

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

DEZEMBRO DE 2020

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 221,03****COTA DE MERCADO****R\$ 216,13****VALOR DE MERCADO****R\$ 2,2 bi****QUANTIDADE DE COTAS****10.000.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****79.947****ABL PRÓPRIA*****173,1 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2006

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBS11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

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

Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/12/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Gostaríamos de iniciar essa carta de dezembro desejando a todos os nossos investidores um Feliz 2021, com muita saúde, harmonia e prosperidade!!

Assistimos em dezembro à continuidade do movimento de rotação cíclica dos investimentos que teve início em outubro e tende a beneficiar os mercados emergentes, especialmente os países exportadores e os setores de commodities e financeiro. Nitidamente a dinâmica dos mercados se alterou nesse último trimestre de 2020 com o retorno dos emergentes ao radar dos investidores internacionais, que podemos constatar a partir do ingresso de R\$ 19,7 bilhões de investimento estrangeiro na B3 em dezembro, após o ingresso recorde de R\$ 33,3 bilhões em novembro, totalizando R\$ 53 bilhões nos últimos dois meses do ano. Embora no ano o saldo tenha sido negativo em R\$ 12,2 bilhões, a reação dos últimos meses foi extremamente relevante. Não resta dúvida de que o comportamento das commodities e o elevado peso desse segmento na Bolsa brasileira também contribuiu para essa recuperação: entre as três principais commodities exportadas pelo Brasil, o minério de ferro subiu 107,15% em 2020, a soja 79,45% e o milho 68,81%. Commodities em alta e real desvalorizado são um importante combustível para a nossa economia.

Apenas para completarmos o cenário de investimentos cabe citar que o Ibovespa subiu 9,30% em dezembro e terminou 2020 com alta de 2,92%, o IFIX subiu 2,19% em dezembro e caiu 10,24% em 2020, o dólar teve queda em dezembro de 2,53%, mas subiu 28,93% no ano em relação ao real e o IMAB subiu 4,85% no mês e 6,41% no ano.

No quadro externo, assistimos aos capítulos finais do governo Trump, com a surpreendente tentativa de invasão ao Capitólio, que teve cenas que nunca imaginávamos ver em uma democracia consolidada como os Estados Unidos da América. Por outro lado, finalmente houve a confirmação da eleição de Biden e com a eleição de dois representantes democratas para o Senado no estado da Geórgia, os democratas tendem a controlar o Senado e ter uma facilidade maior na condução das medidas a serem propostas para ditar o rumo da economia americana, com uma governabilidade mais assegurada.

Na questão sanitária tivemos a ampliação do número de vacinas que receberam certificação para uso imediato e com isso já temos ao redor de 50 países no mundo ou em começo de um programa de vacinação ou prestes a implementar essa vacinação. Infelizmente aqui no Brasil estamos atrasados nessa matéria tão importante para o retorno à normalidade cotidiana da vida das pessoas e dos negócios, sem falar da tragédia que é a perda de mais de 200.000 vidas até agora e o caos que tem sido o enfrentamento dessa segunda onda do coronavírus em todo o país.

Esse cenário em que podemos esperar a conquista da imunização contra a COVID-19, a continuidade das políticas de estímulo monetário pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido e a manutenção de políticas de suporte fiscal pelos governos dos mais importantes atores globais, torna muito favorável o ambiente para os investimentos, e provavelmente teremos o começo de uma normalização na curva de juros dos países desenvolvidos com a manutenção da curva de curto prazo e um discreto aumento dos juros mais longos, como aliás já vimos nos títulos de 10 anos do Tesouro americano. O dólar deve continuar desvalorizado em relação a outras moedas, como estamos vendo nos últimos dois meses, e as Bolsas de ações e as commodities devem continuar a apresentar uma reação positiva.

Com relação ao quadro doméstico, a situação nos parece um pouco mais sensível, principalmente em razão das falhas no enfrentamento da pandemia e também pela questão política, com a indefinição até fevereiro dos nomes que comandarão tanto a Câmara como o Senado nos últimos dois anos do governo Bolsonaro.

Embora possamos comemorar algumas vitórias como parte das medidas emergenciais desenhadas para o enfrentamento da pandemia e algumas aprovações no Congresso, tais como o marco do saneamento, a lei das licitações, o marco legal da cabotagem, a autonomia do Banco Central, entre outras conquistas, não podemos perder de vista que temas de maior magnitude como a Reforma Administrativa, a Reforma Tributária e o avanço do programa de privatizações não caminharam quase nada em 2020.

Outro ponto de atenção é o fato de termos uma política fiscal improvisada, sem o lançamento de uma linha mestra que nos traga confiança. Ficamos em dúvida constante com relação à manutenção ou não do regramento previsto no Teto dos Gastos do Governo Federal. Essa incerteza nos leva a temer o comportamento da relação dívida/PIB e sem o compromisso de uma trajetória responsável para esse indicador, a formação

bruta de capital fixo, ou seja, nossa taxa de investimento, tende a cair e jogar para o consumo a responsabilidade pelo crescimento do PIB. O problema é que, embora nesse último trimestre de 2020, o consumo tenha assumido esse papel, e contribuído em conjunto com o impressionante estímulo fiscal e monetário do Bacen (ao redor de R\$ 600 bilhões) para que o nosso PIB tenha uma queda menor do que esperávamos no início da pandemia, provavelmente ao redor de 4,10%, nós já sabemos que com o fim do auxílio emergencial, a massa de rendimentos em 2021 deve apresentar queda em relação a 2020, ao passo que em 2020 tivemos uma alta de mais de 5% em relação a 2019. A conclusão é que teremos apenas o carregamento inercial do baixo crescimento de 2020 para assegurar o crescimento em 2021, já que consumo e investimento terão dificuldade em cumprir esse papel nas atuais circunstâncias. Chama a atenção também o fato de termos tido uma saída líquida de US\$ 51 bilhões de investimentos estrangeiros em 2020, além do fato de termos saldo negativo nessa conta desde 2013.

Isso posto nos parece que o debate nesses primeiros meses de 2021 será em relação à necessidade de algum suporte aos mais necessitados, seja por reformulação do Bolsa Família ou o retorno de algum auxílio emergencial, até pelo agravamento do estágio em que nos encontramos nesse momento com relação a pandemia e a demora em implementarmos um plano nacional de vacinação.

Com o retorno desse debate provocado pela disputa pela presidência na Câmara dos Deputados entre um representante do Centrão fisiológico e o indicado pela oposição, já antecipando a corrida eleitoral de 2022, voltará fatalmente à cena a discussão sobre o Teto dos Gastos. Talvez seja realmente mais conveniente ajustar a viabilidade dessa medida, tão importante para a retomada a partir de 2017 e para a construção de uma trajetória previsível da relação dívida/PIB do país, para eliminar de vez a ameaça de ter que abrir mão de um Teto dos Gastos.

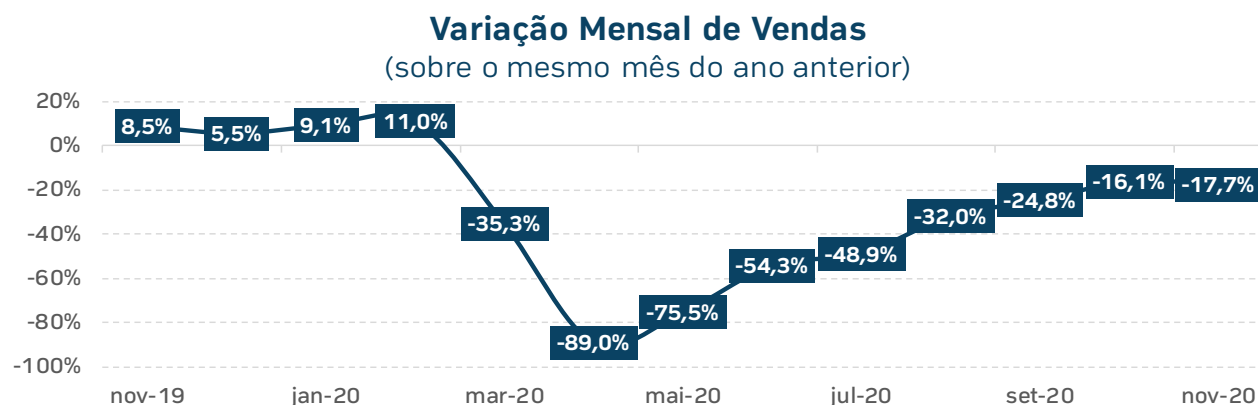
Resumindo essa análise, acreditamos que estamos em um momento positivo no campo externo, mas que internamente temos que ter muito cuidado e atenção, e talvez seja a hora de reduzir um pouco a exposição à renda variável e procurar alternativas híbridas ou mais alinhadas com retornos mais previsíveis.

