

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

MAIO 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\$ 219,58****COTA DE MERCADO****R\$ 200,45****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,0 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****82.260****ABL PRÓPRIA*****175,5 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, 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: 31/05/2021.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Maio foi até agora o mês mais positivo do ano, pois tivemos, em seu curso, a confirmação do cenário otimista que se delineava ao final do mês de abril.

Quando olhamos os indicadores principais do mês de maio, destacam-se o comportamento do mercado de ações, expresso pelo Ibovespa que teve valorização de 6,16% e também a nova recuperação do real em relação ao dólar que chegou a 3,81%. O comportamento do mercado futuro de juros teve uma forte variação com o indicador mais próximo, o DI Jan/22, alcançando 5,06%, o que representa uma desvalorização de 8,82% no mês e reflete um juro de 6,88% para o encerramento de 2021 e o DI Jan/23 tendo uma desvalorização um pouco menor, de 8,09% e fechando o mês a 6,68%, o que indica os juros de 8,47% ao fim de 2022. Já o IFIX apresentou desvalorização de 1,56%, refletindo justamente as preocupações recentes com o aumento da inflação e com seu eventual impacto na elevação da Selic pelo Copom para controlar os preços.

Os números da COVID-19 continuam preocupando e algumas regiões ainda se mostram bastante vulneráveis demandando eventuais *lockdowns* para tentar frear a superlotação de hospitais e principalmente diminuir as filas para internação em UTI. De qualquer forma, embora o quadro ainda seja extremamente preocupante, o calendário de vacinações que vem sendo atualizado pelo Governo indica que chegaremos em outubro com pelo menos 70% da população adulta vacinada e com isso provavelmente poderemos liberar a circulação das pessoas e retirar as restrições para o funcionamento do comércio e dos serviços.

No campo político, avançam as discussões em torno da reforma administrativa, que após oito meses de sua chegada ao Congresso foi aprovada na Comissão de Constituição e Justiça da Câmara (CCJ). Após essa aprovação teremos um longo caminho ainda a percorrer, com esse texto indo para uma comissão especial, ainda a ser criada, que terá quarenta sessões para sua análise e depois ser submetida à aprovação em dois turnos por Câmara e Senado. Também avançaram as discussões para a reforma tributária. Acreditamos que essa evolução será positiva, como já destacamos em cartas anteriores. Muito provavelmente teremos progressos na direção correta, mas é de se esperar que os resultados sejam mais limitados do que aqueles inicialmente projetados. A privatização da Eletrobrás caminhou e embora tenhamos muitos dos chamados “jabutis” no texto final, como a inclusão de termoelétricas em locais onde não há reservas de gás ou gasodutos e a contratação obrigatória de pequenas centrais hidrelétricas (PCH) nos leilões, além da renovação de contratos de energia velha a preços superiores ao de usinas novas, medidas que aumentarão o custo final da energia para os consumidores. Existe alguma possibilidade de modificação pelo Senado, com evolução na direção correta. Por fim, tivemos o funcionamento da CPI da Covid, que trouxe alguma luz sobre a natureza de certas decisões do governo em relação ao enfrentamento da pandemia, mas está sendo um agente desestabilizador do cenário econômico ou político.

Sem dúvida alguma o evento principal para a guinada no comportamento dos mercados a partir da segunda quinzena de maio foi o anúncio do PIB do primeiro trimestre de 2021 que surpreendeu os analistas econômicos ao subir 1,20% ante o último trimestre de 2020, segundo o IBGE, quando o consenso de mercado era de uma alta de 0,70%. Cabe lembrar que no começo de abril esses mesmos analistas de mercado chegaram a estimar até uma pequena contração do PIB do primeiro trimestre de 2021 em relação ao PIB do último trimestre de 2020 devido ao recrudescimento da pandemia, com consequente anúncio de *lockdowns* do meio para o fim do trimestre e também devido ao fim do auxílio emergencial. A verdade é que a piora dos indicadores não se verificou, seja porque a população tem aderido de maneira menos intensa aos *lockdowns* ou ainda pelo simples carrego estatístico, o impulso deixado de um ano para o outro. Com isso assistimos a um movimento de revisão das estimativas de crescimento do PIB para 2021, com alguns analistas econômicos já apontando a possibilidade de um crescimento de até 5,50% do PIB para esse ano. Esse cenário mais positivo criou uma dinâmica muito mais favorável para os grandes números de nossa Economia. A questão fiscal, nosso maior problema, ganha uma folga tanto pelo aumento do teto de gastos devido à inflação como também pelos números mais positivos de arrecadação de impostos que um crescimento econômico maior proporciona.

Nesse cenário nossa expectativa segue positiva, temos uma perspectiva de melhora maior na atividade das empresas que vai se refletir nos seus resultados e contribuir na atração de capitais estrangeiros para a B3, temos uma folga fiscal inesperada que deve permitir a extensão por mais dois ou três meses do auxílio emergencial, continuamos a surfar a melhora da nossa balança comercial devido ao alto preço de nossos

produtos de exportação e ao bom volume de nossas safras agrícolas e uma pauta de reformas que vai se encaminhando devagar mas com um ritmo positivo. Os desafios são a recuperação do emprego e a inflação alta que estamos vivendo, que deve seguir alta até agosto devido ao carregamento estatístico de 2020; o fato de experimentarmos a recente valorização do real ante o dólar, zerando as perdas em 2021, por exemplo, nos dá confiança de que assistiremos à queda dos principais índices inflacionários a partir de setembro, com uma intensidade ainda maior no último trimestre de 2021.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Atenciosamente

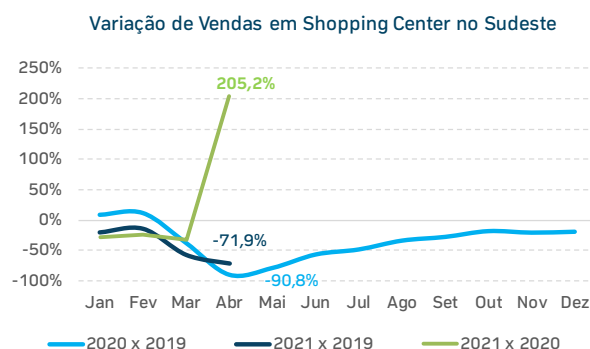
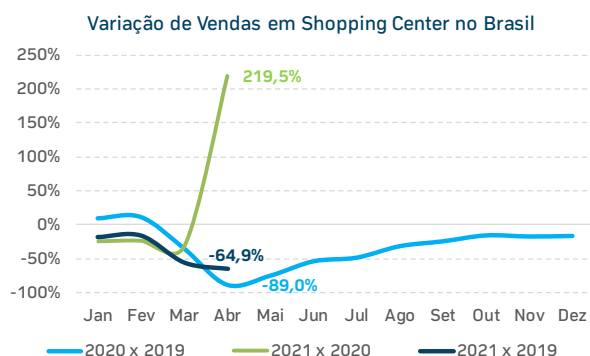
Gestão Hedge Investments

Mercado de Shopping Centers

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

Em abril, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 220% em relação a abril de 2020, impactado por uma fraca base de comparação. Vale lembrar que abril de 2020 foi impactado pelo fechamento de todos os shoppings do Brasil em função da pandemia da COVID-19, o que levou a indústria a apresentar variação negativa de vendas de 89% em relação a abril de 2019. Quando comparamos as vendas de abril de 2021 versus abril de 2019, temos uma queda de 65%.

Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste (que representa 90,6% da carteira no fechamento de maio de 2021), destacamos também os indicadores para esta região: em abril, as vendas dos shoppings avançaram 205% em relação a abril de 2020. Em relação a abril de 2019, a queda foi de 72%. Esta performance inferior em relação ao indicador nacional é explicada pelas maiores restrições de funcionamento impostas pelos estados do Sudeste, em especial o Estado de São Paulo.



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

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

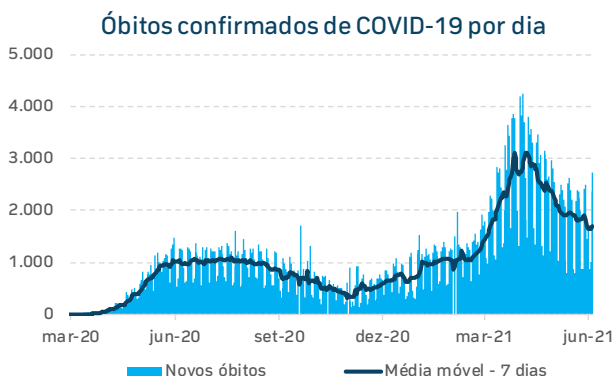
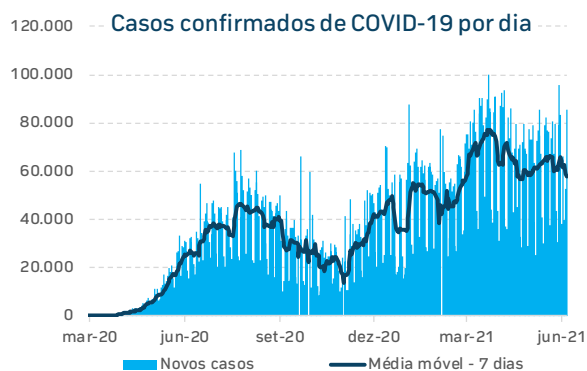
Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul*
Abr/21	7,3%	9,7%	3,6%	5,4%	11,2%

Fonte: Abrasce

* última dados disponível de mar/21

Indicadores da pandemia

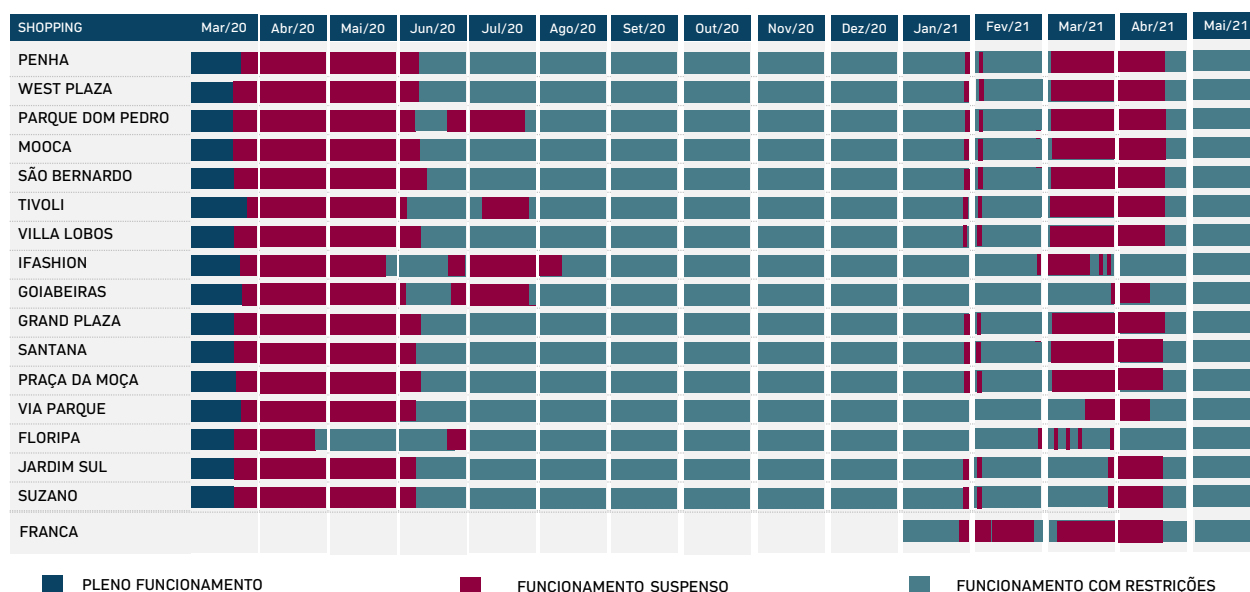
Os gráficos a seguir trazem os números atualizados de internações e óbitos diários no país. Como pode ser observado, ainda vivemos um momento desafiador, em que apesar do arrefecimento observado ao longo das últimas semanas, ainda estamos acima do pico de 2020.



