

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

FEVEREIRO 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\$ 220,42****COTA DE MERCADO****R\$ 209,90****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,1 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.744****ABL PRÓPRIA*****173,5 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, Praça da Moça, Via Parque, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 26/02/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Esse mês de fevereiro foi realmente surpreendente. Tivemos muita volatilidade em todos os *fronts*, seja no mercado externo, nas questões políticas e econômicas internas e também na evolução da pandemia.

Vamos começar essa carta fazendo um *disclaimer*. Não é possível dissociar as inquietações políticas dos desdobramentos que essas questões trazem para o campo econômico e por consequência, seus efeitos nos humores dos mercados.

Por que explicar isso, que para muitos é tão óbvio? Porque nesse mês em especial tivemos exemplos gritantes dessa dinâmica, ou seja, os impactos da forma como foi anunciada a saída do presidente da Petrobrás, Roberto Castello Branco, mexeram com os humores dos investidores e foram determinantes para que os mercados, que iniciaram o mês com um comportamento positivo e bastante promissor, rapidamente mudassem de sinal e, a partir desse evento, o dólar alcançou os níveis mais altos em meses na sua cotação contra o real, o Ibovespa voltou para níveis que não víamos desde novembro de 2020, com expressiva saída de recursos de investidores estrangeiros e o mercado futuro de juros disparou.

Cabe ressaltar que a prerrogativa de troca do presidente da Petrobrás, ainda mais ao fim de seu mandato, sempre será do executivo. Portanto, nada de errado quanto a isso. Porém, a comunicação desse fato não precisava ter sido feita de uma forma tão sugestiva no sentido de passar a intenção de se pretender uma alteração na política de preços da estatal, passando a impressão de que essa mesma política de preços pode ser usada para se fazer política de conveniência com certos setores organizados da sociedade que usam seu peso eleitoral para procurar melhor atender seus próprios interesses.

Os equívocos da política econômica da ex-presidente Dilma Rousseff ainda são muito recentes e fazem com que os investidores muitas vezes exagerem suas reações ao perceber que a condução da política econômica pelo governo atual ameaça se aproximar de situações tão nefastas como foram aquelas que vivemos no governo Dilma que acabaram desorganizando vários setores da economia, principalmente o setor elétrico.

Nas questões sanitárias assistimos ao agravamento da situação difícil que o Brasil já enfrentava. Entramos no pior momento da pandemia com o número de mortos superando os 1.800 ao dia e o número de novos casos ao redor de 70.000/dia. O atendimento hospitalar atingiu o seu limite em vários estados da União e assistimos perplexos filas de pacientes serem formadas para admissão nas UTIs dos hospitais em quase todo o país. O surgimento de novas cepas do coronavírus, com uma capacidade de transmissão maior fez com que a intensidade da propagação da doença acelerasse de uma forma espantosa. Essa situação só se reverterá quando tivermos um ritmo de vacinação mais abrangente e como essa questão não se resolverá no curto prazo, assistiremos a novos *lockdowns* e seus impactos na economia, em especial no setor de serviços, sem falar no mais importante que é o fato de milhares de vidas serem ceifadas de uma forma triste e que talvez pudesse ter sido evitada ou, pelo menos, reduzida.

Voltando à economia, o destaque vai para a disparada dos juros, de forma que, em determinado ponto, assistimos ao mercado futuro de DI na B3 projetar juros acima de 7,50% para Jan23, o que nos parece desconectado da realidade, mas mostra como o mercado se desestabilizou no fim de fevereiro. Os números finais foram bem ruins: queda do Ibovespa de 4,37%, queda do IMAB de 1,52% e desvalorização do real em relação ao dólar da ordem de 2,49%, lembrando que até o meio do mês de fevereiro todos esses indicadores estavam positivos, com o Ibovespa tendo atingido mais de 121.000, por exemplo. O indicador mais resiliente acabou sendo o IFIX, que subiu 0,25% e segue com variação positiva de 0,57% no ano. Com tudo isso tivemos a percepção do eminente aumento de juros na próxima reunião do COPOM em 18 de março, iniciando um ciclo de aperto monetário que deve levar a SELIC a 4,50% até o fim do ano, em linha com uma inflação nesses mesmos níveis o que nos levaria ao fim da situação de juros reais negativos que temos visto ao longo dos últimos meses.

Passada a discussão da reintrodução dos benefícios aos mais necessitados e definidos os parâmetros entre R\$ 180,00 e R\$ 375,00 mensais, dependendo da estrutura da família, esperamos que o Congresso vote o Orçamento ainda no mês de março e que possamos começar a discussão da Reforma Administrativa em abril,

tirando os holofotes dessas questões mais críticas do momento, como pandemia e auxílio emergencial e voltando a discussão para as reformas estruturantes.

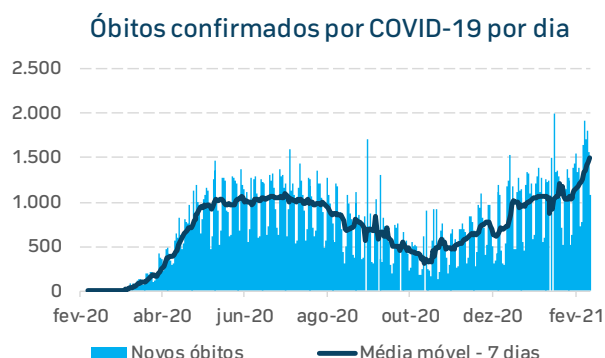
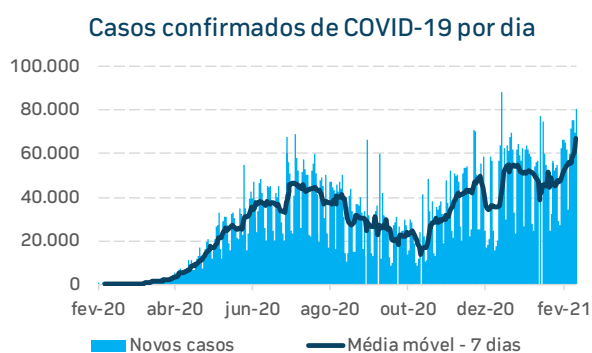
Os destaques no campo externo foram a disparada dos juros, com o *Treasury* de 10 anos batendo 1,61% e terminando fevereiro com uma alta de impressionantes 42,20% e o receio da volta da inflação. Começa a crescer, principalmente nos, EUA o temor de que a inflação ganhe corpo devido à retomada da atividade econômica e um novo ciclo de alta nas commodities. Os índices das principais bolsas americanas oscilaram bastante com a perspectiva que esse cenário de volta da inflação e alto crescimento do PIB, acima de 7,00%, antecipe o fim da política monetária *dovish* praticada pelo FED ao longo dos últimos anos e que se esperava fosse continuar no mínimo até o fim de 2022.

Com isso vemos que as incertezas não estão só aqui, mas novas ameaças começam a tumultuar o ambiente de negócios fora do Brasil também. Portanto, faz-se necessário redobrar a atenção às alterações que surjam na política monetária aqui e no exterior. Cabe ressaltar que acreditamos que o comportamento dos mercados nos últimos dias de fevereiro e começo de março foi de um pessimismo exagerado. Temos que conseguir aumentar a velocidade de vacinação da população. Esse, atualmente, é o ponto mais crítico do Brasil. Sem o fim da pandemia, que só será alcançado com um programa de vacinação da população de abrangência ampla e volumosa, não poderemos voltar nossas atenções à melhoria do ambiente de negócios do país. Precisamos tirar a crise sanitária da frente para prosseguirmos com as reformas e com isso retomarmos o caminho do crescimento sustentável.

Mercado de Shopping Centers

Antes de entrar no momento atual da indústria, recomendamos, àqueles que ainda não tiveram a oportunidade, a assistir a live "HGBS11 – Resultados e perspectivas", disponível no seguinte [link](#), na qual a equipe da Hedge apresenta os principais números do Fundo de 2020, um panorama detalhado do ano para a indústria e importantes cases de gestão.

Após o último trimestre de 2020, quando a situação buscava atingir um certo grau de normalização, tivemos nossas esperanças renovadas com o início do processo de vacinação no Brasil em 17 de janeiro. Mas, em poucas semanas, vimos um novo aumento no número de casos de COVID-19, ultrapassando o pico observado em 2020, e consequentemente assistimos ao longo dos últimos dias novos recordes de internações e número de mortes diárias, como detalhado a seguir.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário, algumas autoridades locais voltaram a endurecer as medidas de isolamento social, com alguns estados decretando novas restrições em diversas atividades e toques de recolher. Até o momento, os estados de São Paulo e Rio Grande do Sul, onde temos presença, foram dois dos que tomaram medidas mais restritivas, determinando que os estados inteiros sejam classificados na fase mais severa de seus respectivos planos de combate a pandemia. Desta forma, os ativos do Fundo que se localizam nestas regiões estão com suas atividades restritas às operações essenciais. As prefeituras do Rio de Janeiro, Florianópolis e Cuiabá, onde estão os demais ativos do Fundo, também endureceram as medidas de isolamento e os ativos do Fundo também tiveram seus horários de funcionamento impactados.

Na tabela a seguir detalhamos os horários de funcionamento vigentes nas regiões onde se encontram os ativos do Fundo.

Regiões	Cidades	Ativos	% da Carteira	Horário de Funcionamento
Grande São Paulo – SP	São Paulo	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Jardim Sul	52%	Restrito às atividades essenciais
	São Bernardo	São Bernardo	8%	Restrito às atividades essenciais
	Santo André	Grand Plaza Shopping	3%	Restrito às atividades essenciais
	Diadema	Praça da Moça	4%	Restrito às atividades essenciais
	Suzano	Suzano	2%	Restrito às atividades essenciais
Campinas – SP	Campinas	Parque D. Pedro	11%	Restrito às atividades essenciais
	Santa Bárbara d'Oeste	Tivoli	8%	Restrito às atividades essenciais
Franca – SP	Franca	Franca	0%	Restrito às atividades essenciais
Rio Grande do Sul	Novo Hamburgo	I Fashion Outlet	4%	Restrito às atividades essenciais
Mato Grosso	Cuiabá	Goiabeiras	3%	Seg. a Sex: 10h – 18h Sab. e Dom: restrito às operações essenciais
Santa Catarina	Florianópolis	Floripa Shopping	3%	Seg. a Sex: 10h – 22h Sab. e Dom: restrito às operações essenciais
Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Via Parque	2%	Seg. a Sab: 10h – 17h Dom: 12h – 17h

Fonte: Hedge.

Com esta nova situação, gostaríamos de retomar alguns pontos, que elencamos nos relatórios gerenciais do Fundo de abril, maio e junho de 2020 – meses mais severamente impactados pela pandemia - sobre os impactos esperados dos fechamentos temporários nas operações dos shopping centers.

Com novos fechamentos, as administradoras, buscarão novamente as medidas de redução de custos nos empreendimentos, em especial os que impactam condomínio e fundo de promoção. Em 2020, as principais medidas realizadas foram: (i) redução de custos de energia, (ii) readequação de quadros de funcionários, com redução e suspensão de jornadas de trabalho e, (iii) a paralização de todos os investimentos e eventos programados para o ano. Juntos, em determinados meses de 2020, estas medidas, além do diferimento de determinadas despesas, conseguiram alcançar uma redução de até 50% no boleto faturado aos lojistas.

Adicionalmente, devemos esperar novas flexibilizações nas condições de faturamento dos boletos de aluguel aos lojistas, especialmente para aqueles de menor porte e que sofrerão grandes impactos em suas vendas.

Tais medidas visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e, apesar de amargas, acreditamos ser fundamental para evitar o fechamento das operações e assim, buscarmos uma retomada no médio/longo prazo. Cabe lembrar que quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, os empreendedores arcam com as despesas condominiais do espaço.

Em complemento às iniciativas de redução de custos, os shopping centers de forma geral, buscaram em 2020 alternativas para minimizar a queda do faturamento dos lojistas como disponibilização no site de contatos para que as vendas pudessem ser feitas por whatsapp diretamente entre lojista e cliente e retiradas no shopping, por meio de Drive Thru em áreas determinadas ou enviadas diretamente ao cliente por meio de parcerias com empresas de delivery.

Ressaltamos que desde o início estas atividades permaneceram em funcionamento e vem sendo continuamente aperfeiçoadas e, neste momento, já são de conhecimento dos clientes, facilitando assim adesão destas modalidades.

Perspectivas dos programas de vacinação

Em nosso último relatório gerencial, mencionamos acreditar que a retomada do faturamento do setor de shopping centers teria como um dos principais condicionantes a eficácia e velocidade do processo de vacinação. Adiante, evitando-se entrar em discussões políticas acerca do tema, buscamos nos atentar a fatos e observações de indicadores que ilustram e corroboram com a nossa tese.

Gostaríamos de ressaltar o grande avanço científico que tornou possível a disponibilização de vacinas em um tão curto espaço de tempo. Foi pouco mais de um ano desde o surgimento dos primeiros casos para que, em 8 de dezembro de 2020 no Reino Unido, a primeira pessoa fora de ensaios clínicos, recebesse a primeira dose de uma vacina contra a Covid-19.

Olhando para a história, é possível enumerarmos diversas doenças que foram controladas, algumas até erradicadas por vacinas, como tuberculose, poliomielite, rubéola dentre outras.

Antes de continuarmos, fazemos uma importante ressalva, reconhecemos que não somos especialistas em saúde pública ou infectologia, mas nos baseamos em estudos especializados e publicações de referência global.

Como as vacinas combatem a pandemia?

A importância da vacina, não é apenas que as pessoas vacinadas se tornem imunes, mas também que, ao se obter um percentual de pessoas vacinadas em uma população, o vírus terá maior dificuldade em encontrar novos indivíduos sujeitos à infecção ou a desenvolver a doença e assim continuar se espalhando. Desta forma, para se controlar a pandemia não é preciso que 100% das pessoas sejam vacinadas, mas sim um percentual que seja o suficiente para reduzir significativamente a capacidade de reprodução do vírus. Este é o conceito que ouvimos falar por “imunidade de rebanho”. Para muitos, esta situação será atingida naturalmente após uma parcela significativa da população ter sido infectada. Não entanto, não somente esta afirmação releva as possíveis implicações da doença, como parte de premissas ainda não comprovadas de que pacientes recuperados serão para sempre imunes a novas infecções.

