

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

MAIO DE 2020
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 224,65****COTA DE MERCADO****R\$ 202,90****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,0 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****63.967****ABL PRÓPRIA*****169,6 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 29/05/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio tivemos um mês de forte recuperação nos mercados. Na B3, o Índice Bovespa se valorizou 8,57%, e o IFIX, que mede a rentabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário, terminou o mês com 2,08% de ganho. Também tivemos um recuo nas taxas de juros medidas pelo mercado futuro de DI e assistimos o dólar encerrar o mês com queda de 2,71% em relação ao real depois de quase alcançar a marca de R\$ 6,00.

Sem dúvida, todos esses indicadores nos fazem ficar mais otimistas, e mostram que vamos abandonando o momento mais agudo da crise econômica causada pelo impacto da COVID-19 no sistema de saúde mundial. Observamos graves consequências financeiras decorrentes dos efeitos que as medidas de isolamento social trouxeram, embora saibamos que foram necessárias para que a pandemia não causasse um colapso no sistema hospitalar.

O fato de termos tido uma forte melhora nos mercados, em si muito positivo, não significa que a volatilidade ficou para trás. Tivemos durante o mês de maio novos fatores a contribuir para aumentar as incertezas e preocupações entre os analistas e investidores. Temos que mencionar que além da crise sanitária, que causa uma crise econômica, assistimos durante o mês o aumento da intensidade de uma crise política que vinha se desenhando desde o começo do ano. O enfrentamento generalizado entre os Poderes Constituídos da República fez parte do nosso cotidiano nesse mês de maio e a elevação da temperatura política foi captada pelos investidores, em especial o capital estrangeiro – que seguiu na mesma marcha dos meses anteriores e continua retirando recursos do Brasil e evitando investimentos diretos enquanto a visão sobre a questão política e o estabelecimento de um plano para enfrentar o desequilíbrio fiscal, que foi agravado pela necessária injeção de recursos públicos na economia para o enfrentamento da pandemia, não se tornar mais clara.

A intensidade da pandemia foi muito maior do que se esperava inicialmente, sua duração mais longa e os efeitos dela na economia mais profundos do que pensávamos em fevereiro ou março.

O Brasil ainda não atingiu, de acordo com as estatísticas da OMS, o pico de contaminação ou de mortes causadas pela COVID-19 – esse momento deve ser diferente entre os vários estados e municípios do Brasil, até pelo tamanho do país e sua concentração inicial em grandes metrópoles. Só agora o número de casos fora das grandes capitais começa a aumentar, no entanto, já começamos a fase de reabertura de diversos setores da economia em diversos estados, onde a curva de contaminação começa a perder a inclinação. O varejo e outras atividades retomam com cuidado, apresentando novos protocolos de funcionamento que visam evitar aglomerações e o surgimento de uma nova onda de propagação da doença.

Temos sempre o benefício de poder analisar as medidas adotadas e a reação a elas nos mercados desenvolvidos, que estão duas a três semanas na nossa frente no enfrentamento da pandemia, e com isso seguir diretrizes apropriadas e mesmo prevenções que se tornem necessárias, por exemplo, no caso do surgimento de uma nova onda de contaminação. A questão definitiva para deixarmos essa crise para trás seria o surgimento de uma vacina – essa hipótese pode estar próxima de se materializar, pois temos várias iniciativas em andamento ao redor do mundo e as expectativas de que algumas tenham sucesso são grandes. Provavelmente teremos a vacina até o fim do ano e a possibilidade de imunização de uma parcela mais expressiva da população a partir de 2021.

Voltando aos mercados, estamos consolidando um novo patamar de preços e deixando para trás os valores atingidos em meados de março quando o desespero tomou conta dos investidores e o *sell-off* nos levou a níveis que nunca imaginamos em fevereiro, apenas trinta dias antes. A questão que se apresenta para o momento é se essa recuperação continuará, qual o formato da curva de recuperação, em V ou U, ou ainda se teremos um W com uma nova realização de preços. O fato é que essa crise tem características muito diferentes das anteriores, a começar por não existir um culpado, seja ele uma distorção de mercado ou uma questão geopolítica ou econômica e isso faz com que nossa capacidade de ler os mercados seja mais prejudicada do que em crises anteriores.

A estratégia dos Bancos Centrais da maioria dos países do mundo para enfrentar a crise foi implementar ou aumentar a intensidade de um movimento de relaxamento monetário que já tinha se iniciado desde a crise financeira de 2008. Encorajados pela forte recessão que enfrentaremos, provavelmente a maior da história em um período tão curto, a decisão foi muito clara: injetar dinheiro e baixar ainda mais os juros.

O Banco Central do Brasil também adotou uma política monetária mais expansionista e baixou os juros para 3,00%. Acreditamos que na próxima reunião do COPOM os juros devem cair ainda mais, para 2,25% ou 2,50%.

O normal em uma situação como essa seria assistirmos nos próximos meses a uma reação inflacionaria, ou seja, com tanto dinheiro circulando os preços tenderiam a subir. Porém, temos um forte quadro recessivo que deve atuar como um freio à inflação. Se conseguirmos ter um período maior de juros e inflação baixos, acreditamos que a recuperação continuará e veremos os ativos brasileiros se valorizando mais nos próximos meses.

No câmbio, após o *overshooting* de meados de maio, vemos espaço para mais acomodação. Em abril, a conta corrente registrou um superávit de US\$ 3,8 bilhões, e esse comportamento deve continuar nos próximos meses devido a uma melhora da balança comercial, queda na conta de viagens e serviços, além da diminuição expressiva da conta de remessa de lucros e dividendos das empresas estrangeiras com operações no Brasil.

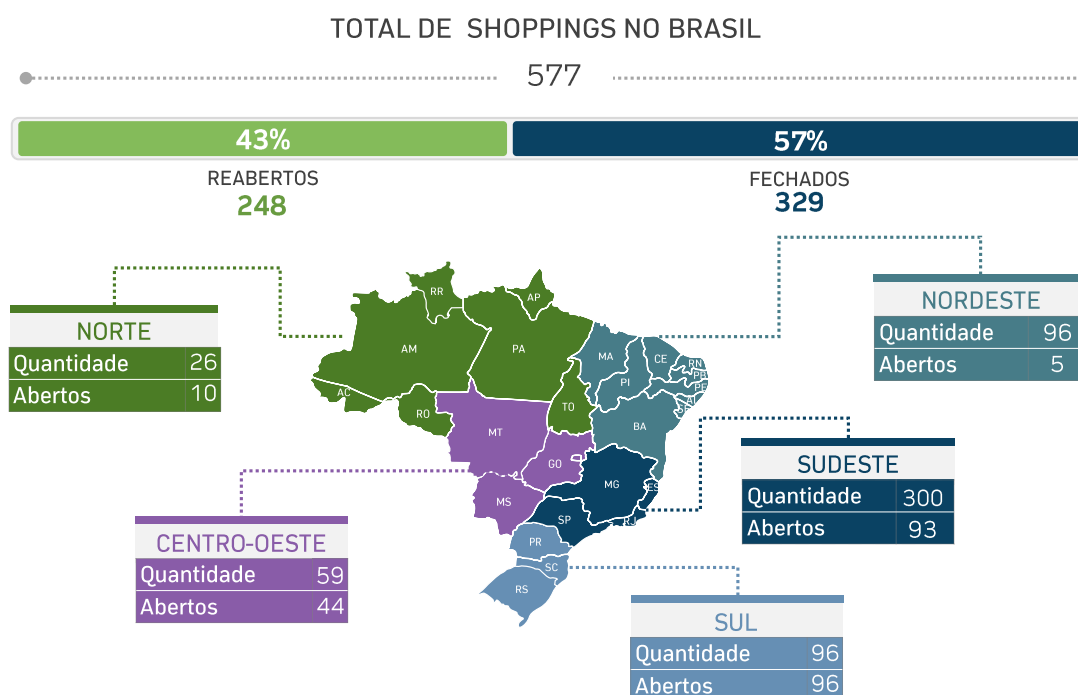
Vamos torcer que a situação política se acomode e a harmonia entre os Poderes Constituídos da República seja alcançada, com todos alinhados no mesmo objetivo de vencer o coronavírus e construir caminhos de crescimento sustentável para o Brasil.

Com juros baixos e inflação sob controle, aliados a uma moeda desvalorizada (uma situação inédita), temos certeza que nossos ativos, principalmente ações e FIIs, tendem a performar bem e recuperar as perdas acumuladas que ainda apresentam em 2020. Mais uma vez, obrigado pela confiança em nosso trabalho.

Mercado de Shopping Centers

Primeiramente, gostaríamos de destacar a videoconferência realizada em 28 de maio, intitulada “Hedge Brasil Shopping FII - Perspectivas e Desafios”, na qual o time de gestão apresentou sua visão sobre o momento atual do mercado e do Fundo, bem como as principais tendências e perspectivas para o setor. A apresentação, disponibilizada ao mercado, pode ser acessada [aqui](#).

O mês de maio foi marcado pela sequência no processo de reabertura de shopping centers em todo o território nacional. Quando publicamos o relatório gerencial de abril, em 8 de maio, estavam abertos no país 71 shoppings, dentre os 577 existentes, este número passou para 248 na data de 04 de junho de 2020 deste relatório, e caminhamos para encerrar o mês de junho com a maior parte dos shoppings centers no Brasil com as atividades retomadas, mesmo que com algumas restrições. Na figura abaixo, é possível observar a situação de abertura atual no Brasil, de acordo com a divisão geográfica, segundo dados da Abrasce.



Conforme detalhamos em nossos relatórios anteriores, o avanço da pandemia da COVID-19 e as medidas de isolamento social vieram como uma reversão dos bons resultados observados nos indicadores de janeiro e fevereiro da indústria.

A partir do fechamento dos shoppings, as administradoras, de modo geral, adotaram medidas que objetivam a expressiva redução ou postergação de custos nos empreendimentos (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção) - Sugerimos a leitura do Relatório Gerencial de Abril, no qual as despesas de um locatário foram conceituadas. O documento pode ser acessado [aqui](#).

As principais frentes de redução, que em alguns casos chegaram a 50% no boleto condominial faturado aos lojistas nos meses afetados pela suspensão das atividades, são detalhadas no quadro a seguir.

 Energia (mercado livre)	 Mão de obra própria e terceirizada	 Investimentos
▪ Maior flexibilidade nos contratos com demanda mínima contrada ▪ Venda da sobra da energia não consumida ▪ Postergações e parcelamentos de faturas para o 2º semestre e para 2021	▪ Readequação do quadro de funcionários (suspensão, redução de jornada) ▪ Suspensão de contratos não essenciais para o período ▪ Postergações e parcelamentos de faturas para o 2º semestre ▪ Revisão de condições comerciais	▪ Paralisação de todos os investimentos programados ▪ Renegociação dos investimentos em andamento ▪ Revisão dos orçamentos para o ano

Fonte: Administradores

Adicionalmente, na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas estão sendo flexibilizados, especialmente para os de menor porte e menor capacidade de superação deste momento onde a crise é mais aguda, e quando muitos deixaram de ter receita.

