABL)



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. Em 2020, o shopping apresentou queda de 57% no resultado operacional em relação a dezembro de 2019.

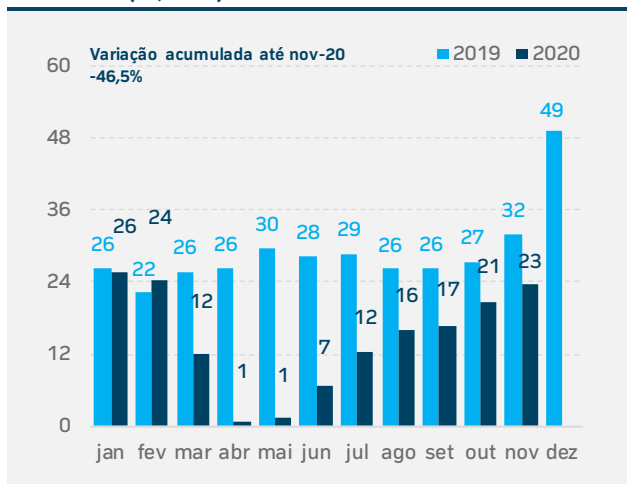
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



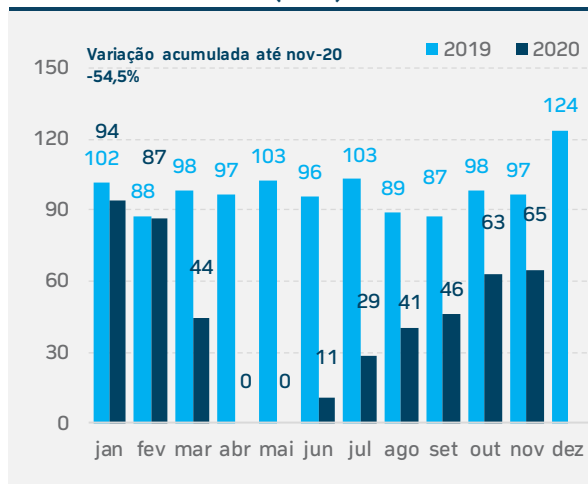
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Varição dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.011.937	-21%	8.411.677	-47%
Aluguel complementar	211.681	-4%	1.768.224	-40%
Aluguel quiosques/stands	354.485	-23%	1.961.208	-53%
Outras receitas	10.207	-89%	232.475	-80%
Receitas totais	1.588.310	-23%	12.373.584	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(761.255)	3616%	(2.277.180)	54%
Outras despesas	(164.721)	-24%	(1.670.826)	-32%
Despesas totais	(925.976)	289%	(3.948.007)	0%
Resultado operacional (NOI)	662.334	-64%	8.425.577	-59%
Resultado estacionamento	373.514	-39%	3.614.668	-51%
NOI + estacionamento	1.035.848	-57%	12.040.245	-57%
Benfeitorias	(487)	-100%	(527.621)	-84%
Resultado não operacional	(2.567.942)	5091%	(3.089.401)	666%
Fluxo de caixa total	(1.532.581)	-225%	8.423.223	-65%

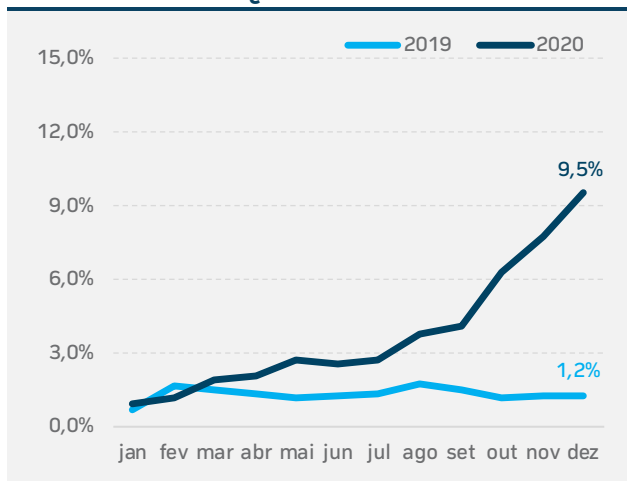
VENDAS (R\$ MM)



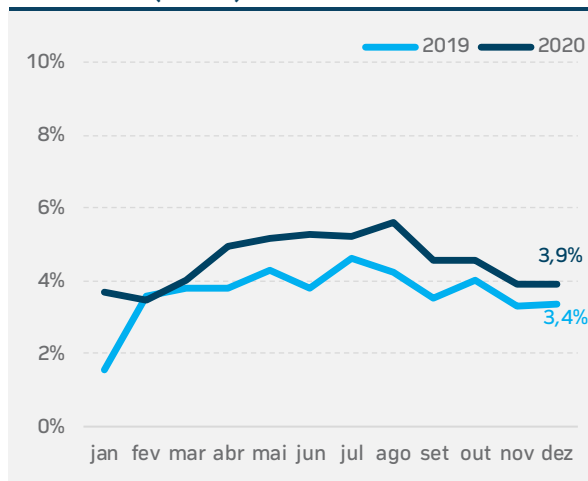
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 ano, o shopping apresentou resultado operacional 34% abaixo do observado em 2019.

