

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

SETEMBRO 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\$ 214,40****COTA DE MERCADO****R\$ 182,09****VALOR DE MERCADO****R\$ 1,8 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****80.882****ABL PRÓPRIA*****179,0 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, Via Parque, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 30/09/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês em que assistimos a várias mudanças de percepção nos mercados e o resultado final acabou sendo muito negativo. Surpreendente o fato de que a materialização de uma melhora no enfrentamento da pandemia através das campanhas de vacinação, de certa maneira tão antecipadas por nós e por vários agentes de mercado, que pode ser verificada pela queda expressiva do número de mortes e novos casos, não tenha sido acompanhada por uma melhora nos mercados derivada de uma reabertura da economia e de números animadores de atividade econômica. Acreditamos que vários fatores acabaram contribuindo para que essa situação se estabelecesse.

Vamos começar pelo campo político, onde abrimos o mês com muita preocupação e nervosismo e o terminamos, de certa forma, com as instituições fortalecidas. Os dias anteriores às comemorações do dia 7 de setembro foram nervosos, com várias declarações do Presidente da República convocando a população a vir às ruas e a se manifestar contra os outros Poderes Constituídos da República, em especial o Judiciário, e declarações de cunho autoritário que elevaram a temperatura a um nível não visto em décadas no Brasil, tendo como consequência um aumento da percepção de risco do Brasil por receio de que pudesse haver uma eventual ruptura institucional. Pode-se dizer que a corda esticou no ponto máximo de tensão mas não rompeu, e aqui houve inclusive uma reviravolta, pois o que assistimos a partir desse clímax foi extremamente positivo. O próprio Presidente da República publicou uma carta, alegadamente com mentoria ou redação alinhavada pelo ex-presidente Michel Temer, em que reafirmou sua obediência à Constituição e o respeito às instituições e à autonomia do Judiciário e do Legislativo. Dias depois desta carta, tivemos uma entrevista do presidente Bolsonaro à revista Veja, onde ele descarta completamente a possibilidade de qualquer ruptura institucional no Brasil e reafirma seu respeito à Constituição. Nossa percepção foi que a pronta resposta da sociedade civil através da imprensa, e o firme discurso dos presidentes dos Poderes Constituídos da República, em especial do STF e do Senado, foram determinantes para o restabelecimento da tranquilidade no cenário posterior às manifestações de 07/09. Como se nota, apesar de definitivamente termos entrado de forma antecipada no período de tensão pré-eleitoral, terminamos o mês de setembro muito melhor do que começamos, mas para nossa surpresa os mercados não refletiram essa melhora.

No cenário externo, depois de várias especulações sobre o início do processo de *tapering* pelo FED, banco central americano, que reduzirá até a total interrupção a aquisição de títulos, o que vem contribuindo para aumentar a liquidez do sistema financeiro, assistimos em setembro à confirmação de que esse momento chegou e deve finalmente ser anunciado na reunião de novembro do FED, com conclusão prevista para o final de 2022, quando se iniciaria, provavelmente, um período de lento aumento das taxas de juros, sinalizando um movimento suave de normalização da política monetária do Banco Central americano, que provavelmente ditará o ritmo e a condução da política monetária em diversos países do mundo. Após o anúncio dessa, de certa forma esperada, alteração na condução da política americana pelo FED, as taxas de juros, em especial os *10y Treasuries* passaram a apontar um nível de juros acima de 1,50%, indicando que o mercado entendeu o recado e que essa transição será tranquila.

Se no campo da política monetária não tivemos surpresas, não podemos dizer o mesmo sobre a situação na China, onde começam os problemas que talvez expliquem a má performance do mês. A situação pré-falimentar da incorporadora Evergrande, com dívidas da ordem de USD 300 bi, sem dúvida trouxe uma piora para o ambiente de negócios ao redor do mundo por várias razões, desde a incerteza a respeito de como as autoridades chinesas irão lidar com esse *default* e as consequências em setores e empresas afetadas, como também o receio de não sabermos com exatidão qual o tamanho do problema no mercado imobiliário chinês, tanto na sua extensão em número de empresas afetadas quanto, e principalmente, no mercado de *commodities* onde a China é o principal importador do mundo e dá sustentação a várias cadeias produtivas ao redor do globo. Para ilustrar, basta observar o corrido nos últimos meses no mercado de minério de ferro, onde depois de assistir a uma impressionante escalada de preços que levou suas cotações ao nível recorde de U\$237/ton em maio deste ano, verificamos perplexos à derrocada dos preços nos últimos meses, que chegaram a vir a U\$96/ton em setembro, em uma queda de surpreendentes 60% em menos de quatro meses. Sim, a situação que vem se materializando na China ao longo de 2021, desde as primeiras intervenções nas empresas de tecnologia até a crise atual na construção civil, passou a ser um ponto de atenção e definitivamente contribuiu para a má performance dos mercados em setembro.

O outro ponto de atenção, tanto para o Brasil quanto para o exterior, é a questão energética. Estamos vendo os preços do petróleo e seus derivados atingirem os maiores valores desde 2018 e isso não só impacta a indústria através do aumento de custos que se propagam pela economia, trazendo um aumento de inflação, como também cria gargalos de produção que junto com aqueles já produzidos pelas paralizações de cadeias produtivas em função da pandemia, também acabam contribuindo para o aumento da inflação. Nesse aspecto, não restam dúvidas que temos um problema que deve ser acompanhado com muita atenção, mas acreditamos que essa questão de aumento da energia acabará se mostrando transitória e o aumento de produção que deve provocar trará a normalização para os mercados.

Voltando para o Brasil, e ainda na questão do aumento da energia, temos uma situação em especial mais preocupante do que aquela que estamos vendo no mercado externo, principalmente pela crise hídrica, que afeta o nosso mercado de forma intensa devido à maior participação das hidrelétricas na nossa matriz de fornecimento de energia e, também, à recente escalada do dólar, que acaba contribuindo para a alta de preços, devido à formação do preço das *commodities*, nesse caso o petróleo, dar-se no exterior com cotações em dólares americanos. Mais uma vez se discute a política de preços dos combustíveis determinada pela Petrobras e ainda a tributação desse setor tão importante para qualquer economia. Sem dúvidas esses pontos contribuem para a piora dos mercados, principalmente pelo impacto que trazem para a inflação. No entanto, acreditamos que, pelo menos na questão da energia elétrica, a normalização da questão hídrica, com a previsão de um período de chuvas igual ou superior à média dos últimos anos, contribuirá para a recuperação dos reservatórios e para a consequente recuperação da capacidade de produção da maior parte das usinas hidrelétricas. Com isso, provavelmente veremos queda no preço da energia nos próximos meses.

Assim como a energia, nos parece que a inflação no Brasil, quando medida pelo IPCA, deverá atingir seu ponto máximo nos doze meses encerrados em setembro e, com isso, veremos, nos próximos meses uma constante redução dos indicadores de inflação, como, inclusive, já verificamos no IGP-M de setembro, que ficou negativo em 0,64%. A própria pesquisa Focus do Banco Central, que a despeito de se mostrar lenta e atrasada para capturar as alterações de cenário, serve com um indicador confiável para a direção dos preços relativos no Brasil, já aponta nessa direção e indica para 2022 um IPCA ao redor de 4,25% e um IGP-M no entorno dos 5,00%. O BACEN em setembro deu o seu recado de que vai tentar fazer a inflação convergir para a meta a qualquer custo, e com isso vai continuar apertando a política monetária, indicando que veremos na próxima reunião mais um aumento da SELIC de 1 %. Acreditamos que o ano terminará com a Selic em 8,25 % e isso será suficiente para trazer a inflação para a meta, haja vista que o crescimento do PIB deve ser de algo entre 0,50% e 1,00% em 2022 e com isso dificilmente teremos condições de prosseguir com essa pressão inflacionária a que assistimos nos últimos meses. Acreditamos que os mercados de renda variável estão muito descontados, sendo, portanto, um ponto de entrada muito interessante para fundos imobiliários e ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

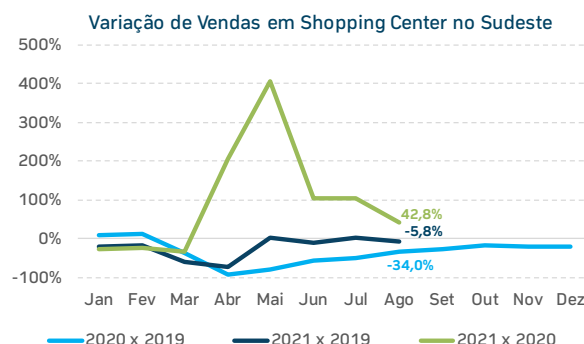
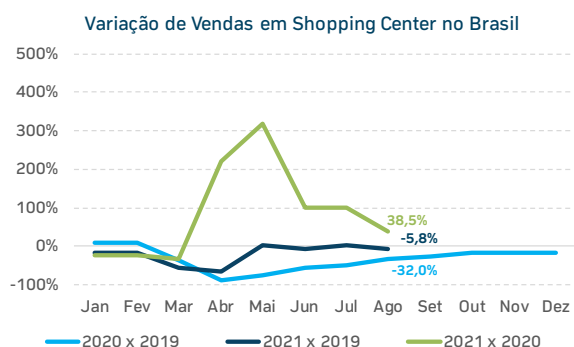
Mercado de Shopping Centers

Trazemos neste relatório, os principais indicadores da indústria para o mês de agosto, que impactaram os resultados dos shoppings centers de setembro.

Em agosto, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 38,5% em relação a agosto de 2020. Quando comparamos as vendas de agosto de 2021 versus agosto de 2019, observamos uma queda de 5,8% neste indicador.

Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste (que representa 91% da carteira no fechamento de setembro de 2021), destacamos também os indicadores para esta região: em agosto, as vendas dos shoppings avançaram 42,8% em relação a agosto de 2020. Em relação a agosto de 2019, observamos uma variação negativa de 5,8%.

Ressaltamos que calculamos a variação 2021 versus 2019 compondo a variação 2021/2020 e 2020/2019, podendo, portanto, diferir de comunicados oficiais a depender da forma de cálculo.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge

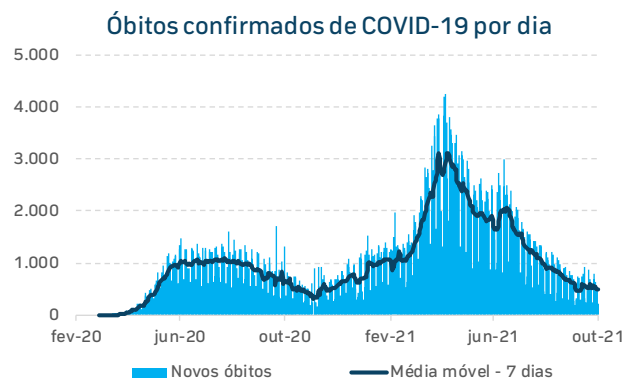
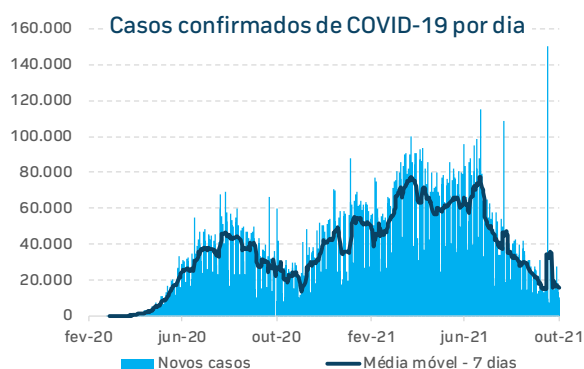
Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país. Houve uma melhora de 0,3 p.p em relação ao mês anterior para o indicador nacional. Esta variação foi puxada pelas reduções nas regiões do Sudeste e Sul. Já as regiões Norte/Nordeste e Centro-Oeste, apresentaram aumento de vacância no período, conforme detalhado abaixo.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Ago/21	6,9%	7,8%	6,7%	5,9%	9,5%
Jul/21	7,2%	6,8%	4,7%	6,2%	9,9%

Fonte: Abrasce

Indicadores da pandemia

Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ao longo dos últimos meses vemos uma tendência de melhora nos indicadores tanto de número de casos quanto de óbitos. Assim, acreditamos que a tendência deverá continuar, uma vez que o programa de vacinação segue avançando.