E qual o percentual que precisamos atingir?

O cálculo para se definir o percentual necessário depende do índice de reprodução básica do vírus, isto é, para quantas pessoas, uma pessoa infectada transmite o vírus. Portanto, visto que a capacidade de reprodução está em constante mudança, seja pelo surgimento de novas variantes ou pelo comportamento da população. Em outras palavras, ao passo que medidas são flexibilidades e contatos são retomados, o índice de reprodução pode aumentar, e desta forma, exigindo um percentual de imunização maior. Dito isso, os principais modelos e estudos atuais apontam para um percentual necessário de pessoas imunizadas variam entre 70% e 75%.

Vale pontuar, que isto não significa que após atingir este limite a doença irá desaparecer, apenas reduzirá a velocidade de contágio, possibilitando um maior controle e reduzindo o risco de novos surtos.

Como chegamos lá?

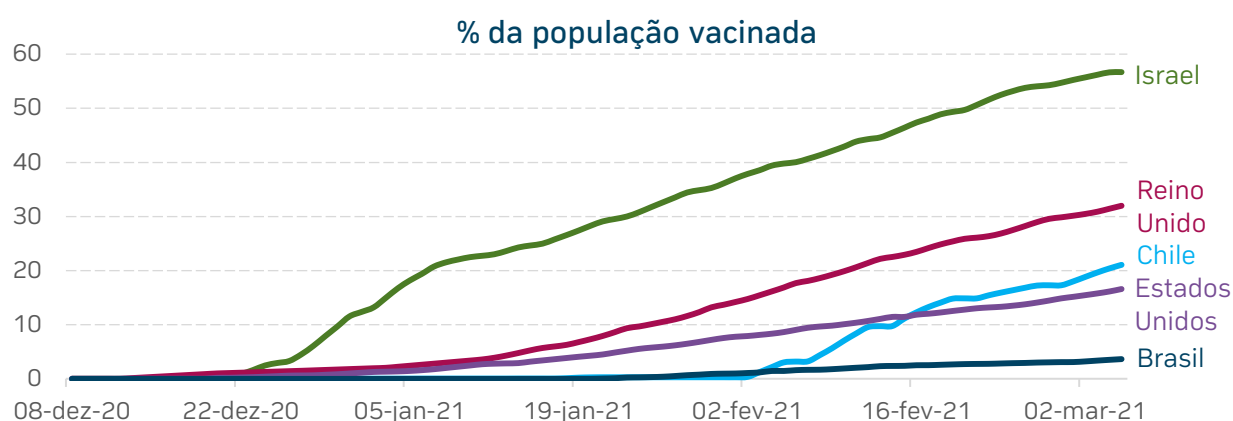
Por um lado, ainda há muitas dúvidas sobre (i) a capacidade de se atingir naturalmente a “imunidade de rebanho”, (ii) quanto tempo levaria para alcançá-la e (iii) quantas vidas seriam perdidas no caminho. Por outro lado, são enormes os desafios logísticos de um programa de vacinação em massa nessas

proporções. Há uma corrida global para garantir o número de vacinas necessário, e ainda há o tempo para de produção, distribuição e aplicação de tais vacinas.

O Brasil iniciou o processo de vacinação em 17 de janeiro e, até o dia 07 de março, segundo dados o portal Our World in Data, aproximadamente 8,1 milhões de pessoas haviam recebido pelo menos uma dose de vacina. Isso equivale a uma média de 166 mil pessoas por dia, tendo atingido o número máximo de pessoas vacinadas em um único dia de 551 mil.

Abaixo comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, um dos países com maior percentual de habitantes vacinados, (iii) o Reino Unido por ter sido o primeiro país no mundo a iniciar o programa de vacinação, (iv) os Estados Unidos, pela sua dimensão e tamanho da população e, (v) o Chile, pela sua localização geográfica.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido*	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Pessoas vacinadas até 05/03	8.142.004	4.050.296	58.873.710	22.213.112	4.960.396
% da população vacinada	3,8%	21,2%	17,7%	32,7%	57,3%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	342.446	179.866	2.159.392	349.976	89.682



Fonte: Our World in Data até 07/03/2021.

* Reino Unido até 06/03/2021

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e próximo ao do Reino Unido, são números ainda bastante baixos para se atingir o objetivo em um prazo razoável, considerando que o Brasil tem uma população adulta, acima de 18 anos, segundo o IBGE, próxima a 160 milhões. Nos Estados Unidos, por exemplo, país com população maior que a do Brasil, o ritmo de vacinação está acima de 2 milhões de doses administradas diariamente.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, começamos a observar os primeiros estudos científicos sobre a efetividade das vacinas em diferentes populações e ambientes não controlados, e citamos um estudo recentemente publicado no The New England Journal of Medicine. Conduzido com mais de um milhão de pessoas, o estudo estima que a vacina aplicada foi 92% eficaz em casos confirmados e 94% eficaz em casos de hospitalizações. Números muito consistentes com os reportados após testes randomizados.

Estas observações nos reforçam a confiança na ciência e de que estamos indo pelo caminho certo, acreditamos assim, que ao longo dos próximos meses, conforme os programas de vacinação avancem

observaremos uma continua melhora nos indicadores e eventualmente uma redução exponencial no número de casos hospitalizações, da mesma forma que observamos na fase expansão do vírus.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11) - Uma luz no fim do túnel

Em continuidade aos comentários apresentados nos relatórios de dezembro de 2020 ([link](#)) e janeiro de 2021 ([link](#)), e face à gravidade do assunto, apresentaremos no relatório deste mês de fevereiro de 2021 um breve resumo do caso, em benefício de quem ainda não tenha entendido a batalha que se trava e o drama do fundo ABCP, que segue exposto a riscos que já deveriam ter sido eliminados.

Pois bem. Vamos lá.

Do auto de infração

Trava-se nesse momento uma batalha judicial de liminares no Judiciário paulista para que se defina se uma operação de cisão deliberada pelo fundo ABCP em 20 de dezembro de 2020 pode ou não ter seguimento. A autora da ação é a Cyrela Commercial Properties (CCP), que interpôs a medida judicial contra o próprio fundo da qual é cotista, o ABCP, e contra o administrador dele, a Rio Bravo. A indefinição do caso prejudica seus mais de vinte e um mil cotistas, que sofrem com a incerteza sobre o seu patrimônio.

Para que se entenda a importância da cisão que a CCP quer ver barrada pela Justiça, precisamos explicar por que ela foi deliberada. Em agosto do ano passado a Receita Federal lavrou um auto de infração de R\$ 160 milhões contra o fundo ABCP, apontando também a CCP e a Rio Bravo como responsáveis solidárias pelo pagamento. A multa foi motivada porque a Receita entendeu que o ABCP não tem o direito de ser tratado fiscalmente como um fundo de investimento imobiliário, mas sim como pessoa jurídica.

Isso porque, para o fisco, o ABCP aplicou recursos no Grand Plaza Shopping, empreendimento que teria tido como incorporadora/construtora uma empresa ligada à CCP, cotista do ABCP com mais de 25% de suas cotas, o que seria irregular e enquadraria o fundo no artigo 2º da lei federal nº 9.779/99. Portanto, no entendimento da Receita, o ABCP deveria ser tributado como pessoa jurídica e não como fundo de investimento imobiliário.

ABCP, CCP e Rio Bravo foram autuados apenas com relação aos exercícios fiscais de 2016, 2017 e 2018, porque a fiscalização aberta pela Receita tinha o escopo limitado de verificar apenas esses três anos. Isso significa que, a qualquer momento, ela pode abrir nova fiscalização para examinar os exercícios fiscais de 2019 e 2020, lavrando novo auto de infração de valor igualmente milionário contra o ABCP.

A disputa fiscal com a Receita demorará anos para ter decisão definitiva. Estima-se que o prazo pode ser de até cinco anos. O caso pode, inclusive, ter que se transformar em judicial, estendendo-se por outros seis a oito anos.

Posto que não se pode afastar a possibilidade de o auto de infração vir a ser mantido, diante dessa situação, qualquer gestor tomaria uma atitude urgente, ainda dentro do ano de 2020: promoveria a imediata cessação do problema apontado pela Receita como motivador da lavratura do auto de infração. Os exercícios de 2016, 2017 e 2018 já se transformaram em auto de infração. Quanto aos exercícios de 2019 e 2020 não há mais o que fazer. Salve-se então o futuro.

Das cisões propostas

Mas como cessar a exposição ao risco? Juristas altamente especializados foram contratados para que mapeassem todas as possibilidades. A cisão parcial desproporcional foi a solução considerada mais factível pela Rio Bravo então foi proposta aos cotistas, por procedimento de consulta formal, realizada em dezembro de 2020. Pela cisão desenhada inicialmente, a CCP permaneceria no ABCP e todos os demais cotistas iriam para um fundo novo, o GRAN.

Sem medo de se pôr o dedo na ferida, a situação de risco decorre de a CCP deter mais de 25% do fundo ABCP e, pelo fato de, supostamente, para a RFB, uma empresa ligada a ela ter sido incorporadora/construtora do Grand Plaza Shopping. Todos os demais cotistas do fundo têm absolutamente zero responsabilidade quanto a esta situação. Não representam risco algum, no entendimento da RFB. Mas apesar de não terem causado nada, foram atingidos.

Estamos falando aqui de um universo de mais de vinte e um mil cotistas, em sua larguíssima maioria pessoas físicas, a maior parte deles pequenos investidores, que se tornaram alvos da bala perdida nessa guerra fiscal entre Receita, ABCP, CCP e Rio Bravo.

Abra-se aqui um parêntesis para dizer que essa dura realidade é suficiente para evidenciar o quanto é injusta a regra da lei nº 9.779/99. Uma verdadeira aberração em si. Não é aceitável que um único cotista imponha a todos os demais uma perda tributária em uma situação que lhes é de total desconhecimento. Se esse artigo 2º não é inconstitucional, certamente é de uma injustiça abominável e deve ser eliminado ou ajustado o quanto antes.

Voltando ao ponto central, a CCP votou contra a cisão e seu voto não foi considerado pela Rio Bravo, por estar a CCP em situação de conflito de interesses. Foi então que a CCP ingressou em juízo com medida para barrar a cisão, inclusive pedindo ao juiz a absurda decretação de segredo de justiça ao processo.

A discussão sobre a configuração de impedimento de voto e de conflito de interesses nesse caso é técnica e dá espaço para dezenas de páginas de opinião jurídica. De forma direta e reta, a CCP não pode votar porque a norma da Comissão de Valores Mobiliários que regulamenta o funcionamento dos fundos de investimento imobiliário não o permite. Se querem ver para crer, leiam o artigo 24, incisos IV e VI, da ICVM nº 472.

Mas vale também pensar sobre ética, nesse caso. O que seria o justo?

A CCP já se manifestou contra a cisão. Não a quer. Sendo detentora de mais de 61% das cotas do ABCP, apenas seu voto já seria suficiente para barrar a operação. Aliás, caso a CCP pudesse votar, apenas seu voto seria suficiente para barrar ou aprovar qualquer operação.

Ocorre que passados mais de seis meses da lavratura do auto de infração, a CCP ainda não havia apresentado publicamente nenhuma alternativa de solução. Para ela, era vida que seguia. Nada muda, as autuações se avolumam, a potencial dívida se agiganta, o frio na barriga de 21 mil cotistas aumenta e todos rezam para que daqui a alguns anos se faça justiça fiscal, com a derrubada dos autos de infração. E os advogados agradecem, claro.

Pressionada, a CCP apresentou, em 26.01.2021, uma proposta de solução para o caso, fazendo-o em petição dirigida apenas ao juiz da causa. Os cotistas desconheciam por completo o fato, em função do absurdo segredo de justiça determinado aos autos, a pedido da própria CCP.

A proposta apresentada em segredo pela CCP era péssima, pois não suprimia o risco de novas autuações sobre o ABCP quanto aos exercícios fiscais de 2021 e seguintes, dado que é uma cisão na qual a CCP vai parcialmente para um fundo novo e ainda fica parcialmente no ABCP, podendo assim ser caracterizada pelo fisco como uma simulação.

Posta em votação, a cisão proposta pela CCP foi reprovada pela maioria dos cotistas, excluídas as cotas da CCP da base votante, e, claro, aprovada pela maioria dos cotistas se computadas as cotas da CCP na base votante. De toda forma, a deliberação teve seus efeitos suspensos por determinação judicial até que o mérito da causa seja sentenciado pelo juiz, definindo se os votos da CCP podem ou não ser computados, agora nas duas deliberações sobre cisão que foram submetidas em consultas formais.

Veja-se, todavia, que a primeira cisão aprovada pelos cotistas elimina por completo o risco do futuro e não desobriga o fundo novo de responder proporcionalmente pelo auto. A obrigação proporcional segue com o fundo novo. E quaisquer valores devidos pelo ABCP até a data da cisão também. Ou seja, se houver autuação sobre 2019 e 2020, o GRAN também será responsável proporcionalmente, juntamente com o ABCP.

Seria possível argumentar que, com a cisão já aprovada em dezembro de 2020, a CCP ficaria abandonada como única cotista do ABCP e só sobre ela recairia o ônus de uma atuação sobre os exercícios de 2021 em diante. Perfeitamente. Mas ela é precisamente a única cotista que, no entendimento da RFB, é a protagonista causadora desse agravamento tributário. E ela pode a qualquer momento sair também desse risco futuro. Como única cotista, ela pode encerrar o ABCP quando quiser, assumindo perante o fisco a responsabilidade pela proporção dela no auto. Ou seguir em sua estratégia kamikaze de "o dobro ou nada".

Do segredo de justiça

Em 28.01.2021, a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do fundo HGBS, mesmo não sendo parte no processo judicial, protocolou uma petição dirigida ao juiz da 1ª Vara Empresarial da Comarca de São Paulo, perante a qual tramita o processo, solicitando que se reconhecesse que o segredo de justiça aplicado aos autos

se aplicava tão somente a terceiros, e não aos cotistas do ABCP, 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.