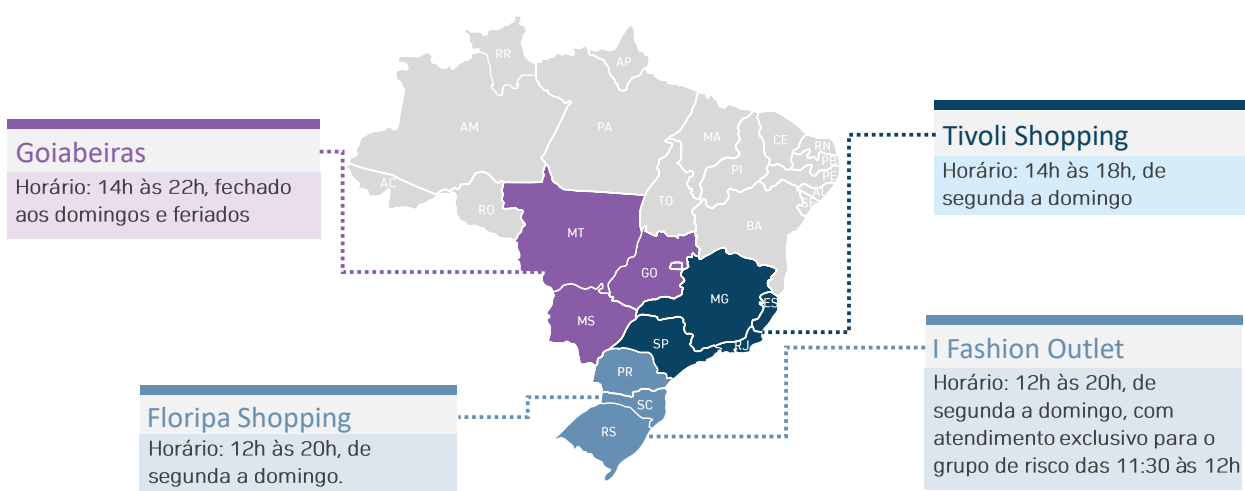
Listamos no quadro a seguir, as ações que foram adotadas nos nossos shoppings para os meses de competência afetados pelo fechamento dos shoppings. Como pode-se observar, a política de faturamento foi um pouco mais flexível considerando que os lojistas não tiveram nenhum faturamento no referido período. Estas medidas representam um esforço enorme de curto prazo por parte dos shoppings, que avaliam ser estratégico flexibilizar junto aos lojistas visando mitigar impactos na vacância no médio e longo prazo, o que traria impactos mais duradouros aos shoppings.

OPERADOR	ALUGUEL	CONDOMÍNIO	FUNDO DE PROMOÇÃO
	Março: 50% Abril: 100% Maio: 100%	Março: 30% a 50% Abril: 50% Maio: 20% a 50%	Março: 100% Abril: 50% a 100% Maio: 100%
	Março: 50% Abril: 100% Maio: 100%	Março: 20% Abril: 50% Maio: 50%	100%
	Março: 50% Abril: 100% Maio: 100%	Março: 10% Abril: 60% Maio: 60%	Postergação
	Março: 50% Abril: 100% Maio: pró rata sobre 50%	Março: 10% Abril: 50% Maio: 50%	Março: 100% Abril: 100% Maio: 70%
	Março: 0% Abril: 30% Maio: 30%	Março: 30% Abril: 35% Maio: 40%	100%

Fonte: Administradores

No mais, como uma medida alternativa de suporte às vendas, todos os shoppings da carteira (exceto Goiabeiras, conforme explicado abaixo) disponibilizaram uma operação de “Drive Thru”, em que as vendas são executadas através de contato direto entre o cliente e lojista, e a retirada ocorre no estacionamento, em local demarcado, seguindo as devidas medidas de proteção recomendadas pelo Ministério da Saúde. As campanhas de publicidade dos shoppings de nosso portfólio que disponibilizaram esta opção podem ser acessadas nos seguintes links: [Penha](#), [West Plaza](#), [Parque Dom Pedro](#), [Tivoli](#), [São Bernardo](#), [Mooca](#), [Villa Lobos](#), [Santana](#), [Suzano](#), [Via Parque](#), [Jardim Sul](#), [Grand Plaza](#), [Praça da Moça](#), [Floripa](#) e [IFashion Novo Hamburgo](#). O Shopping Goiabeiras, por sua vez segue aguardando autorização da prefeitura de Cuiabá para implementar o serviço. No entanto, o shopping retomou suas atividades no dia 03 de junho.

Retomada e pontos de preocupação

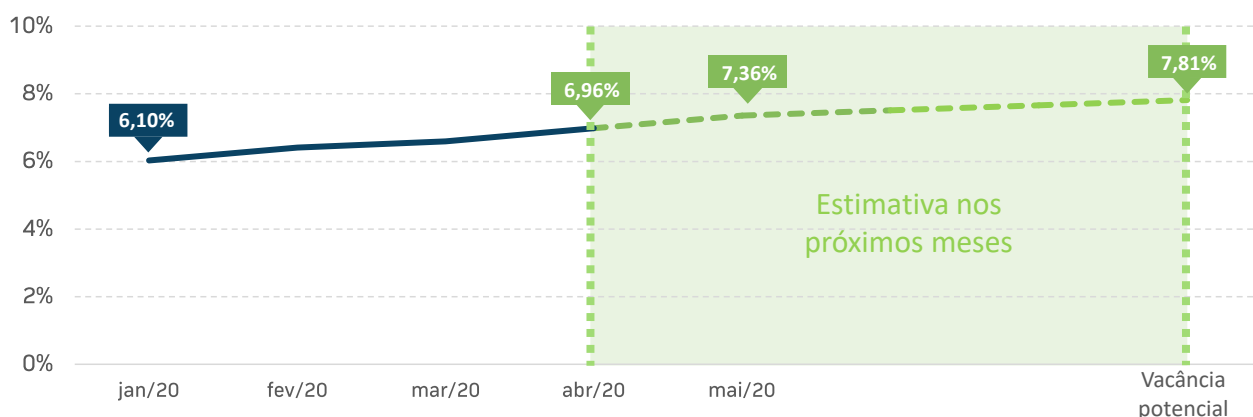


Passados quase três meses desde que as atividades foram suspensas, a expectativa é de que ao final de junho, todos os shoppings do portfólio do Fundo estejam abertos, mesmo que com horários reduzidos, fluxo controlado e restrições de alguns segmentos. Atualmente, já são 4 os ativos em funcionamento, conforme detalhado acima, e juntos, estes empreendimentos correspondem a 16% do patrimônio líquido do Fundo.

Ainda, nos últimos dias, tanto o Governo de São Paulo quanto a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, regiões onde se localizam o restante do portfólio, apresentaram planos de reabertura para o comércio. Em ambos os planos, condicionam a abertura dos estabelecimentos a uma série de indicadores relacionados ao sistema de saúde bem como a adoção de medidas de segurança como o horário reduzido, exigência do uso de máscaras, disponibilização de álcool em gel nos diversos pontos do mall, dentre outras.

Retomadas as atividades, um ponto de preocupação que vale ser explorado é o aumento de vacância que o setor como um todo pode sofrer nos próximos meses. Como visto anteriormente, as administradoras e o Fundo têm adotado diversas medidas que visam minimizar o impacto na saúde financeira dos lojistas e evitar o fechamento das operações. No entanto, sabemos que, mesmo após a reabertura, a retomada pode ser lenta e corre-se o risco de que tais medidas sejam insuficientes para determinados lojistas. Cabe lembrar que, quando uma loja está vaga no shopping, além de não receber receitas de aluguéis, o Fundo arca com as despesas condominiais do espaço.

No gráfico a seguir, estimamos a vacância potencial do portfólio do Fundo, com bases tanto no fechamento esperado de operações quanto novas comercializações para os próximos meses.



Fonte: Administradores

Não inclui os shoppings Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul visto que não temos acesso às informações

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

Além da diversificação dos ativos estratégicos, cabe pontuar que o Fundo possui R\$31 milhões, equivalente a 1,4% do patrimônio líquido (PL), alocado em produtos de renda fixa, com liquidez imediata, que entendemos ser mais que suficiente para honrar eventuais necessidades de despesas do portfólio neste momento adverso. Ainda, em busca de maior eficiência da gestão do caixa captado na última emissão, o Fundo possui 11% do PL em fundos imobiliários de CRI, cujo impacto no curto prazo nos rendimentos é bem inferior ao que estamos enfrentando no setor de shopping.

O Fundo possui lucro acruado em diversos ativos da carteira e a equipe da gestão tem feito um trabalho árduo para proporcionar ganhos acima daqueles gerados unicamente pelas locações das propriedades, buscando otimizar os resultados com compras e vendas. Sabemos que o momento é turbulento, mas reforçamos nosso maior compromisso com os cotistas: buscar a maximização dos rendimentos no longo prazo por meio da gestão ativa da carteira, com transparência e qualidade na divulgação das informações.

Equipe Hedge

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,35 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de junho de 2020, aos detentores de cotas em 29 de maio de 2020.

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

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

HGBS 11	mai-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	323.922	50.127.951	116.394.114
Renda Imobiliária	323.370	35.608.240	91.372.533
Lucro Operações	552	14.519.711	25.021.581
Receita Financeira	1.523.156	7.575.329	24.303.203
Renda Fixa	60.385	1.540.806	10.559.865
CRI	3.164	16.985	2.489.251
FIs Líquidos	1.459.606	5.926.650	10.073.481
LCI	-	90.888	1.180.605
Total de Receitas	1.847.077	57.703.280	140.697.317
Total de Despesas	(1.064.757)	(7.351.687)	(14.950.163)
Resultado	782.320	50.351.593	125.747.153
Rendimentos aos Recibos de Emissão	-	-	2.895.129
Resultado HGBS11	782.320	50.351.593	122.852.025
Rendimento HGBS11	3.500.000	44.000.000	127.655.630
Resultado Médio / Cota	0,08	1,01	1,15
Rendimento Médio / Cota	0,35	0,88	1,23

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. Lucros Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados, como IR sobre ganho de capital na venda de FIs, entre outros. FIs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIs não estratégicos. LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. Despesas: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

Fonte: Hedge / Itaú

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

A **Taxa Interna de Retorno (TIR)** líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e 12 meses atrás, bem como o valor da cota inicial do Fundo, em

21/11/2006 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota.