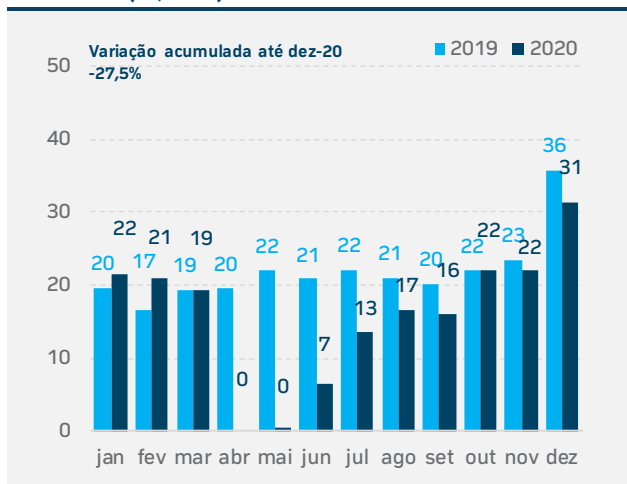
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 133	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



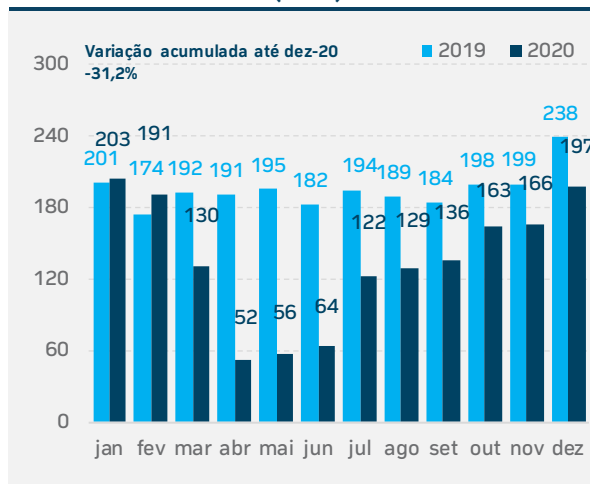
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	dez-20	Varição dez-20/19	Acumulado jan/dez-20	Varição acum. 20/19
Aluguel mínimo	825.885	-20%	8.614.739	-28%
Aluguel complementar	68.393	-18%	670.578	-28%
Aluguel quiosques/stands	270.800	-41%	2.096.304	-42%
Outras receitas	334.368	477%	2.039.801	207%
Receitas totais	1.499.446	-9%	13.421.421	-22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(264.288)	-	(1.464.403)	-
Outras despesas	(151.924)	17%	(1.187.047)	-3%
Despesas totais	(416.212)	220%	(2.651.451)	116%
Resultado operacional (NOI)	1.083.234	-28%	10.769.971	-32%
Resultado estacionamento	383.391	-27%	2.474.126	-38%
NOI + estacionamento	1.466.624	-28%	13.244.096	-34%
Benfeitorias	(65.874)	-	(381.320)	-467%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	1.400.751	-31%	12.862.777	-35%

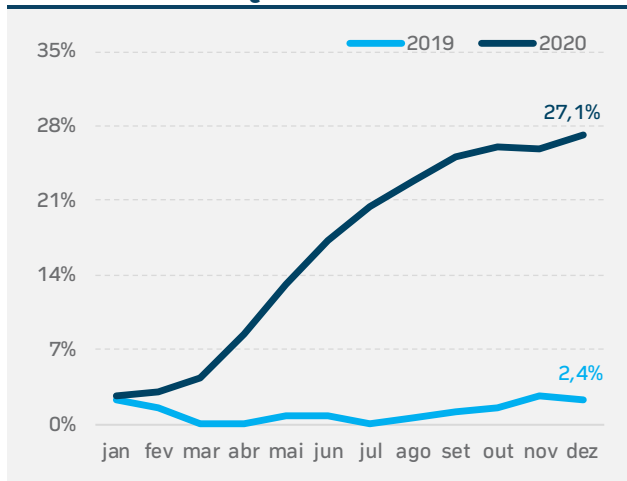
VENDAS (R\$ MM)



