

# Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

OUTUBRO 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 m<sup>2</sup> 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\$ 225,92****COTA DE MERCADO****R\$ 207,90****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,1 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****77.974****ABL PRÓPRIA\*****172,6 mil m<sup>2</sup>****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](mailto: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: 30/10/2020.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro não conseguimos resolver as discussões que ficaram em aberto em setembro, a saber, na nossa visão, o endereçamento definitivo da questão fiscal, a intensidade da manutenção da assistência aos mais necessitados e as polêmicas relacionadas à nossa política ambiental.

Por outro lado algumas questões começam a ficar mais claras, com a definição da eleição americana e a reta final das eleições municipais aqui no Brasil. Acreditamos que a vitória de Joe Biden deve trazer o Brasil para um discurso mais pragmático nas questões ambientais, o que deve contribuir para a atração de um volume maior de investimento estrangeiro. Com relação às eleições municipais, aparentemente caminhamos para atenuar a polarização vista nas eleições de 2018, com uma maior prevalência de candidatos de centro em relação aos extremos de direita ou esquerda; deixando de lado juízos de valor, esse cenário sem dúvida deve contribuir para diminuir a volatilidade dos mercados.

Com relação à pandemia da COVID-19, assistimos com surpresa e apreensão ao aumento do número de casos no hemisfério norte e ainda não sabemos se essa segunda onda virá para o Brasil ou não. O que ficou bem claro é que os resultados das empresas no terceiro trimestre surpreenderam positivamente, tanto aqui como no exterior, ou seja, se por um lado temos resultados que justificam um grande otimismo em relação aos mercados, do outro há a realidade de um novo *lockdown* na Europa e um retorno às incertezas que a pandemia trouxe aos mercados.

Voltando à nossa realidade, precisamos destravar a questão do orçamento para 2021 e com isso começar a ter uma maior previsibilidade sobre o cenário econômico. Acreditamos que o imenso esforço fiscal que foi feito para enfrentar as consequências da pandemia foi realmente necessário e a sociedade brasileira se beneficiou dessa política: encontramos pessoas que estavam fora das estatísticas e demos a elas uma condição de vida melhor do que experimentavam anteriormente; não podemos perder esse momento e devemos nos organizar para incluir esses brasileiros na sociedade de uma forma digna e definitiva. Isso posto, não podemos perder de vista que temos que encontrar recursos para financiar esse processo, de modo a manter uma política econômica responsável e credibilidade para indicar que somos solventes e aptos a receber e respeitar o investimento estrangeiro para financiar avanços que venham a beneficiar o nosso mercado e remunerar de forma razoável o risco que os investidores incorrem quando escolhem o Brasil como destino de seus investimentos.

Nessa linha, temos que definir os caminhos para a saída do processo de intervenção do Estado na economia e escolher a estratégia que vamos seguir para voltar ao mercado e apresentar o Brasil como uma grande alternativa de investimento nessa realidade de juros muito baixos em que vivemos atualmente. Para tanto, é necessário endereçar as questões do pacto federativo e da reforma administrativa até o fim desse ano. Quanto à reforma tributária, nem temos mais esperança que saia esse ano, com um calendário tão apertado, o que nessa conjuntura é até melhor, pois nos dá mais tempo para preparar e acordar com a sociedade um resultado mais definitivo para essa reforma que talvez seja o epicentro de uma solução para as questões fiscais que nos atrasam em nosso caminho rumo ao desenvolvimento pleno que almejamos.

Com todas essas questões em aberto, não surpreende que os mercados em outubro tenham tido mais volatilidade e tanto as ações quanto os FIIs tenham experimentado queda. No entanto, seguimos com muita confiança de que vamos ver um *rally* nesse último trimestre e terminar 2020 em condições mais otimistas do que vemos nas análises de hoje.

Realmente temos visto um repique inflacionário que assusta e nos deu essa experiência inédita de juros negativos, mas o equilíbrio está próximo e não deve ser com juros dessa magnitude, mas sim em um cenário que permita inflação e juros equilibrados e mais baixos que a realidade que vivemos nos últimos trinta anos; com isso, um grande convite a investir será endereçado tanto aos investidores nacionais quanto aos estrangeiros.

Como vocês podem ver, estamos otimistas em relação ao futuro e acreditamos que o investimento em renda variável e em produtos alternativos como os FIIs serão o diferencial para uma boa rentabilidade nos próximos meses.

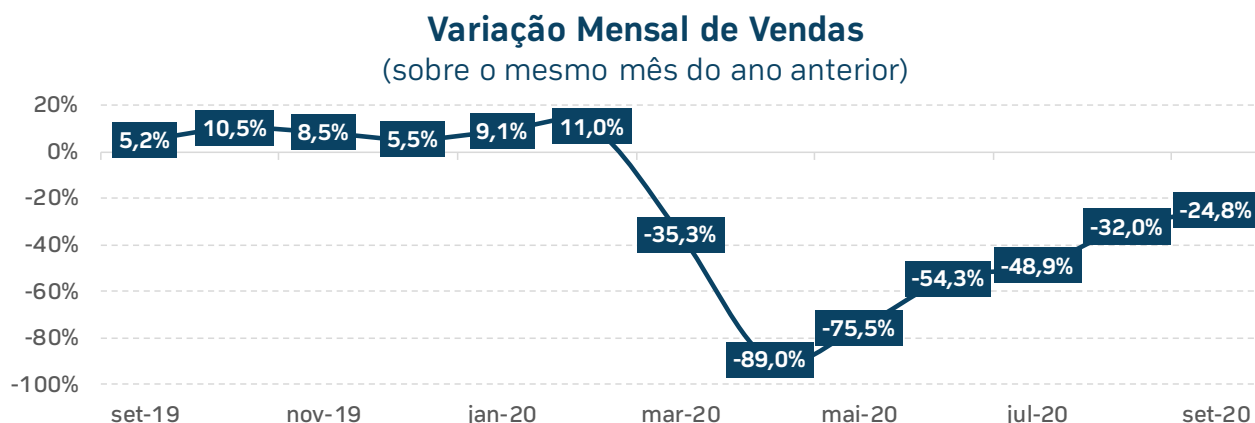
Mais uma vez, obrigado pela confiança em nós depositada.

## Mercado de Shopping Centers

Neste relatório apresentamos os indicadores operacionais do portfólio de setembro, que refletem no resultado financeiro dos shopping centers de outubro. Este por sua vez é refletido no resultado do Fundo em outubro ou novembro a depender da política de repasse de resultados de cada empreendimento, como melhor detalhado à frente.

O mês de setembro manteve a tendência de retomada no setor e de que talvez tenhamos deixado o pior da crise para trás. Em setembro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 25% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Esta foi a menor variação mensal desde o início da pandemia.

No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde setembro de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano conforme detalhamos no relatório gerencial de março, bem como a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.

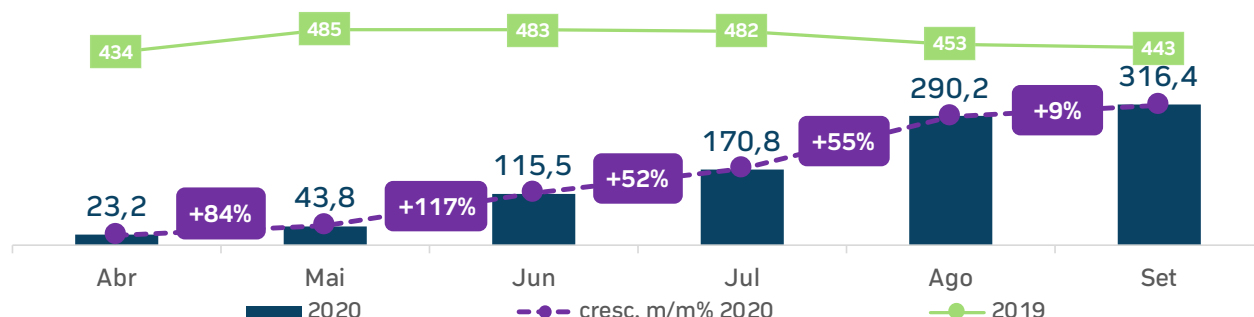


Fonte: Abrasce

Apesar desta perspectiva positiva, é importante notar que existe uma heterogeneidade nesta retomada, o que dentre as diferentes “letras e formatos” propostos para descrever a curva de retomada, poderíamos adotar a retomada em “K”, caracterizada por ativos ou setores que apresentam uma retomada forte, como farmácias, supermercados, segmento de eletroeletrônicos e ativos dominantes ou expostos ao “coronavoucher”, enquanto outros mostram maiores dificuldades na retomada como os setores de turismo e entretenimento ou ativos expostos ao fluxo de visitantes comercial, impactado pela adoção do *home-office* por significativa parte das empresas.

Em linha com os números reportados pela Abrasce para o setor brasileiro, verificamos uma melhora sequencial nos shoppings do nosso portfólio desde abril, mês mais severamente impactado pelas medidas de isolamento sociais decretadas pelas autoridades locais.

## Vendas Totais (em milhões; crescimento m/m%)



Fonte: Administradores dos ativos, Hedge.

Vendas totais do portfólio, com exceção do ABCP, FLRP, FVPQ e JRDM, que não tivemos acesso aos números. Os valores acima não estão ponderados pelas participações detidas em cada ativo.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas, conforme citado anteriormente; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

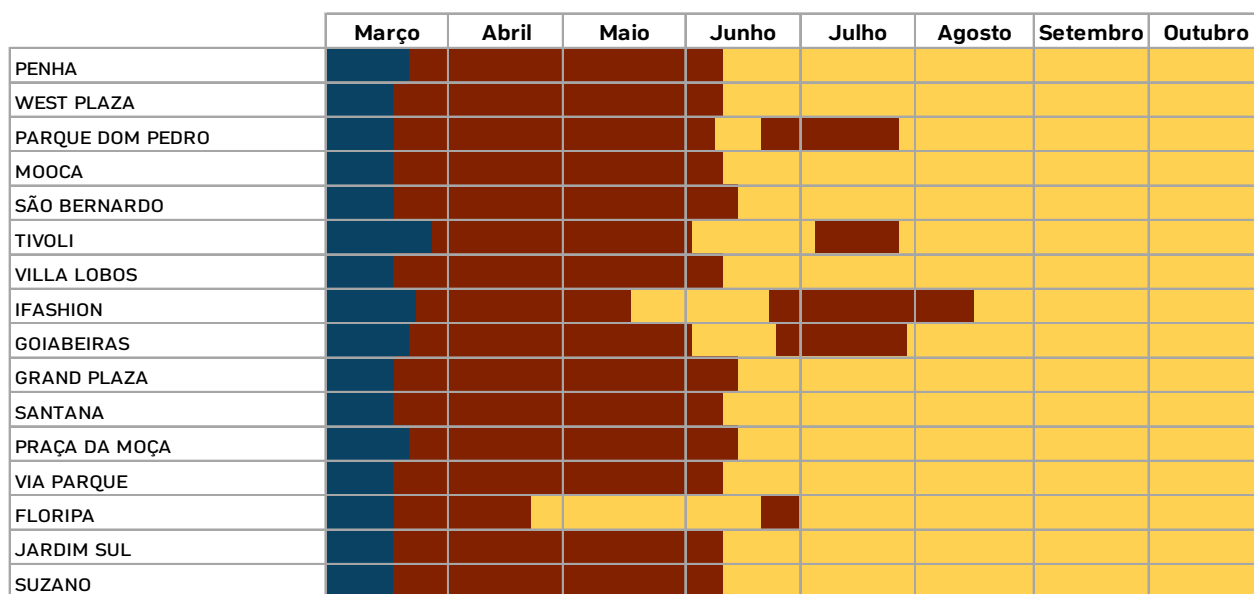
Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de setembro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em outubro e repassados aos empreendedores na segunda quinzena de outubro ou apenas em novembro, a depender da política de distribuição de cada empreendimento. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados aos empreendedores de alguns empreendimentos foi interrompida até que se tivesse uma visibilidade maior da situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Agora, com os ativos reabertos, a retomada do faturamento de aluguéis e a redução das incertezas relacionadas ao fluxo de caixa dos empreendimentos nos próximos meses, o Fundo voltou a receber parte das remessas de resultados dos shoppings do portfólio, ainda que em patamares inferiores.

### Situação atual do portfólio do Fundo

O Fundo encontra-se desde o dia 06 de agosto de 2020, com todos os ativos autorizados a funcionar, inicialmente em horários de funcionamento restritos. Em outubro, os ativos voltaram a funcionar em horários tradicionais: das 10h às 22h de segunda a sábado e, das 14h às 20h aos domingos e feriados - exceto Parque Dom Pedro Shopping, que aos domingos e feriados funciona das 12h às 20h. No entanto, algumas operações como alimentação e eventos seguem com restrições relacionadas a capacidade de atendimento. Abaixo é possível observar o status de cada um dos ativos ao longo dos últimos meses, e à frente, as principais restrições de funcionamento atuais. Conforme pode ser notado, alguns ativos tiveram que suspender as atividades uma segunda vez em função do avanço de casos de COVID-19 nas respectivas regiões.