O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

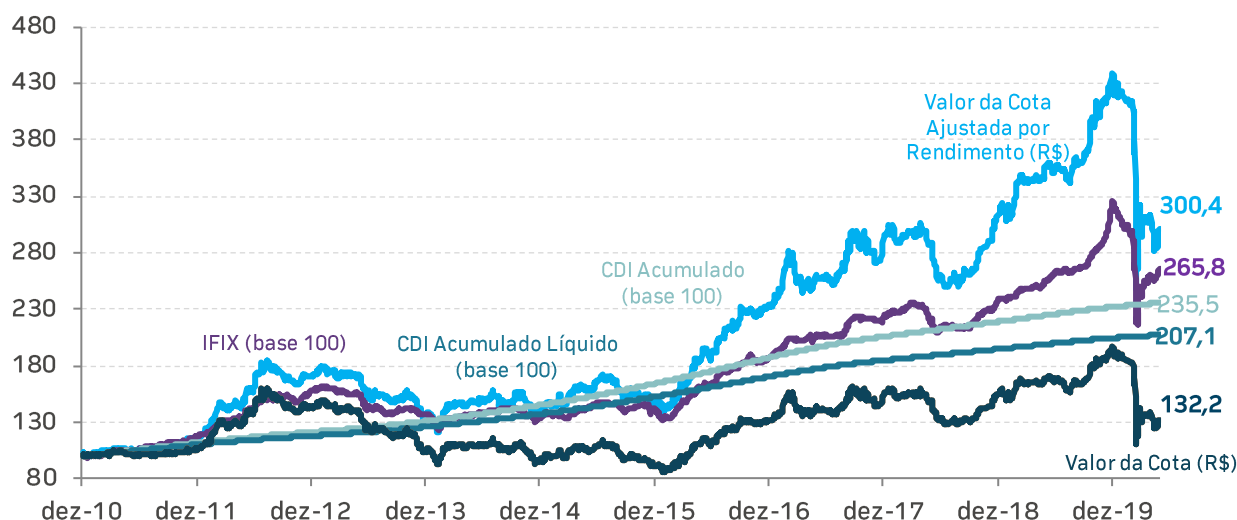
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	mai/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	212,00	299,99	259,99	100,00
Renda Acumulada	0,17%	1,82%	6,10%	195,94%
Ganho de Capital Líquido	-4,29%	-32,36%	-21,96%	82,32%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-4,13%	-30,90%	-16,43%	674,62%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-41,23%	-59,87%	-16,49%	16,41%
% CDI Líquido	-	-	-	340%
Retorno Total Bruto	-4,1%	-30,5%	-15,9%	298,8%
IFIX	2,1%	-16,9%	4,1%	N/A*
% IFIX	-	-	-	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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

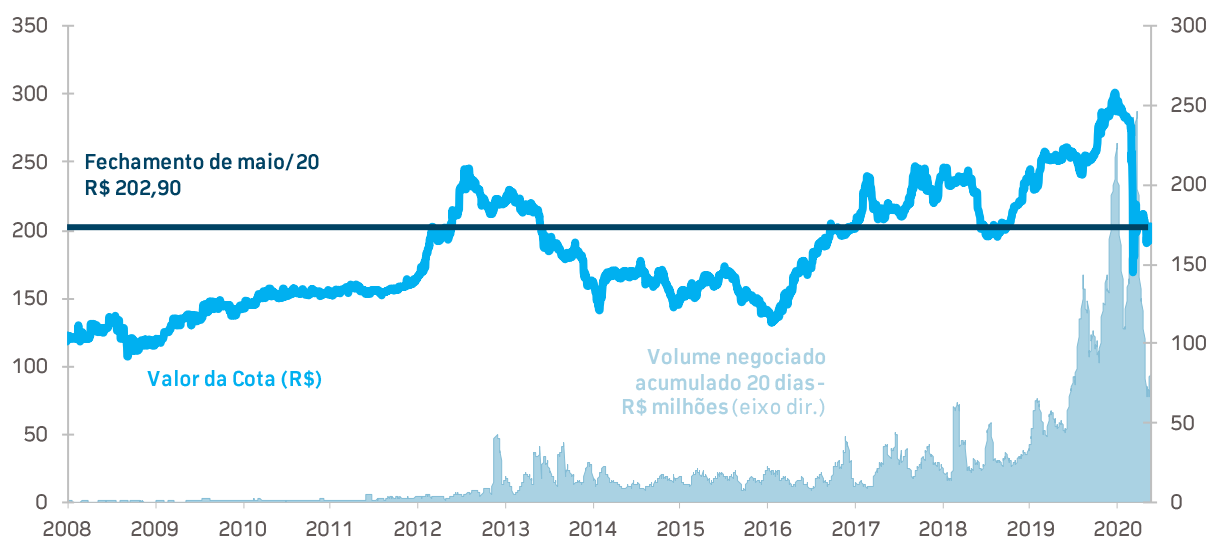


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 202,90**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 224,65**.

Negociação B3	mai-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	79,7	729,6	1.585,7
Giro (em % do total de cotas)	4,0%	30,2%	70,7%



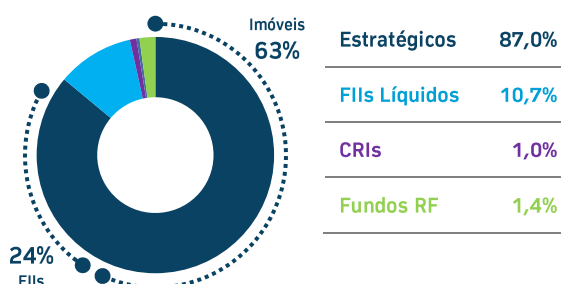
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

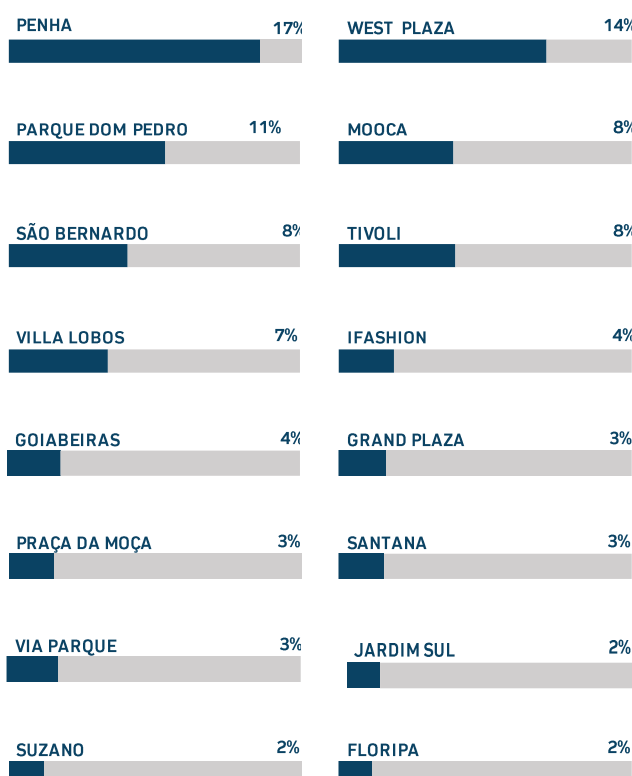
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

87% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 13% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

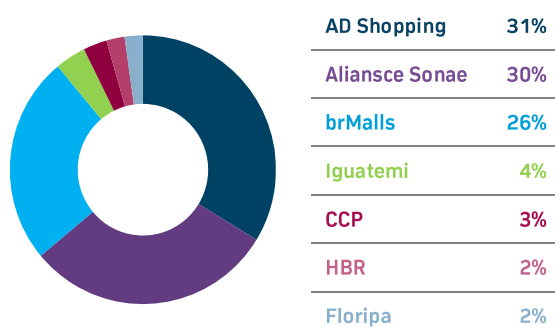
Diversificação da Carteira



Diversificação por Ativos



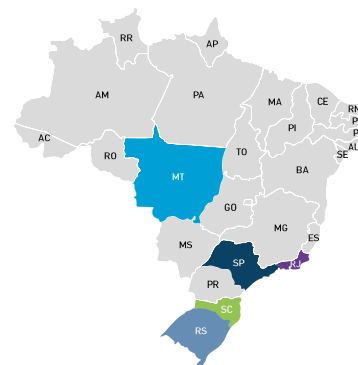
Diversificação por Operadores



Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 87% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

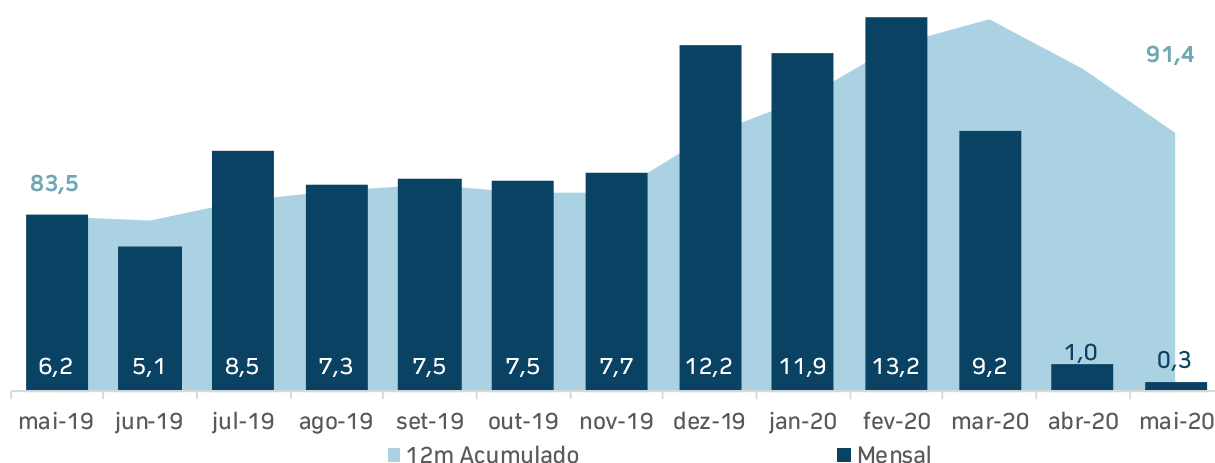
São Paulo	87%
Mato Grosso	4%
Rio Grande do Sul	4%
Rio de Janeiro	3%
Santa Catarina	2%



EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

O mês de abril, que impacta no caixa do Fundo de maio, foi caracterizado pelo impacto da COVID-19, que no final de março forçou a suspensão das atividades dos shopping centers no Brasil. Com exceção do Floripa Shopping, que teve sua reabertura autorizada no dia 22 de abril, todos os shopping do Portfólio do fundo permaneceram com as atividades suspensas durante o mês completo, com funcionamento apenas das atividades essenciais, operações de delivery e drive Thru. As estratégias de flexibilização do faturamento dos boletos de competência de março, e com vencimento em abril, anteriormente elencadas, foram refletidas no resultado do mês como mencionado. Mas apesar do significativo impacto, a renda imobiliária do Fundo foi positiva no mês, o que demonstra que as estratégias adotadas de redução de despesas e flexibilização no faturamento estão se provando corretas e bem executadas.