Mercado de Shopping Centers

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

Em novembro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 18% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

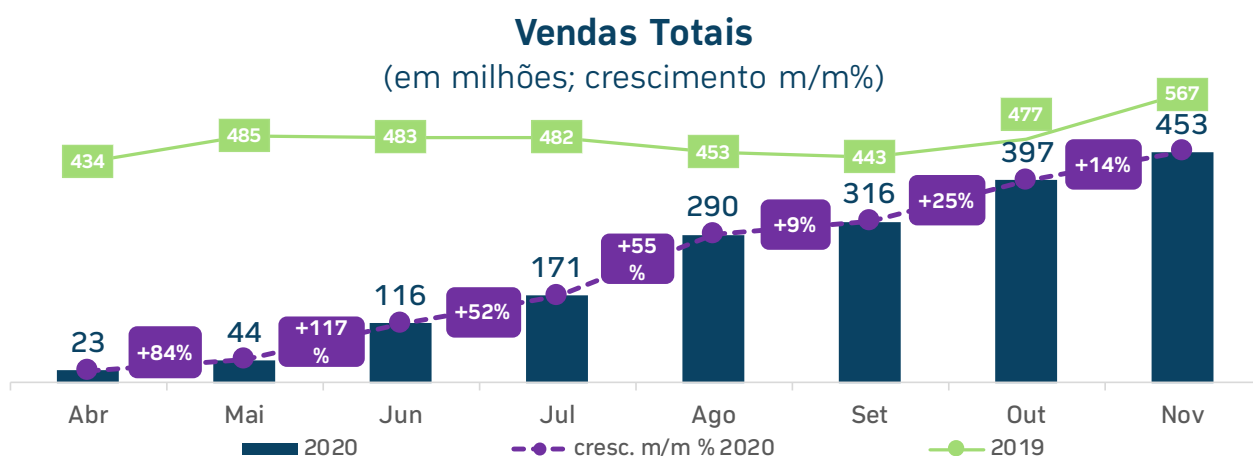
No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde novembro de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano conforme detalhamos no relatório gerencial de março, bem como a desaceleração no ritmo 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. No gráfico a seguir apresentamos a evolução do faturamento total dos lojistas dos empreendimentos aos quais temos acesso aos números desde o início da pandemia. Importante ressaltar que nesta análise apresentamos os números para 100% dos ativos, ou seja, não são ponderados pela respectiva participação do Fundo em cada ativo.



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 novembro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em dezembro e repassados aos empreendedores na segunda quinzena de dezembro ou apenas em janeiro, 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.

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, mesmo que no curto prazo tenha maiores restrições de funcionamento.

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.

Reavaliação dos ativos do Fundo

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborar um laudo de avaliação. É o resultado destas reavaliações que impactaram o valor patrimonial da cota do Fundo.

A tabela abaixo demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2020, bem como a variação em relação ao valor em carteira daquela data.

Imóvel	Participação do Fundo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R\$ / m ²	Variação deste a última avaliação
Penha	87,56%	Cushman & Wakefield	R\$ 348.293.900	R\$ 11.754	-8,6%
West Plaza	70,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 351.016.900	R\$ 9.543	+11,8%
Tivoli Shopping	59,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 251.573.900	R\$ 10.188	-2,7%
São Bernardo	35,00%	Cushman & Wakefield	R\$ 433.793.800	R\$ 10.142	-3,3%
Mooca	20,00%	CBRE	R\$ 785.000.000	R\$ 18.694	-3,8%
Novo Hamburgo	49,00%	CBRE	R\$ 155.100.000	R\$ 7.733	-3,7%
Goiabeiras	53,99%	CBRE	R\$ 102.400.000	R\$ 3.967	-28,1%
Villa Lobos	15,00%	CBRE	R\$ 924.100.000	R\$ 32.701	-4,9%
Santana	15,00%	CBRE	R\$ 412.800.000	R\$ 15.539	+2,4%
Suzano	15,00%	CBRE	R\$ 313.333.333	R\$ 13.035	+0,6%

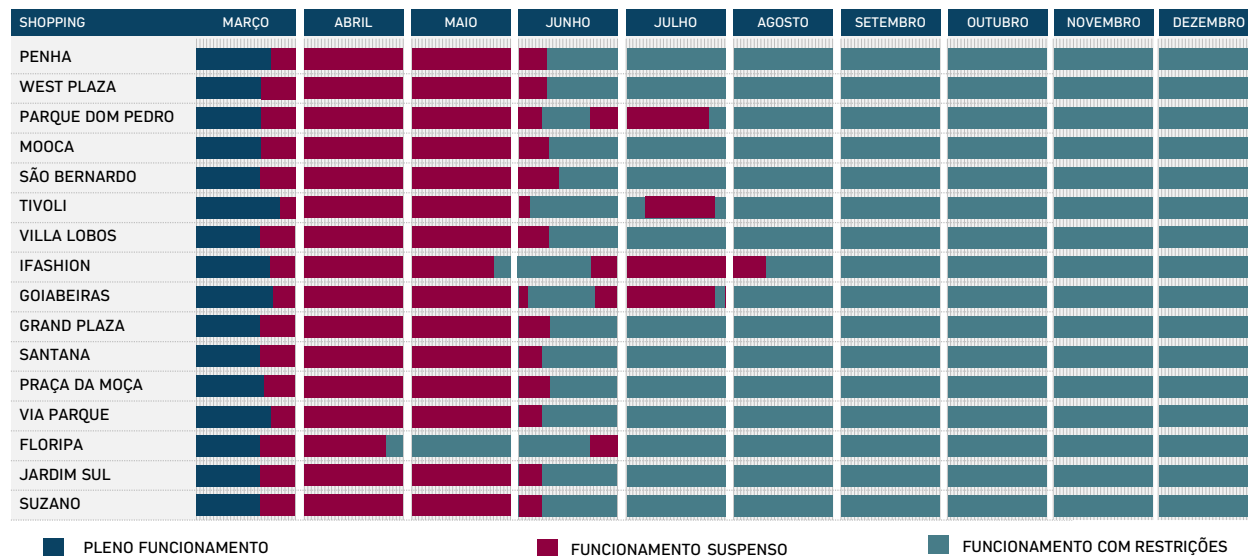
Fonte: Hedge, Cushman & Wakefield, CBRE.

Desta forma, de maneira consolidada o portfólio do Fundo foi reavaliado em um valor 3,35% inferior ao valor contábil anterior, o que por sua vez impactou negativamente a cota patrimonial do Fundo em 2,12%. Vale mencionar, que esta diferença se explica pois aproximadamente um terço da carteira do Fundo é avaliada diariamente por meio da marcação a mercado das posições em FIIs.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos que o Fundo detém a fração direta do imóvel, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O Valor de Mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, apesar do impacto negativo da pandemia da Covid-19 verificado durante o ano de 2020, e previsto para os primeiros anos da projeção, é levada também em consideração a retomada esperada para os empreendimentos no futuro.

Situação atual do portfólio do Fundo

Em dezembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nos últimos meses. Diante deste cenário, algumas regiões, em especial o estado de São Paulo. Conforme determinado pelo Governo do Estado, os shoppings em São Paulo suspenderam as atividades das operações não-essenciais entre os períodos de 25 a 27 de dezembro de 2020 e entre 01 e 03 de janeiro de 2021. Adicionalmente, foi decretado pelo Governo de São Paulo a mudança para a fase amarela a partir do dia 11 de janeiro, porém com a manutenção do horário de funcionamento do shopping em 12 horas. 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.



FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Em fato relevante ("FR") de 21/12/20 a Rio Bravo (administradora do ABCP11) comunicou ao mercado que **cotistas representando 79,28% das cotas com direito a voto haviam aprovado a cisão do ABCP11** que pretendia verter 38,59% do patrimônio do ABCP11 para um novo fundo imobiliário a ser criado (FII Grand Plaza Mall), sendo que o novo fundo seria detido exclusivamente por cotistas pulverizados, ou seja, com participação inferior a 25% das cotas do novo fundo, nos termos constantes da Consulta Formal convocada em 30/11/20.

Comunicaram ainda que cotistas representando 72,15% das cotas com direito a voto haviam aprovado a emissão de cotas do novo fundo, no montante de aproximadamente R\$ 6 mm, para que fossem custeadas as despesas da referida cisão (especialmente a despesa de ITBI incidente sobre a fração do shopping a ser vertida ao novo fundo), também nos termos constantes da Consulta Formal.

No mesmo FR a Rio Bravo informou que a **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP")** havia solicitado (por meio de Notificação extrajudicial encaminhada em 18/12/20) que tornasse público o seu voto divergente às matérias propostas e a solicitação de cancelamento da Consulta Formal, o que não foi atendido pela interpretação de que havia **"o manifesto conflito de interesse" além da "ausência de alinhamento" da CCP para com o ABCP11 e os demais cotistas pulverizados**. Neste caso a Rio Bravo deveria observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN, ou seja, prevendo a exclusão da base de cálculo do cotista conflitado.

A Rio Bravo ressaltou ainda, sem prejuízo de manter sua opinião de que o **ABCP11** não se enquadra ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 (fundamento das autuações fiscais apresentadas em face do **ABCP11**), **"que a cisão parcial não isenta os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall no eventual passivo que está atualmente em discussão"**.