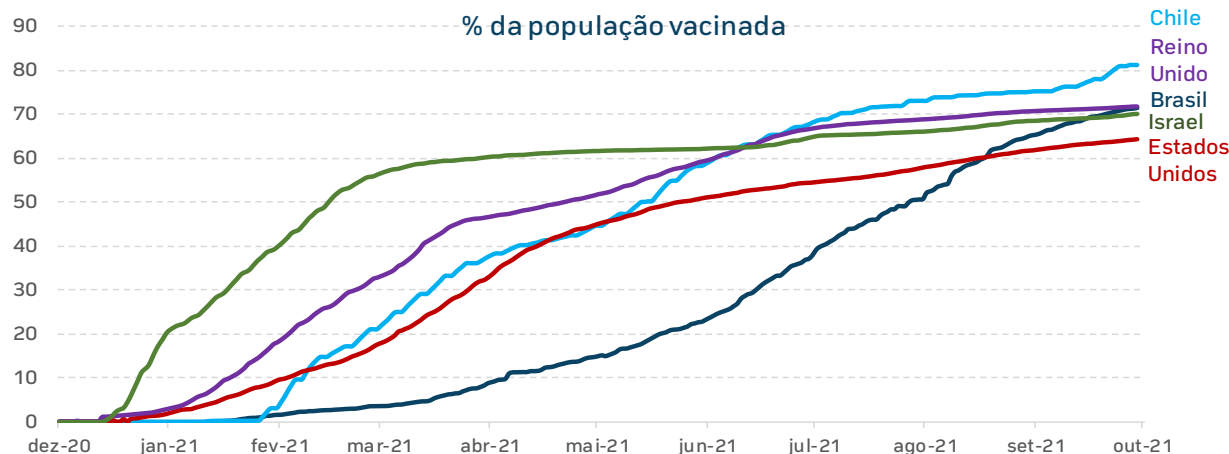
Fonte: Our World in Data

Perspectivas dos programas de vacinação

Abaixo trazemos os números de vacinação do país atualizados, e comparamos o ritmo de vacinação entre (i) Brasil, (ii) Israel, país que foi um dos destaques iniciais de vacinação, (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.

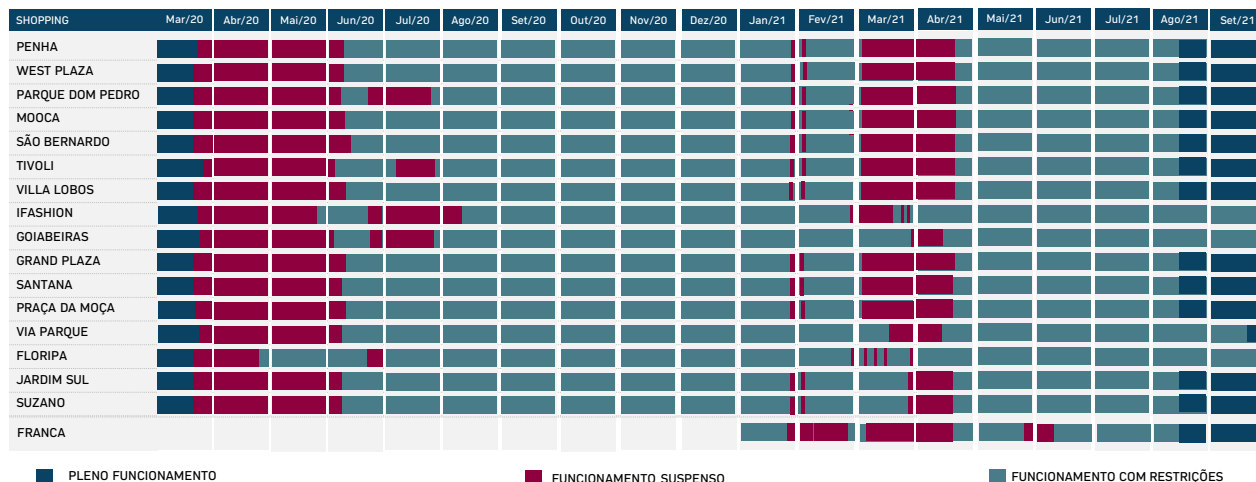
Nota-se que estes números nacionais diferem um pouco do informado pelo Consórcio de Imprensa, mas entendemos ser o adequado para comparar com outros países.

	Brasil	Chile	Estados Unidos	Reino Unido	Israel
Número de Habitantes	213 milhões	19 milhões	331 milhões	68 milhões	8,7 milhões
Nº de pessoas que receberam a 1ª dose, ou dose única até 6/10	152.886.127	15.626.255	216.012.495	49.035.877	6.163.046
% da população vacinada com 1ª dose, ou dose única	71,4%	81,3%	64,2%	71,9%	70,1%



Fonte: Our World in Data até 06/10/2021.

Na figura a seguir demonstramos a evolução dos horários de funcionamento permitidos desde o início das restrições em março de 2020.



Como é possível observar, boa parte do portfólio hoje já se encontra em operação sem restrições. E, dos ativos que ainda apresentam restrição, estas são, em geral, relacionadas ao limite da capacidade de atendimento e acreditamos que deverão ser flexibilizadas em breve.

Diante do avanço do programa de vacinação e quedas nos números de óbitos, temos observado novas flexibilizações das medidas de prevenção como, por exemplo, a volta de público aos estádios e permissão para realização de eventos e, inclusive, em São Paulo e Rio de Janeiro já se discute o fim da obrigatoriedade do uso de máscara em locais abertos.

Adicionalmente, as preocupações globais com ondas decorrentes de novas variantes do vírus parecem não ter se concretizado até o momento, de forma que continuamos a observar novas flexibilizações e abertura de fronteiras para o retorno de viagens internacionais.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Para compreensão dos eventos relativos ao Auto de Infração recebido pelo FII Grand Plaza Shopping, recomendamos a leitura dos relatórios de dezembro de 2020 ([link](#)), janeiro de 2021 ([link](#)), fevereiro de 2021 ([link](#)), março ([link](#)), abril ([link](#)) e junho ([link](#)).

Em setembro, houve um pedido de reconsideração da decisão proferida em 25.05.2021 pelo Colegiado da CVM no processo de consulta sobre o conflito de interesses da CCP. ([link da decisão](#)). O Colegiado, por unanimidade, decidiu pelo conhecimento do pedido de reconsideração, no entanto, não houve modificação da decisão inicial. Até o momento da publicação deste relatório, a ata de reunião ainda não havia sido disponibilizada.

A Hedge continuará acompanhando ativamente os acontecimentos em defesa dos interesses do HGBS e seus cotistas.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de outubro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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.

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

HGBS 11	set-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	8.550.571	53.195.293	69.837.904
Imóveis	6.565.572	39.600.001	52.114.394
FIs Estratégicos - Rendimento	1.984.999	13.595.292	17.723.510
Outras Receitas	1.636.397	14.545.599	18.857.024
FIs Líquidos - Rendimento	1.412.204	13.048.053	17.107.017
CRI	193.192	1.315.928	1.523.848
LCI	-	-	-
Renda Fixa	31.001	181.618	226.159
Total de Despesas	(1.096.091)	(11.222.025)	(14.758.944)
Resultado Operacional	9.090.877	56.518.866	73.935.984
Lucro Operações	(148.478)	2.389.343	2.462.386
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	3.452.111	3.456.318
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(148.182)	(1.060.390)	(970.662)
IR Ganho FIs	(296)	(2.377)	(23.270)
Resultado HGBS 11	8.942.400	58.908.210	76.398.370
Rendimento HGBS 11	8.500.000	55.000.000	71.600.000
Resultado Médio / Cota	0,89	0,65	0,64
Rendimento Médio / Cota	0,85	0,61	0,60

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 sobre o ganho de capital em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

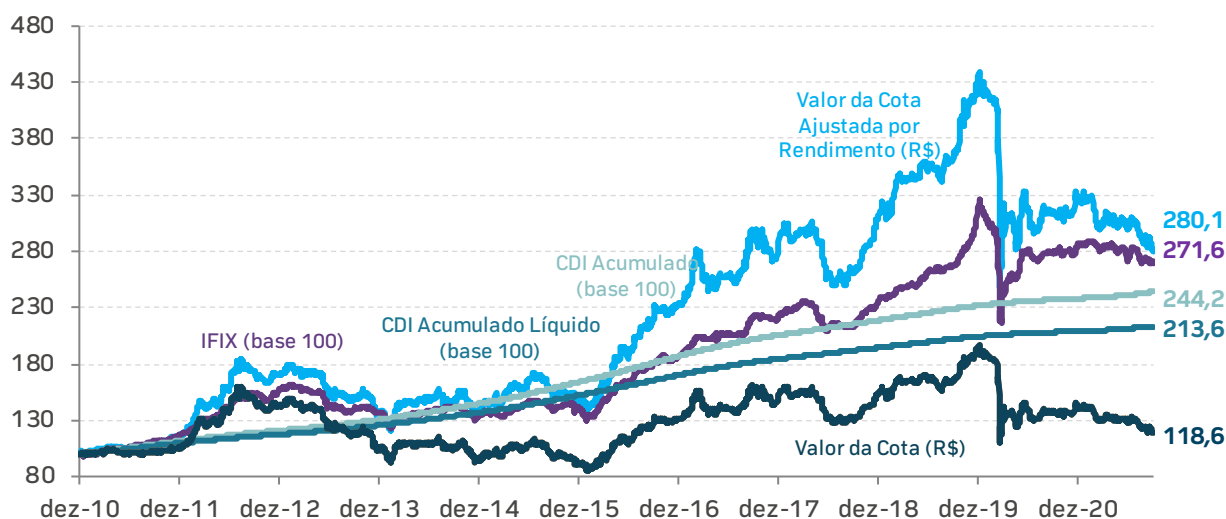
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	set/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	188,29	216,13	211,25	100,00
Renda Acumulada	0,40%	2,46%	3,13%	203,75%
Ganho de Capital Líquido	-3,29%	-15,75%	-13,80%	65,67%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,90%	-13,47%	-10,84%	750,07%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-29,76%	-17,63%	-10,88%	15,55%
% CDI Líquido	-	-	-	361%
Retorno Total Bruto	-2,9%	-13,3%	-10,7%	285,8%
IFIX	-1,2%	-5,4%	-2,8%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

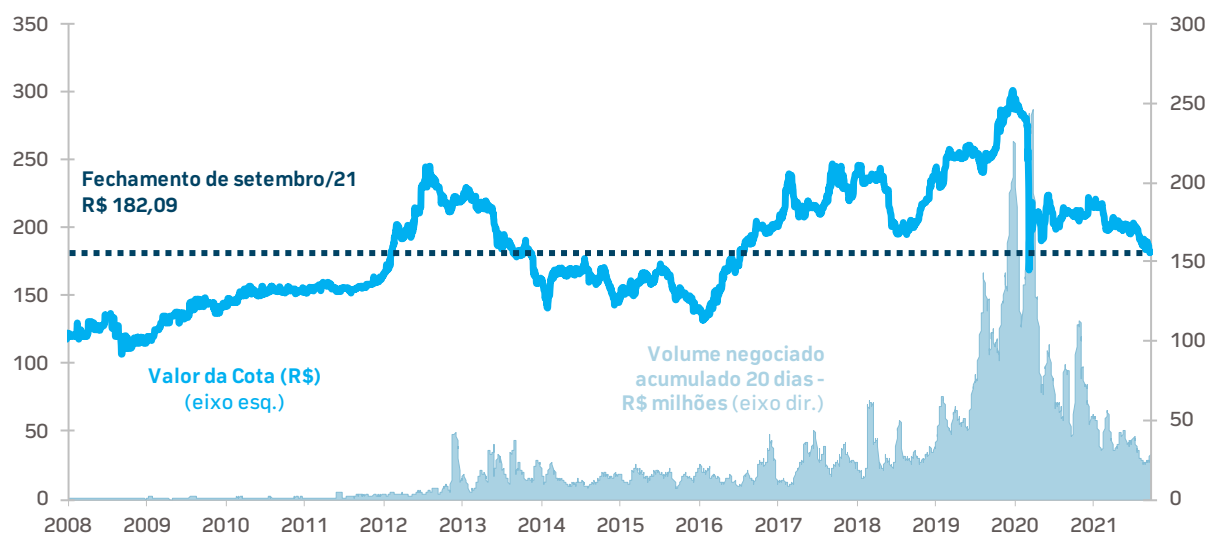


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 182,09**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 1,8 bilhão. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 214,40**. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 27,6% das cotas do Fundo, o equivalente a R\$ 566,8 milhões.

Negociação B3	set-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	25,1	333,6	566,8
Giro (em % do total de cotas)	1,6%	16,5%	27,6%



Fonte: Hedge / B3 / Economática

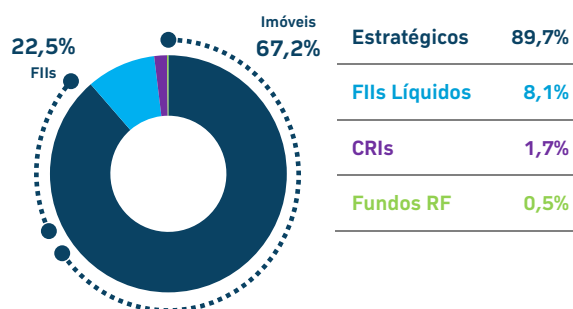
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo, encerrou o mês com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados, sendo 11 detidos de forma direta, 5 detidos através de cotas de outros FIIs (HPDP11, FVPQ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11), 1 detido parte de forma direta e parte em cotas de WPLZ11.