Fonte: Our World in Data

Diante deste cenário de aumento de casos e internações, diversos estados e municípios determinaram medidas mais severas no combate à dispersão do vírus, inclusive, em alguns casos, determinando a suspensão das atividades dos shopping centers. O Estado de São Paulo, onde se localiza 88% da carteira Fundo, considerando o valor contábil de fechamento do maio, determinou a suspensão das atividades a partir do dia 6 de março de 2021 e, após melhora nos indicadores de referência, permitiu a reabertura em 18 de abril, ainda que em horário de funcionamento e capacidade de atendimento reduzidos. Ainda, em 20 maio foi decretado novamente a suspensão das atividades do Franca Shopping, ativo que representa 0,04% da carteira do Fundo. Segundo última atualização, a restrição de funcionamento do Franca Shopping terá vigência até 27 de junho.

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



Na tabela a seguir, apresentamos a situação atual do portfólio do Fundo em relação aos horários de funcionamento permitidos.

Regiões	Cidades	Ativos	% da Carteira	Horário de Funcionamento	Restrição vigente até*
Grande São Paulo – SP	São Paulo	Penha West Plaza Mooca Villa Lobos Santana Jardim Sul	52%	Seg. a Sab: 10h – 21h Dom. e Feriados 12h – 21h	30 de junho
	São Bernardo	São Bernardo	8%	Seg. a Sab: 10h – 21h Dom. e Feriados 12h – 21h	30 de junho
	Diadema	Praça da Moça	5%	Seg. a Sab: 10h – 21h Dom. e Feriados 12h – 21h	30 de junho
	Santo André	Grand Plaza Shopping	3%	Seg. a Sab: 10h – 21h Dom. e Feriados 12h – 21h	30 de junho
	Suzano	Suzano	2%	Seg. a Sab: 10h – 21h Dom. e Feriados 12h – 21h	30 de junho
Campinas – SP	Campinas	Parque D. Pedro	11%	Seg. a Sab: 10h – 21h Dom. e Feriados 12h – 21h	30 de junho
	Santa Bárbara d'Oeste	Tivoli	8%	Seg. a Sab: 10h – 21h Dom. e Feriados 12h – 21h	30 de junho
Franca – SP	Franca	Franca	0%	Restrito às atividades essenciais	27 de junho
Mato Grosso	Cuiabá	Goiabeiras	3%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom: 14h – 20h	-
Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Via Parque	2%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e feriados 13h – 21h	-
Rio Grande do Sul	Novo Hamburgo	I Fashion Outlet	4%	Seg. a Dom.: 9h – 21h	-
Santa Catarina	Florianópolis	Floripa	3%	Seg. a Sab: 10h – 22h Dom. e feriados 11h – 21h	-

Fonte: Hedge

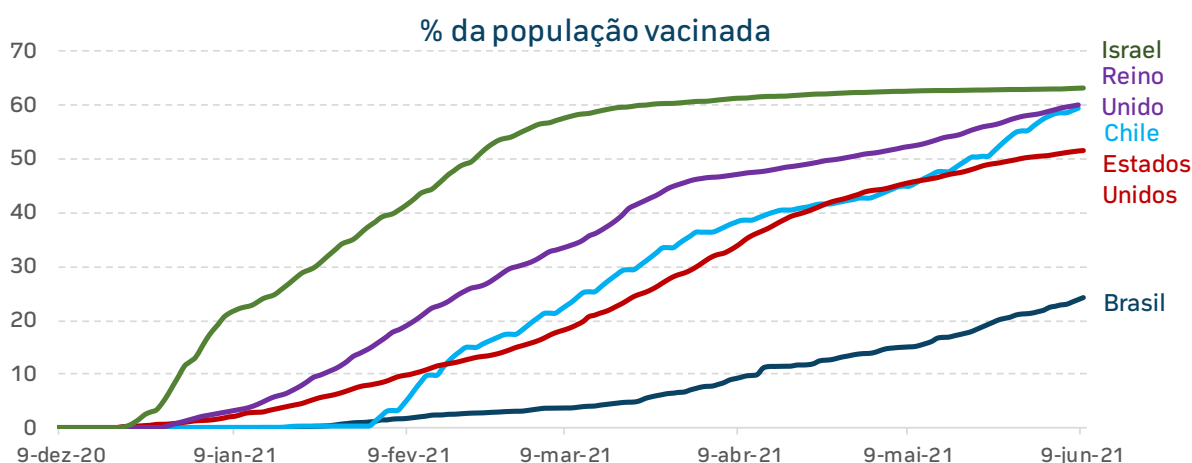
Apesar das reaberturas, ainda enxergamos a situação como delicada, seguimos acompanhando diariamente os indicadores de número de casos e internações e por ora uma terceira onda ainda não pode ser descartada.

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, 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.

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
Pessoas vacinadas até 09/06	51.465.240	11.324.911	172.054.276	40.710.319	5.471.687
% da população vacinada	24,2%	59,2%	51,5%	60,0%	63,2%
Média diária de vacinas aplicadas na última semana	841.848	129.866	1.120.083	513.173	3.343



Fonte: Our World in Data até 09/06/2021.

Assim, é possível observar, que apesar de o Brasil ter vacinado um número absoluto de pessoas maior que Israel e Chile e próximo ao do Reino Unido, são números 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 à 160 milhões.

Por fim, com alguns países já tendo significativo progresso de vacinação, é possível observar os casos de sucesso, como Israel e Estados Unidos, onde já são permitidos a realização de eventos com a presença de milhares de pessoas.

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.

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Para compreensão dos acontecidos 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](#)) e abril ([link](#)). Em maio, não houve novos acontecimentos relacionados aos processos.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,35 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de junho de 2021, aos detentores de cotas em 31 de maio 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	mai-21	2021	12 Meses
Receita Imobiliária	2.092.894	25.135.401	48.675.338
Imóveis	1.625.351	17.738.089	33.987.646
FIs Estratégicos - Rendimento	467.544	7.397.312	14.687.692
Outras Receitas	1.489.065	7.613.084	17.382.330
FIs Líquidos - Rendimento	1.331.972	6.832.005	16.257.055
CRI	144.445	689.401	898.117
LCI	-	-	-
Renda Fixa	12.647	91.679	227.157
Total de Despesas	(1.096.719)	(6.455.220)	(14.555.218)
Resultado Operacional	2.485.240	26.293.265	51.502.450
Lucro Operações	14.783	3.074.319	3.202.211
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	3.452.111	3.526.330
FIs Líquidos - Ganho de Capital	14.784	(376.568)	(287.772)
IR Ganho FIs	(1)	(1.224)	(36.346)
Resultado HGBS 11	2.500.023	29.367.584	54.704.662
Rendimento HGBS 11	3.500.000	27.500.000	55.600.000
Resultado Médio / Cota	0,25	0,59	0,46
Rendimento Médio / Cota	0,35	0,55	0,46

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.

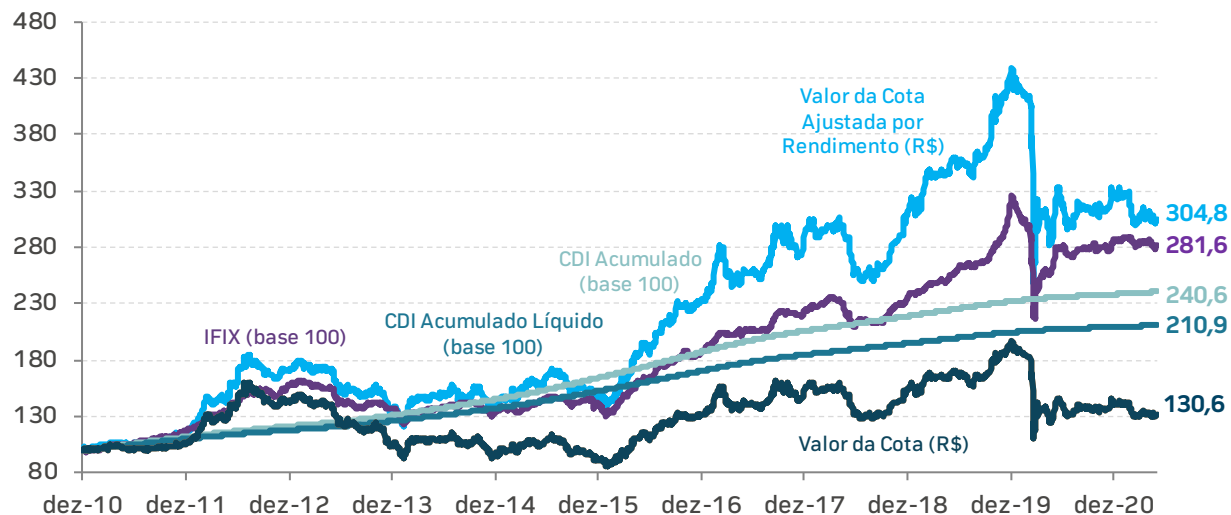
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	mai/21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	203,90	216,13	202,90	100,00
Renda Acumulada	0,20%	1,42%	2,74%	201,50%
Ganho de Capital Líquido	-1,69%	-7,25%	-1,21%	80,36%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,50%	-5,89%	1,55%	750,20%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-16,56%	-13,92%	1,56%	15,94%
% CDI Líquido	-	-	84%	368%
Retorno Total Bruto	-1,5%	-5,8%	1,5%	302,0%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	N/A*
% IFIX	-	-	26%	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.

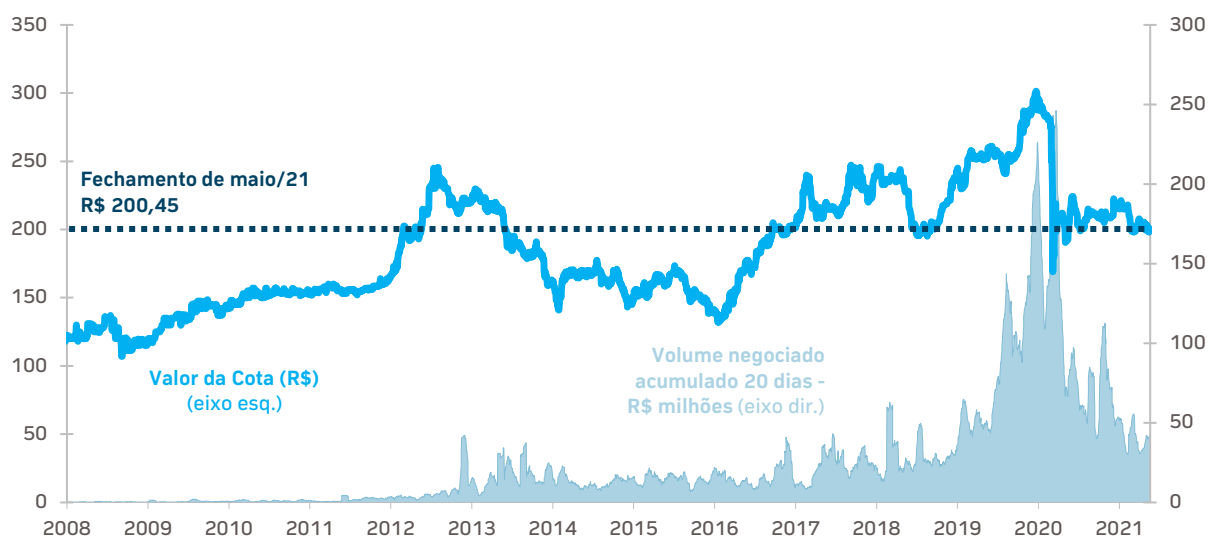


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 200,45**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,0 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 219,58**.

Negociação B3	mai-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	44,6	206,7	721,1
Giro (em % do total de cotas)	2,2%	10,0%	34,4%



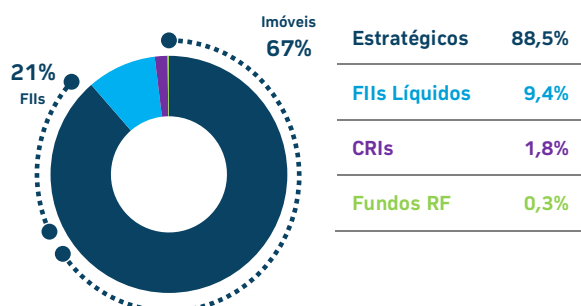
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

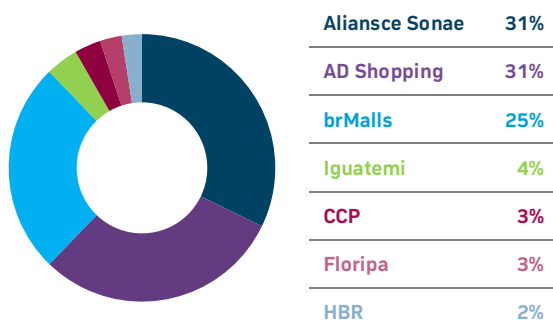
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

88,5% da carteira de ativos do Fundo está alocado em Ativos Imobiliários e 11,5% 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).