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

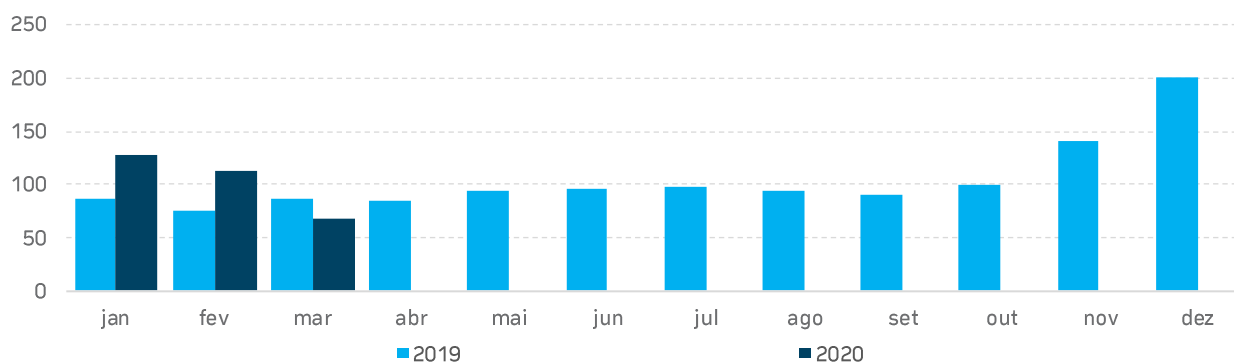


Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

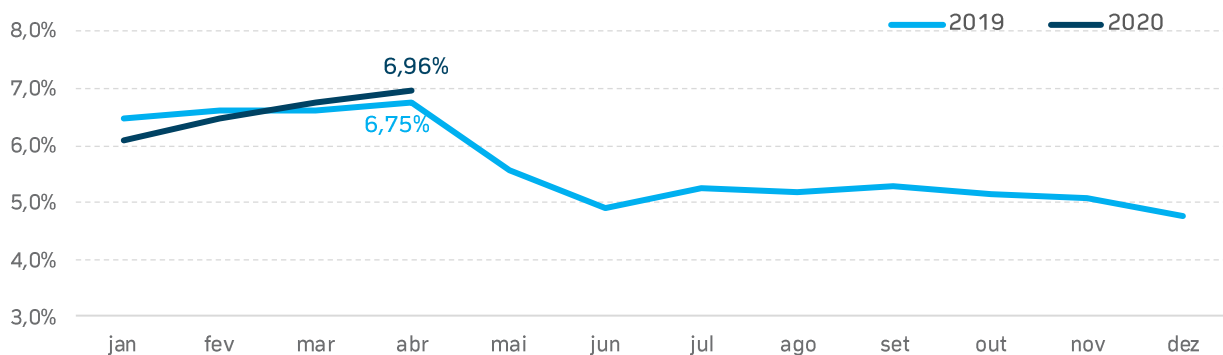
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 12 dos 16 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações. Neste mês, devido aos efeitos decorrentes da pandemia, a administradora dos Shoppings Parque Dom Pedro e Santana, não disponibilizou as informações referentes ao mês de abril até a data da publicação deste relatório. Desta forma, o gráfico de Vendas Totais e Vacância, não leva em consideração estes ativos. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

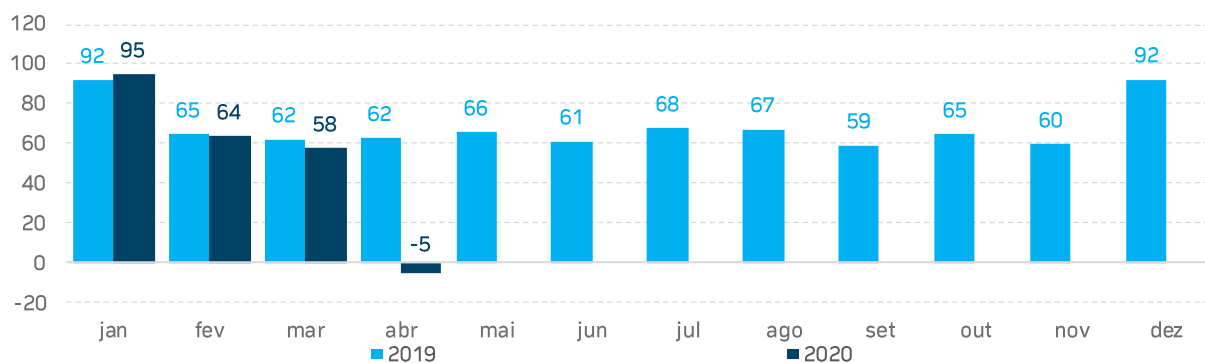
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (17% da carteira)

O Shopping Penha continua passando por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* das fachadas do shopping. Em 20 de março, o shopping suspendeu temporariamente as atividades, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em abril, o resultado operacional ficou em R\$ 173 mil, uma queda de 91% em relação a abril de 2019, impactado pela flexibilização no faturamento frente a pandemia. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,7 mil m ²	208	1992	AD Shopping

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

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

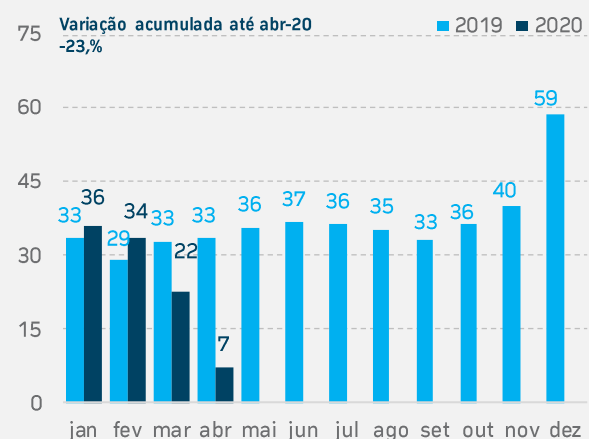
www.shoppingpenha.com.br



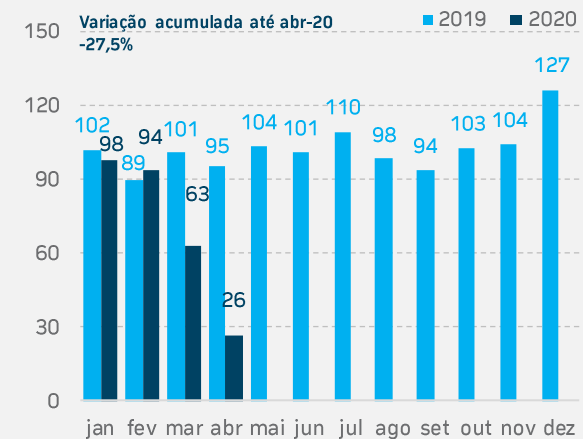
SHOPPING PENHA (17% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	307.979	-80%	5.542.050	-29%
Aluguel complementar	-	-100%	650.316	1%
Aluguel quiosques/stands	51.663	-79%	866.378	66%
Outras receitas	12.770	-75%	165.953	26%
Receitas totais	372.412	-81%	7.224.697	-21%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(170.000)	-9%	(639.592)	-12%
Outras despesas	(29.159)	-44%	(835.765)	2%
Despesas totais	(199.159)	-16%	(1.475.357)	-4%
Resultado operacional (NOI)	173.253	-90%	5.749.340	-24%
Resultado estacionamento	-	-100%	1.009.325	-11%
NOI + estacionamento	173.253	-91%	6.758.665	-23%
Benfeitorias	(270.968)	-	(1.101.917)	-50%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	(97.715)	-106%	5.656.747	-14%

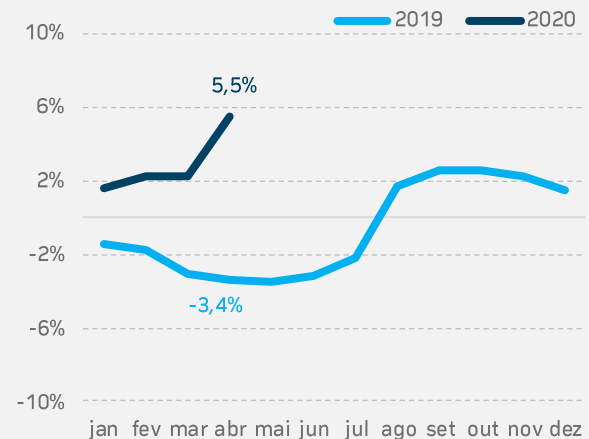
VENDAS (R\$ MM)



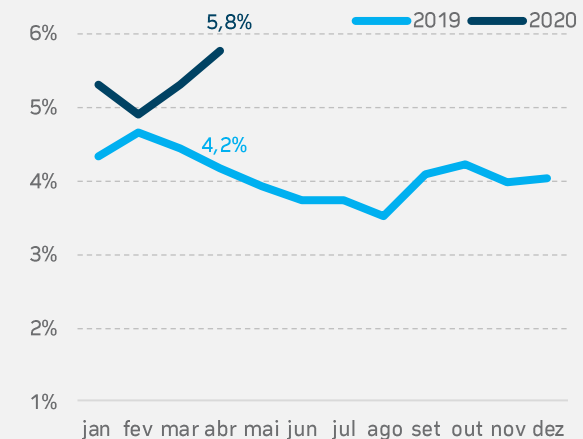
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Em 19 de março, o shopping suspendeu temporariamente as atividades, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em abril, o resultado operacional foi negativo em R\$ 772 mil, impactado pelo repasse de inadimplência de condomínio. Esta por sua vez, afetada pelo reflexo da pandemia. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,6 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

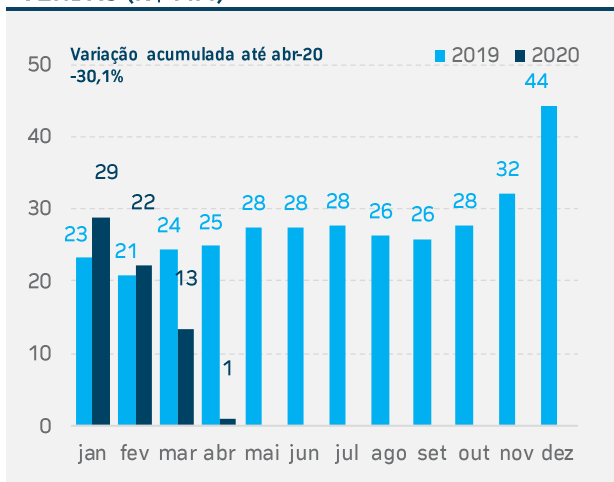
westplaza.com.br



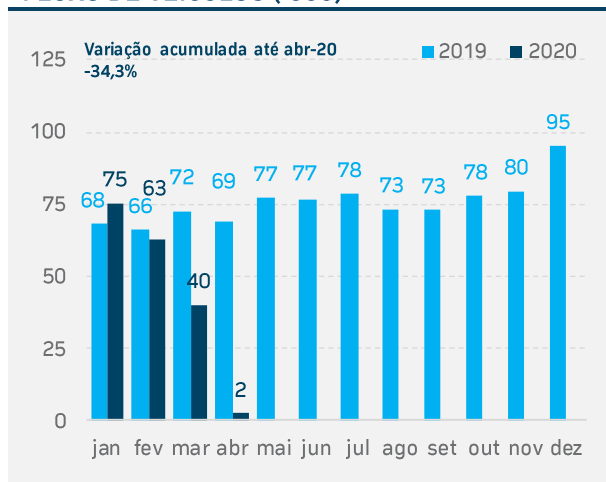
SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.187	-100%	4.595.959	-34%
Aluguel complementar	-	-100%	612.379	1%
Aluguel quiosques/stands	74.934	-75%	962.168	-21%
Outras receitas	2.133	-99%	682.499	56%
Receitas totais	78.254	-97%	6.853.005	-26%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(297.425)	33%	(1.467.710)	0%
Outras despesas	(494.242)	19%	(1.598.439)	9%
Despesas totais	(791.668)	24%	(3.066.149)	5%
Resultado operacional (NOI)	(713.413)	-130%	3.786.856	-40%
Resultado estacionamento	(58.346)	-110%	1.298.797	-43%
NOI + estacionamento	(771.759)	-126%	5.085.653	-40%
Benfeitorias	(188.566)	-52%	(571.017)	-14%
Resultado não operacional	(14.625)	4%	(71.636)	-121%
Fluxo de caixa total	(974.950)	-138%	4.443.000	-46%