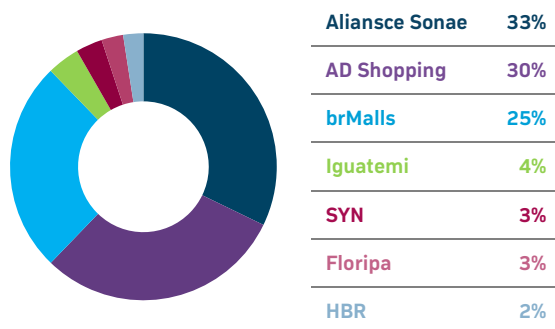
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

89,7% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 10,3% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

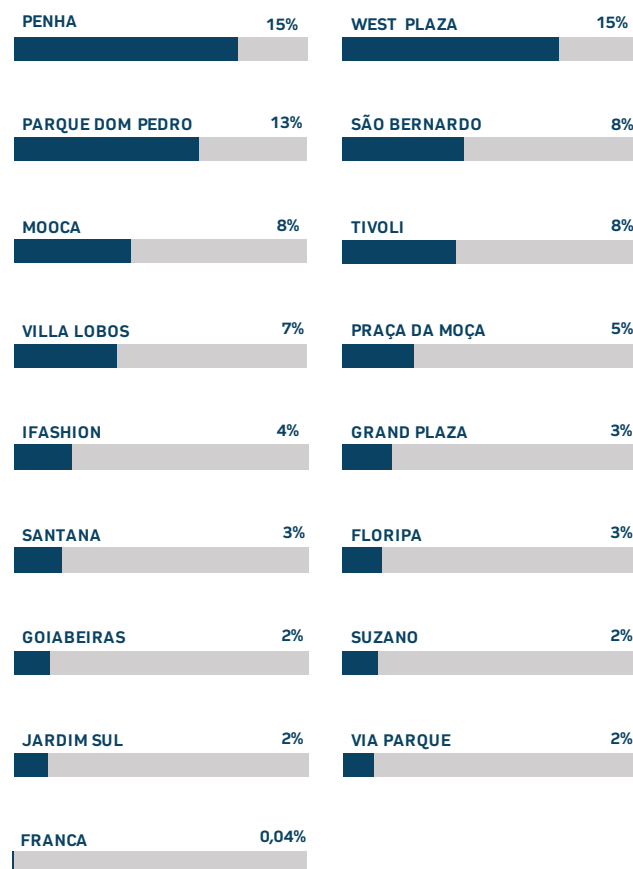
Diversificação da Carteira



Diversificação por Operadores



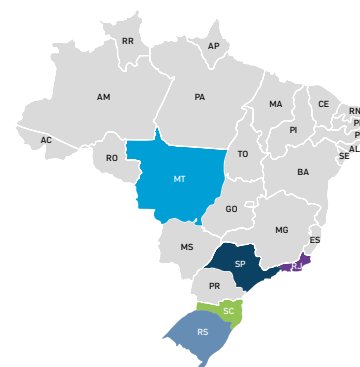
Diversificação por Ativos



A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 89% 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	89%
Rio Grande do Sul	4%
Santa Catarina	3%
Mato Grosso	2%
Rio de Janeiro	2%

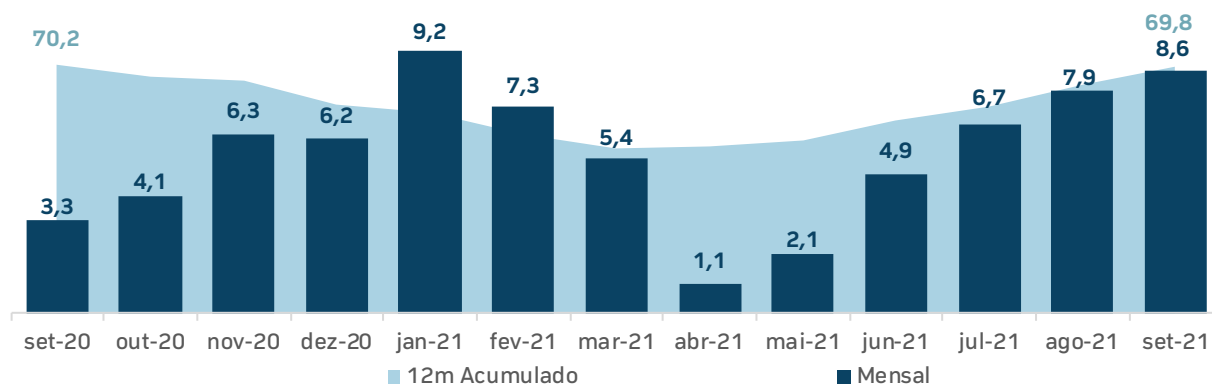
Fonte: Hedge / Itaú



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em setembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 8,6 milhões, mantendo a sequência de melhora em relação ao mês anterior desde o impacto mais severo da segunda onda de fechamentos em abril de 2021. Em diante, acreditamos que o processo de recuperação seguirá aumentado de intensidade uma vez que os hábitos de consumo tendem a retomar, além de o último trimestre do ano ser historicamente mais favorável ao varejo.

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

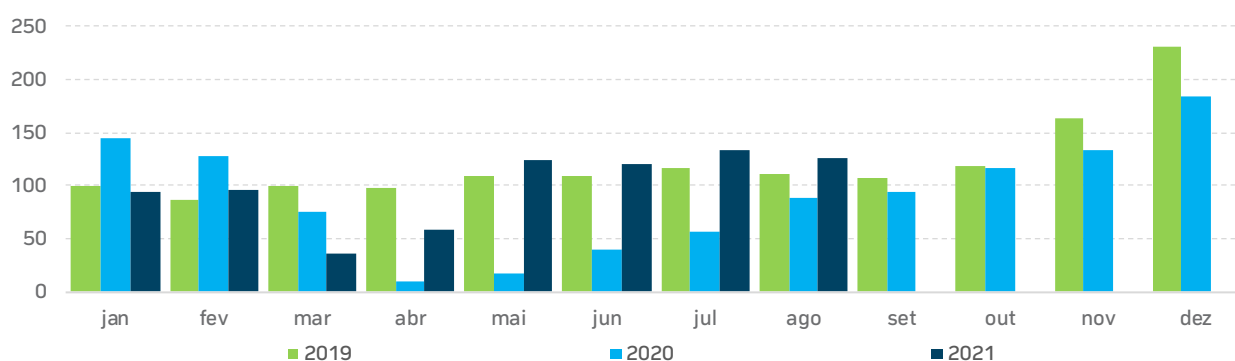
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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.

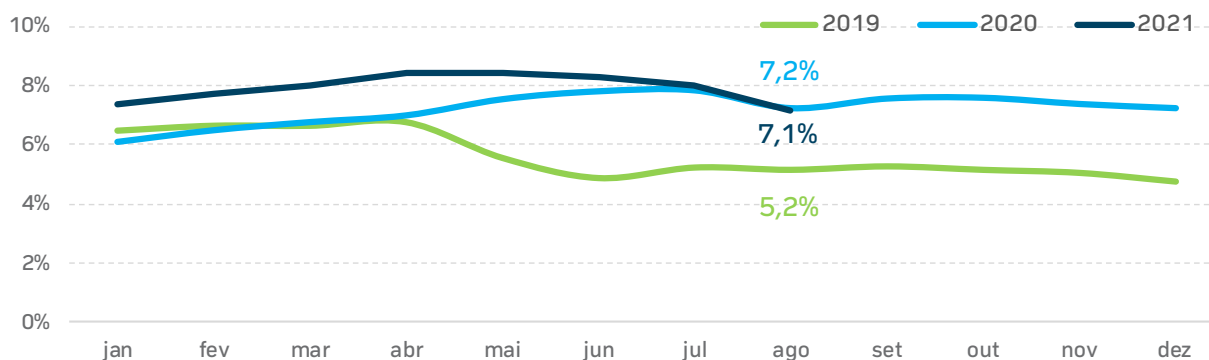
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 43% em relação a agosto de 2020. Em relação a agosto de 2019, este indicador apresentou crescimento de 14%. Ressaltamos que este resultado é impactado pela variação do portfólio do Fundo no período. Para a análise ativo por ativo, recomendamos que se consulte a Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância do Fundo encerrou o mês de agosto em 7,1% vs. 8,0% no mês anterior. Os principais responsáveis por esta redução foram: Goiabeiras, Novo Hamburgo, São Bernardo e Mooca.

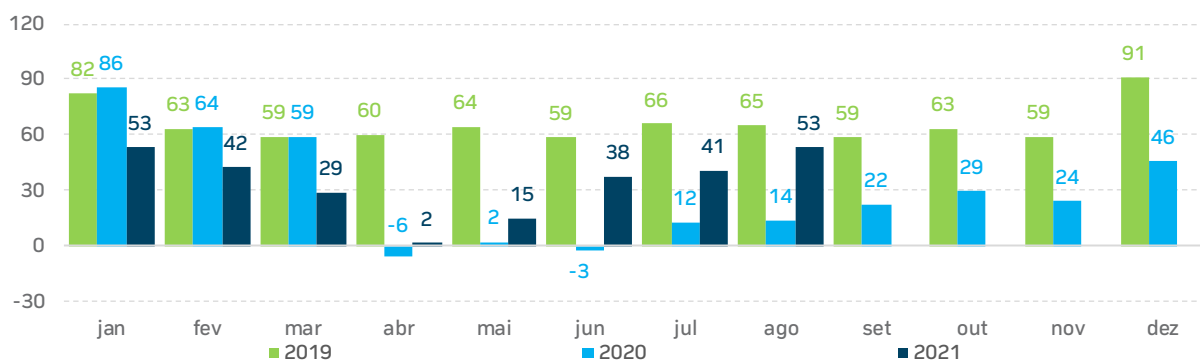
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (15% 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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. No mês de setembro, tivemos como destaque as inaugurações do Outback e da Piticas.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	171	1992	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Outback, Moviecom e Sonda

Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP

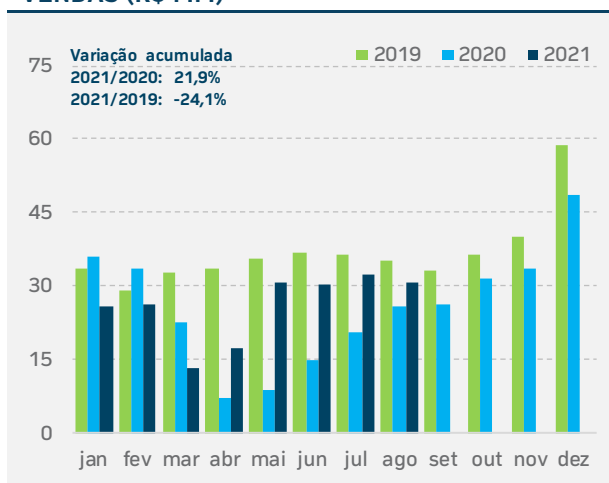
www.shoppingpenha.com.br



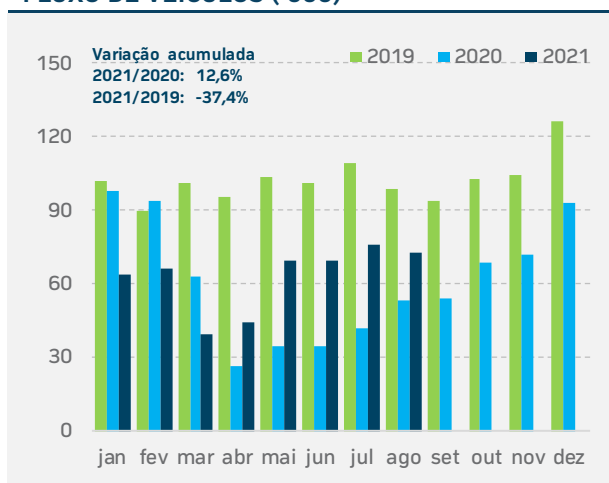
SHOPPING PENHA (15% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Varição vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.402.153	763.543	84%	10.006.160	7.373.244	36%
Aluguel complementar	117.354	73.089	61%	827.561	753.828	10%
Aluguel quiosques/stands	337.821	134.152	152%	1.944.809	1.252.930	55%
Outras receitas	11.844	24.352	-51%	393.179	221.518	77%
Receitas totais	1.869.173	995.136	88%	13.171.708	9.601.520	37%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(222.368)	(155.916)	43%	(1.952.079)	(1.217.560)	60%
Outras despesas	(160.712)	(66.753)	141%	(1.169.905)	(1.079.221)	8%
Despesas totais	(383.081)	(222.669)	72%	(3.121.984)	(2.296.780)	36%
Resultado operacional (NOI)	1.486.092	772.467	92%	10.049.724	7.304.740	38%
Resultado estacionamento	199.288	52.122	282%	927.774	1.061.447	-13%
NOI + estacionamento	1.685.380	824.589	104%	10.977.498	8.366.187	31%
Benfeitorias	(579.943)	(142.760)	306%	(1.685.737)	(1.793.049)	-6%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.105.437	681.829	62%	9.291.761	6.573.138	41%