Em 09.02.2021, o juiz da causa recebeu-nos em audiência virtual, juntamente com as partes, para ouvir nossos argumentos, e, em decisão judicial exarada em 10.02.2021, foi finalmente retirado o segredo de justiça aplicado ao processo, afirmando o juiz, em acertada decisão, que quaisquer questões relativas ao ABCP são de interesse dos cotistas, pois devem ter ciência de quaisquer informações que possam refletir negativamente sobre o valor de suas cotas. Disse ainda que o fundamento utilizado pela CCP para manutenção do segredo de justiça, qual seja, a existência de documentos protegidos por sigilo fiscal, especificamente, o auto de infração, cai por terra, pois o ABCP e a Rio Bravo também foram atuados e poderão dar conhecimento de tais fatos aos cotistas.

A partir de então passamos a ter acesso à íntegra dos autos dessa descabida ação judicial, que se arrastará por anos e, pior, que se agravará ano após ano, caso as partes sejam incapazes de encontrar uma solução aceitável a todos.

Da nova cisão proposta pelo HGBS e da tentativa de acordo

E foi com o espírito de construir uma solução ponderada, justa e que desse um fim imediato à exposição a risco de autuações fiscais sobre o ABCP quanto a exercícios fiscais futuros, que, em 22.02.2021, o fundo HGBS, na qualidade de cotista do ABCP, solicitou à Rio Bravo a convocação de um novo procedimento de consulta formal aos cotistas. O objetivo, repita-se, foi o de construir uma solução negociada, pois o prolongamento desta disputa judicial resulta na continuidade da exposição do fundo ABCP a risco quanto aos exercícios fiscais de 2021 em diante, permitindo assim a perpetuidade de prejuízos aos mais de 21 mil cotistas do ABCP.

A pauta solicitada pelo HGBS pleiteia que o fundo ABCP leve à CCP e à Rio Bravo propostas de acordo, formalizadas na frente do juiz, em audiência de conciliação. Duas são as propostas sugeridas: (i) que a CCP saia por completo do ABCP ou (ii) que os cotistas minoritários saiam por completo do ABCP, com um conjunto de obrigações idênticas a serem assumidas por quem quer que saia.

O fundo HGBS propôs ainda, que os cotistas do fundo ABCP deixem caber integralmente à CCP decidir qual proposta aceitar.

Diante desta solicitação do fundo HGBS, a Rio Bravo divulgou o procedimento Consulta Formal aos cotistas do fundo ABCP em 1º de março de 2021, o qual terá sua votação encerrada às 23h59 do dia 15 de março de 2021.

Como se vê, esse caminho respeita e prestigia o poder judiciário, a quem caberá homologar o acordo, trata adequadamente todos os envolvidos, garante à Receita Federal que, caso seu auto de infração seja mantido, os eventuais débitos sejam pagos, que os prejudicados possam pleitear ressarcimentos dos prejuízos que sofreram face a quem os causou, e, finalmente, tira de mais de vinte e um mil cotistas aparvalhados, o grilhão que lhes ataram aos pés.

Para ter acesso à proposta completa feita pelo HGBS, acesse o [link](#).

Aquisição Shopping Praça da Moça

Conforme divulgado em fato relevante no dia 01/03/2021, o HGBS firmou na referida data o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV") para aquisição da totalidade da fração ideal de 23,06% do empreendimento denominado Shopping Praça da Moça, localizado na cidade de Diadema, detida pelo Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, também administrado pela Hedge. A operação foi matéria de deliberação e foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal em 26 de outubro de 2020, mesma data em que foi firmado um Memorando de Entendimentos, que elencava condições precedentes usuais em transações desta natureza e que foram, portanto, superadas para a assinatura do CCV.

O valor da transação é de R\$ 88.339.239,58 ("Preço"), dos quais R\$ 31.802.126,22 foram pagos em 01 de março de 2020 ("Sinal") e o saldo do Preço, de R\$ 56.537.113,36, será pago em 4 parcelas semanais irrevogáveis, com início na primeira semana subsequente ao pagamento do Sinal. O Fundo tomará a posse

do Imóvel e passará a fazer jus a 100% dos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do Imóvel, a regime de caixa, a partir da data de assinatura do CCV. A celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda, com a consequente transmissão da propriedade da Fração Ideal Objeto do Imóvel ao HGBS, deverá ocorrer na ocasião do pagamento da última parcela do Saldo do Preço.

O HGBS detinha participação no Shopping Praça da Moça desde outubro de 2018, porém de forma indireta, através de cotas do fundo HMOC. A participação, na data base de fevereiro de 2021, era de 18,51% e com a referida aquisição, o HGBS passa a deter 23,06% de participação direta no Imóvel. O shopping já era um ativo considerado estratégico pelo Fundo e a operação reforça a consolidação da presença do Fundo em ativos situados em regiões metropolitanas, especialmente do Estado de São Paulo, o Estado com o maior PIB e segundo maior PIB per capita do país, e com maior barreira de entrada para novos empreendimentos. A transação está em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

A mudança de veículo de investimentos – de participação através da aquisição de cotas de fundo de investimento para fração direta no Imóvel, trará alguns benefícios ao HGBS, como (i) redução de custos, por eliminar a estrutura do FII HMOC, que à título ilustrativo, teve R\$ 911 mil de custos ao longo de 2020, impactando diretamente os rendimentos distribuídos aos seus cotistas, sendo o HGBS detentor de 80% das cotas do referido Fundo; (ii) antecipação de recebimento dos resultados do shopping, pois o empreendimento distribui aos seus proprietários o lucro gerado em determinado mês e o cotista do HMOC recebe apenas no mês subsequente, como acontece em diversos fundos da indústria que investem em outros fundos imobiliários. Com a operação, o HGBS será proprietário direto e receberá este resultado com um mês de antecedência; e (iii) aumento da participação no shopping, pois com a baixa liquidez no mercado secundário, o HGBS tinha dificuldades de aumentar a exposição no ativo através da compra de cotas do HMOC, o que foi possível com a aquisição da fração direta no Imóvel.

Considerando o momento de instabilidade vivido pelo setor pelos impactos causados pela pandemia, optamos por divulgar os resultados da operação considerando os valores gerados pelo empreendimento em 2019. Neste sentido, a operação apresenta um cap rate com base no Preço de 7,6% considerando o NOI, a regime de caixa, de 2019. Cabe pontuar que o Shopping Praça da Moça se mostrou um ativo resiliente ao longo de 2020, alcançando seu menor nível de vacância desde a inauguração, em 1,9% da sua ABL, mesmo no pior momento vivido pelo setor. Ao final da transação, o ativo representará o equivalente a 4% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando que o Fundo já possuía, anteriormente, participação de forma indireta no shopping, não há expectativa de mudança significativa no resultado do Fundo em função da transação.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 12 de março de 2021, aos detentores de cotas em 26 de fevereiro 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.

Desde janeiro de 2021, 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	fev-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	7.313.823	16.558.594	50.579.505
Imóveis	5.405.732	12.551.202	36.403.832
FIs Estratégicos - Rendimento	1.908.090	4.007.392	14.175.673
Outras Receitas	1.436.737	3.087.522	17.427.472
FIs Líquidos - Rendimento	1.410.398	2.927.091	16.636.816
CRI	-	111.620	328.899
LCI	-	-	60.642
Renda Fixa	26.339	48.810	401.115
Total de Despesas	(1.244.276)	(2.612.495)	(14.679.722)
Resultado Operacional	7.506.284	17.033.620	53.327.255
Lucro Operações	(231.943)	(350.012)	11.371.594
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	15.025.701
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(231.943)	(350.012)	(259.218)
IR Ganho FIs	-	-	(3.394.890)
Resultado HGBS11	7.274.341	16.683.608	64.698.849
Rendimento HGBS11	8.000.000	16.000.000	60.100.000
Resultado Médio / Cota	0,73	0,83	0,54
Rendimento Médio / Cota	0,80	0,80	0,50

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. **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.

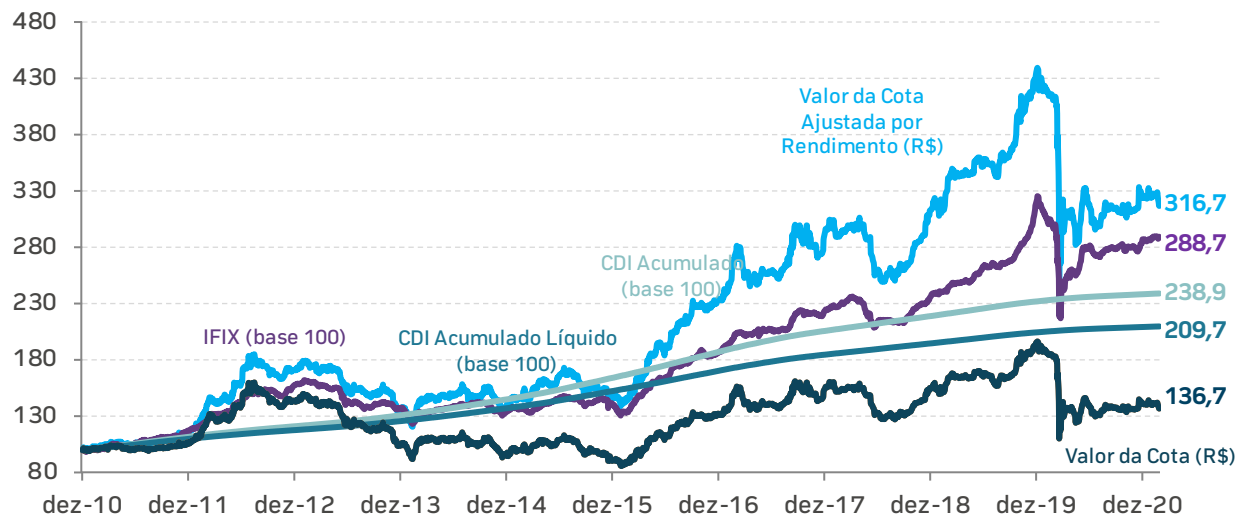
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	fev/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	216,34	216,13	281,00	100,00
Renda Acumulada	0,37%	0,68%	2,35%	199,90%
Ganho de Capital Líquido	-2,98%	-2,88%	-25,30%	87,92%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,61%	-2,21%	-23,25%	743,65%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-30,96%	-13,80%	-23,50%	16,19%
% CDI Líquido	-	-	-	368%
Retorno Total Bruto	-2,6%	-2,2%	-23,0%	309,8%
IFIX	0,2%	0,6%	-2,6%	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.

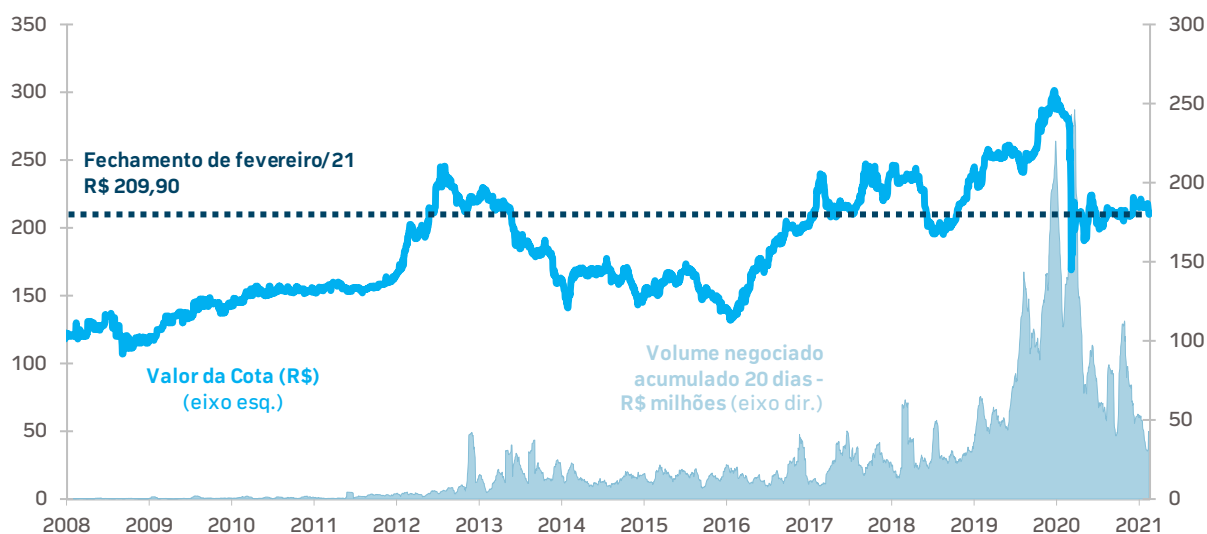


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 209,90**, 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\$ 220,42**.

Negociação B3	fev-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	39,6	81,1	1.031,1
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	3,8%	48,2%



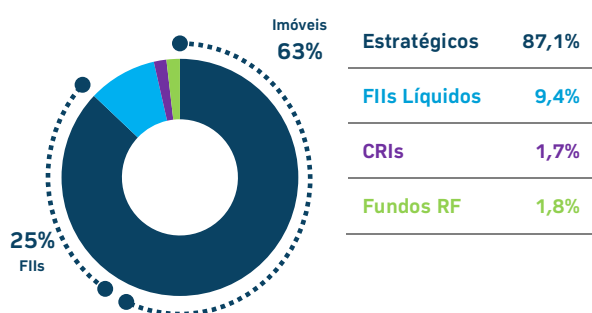
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2021 com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados. Sendo 10 detidos de forma direta, 6 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, HMOC11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

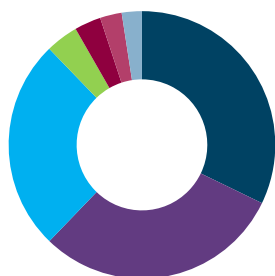
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

87,1% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 12,9% 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).