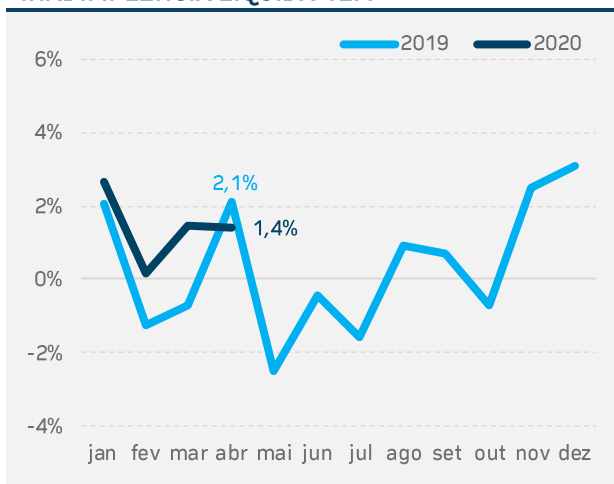
VENDAS (R\$ MM)



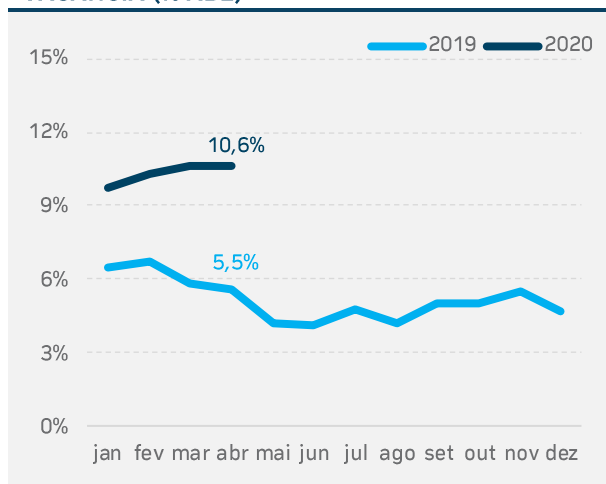
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. Em decorrência das medidas de isolamento decretadas, o shopping suspendeu temporariamente as atividades no dia 19 de março, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo. O resultado de estacionamento observado reflete o fluxo de veículos do mês de março, portanto ainda apenas parcialmente impactado pela suspensão das atividades. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

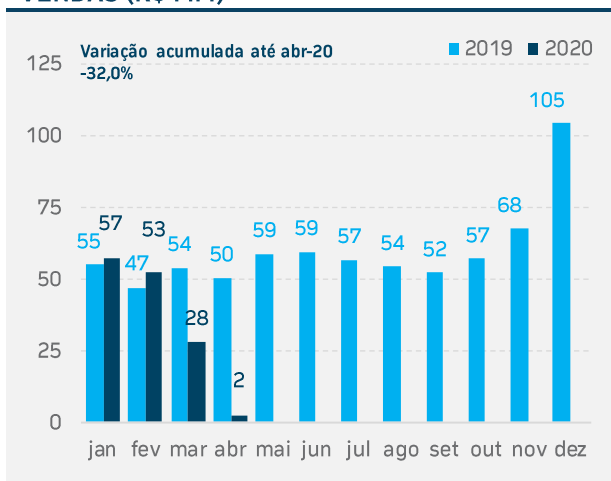
Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara				
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP			www.moocaplaza.com.br	



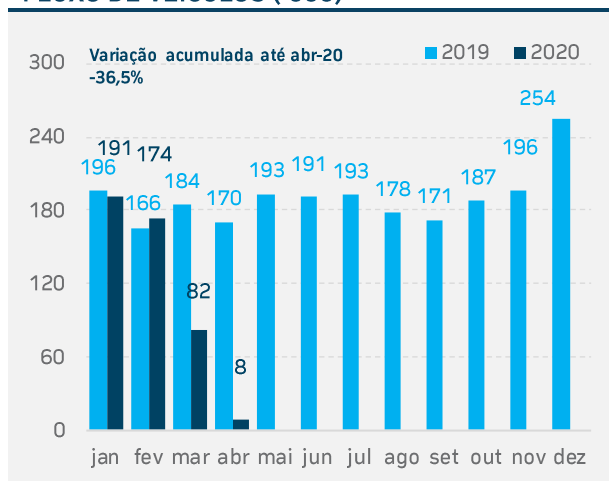
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	167.768	-95%	11.310.057	-15%
Aluguel complementar	-	-100%	1.595.136	-1%
Aluguel quiosques/stands	338.823	-28%	2.283.312	22%
Outras receitas	51.665	-78%	503.163	-7%
Receitas totais	558.256	-86%	15.691.667	-10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(155.670)	-1105%	(374.269)	-9%
Outras despesas	(131.963)	-76%	(3.302.593)	39%
Despesas totais	(287.633)	-47%	(3.676.863)	32%
Resultado operacional (NOI)	270.623	-92%	12.014.805	-18%
Resultado estacionamento	487.788	-57%	4.562.000	-7%
NOI + estacionamento	758.410	-84%	16.576.804	-15%
Benfeitorias	(6.660)	-95%	(207.696)	-29%
Resultado não operacional	31.421	-7%	113.826	-32%
Fluxo de caixa total	783.172	-83%	16.482.934	-15%

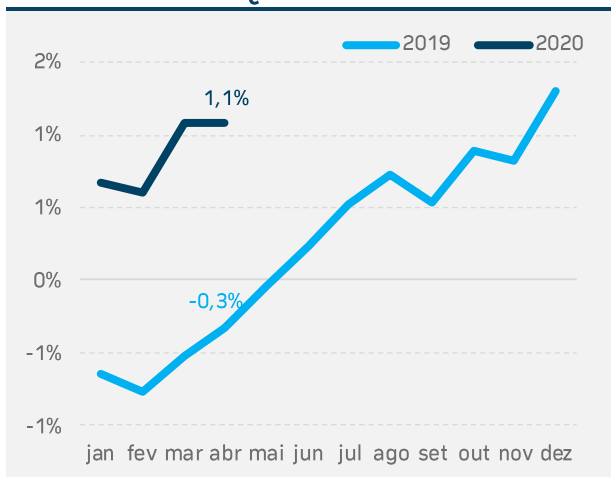
VENDAS (R\$ MM)



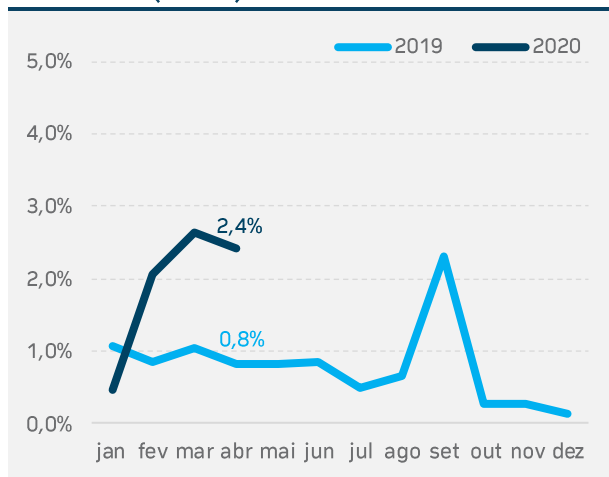
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. O shopping teve suas atividades suspensas no dia 19 de março em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo. O resultado de estacionamento observado reflete o fluxo de veículos do mês de março, portanto ainda apenas parcialmente impactado pela suspensão das atividades. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 236	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

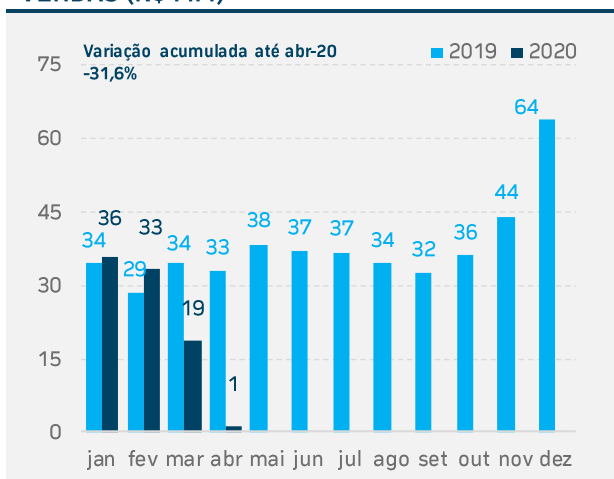
www.shoppingsaobernardoplaza.com.br



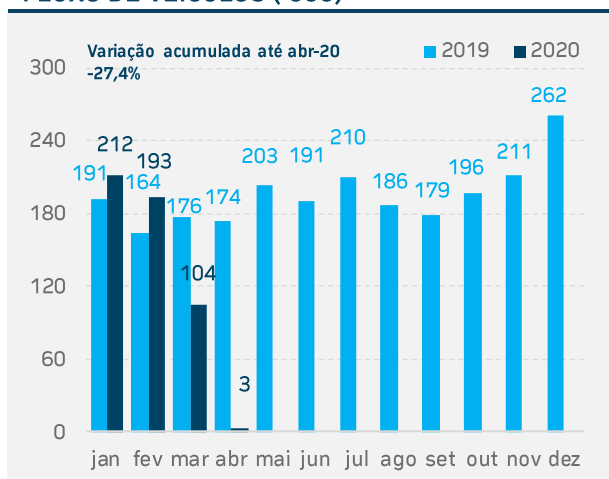
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	121.138	-93%	6.534.301	-12%
Aluguel complementar	(2.968)	-102%	620.150	-28%
Aluguel quiosques/stands	286.279	-4%	1.501.616	16%
Outras receitas	8.288	-144%	160.551	9%
Receitas totais	412.737	-80%	8.816.618	-10%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(246.641)	-504%	(629.086)	85%
Outras despesas	(138.197)	-55%	(1.337.449)	-9%
Despesas totais	(384.838)	57%	(1.966.536)	9%
Resultado operacional (NOI)	27.899	-99%	6.850.082	-14%
Resultado estacionamento	325.090	-57%	3.014.189	-1%
NOI + estacionamento	352.989	-87%	9.864.271	-10%
Benfeitorias	(23.003)	-68%	(38.336)	-94%
Resultado não operacional	25.666	29%	96.011	36%
Fluxo de caixa total	355.652	-86%	9.921.947	-5%

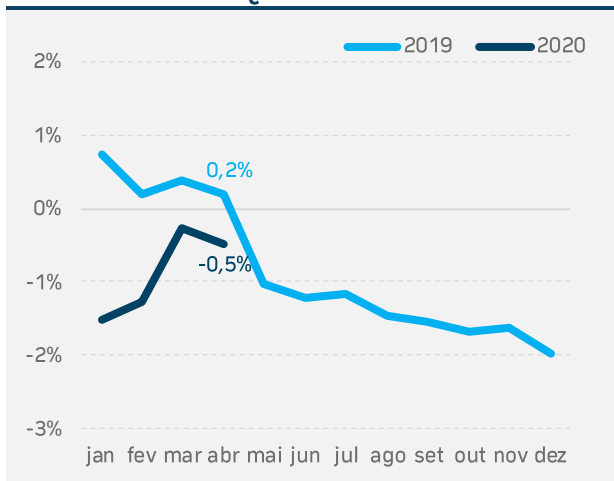
VENDAS (R\$ MM)