Desta forma, **nos pareceu bastante adequado o movimento de cisão** já que, mesmo não isentando o novo fundo (e seus cotistas pulverizados) dos eventuais passivos tributários pretéritos, **produziria o efeito imediato de eliminar a perpetuação do risco fiscal, pois faria cessar a situação que o motivou, evitando novas**

autuações pela Receita Federal do Brasil (“RFB”) em exercícios futuros, especialmente, considerando que a pacificação do tema pode levar anos a ser concretizada*.

Pareceu-nos correta também a exclusão das cotas da CCP da base votante, pois dado que **o auto de infração aponta a participação relevante de cotas da CCP no ABCP11 como a causa para caracterizá-lo como uma pessoa jurídica para fins tributários**, então está sim a CCP em conflito de interesses com o **ABCP11**. Tanto assim que entrou com medida judicial contra o **ABCP11** para impedir que as deliberações tomadas em Consulta Formal surtíssem efeitos. Adicionalmente, **a CCP exerce controle sobre a empresa que administra o shopping**. Essa situação deveria, por si só, deixá-la impedida de votar.

A Instrução ICVM 472, prevê que:

Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.

§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

I – seu administrador ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

Áfinal, se a CCP administra o único ativo que o **ABCP11** detém, na prática ela é uma prestadora de serviço indireta do **ABCP11**, estando inserida no inciso IV supra.

Frente ao exposto, **recebemos com surpresa, por meio de FR publicado em 23/12/20, a informação de que “foi concedida, no Plantão do Judiciário, tutela antecipada de urgência, suspendendo imediatamente os efeitos da cisão e demais deliberações tomadas na Consulta Formal”**. Ou seja, por meio de uma decisão liminar, em medida judicial movida pela CCP contra a Rio Bravo e o ABCP11, foram suspensos os efeitos da cisão do ABCP11, mesmo a cisão sendo benéfica aos cotistas pulverizados e não trazendo, em nossa visão, quaisquer prejuízos à CCP. Mais surpreendente ainda foi a informação do FR revelando que **“O processo corre em segredo de justiça a pedido da CCP”**.

Houve ainda outro FR em 29/12/20 comunicando que havia sido **“indeferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo o pedido liminar no agravo de instrumento protocolado pela Rio Bravo para reverter a concessão de tutela antecipada que suspendeu os efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal nº 01/2020 (“Consulta Formal”)**”. Com isto, ficou mantida a decisão de primeira instância que suspendeu os efeitos da Consulta Formal. Foi informado também que vão tentar reverter tal decisão cautelar, com maior chance de reversão, após o término do recesso judiciário em 20/01/21. E, esclareceram que “houve constantes contatos e negociações por parte da Rio Bravo com a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86 (“CCP” ou “Cotista Concentrado”), previamente à proposta da Consulta Formal, para que pudesse ser fornecida alguma opção de alteração da estrutura do Fundo para os cotistas minoritários. Diversos cenários foram analisados e todos os contatos e negociações seguiam de forma amigável, uma vez que se buscava um cenário positivo para ambas as partes e com assessoria de três escritórios de advocacia contratados pela Rio Bravo” e que “A Rio Bravo, mesmo após o ajuizamento da ação cautelar, procurou novamente a CCP, no dia 24 de dezembro, buscando uma composição que pudesse destravar o seguimento da cisão e mitigar riscos e diminuir incertezas, prejudiciais para o Fundo e seus investidores. Infelizmente, a CCP optou por uma saída danosa para o Fundo, seus cotistas e o mercado de fundos imobiliários em geral”.

Frente a estes eventos, alguns pontos desta discussão nos chamam a atenção. Entendemos que:

- (1) a cisão parcial deliberada pelo ABCP11 é absolutamente legítima. Para que não restasse dúvidas sobre a legalidade e legitimidade da cisão parcial, nós, na qualidade administradores do HGBS, cotista do ABCP11, na busca de uma solução que cessasse a perpetuação da exposição a risco para o fundo, formulamos consulta específica à CVM em 05.10.2020, portanto antes mesmo da administradora do

ABCP11 colocar em andamento seu procedimento de consulta formal aos cotistas. Em resposta a CVM respondeu-nos, em 20.10.2020, que:

“A respeito da consulta abaixo, considerando que a proposta de deliberação da cisão desproporcional pretende apenas cessar a situação de risco tributário (real) que foi imposta ao Fundo e que os elementos apresentados indicam que a operação idealizada se daria em benefício do Fundo, bem como estaria afastada situação de conflito de interesses, entendemos que a deliberação em assembleia seria suficiente para impor sua vontade à minoria.

Desta maneira, é de nossa opinião que tanto os ausentes, quanto os abstinentes, quanto os dissidentes podem ser levados a aceitar a cisão se deliberada pela maioria.”

(2) a cisão não prejudica a CCP, não prejudica os demais cotistas, não prejudica a RFB, enfim, não prejudica ninguém. Embora a CCP alegue que a cisão foi prejudicial a ela, tratou de pedir – e obteve! – decretação de segredo de justiça do processo, impedindo que o mercado sequer entenda sob qual infundado fundamento ela tenta defender a tese vazia de estar ela sendo prejudicada.

(3) a cisão deliberada pelo ABCP11 pode ser revertida mais à frente, caso, por absurdo, o judiciário acolha a tese da CCP. Ao contrário, a se manter a suspensão da cisão, os cotistas pulverizados do ABCP11, mais de 21.000 investidores injustiçados, estarão expostos a serem impactados com novos autos de infração para os exercícios fiscais futuros, situação essa que lamentavelmente não terá como ser revertida.

(4) qualquer fundamento com o qual a CCP possa ter amparado seu pedido de decretação de segredo de justiça, ele não se sustenta, pois não é maior do que o direito de todo o mercado financeiro e de todos os investidores desse mercado de entender, por completo, as razões pela qual a CCP pretende impedir a realização de uma operação deliberada por uma robusta maioria de cotistas e em relação à qual está ela, CCP, em evidente conflito de interesses.

(5) a CCP, como companhia aberta, e também controladora da empresa que administra o Grand Plaza Shopping, tem o dever de explicar ao mercado, de forma bastante detalhada, porque ela se coloca contra os milhares de cotistas do **ABCP11**, impedindo que se realize a solução que mitiga os riscos tributários, mesmo em uma estrutura que não lhe causará nenhum prejuízo.

(6) a CCP é: (a) o cotista que a RFB aponta como o elemento justificador do **ABCP11** supostamente ter que ser tratado tributariamente como empresa, e (b) quem está barrando na justiça a cisão parcial que impediria que autuações fiscais sobre os exercícios de 2021 em diante impactassem os cotistas pulverizados. Por essas duas razões, entendemos que deva ela, CCP: (i) responsabilizar-se pessoalmente e exclusivamente por eventuais autos de infração que recaiam sobre o **ABCP11** relativos aos exercícios fiscais de 2021 em diante; e (b) sugerir outra operação alternativa à cisão parcial desproporcional, que possa ser imediatamente implementada pelo **ABCP11** e que não cause mais danos aos cotistas pulverizados.

Assim, aguardamos os desfechos de uma avaliação mais aprofundada do judiciário com expectativa de reversão das medidas liminares ora vigentes e/ou de uma solução negociada com a CCP a fim de isentar os cotistas pulverizados do risco fiscal ocasionados por ela.

*No processo administrativo, haverá julgamento em primeira instância administrativa, recurso voluntário e/ou de ofício para o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e, eventualmente, recurso para as Câmaras Superiores do CARF. Assim, podemos esperar que essas fases levem até 5 anos para estarem esgotadas. A depender do resultado, poderá haver processo judicial que poderá ser estendido por mais 5 anos até que seja julgado nas diversas instâncias do judiciário.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,66 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de dezembro 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	dez-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	6.143.708	73.777.169	73.777.169
Renda Imobiliária	6.148.779	59.129.565	59.129.565
Lucro Operações	(5.071)	14.647.604	14.647.604
Receita Financeira	1.490.819	17.344.574	17.344.574
Renda Fixa	18.067	1.676.285	1.676.285
CRI	111.620	225.701	225.701
FIs Líquidos	1.361.131	15.351.700	15.351.700
LCI	-	90.888	90.888
Total de Receitas	7.634.527	91.121.744	91.121.744
Total de Despesas	(1.114.366)	(15.500.454)	(15.500.454)
Resultado	6.520.160	75.621.290	75.621.290
Rendimento HGBS11	6.600.000	72.100.000	72.100.000
Resultado Médio / Cota	0,65	0,63	0,63
Rendimento Médio / Cota	0,66	0,60	0,60

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.