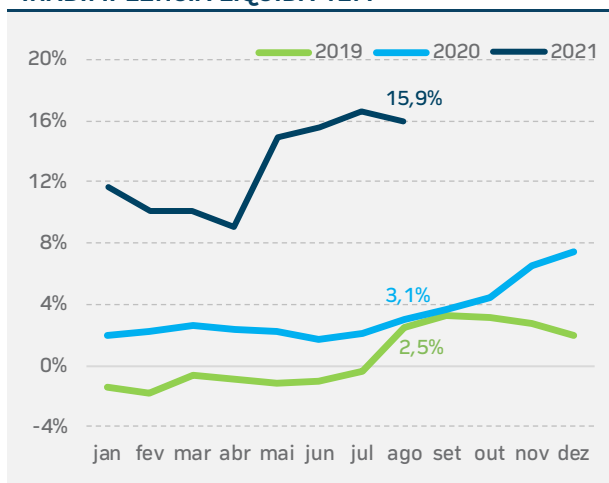
VENDAS (R\$ MM)



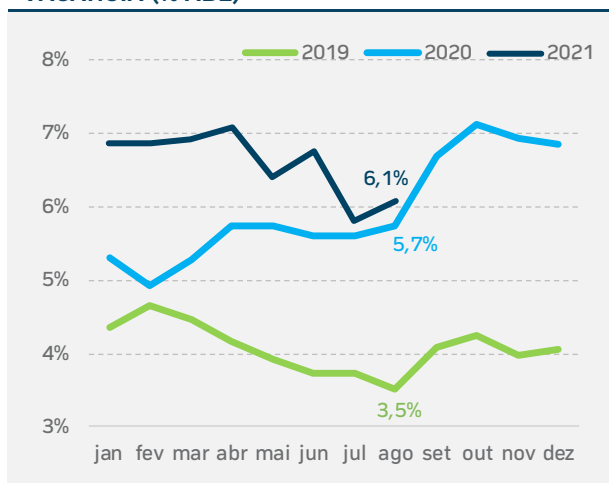
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M*



VACÂNCIA (% ABL)



* No mês de maio, tivemos a saída da TNG do empreendimento antes do prazo contratual, o que levou o shopping a faturar os valores concedidos como desconto em competências anteriores, que eram condicionados à permanência da operação no shopping. Uma vez faturados, estes valores passaram a compor a base de inadimplência. Esta alteração fez com que o indicador de inadimplência apresentasse aumento significativo no mês.

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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. No entanto, pela importância que os escritórios da região têm no fluxo do shopping e, considerando que muitas empresas estão adotando o home-office, acreditamos que a retomada dos resultados deverá ser mais lenta que a média do setor.

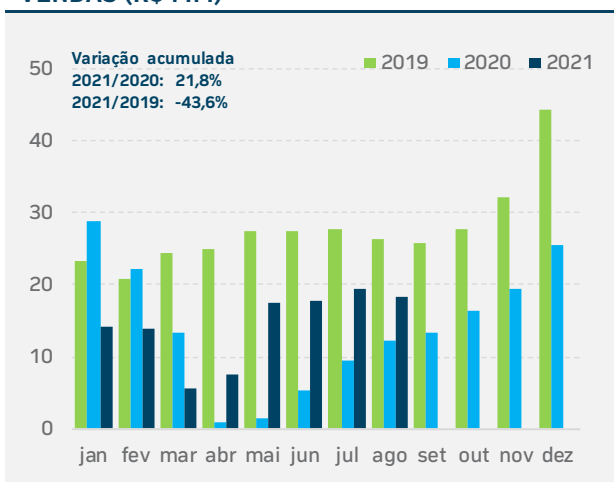
Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,8 mil m ²	172	1991	Aliansce Sonae
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.				
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP				westplaza.com.br



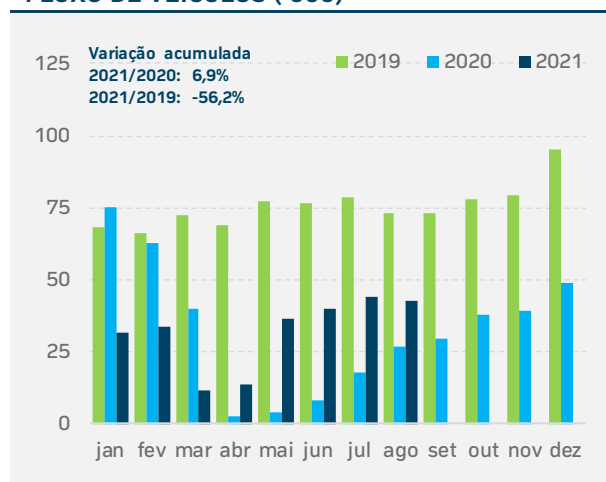
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Varição vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.085.153	368.110	195%	7.018.403	5.443.788	29%
Aluguel complementar	69.143	31.655	118%	407.233	733.365	-44%
Aluguel quiosques/stands	357.701	228.239	57%	2.004.762	1.423.025	41%
Outras receitas	8.629	1.010	-	54.883	693.619	-92%
Receitas totais	1.520.625	629.015	142%	9.485.281	8.293.798	14%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(927.527)	(935.412)	-1%	(6.627.288)	(2.800.565)	137%
Outras despesas	(131.073)	(126.815)	3%	(1.343.780)	(2.786.555)	-52%
Despesas totais	(1.058.600)	(1.062.226)	0%	(7.971.068)	(5.587.119)	43%
Resultado operacional (NOI)	462.026	(433.212)	-	1.514.213	2.706.678	-44%
Resultado estacionamento	268.319	131.446	104%	1.387.239	1.488.588	-7%
NOI + estacionamento	730.345	(301.766)	-	2.901.452	4.195.267	-31%
Benfeitorias	(23.515)	(23.243)	1%	(217.929)	(634.352)	-66%
Resultado não operacional	(10.974)	(27.061)	-59%	(129.099)	(204.540)	-37%
Fluxo de caixa total	695.856	(352.070)	-	2.554.424	3.356.374	-24%

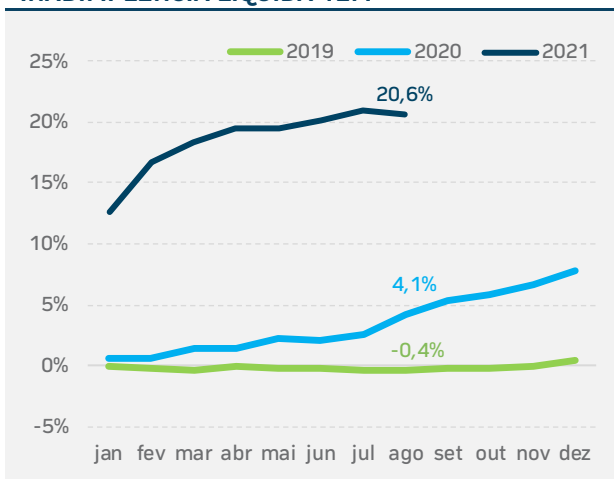
VENDAS (R\$ MM)



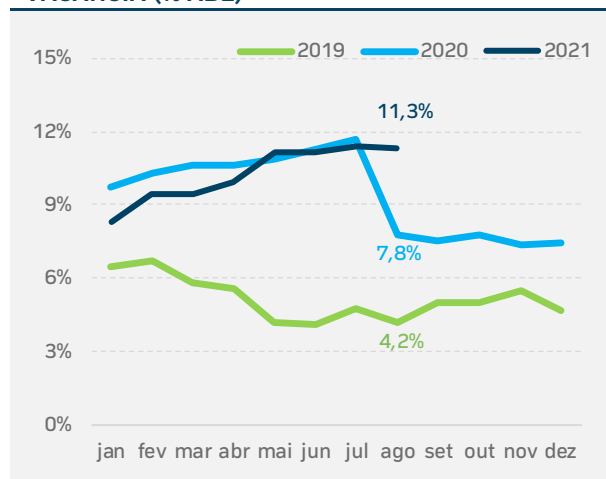
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à comercialização, tivemos recentemente a assinatura de contratos com a Ana Capri, a Livraria Leitura e os restaurantes Cabana Burger e Saj e com as operações Inovathi, MK Academy, além de outras, o que praticamente reduziu a vacância do ativo à metade nos últimos meses.

Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 187	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

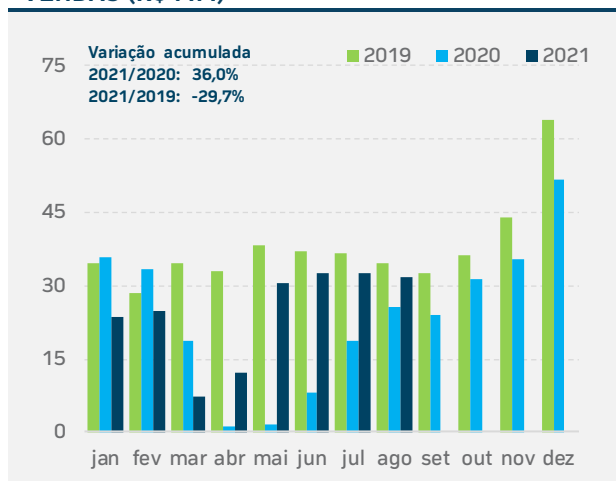
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



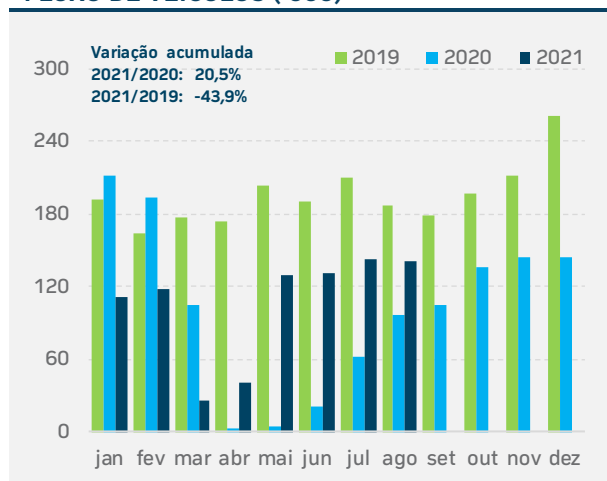
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Varição vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.983.070	648.520	206%	10.288.963	7.386.625	39%
Aluguel complementar	65.076	54.594	19%	878.530	762.644	15%
Aluguel quiosques/stands	180.079	115.556	56%	1.266.841	1.930.655	-34%
Outras receitas	23.655	11.110	113%	527.870	289.948	82%
Receitas totais	2.251.880	829.780	171%	12.962.205	10.369.873	25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(659.807)	(270.553)	144%	(3.268.796)	(1.280.516)	155%
Outras despesas	(204.830)	(204.563)	0%	(2.197.015)	(2.094.422)	5%
Despesas totais	(864.637)	(475.116)	82%	(5.465.811)	(3.374.938)	62%
Resultado operacional (NOI)	1.387.244	354.665	291%	7.496.393	6.994.934	7%
Resultado estacionamento	544.601	189.762	187%	3.102.084	3.132.639	-1%
NOI + estacionamento	1.931.845	544.426	255%	10.598.477	10.127.573	5%
Benfeitorias	(245.290)	(11.971)	1949%	(476.137)	(322.196)	48%
Resultado não operacional	37.387	13.375	180%	125.697	109.960	14%
Fluxo de caixa total	1.723.942	545.831	216%	10.248.037	9.915.337	3%

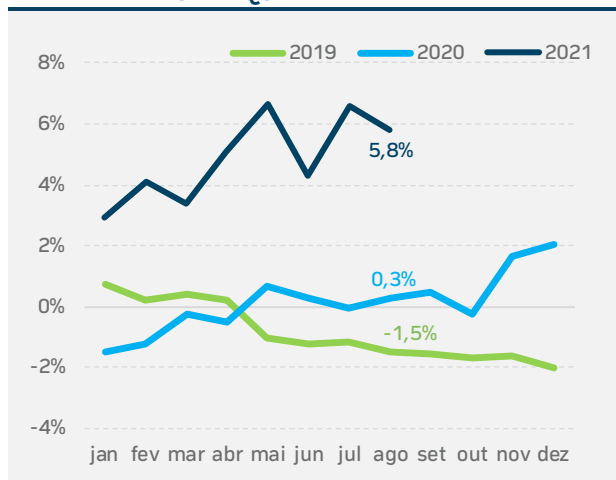
VENDAS (R\$ MM)



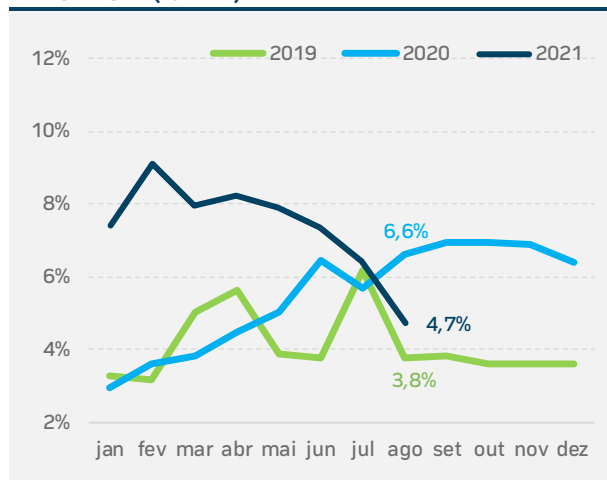
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. No mês, tivemos uma boa performance de comercialização, o que reduziu a vacância do empreendimento para 3,2% ao final de agosto. As principais lojas comercializadas foram: Aramis, Tok Stok Compact e Cabana Burger.