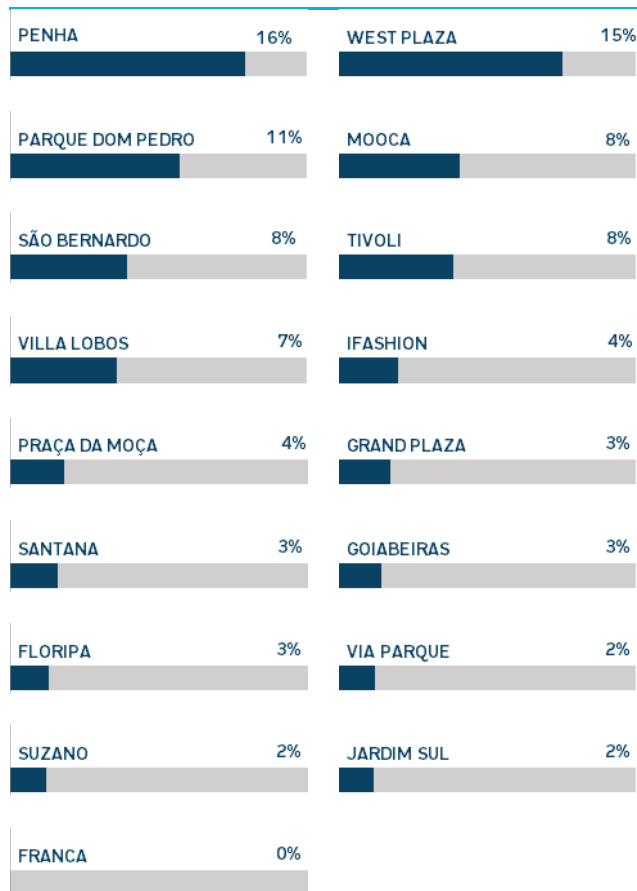
Diversificação da Carteira



Diversificação por Operadores

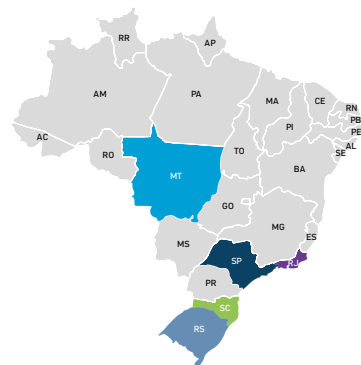


Diversificação por Ativos



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%

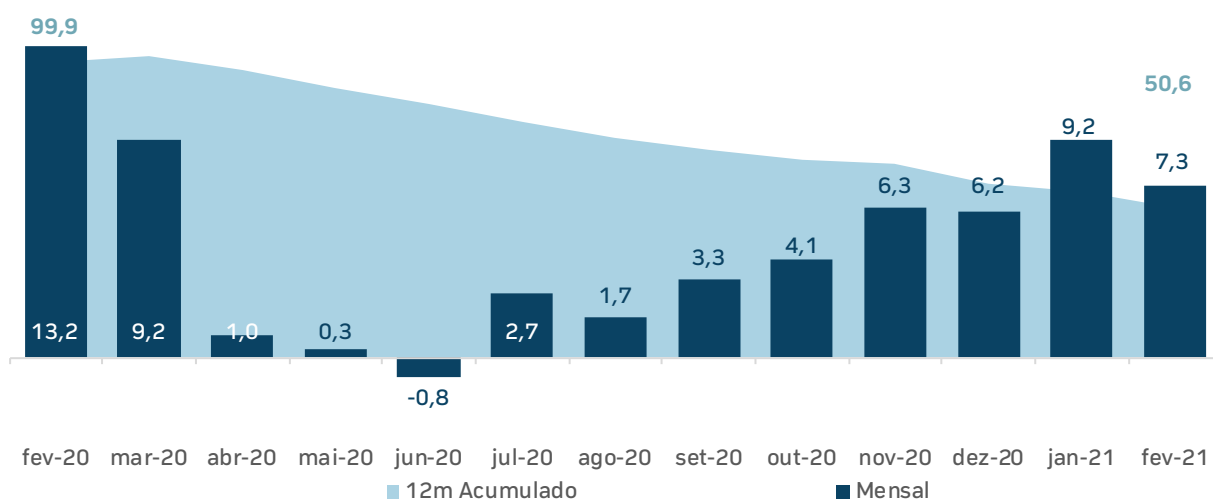


Fonte: Hedge / Itaú

EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em fevereiro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 7,3 milhões, uma queda de 45% em relação a fevereiro de 2020. O principal destaque do mês foi o I Fashion Outlet Novo Hamburgo que apresentou crescimento de 11,8% no período.

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



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

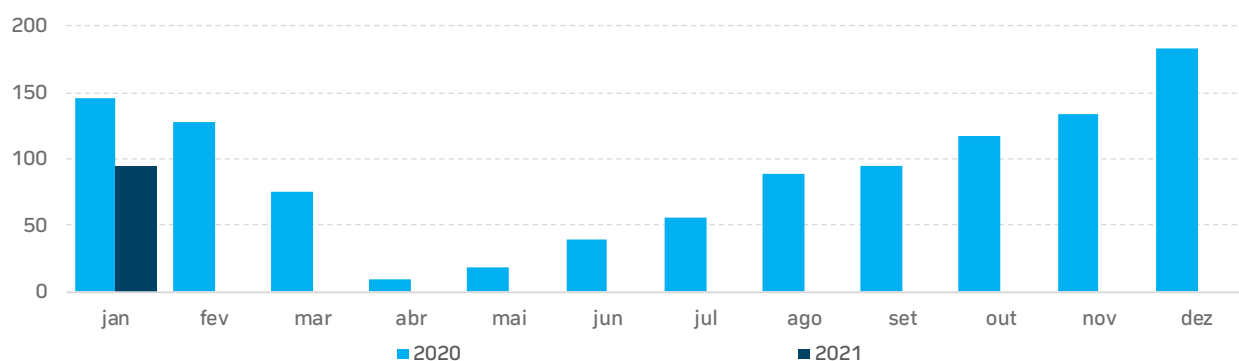
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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

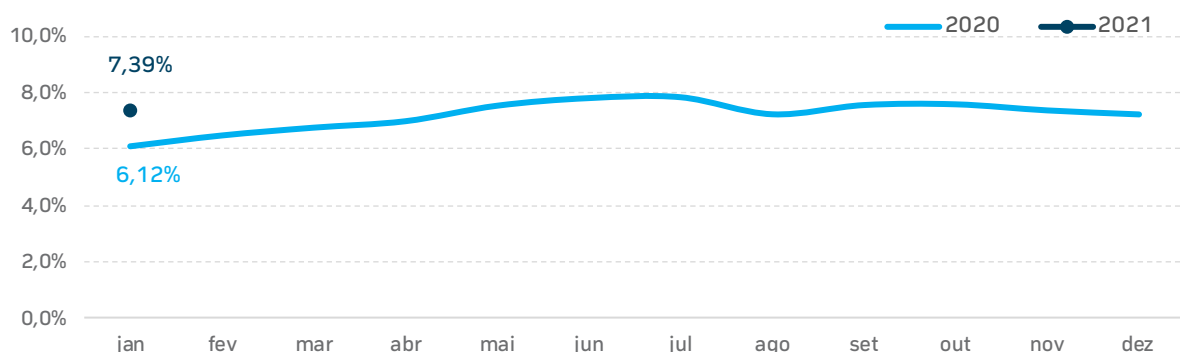
As vendas totais do Fundo apresentaram queda de 35,1% em relação a janeiro de 2020.

A vacância do Fundo encerrou o mês de janeiro em 7,4%, vs. 7,2% no mês anterior e 6,1% em janeiro de 2019.

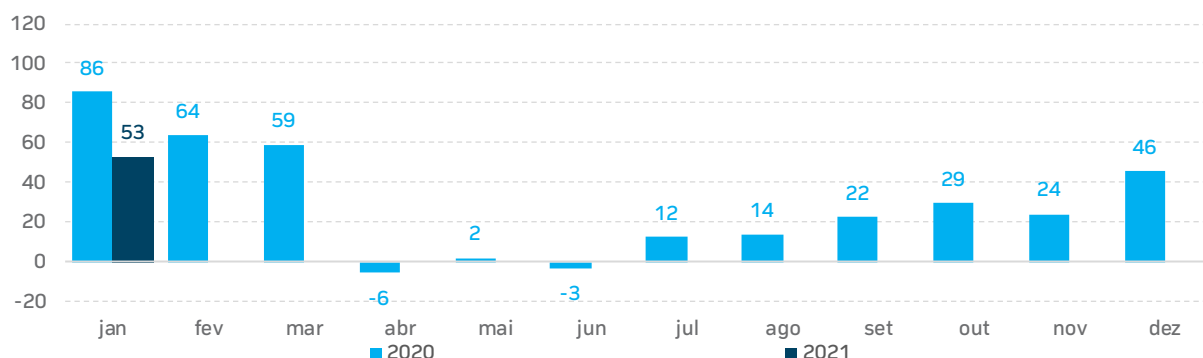
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



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. Em janeiro, o shopping apresentou resultado operacional 33% abaixo do observado em janeiro de 2020.

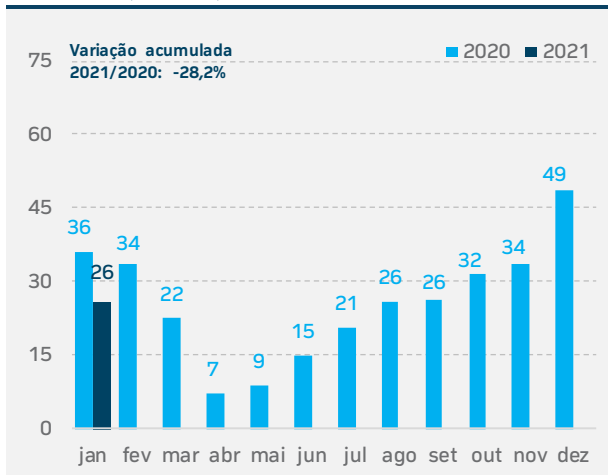
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	156	1992	AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda				
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP			www.shoppingpenha.com.br	



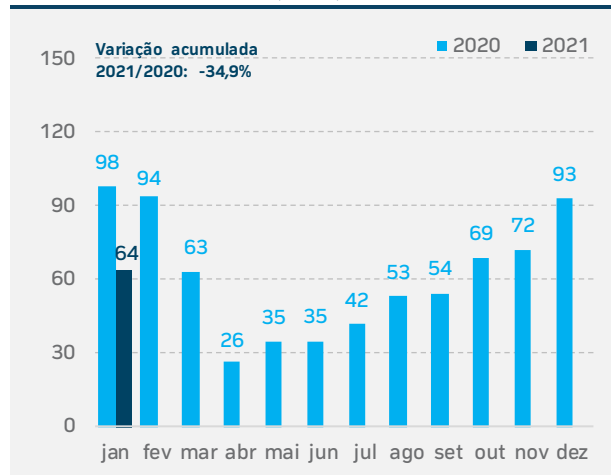
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.416.091	-31%	1.416.091	-31%
Aluguel complementar	320.629	-23%	320.629	-23%
Aluguel quiosques/stands	320.801	7%	320.801	7%
Outras receitas	157.008	129%	157.008	129%
Receitas totais	2.214.528	-22%	2.214.528	-22%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(490.694)	300%	(490.694)	300%
Outras despesas	(131.857)	-70%	(131.857)	-70%
Despesas totais	(622.552)	11%	(622.552)	11%
Resultado operacional (NOI)	1.591.977	-30%	1.591.977	-30%
Resultado estacionamento	287.296	-45%	287.296	-45%
NOI + estacionamento	1.879.273	-33%	1.879.273	-33%
Benfeitorias	(8.582)	-	(8.582)	-82%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.870.691	-32%	1.870.691	-32%

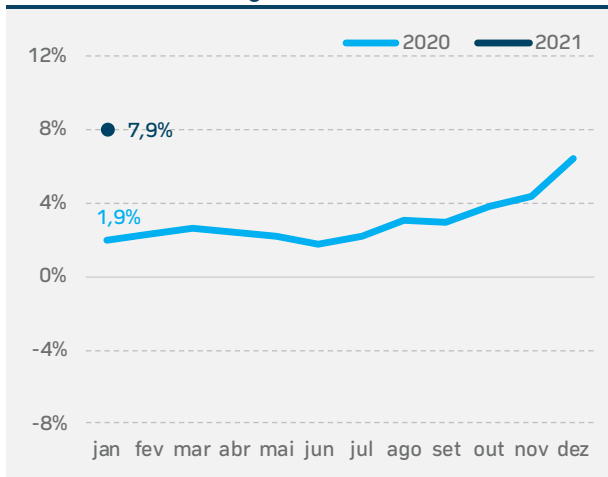
VENDAS (R\$ MM)



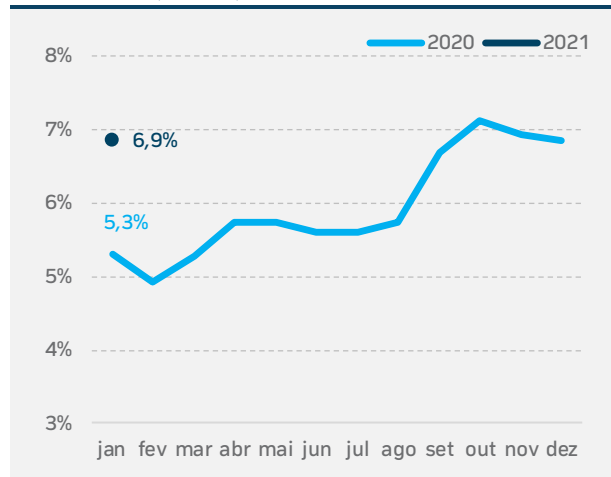
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 janeiro, o shopping apresentou resultado 53% abaixo do mesmo mês do ano anterior.