■ Pleno funcionamento ■ Funcionamento suspenso ■ Funcionamento com restrições

No quadro abaixo, é possível observar o detalhamento do portfólio do Fundo em 09 de novembro de 2020.

| Localização                | Shoppings                                                                   | % da Carteira | Horário de Funcionamento | Operações de Alimentação e Cinemas                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| São Paulo - SP             | Penha<br>West Plaza<br>Mooca<br>Villa Lobos<br>Santana Parque<br>Jardim Sul | 51%           | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - aberto, com restrições. |
| Campinas - SP              | Shopping Parque Dom Pedro                                                   | 11%           | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - aberto, com restrições. |
| Santa Bárbara d'Oeste - SP | Tivoli Shopping                                                             | 8%            |                          |                                                                                          |
| São Bernardo - SP          | São Bernardo Plaza Shopping                                                 | 8%            | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - aberto, com restrições. |
| Novo Hamburgo - RS         | I Fashion Outlet NH                                                         | 4%            | 10hr às 21hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - não possui              |
| Cuiabá - MT                | Shopping Goiabeiras                                                         | 4%            | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - aberto, com restrições. |
| Diadema - SP               | Shopping Praça da Moça                                                      | 4%            | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - aberto, com restrições. |
| Santo André - SP           | Grand Plaza                                                                 | 3%            | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - aberto, com restrições. |
| Rio de Janeiro - RJ        | Via Parque Shopping                                                         | 3%            | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - aberto, com restrições. |
| Florianópolis - SC         | Shopping Floripa                                                            | 3%            | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - fechado                 |
| Suzano - SP                | Shopping Suzano                                                             | 2%            | 10hr às 22hr             | Alimentação - permitida, com limitação da capacidade<br>Cinema - fechado                 |

Vale destacar, que além da volta do horário de funcionamento, as operações de cinema, uma das principais âncoras do setor, voltaram a funcionar em praticamente todos os ativos, com exceção do Shopping Suzano e do Floripa Shopping.

Por fim, ressaltamos que o portfólio do HGBS foi construído ao longo dos últimos 14 anos. Em nossa opinião, é muito difícil construir um portfólio tão consistente e representativo. Estar concentrado na região metropolitana de São Paulo, é estar na região mais resiliente e economicamente mais pujante do Brasil, e que será por essa região que a economia deve retomar. Para se ter uma ideia, nas palavras de Henrique Meirelles atual secretário da Fazenda do Estado, em [live](#) organizada pela revista IstoÉ, em 2019 a economia do Estado cresceu 2,8%, contra pouco menos de 1% do Brasil segundo dados do Banco Central. Para 2020, a queda esperada pelo governo paulista para a economia do estado está entre 2,0% e 2,5%, enquanto para o Brasil é esperado uma queda de aproximadamente 5%. Já em 2021, estima-se um crescimento de 5% para o estado de São Paulo, o dobro do crescimento esperado para o país.

Adicionalmente, os ativos que temos em nosso portfólio carregam um histórico de bons resultados e tradição no mercado de Shopping Center do Brasil. Entendemos que as restrições ora impostas, em algum momento passarão, de forma que os ativos da carteira não perderão sua capacidade de geração de renda na perpetuidade.

**Equipe Hedge Investments**

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,40 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de outubro 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                            | out-20             | 2020                | 12 Meses            |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>         | <b>4.194.131</b>   | <b>61.274.258</b>   | <b>87.978.587</b>   |
| Renda Imobiliária                  | 4.129.297          | 46.634.863          | 66.555.620          |
| Lucro Operações                    | 64.834             | 14.639.395          | 21.422.967          |
| <b>Receita Financeira</b>          | <b>1.390.244</b>   | <b>14.423.393</b>   | <b>19.398.661</b>   |
| Renda Fixa                         | 13.259             | 1.645.003           | 5.063.113           |
| CRI                                | 30.636             | 48.418              | 236.672             |
| FIs Líquidos                       | 1.346.349          | 12.639.085          | 14.007.989          |
| LCI                                | -                  | 90.888              | 90.888              |
| <b>Total de Receitas</b>           | <b>5.584.374</b>   | <b>75.697.651</b>   | <b>107.377.248</b>  |
| <b>Total de Despesas</b>           | <b>(1.190.030)</b> | <b>(13.153.565)</b> | <b>(16.097.645)</b> |
| <b>Resultado</b>                   | <b>4.394.344</b>   | <b>62.544.086</b>   | <b>91.279.603</b>   |
| Rendimentos aos Recibos de Emissão | -                  | -                   | -                   |
| <b>Resultado HGBS 11</b>           | <b>4.394.344</b>   | <b>62.544.086</b>   | <b>91.279.603</b>   |
| Rendimento HGBS 11                 | 4.000.000          | 59.500.000          | 87.500.000          |
| <b>Resultado Médio / Cota</b>      | <b>0,44</b>        | <b>0,63</b>         | <b>0,76</b>         |
| <b>Rendimento Médio / Cota</b>     | <b>0,40</b>        | <b>0,60</b>         | <b>0,73</b>         |

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.

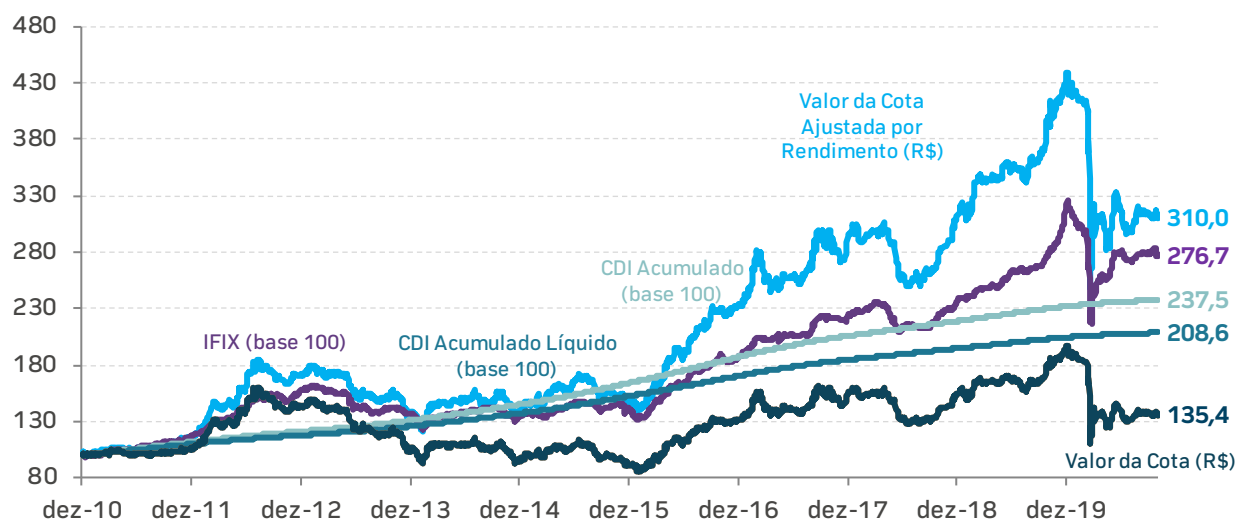
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

| Hedge Brasil Shopping FII     | out/20        | 2020          | 12 meses      | Início        |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Cota Aquisição (R\$)</b>   | <b>211,25</b> | <b>299,99</b> | <b>279,00</b> | <b>100,00</b> |
| Renda Acumulada               | 0,14%         | 2,32%         | 3,49%         | 197,44%       |
| Ganho de Capital Líquido      | -1,59%        | -30,70%       | -25,48%       | 86,32%        |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | -1,44%        | -28,86%       | -22,54%       | 713,57%       |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | -16,02%       | -33,67%       | -22,69%       | 16,28%        |
| <b>% CDI Líquido</b>          | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>356%</b>   |
| <b>Retorno Total Bruto</b>    | <b>-1,4%</b>  | <b>-28,4%</b> | <b>-22,0%</b> | <b>305,3%</b> |
| IFIX                          | -1,0%         | -13,5%        | -0,9%         | N/A*          |
| <b>% IFIX</b>                 | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>2434%</b>  | <b>N/A*</b>   |

\*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.

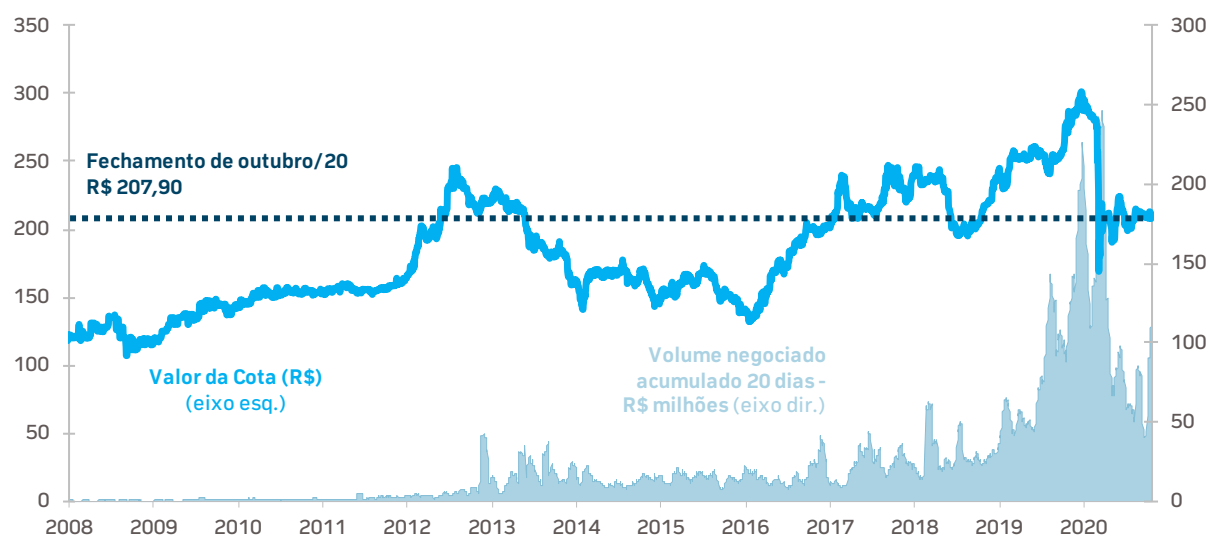


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 207,90**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,1 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 225,92**.

| Negociação B3                  | out-20 | 2020    | 12 meses |
|--------------------------------|--------|---------|----------|
| Presença em pregões            | 100%   | 100%    | 100%     |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 112,2  | 1.123,0 | 1.456,4  |
| Giro (em % do total de cotas)  | 5,4%   | 48,9%   | 60,7%    |



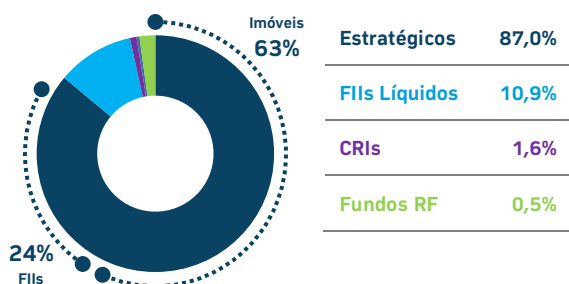
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

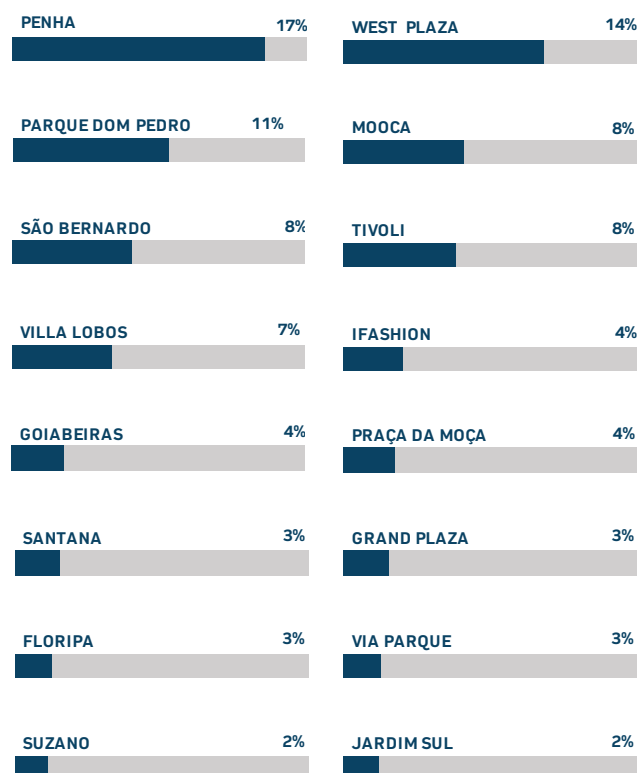
### DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

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).