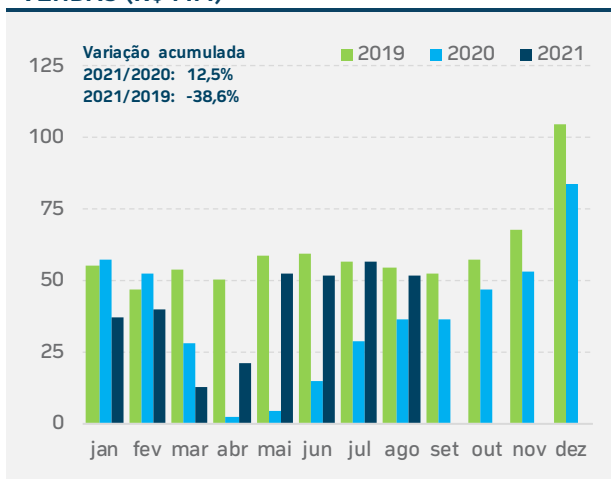
Participação 20%	ABL Total 42,1 mil m ²	Operações 219	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



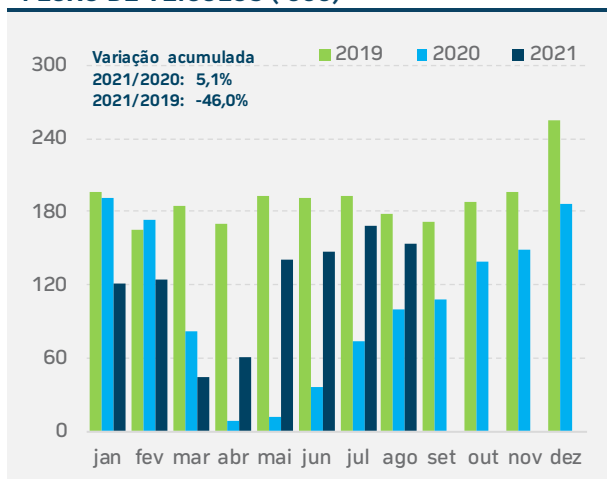
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	3.916.189	1.274.379	207%	20.651.105	13.455.729	53%
Aluguel complementar	25.554	112.142	-77%	525.592	1.942.344	-73%
Aluguel quiosques/stands	544.229	206.883	163%	2.858.510	2.847.406	0%
Outras receitas	148.232	111.846	33%	967.561	800.935	21%
Receitas totais	4.634.203	1.705.251	172%	25.002.769	19.046.414	31%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(255.935)	58.873	-	(1.323.684)	(1.135.951)	17%
Outras despesas	(1.645.444)	(305.096)	439%	(9.525.385)	(4.163.209)	129%
Despesas totais	(1.901.379)	(246.223)	672%	(10.849.069)	(5.299.159)	105%
Resultado operacional (NOI)	2.732.824	1.459.027	87%	14.153.700	13.747.255	3%
Resultado estacionamento	1.084.490	430.270	152%	5.752.477	5.077.200	13%
NOI + estacionamento	3.817.314	1.889.298	102%	19.906.177	18.824.455	6%
Benfeitorias	(9.130)	(75.830)	-88%	(10.599)	(375.441)	-97%
Resultado não operacional	68	12.996	-99%	(3.726)	88.021	-
Fluxo de caixa total	3.808.252	1.826.464	109%	19.891.853	18.537.035	7%

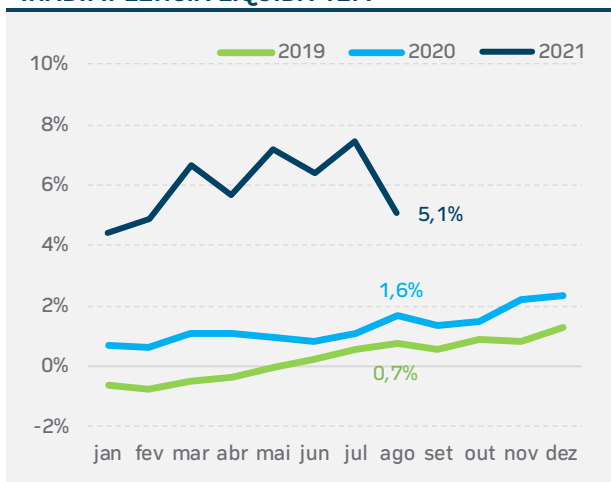
VENDAS (R\$ MM)



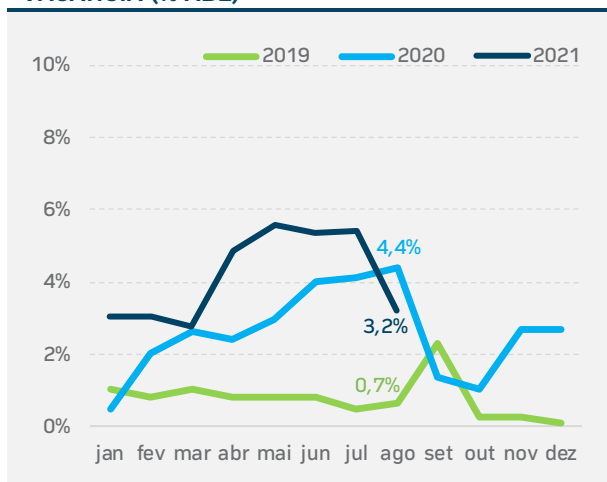
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 foi destaque positivo no portfólio do Fundo em 2020. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia e em 2021 tivemos duas importantes comercializações: Centauro, já inaugurada, e Coco Bambu, inclusive com aumento de ABL para o empreendimento. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	25,7 mil m ²	142	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

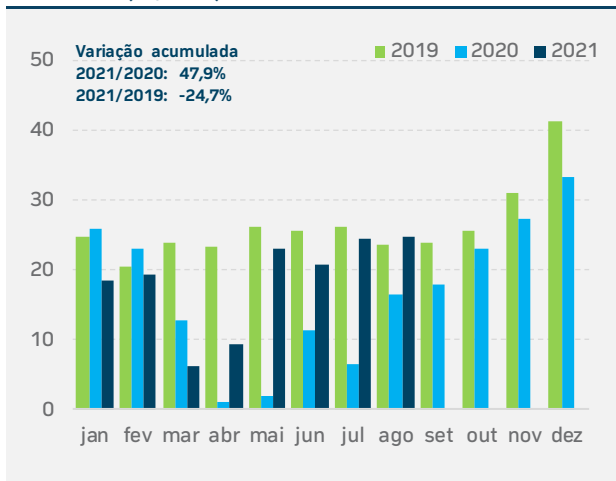
www.tivolishopping.com.br



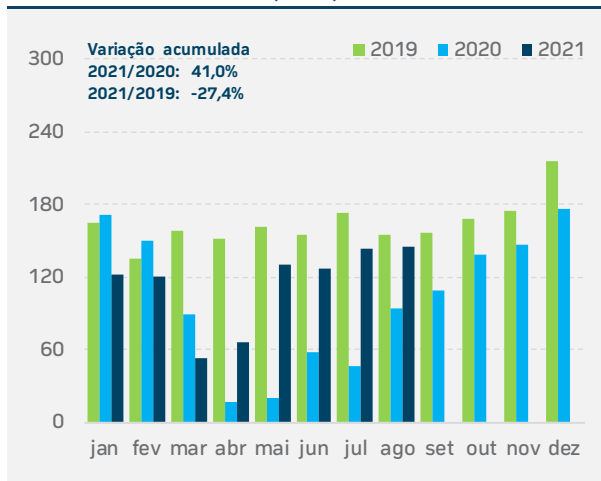
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.119.337	96.493	1060%	5.780.682	3.427.699	69%
Aluguel complementar	93.746	110.860	-15%	732.795	1.035.455	-29%
Aluguel quiosques/stands	188.800	35.919	426%	879.644	600.974	46%
Outras receitas	6.907	9.349	-26%	46.338	130.210	-64%
Receitas totais	1.408.789	252.621	458%	7.439.458	5.194.338	43%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(53.791)	(91.562)	-41%	(653.647)	(549.057)	19%
Outras despesas	(121.148)	(63.576)	91%	(1.009.427)	(666.515)	51%
Despesas totais	(174.939)	(155.138)	13%	(1.663.074)	(1.215.571)	37%
Resultado operacional (NOI)	1.233.850	97.483	1166%	5.776.384	3.978.767	45%
Resultado estacionamento	357.775	51.525	594%	2.289.761	1.420.119	61%
NOI + estacionamento	1.591.625	149.008	968%	8.066.145	5.398.886	49%
Benfeitorias	(142.697)	(23.554)	506%	(2.688.385)	(1.444.677)	86%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.448.928	125.454	1055%	5.377.760	3.954.210	36%

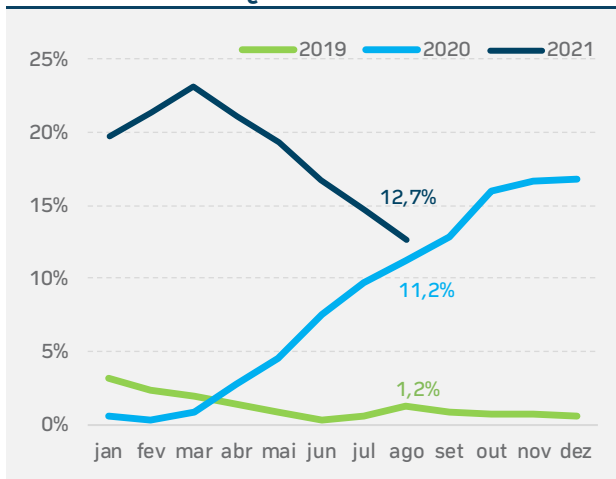
VENDAS (R\$ MM)



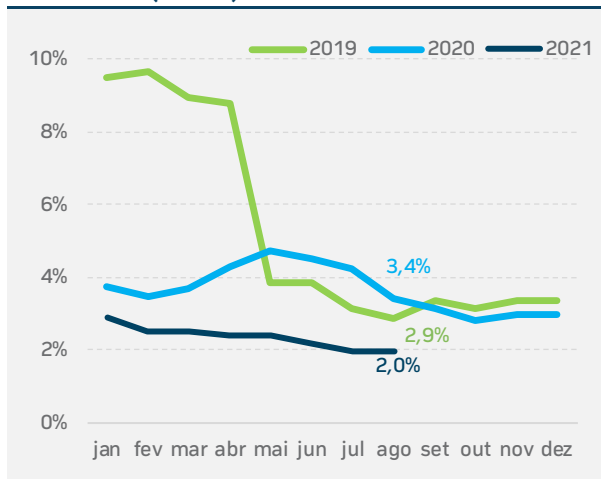
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo, o Alto de Pinheiros, o Shopping Villa Lobos é cercado pelo verde do Parque Villa Lobos e está inserido na identidade cultural e diversa da região. O empreendimento possui fácil acesso pela Marginal Pinheiros e oferece também um amplo e renovado estacionamento, dividido entre os três pavimentos subterrâneos e a área externa. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,3 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