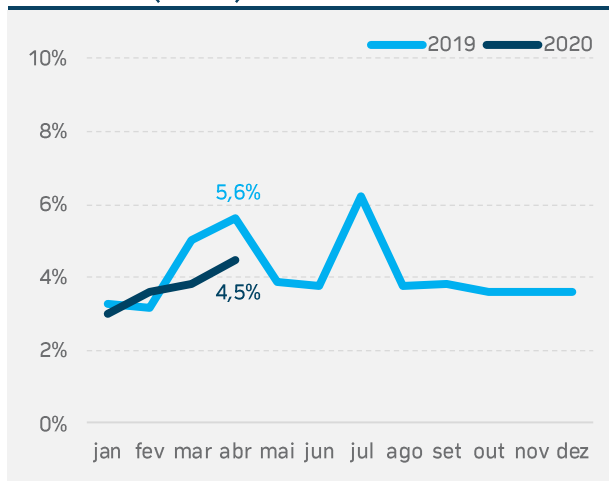
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Após um ano com foco na ocupação de lojas vagas, o shopping trouxe a vacância para perto de 3%. Foram inauguradas nos últimos meses duas operações de gastronomia, e uma academia além de outras lojas relevantes para o mix do empreendimento. O shopping suspendeu temporariamente as atividades em 29 de março em decorrência das medidas de isolamento social decretadas, o que impactou negativamente a inadimplência no mês. E teve sua reabertura no dia 4 de junho. Vale mencionar que junto com a reabertura, foi inaugurada a loja Cobasi, com acréscimo de 833 m² de nova ABL. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

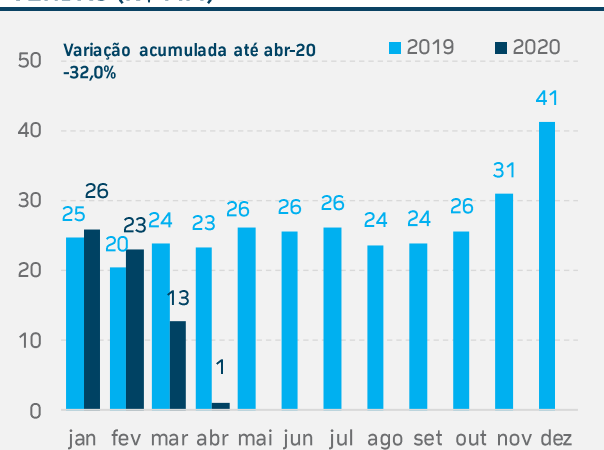
Participação 59%	ABL Total 24,7 mil m ²	Operações 158	Inauguração 1998	Operador AD Shopping
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi				
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP			www.tivolishopping.com.br	



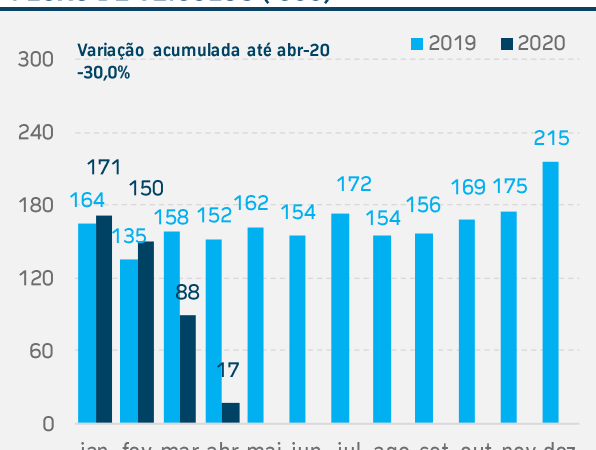
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	87.317	-91%	3.209.942	-18%
Aluguel complementar	657	-99%	597.887	-4%
Aluguel quiosques/stands	18.612	-88%	468.852	-29%
Outras receitas	3.913	-96%	96.219	-67%
Receitas totais	110.499	-91%	4.372.899	-20%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(56.889)	-21%	(236.728)	-36%
Outras despesas	(43.546)	-74%	(530.095)	-17%
Despesas totais	(100.436)	-59%	(766.822)	-24%
Resultado operacional (NOI)	10.063	-99%	3.606.077	-20%
Resultado estacionamento	83.497	-76%	1.285.098	-14%
NOI + estacionamento	93.559	-93%	4.891.175	-18%
Benfeitorias	(39.109)	-	(1.274.501)	21%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	54.451	-96%	3.616.674	-27%

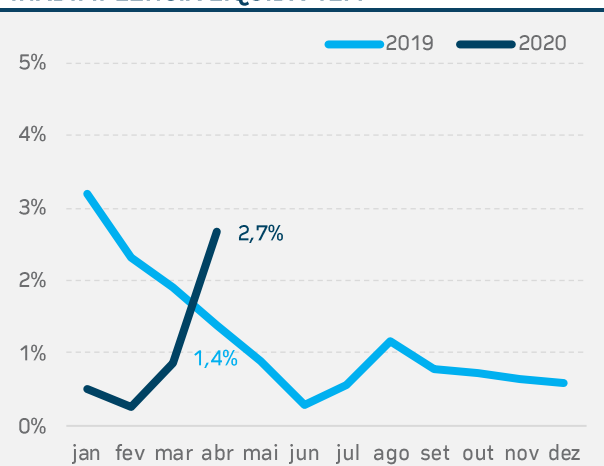
VENDAS (R\$ MM)



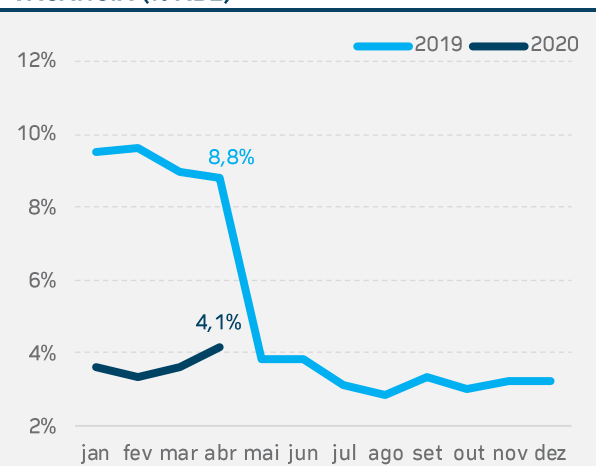
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. O Shopping acumula aumento significativo na linha de Outras Receitas, quando comparado ao mesmo período de 2019, em função de um custo comercial para a aquisição do ponto de uma operação. Vale ressaltar, que esta aquisição foi realizada antes da aquisição do Shopping e, portanto, não impactou o resultado do Fundo. Em abril, o resultado do shopping foi de R\$ 125 mil, uma queda de 97% em relação a abril de 2019, impactado pela flexibilização no faturamento frente a pandemia. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,2 mil m ²	211	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

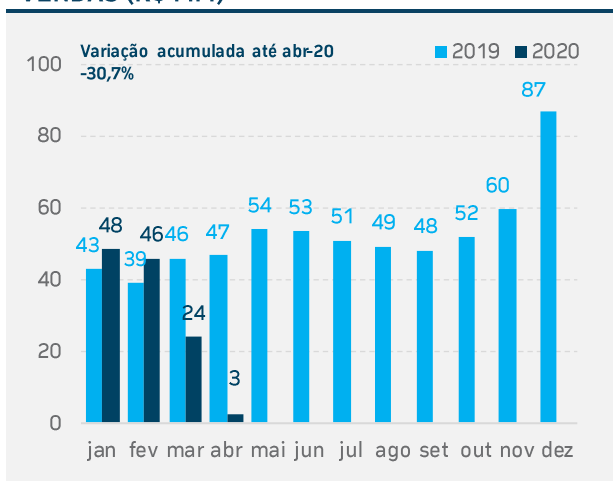
www.shoppingvillalobos.com.br/



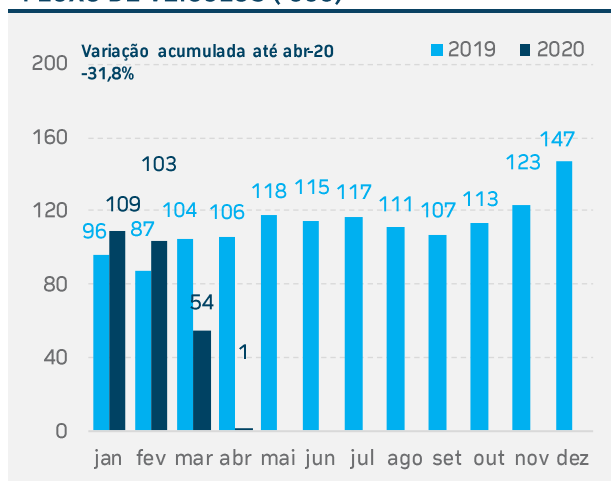
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	31.831	-99%	12.197.526	-17%
Aluguel complementar	208	-100%	1.538.809	25%
Aluguel quiosques/stands	464.188	24%	2.220.703	26%
Outras receitas	37.535	-83%	805.419	-2%
Receitas totais	533.762	-86%	16.762.456	-9%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(77.179)	-67%	(270.242)	-50%
Outras despesas	(330.673)	-31%	(6.735.023)	262%
Despesas totais	(407.852)	-43%	(7.005.265)	192%
Resultado operacional (NOI)	125.910	-96%	9.757.192	-39%
Resultado estacionamento	-	-100%	3.825.773	24%
NOI + estacionamento	125.910	-97%	13.582.964	-29%
Benfeitorias	(1.152.699)	-61%	(6.269.048)	-14%
Resultado não operacional	9.014	-	(343.988)	-
Fluxo de caixa total	(1.017.775)	-196%	6.969.929	-41%

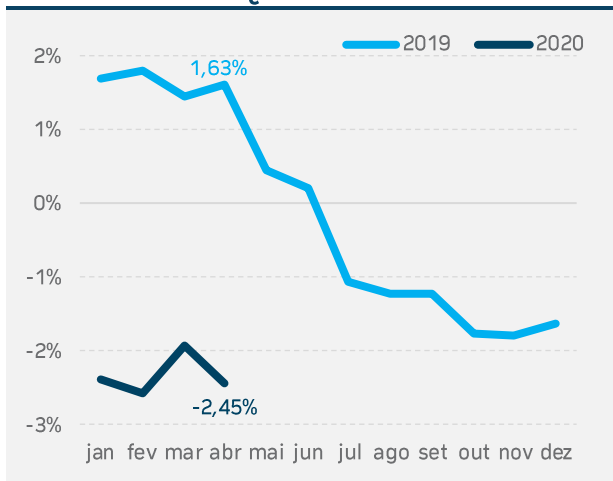
VENDAS (R\$ MM)



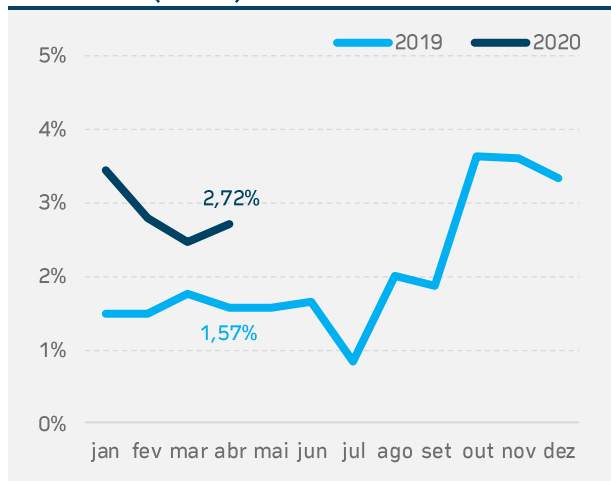
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

O Shopping Goiabeiras, vem apresentando queda nos indicadores operacionais, após a inauguração de um novo shopping na cidade e aumento da competição no final de 2018. No mais de abril, o resultado foi negativo em R\$ 1,5 milhão, impacto pelo repasse de encargos de lojas vagas. No mais, tivemos o recebimento de uma parcela no valor de R\$ 250 mil, referente ao acordo de comercialização do estacionamento mencionado anteriormente. Após o período de portas fechadas em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping Goiabeiras teve a sua reabertura no dia 3 de junho.