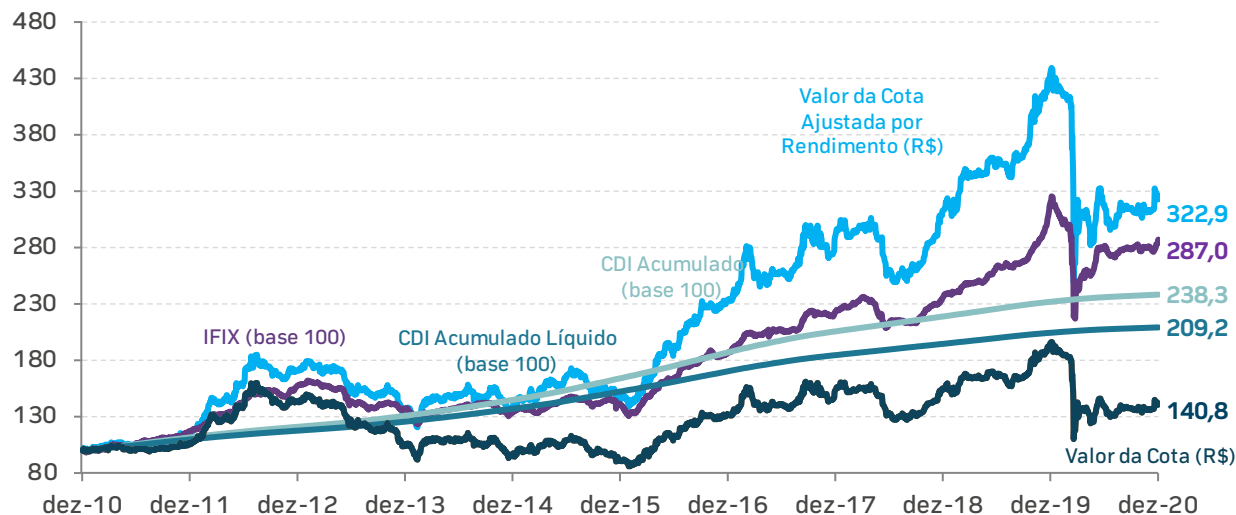
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	dez/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	209,20	299,99	299,99	100,00
Renda Acumulada	0,29%	2,65%	2,65%	198,44%
Ganho de Capital Líquido	2,65%	-27,95%	-27,95%	92,90%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,94%	-25,77%	-25,77%	739,80%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	39,39%	-25,85%	-25,85%	16,34%
% CDI Líquido	2105%	-	-	368%
Retorno Total Bruto	3,6%	-25,3%	-25,3%	314,6%
IFIX	2,2%	-10,2%	-10,2%	N/A*
% IFIX	164%	-	247%	N/A*

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

RENTABILIDADE ACUMULADA

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



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R\$ 216,13**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 2,2 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R\$ 221,03**.

Negociação B3	dez-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	52,0	1.244,0	1.244,0
Giro (em % do total de cotas)	2,4%	54,7%	54,7%



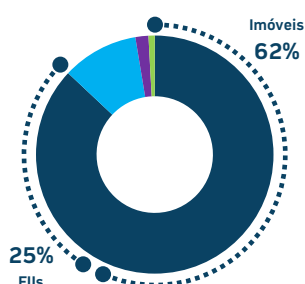
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2020 com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados. Em 23 de dezembro, o foi anunciado a aquisição de 0,37% do Franca Shopping Center, localizado na cidade de Franca no Estado de São Paulo. Embora o tamanho da operação seja pouco representativo, espera-se que ela contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

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

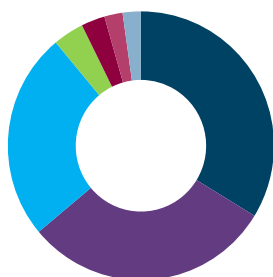


Estratégicos	87,4%
FII's Líquidos	10,5%
CRI's	1,5%
Fundos RF	0,7%

Diversificação por Ativos

PENHA	16%	WEST PLAZA	15%
PARQUE DOM PEDRO	12%	MOOCA	8%
SÃO BERNARDO	8%	TIVOLI	8%
VILLA LOBOS	7%	IFASHION	4%
PRAÇA DA MOÇA	4%	SANTANA	3%
GRAND PLAZA	3%	GOIABEIRAS	3%
FLORIPA	3%	VIA PARQUE	3%
SUZANO	2%	JARDIM SUL	2%
FRANCA	0%		

Diversificação por Operadores

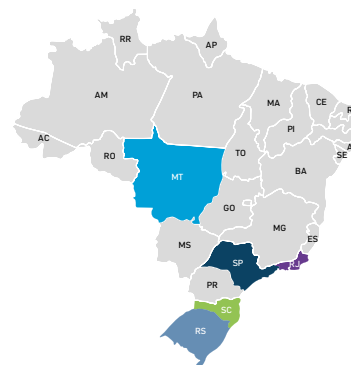


Aliance Sonae	33%
AD Shopping	30%
brMalls	26%
Iguatemi	4%
CCP	3%
Floripa	3%
HBR	2%

Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 88% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

São Paulo	88%
Rio Grande do Sul	4%
Mato Grosso	3%
Santa Catarina	3%
Rio de Janeiro	2%

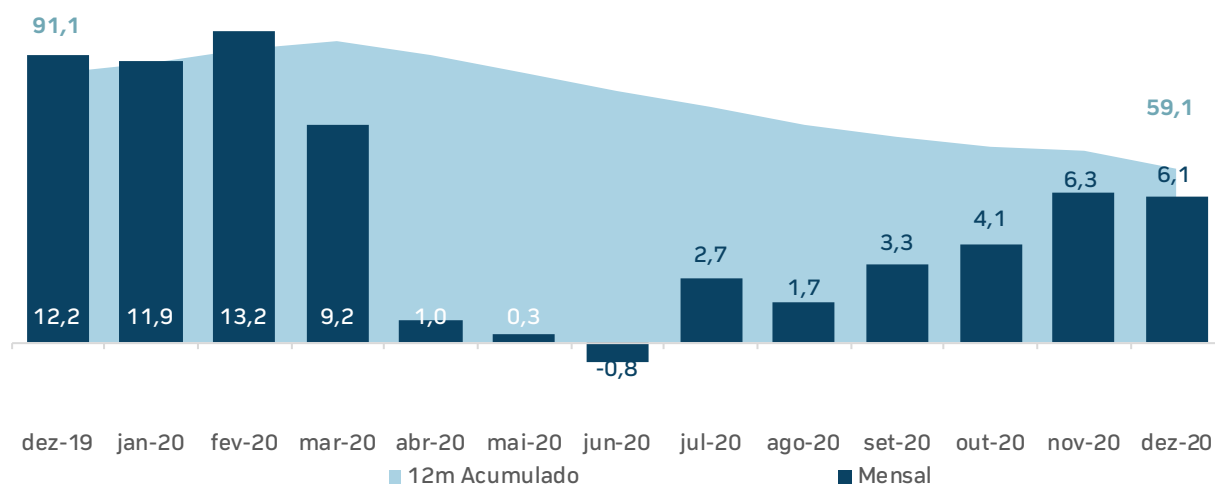


EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R\$ MM)

Em dezembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R\$ 6,1 milhões. O principal destaque foi o I Fashion Outlet Novo Hamburgo, que já apresenta resultados superiores a 2019.

Para os próximos meses, esperamos a manutenção da tendência de retomada de resultados nos demais ativos do portfólio.

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

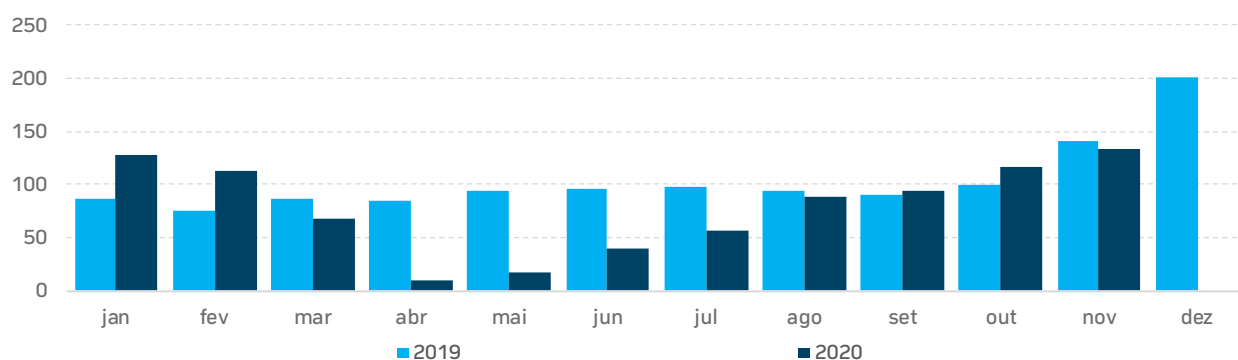
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 12 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos e o Franca Shopping que foi adquirido em dezembro de 2020.

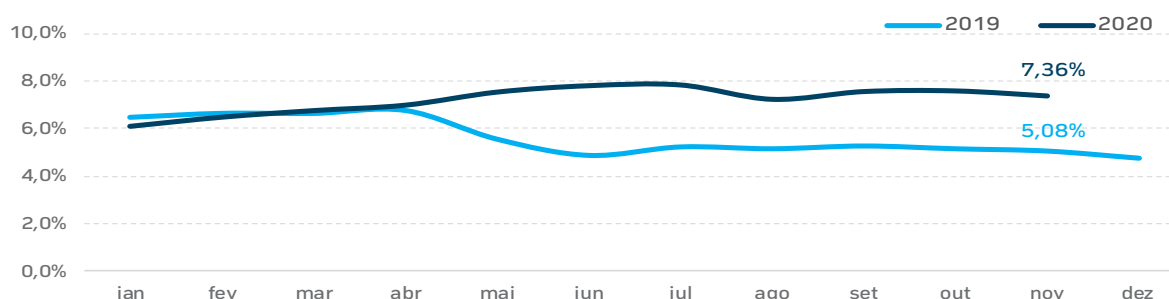
As vendas totais do Fundo apresentaram queda de 4,7% em relação a novembro de 2019, mas levando-se em consideração apenas os mesmos ativos que estavam em carteira em novembro de 2019 a queda foi de 22%.