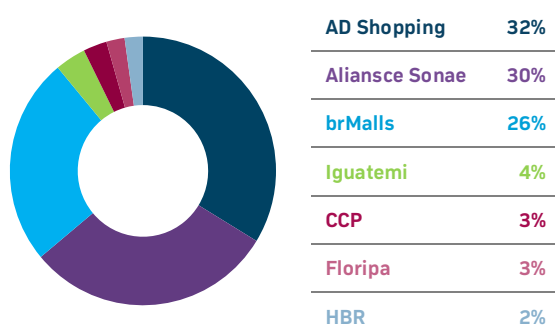
#### Diversificação da Carteira



#### Diversificação por Ativos



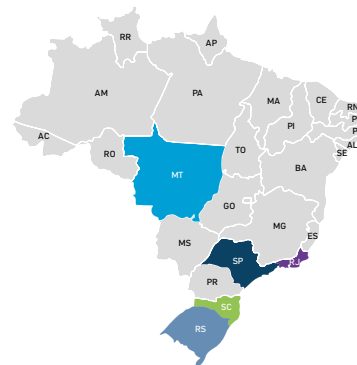
#### Diversificação por Operadores



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%  |
| Santa Catarina    | 3%  |
| Rio de Janeiro    | 3%  |

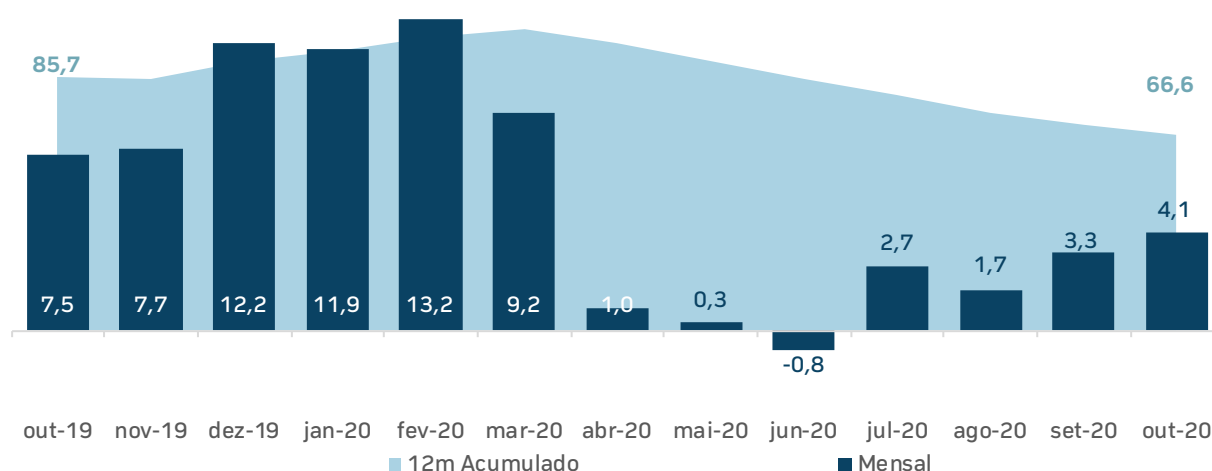


## EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em outubro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 4,1 milhões, um crescimento de 26% em relação ao mês anterior. Os principais destaques foram os recebimentos do Mooca Plaza Shopping, do Shopping Penha e do São Bernardo Plaza Shopping. Juntos estes 3 shoppings foram responsáveis por 68% da renda imobiliária do mês.

Para os próximos meses, esperamos a manutenção da tendência de crescimento da renda imobiliária ao passo que mais ativos retomem a distribuição de resultados.

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

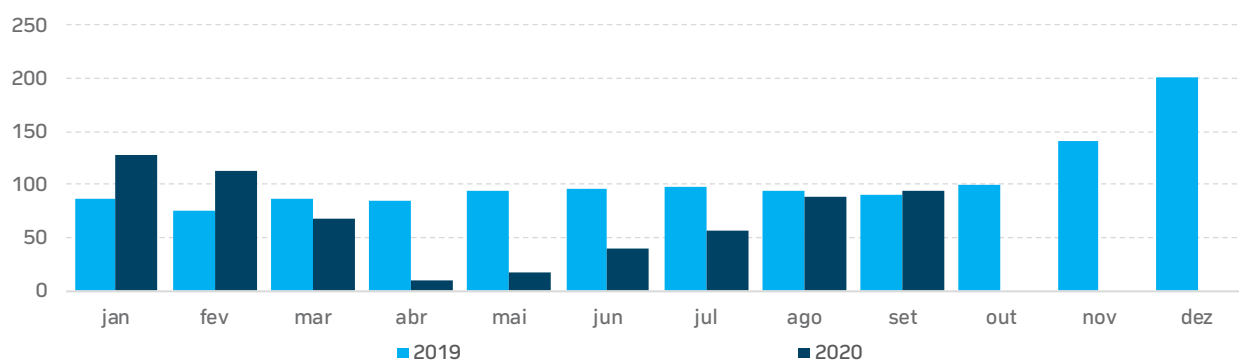
## INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

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 detalhadas dos empreendimentos.

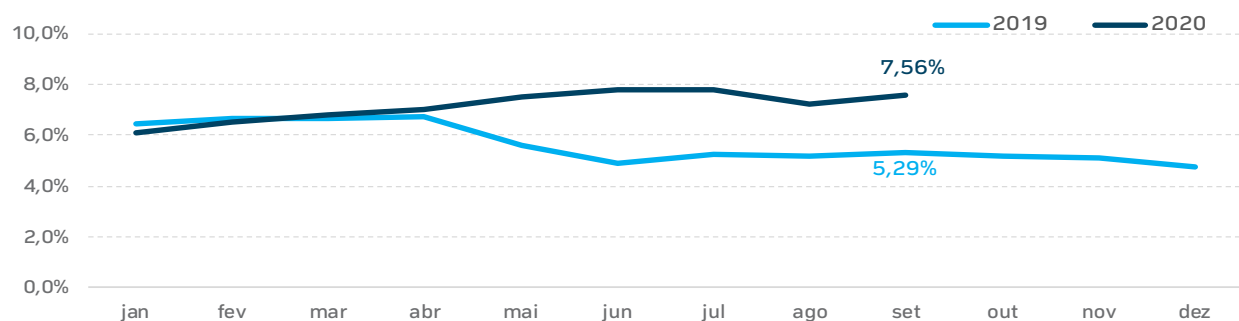
As vendas totais do Fundo apresentaram crescimento de 5,2% em relação a setembro de 2019, mas levando-se em consideração apenas os mesmos ativos que estavam em carteira em setembro de 2019 a queda foi de 27%.

A vacância do Fundo encerrou o mês de setembro em 7,6%, vs. 7,2% em agosto e 5,3% no em setembro de 2019.

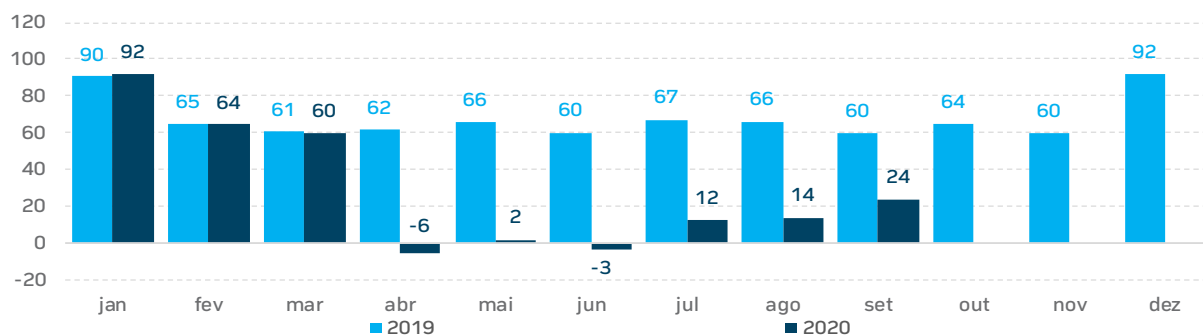
### VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



### VACÂNCIA (% ABL)



### EVOLUÇÃO DO NOI/M<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>, sob regime de caixa)



Fonte: Hedge, Administradores

## SHOPPING PENHA (17% da carteira)

O Shopping Penha passou por importante processo de reposicionamento. Em 2019, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o *retrofit* das fachadas do shopping. 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 20 de março e 10 de junho, inclusive. Em setembro, o resultado operacional ficou em R\$ 1,0 milhão, uma queda de 51% em relação a setembro de 2019, impactado pela queda de fluxo decorrente da pandemia.

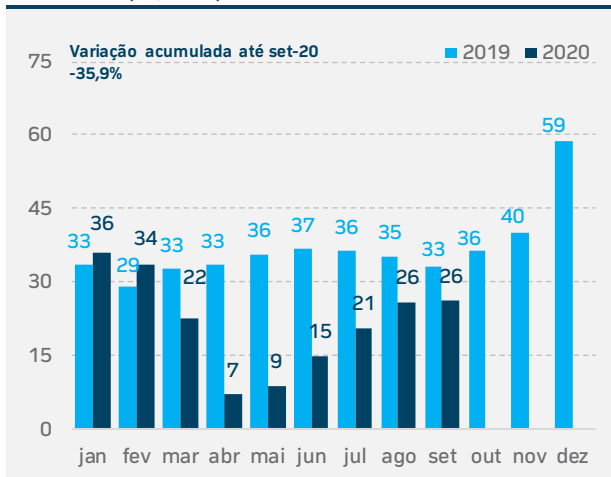
| Participação                                                                                     | ABL Total               | Operações | Inauguração                                                            | Operador    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 87,6%                                                                                            | 29,9 mil m <sup>2</sup> | 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                                               |                         |           | <a href="http://www.shoppingpenha.com.br">www.shoppingpenha.com.br</a> |             |



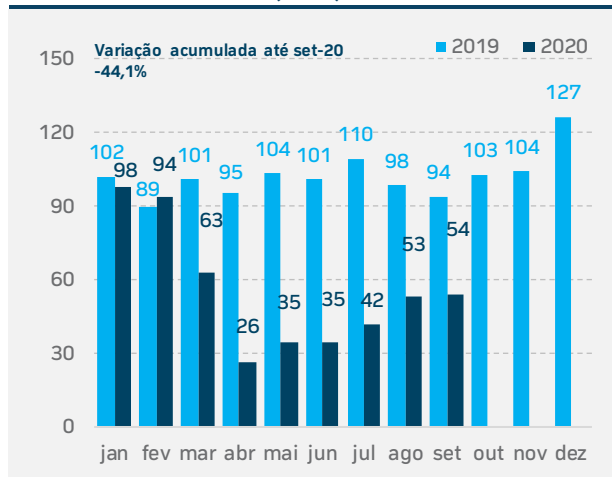
## SHOPPING PENHA (17% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | 886.008          | -46%               | 8.259.252            | -47%                 |
| Aluguel complementar                  | 109.939          | 37%                | 863.767              | -37%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | 135.363          | -61%               | 1.388.293            | -45%                 |
| Outras receitas                       | 16.607           | -83%               | 238.125              | -61%                 |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>1.147.917</b> | <b>-47%</b>        | <b>10.749.437</b>    | <b>-46%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (157.232)        | 13%                | (1.374.792)          | -7%                  |
| Outras despesas                       | (77.508)         | -62%               | (1.156.728)          | -43%                 |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(234.740)</b> | <b>-32%</b>        | <b>(2.531.520)</b>   | <b>-28%</b>          |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>913.177</b>   | <b>-50%</b>        | <b>8.217.917</b>     | <b>-50%</b>          |
| Resultado estacionamento              | 105.511          | -57%               | 1.166.957            | -53%                 |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>1.018.688</b> | <b>-51%</b>        | <b>9.384.874</b>     | <b>-51%</b>          |
| Benfeitorias                          | (63.704)         | -                  | (1.856.753)          | -69%                 |
| Resultado não operacional             | -                | -                  | -                    | -                    |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>954.984</b>   | <b>-30%</b>        | <b>7.528.122</b>     | <b>-42%</b>          |