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

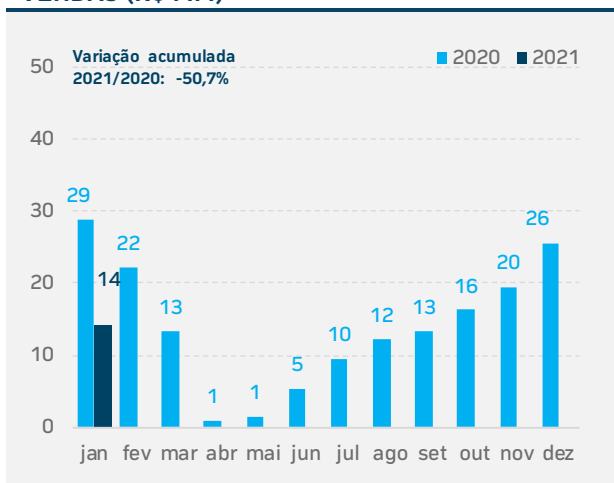
westplaza.com.br



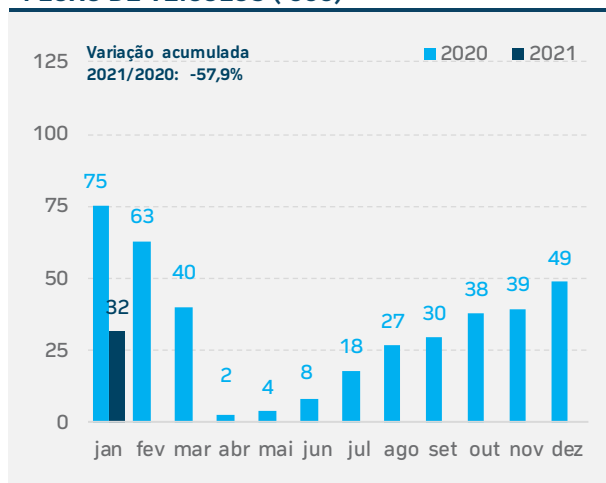
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 11% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.398.330	-35%	1.398.330	-35%
Aluguel complementar	88.426	-75%	88.426	-75%
Aluguel quiosques/stands	259.456	2%	259.456	2%
Outras receitas	1.135	-83%	1.135	-83%
Receitas totais	1.747.347	-37%	1.747.347	-37%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(503.071)	46%	(503.071)	46%
Outras despesas	(216.027)	-47%	(216.027)	-47%
Despesas totais	(719.098)	-4%	(719.098)	-4%
Resultado operacional (NOI)	1.028.249	-49%	1.028.249	-49%
Resultado estacionamento	186.339	-69%	186.339	-69%
NOI + estacionamento	1.214.588	-53%	1.214.588	-53%
Benfeitorias	(129.824)	-57%	(129.824)	-57%
Resultado não operacional	179	-102%	179	-102%
Fluxo de caixa total	1.084.943	-53%	1.084.943	-53%

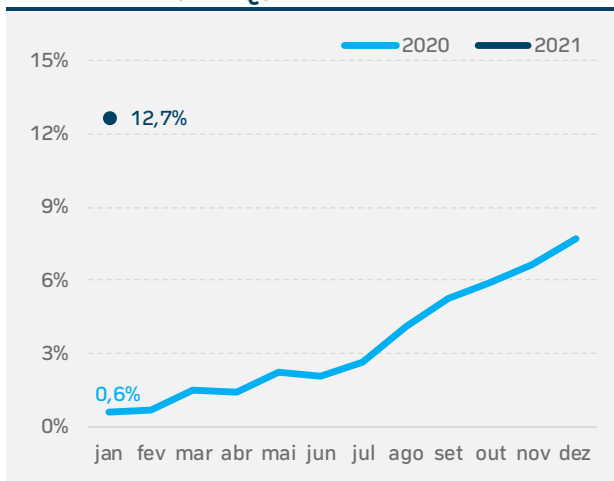
VENDAS (R\$ MM)



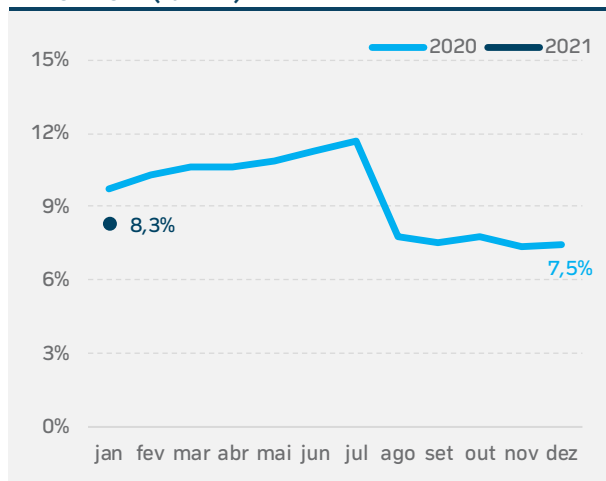
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No primeiro mês de 2021, o resultado operacional do shopping ficou 47% abaixo do realizado em janeiro de 2020.

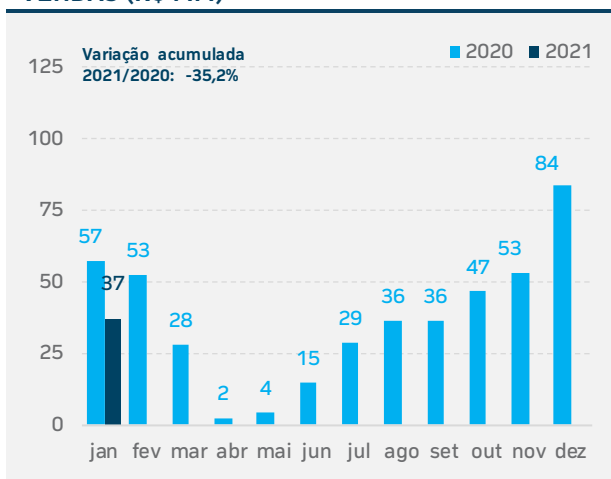
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



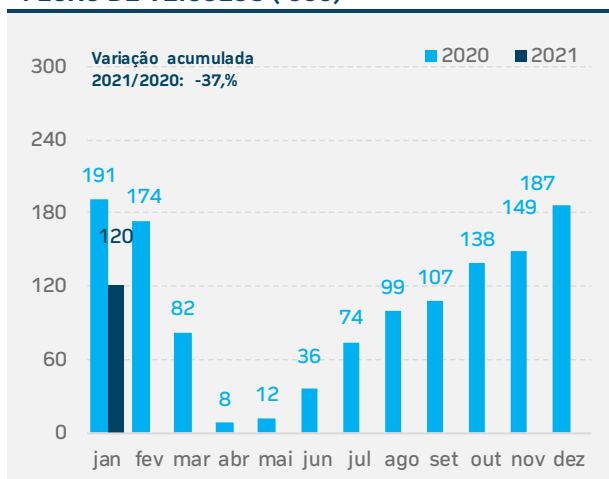
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	3.028.829	-40%	3.028.829	-40%
Aluguel complementar	381.661	-65%	381.661	-65%
Aluguel quiosques/stands	390.062	-39%	390.062	-39%
Outras receitas	43.921	-40%	43.921	-40%
Receitas totais	3.844.473	-43%	3.844.473	-43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(47.509)	-51%	(47.509)	-51%
Outras despesas	(1.250.690)	-3%	(1.250.690)	-3%
Despesas totais	(1.298.199)	-6%	(1.298.199)	-6%
Resultado operacional (NOI)	2.546.274	-53%	2.546.274	-53%
Resultado estacionamento	1.157.905	-29%	1.157.905	-29%
NOI + estacionamento	3.704.179	-47%	3.704.179	-47%
Benfeitorias	(1.462)	-88%	(1.462)	-88%
Resultado não operacional	20.080	-45%	20.080	-45%
Fluxo de caixa total	3.722.797	-47%	3.722.797	-47%

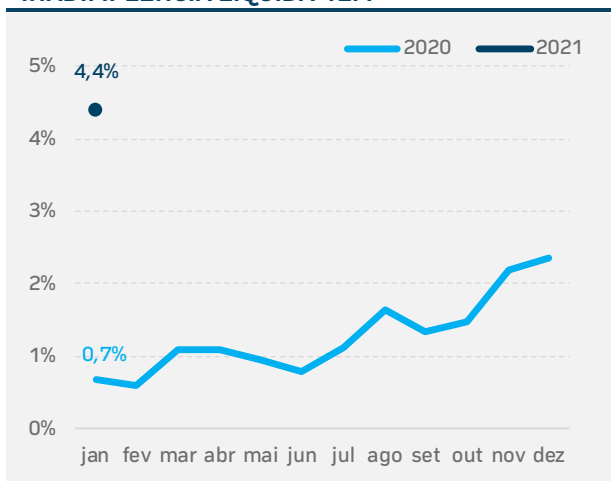
VENDAS (R\$ MM)



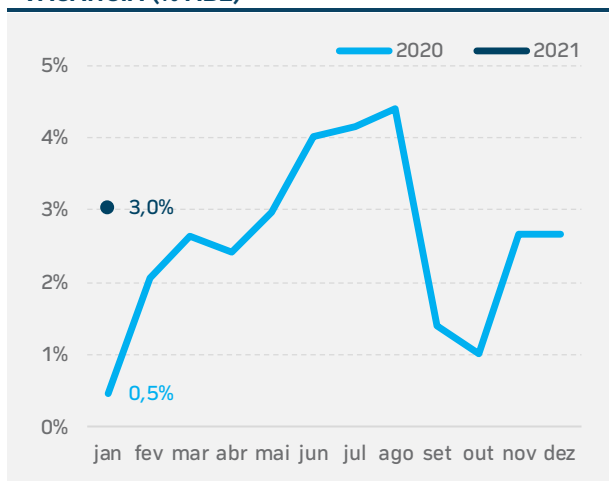
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 shopping apresentou queda no resultado operacional de 36% em relação a janeiro 2020.

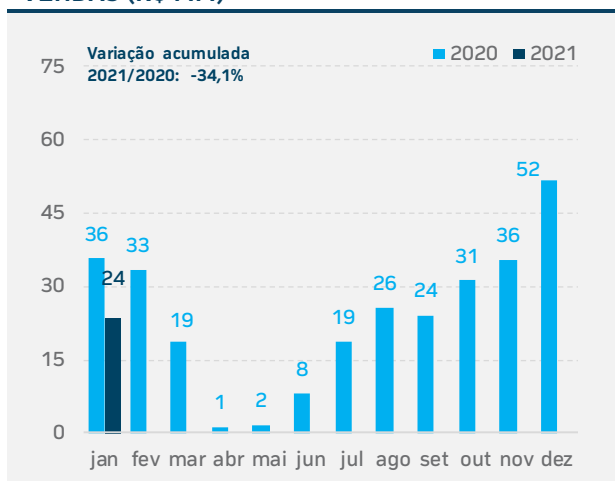
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 189	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



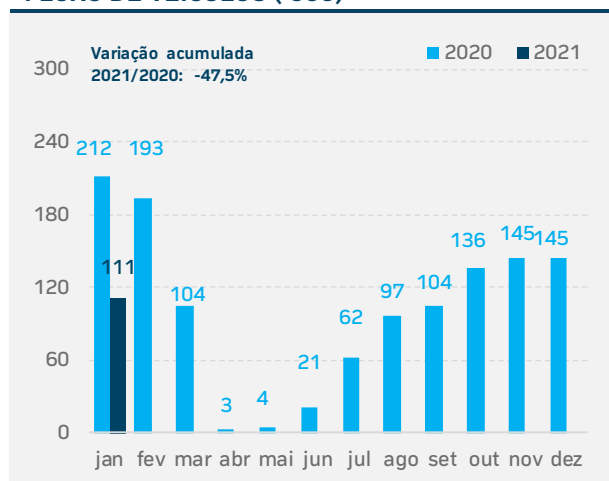
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.539.981	-42%	1.539.981	-42%
Aluguel complementar	250.674	-37%	250.674	-37%
Aluguel quiosques/stands	192.129	-52%	192.129	-52%
Outras receitas	115.375	-9%	115.375	-9%
Receitas totais	2.098.159	-41%	2.098.159	-41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	31.620	-116%	31.620	-116%
Outras despesas	(269.469)	-48%	(269.469)	-48%
Despesas totais	(237.849)	-67%	(237.849)	-67%
Resultado operacional (NOI)	1.860.310	-35%	1.860.310	-35%
Resultado estacionamento	710.633	-39%	710.633	-39%
NOI + estacionamento	2.570.943	-36%	2.570.943	-36%
Benfeitorias	-	-100%	-	-100%
Resultado não operacional	15.109	-19%	15.109	-19%
Fluxo de caixa total	2.586.052	-36%	2.586.052	-36%

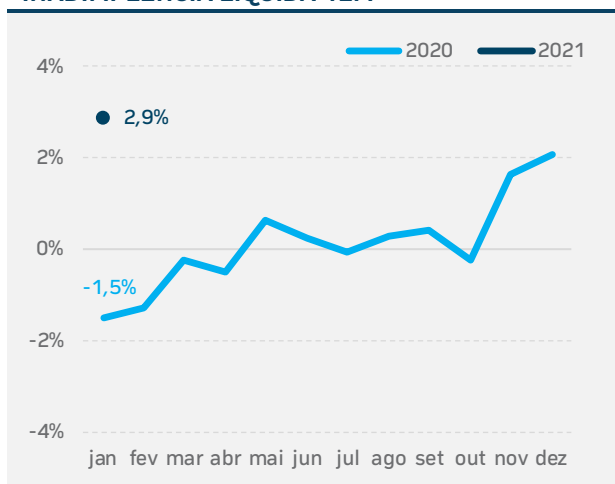
VENDAS (R\$ MM)