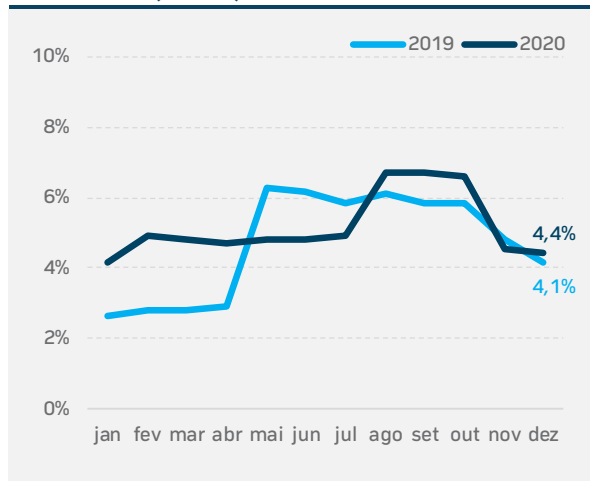
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Conforme Fato Relevante de 23 de dezembro de 2020, o Fundo realizou a aquisição de 0,3673897836% do Franca Shopping Center, localizado na cidade de Franca no interior do estado de São Paulo. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

Participação 0,4%	ABL Total 18,6 mil m ²	Operações 96	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP			www.francashopping.com.br/	

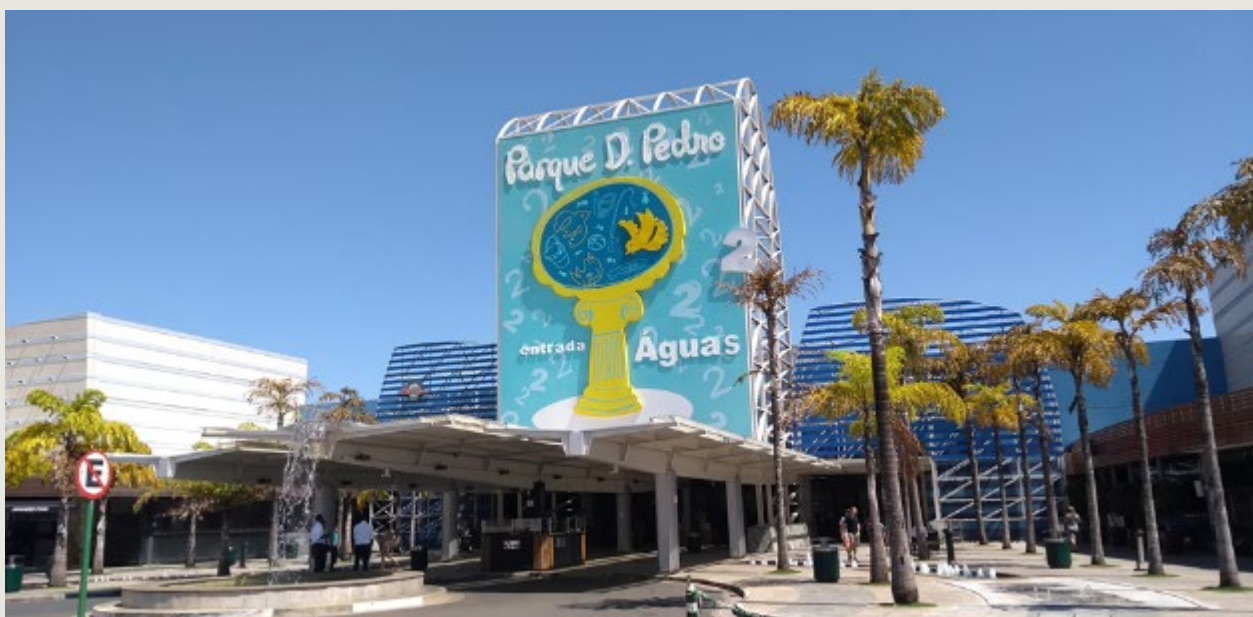


SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de dezembro, o Fundo detinha uma participação de 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 novembro 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, em 2020 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 (4% 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
18,4%	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. O Fundo encerrou dezembro com a posição de 815.256 cotas de ABCP11, o equivalente a 6,6% do empreendimento Grand Plaza Shopping.

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



SHOPPING JARDIM SUL (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
10,3%	28,6 mil m ²	174	1990	brMalls

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



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

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 dezembro, o Fundo detinha 59,1% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Participação 20,9%	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 26 de outubro de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA ("Administradora"), informou aos cotistas e ao mercado em geral acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada naquela data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 26,92% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a aquisição da fração ideal de 23,06% 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, 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. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,63% de votos favoráveis e 0,63% de votos contrários.

Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes 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. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,66% de votos contrários e 0,001% (um milésimo por cento) de abstenções.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM e B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

Na mesma data, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou, na qualidade de administradora do Fundo, Memorando de Entendimentos vinculante, irrevogável e irretroatável, para aquisição de 23,06% do Shopping Praça da Moça, localizado na cidade de Diadema, estado de São Paulo.

O valor de referência da Transação é de R\$ 88.339.239,58, a serem pagos nas condições, valores e prazos constantes da proposta de aquisição aprovada na AGE (clique aqui para acessar). A operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza.

Informações adicionais sobre a transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM e da B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

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.

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 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