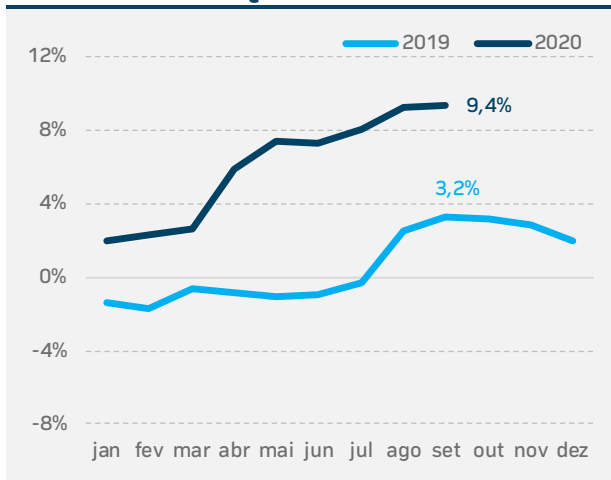
### VENDAS (R\$ MM)



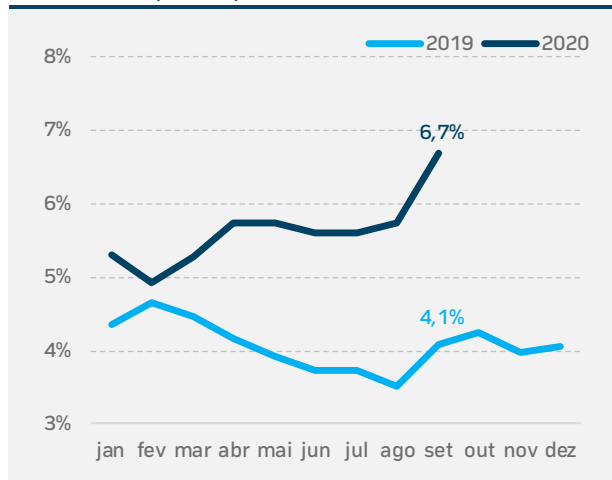
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em setembro, o resultado operacional foi de R\$ 91 mil. Em agosto, foi assinado contrato com a Riachuelo para uma área de aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup>.

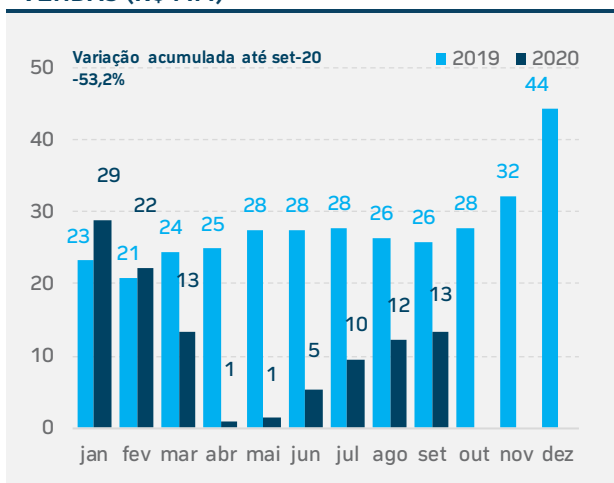
| Participação                                                                                            | ABL Total               | Operações | Inauguração | Operador                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-------------|--------------------------------------------------------|
| 88,8%                                                                                                   | 36,7 mil m <sup>2</sup> | 200       | 1991        | Aliansce Sonae                                         |
| Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino. |                         |           |             |                                                        |
| Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP                                                       |                         |           |             | <a href="http://westplaza.com.br">westplaza.com.br</a> |



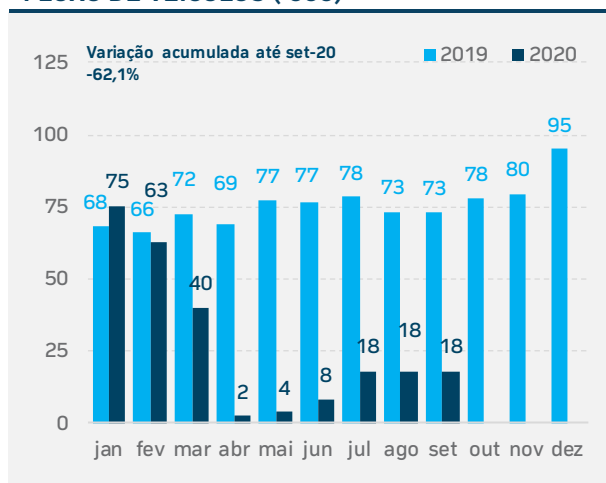
## SHOPPING WEST PLAZA (14% da carteira – 11% via imóvel e 3% via cotas do FII WPLZ11)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | 567.511          | -56%               | 6.011.299            | -55%                 |
| Aluguel complementar                  | 47.688           | -58%               | 781.053              | -41%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | 167.569          | -46%               | 1.590.595            | -43%                 |
| Outras receitas                       | 1.463            | -91%               | 695.082              | 19%                  |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>784.231</b>   | <b>-55%</b>        | <b>9.078.029</b>     | <b>-50%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (674.829)        | 40%                | (3.475.394)          | -4%                  |
| Outras despesas                       | (184.029)        | -42%               | (2.970.583)          | -4%                  |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(858.858)</b> | <b>8%</b>          | <b>(6.445.978)</b>   | <b>-4%</b>           |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>(74.627)</b>  | <b>-108%</b>       | <b>2.632.051</b>     | <b>-77%</b>          |
| Resultado estacionamento              | 165.744          | -72%               | 1.654.333            | -69%                 |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>91.117</b>    | <b>-94%</b>        | <b>4.286.384</b>     | <b>-75%</b>          |
| Benfeitorias                          | (23.477)         | -96%               | (741.891)            | -66%                 |
| Resultado não operacional             | (25.605)         | -81%               | (146.083)            | -40%                 |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>42.036</b>    | <b>-95%</b>        | <b>3.398.410</b>     | <b>-76%</b>          |

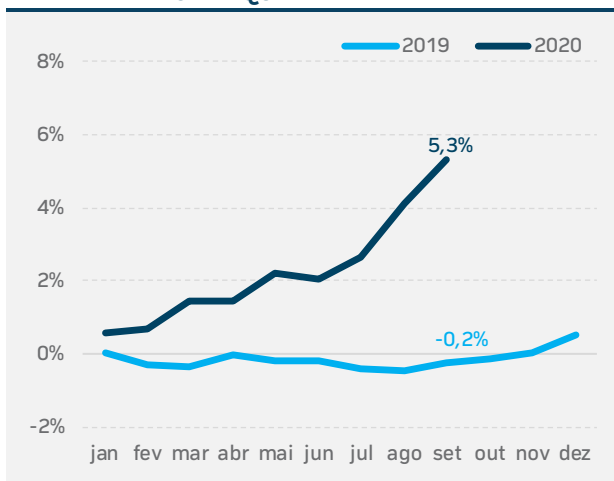
### VENDAS (R\$ MM)



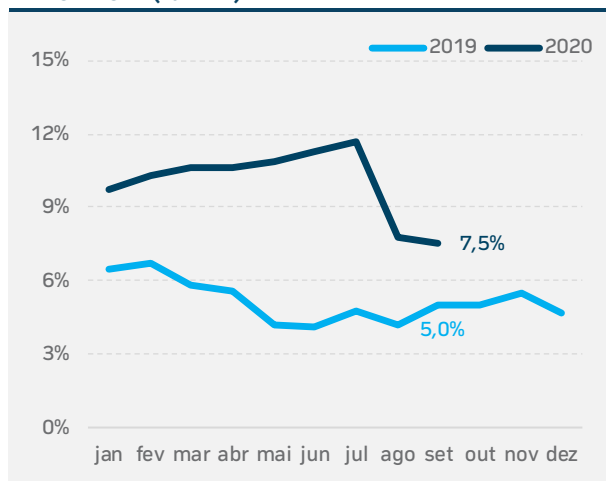
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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 da carteira do fundo. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em setembro, o resultado operacional foi de R\$ 2,7 milhões, uma queda de 31% sobre setembro de 2019, impactado pela flexibilização do faturamento. Em setembro, tivemos a comercialização de 5 lojas no shopping, em um total de 830,7m<sup>2</sup>.

| Participação<br>20% | ABL Total<br>42,0 mil m <sup>2</sup> | Operações<br>275 | Inauguração<br>2011 | Operador<br>brMalls |
|---------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|---------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|

**Principais Operações:** C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara

**Endereço:** R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP

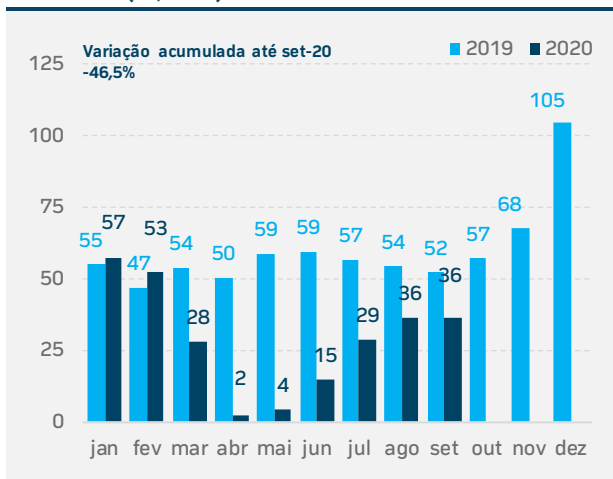
[www.moocaplaza.com.br](http://www.moocaplaza.com.br)



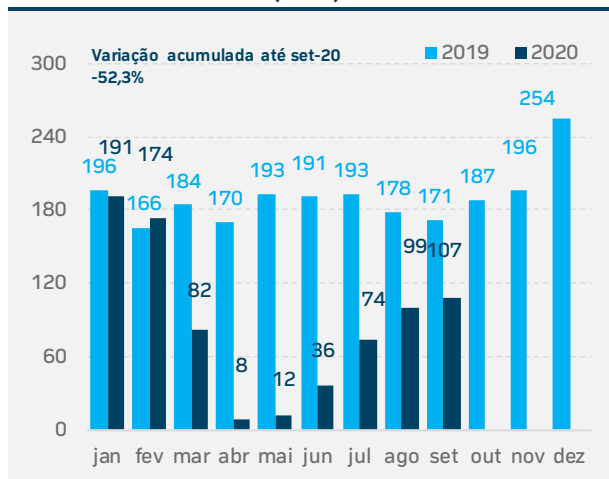
## MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | 2.129.749        | -30%               | 15.585.478           | -45%                 |
| Aluguel complementar                  | 52.840           | -72%               | 1.995.184            | -36%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | 255.632          | -49%               | 3.103.038            | -28%                 |
| Outras receitas                       | 67.090           | -28%               | 868.026              | -13%                 |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>2.505.312</b> | <b>-34%</b>        | <b>21.551.726</b>    | <b>-41%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (10.332)         | -88%               | (1.146.282)          | 14%                  |
| Outras despesas                       | (393.870)        | -55%               | (4.557.078)          | -24%                 |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(404.201)</b> | <b>-58%</b>        | <b>(5.703.361)</b>   | <b>-19%</b>          |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>2.101.110</b> | <b>-26%</b>        | <b>15.848.365</b>    | <b>-47%</b>          |
| Resultado estacionamento              | 596.624          | -45%               | 5.673.824            | -47%                 |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>2.697.734</b> | <b>-31%</b>        | <b>21.522.189</b>    | <b>-47%</b>          |
| Benfeitorias                          | (69.560)         | -94%               | (445.000)            | -90%                 |
| Resultado não operacional             | 13.759           | -69%               | 101.780              | -74%                 |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>2.641.934</b> | <b>-6%</b>         | <b>21.178.968</b>    | <b>-42%</b>          |

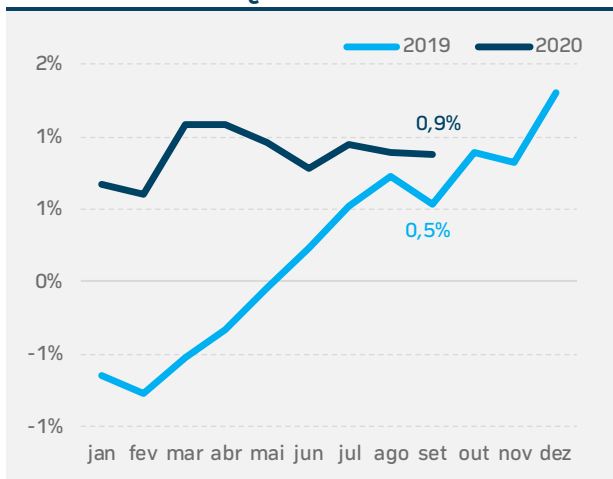
### VENDAS (R\$ MM)



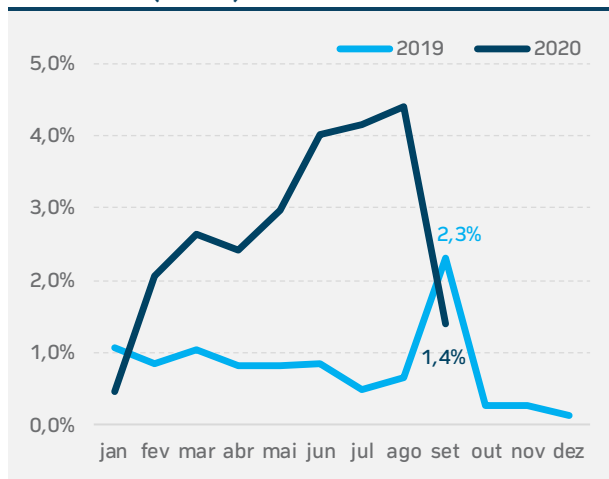
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em setembro, o resultado operacional de R\$ 1,1 milhão, uma queda de 56% em relação a setembro de 2019.