A vacância do Fundo encerrou o mês de novembro em 7,4%, vs. 7,6% no mês anterior e 5,1% em novembro de 2019.

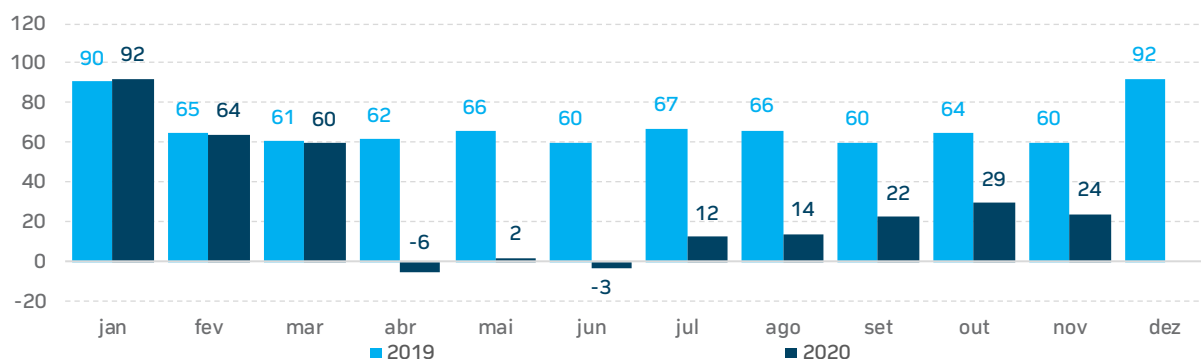
VENDAS TOTAIS (R\$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



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



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (16% da carteira)

O Shopping Penha passou por importante processo de reposicionamento, marcado principalmente pelo *retrofit* das fachadas, finalizado em 2019. Além das fachadas, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o está agora em processo de revitalização do estacionamento. 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 novembro, o resultado operacional ficou em R\$ 1,3 milhão, uma queda de 35% em relação a novembro de 2019, impactado pela queda de fluxo decorrente da pandemia.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m ²	156	1992	AD Shopping

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

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

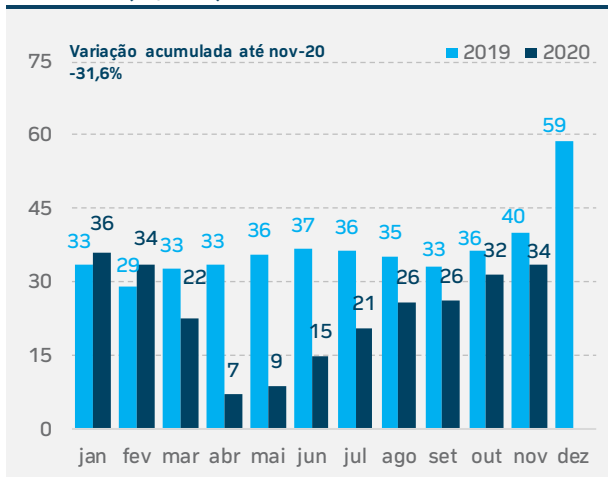
www.shoppingpenha.com.br



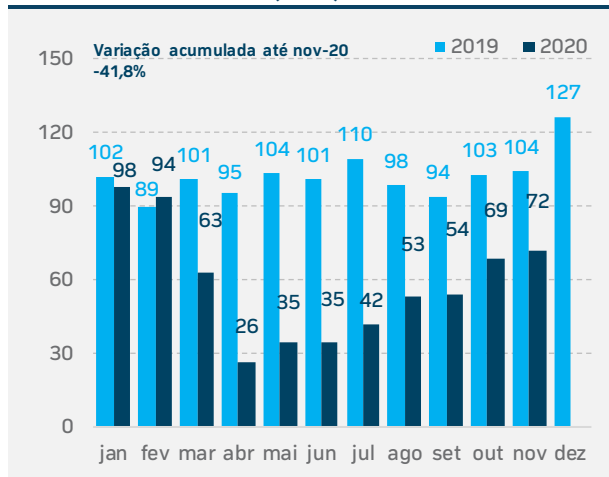
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.020.806	-42%	10.275.804	-46%
Aluguel complementar	112.931	2%	1.055.607	-30%
Aluguel quiosques/stands	185.076	-47%	1.795.192	-44%
Outras receitas	200.875	871%	544.865	-23%
Receitas totais	1.519.687	-32%	13.671.467	-44%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(189.691)	39%	(1.768.599)	10%
Outras despesas	(81.326)	-73%	(1.336.364)	-45%
Despesas totais	(271.018)	-38%	(3.104.963)	-23%
Resultado operacional (NOI)	1.248.669	-31%	10.566.504	-48%
Resultado estacionamento	92.775	-67%	1.259.732	-58%
NOI + estacionamento	1.341.444	-35%	11.826.236	-49%
Benfeitorias	(394.606)	-	(2.424.152)	-66%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	946.839	-34%	9.402.084	-42%

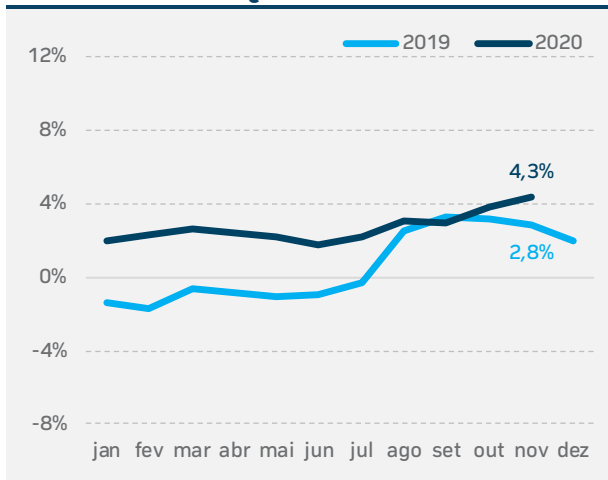
VENDAS (R\$ MM)



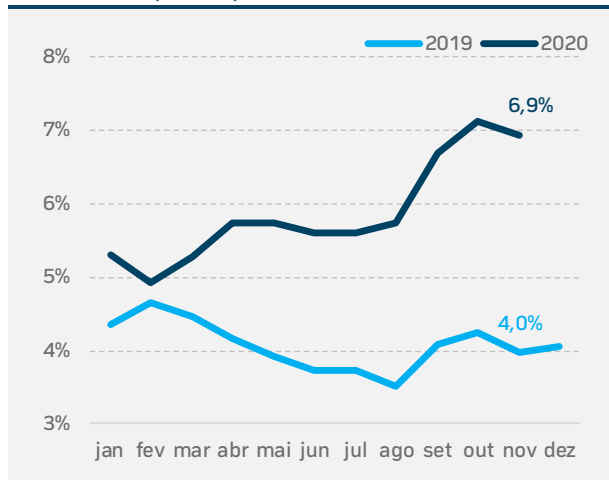
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



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

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em novembro, foi realizado depósito judicial do valor das parcelas do IPTU referentes aos meses de 2020 impactados pela pandemia, acrescido de correção monetária, juros e multa, a fim de suspender a exigibilidade do crédito. O pagamento foi realizado pelos empreendedores, impactando o NOI do shopping no mês. Porém, como esta despesa é um encargo condominial, ao longo dos próximos meses, conforme os lojistas realizarem os pagamentos, será observado uma reversão positiva no NOI. Ainda, em caso de êxito na ação judicial, os valores serão posteriormente devolvidos aos lojistas e aos empreendedores.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,7 mil m ²	200	1991	Aliansce Sonae