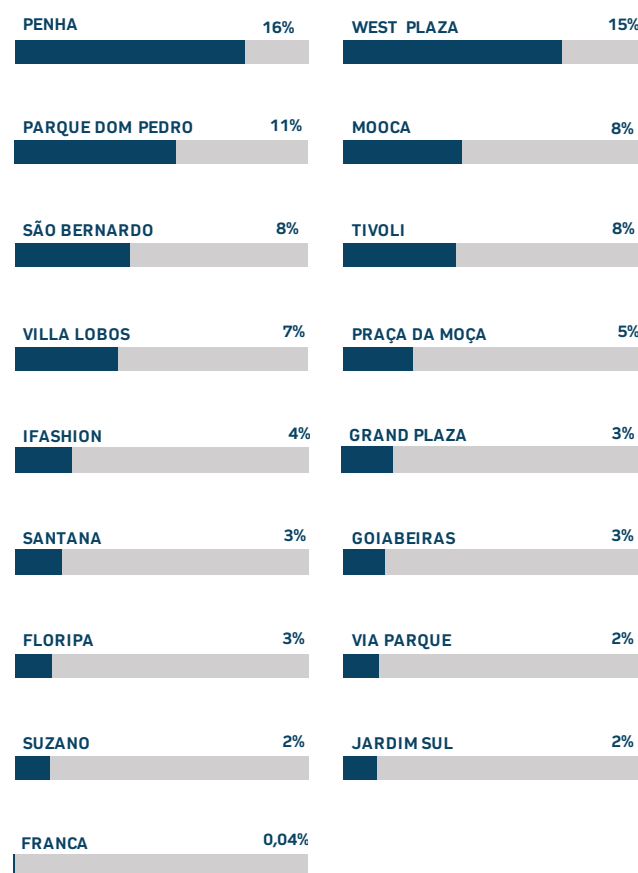
Diversificação da Carteira



Diversificação por Operadores



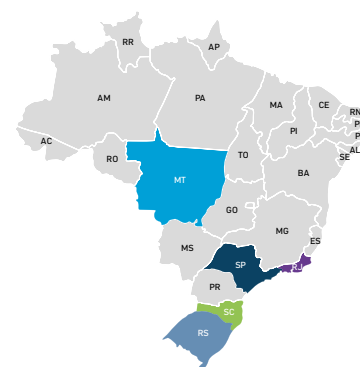
Diversificação por Ativos



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%

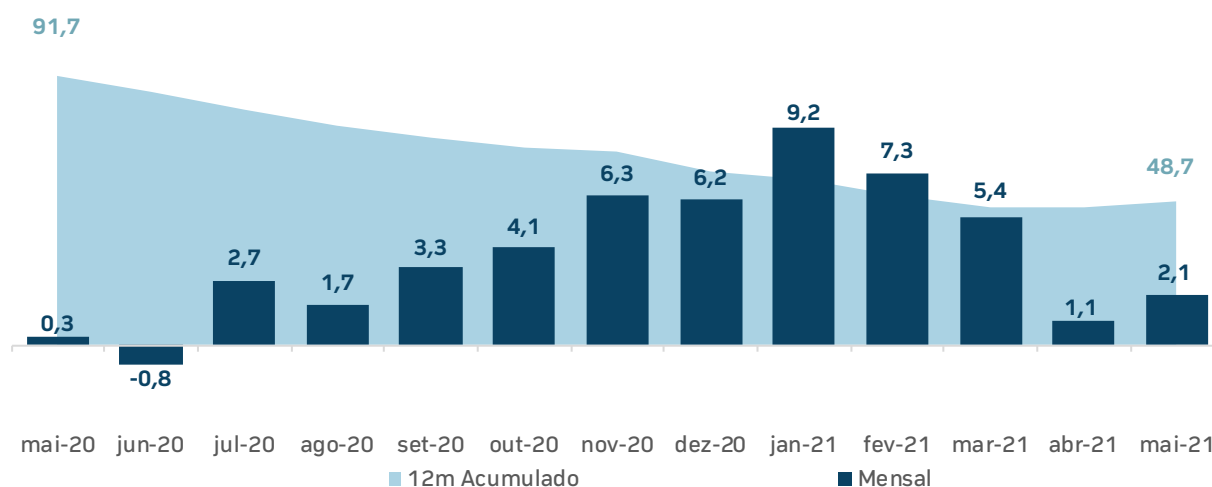
Fonte: Hedge / Itaú



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em maio, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 2,1 milhões, apesar do avanço em relação ao mês anterior o resultado do mês seguiu impactado pelas restrições de funcionamento determinadas no estado de São Paulo em março. Adicionalmente, a brMalls, administradora dos ativos Mooca, São Bernardo e Villa Lobos, está realizando uma atualização em seu sistema operacional, de forma que as remessas dos ativos ao Fundo foram parcialmente impactadas no mês. Esta situação deverá ser normalizada já no mês de junho.

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

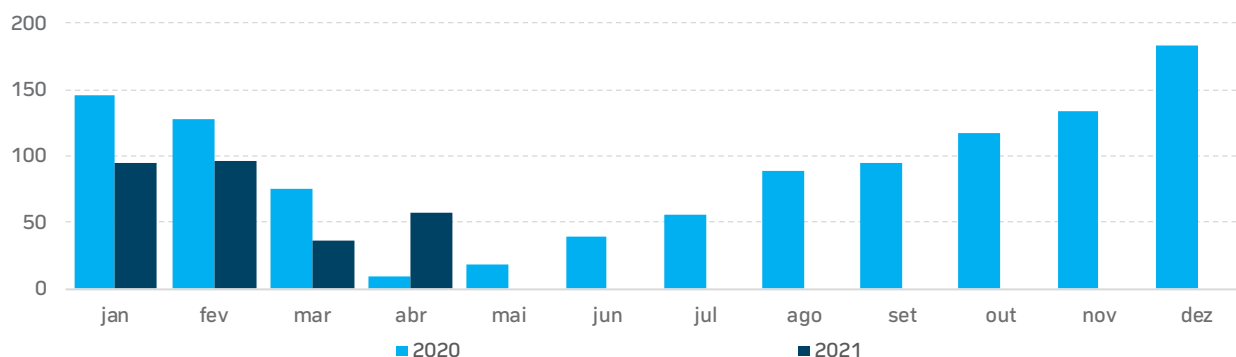
Abaixo, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 13 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos.

As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 476% em relação a abril de 2020, mês mais impactado pelos fechamentos em 2020. Em relação a abril de 2019, este indicador apresentou queda de 41%.

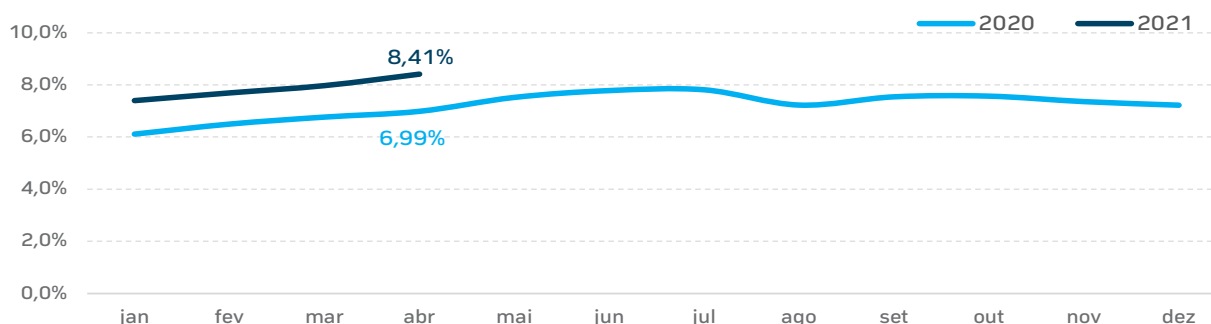
A vacância do Fundo encerrou o mês de abril em 8,4%, vs. 8,0% no mês anterior e 7,0% em abril de 2020.

Neste mês, não atualizamos os indicadores de NOI/m² pois os resultados dos shoppings Mooca, São Bernardo e Villa Lobos referente ao mês de abril ainda não foram apresentados, uma vez que a brMalls passa por um período de substituição do sistema operacional.

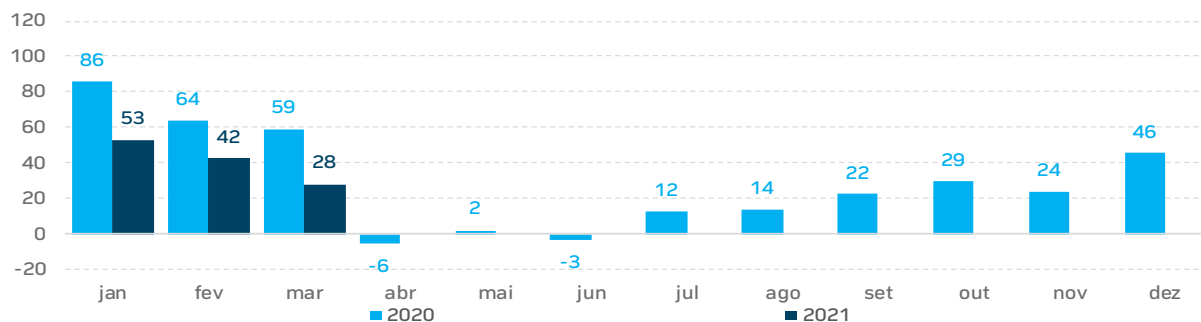
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



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. Entre os dias 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. Do lado positivo, mesmo com o fechamento, tivemos a comercialização de um espaço para o Outback, uma das principais opções de gastronomia.

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

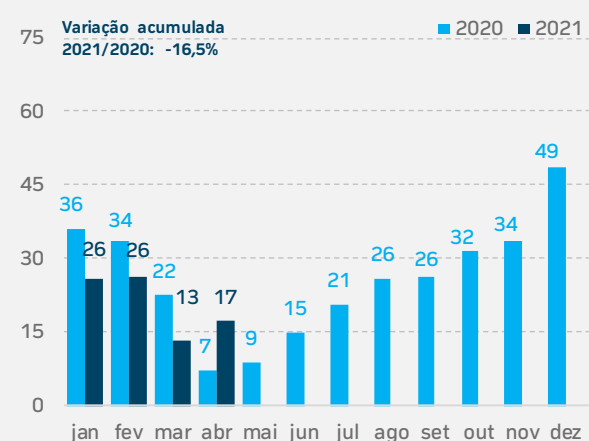
www.shoppingpenha.com.br



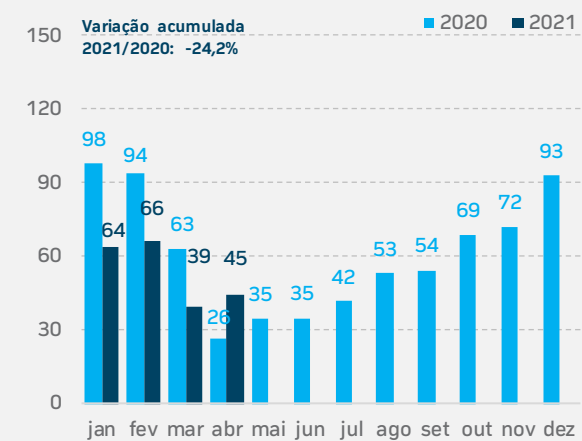
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	636.860	107%	5.145.758	-7%
Aluguel complementar	101.439	-	485.550	-25%
Aluguel quiosques/stands	73.129	42%	812.884	-6%
Outras receitas	91.853	619%	347.403	109%
Receitas totais	903.281	143%	6.791.595	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(185.927)	9%	(1.044.900)	63%
Outras despesas	(161.012)	452%	(564.170)	-32%
Despesas totais	(346.938)	74%	(1.609.071)	9%
Resultado operacional (NOI)	556.342	221%	5.182.524	-10%
Resultado estacionamento	50.993	-	477.276	-53%
NOI + estacionamento	607.335	251%	5.659.800	-16%
Benfeitorias	(5.652)	-	(431.590)	-61%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	601.683	-716%	5.228.210	-8%