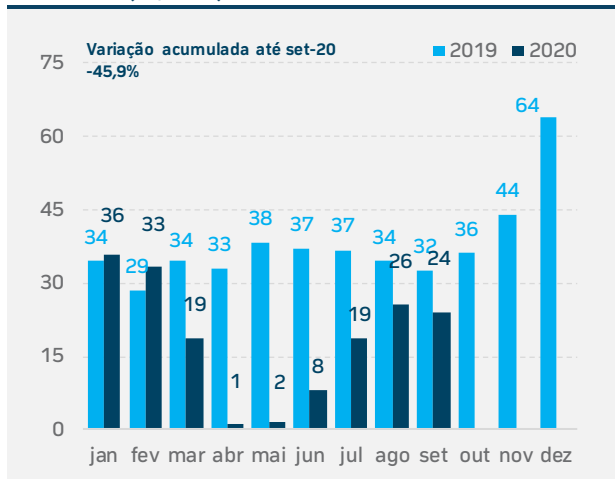
| Participação<br>35%                                                                             | ABL Total<br>42,9 mil m <sup>2</sup> | Lojas<br>189 | Inauguração<br>2012                                                                          | Operador<br>brMalls |
|--------------------------------------------------------------------------------------------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



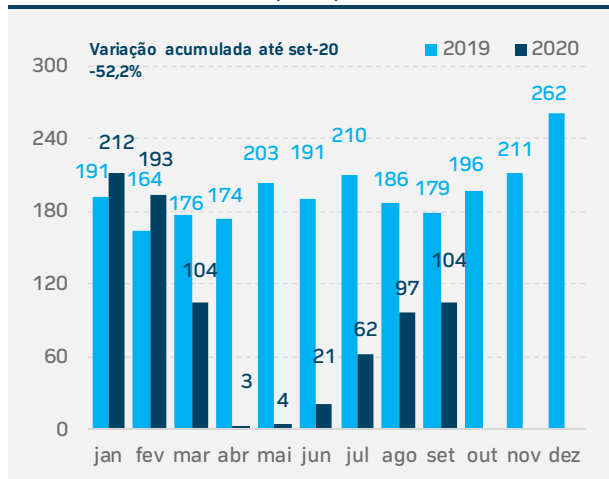
## SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | 958.755          | -45%               | 8.432.988            | -48%                 |
| Aluguel complementar                  | 89.016           | -20%               | 851.659              | -45%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | 121.664          | -62%               | 2.052.319            | -31%                 |
| Outras receitas                       | 12.516           | -66%               | 214.857              | -52%                 |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>1.181.950</b> | <b>-47%</b>        | <b>11.551.823</b>    | <b>-45%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (128.485)        | 288%               | (1.409.001)          | 66%                  |
| Outras despesas                       | (257.594)        | -17%               | (2.378.708)          | -27%                 |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(386.079)</b> | <b>12%</b>         | <b>(3.787.709)</b>   | <b>-8%</b>           |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>795.871</b>   | <b>-58%</b>        | <b>7.764.114</b>     | <b>-54%</b>          |
| Resultado estacionamento              | 322.386          | -52%               | 3.455.024            | -49%                 |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>1.118.257</b> | <b>-56%</b>        | <b>11.219.138</b>    | <b>-53%</b>          |
| Benfeitorias                          | (4.418)          | -99%               | (326.615)            | -86%                 |
| Resultado não operacional             | (2.915)          | -106%              | 107.045              | -54%                 |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>1.110.924</b> | <b>-47%</b>        | <b>10.999.569</b>    | <b>-50%</b>          |

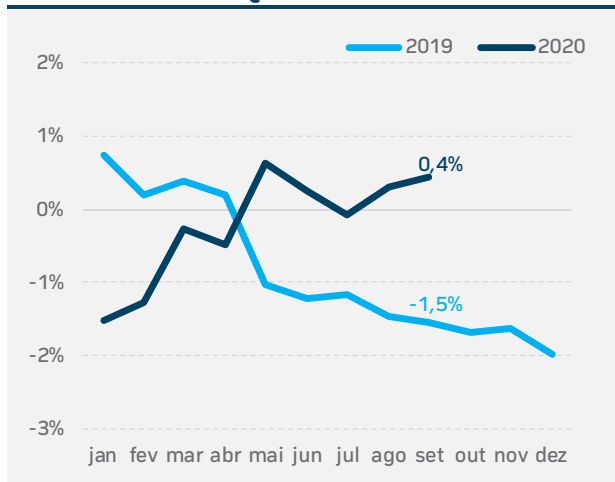
### VENDAS (R\$ MM)



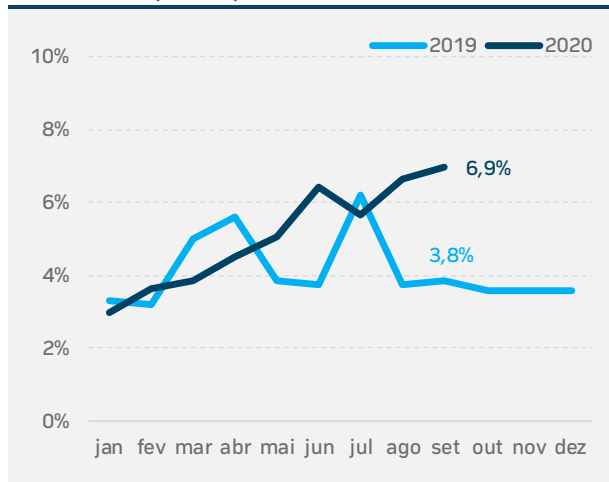
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Mesmo tendo suas atividades suspensas por dois períodos em função do avanço da pandemia da COVID-19, entre 29 de março e 04 de junho, e entre 06 e 27 de julho, o Tivoli Shopping continua sendo destaque positivo no portfólio do Fundo. Em 2020, foram inauguradas uma academia, a Estação Valentina e a Cobasi, uma relevante operação gastronômica e um dos principais pet shops do país, respectivamente. Adicionalmente, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia. Reforçando sua resiliência e confiança na retomada.

| Participação | ABL Total               | Operações | Inauguração | Operador    |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 59%          | 24,7 mil m <sup>2</sup> | 146       | 1998        | AD Shopping |

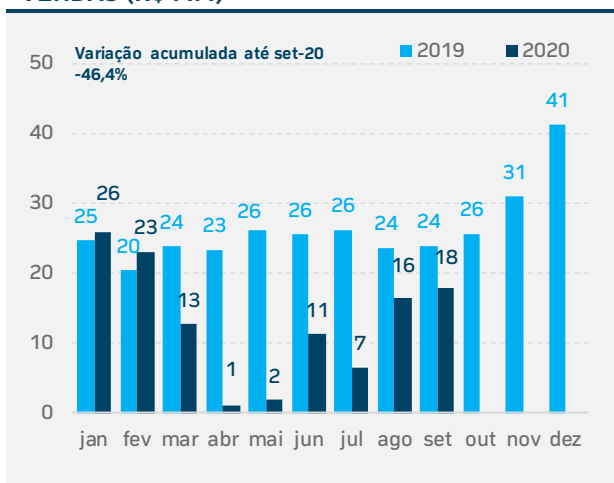
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi  
 Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP [www.tivolishopping.com.br](http://www.tivolishopping.com.br)



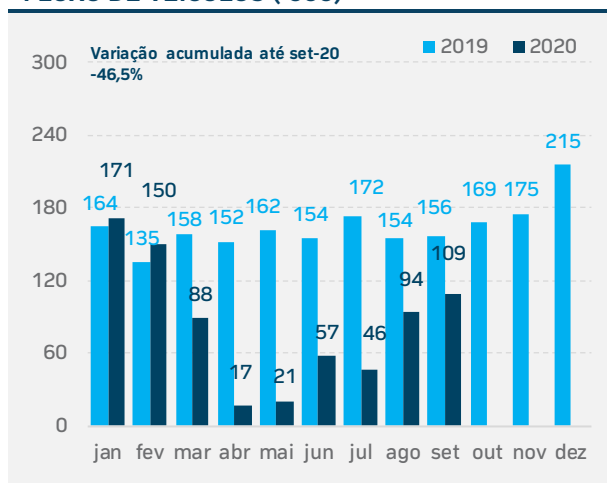
## TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | 1.003.282        | -1%                | 4.430.981            | -50%                 |
| Aluguel complementar                  | 114.282          | -55%               | 1.149.737            | -15%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | (4.343)          | -103%              | 596.630              | -59%                 |
| Outras receitas                       | (53.688)         | -202%              | 76.522               | -87%                 |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>1.059.533</b> | <b>-28%</b>        | <b>6.253.871</b>     | <b>-49%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (8.485)          | -89%               | (557.542)            | -23%                 |
| Outras despesas                       | 8.485            | -104%              | (658.029)            | -56%                 |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>-</b>         | <b>-100%</b>       | <b>(1.215.571)</b>   | <b>-46%</b>          |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>1.059.533</b> | <b>-11%</b>        | <b>5.038.300</b>     | <b>-50%</b>          |
| Resultado estacionamento              | 70.037           | -80%               | 1.490.157            | -54%                 |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>1.129.570</b> | <b>-27%</b>        | <b>6.528.456</b>     | <b>-51%</b>          |
| Benfeitorias                          | -                | -                  | (1.444.677)          | -5%                  |
| Resultado não operacional             | 1.018.688        | -                  | 1.018.688            | -                    |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>2.148.258</b> | <b>48%</b>         | <b>6.102.468</b>     | <b>-48%</b>          |

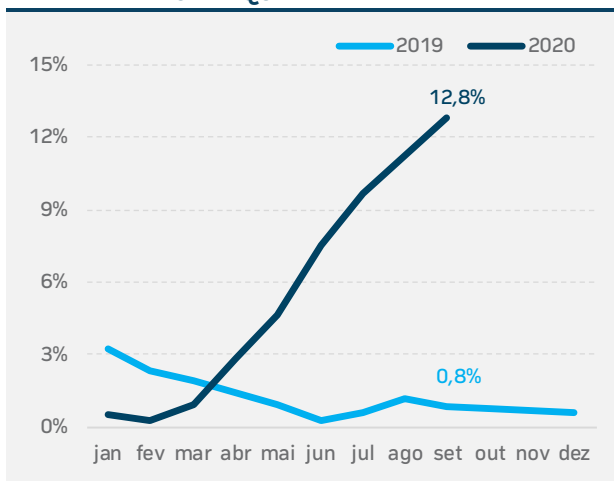
### VENDAS (R\$ MM)



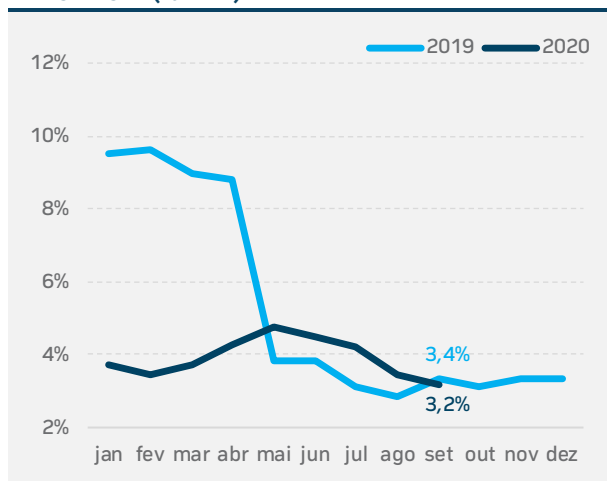
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