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

Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP

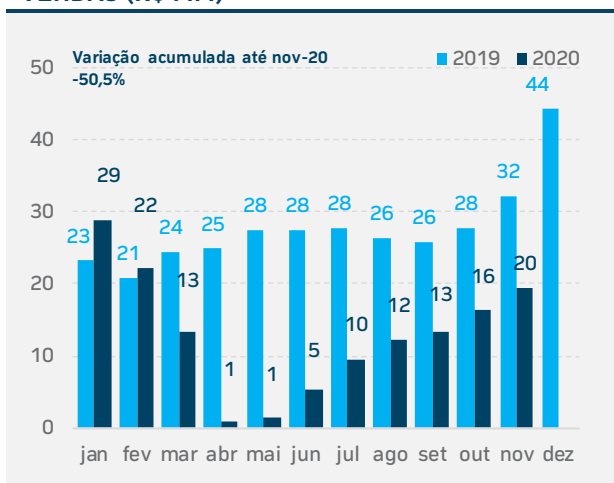
westplaza.com.br



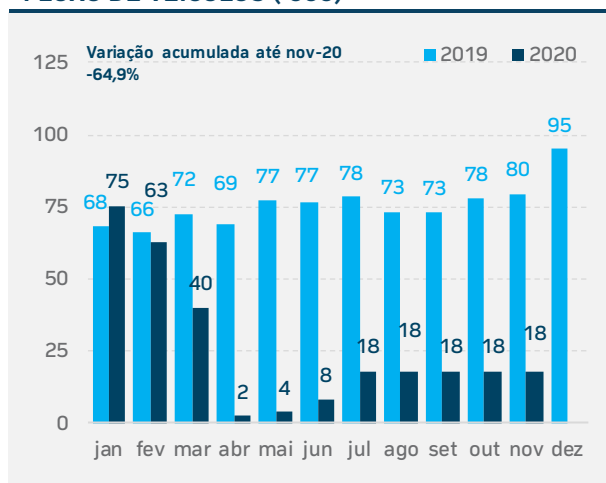
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 11% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	751.404	-41%	7.491.682	-53%
Aluguel complementar	79.640	-48%	910.640	-42%
Aluguel quiosques/stands	271.635	-26%	2.088.199	-40%
Outras receitas	9.476	-81%	705.452	7%
Receitas totais	1.112.156	-39%	11.195.973	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(3.060.912)	563%	(6.918.084)	52%
Outras despesas	(211.217)	-38%	(3.444.073)	-6%
Despesas totais	(3.272.129)	308%	(10.362.157)	26%
Resultado operacional (NOI)	(2.159.973)	-309%	833.816	-94%
Resultado estacionamento	251.733	-63%	2.155.392	-68%
NOI + estacionamento	(1.908.241)	-211%	2.989.208	-85%
Benfeitorias	(21.849)	-83%	(703.349)	-72%
Resultado não operacional	(8.824)	-89%	(260.701)	-31%
Fluxo de caixa total	(1.938.913)	-229%	2.025.158	-88%

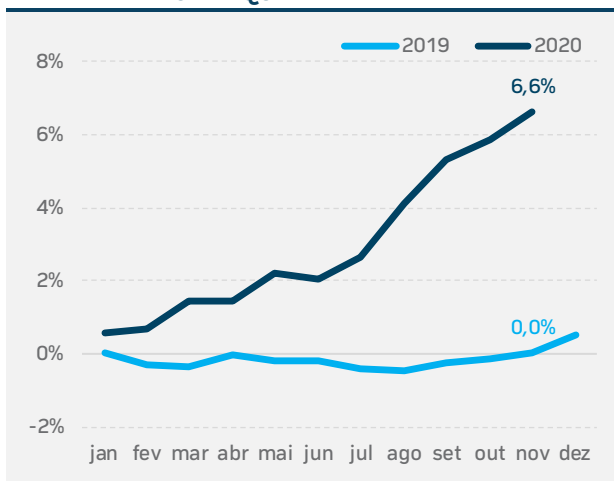
VENDAS (R\$ MM)



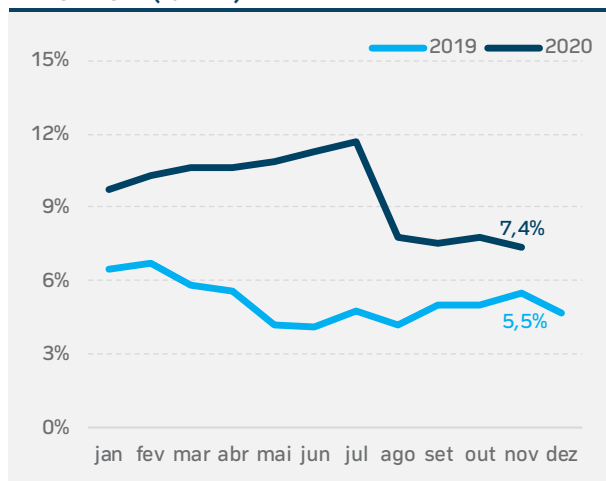
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 novembro, o resultado operacional foi de R\$ 3,5 milhões, uma queda de 24% sobre novembro de 2019, impactado pela flexibilização do faturamento.

Participação 20%	ABL Total 42,0 mil m ²	Operações 275	Inauguração 2011	Operador brMalls
---------------------	--------------------------------------	------------------	---------------------	---------------------

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

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

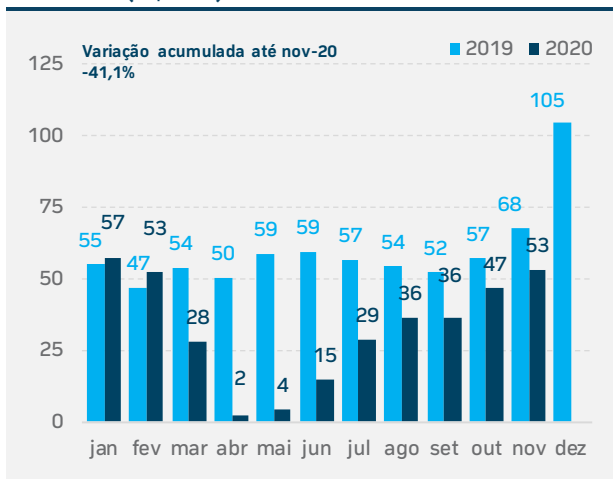
www.moocaplaza.com.br



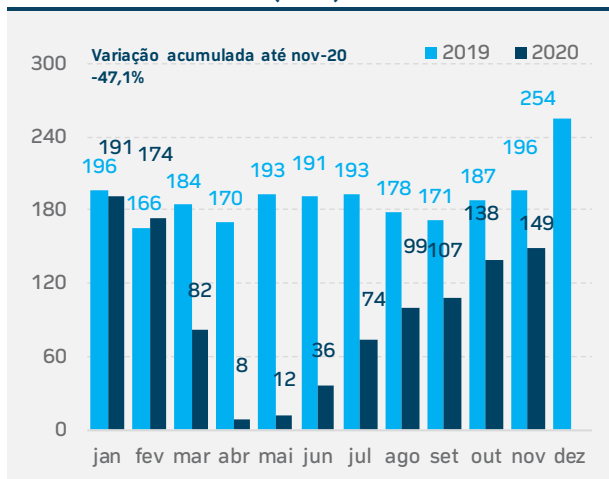
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	2.581.941	-22%	20.052.776	-42%
Aluguel complementar	68.169	-71%	2.108.675	-39%
Aluguel quiosques/stands	437.078	-21%	3.859.887	-29%
Outras receitas	68.922	-79%	1.034.026	-30%
Receitas totais	3.156.111	-29%	27.055.363	-40%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(18.205)	-133%	(1.148.021)	7%
Outras despesas	(494.379)	-53%	(5.593.011)	-29%
Despesas totais	(512.584)	-48%	(6.741.032)	-25%
Resultado operacional (NOI)	2.643.527	-23%	20.314.331	-44%
Resultado estacionamento	856.481	-27%	7.159.307	-45%
NOI + estacionamento	3.500.007	-24%	27.473.638	-44%
Benfeitorias	(26.324)	-97%	(499.743)	-92%
Resultado não operacional	4.614	-89%	112.291	-75%
Fluxo de caixa total	3.478.297	-9%	27.086.186	-37%

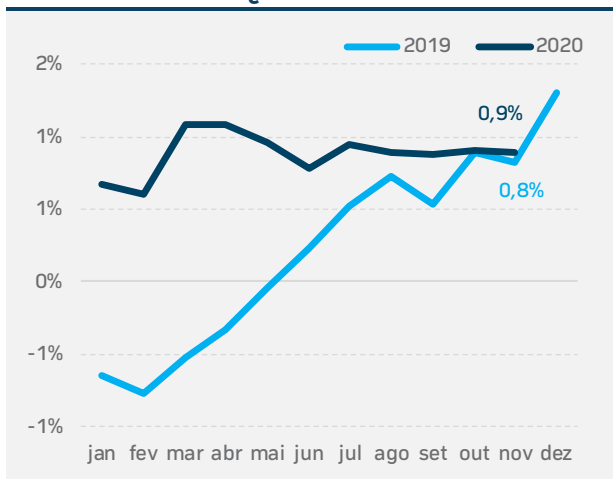
VENDAS (R\$ MM)



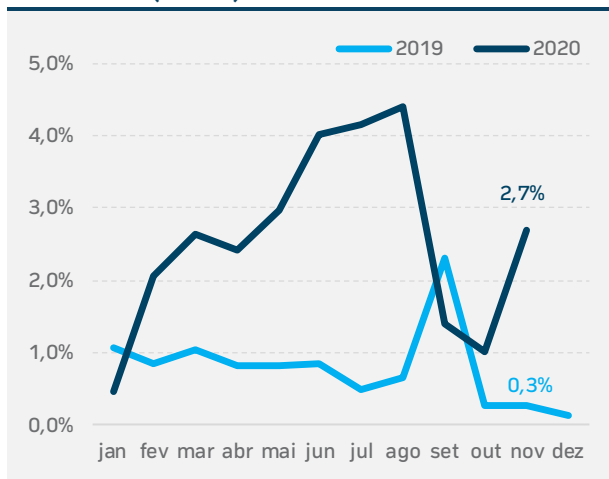
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 novembro, o resultado operacional de R\$ 1 milhão, uma queda de 63% em relação a novembro de 2019.