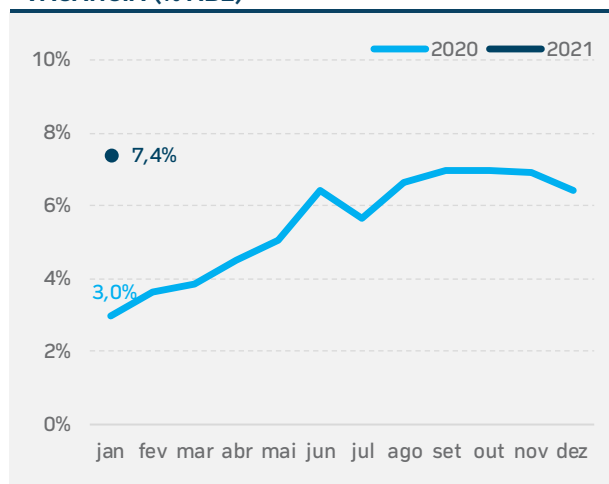
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. 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	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

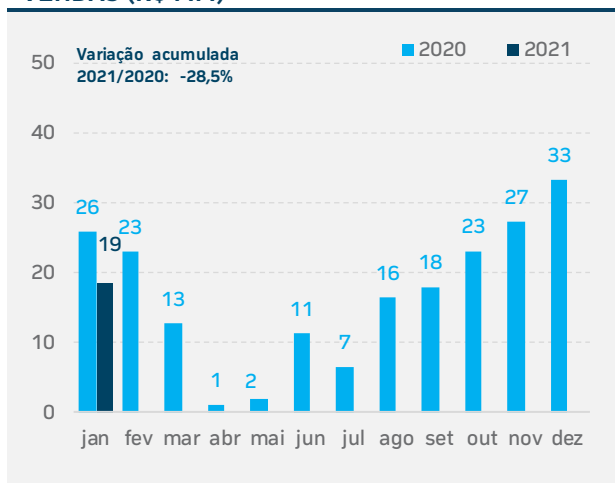
www.tivolishopping.com.br



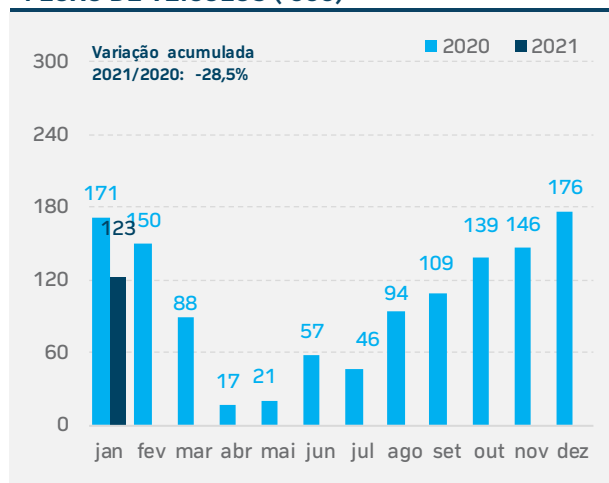
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	820.613	-31%	820.613	-31%
Aluguel complementar	303.974	-33%	303.974	-33%
Aluguel quiosques/stands	91.395	-46%	91.395	-46%
Outras receitas	5.555	-84%	5.555	-84%
Receitas totais	1.221.537	-34%	1.221.537	-34%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(83.792)	70%	(83.792)	70%
Outras despesas	(259.732)	14%	(259.732)	14%
Despesas totais	(343.524)	24%	(343.524)	24%
Resultado operacional (NOI)	878.013	-44%	878.013	-44%
Resultado estacionamento	357.775	-27%	357.775	-27%
NOI + estacionamento	1.235.788	-40%	1.235.788	-40%
Benfeitorias	(122.841)	-	(122.841)	-77%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.112.947	-27%	1.112.947	-27%

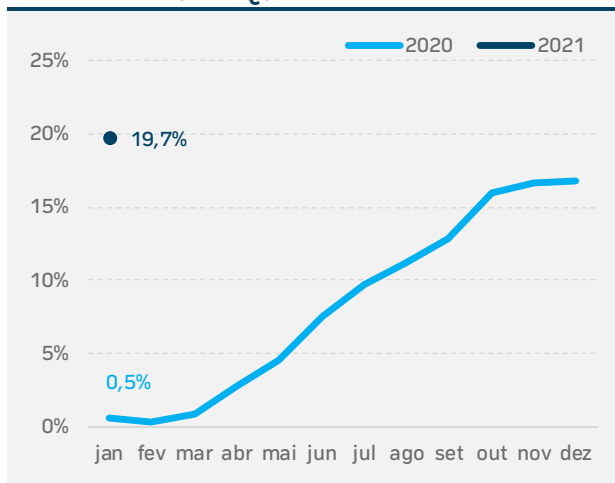
VENDAS (R\$ MM)



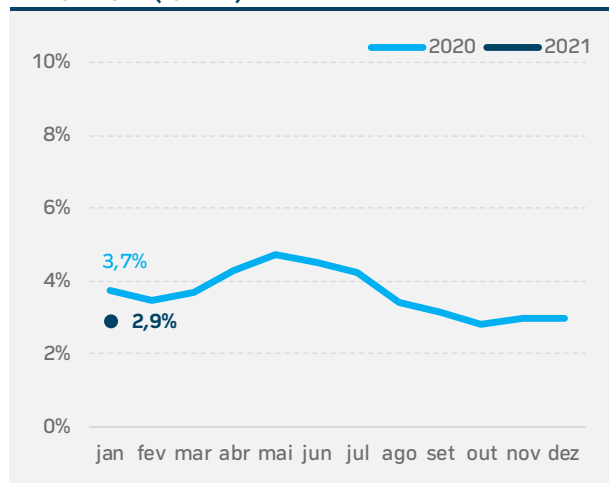
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

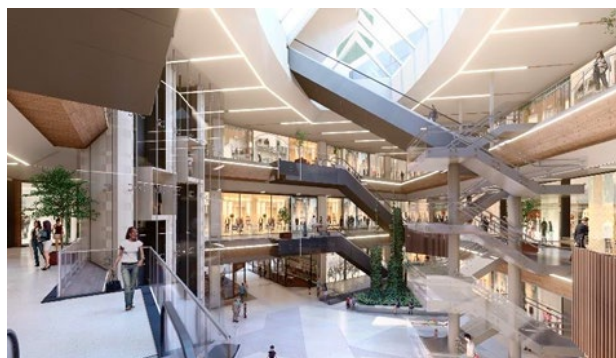


SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

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. O shopping apresentou em janeiro resultado operacional 40% inferior ao realizado no mesmo mês de 2020.

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

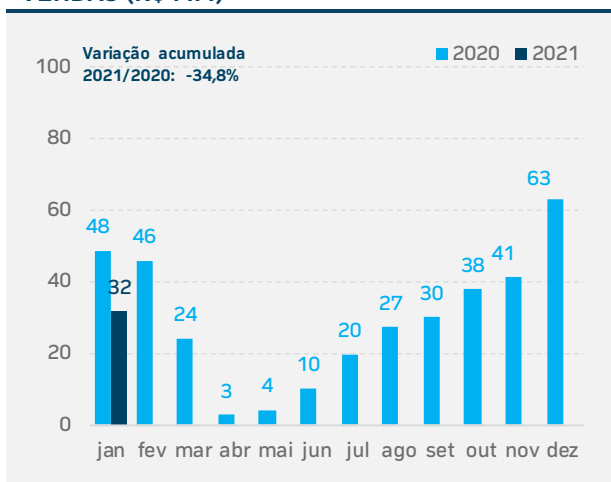
Principais Operações: Zara, C&A, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.
Endereço: Av. das Nações Unidas, 4.777 – São Paulo/SP www.shoppingvillalobos.com.br/



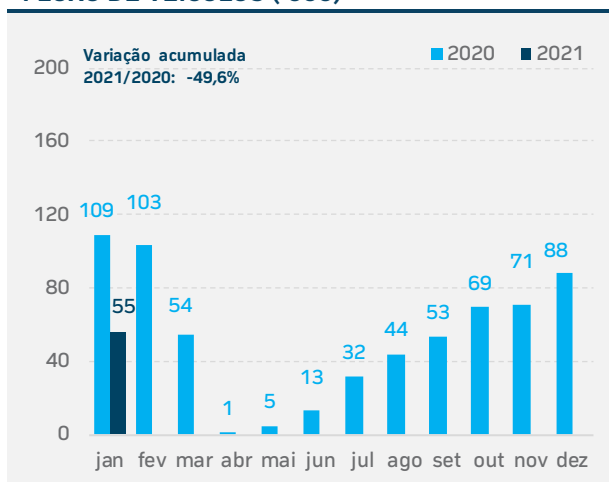
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	2.897.556	-47%	2.897.556	-47%
Aluguel complementar	186.002	-84%	186.002	-84%
Aluguel quiosques/stands	261.264	-57%	261.264	-57%
Outras receitas	18.104	-100%	18.104	-100%
Receitas totais	3.362.926	27%	3.362.926	27%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(397.548)	927%	(397.548)	927%
Outras despesas	(373.945)	-37%	(373.945)	-37%
Despesas totais	(771.494)	22%	(771.494)	22%
Resultado operacional (NOI)	2.591.433	28%	2.591.433	28%
Resultado estacionamento	813.337	-58%	813.337	-58%
NOI + estacionamento	3.404.769	-14%	3.404.769	-14%
Benfeitorias	(118.861)	-90%	(118.861)	-90%
Resultado não operacional	11.983	-103%	11.983	-103%
Fluxo de caixa total	3.297.891	37%	3.297.891	37%

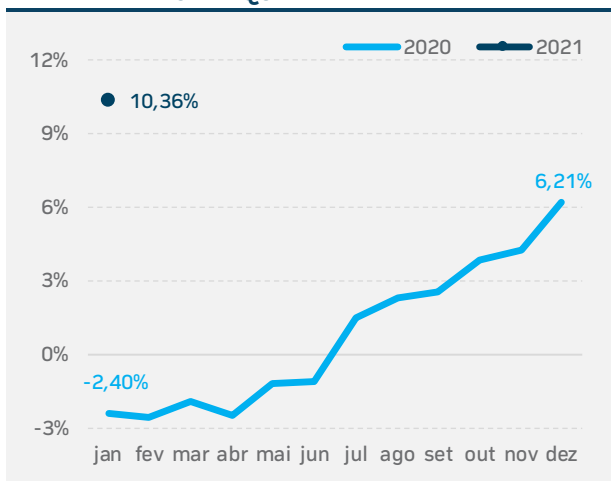
VENDAS (R\$ MM)



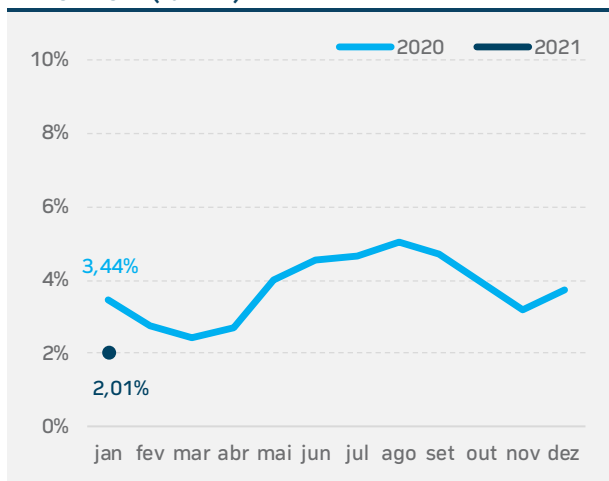
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em janeiro, o shopping apresentou resultado negativo em R\$ 147 mil.

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

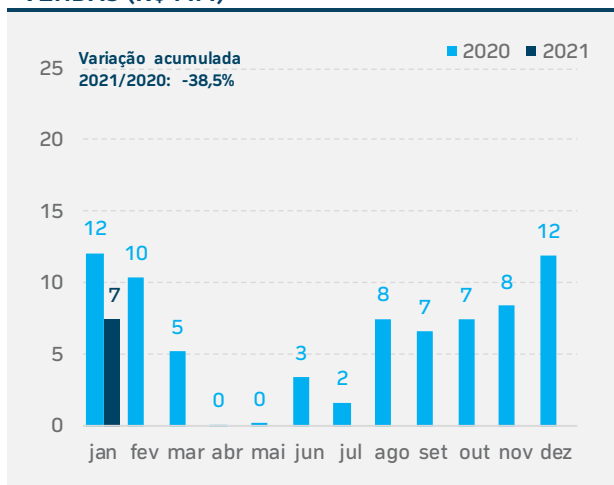
www.goiabeirasshopping.com.br



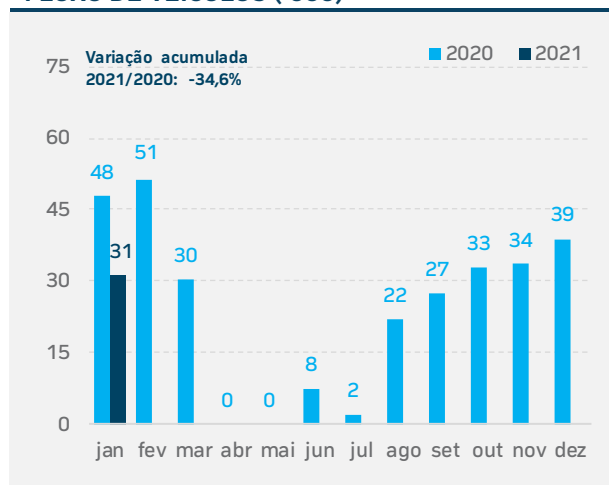
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	42.864	-88%	42.864	-88%
Aluguel complementar	175.664	-24%	175.664	-24%
Aluguel quiosques/stands	147.529	2%	147.529	2%
Outras receitas	-	-100%	-	-100%
Receitas totais	366.057	-50%	366.057	-50%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(464.215)	-	(464.215)	-
Outras despesas	(51.175)	-63%	(51.175)	-63%
Despesas totais	(515.390)	275%	(515.390)	275%
Resultado operacional (NOI)	(149.334)	-125%	(149.334)	-125%
Resultado estacionamento	1.984	-107%	1.984	-107%
NOI + estacionamento	(147.349)	-126%	(147.349)	-126%
Benfeitorias	(10.380)	-95%	(10.380)	-95%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(157.729)	-142%	(157.729)	-142%

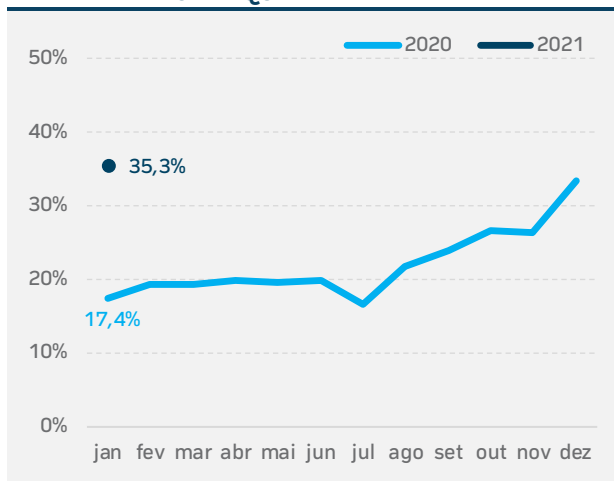
VENDAS (R\$ MM)



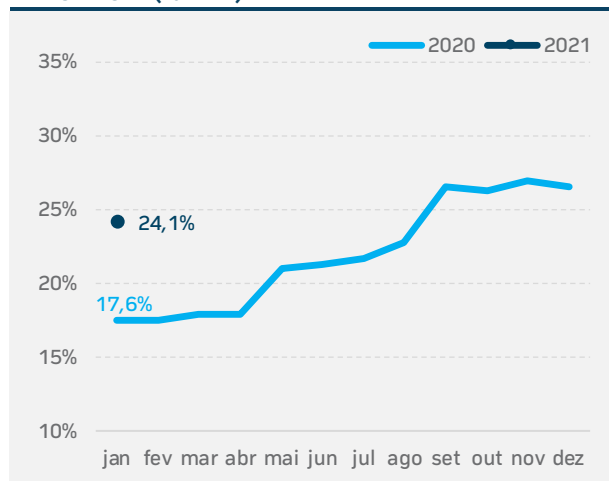
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Desde então, 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 vinha se destacando no processo de retomada pós pandemia. No entanto, o shopping teve de suspender novamente suas atividades a partir do dia 27 de fevereiro de 2021, ainda sem prazo definido para a reabertura.