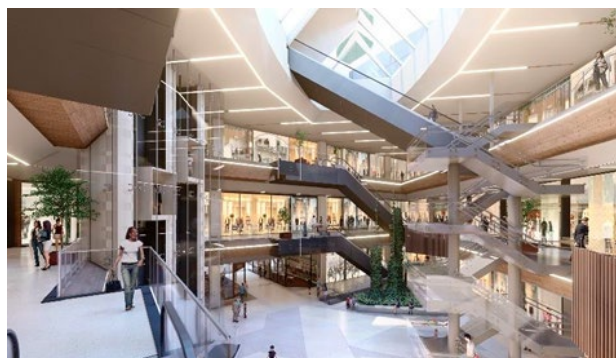
O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em setembro, o resultado operacional de R\$ 2,1 milhões, uma queda de 60% em relação a setembro de 2019.

| Participação | ABL Total               | Operações | Inauguração | Operador |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|----------|
| 15%          | 28,2 mil m <sup>2</sup> | 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

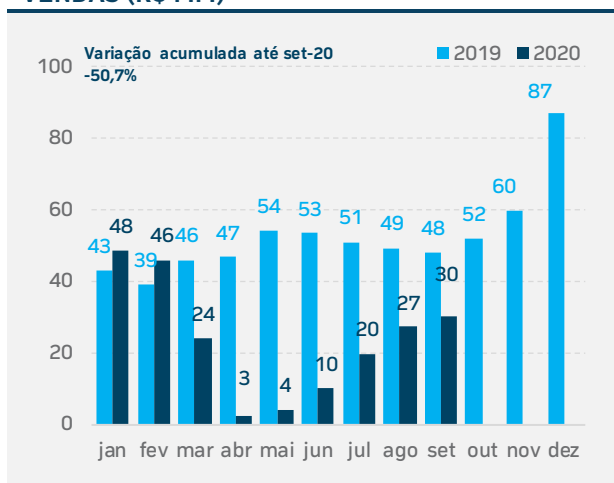
[www.shoppingvillalobos.com.br/](http://www.shoppingvillalobos.com.br/)



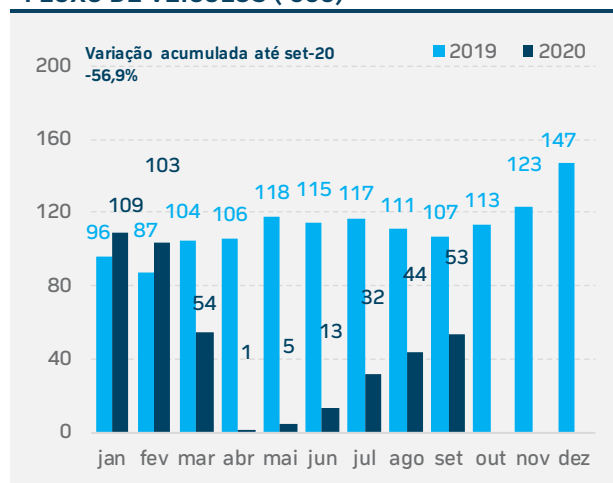
## SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Varição set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Varição acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| Aluguel mínimo                        | 1.493.015        | -56%              | 15.615.640           | -51%                |
| Aluguel complementar                  | 129.385          | -46%              | 1.989.130            | -35%                |
| Aluguel quiosques/stands              | 287.764          | -44%              | 3.195.549            | -40%                |
| Outras receitas                       | 304.135          | -46%              | (4.063.543)          | -271%               |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>2.214.300</b> | <b>-53%</b>       | <b>16.736.777</b>    | <b>-61%</b>         |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (318.492)        | 893%              | (2.788.287)          | 363%                |
| Outras despesas                       | -                | -100%             | (1.665.226)          | -34%                |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(318.492)</b> | <b>-12%</b>       | <b>(4.925.077)</b>   | <b>57%</b>          |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>1.895.808</b> | <b>-56%</b>       | <b>11.811.700</b>    | <b>-70%</b>         |
| Resultado estacionamento              | 231.720          | -78%              | 4.595.628            | -44%                |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>2.127.528</b> | <b>-60%</b>       | <b>16.407.328</b>    | <b>-66%</b>         |
| Benfeitorias                          | (155.687)        | -92%              | (9.558.913)          | -21%                |
| Resultado não operacional             | (5.520)          | -99%              | 87.096               | -93%                |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>1.966.321</b> | <b>-33%</b>       | <b>6.935.511</b>     | <b>-81%</b>         |

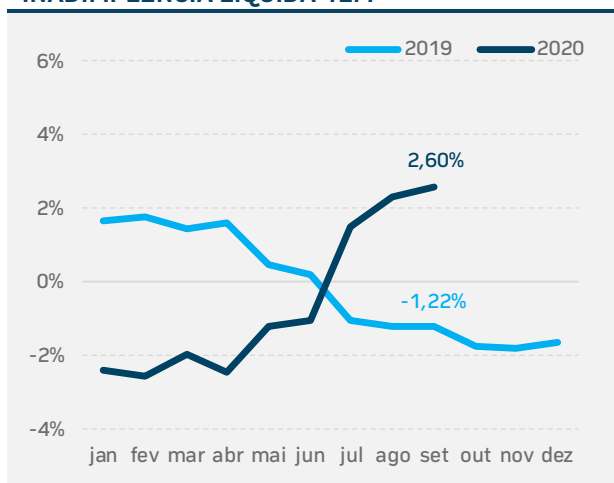
### VENDAS (R\$ MM)



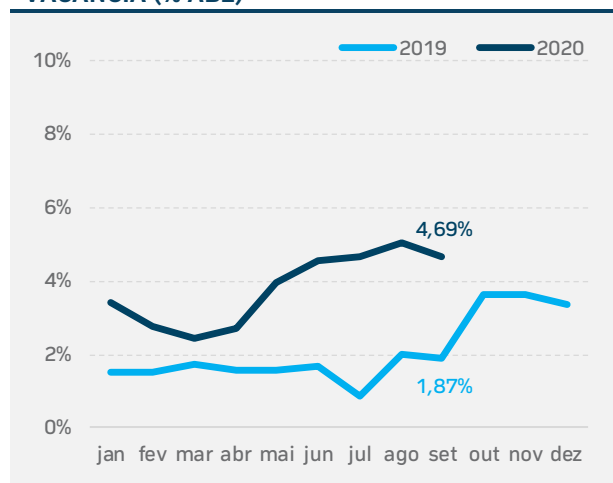
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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. Após o período de portas fechadas entre os dias de 21 de março e 03 de junho, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 25 de junho e 28 de julho. No mês de setembro, o resultado operacional foi negativo em R\$ 725 mil. O principal ofensor foram os encargos de lojas vagas, já que no mês foram pagos encargos referentes aos meses de setembro e de agosto de 2020.

| Participação | ABL Total               | Operações | Inauguração | Operador    |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 54%          | 26,3 mil m <sup>2</sup> | 192       | 1989        | AD Shopping |

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

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

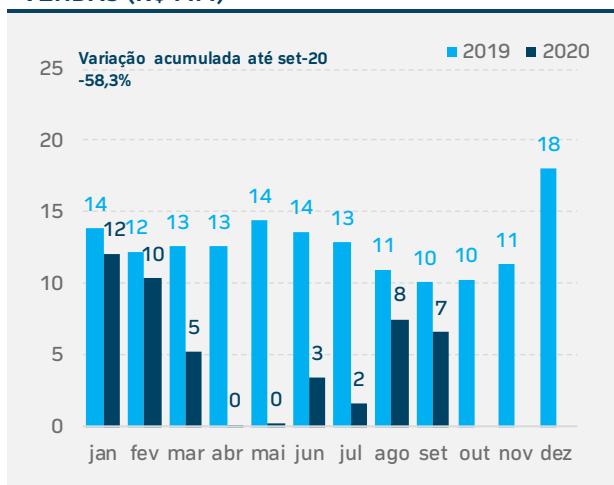
[www.goiabeirasshopping.com.br](http://www.goiabeirasshopping.com.br)



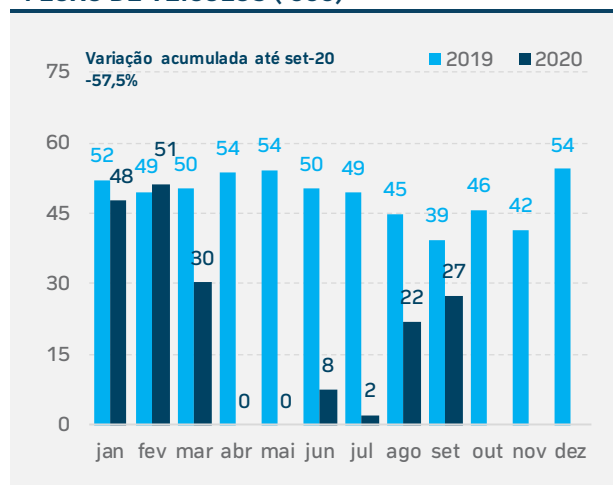
## GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (4% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | -                | -100%              | 737.454              | -81%                 |
| Aluguel complementar                  | 205.440          | 82%                | 1.065.292            | -28%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | -                | -100%              | 360.451              | -68%                 |
| Outras receitas                       | -                | -100%              | 4.005.921            | 7228%                |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>205.440</b>   | <b>-58%</b>        | <b>6.169.118</b>     | <b>-6%</b>           |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (892.299)        | 50%                | (4.516.609)          | 43%                  |
| Outras despesas                       | (37.860)         | -49%               | (522.252)            | -11%                 |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(930.159)</b> | <b>39%</b>         | <b>(5.038.861)</b>   | <b>35%</b>           |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>(724.719)</b> | <b>296%</b>        | <b>1.130.257</b>     | <b>-60%</b>          |
| Resultado estacionamento              | -                | -100%              | (18.903)             | -101%                |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>(724.719)</b> | <b>349%</b>        | <b>1.111.354</b>     | <b>-74%</b>          |
| Benfeitorias                          | (66.969)         | -90%               | (457.505)            | -79%                 |
| Resultado não operacional             | -                | -                  | -                    | -                    |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>(791.688)</b> | <b>-8%</b>         | <b>653.849</b>       | <b>-69%</b>          |

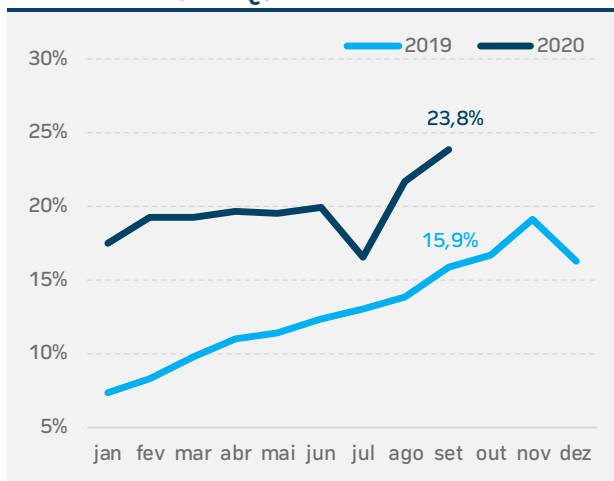
### VENDAS (R\$ MM)



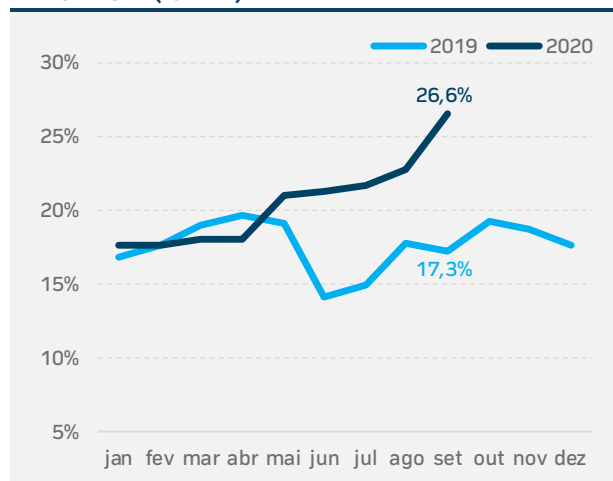
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Após o período de portas fechadas entre os dias de 23 de março e 15 de maio, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o I Fashion Outlet Novo Hamburgo teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 23 de junho e 06 de agosto. Em setembro, o resultado operacional foi de R\$ 245 mil, uma queda de 73% em relação a setembro de 2019.

| Participação<br>49% | ABL Total<br>20,1 mil m <sup>2</sup> | Operações<br>91 | Inauguração<br>2013 | Operador<br>Iguatemi |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
|---------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|