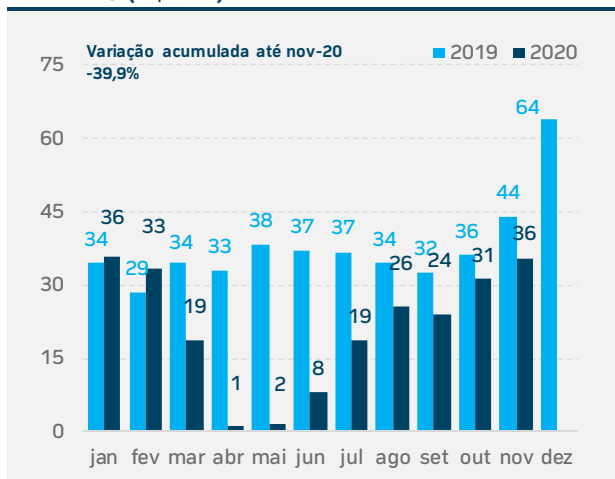
Participação 35%	ABL Total 42,9 mil m ²	Lojas 189	Inauguração 2012	Operador brMalls
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit				
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP			www.shoppingsaobernardoplaza.com.br	



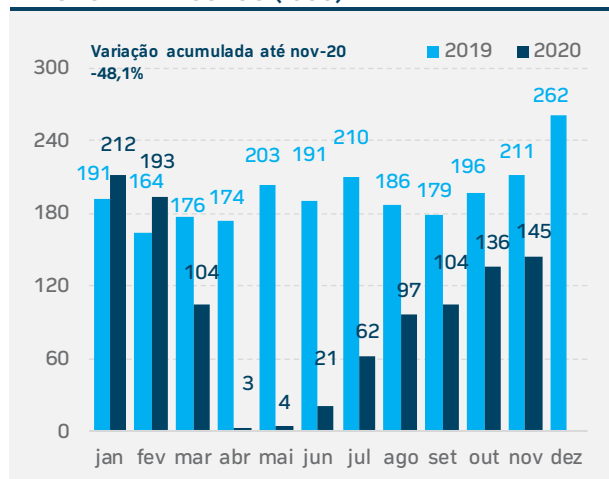
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.193.531	-29%	10.812.315	-45%
Aluguel complementar	111.089	-22%	1.036.385	-43%
Aluguel quiosques/stands	174.777	-57%	2.365.154	-37%
Outras receitas	25.055	-88%	259.199	-66%
Receitas totais	1.504.451	-38%	14.473.053	-44%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(774.488)	339%	(2.831.721)	117%
Outras despesas	(241.135)	-32%	(2.889.620)	-26%
Despesas totais	(1.015.624)	92%	(5.721.341)	10%
Resultado operacional (NOI)	488.827	-74%	8.751.712	-58%
Resultado estacionamento	511.759	-34%	4.318.089	-48%
NOI + estacionamento	1.000.586	-63%	13.069.800	-55%
Benfeitorias	-	-100%	(326.737)	-88%
Resultado não operacional	57.775	125%	196.814	-30%
Fluxo de caixa total	1.058.362	-59%	12.939.878	-51%

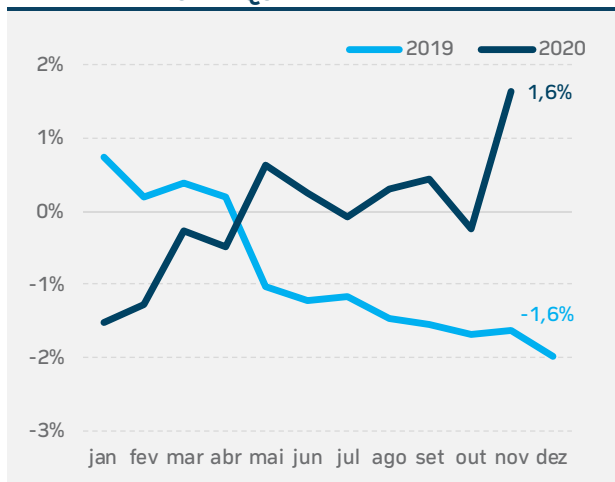
VENDAS (R\$ MM)



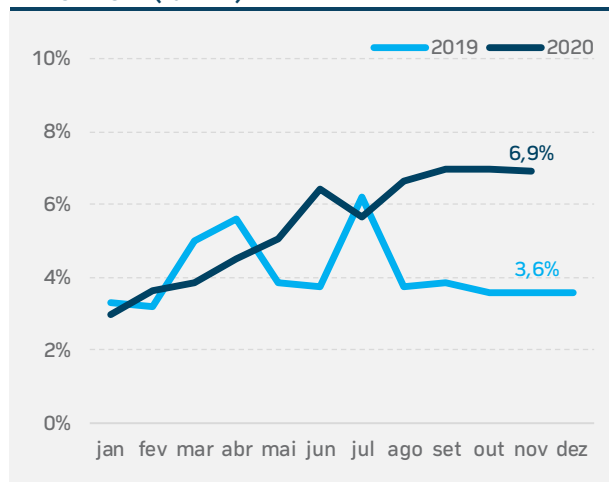
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 ²	146	1998	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi

Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP

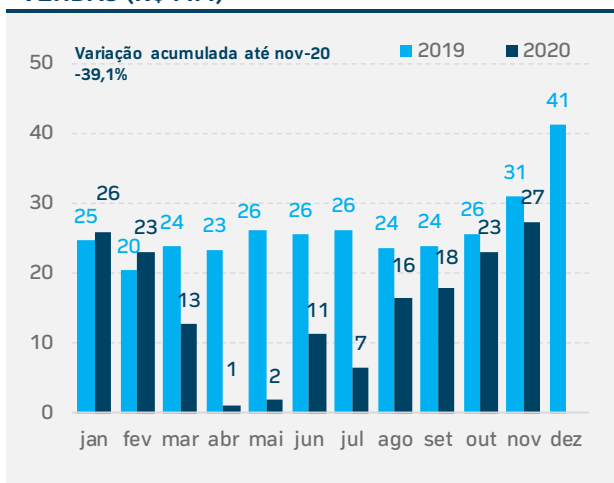
www.tivolishopping.com.br



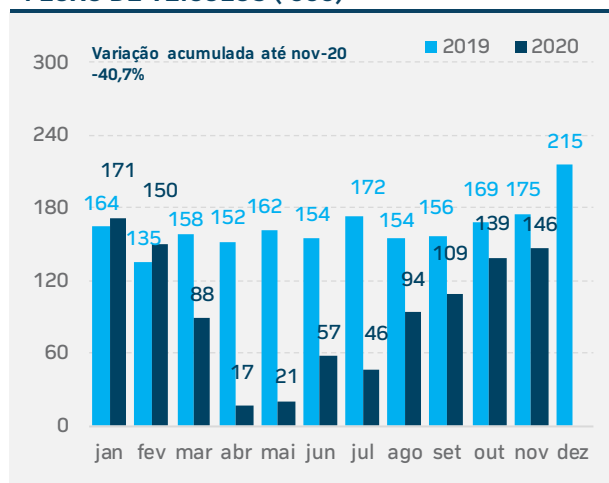
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	787.303	-21%	5.284.049	-52%
Aluguel complementar	110.559	47%	1.297.756	-12%
Aluguel quiosques/stands	110.143	-45%	919.306	-50%
Outras receitas	45.576	32%	195.209	-71%
Receitas totais	1.053.581	-19%	7.696.320	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(71.539)	9%	(780.973)	-9%
Outras despesas	(116.157)	-45%	(981.178)	-49%
Despesas totais	(187.696)	-32%	(1.762.151)	-37%
Resultado operacional (NOI)	865.885	-16%	5.934.170	-52%
Resultado estacionamento	321.998	-10%	2.202.728	-45%
NOI + estacionamento	1.187.883	-14%	8.136.898	-50%
Benfeitorias	(16.337)	-	(1.468.199)	-27%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.171.546	-3%	6.668.700	-53%

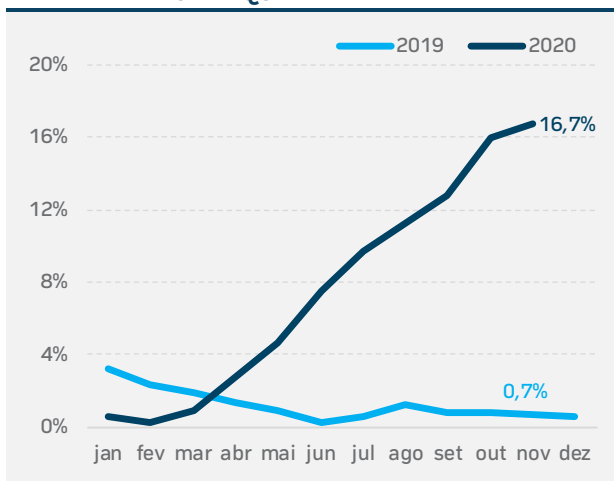
VENDAS (R\$ MM)