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

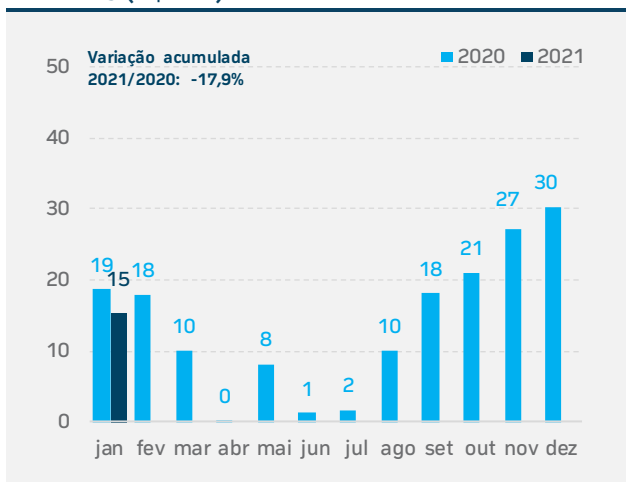
iguatemi.com.br/ifashionoutletnh



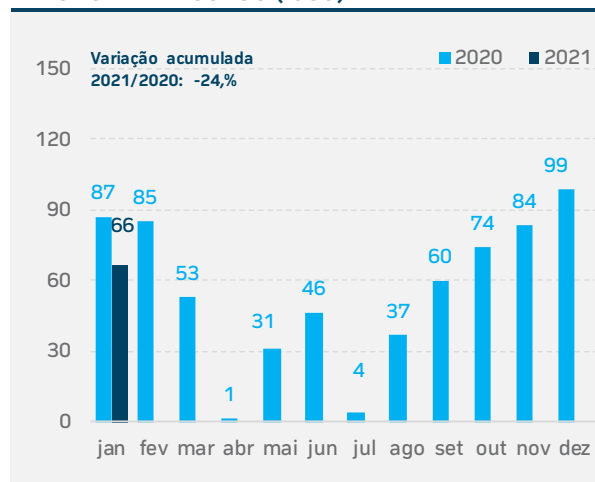
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	806.751	-8%	806.751	-8%
Aluguel complementar	534.780	-20%	534.780	-20%
Aluguel quiosques/stands	66.714	-19%	66.714	-19%
Outras receitas	20.429	-36%	20.429	-36%
Receitas totais	1.428.674	-14%	1.428.674	-14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.364)	-67%	(40.364)	-67%
Outras despesas	(68.104)	-49%	(68.104)	-49%
Despesas totais	(108.467)	-58%	(108.467)	-58%
Resultado operacional (NOI)	1.320.206	-5%	1.320.206	-5%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.320.206	-5%	1.320.206	-5%
Benfeitorias	-	-100%	-	-100%
Resultado não operacional	719	-101%	719	-101%
Fluxo de caixa total	1.320.926	0%	1.320.926	0%

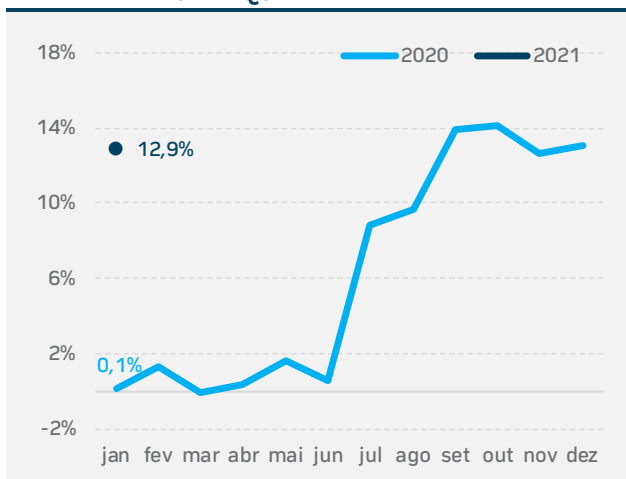
VENDAS (R\$ MM)



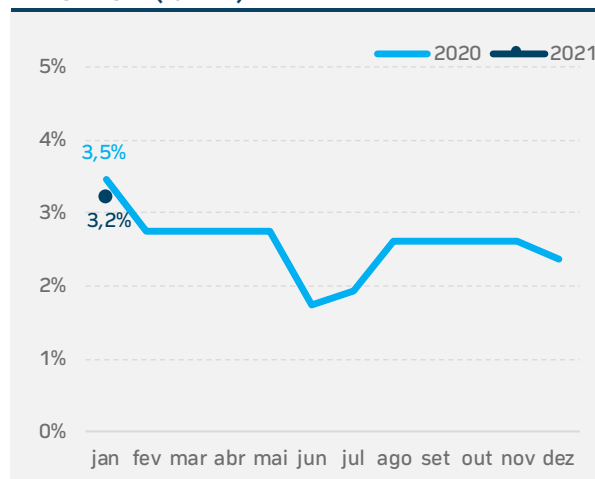
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



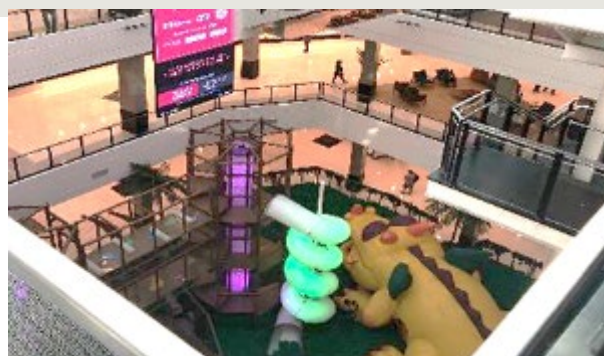
VACÂNCIA (% ABL)



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 janeiro, o resultado operacional foi 37% inferior ao realizado em janeiro de 2020.

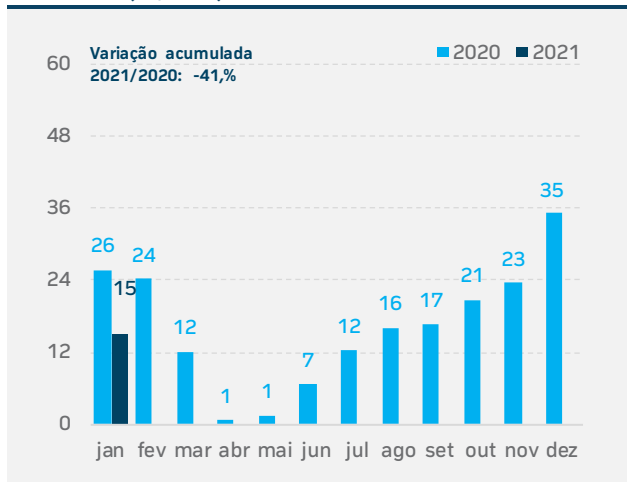
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



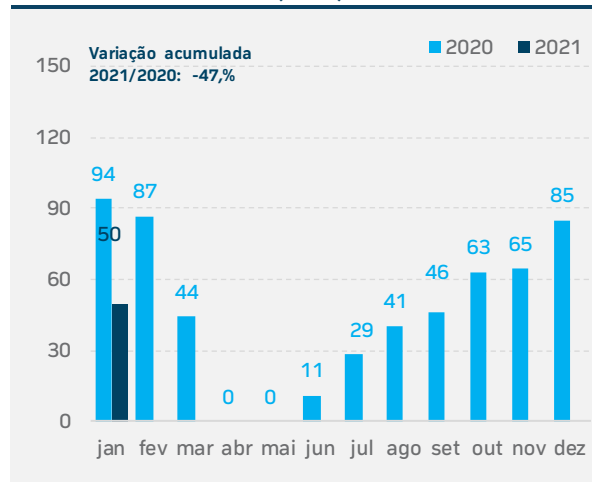
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.310.520	-36%	1.310.520	-36%
Aluguel complementar	389.918	-29%	389.918	-29%
Aluguel quiosques/stands	371.278	54%	371.278	54%
Outras receitas	6.473	-91%	6.473	-91%
Receitas totais	2.078.189	-28%	2.078.189	-28%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(276.034)	211%	(276.034)	211%
Outras despesas	(180.792)	-22%	(180.792)	-22%
Despesas totais	(456.827)	43%	(456.827)	43%
Resultado operacional (NOI)	1.621.362	-37%	1.621.362	-37%
Resultado estacionamento	554.514	-37%	554.514	-37%
NOI + estacionamento	2.175.876	-37%	2.175.876	-37%
Benfeitorias	(57.882)	58%	(57.882)	58%
Resultado não operacional	(931)	-99%	(931)	-99%
Fluxo de caixa total	2.117.064	-36%	2.117.064	-36%

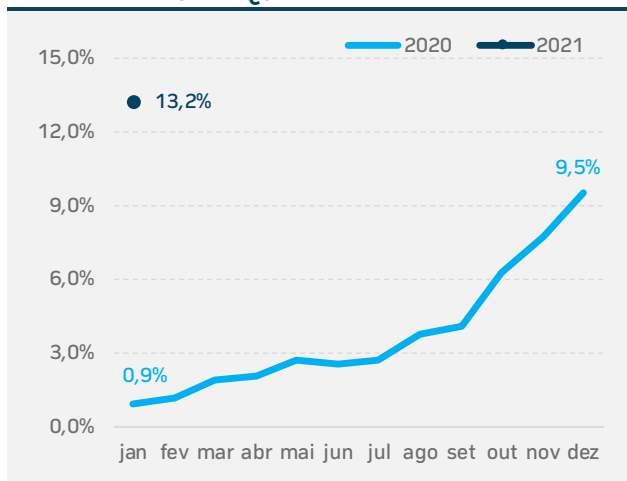
VENDAS (R\$ MM)



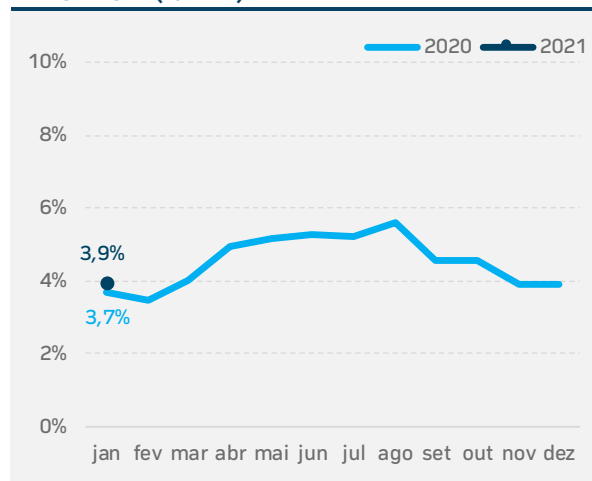
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 de janeiro, o shopping apresentou queda de 24% no resultado operacional em relação a janeiro 2020.