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

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

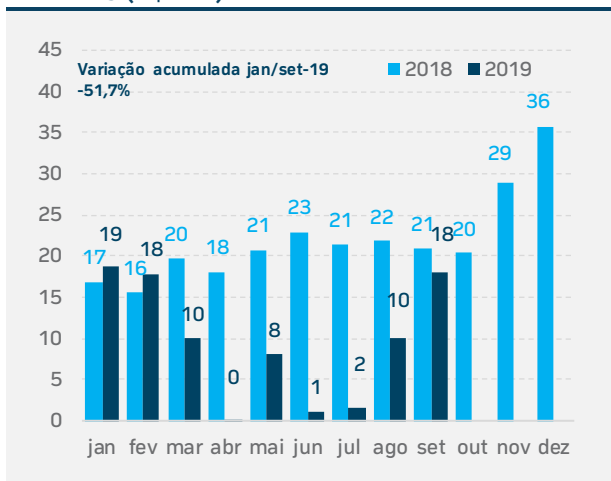
[iguatemi.com.br/ifashionoutlethn](http://iguatemi.com.br/ifashionoutlethn)



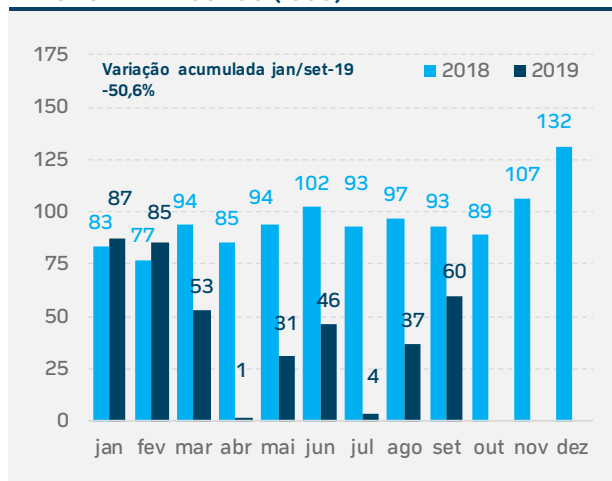
## I FASHION OUTLET (4% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Varição set-19/18 | Acumulado jan/set-20 | Varição acum. 19/18 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| Aluguel mínimo                        | 314.312          | -51%              | 2.773.238            | -52%                |
| Aluguel complementar                  | 92.206           | -69%              | 1.587.744            | -40%                |
| Aluguel quiosques/stands              | 13.024           | -84%              | 186.862              | -52%                |
| Outras receitas                       | 14.573           | 48%               | 116.541              | -51%                |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>434.115</b>   | <b>-58%</b>       | <b>4.664.386</b>     | <b>-49%</b>         |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (134.577)        | 109%              | (498.670)            | 3%                  |
| Outras despesas                       | (54.300)         | -18%              | (520.350)            | -33%                |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(188.877)</b> | <b>44%</b>        | <b>(1.019.021)</b>   | <b>-19%</b>         |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>245.239</b>   | <b>-73%</b>       | <b>3.645.365</b>     | <b>-53%</b>         |
| Resultado estacionamento              | -                | -                 | -                    | -                   |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>245.239</b>   | <b>-73%</b>       | <b>3.645.365</b>     | <b>-53%</b>         |
| Benfeitorias                          | -                | -100%             | (18.879)             | -98%                |
| Resultado não operacional             | 203              | -100%             | (401.606)            | -19%                |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>245.442</b>   | <b>-71%</b>       | <b>3.224.880</b>     | <b>-51%</b>         |

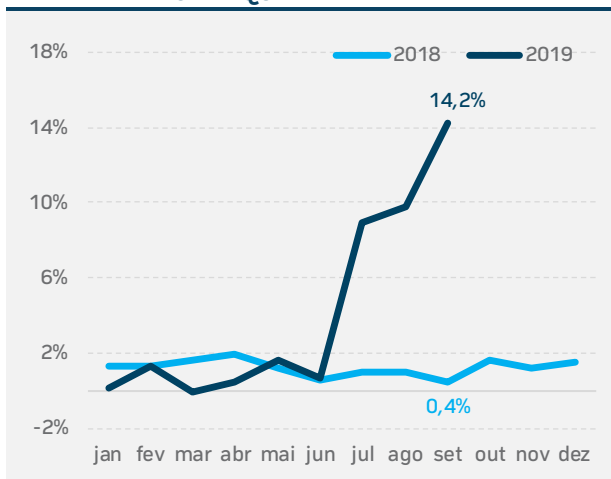
### VENDAS (R\$ MM)



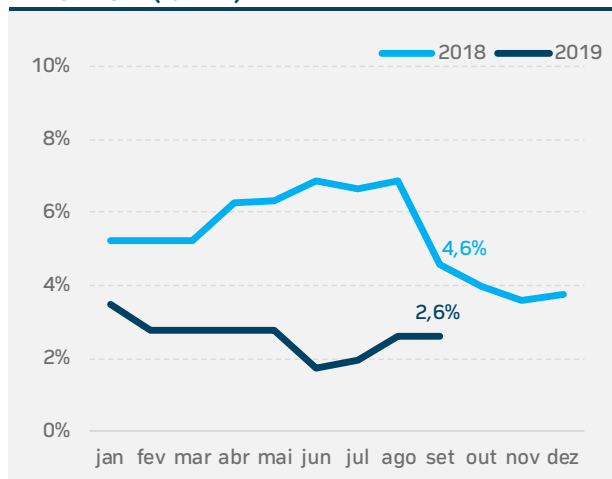
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19.

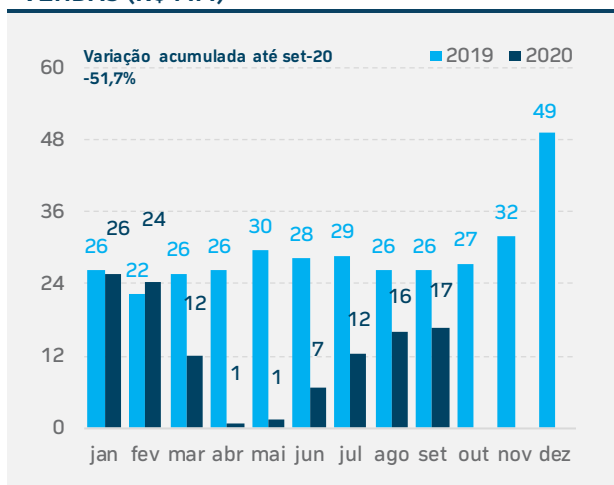
| Participação<br>15%                                                                                | ABL Total<br>26,6 mil m <sup>2</sup> | Operações<br>162 | Inauguração<br>2007                                                                    | Operador<br>Aliansce Sonae |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 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                                  |                                      |                  | <a href="http://www.santanaparqueshopping.com.br">www.santanaparqueshopping.com.br</a> |                            |



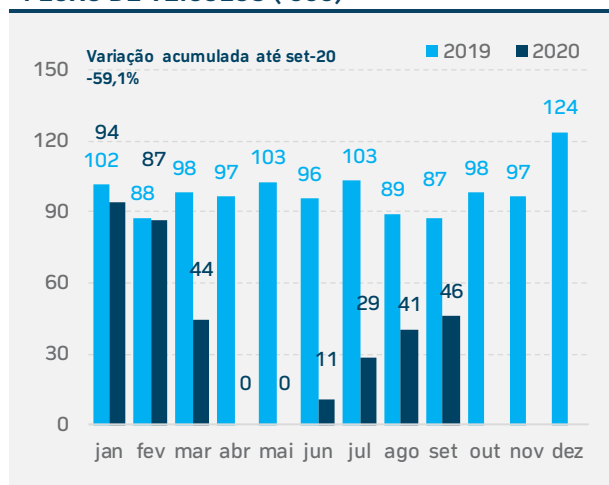
## SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | 599.739          | -50%               | 5.998.195            | -49%                 |
| Aluguel complementar                  | 148.212          | -8%                | 1.221.823            | -46%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | 132.656          | -62%               | 1.196.324            | -60%                 |
| Outras receitas                       | 18.732           | -76%               | 205.377              | -77%                 |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>899.339</b>   | <b>-49%</b>        | <b>8.621.719</b>     | <b>-52%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (172.486)        | -8%                | (1.352.663)          | -2%                  |
| Outras despesas                       | (136.368)        | -43%               | (1.232.070)          | -37%                 |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(308.853)</b> | <b>-27%</b>        | <b>(2.584.733)</b>   | <b>-23%</b>          |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>590.485</b>   | <b>-56%</b>        | <b>6.036.987</b>     | <b>-58%</b>          |
| Resultado estacionamento              | 231.689          | -57%               | 2.596.417            | -54%                 |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>822.174</b>   | <b>-57%</b>        | <b>8.633.404</b>     | <b>-57%</b>          |
| Benfeitorias                          | (89.923)         | 19%                | (486.277)            | -61%                 |
| Resultado não operacional             | (68.294)         | -194%              | (236.798)            | -13%                 |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>663.957</b>   | <b>-65%</b>        | <b>7.910.329</b>     | <b>-58%</b>          |

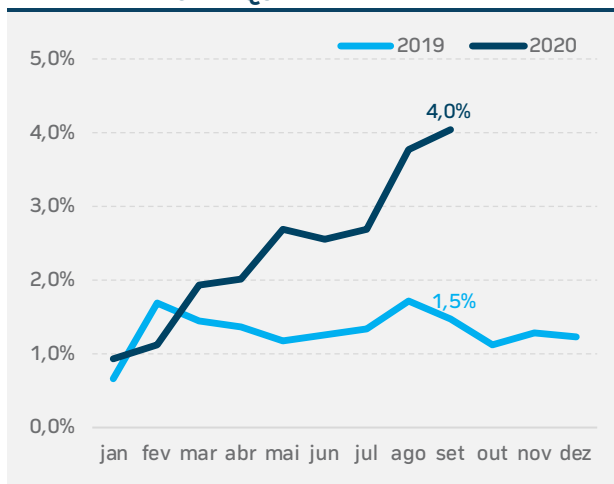
### VENDAS (R\$ MM)



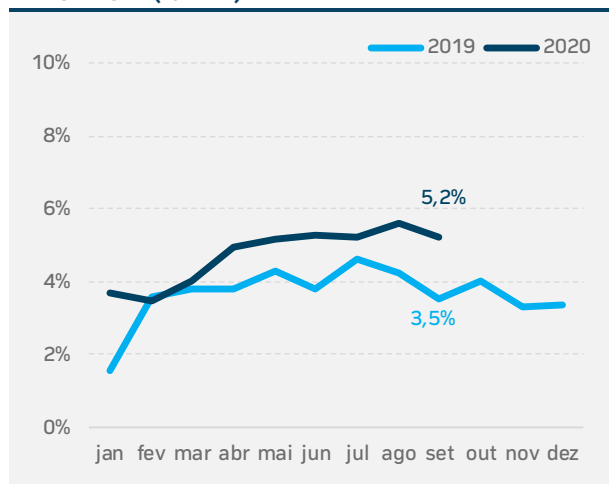
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



## SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

O Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 968 mil, uma queda de 36% em relação a setembro de 2019 em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

| Participação | ABL Total               | Operações | Inauguração | Operador   |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|------------|
| 15%          | 24,0 mil m <sup>2</sup> | 133       | 2000        | HBR Realty |

**Principais Operações:** Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit

**Endereço:** R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP

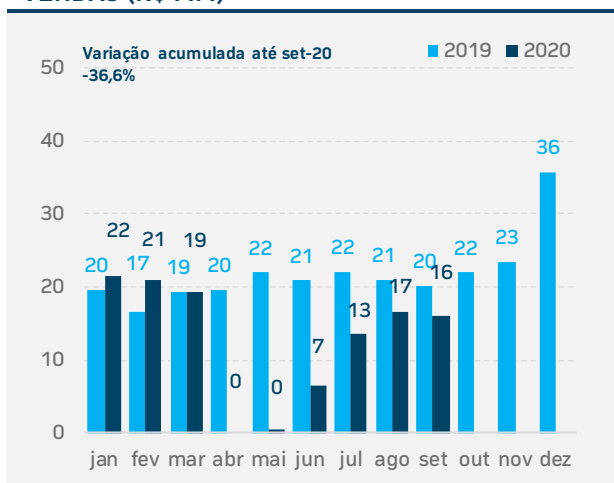
[www.suzanoshopping.com.br](http://www.suzanoshopping.com.br)