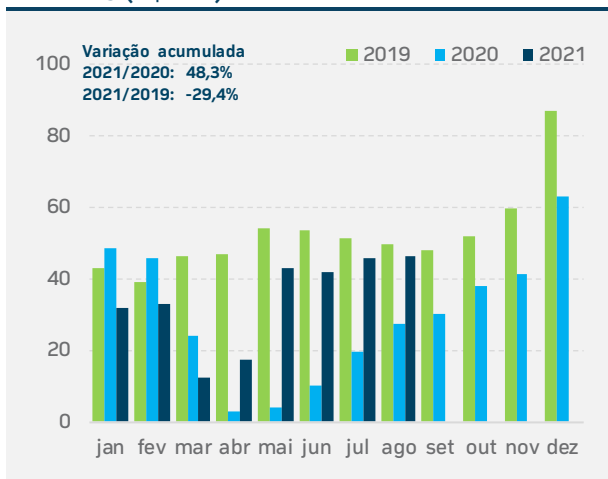
www.shoppingvillalobos.com.br/



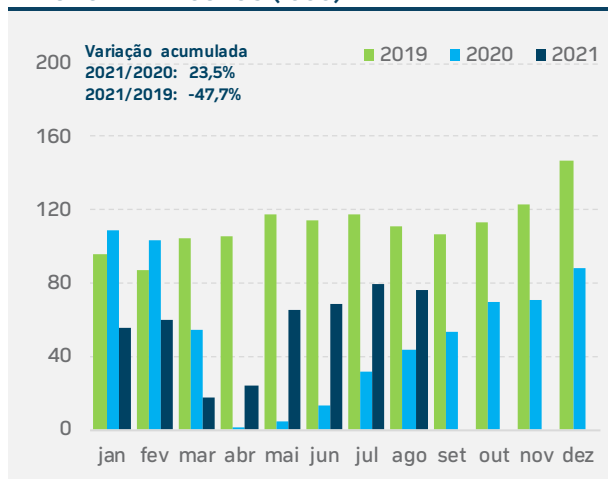
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	2.951.312	919.162	221%	17.514.689	14.122.625	24%
Aluguel complementar	117.590	77.745	51%	926.941	1.859.745	-50%
Aluguel quiosques/stands	240.411	171.547	40%	2.835.847	2.907.785	-2%
Outras receitas	28.325	26.405	7%	685.414	(4.367.678)	-
Receitas totais	3.337.638	1.194.858	179%	21.962.892	14.522.477	51%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(186.064)	(397.460)	-53%	(5.163.190)	(2.317.917)	123%
Outras despesas	(195.635)	(205.641)	-5%	(1.674.853)	(2.148.506)	-22%
Despesas totais	(381.699)	(603.101)	-37%	(6.838.043)	(4.466.423)	53%
Resultado operacional (NOI)	2.955.939	591.756	400%	15.124.849	10.056.054	50%
Resultado estacionamento	938.818	210.469	346%	4.453.871	4.363.908	2%
NOI + estacionamento	3.894.758	802.225	385%	19.578.720	14.419.962	36%
Benfeitorias	(1.633.637)	(629.970)	159%	(4.157.510)	(9.403.226)	-56%
Resultado não operacional	(228.632)	3.976	-	(430.941)	(59.262)	627%
Fluxo de caixa total	2.032.488	176.232	1053%	14.990.269	4.957.474	202%

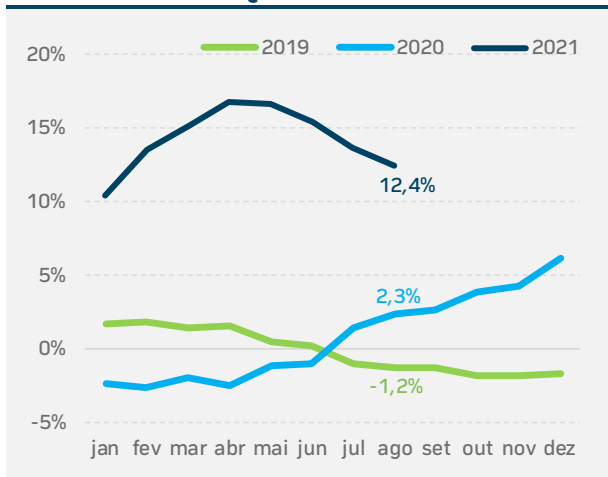
VENDAS (R\$ MM)



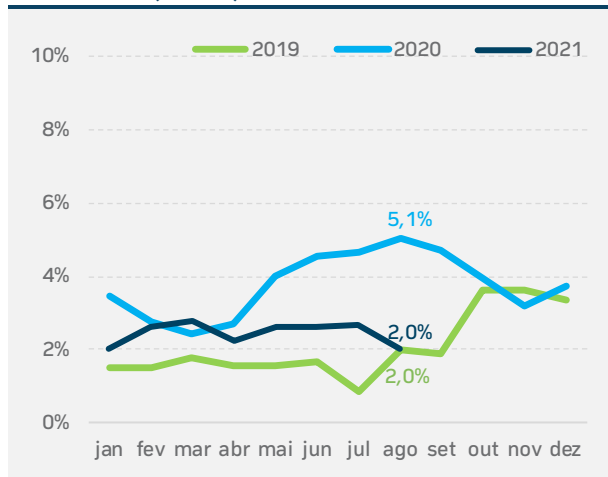
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

O Shopping Praça da Moça é o primeiro shopping center de Diadema, região metropolitana de São Paulo. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até agosto 47% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Desta forma, vem sendo um dos principais destaques do portfólio do Fundo no ano.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
23,1%	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

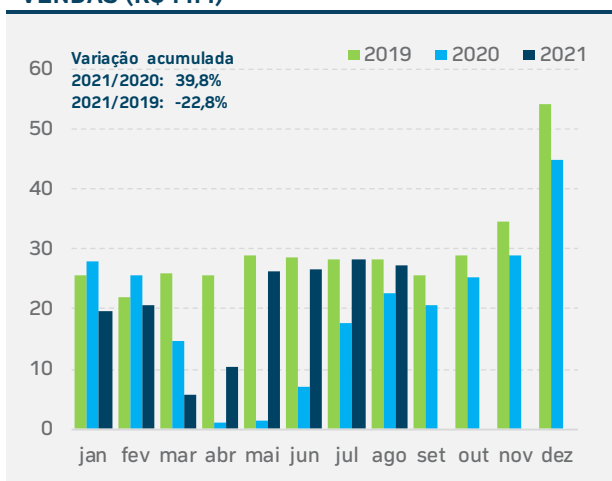
www.shoppingpracadamoca.com.br



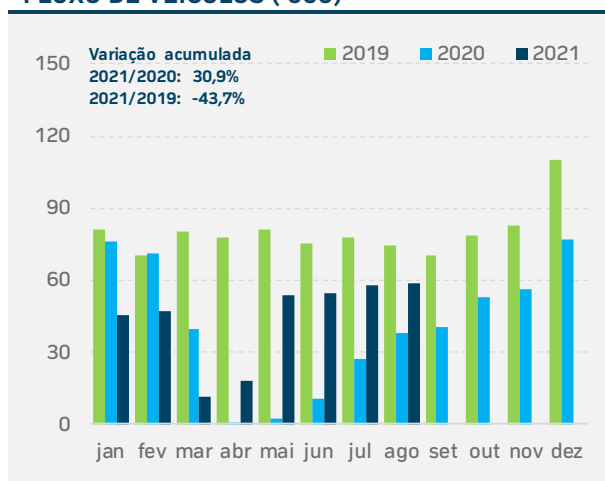
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.878.272	741.565	153%	10.860.725	7.558.360	44%
Aluguel complementar	72.595	79.387	-9%	510.195	552.736	-8%
Aluguel quiosques/stands	291.956	135.242	116%	2.269.216	1.311.259	73%
Outras receitas	46.670	8.738	434%	382.270	556.214	-31%
Receitas totais	2.289.493	964.932	137%	14.022.407	9.978.570	41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(65.052)	(86.188)	-25%	(593.215)	(526.439)	13%
Outras despesas	(189.634)	(173.315)	9%	(1.340.754)	(1.324.488)	1%
Despesas totais	(254.686)	(259.504)	-2%	(1.933.969)	(1.850.927)	4%
Resultado operacional (NOI)	2.034.807	705.428	188%	12.088.438	8.127.643	49%
Resultado estacionamento	235.385	104.216	126%	1.203.662	934.318	29%
NOI + estacionamento	2.270.192	809.644	180%	13.292.100	9.061.961	47%
Benfeitorias	-	-	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	2.270.192	809.644	180%	13.292.100	8.817.061	51%

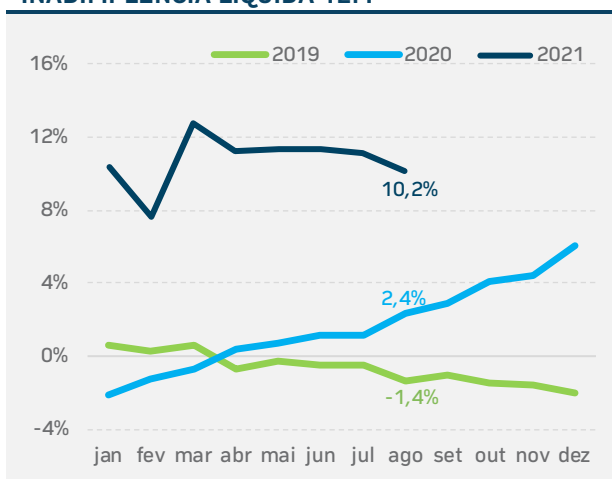
VENDAS (R\$ MM)



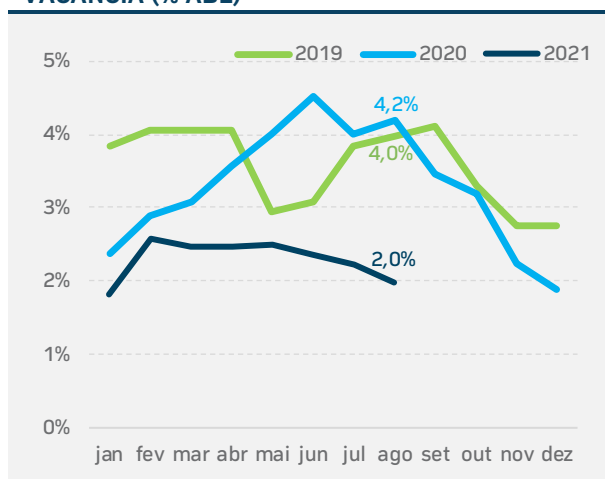
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O Outlet vem sendo principal destaque do Fundo em termos de performance, apresentando no acumulado do ano até agosto um resultado 79% superior ao observado no mesmo período do ano anterior. Adicionalmente, o Outlet foi um dos destaques de comercialização no mês. A vacância do Fundo encerrou o mês de agosto em 3,1% vs. 5,9% no mês anterior, sendo as operações Fila e a New Era as principais responsáveis por esta redução.

Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 92	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
---------------------	--------------------------------------	-----------------	---------------------	----------------------

Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger

Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS

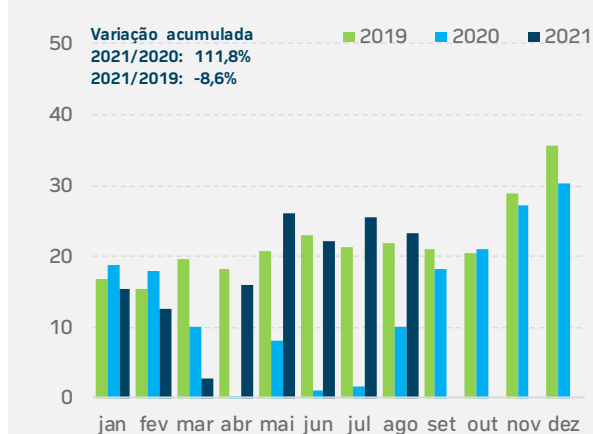
iguatemi.com.br/ifashionoutlethn



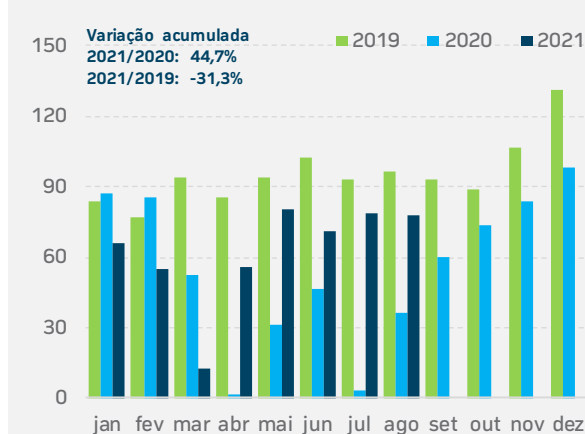
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	875.461	19.239	4450%	5.216.614	2.458.926	112%
Aluguel complementar	269.737	59.036	357%	2.006.488	1.495.538	34%
Aluguel quiosques/stands	50.311	-	-	254.195	173.838	46%
Outras receitas	3.768	559	574%	165.250	101.968	62%
Receitas totais	1.199.277	78.834	1421%	7.642.546	4.230.270	81%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(90.998)	(33.368)	173%	(739.461)	(364.093)	103%
Outras despesas	(276.646)	(42.152)	556%	(800.107)	(466.051)	72%
Despesas totais	(367.645)	(75.520)	387%	(1.539.568)	(830.144)	85%
Resultado operacional (NOI)	831.633	3.314	24995%	6.102.979	3.400.126	79%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	831.633	3.314	24995%	6.102.979	3.400.126	79%
Benfeitorias	-	-	-	-	(18.879)	-100%
Resultado não operacional	1.455	1.211	20%	1.276	(241.809)	-
Fluxo de caixa total	833.087	4.525	18311%	6.104.255	3.139.438	94%

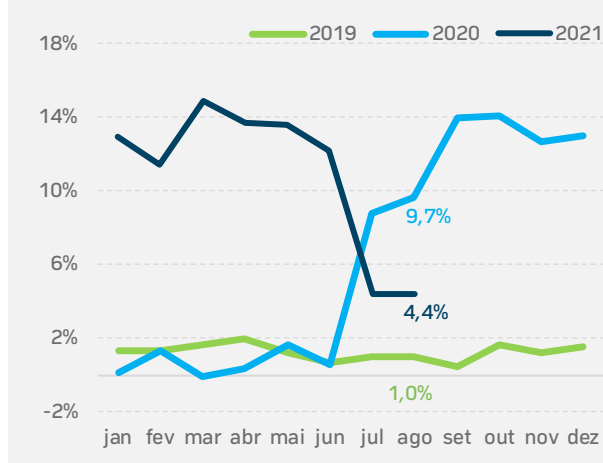
VENDAS (R\$ MM)