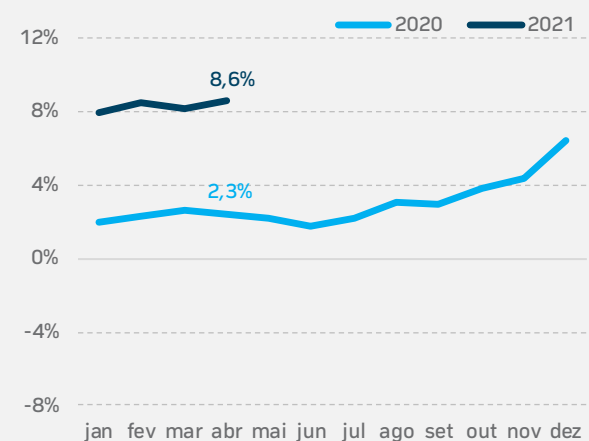
VENDAS (R\$ MM)



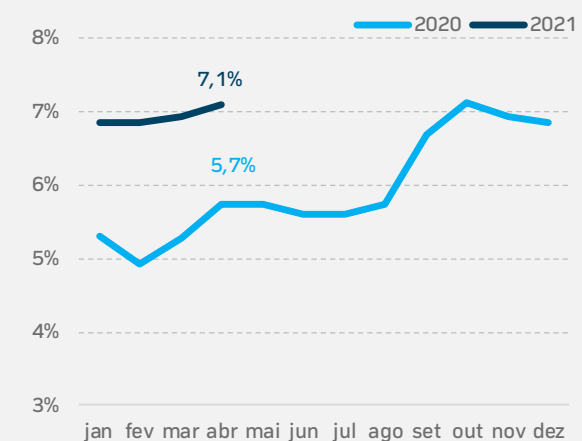
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. Ainda, 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. Destacamos que em 29 de abril, tivemos a inauguração da Riachuelo, uma das principais operações de varejo do país.

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

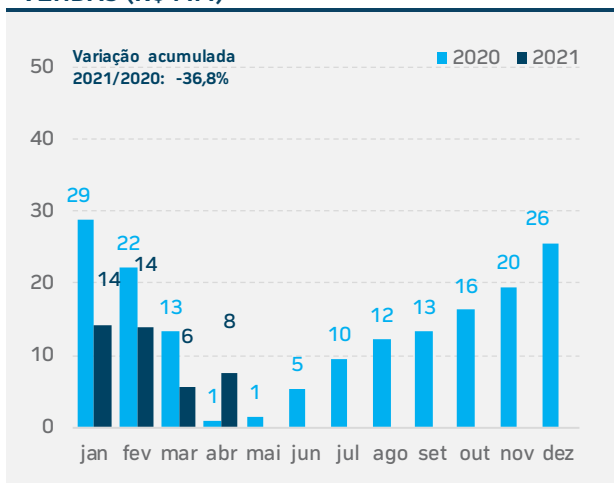
westplaza.com.br



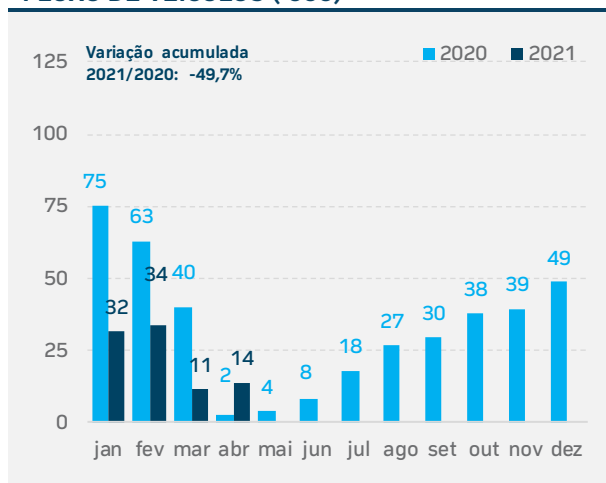
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	336.709	28272%	3.523.441	-23%
Aluguel complementar	-	-	137.384	-78%
Aluguel quiosques/stands	139.281	86%	846.196	-12%
Outras receitas	4.864	128%	13.300	-98%
Receitas totais	480.854	514%	4.520.321	-34%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(792.970)	167%	(2.951.087)	101%
Outras despesas	(351.928)	-29%	(883.048)	-45%
Despesas totais	(1.144.898)	45%	(3.834.135)	25%
Resultado operacional (NOI)	(664.044)	-7%	686.186	-82%
Resultado estacionamento	12.766	-122%	352.216	-73%
NOI + estacionamento	(651.278)	-16%	1.038.402	-80%
Benfeitorias	12.171	-106%	(187.917)	-67%
Resultado não operacional	(32.869)	125%	(70.057)	-2%
Fluxo de caixa total	(671.975)	-31%	780.428	-82%

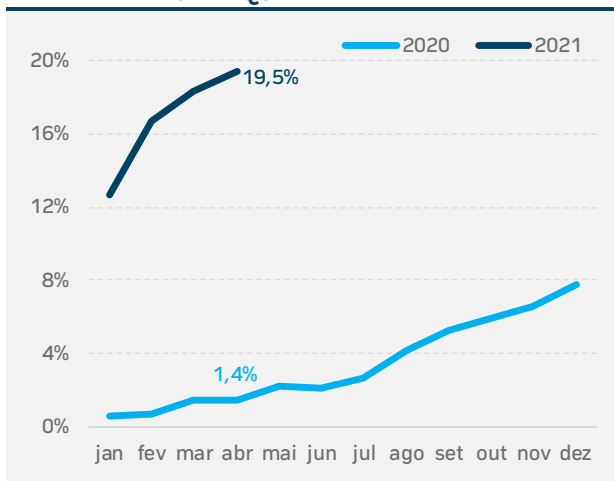
VENDAS (R\$ MM)



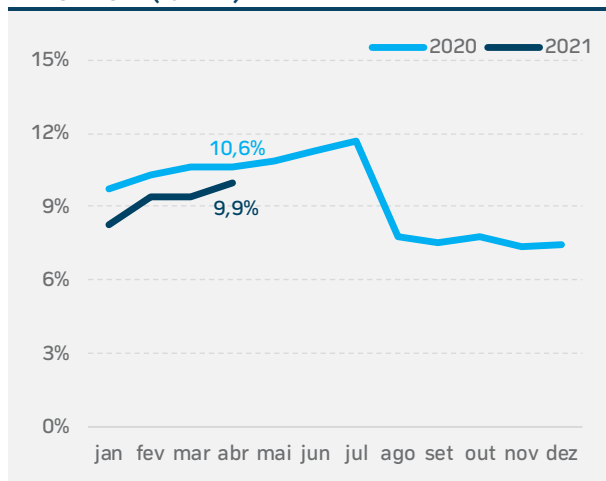
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. Conforme mencionado anteriormente, em função da substituição do sistema operacional da brMalls, o resultado do Shopping e a inadimplência referente ao mês de abril, não foi apresentado a tempo da confecção deste relatório.

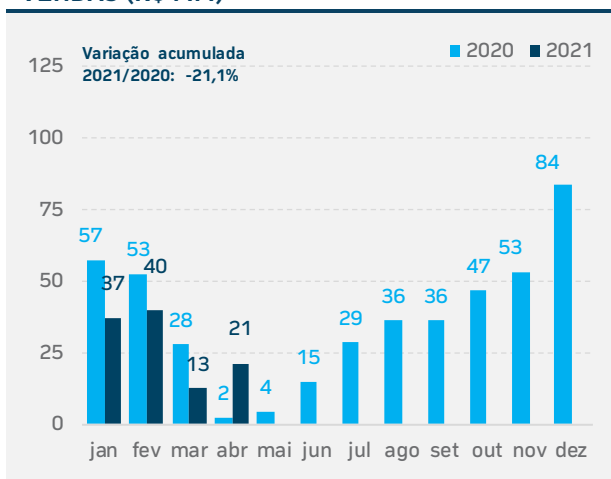
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP www.moocaplaza.com.br				



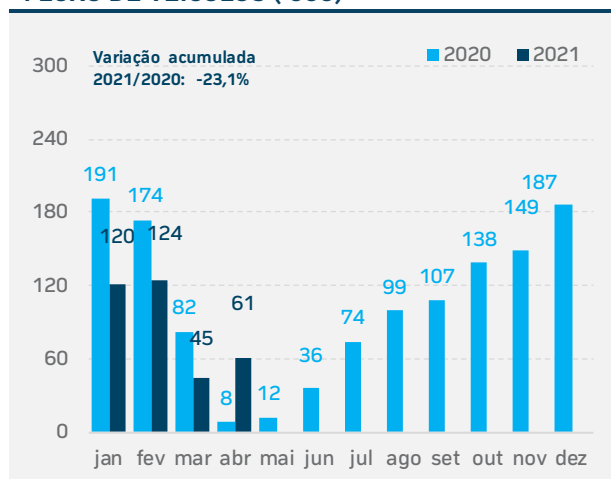
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-21	Variação mar-21/20	Acumulado jan/mar-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	2.348.663	-21%	7.941.717	-29%
Aluguel complementar	16.757	-89%	432.912	-73%
Aluguel quiosques/stands	529.770	-17%	1.332.460	-31%
Outras receitas	141.258	-11%	609.905	35%
Receitas totais	3.036.448	-23%	10.316.994	-32%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(103.484)	150%	(140.070)	-36%
Outras despesas	(1.363.779)	47%	(3.988.688)	26%
Despesas totais	(1.467.264)	52%	(4.128.758)	22%
Resultado operacional (NOI)	1.569.185	-47%	6.188.236	-47%
Resultado estacionamento	711.556	-39%	2.549.346	-37%
NOI + estacionamento	2.280.741	-45%	8.737.582	-45%
Benfeitorias	-	-100%	(1.462)	-99%
Resultado não operacional	57.398	315%	72.503	-12%
Fluxo de caixa total	2.338.138	-43%	8.808.624	-44%

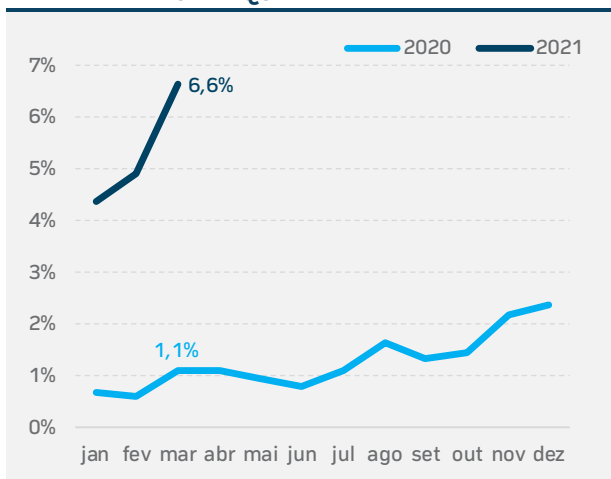
VENDAS (R\$ MM)



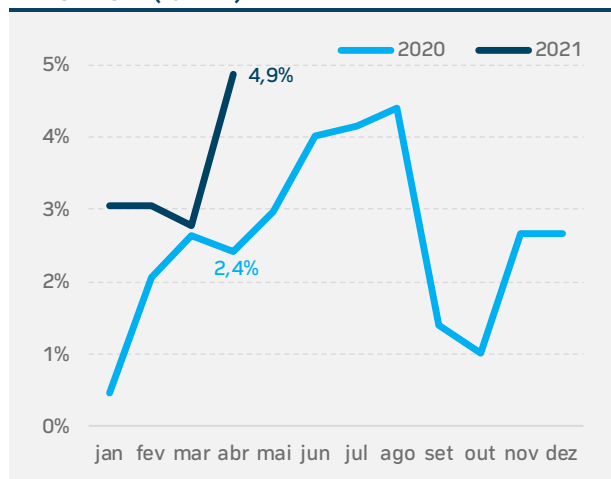
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru. Do lado positivo, tivemos recentemente a comercialização para Ana Capri, a Livraria Leitura e os restaurantes Cabana Burger e Saj, importantes operações do mercado que devem inaugurar em breve. Conforme mencionado anteriormente, em função da substituição do sistema operacional da brMalls, o resultado do Shopping e a inadimplência referente ao mês de abril, não foi apresentado a tempo da confecção deste relatório.