Participação 54%	ABL Total 26,3 mil m ²	Operações 187	Inauguração 1989	Operador AD Shopping
----------------------------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------------

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

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

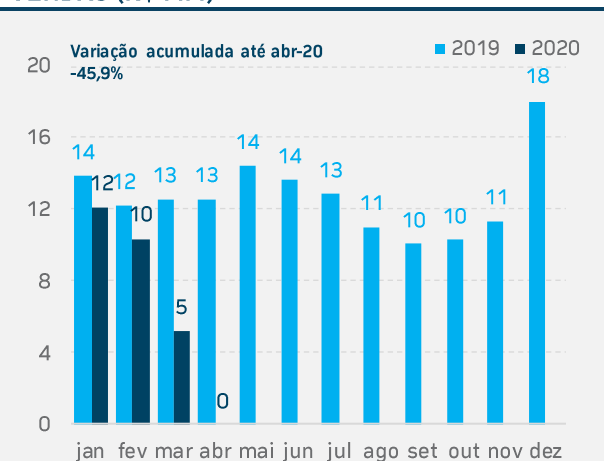
www.goiabeirasshopping.com.br



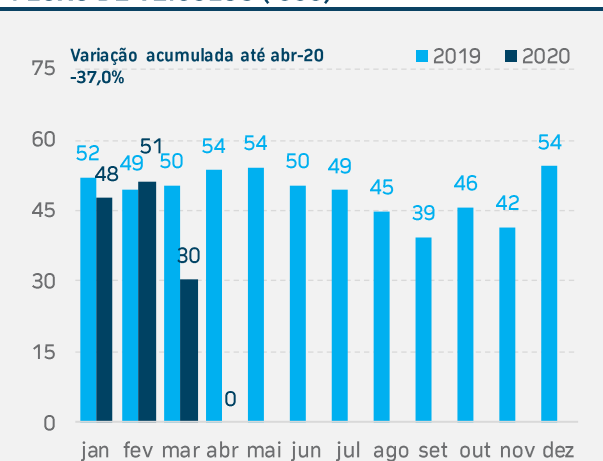
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	-	-100%	737.454	-68%
Aluguel complementar	27.208	-76%	567.147	-16%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	360.451	-31%
Outras receitas	250.000	13784%	1.752.133	9226%
Receitas totais	277.208	-52%	3.417.186	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(1.721.144)	215%	(2.741.193)	82%
Outras despesas	(65.892)	37%	(272.581)	-18%
Despesas totais	(1.787.036)	201%	(3.013.774)	64%
Resultado operacional (NOI)	(1.509.828)	13230%	403.412	-76%
Resultado estacionamento	870	-100%	(22.286)	-102%
NOI + estacionamento	(1.508.958)	-760%	381.126	-85%
Benfeitorias	(57.880)	9%	(330.764)	11%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(1.566.838)	-993%	50.363	-98%

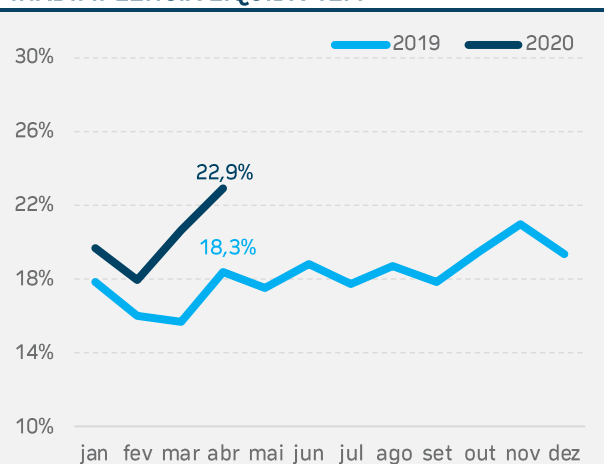
VENDAS (R\$ MM)



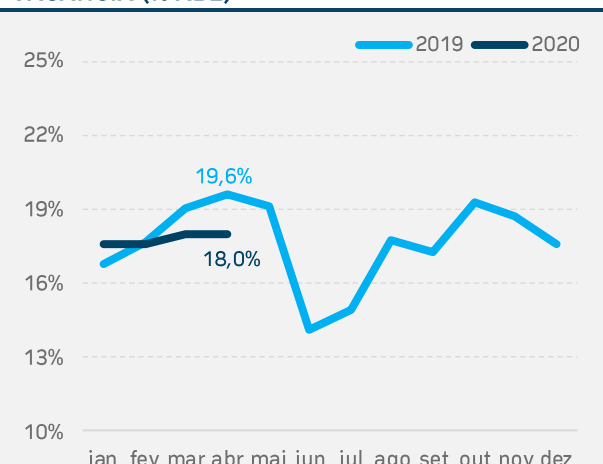
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O Outlet I Fashion Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Após o período de portas fechadas em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o I Fashion Outlet Novo Hamburgo teve a sua reabertura no dia 15 de maio. Em abril, o resultado do shopping foi de R\$ 43 mil, uma queda de 95% em relação a abril de 2019, impactado pela flexibilização no faturamento frente a pandemia. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

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

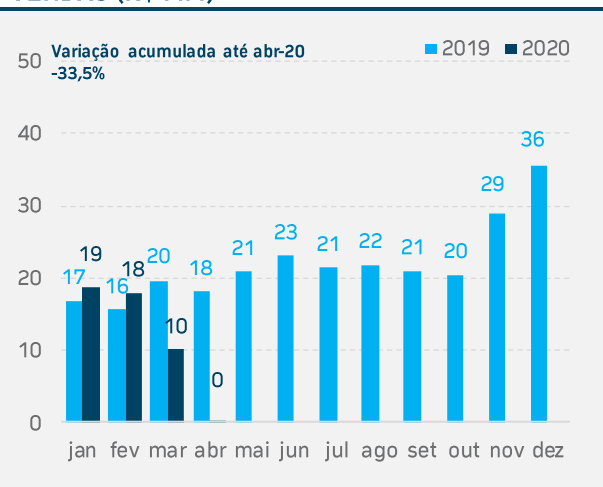
iguatemi.com.br/ifashionoutlethn



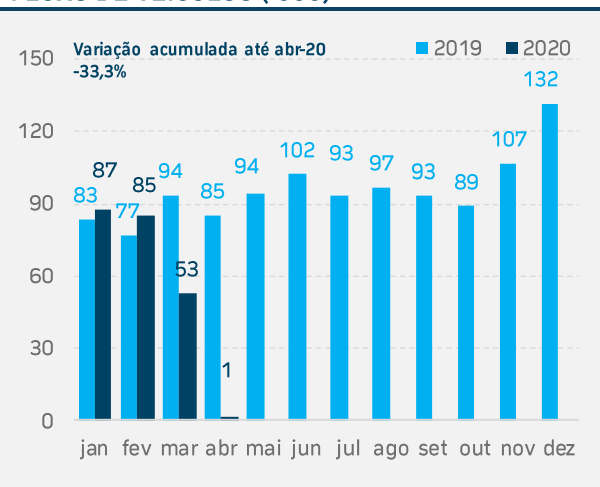
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	259	-100%	2.284.165	-18%
Aluguel complementar	83.440	-62%	1.181.292	-1%
Aluguel quiosques/stands	68.506	81%	257.104	0%
Outras receitas	3.128	-489%	176.429	-483%
Receitas totais	155.333	-84%	3.898.989	-7%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(26.804)	-41%	(160.024)	-10%
Outras despesas	(85.245)	39%	(333.486)	15%
Despesas totais	(112.049)	5%	(493.510)	6%
Resultado operacional (NOI)	43.284	-95%	3.405.479	-9%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	43.284	-95%	3.405.479	-9%
Benfeitorias	(39.574)	-35%	(158.106)	-79%
Resultado não operacional	(1.169)	-119%	19.782	-1193%
Fluxo de caixa total	2.540	-100%	3.267.154	9%

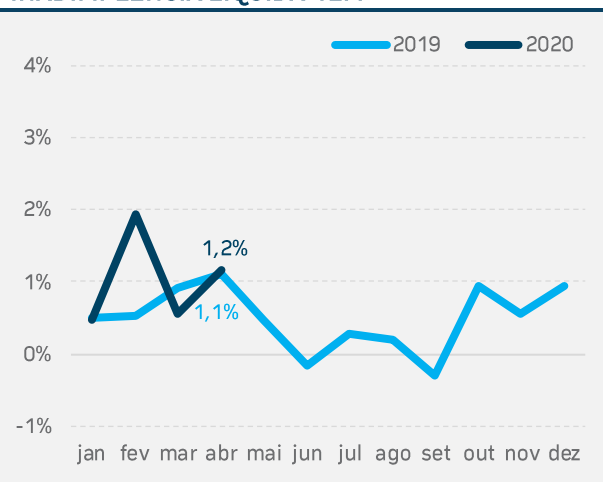
VENDAS (R\$ MM)



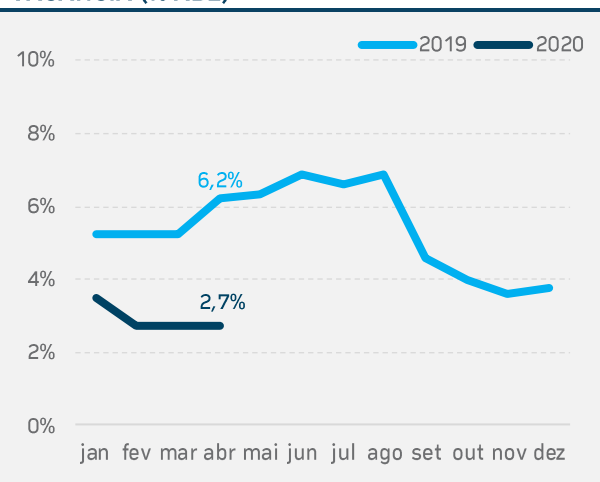
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O Fundos adquiriu participação no ativo em maio de 2019. O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. O shopping suspendeu temporariamente as atividades em 19 de março, o que impactou, principalmente, a inadimplência no mês. Neste mês, devido aos efeitos decorrentes da pandemia, a administradora do shopping, não disponibilizou as informações referentes ao mês de abril até a data da publicação deste relatório. A partir deste mês alteramos a metodologia de cálculo da inadimplência de forma a padronizar o conceito para todos os empreendimentos.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	26,6 mil m ²	159	2007	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