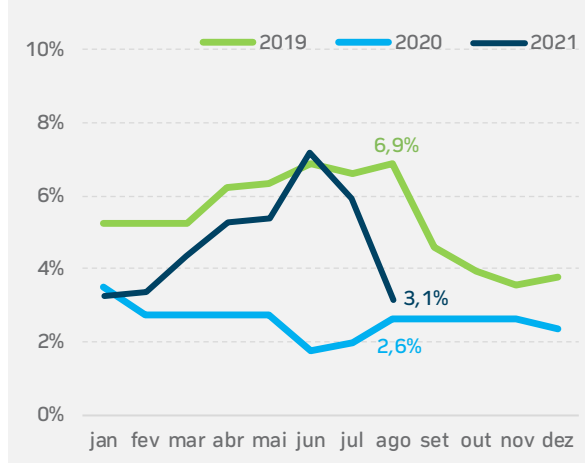
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



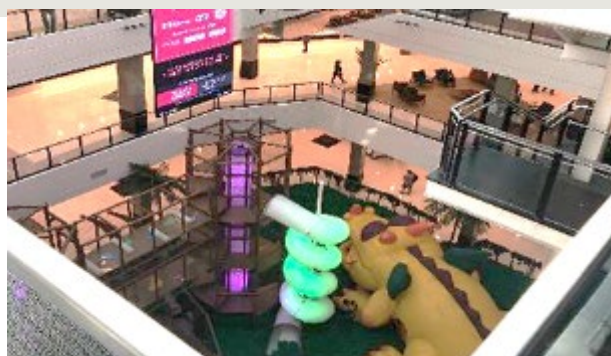
VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em relação à performance, o shopping apresenta um resultado operacional acumulado no ano até agosto 5% inferior ao observado no mesmo período do ano anterior.

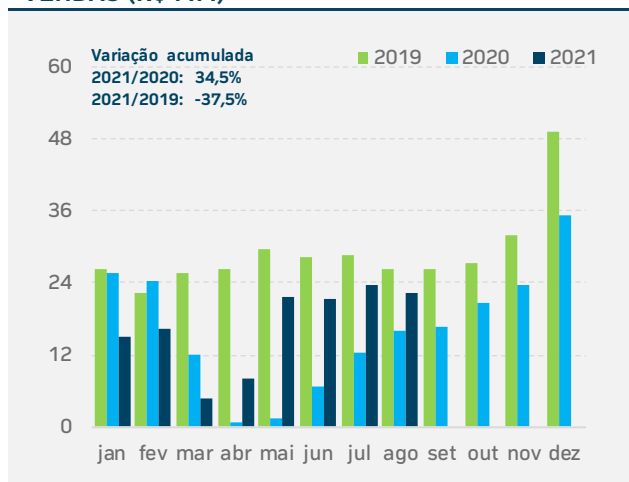
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 164	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



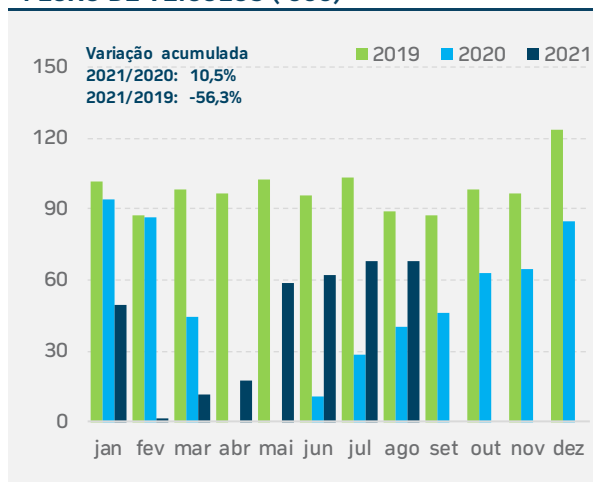
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Varição vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.201.687	428.453	180%	6.774.347	5.398.456	25%
Aluguel complementar	154.243	98.042	57%	1.151.749	1.073.612	7%
Aluguel quiosques/stands	282.825	168.046	68%	1.875.016	1.063.668	76%
Outras receitas	7.680	3.718	107%	135.895	186.645	-27%
Receitas totais	1.646.435	698.260	136%	9.937.007	7.722.381	29%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(386.294)	(289.716)	33%	(3.507.902)	(1.180.177)	197%
Outras despesas	(134.813)	(74.208)	82%	(1.251.447)	(1.095.702)	14%
Despesas totais	(521.106)	(363.923)	43%	(4.759.350)	(2.275.879)	109%
Resultado operacional (NOI)	1.125.328	334.336	237%	5.177.657	5.446.501	-5%
Resultado estacionamento	750.944	160.251	369%	2.251.386	2.364.728	-5%
NOI + estacionamento	1.876.272	494.588	279%	7.429.044	7.811.229	-5%
Benfeitorias	(39.210)	(183.994)	-79%	(672.412)	(396.353)	70%
Resultado não operacional	(255.807)	(72.577)	252%	(257.231)	(168.503)	53%
Fluxo de caixa total	1.581.256	238.016	564%	6.499.401	7.246.372	-10%

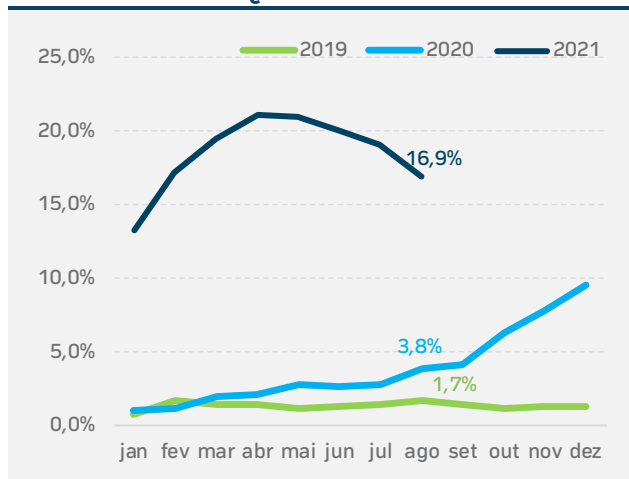
VENIDAS (R\$ MM)



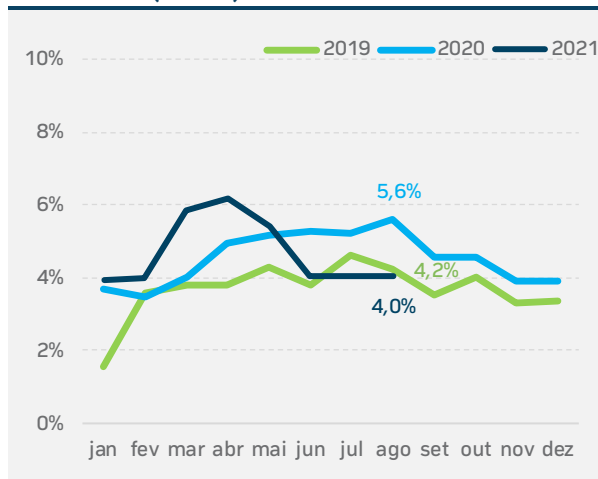
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% 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. Neste ano, apesar dos desafios relacionados à pandemia, o shopping vem apresentando bons resultados de comercialização dadas as circunstâncias do empreendimento. Em relação às comercializações, a principal movimentação no mês foi a expansão contratada da academia Bodytech de 660m².

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	193	1989	AD Shopping

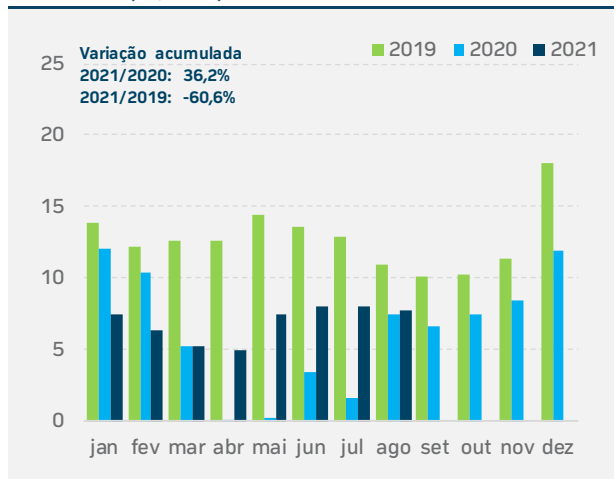
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br



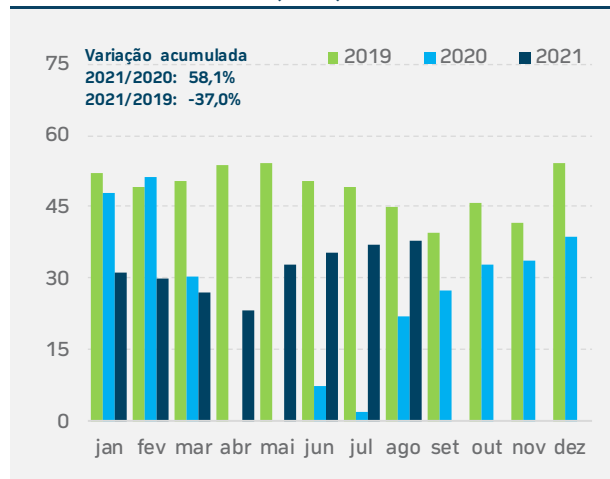
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	115.266	633.805	-82%	865.947	2.660.319	-67%
Aluguel complementar	73.686	144.544	-49%	574.359	830.558	-31%
Aluguel quiosques/stands	96.889	88.213	10%	680.422	801.560	-15%
Outras receitas	184	(267.868)	-	31.597	1.671.241	-98%
Receitas totais	286.024	598.693	-52%	2.152.324	5.963.678	-64%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-	-	(3.418.259)	(3.624.310)	-6%
Outras despesas	(20.541)	(25.820)	-20%	(426.284)	(484.392)	-12%
Despesas totais	(20.541)	(25.820)	-20%	(3.844.543)	(4.108.702)	-6%
Resultado operacional (NOI)	265.483	572.873	-54%	(1.692.219)	1.854.976	-
Resultado estacionamento	1.171	-	-	7.204	(18.903)	-
NOI + estacionamento	266.654	572.873	-53%	(1.685.015)	1.836.073	-
Benfeitorias	(105.853)	-	-	(330.073)	(390.536)	-15%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	160.800	572.873	-72%	(2.015.087)	1.445.537	-

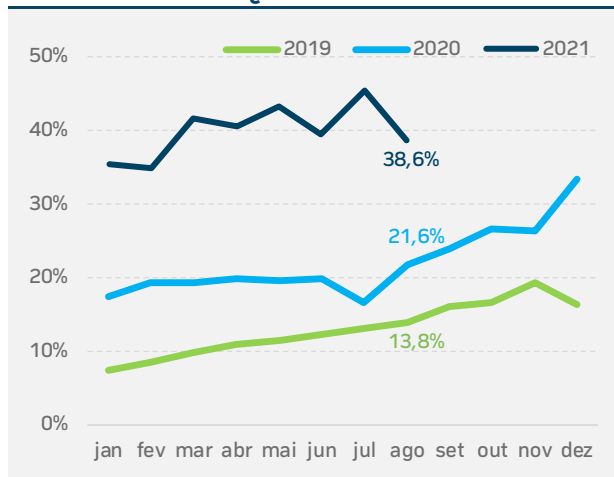
VENDAS (R\$ MM)



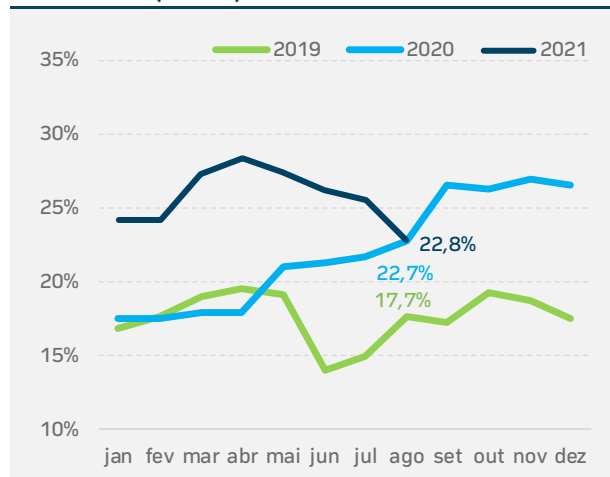
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Localizado a apenas 40 km da cidade de São Paulo, o Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, o que significa uma população de mais de um milhão de habitantes. O acesso fácil pelas principais rodovias da região é um dos atrativos do shopping. Possui uma unidade de atendimento do Poupatempo, facilitando a solicitação de diversos serviços pelos cidadãos da cidade. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 135	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