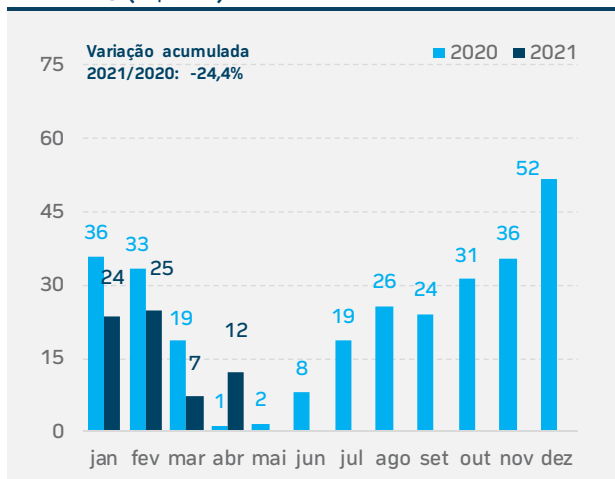
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 189	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



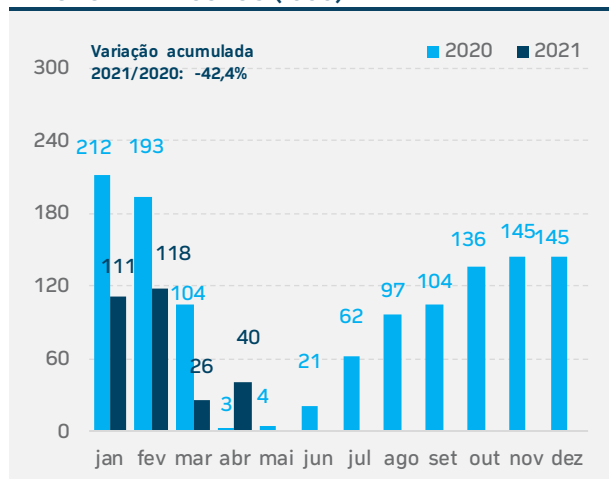
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-21	Varição mar-21/20	Acumulado jan-mar-21	Varição acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.107.513	-40%	3.916.930	-39%
Aluguel complementar	28.520	-72%	326.465	-48%
Aluguel quiosques/stands	176.632	-48%	618.816	-49%
Outras receitas	191.211	-1371%	445.878	193%
Receitas totais	1.503.875	-33%	5.308.090	-37%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(47.617)	-65%	88.331	-123%
Outras despesas	(218.995)	-28%	(671.257)	-44%
Despesas totais	(266.611)	-40%	(582.926)	-63%
Resultado operacional (NOI)	1.237.264	-32%	4.725.164	-31%
Resultado estacionamento	372.316	-46%	1.471.063	-45%
NOI + estacionamento	1.609.580	-36%	6.196.227	-35%
Benfeitorias	-	-100%	-	-100%
Resultado não operacional	68.071	409%	101.362	44%
Fluxo de caixa total	1.677.651	-33%	6.297.588	-34%

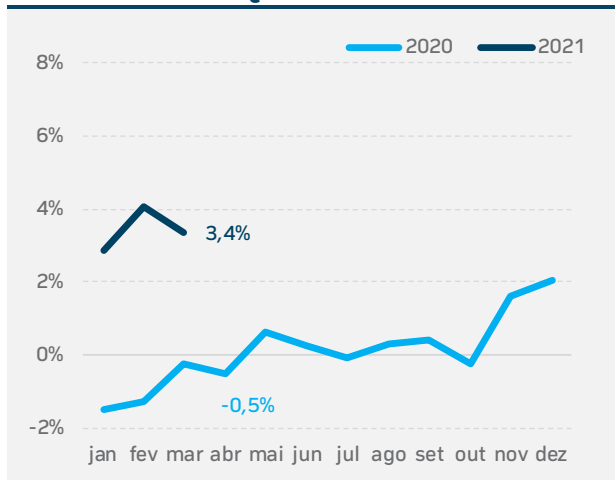
VENDAS (R\$ MM)



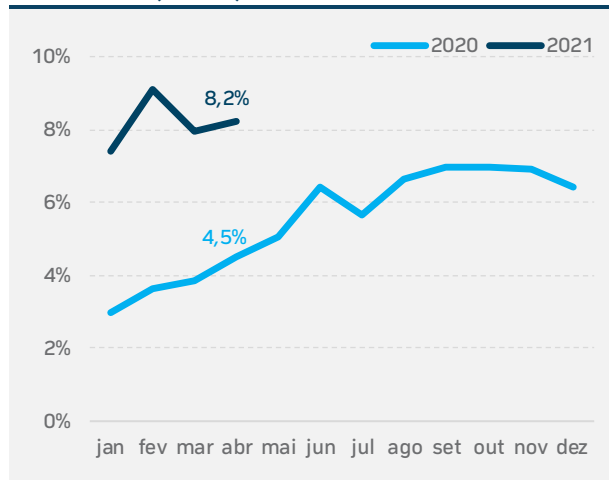
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. 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. Entre os dias 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

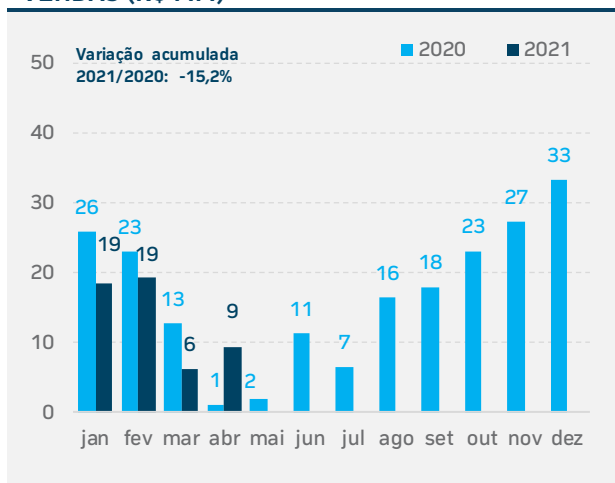
Participação 59%	ABL Total 24,7 mil m ²	Operações 146	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



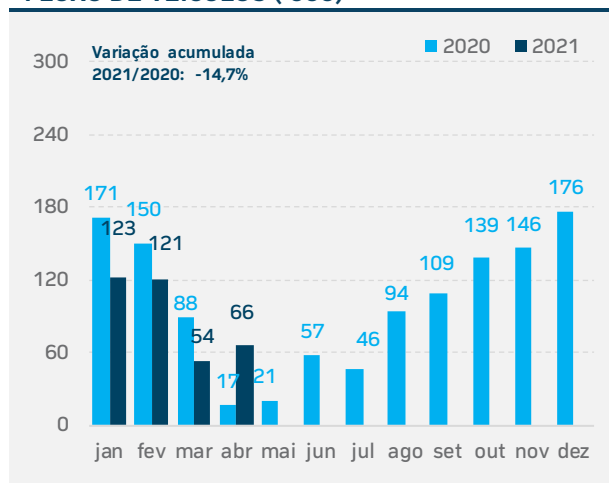
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	183.853	111%	2.281.567	-29%
Aluguel complementar	27.294	4057%	439.754	-26%
Aluguel quiosques/stands	48.947	163%	340.440	-27%
Outras receitas	3.465	-11%	17.918	-81%
Receitas totais	263.560	139%	3.079.679	-30%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(95.395)	68%	(339.798)	44%
Outras despesas	(73.063)	68%	(615.775)	16%
Despesas totais	(168.458)	68%	(955.573)	25%
Resultado operacional (NOI)	95.102	845%	2.124.106	-41%
Resultado estacionamento	71.555	-14%	1.073.326	-16%
NOI + estacionamento	166.657	78%	3.197.431	-35%
Benfeitorias	(421.800)	-	(1.731.841)	36%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(255.144)	-569%	1.465.590	-59%

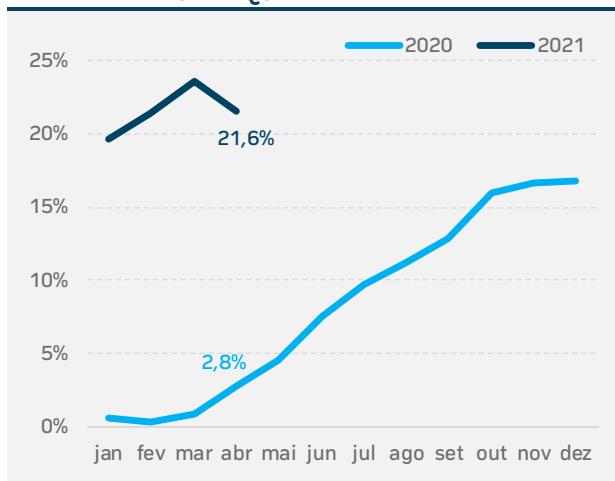
VENDAS (R\$ MM)



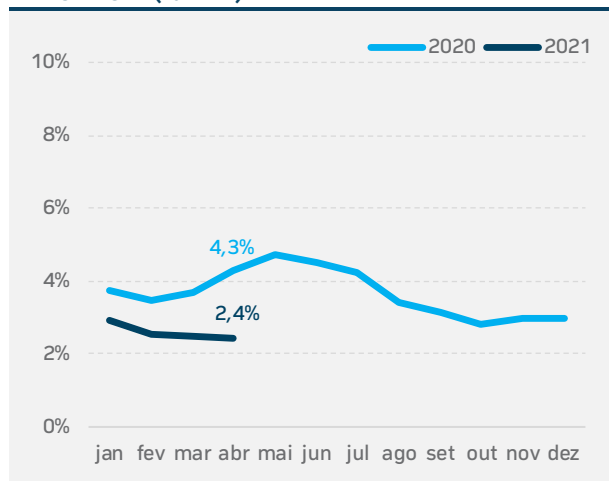
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

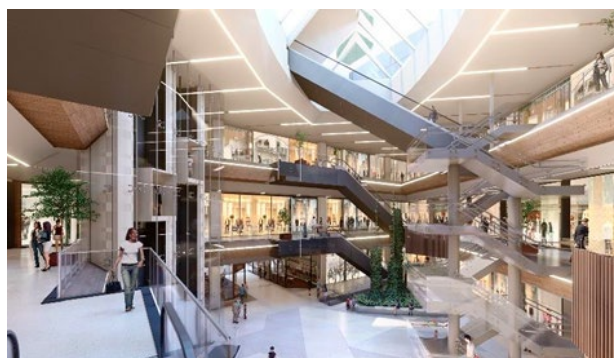
O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Entre os dias 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. Conforme mencionado anteriormente, em função da substituição do sistema operacional da brMalls, o resultado do Shopping e a inadimplência referente ao mês de abril, não foi apresentado a tempo da confecção deste relatório.