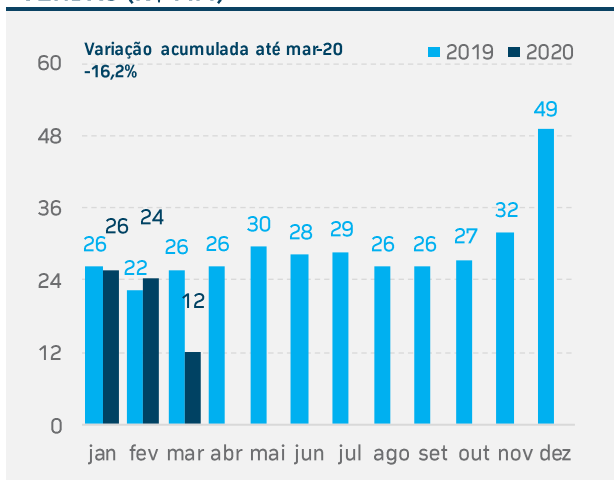
www.santanaparqueshopping.com.br



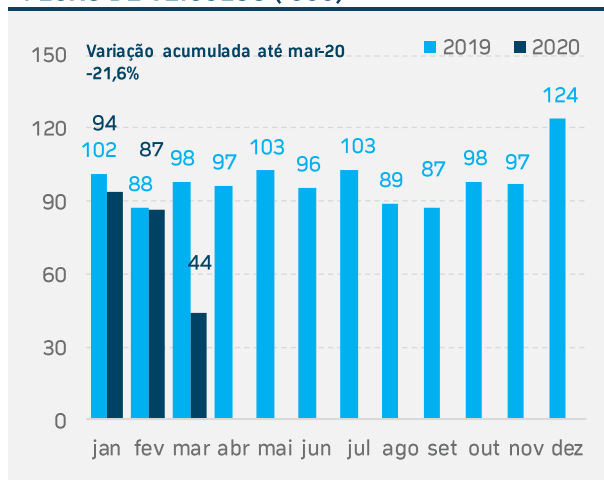
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	126.259	-90%	4.519.642	-22%
Aluguel complementar	-	-100%	814.241	-28%
Aluguel quiosques/stands	24.648	-92%	813.191	-38%
Outras receitas	1.610	-99%	175.047	-45%
Receitas totais	152.517	-92%	6.322.120	-26%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(186.411)	43%	(472.844)	-23%
Outras despesas	(72.040)	-69%	(857.782)	5%
Despesas totais	(258.451)	-28%	(1.330.625)	-7%
Resultado operacional (NOI)	(105.934)	-106%	4.991.495	-30%
Resultado estacionamento	(15.482)	-102%	2.037.565	-26%
NOI + estacionamento	(121.416)	-105%	7.029.059	-28%
Benfeitorias	(5.004)	-63%	(94.252)	-35%
Resultado não operacional	(397.357)	2987%	(501.322)	46%
Fluxo de caixa total	(523.777)	-123%	6.433.486	-31%

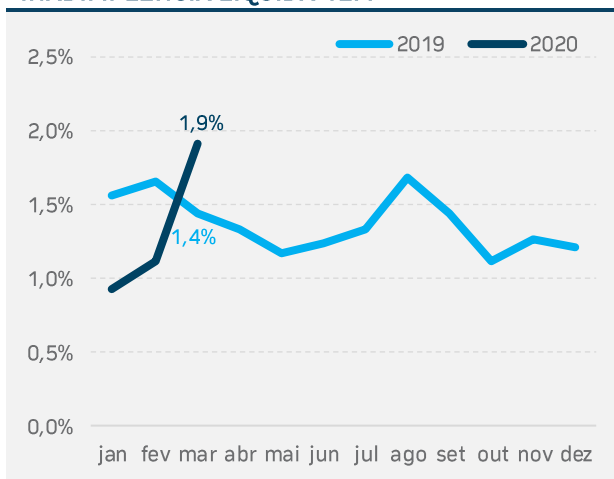
VENDAS (R\$ MM)



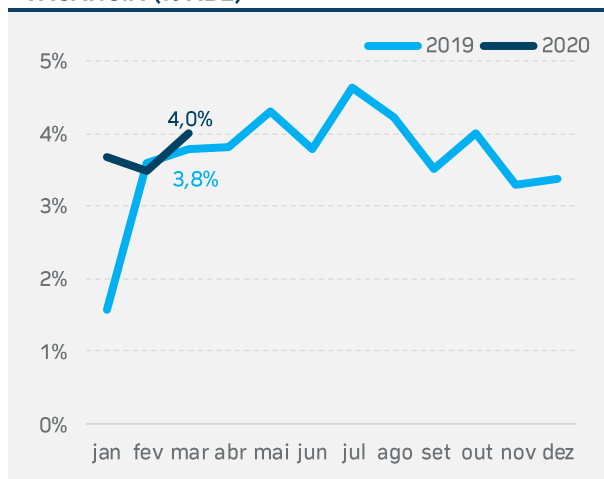
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 447 mil, uma queda de 70% em relação a abril de 2019 em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

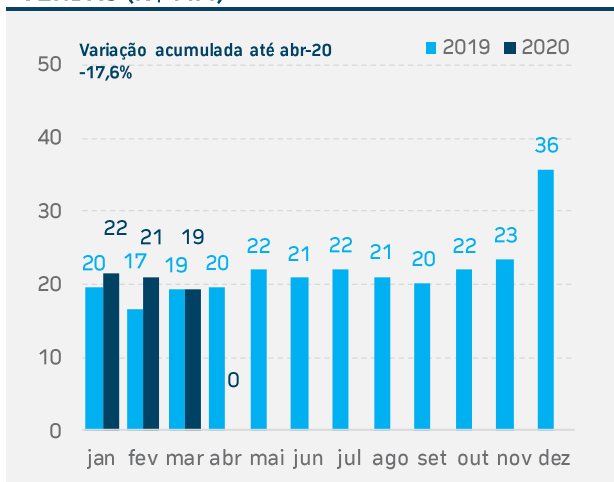
Participação 15%	ABL Total 24,0 mil m ²	Operações 113	Inauguração 2000	Operador HBR Realty
Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit				
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP			www.suzanoshopping.com.br	



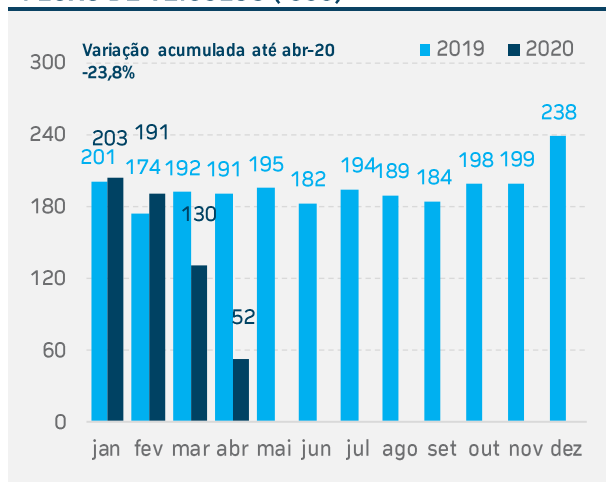
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	abr-20	Variação abr-20/19	Acumulado jan/abr-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	355.828	-62%	4.174.490	-4%
Aluguel complementar	19.134	-60%	464.483	45%
Aluguel quiosques/stands	75.188	-69%	922.535	-12%
Outras receitas	20.979	-76%	284.120	19%
Receitas totais	471.129	-64%	5.845.628	-2%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-	-	(119.701)	-
Outras despesas	(24.000)	-73%	(449.831)	53%
Despesas totais	(24.000)	-73%	(569.533)	94%
Resultado operacional (NOI)	447.129	-64%	5.276.095	-7%
Resultado estacionamento	-	-100%	952.461	-25%
NOI + estacionamento	447.129	-70%	6.228.556	-10%
Benfeitorias	(19.349)	-185%	(131.397)	-272%
Resultado não operacional	-	-100%	-	-100%
Fluxo de caixa total	427.780	-72%	6.097.159	-13%

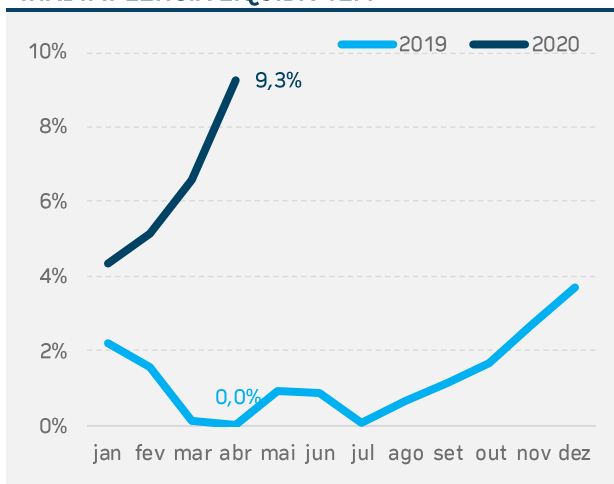
VENDAS (R\$ MM)



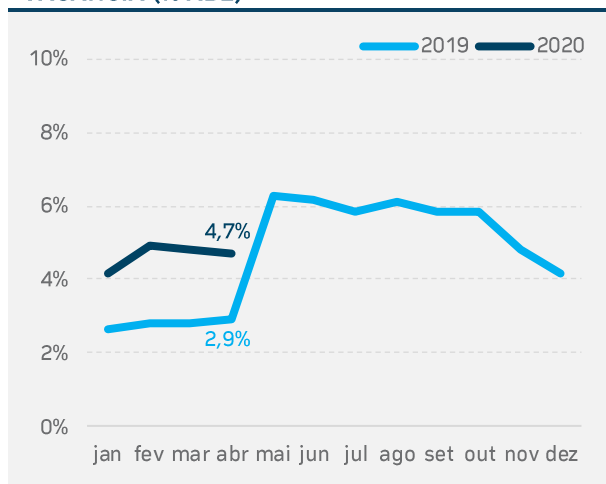
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de março o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. O fundo, não distribuiu rendimentos no mês de maio em meio as incertezas quanto ao resultado futuro em decorrência das medidas de isolamento social decretadas pelo Governo do Estado de São Paulo para conter o avanço da pandemia da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,1%	127,0 mil m ²	394	2002	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback				
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP			www.parquedpedro.com.br	



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

O Fundo encerrou o mês de março com participação de 12,2% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, recentemente tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina. O Fundo FVPQ11 não distribuiu rendimento no mês de maio, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

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

Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ www.viaparqueshopping.com.br



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

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. Em abril o shopping apresentou resultado operacional negativo, impactado pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação 18,0%	ABL Total 29,8 mil m²	Operações 210	Inauguração 2009	Operador AD Shopping
Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga e Mania de Churrasco.				
Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP			www.shoppingpracadamoca.com.br	



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

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional. O Fundo adquiriu nos últimos meses posição relevante no ativo através de cotas do FII ABCP11 em bolsa. O Fundo ABCP11 não distribuiu rendimento no mês de maio, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
6,2%	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/	



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. O Fundo JRDM11 não distribuiu rendimento no mês de maio, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação 10,0%	ABL Total 28,6 mil m ²	Operações 174	Inauguração 1990	Operador brMalls
Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas				
Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.				www.jardimsul.com.br/



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

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Ao final de abril o Fundo detinha 52,1% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping. O Fundo FLRP11 não distribuiu rendimento no mês de maio, em decorrência dos impactos causados pelo avanço da pandemia da COVID-19.

Participação
18,4%

ABL Total
33,5 mil m²

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



GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações Financeiras 2019](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, 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). 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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