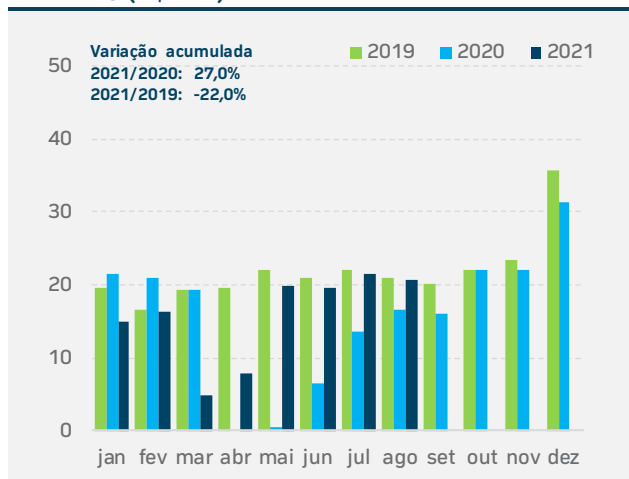
www.suzanoshopping.com.br



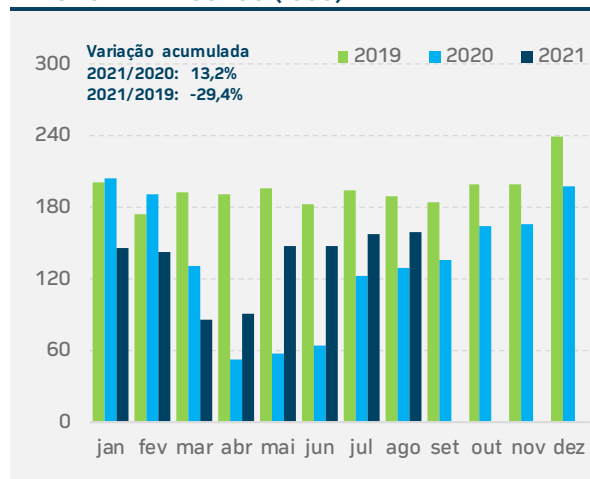
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.023.160	549.414	86%	7.219.253	5.572.082	30%
Aluguel complementar	51.866	20.390	154%	317.294	486.773	-35%
Aluguel quiosques/stands	321.971	115.116	180%	1.816.440	1.222.758	49%
Outras receitas	207.105	232.688	-11%	1.172.192	796.887	47%
Receitas totais	1.604.101	917.608	75%	10.525.179	8.078.500	30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(62.038)	(189.992)	-67%	(379.419)	(569.571)	-33%
Outras despesas	(101.495)	(59.880)	69%	(821.133)	(283.334)	190%
Despesas totais	(163.534)	(249.872)	-35%	(1.200.552)	(852.905)	41%
Resultado operacional (NOI)	1.440.568	667.736	116%	9.324.628	7.225.595	29%
Resultado estacionamento	328.147	184.915	77%	1.819.851	1.274.687	43%
NOI + estacionamento	1.768.715	852.651	107%	11.144.478	8.500.282	31%
Benfeitorias	(135.331)	(51.166)	164%	(489.971)	(267.046)	83%
Resultado não operacional	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.633.383	801.485	104%	10.654.508	8.233.236	29%

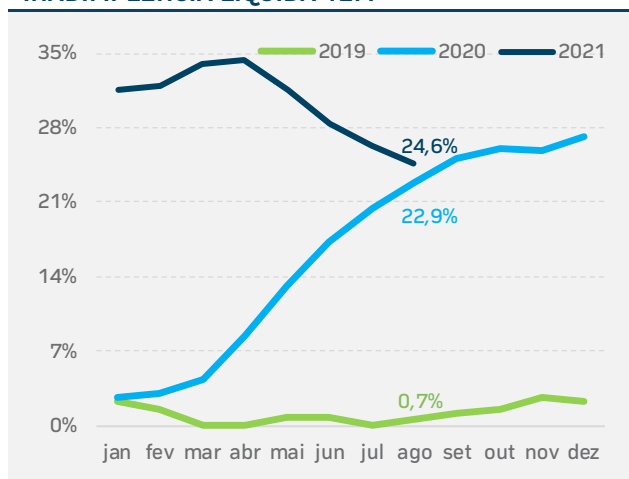
VENDAS (R\$ MM)



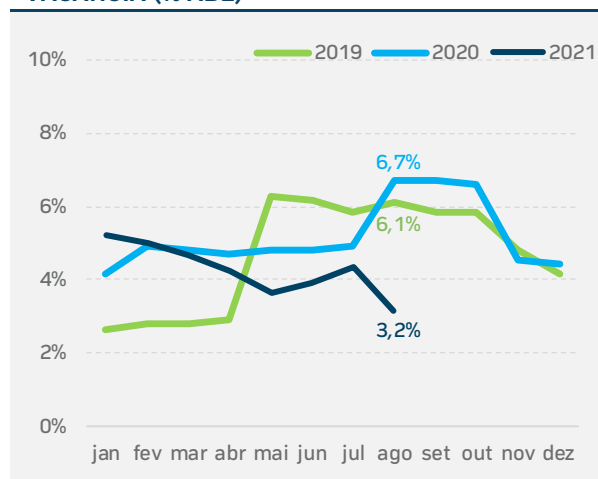
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Inaugurado em outubro de 1993, o Franca Shopping é um centro de compras e entretenimento pioneiro no interior de São Paulo. Apesar de ser uma participação pouco representativa no portfólio do Fundo, é esperado que contribua estrategicamente para oportunidades futuras. A região de Franca vem sendo uma das mais afetadas pela pandemia da COVID-19 e assim as atividades do Franca Shopping foram suspensas por diversas vezes de acordo com a situação da pandemia na região. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de funcionamento no estado de São Paulo.

Participação 0,4%	ABL Total 18,7 mil m ²	Operações 94	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

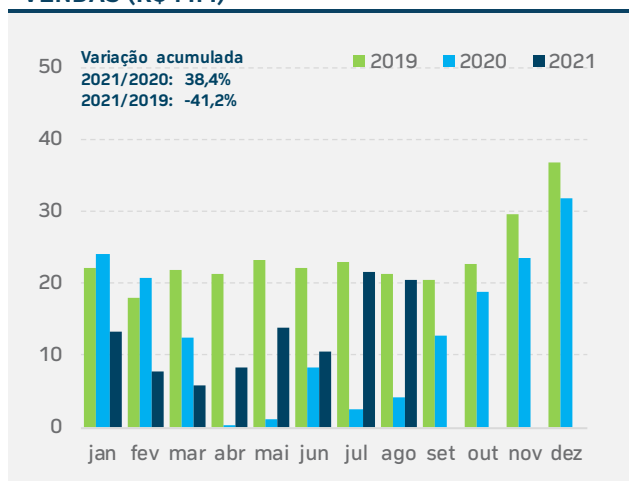
www.francashopping.com.br/



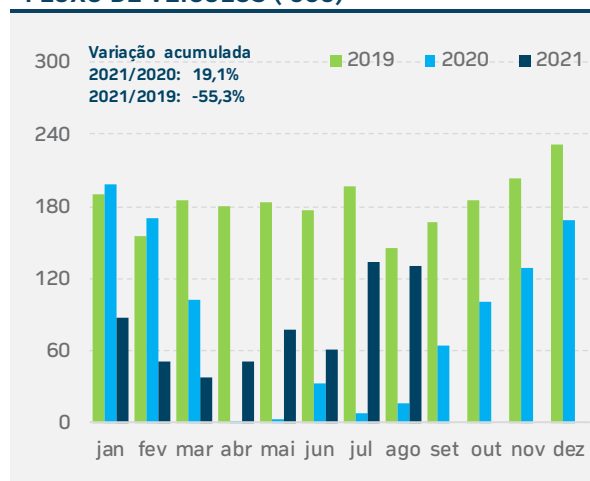
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	Realizado ago-21	Realizado ago-20	Variação vs. ago-20	Acum. ago-21	Acum. ago-20	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.368.528	79.957	1612%	5.399.787	4.369.341	24%
Aluguel complementar	104.018	47.400	119%	656.557	616.505	6%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	12.236	3.133	-	79.020	97.969	-
Receitas totais	1.484.782	130.490	1038%	6.135.363	5.083.815	21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(14.430)	(33.024)	-56%	(109.215)	(92.082)	19%
Outras despesas	(31.086)	(24.791)	25%	(1.277.999)	(609.972)	110%
Despesas totais	(45.516)	(57.815)	-21%	(1.387.214)	(702.053)	98%
Resultado operacional (NOI)	1.439.265	72.675	1880%	4.748.150	4.381.762	8%
Resultado estacionamento	-	-	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.439.265	72.675	1880%	4.748.150	4.381.762	8%
Benfeitorias	(5.198)	-	-	(237.059)	(185.944)	27%
Resultado não operacional	-	8.926	-	300.000	50.259	497%
Fluxo de caixa total	1.434.068	81.601	1657%	4.811.091	4.246.077	13%

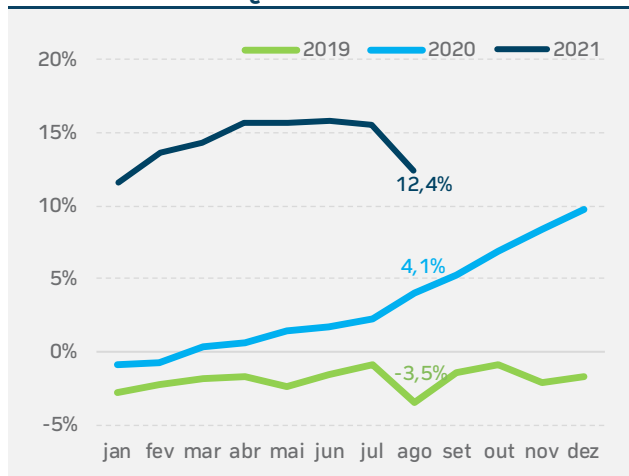
VENDAS (R\$ MM)



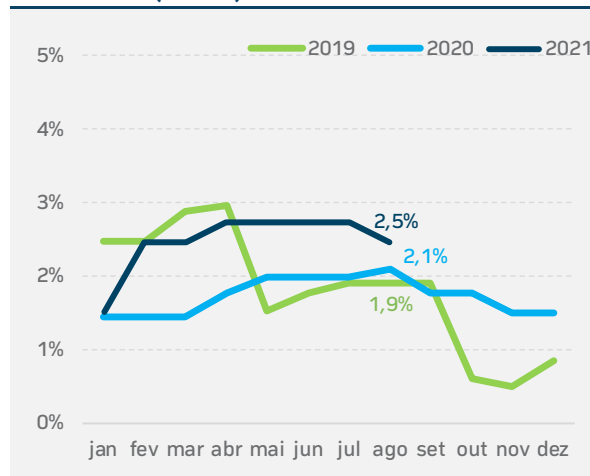
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PARQUE D. PEDRO (13% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de dezembro, o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo. Em setembro, tivemos a inauguração da operação BeGreen, fazendo urbana com 1.300m² de área verde.

Em benefício de nossos investidores, ressaltamos que o HGBS investe no Parque D. Pedro Shopping através do fundo HPDP11, que não possui investidor que detenha, e em nenhum momento desde sua constituição possuiu investidor que detivesse, posição superior a 25% de suas cotas e que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o fundo invista. Assim, o fundo HPDP não se enquadra no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99.

Participação 10,3%	ABL Total 126,9 mil m ²	Operações 391	Inauguração 2002	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			www.parquedpedro.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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
7,5%	69,5 mil m ²	284	1997	SYN

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark

Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP

www.grandplazashopping.com.br/



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

Aberto ao público em novembro de 2006, o Floripa Shopping possui localização privilegiada, arquitetura moderna, com iluminação natural, e o melhor mix de lojas da região. O empreendimento é um dos maiores e mais completos shoppings de Florianópolis e está localizado às margens da SC-401, uma das rodovias mais movimentadas da capital, que liga o Centro ao Norte da Ilha. Em 2019, foi realizada uma emissão para realizar um retrofit completo da fachada, a criação de uma passarela Gourmet e expansão do L3. Já em 2020, foi iniciada uma expansão para a construção de 3 lajes corporativas na parte superior do Shopping, parte das obras já foram entregues e uma laje comercializada para uma universidade.

Participação 21,4%	ABL Total 48,7 mil m ²	Operações 147	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	



VIA PARQUE SHOPPING (2% 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. Entre 26 de março e 15 de abril, conforme determinação da Prefeitura do Rio de Janeiro, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas podem atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

Participação 12,1%	ABL Total 57,2 mil m ²	Operações 239	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
-----------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	----------------------------

Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor

Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ

www.viaparqueshopping.com.br



SHOPPING 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. Conforme última atualização, desde o dia 17 de agosto não há mais restrições de horário e/ou capacidade de atendimento no estado de São Paulo.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,9%	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/	



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: parte de despesas de lojas locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociações específicas com determinados locatários.

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 administração, 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 2020

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