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

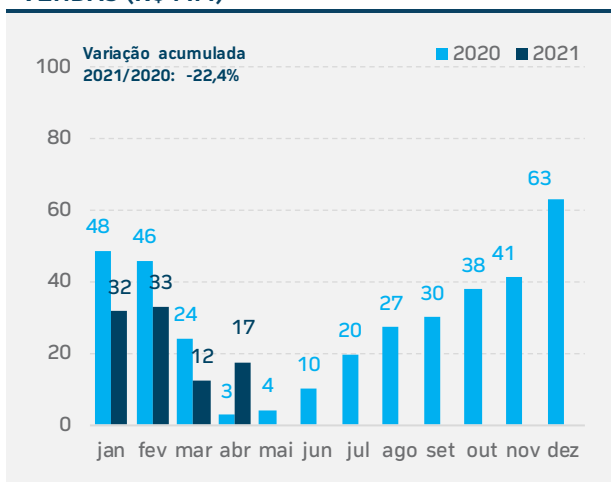
www.shoppingvillalobos.com.br/



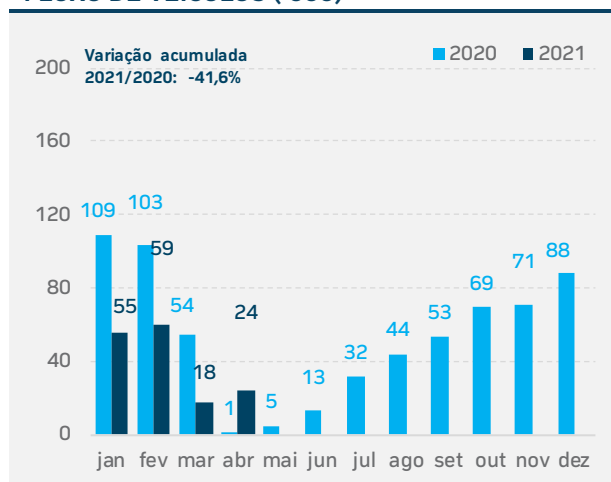
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	mar-21	Variação mar-21/20	Acumulado jan/mar-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	1.942.098	-41%	6.761.461	-44%
Aluguel complementar	126.238	-17%	424.118	-72%
Aluguel quiosques/stands	376.559	-11%	1.819.474	4%
Outras receitas	30.049	-203%	127.613	-103%
Receitas totais	2.474.944	-36%	9.132.666	-17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(686.005)	759%	(1.670.892)	765%
Outras despesas	(347.642)	278%	(883.260)	-27%
Despesas totais	(1.033.647)	501%	(2.554.152)	82%
Resultado operacional (NOI)	1.441.297	-61%	6.578.514	-31%
Resultado estacionamento	467.418	-52%	1.756.769	-54%
NOI + estacionamento	1.908.715	-59%	8.335.283	-38%
Benfeitorias	(309.983)	-80%	(733.067)	-86%
Resultado não operacional	(6.523)	-124%	42.343	-115%
Fluxo de caixa total	1.592.210	-49%	7.644.559	-4%

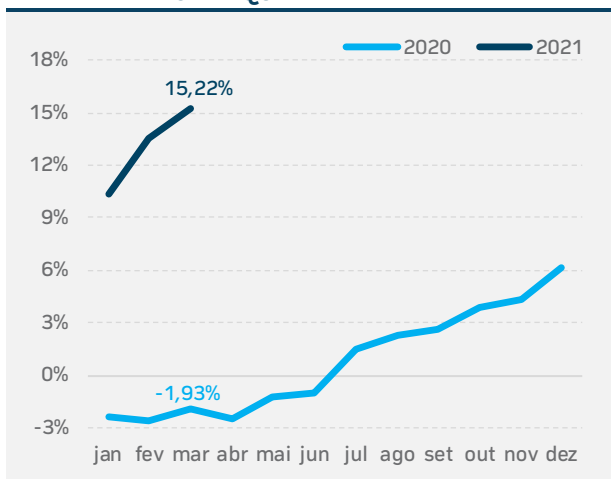
VENDAS (R\$ MM)



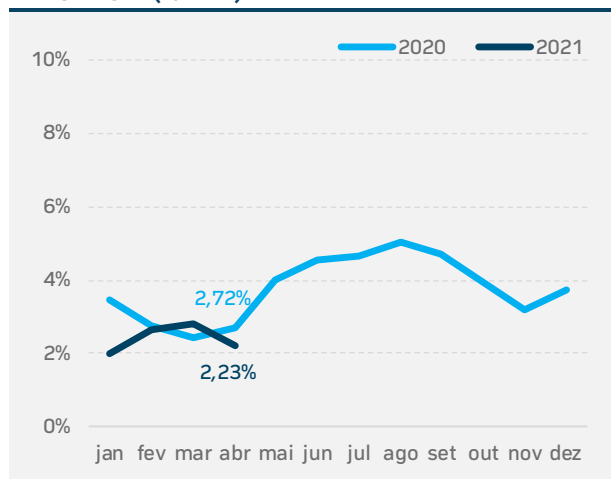
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Como descrito no início deste relatório, em 29º de março o Fundo realizou o pagamento da última parcela para a aquisição de 23,06% do imóvel. Desta forma, a partir do mês de março o Fundo faz jus a 100% dos 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. Entre os dias 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

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

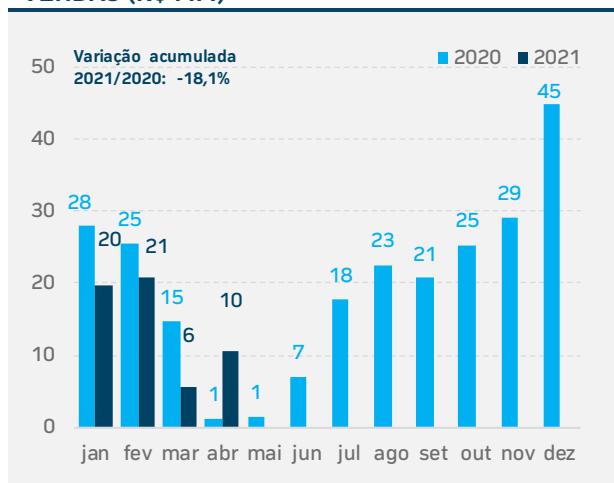
www.shoppingpracadamoca.com.br



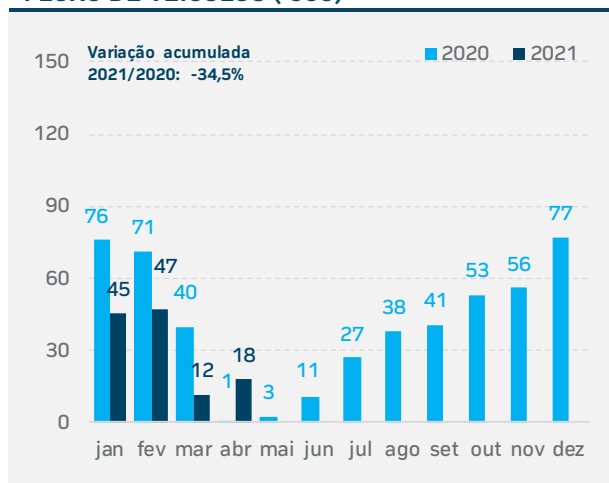
SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (5% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	455.736	-24373%	6.323.531	-23%
Aluguel complementar	27.368	449%	368.250	-10%
Aluguel quiosques/stands	149.076	73%	981.528	-7%
Outras receitas	1.351	-9%	483.256	-60%
Receitas totais	633.531	599%	8.156.565	-25%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(64.331)	58%	(272.847)	-34%
Outras despesas	(129.652)	28%	(924.350)	38%
Despesas totais	(193.983)	37%	(1.197.197)	10%
Resultado operacional (NOI)	439.548	-960%	6.959.369	-29%
Resultado estacionamento	30.421	-	830.102	-26%
NOI + estacionamento	469.969	-1019%	7.789.471	-29%
Benfeitorias	-	-	(244.900)	-
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	469.969	-1019%	7.544.571	-31%

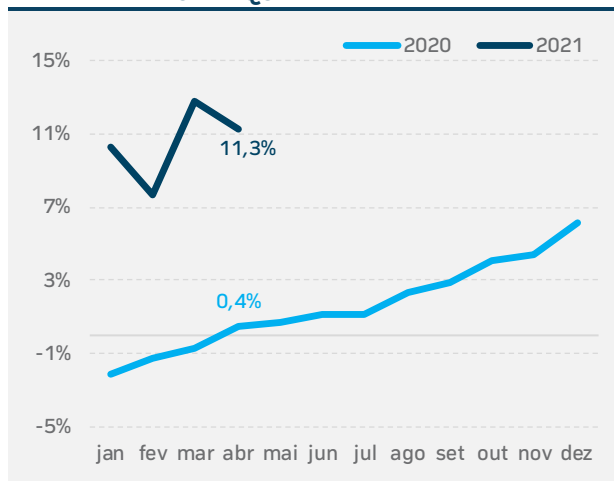
VENDAS (R\$ MM)



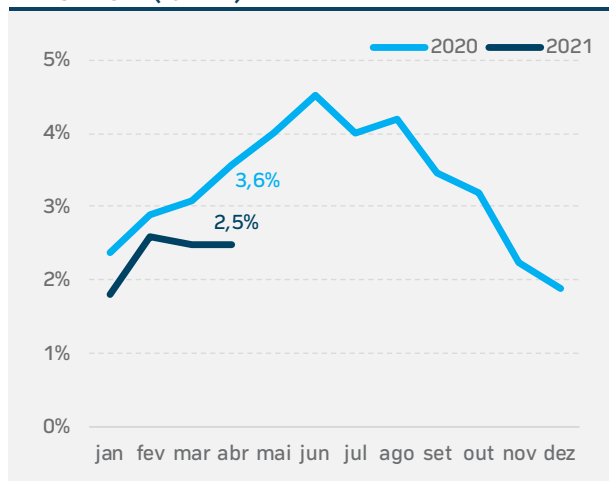
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em 27 de fevereiro, segundo determinações do Governo do Rio Grande do Sul, o I Fashion Outlet restringiu suas atividades às operações essenciais. Esta restrição durou até o dia 21 de março, quando novo decreto estadual permitiu a volta do funcionamento dos shopping centers no estado.

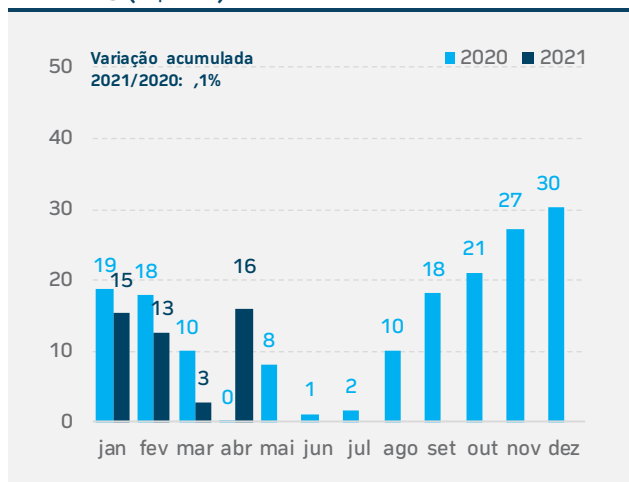
Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger				
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS			iguatemi.com.br/ifashionoutlethn	



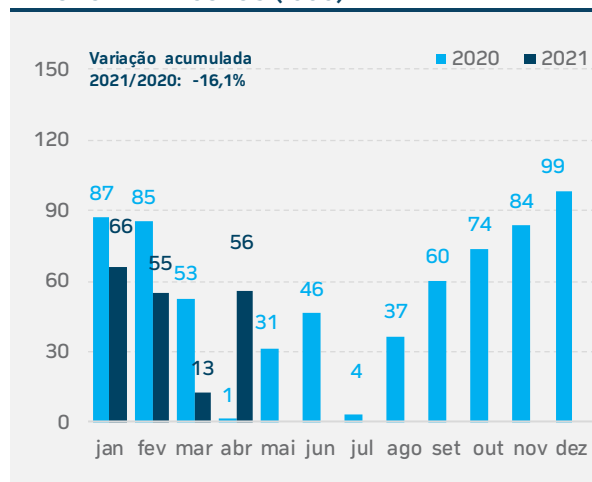
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	261.055	4353%	2.171.758	5%
Aluguel complementar	-	-100%	814.638	-27%
Aluguel quiosques/stands	15.786	87%	102.239	-35%
Outras receitas	-	-100%	124.489	45%
Receitas totais	276.841	445%	3.213.124	-6%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(132.974)	-	(264.776)	4%
Outras despesas	(18.738)	130%	(218.422)	-23%
Despesas totais	(151.711)	1762%	(483.198)	-10%
Resultado operacional (NOI)	125.130	193%	2.729.926	-5%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	125.130	193%	2.729.926	-5%
Benfeitorias	-	-	-	-100%
Resultado não operacional	755	-2%	2.088	-101%
Fluxo de caixa total	125.885	190%	2.732.015	1%

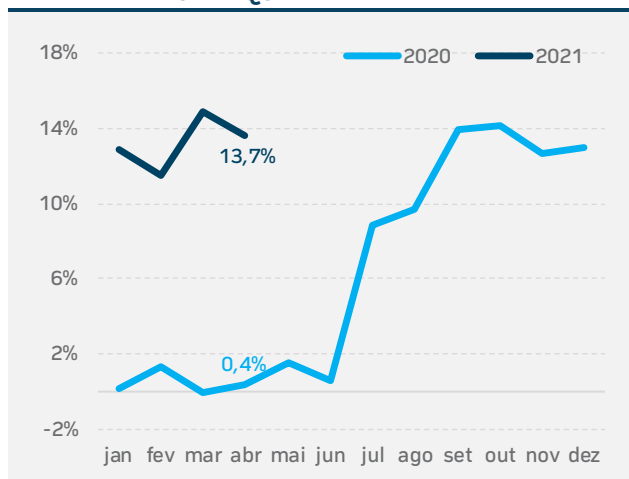
VENDAS (R\$ MM)