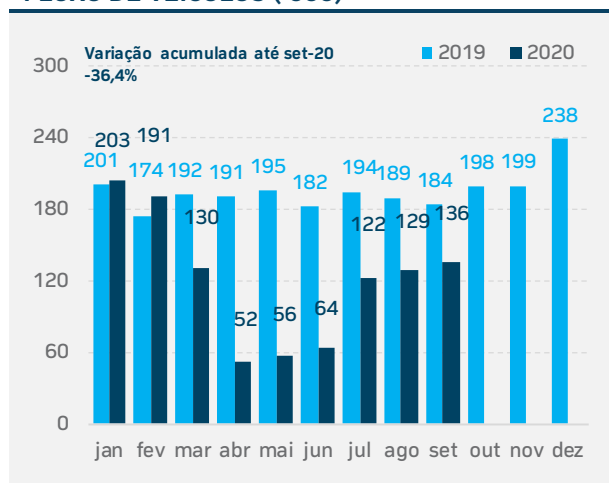
## SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

| Fluxo de Caixa 100% shopping          | set-20           | Variação set-20/19 | Acumulado jan/set-20 | Variação acum. 20/19 |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Aluguel mínimo                        | 522.409          | -46%               | 6.094.491            | -32%                 |
| Aluguel complementar                  | 38.851           | -40%               | 525.625              | -29%                 |
| Aluguel quiosques/stands              | 161.281          | -38%               | 1.384.038            | -43%                 |
| Outras receitas                       | 286.012          | 456%               | 1.082.899            | 110%                 |
| <b>Receitas totais</b>                | <b>1.008.552</b> | <b>-25%</b>        | <b>9.087.052</b>     | <b>-28%</b>          |
| Encargos de lojas vagas e contratuais | (174.661)        | -                  | (744.232)            | -                    |
| Outras despesas                       | (76.856)         | -28%               | (701.974)            | -14%                 |
| <b>Despesas totais</b>                | <b>(251.517)</b> | <b>137%</b>        | <b>(1.446.206)</b>   | <b>76%</b>           |
| <b>Resultado operacional (NOI)</b>    | <b>757.035</b>   | <b>-38%</b>        | <b>7.640.846</b>     | <b>-36%</b>          |
| Resultado estacionamento              | 211.387          | -28%               | 1.486.074            | -46%                 |
| <b>NOI + estacionamento</b>           | <b>968.422</b>   | <b>-36%</b>        | <b>9.126.921</b>     | <b>-38%</b>          |
| Benfeitorias                          | (21.614)         | -                  | (288.660)            | -378%                |
| Resultado não operacional             | -                | -                  | -                    | -100%                |
| <b>Fluxo de caixa total</b>           | <b>946.808</b>   | <b>-38%</b>        | <b>8.838.261</b>     | <b>-40%</b>          |

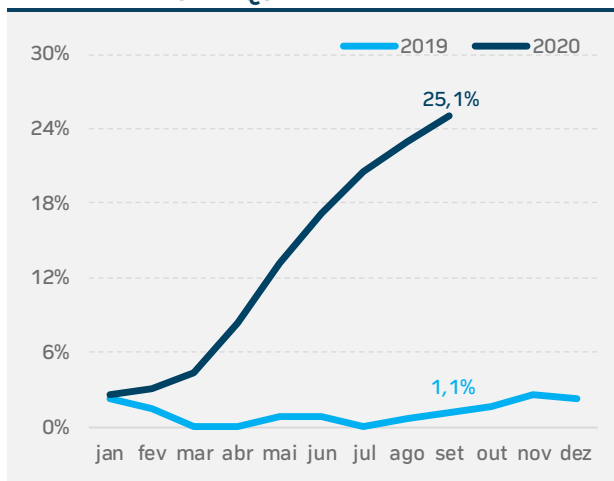
### VENDAS (R\$ MM)



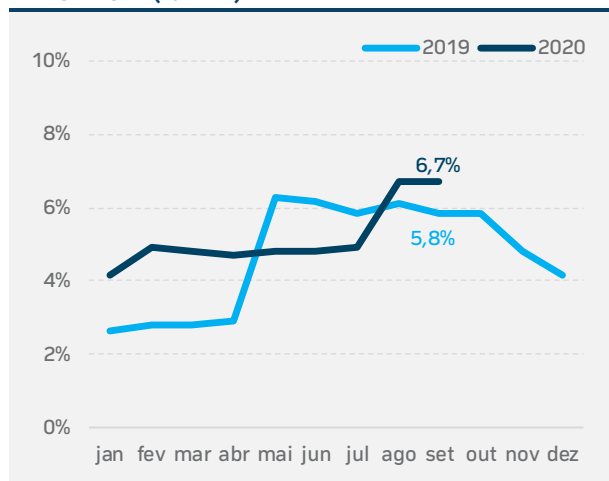
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)

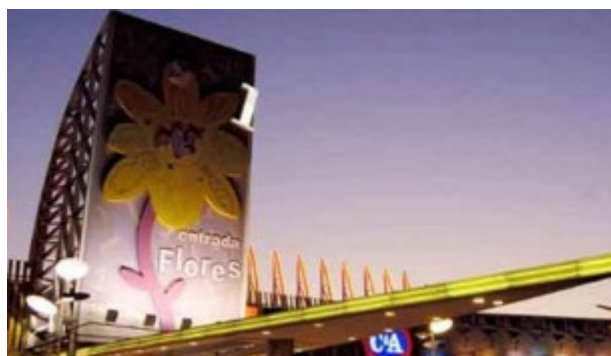
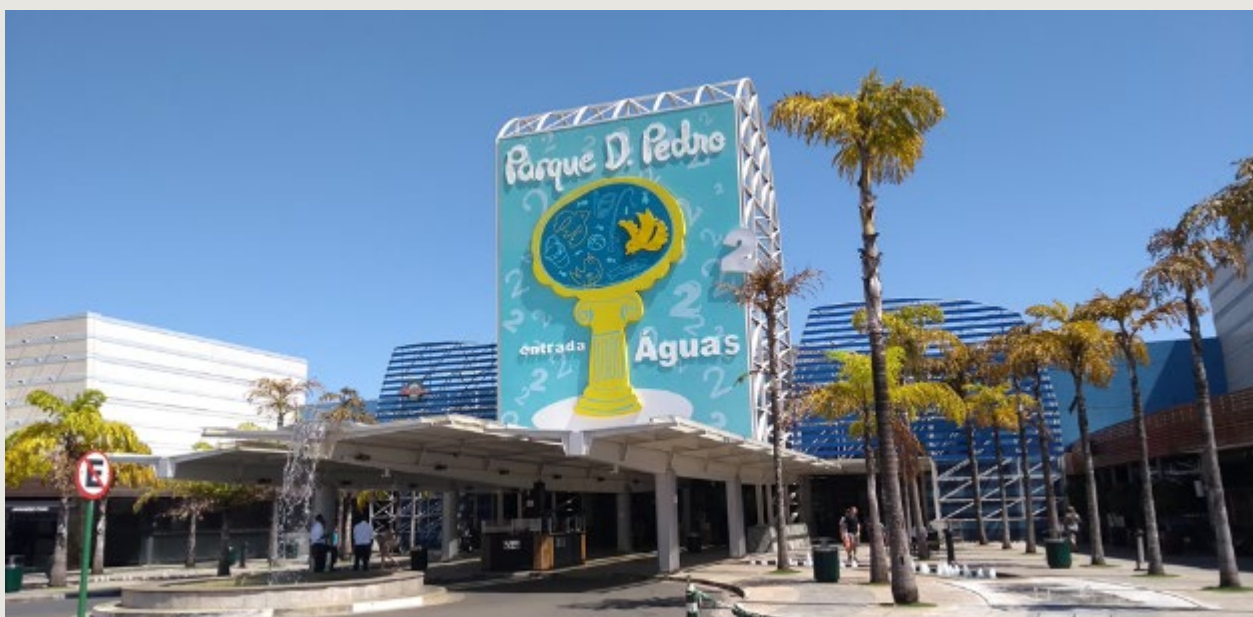


## SHOPPING PARQUE D. PEDRO (10% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de agosto, o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Após o período de portas fechadas entre os dias de 19 de março e 08 de junho, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping Parque D. Pedro teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 22 de junho e 27 de julho.

| Participação | ABL Total                | Operações | Inauguração | Operador       |
|--------------|--------------------------|-----------|-------------|----------------|
| 9,1%         | 127,0 mil m <sup>2</sup> | 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](http://www.parquedpedro.com.br)



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

O Fundo encerrou o mês de agosto 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, recentemente tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina.

| Participação                                                                              | ABL Total               | Operações | Inauguração                                                                    | Operador       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 12,1%                                                                                     | 57,2 mil m <sup>2</sup> | 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                                    |                         |           | <a href="http://www.viaparqueshopping.com.br">www.viaparqueshopping.com.br</a> |                |



## 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. Entre os dias 22 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Com relação à proposta de aquisição da fração ideal do shopping pelo HGBS, sugerimos a leitura da seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório.

| Participação | ABL Total               | Operações | Inauguração | Operador    |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 18,4%        | 29,8 mil m <sup>2</sup> | 139       | 2009        | AD Shopping |

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

**Endereço:** R. Graciosa - Diadema, SP

[www.shoppingpracadamoca.com.br](http://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.

Em 01 de setembro, a administradora do fundo ABCP11 comunicou, por meio de Fato Relevante ([link](#)), ter recebido Auto de Infração da Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Esta lei, prevê que um fundo imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do fundo.

Ainda, diante do não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, a RFB entende ter havido falta de recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e ausência de declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e de ECD (escrituração contábil digital) dos períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018. O montante total (imposto, juros de mora e multa proporcional) do Auto de Infração é de R\$ 158.915.103,88, equivalente a 15,3% do patrimônio líquido do fundo ABCP11 com base no mês de julho de 2020.

No mesmo fato relevante, a administradora do fundo ABCP11 afirmou ter convicção de que o fundo não se enquadra ao disposto no artigo 2º da referida lei e que, por consequência, não deve alterar sua forma de tributação. Nesse contexto, a mesma indicou que tomará todas as medidas cabíveis e que também que está analisando diversos cenários possíveis para mitigação de potenciais riscos decorrentes da autuação acima referida, seja na esfera administrativa ou judicial, para defesa desse posicionamento, o qual entende estar inteiramente alinhado aos interesses do fundo e de seus cotistas.

A Hedge ressalta, que no fechamento de setembro de 2020 o Fundo detinha 784.465 cotas, o equivalente a 6,4% do fundo ABCP11, e que está em constante interação com o administrador do fundo, a quem compete tomar as medidas administrativas e, a depender do desdobramento, jurídicas para resguardo dos direitos do fundo, e acompanha o andamento dos procedimentos adotados pelo administrador. A Hedge destaca também que está analisando diversos cenários possíveis para cessar a continuidade da exposição ao risco do Fundo ABCP11, através da eliminação da situação motivadora da lavratura do auto de infração acima referido, inclusive tendo realizado Consulta à CVM com este objetivo, no intuito de proteger os interesses do Fundo HGBS e de seus cotistas.

Quaisquer eventuais impactos deverão ser comunicados de maneira uniforme ao mercado pelo fundo ABCP e, por sua vez, o fundo HGBS, sempre que pertinente ou necessário, divulgará informações por meio dos relatórios gerenciais, comunicados ou fatos relevantes do Fundo aos cotistas e ao mercado como um todo.

| Participação<br>6,4%                                                                        | ABL Total<br>69,5 mil m² | Operações<br>284 | Inauguração<br>1997                                                                | Operador<br>CCP |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark |                          |                  |                                                                                    |                 |
| Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP                                              |                          |                  | <a href="http://www.grandplazashopping.com.br/">www.grandplazashopping.com.br/</a> |                 |



## SHOPPING JARDIM SUL (2% da carteira via cotas do FII JRDM11)

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores.

| Participação | ABL Total               | Operações | Inauguração | Operador |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------|----------|
| 10,2%        | 28,6 mil m <sup>2</sup> | 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/](http://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 setembro, o Fundo detinha 57,4% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

| Participação<br>20,3%                                                               | ABL Total<br>33,5 mil m <sup>2</sup> | Operações<br>132 | Inauguração<br>2006                                                        | Operador<br>Floripa |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark |                                      |                  |                                                                            |                     |
| Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.                                  |                                      |                  | <a href="http://www.floripashopping.com.br">www.floripashopping.com.br</a> |                     |



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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

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

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

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a aquisição da fração ideal de 23,06% do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo, pelo valor de R\$ 88.339.239,58, do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora, nos termos da Proposta de Aquisição. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,63% de votos favoráveis e 0,63% de votos contrários.

Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a inclusão do parágrafo 3º no artigo 19, exclusão dos parágrafos 5º e 6º e alteração do parágrafo 7º do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,66% de votos contrários e 0,001% (um milésimo por cento) de abstenções.

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

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

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

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

## GLOSSÁRIO

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

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

**ABRASCE:** Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**IFIX:** índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

**Megalojas:** lojas especializadas com área entre 500 a 999m<sup>2</sup> de ABL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**