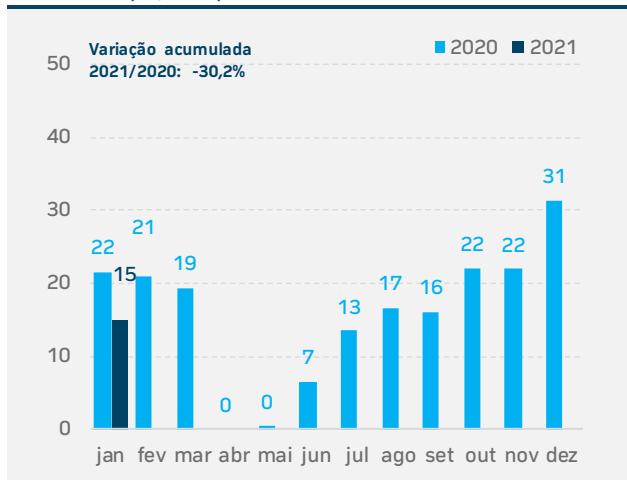
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 133	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



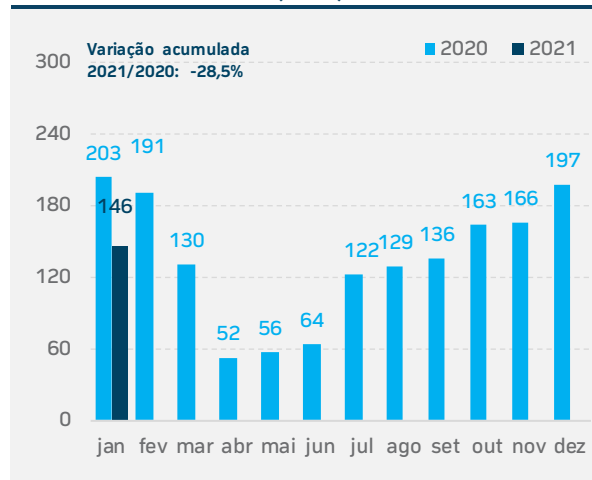
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.352.053	-25%	1.352.053	-25%
Aluguel complementar	120.997	-53%	120.997	-53%
Aluguel quiosques/stands	273.992	-21%	273.992	-21%
Outras receitas	245.430	377%	245.430	377%
Receitas totais	1.992.473	-19%	1.992.473	-19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	58.701	-	58.701	-
Outras despesas	(139.880)	-24%	(139.880)	-24%
Despesas totais	(81.180)	-56%	(81.180)	-56%
Resultado operacional (NOI)	1.911.293	-16%	1.911.293	-16%
Resultado estacionamento	213.817	-58%	213.817	-58%
NOI + estacionamento	2.125.110	-24%	2.125.110	-24%
Benfeitorias	(23.340)	-	(23.340)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.101.770	-25%	2.101.770	-25%

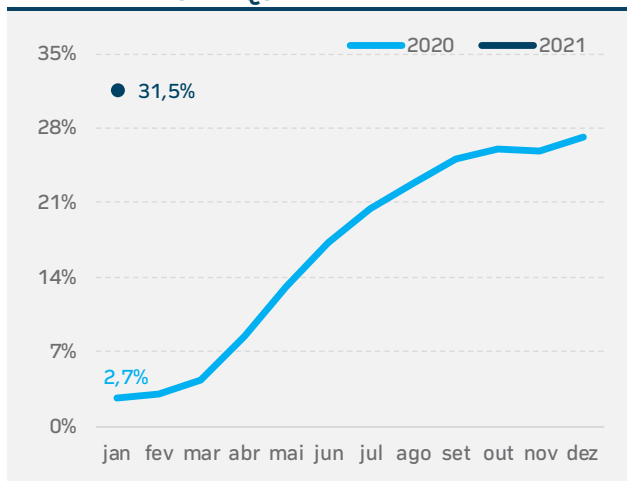
VENDAS (R\$ MM)



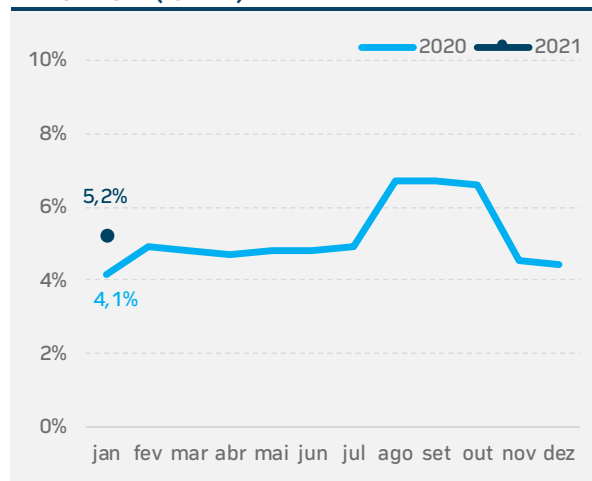
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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.

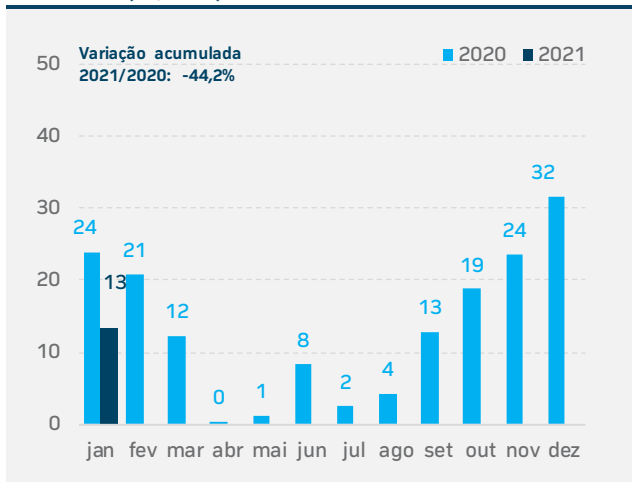
Participação 0,4%	ABL Total 18,6 mil m ²	Operações 96	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro.				
Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP			www.francashopping.com.br/	



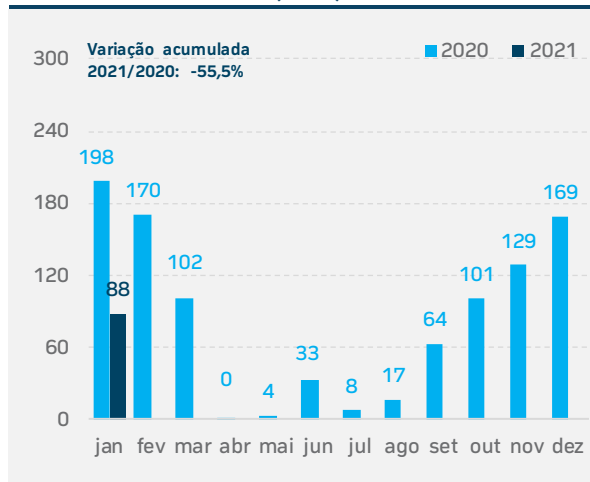
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	jan-21	Variação jan-21/20	Acumulado jan/jan-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.104.180	-24%	1.104.180	-24%
Aluguel complementar	280.788	-22%	280.788	-22%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-
Outras receitas	2.754	-94%	2.754	-94%
Receitas totais	1.387.722	-25%	1.387.722	-25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-100%	-	-100%
Outras despesas	(462.686)	323%	(462.686)	323%
Despesas totais	(462.686)	308%	(462.686)	308%
Resultado operacional (NOI)	925.036	-47%	925.036	-47%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	925.036	-47%	925.036	-47%
Benfeitorias	-	-100%	-	-100%
Resultado não operacional	300.000	-	300.000	-
Fluxo de caixa total	1.225.036	-26%	1.225.036	-26%

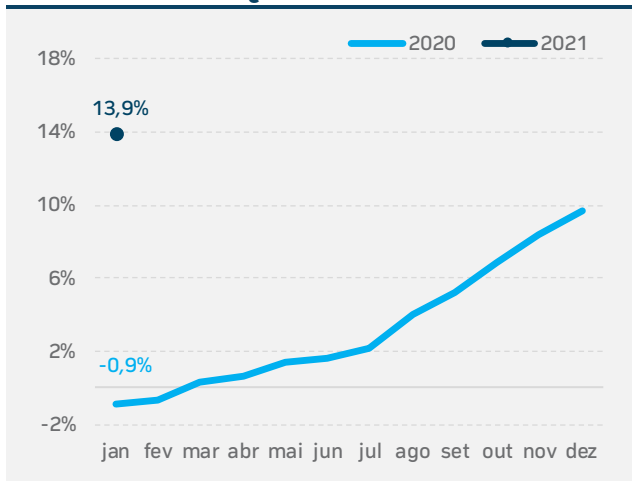
VENDAS (R\$ MM)



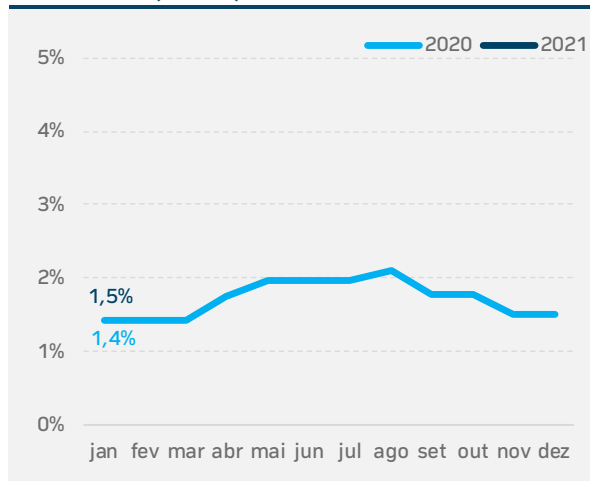
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

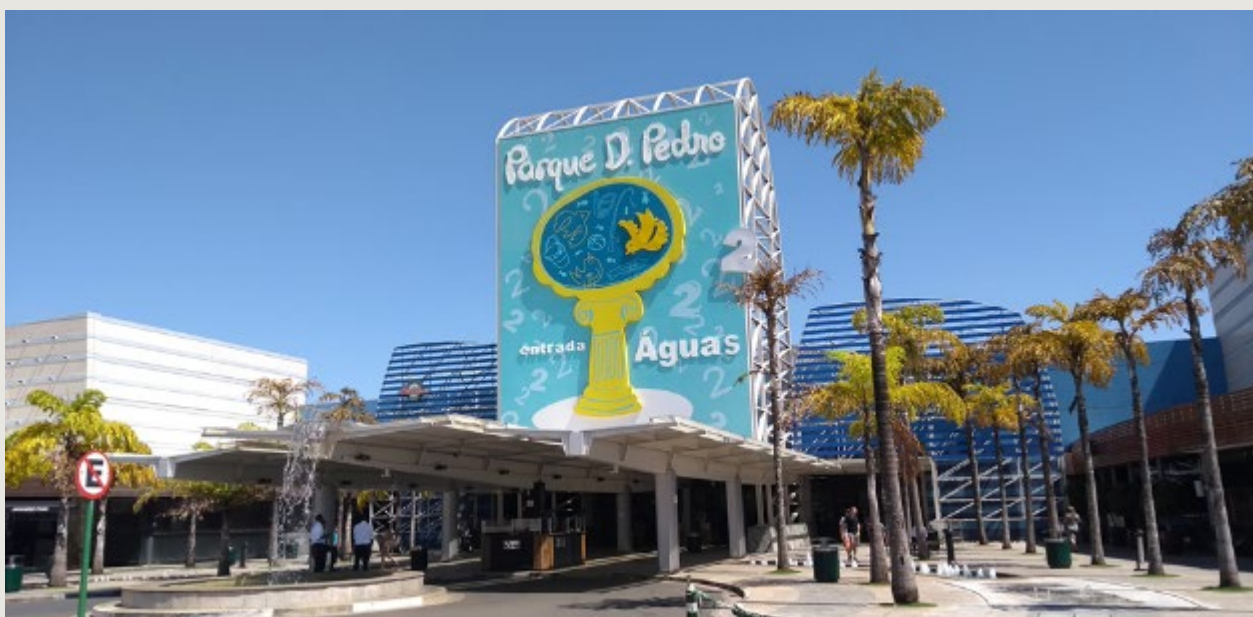


SHOPPING PARQUE D. PEDRO (11% da carteira via cotas do FII HPDP11)

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. Em 2020, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping teve suas atividades suspensas por duas vezes, entre os dias de 19 de março e 08 de junho e entre os dias de 22 de junho e 27 de julho. Em 2021, foi determinado novamente a suspensão das atividades a partir do dia 3 de março com previsão de reabertura em 19 de março.

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 janeiro 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)

Como descrito no início deste relatório, em 1º de março o Fundo realizou o pagamento da primeira parcela para a aquisição de 23,06% do imóvel. Desta forma, a partir desta data o Fundo faz jus a 100% passou a fazer jus aos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do Imóvel, a regime de caixa. A operação apresenta um cap rate com base no Preço de 7,6% considerando o NOI de 2019. Cabe pontuar que o Shopping Praça da Moça se mostrou resiliente ao longo de 2020, alcançando seu menor nível de vacância desde a inauguração, mesmo no pior momento vivido pelo setor.

Participação
18,5%

ABL Total
29,8 mil m²

Operações
139

Inauguração
2009

Operador
AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

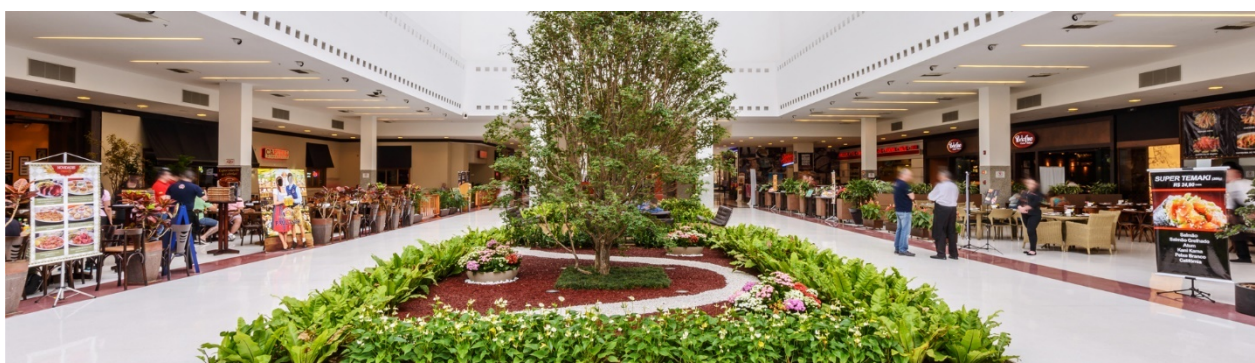
www.shoppingpracadamoca.com.br



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

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional. O Fundo encerrou dezembro com a posição de 859.719 cotas de ABCP11, o equivalente a 6,9% do empreendimento Grand Plaza Shopping.

Participação 6,9%	ABL Total 69,5 mil m ²	Operações 284	Inauguração 1997	Operador CCP
Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark				
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP			www.grandplazashopping.com.br/	



SHOPPING JARDIM SUL (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 janeiro, o Fundo detinha 59,6% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
21,1%	33,5 mil m ²	132	2006	Floripa

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



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