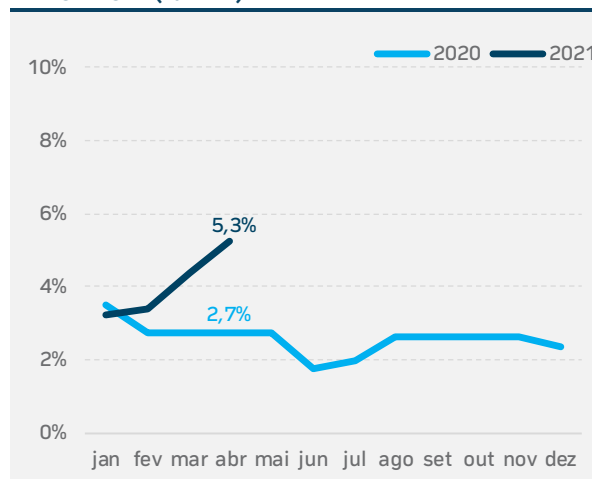
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



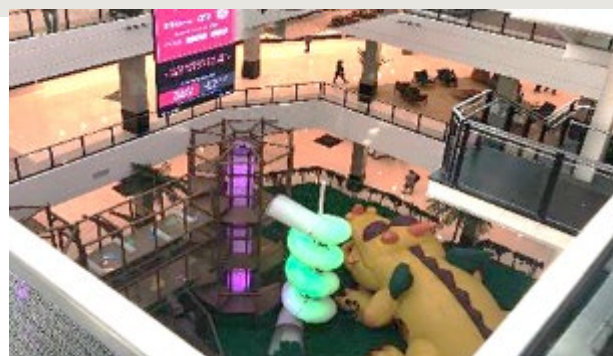
VACÂNCIA (% ABL)



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 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, o shopping esteve fechado, com permissão de funcionamento restrito às operações essenciais. As demais operações, que tiveram suas operações suspensas puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

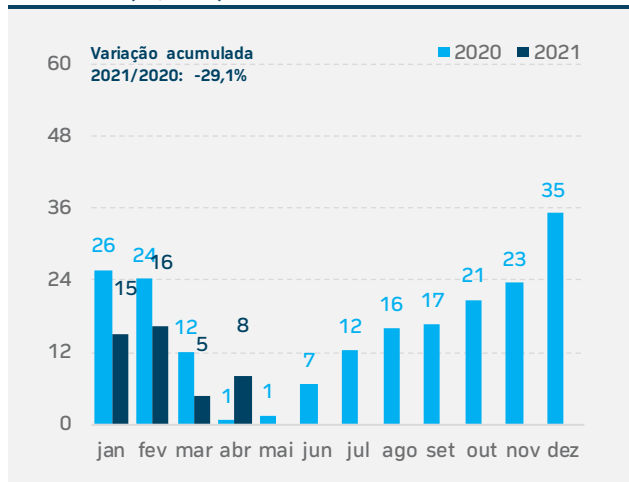
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



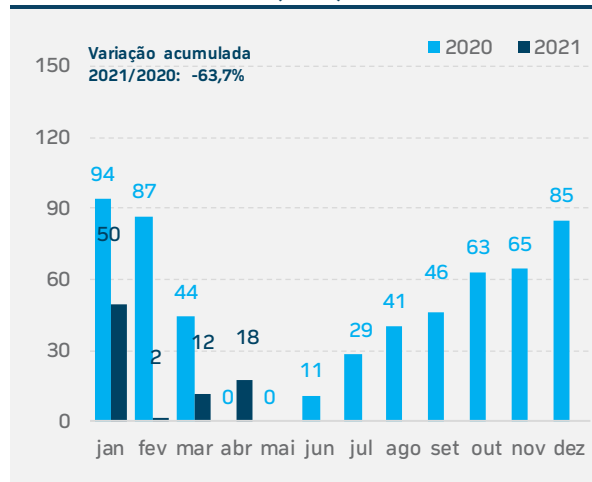
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	169.705	34%	3.090.510	-32%
Aluguel complementar	16.966	-	552.920	-32%
Aluguel quiosques/stands	71.940	192%	730.728	-10%
Outras receitas	1.441	-11%	12.464	-93%
Receitas totais	260.051	71%	4.386.622	-31%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(366.600)	97%	(1.387.329)	193%
Outras despesas	(73.857)	3%	(643.931)	-25%
Despesas totais	(440.458)	70%	(2.031.260)	53%
Resultado operacional (NOI)	(180.407)	70%	2.355.362	-53%
Resultado estacionamento	270.073	-1844%	1.079.380	-47%
NOI + estacionamento	89.667	-174%	3.434.742	-51%
Benfeitorias	-	-100%	(96.442)	2%
Resultado não operacional	2.542	-101%	1.498	-100%
Fluxo de caixa total	92.209	-118%	3.339.799	-48%

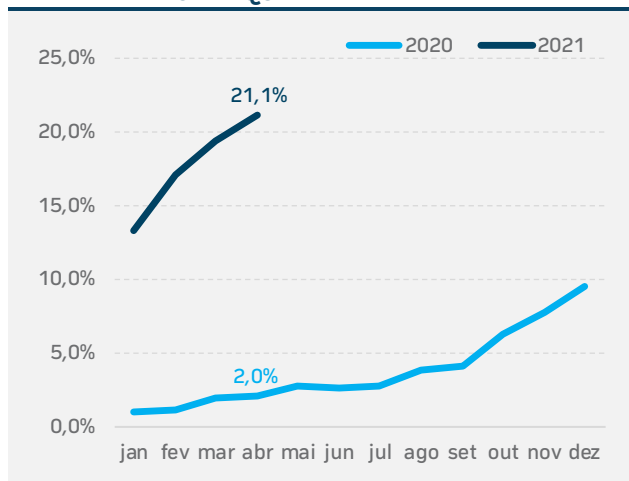
VENDAS (R\$ MM)



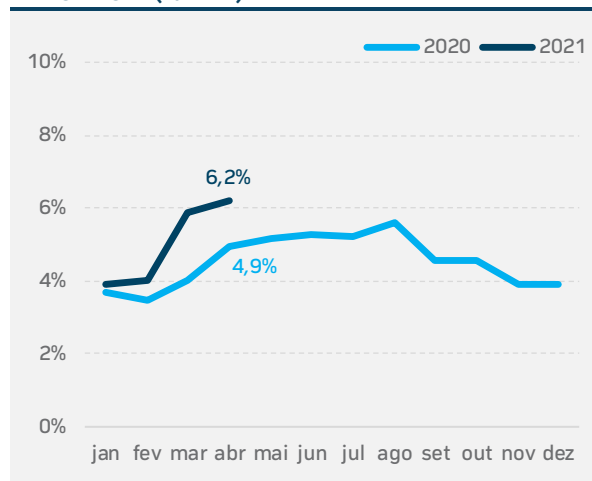
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

O Goiabeiras Shopping Center foi primeiro shopping do estado de Mato Grosso, é um dos principais centros de compras da capital. Esta característica tem como base seu foco em qualidade, atendimento e sua localização privilegiada, na região mais charmosa de Cuiabá. Entre os dias 31 de março e 09 de abril o shopping, segundo determinações das autoridades locais, restringiu suas atividades às operações essenciais. Em maio, foram anunciadas a comercialização para as seguintes operações: Faculdades Faipe, Comfortable Shoes, Twenty Four Seven, Clínica Amor e Saúde e a operação da Pizza Hut. Um total de 1.200 m² de ocupação adicional, considerando a redução da loja Avenida para viabilizar a entrada da clínica Amor e Saúde. Estas comercializações irão impactar o indicador de vacância a partir do próximo mês.

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

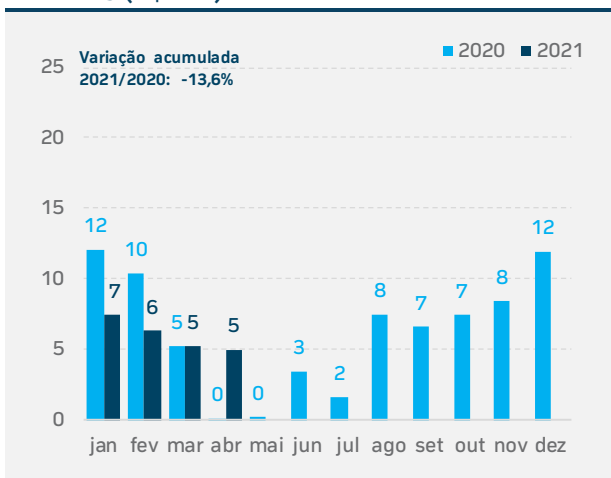
www.goiabeirasshopping.com.br



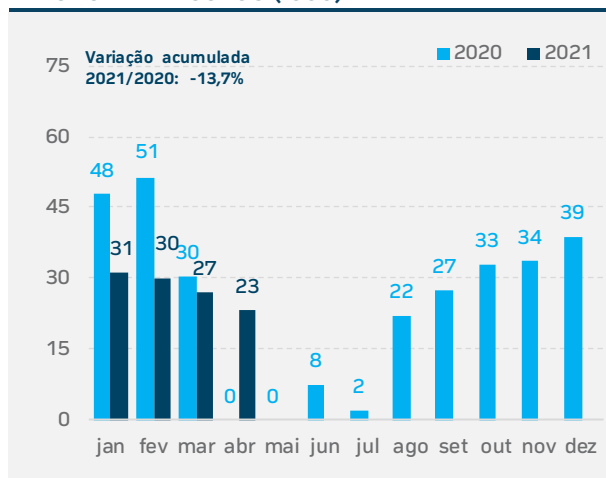
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	77.333	-73%	531.060	-48%
Aluguel complementar	50.023	54%	342.920	-40%
Aluguel quiosques/stands	43.939	-66%	339.710	-31%
Outras receitas	-	-100%	31.408	-98%
Receitas totais	171.296	-38%	1.245.098	-64%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(373.410)	-78%	(1.982.423)	-28%
Outras despesas	(34.589)	-48%	(220.636)	-19%
Despesas totais	(407.999)	-77%	(2.203.059)	-27%
Resultado operacional (NOI)	(236.703)	-84%	(957.961)	-337%
Resultado estacionamento	347	-60%	4.537	-120%
NOI + estacionamento	(236.356)	-84%	(953.424)	-350%
Benfeitorias	-	-100%	(26.119)	-92%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(236.356)	-85%	(979.543)	-2045%

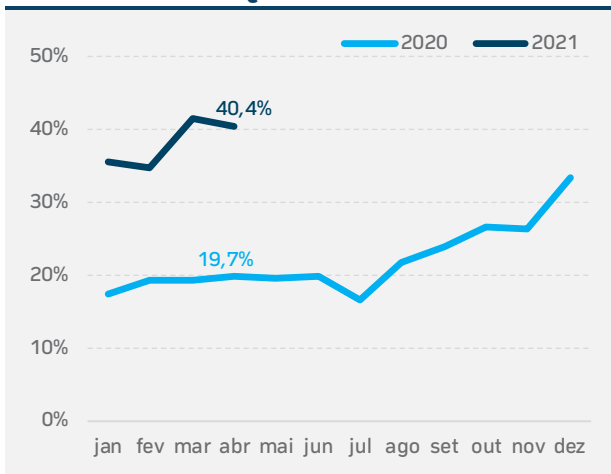
VENDAS (R\$ MM)



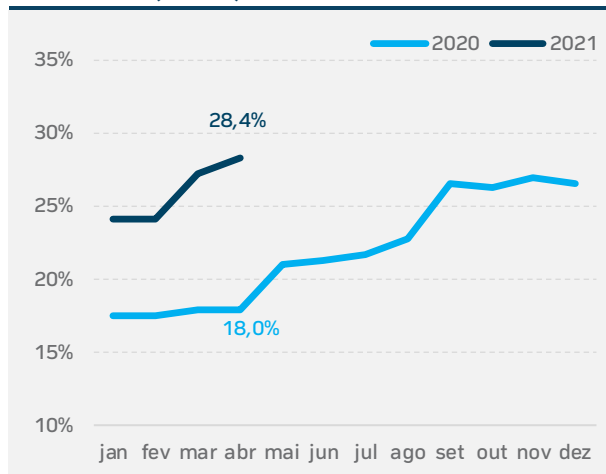
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 06 de março e 17 de abril, conforme determinação do Governo do Estado de São Paulo, 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.

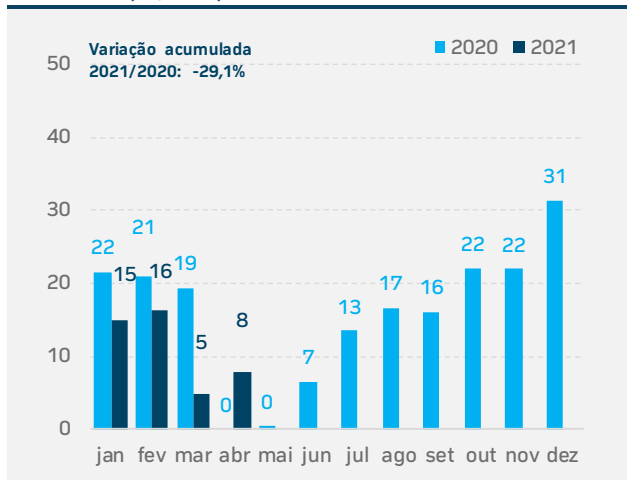
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 133	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



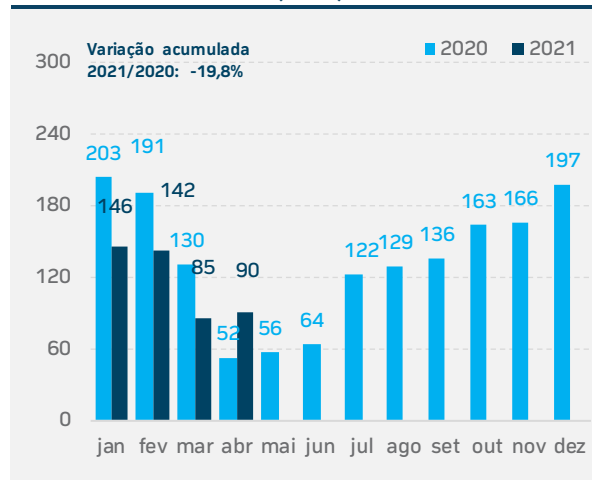
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	406.614	14%	3.701.912	-11%
Aluguel complementar	4.331	-77%	188.605	-59%
Aluguel quiosques/stands	93.074	24%	743.188	-19%
Outras receitas	37.081	77%	565.044	99%
Receitas totais	541.100	15%	5.198.749	-11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(34.998)	-	70.681	-159%
Outras despesas	(79.341)	71%	(438.999)	-7%
Despesas totais	(114.339)	147%	(368.319)	-38%
Resultado operacional (NOI)	426.761	0%	4.830.431	-8%
Resultado estacionamento	88.835	-	604.840	-36%
NOI + estacionamento	515.597	21%	5.435.271	-12%
Benfeitorias	(26.216)	35%	(104.934)	-20%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	489.380	21%	5.330.337	-12%

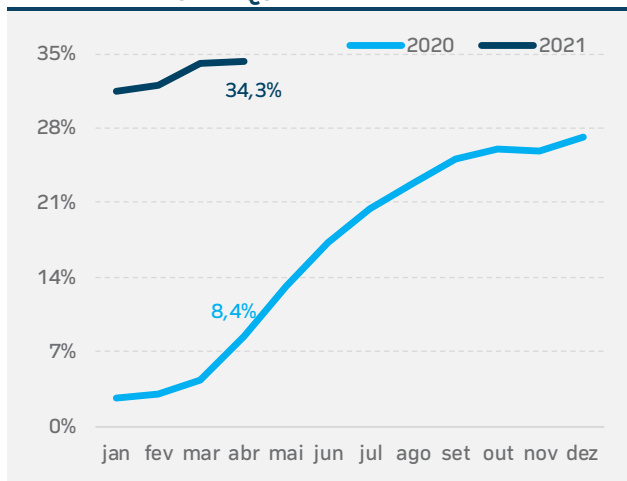
VENDAS (R\$ MM)



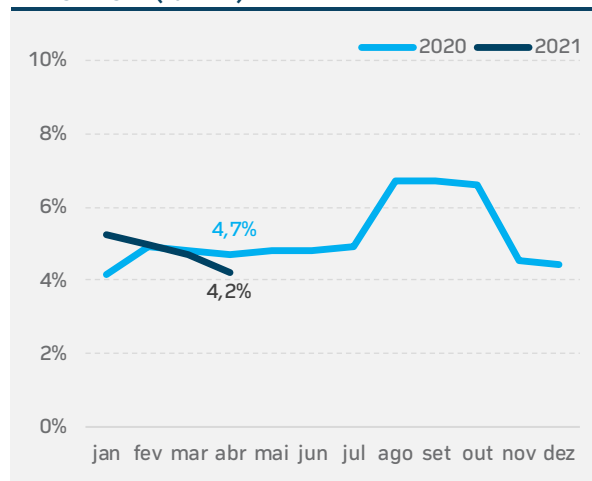
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Em 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. A região de Franca vem sendo uma das mais afetadas pela pandemia da COVID-19 e assim as atividades do Franca Shopping foram suspensas em 25 de janeiro de 2021, em 9 de fevereiro o shopping reabriu para fechar novamente no dia seguinte. Em seguida, o shopping teve sua reabertura em 26 de fevereiro, mas novamente teve suas atividades suspensas entre os dias suspender as atividades a partir do dia 6 de março de 17 de abril.

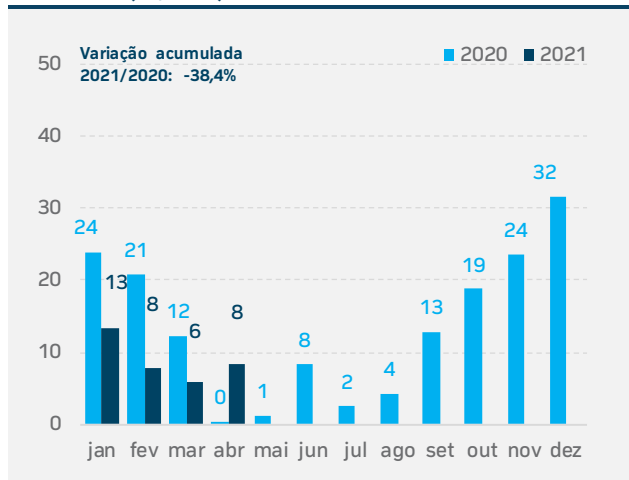
Participação 0,4%	ABL Total 18,6 mil m ²	Operações 96	Inauguração 1993	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Lojas Renner, Casas Bahia, C&A, Riachuelo, Magazine Luiza e Centauro. Endereço: Av. Rio Negro, 1.100, Franca/SP www.francashopping.com.br/				



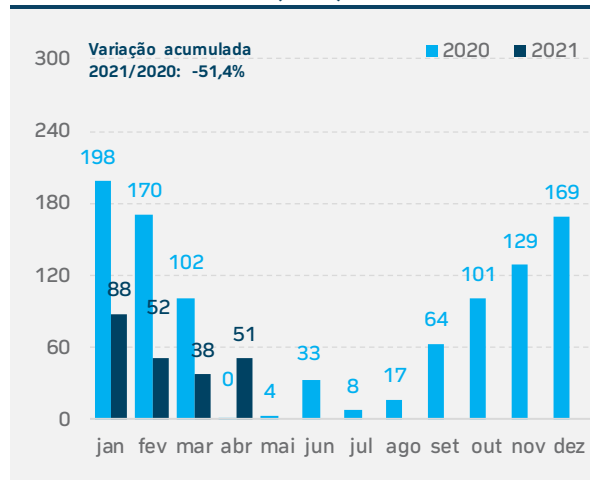
FRANCA SHOPPING (0,04% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-21	Variação abr-21/20	Acumulado jan/abr-21	Variação acum. 21/20
Aluguel mínimo	89.793	380%	2.167.677	-43%
Aluguel complementar	10.302	-	413.221	-16%
Aluguel quiosques/stands	-	-	-	-
Outras receitas	2.163	-62%	10.941	-86%
Receitas totais	102.258	318%	2.591.839	-41%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(13.530)	-	(47.723)	149%
Outras despesas	(80.718)	90%	(705.130)	60%
Despesas totais	(94.249)	121%	(752.854)	63%
Resultado operacional (NOI)	8.009	-144%	1.838.986	-53%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	8.009	-144%	1.838.986	-53%
Benfeitorias	-	-100%	(101.100)	-20%
Resultado não operacional	-	-	300.000	4637%
Fluxo de caixa total	8.009	-137%	2.037.886	-47%

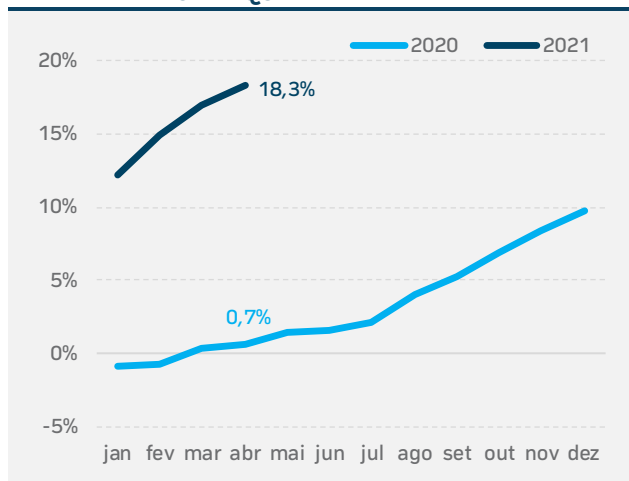
VENDAS (R\$ MM)



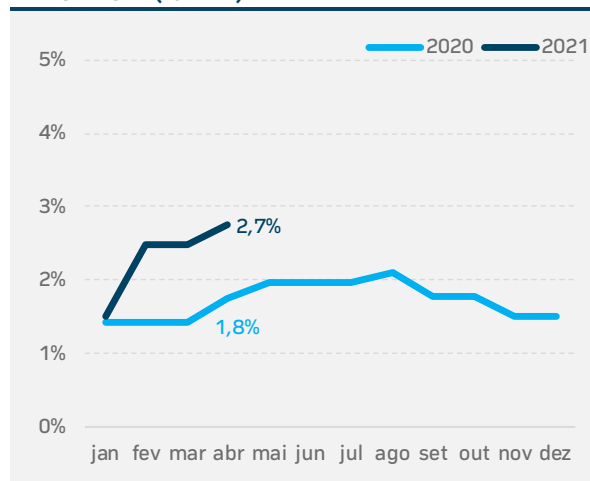
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Entre os dias 04 de março e 17 de abril, conforme determinação da Prefeitura de Campinas e do Governo do Estado de São Paulo, 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. Em abril, tivemos a inauguração do PEG, novo espaço onde clientes podem retirar compras realizadas online ou por WhatsApp.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,3%	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



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. Entre os dias 06 de março e 17 de abril, conforme determinação da Prefeitura do Governo do Estado de São Paulo, 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	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
7,5%	69,5 mil m ²	284	1997	CCP

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

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

www.grandplazashopping.com.br/



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. O Floripa Shopping teve suas atividades restritas às operações essenciais, conforme determinação da Prefeitura de Florianópolis, nos finais de semana nos dias 27 e 28 de fevereiro, 7 a 8 de março e 13 e 14 de março. Adicionalmente, as atividades foram restritas no período de 16 a 23 de março. Durante o tempo que permaneceram suspensas, as demais atividades puderam atender nas modalidades de Delivery e Drive Thru.

Participação 21,3%	ABL Total 33,5 mil m ²	Operações 132	Inauguração 2006	Operador Floripa
------------------------------	---	-------------------------	----------------------------	----------------------------

Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark

Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.

www.floripashopping.com.br



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	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 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. Entre os dias 06 de março e 17 de abril, conforme determinação da Prefeitura do Governo do Estado de São Paulo, 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	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/



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