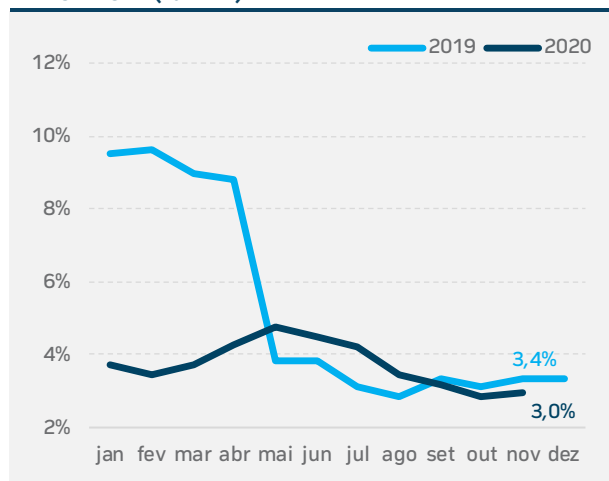
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

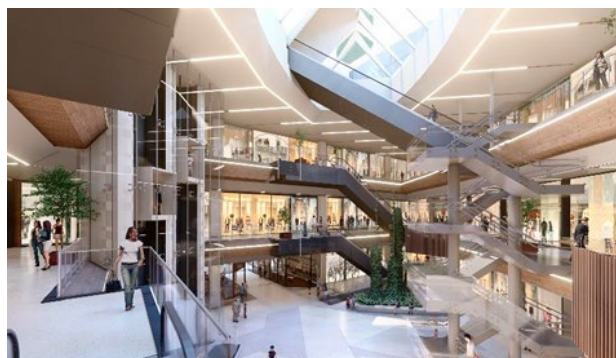
O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo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

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

Principais Operações: Zara, C&A, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.

Endereço: Av. das Nações Unidas, 4.777 – São Paulo/SP

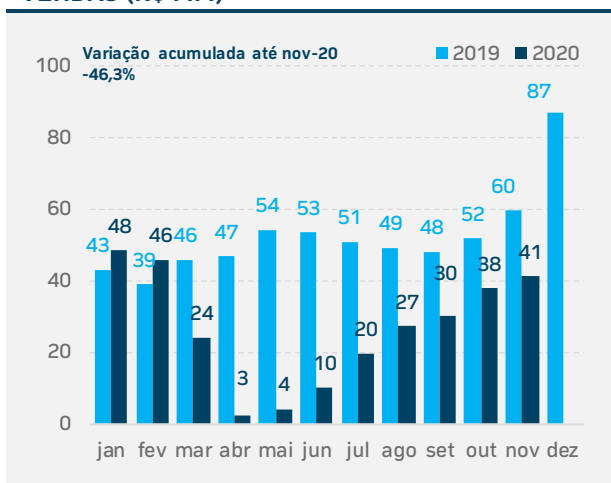
www.shoppingvillalobos.com.br/



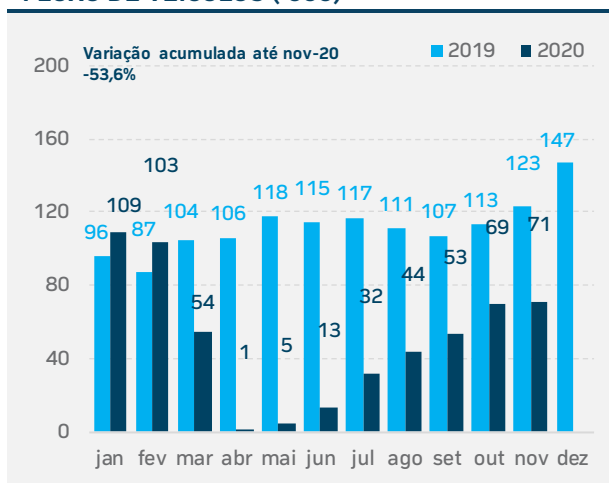
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	787.303	-21%	5.284.049	-52%
Aluguel complementar	110.559	47%	1.297.756	-12%
Aluguel quiosques/stands	110.143	-45%	919.306	-50%
Outras receitas	45.576	32%	195.209	-71%
Receitas totais	1.053.581	-19%	7.696.320	-49%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(71.539)	9%	(780.973)	-9%
Outras despesas	(116.157)	-45%	(981.178)	-49%
Despesas totais	(187.696)	-32%	(1.762.151)	-37%
Resultado operacional (NOI)	865.885	-16%	5.934.170	-52%
Resultado estacionamento	321.998	-10%	2.202.728	-45%
NOI + estacionamento	1.187.883	-14%	8.136.898	-50%
Benfeitorias	(16.337)	-	(1.468.199)	-27%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	1.171.546	-3%	6.668.700	-53%

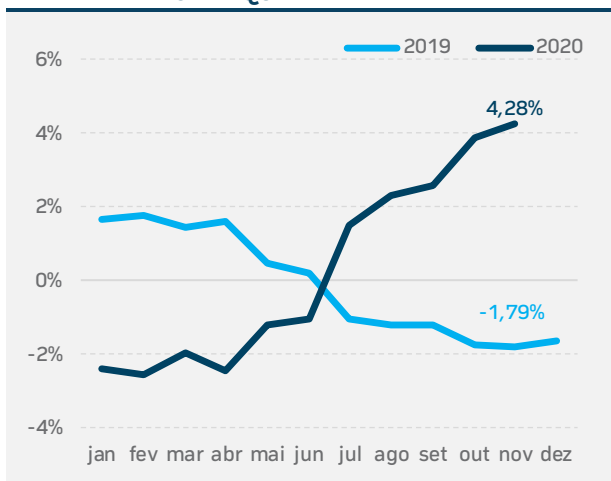
VENDAS (R\$ MM)



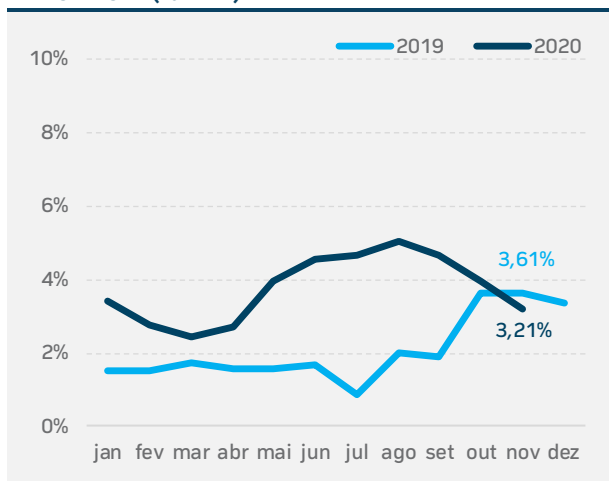
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% 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 novembro, o resultado operacional foi negativo em R\$ 335 mil.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m ²	192	1989	AD Shopping

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

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

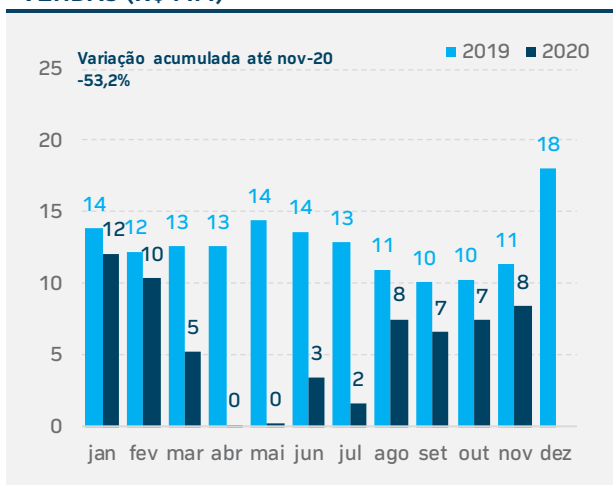
www.goiabeirasshopping.com.br



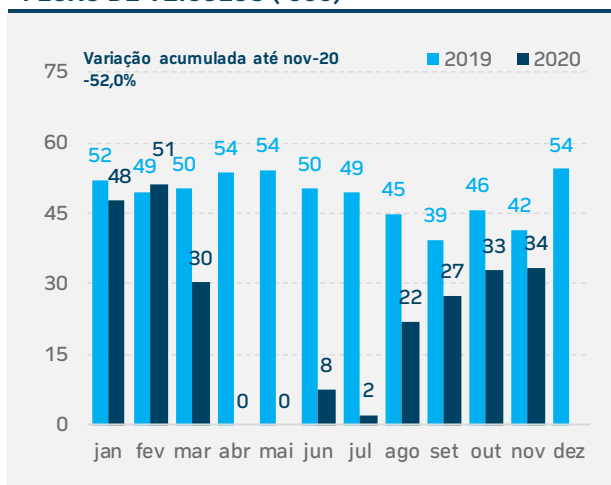
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	-	-100%	737.454	-83%
Aluguel complementar	250.803	128%	1.548.961	-8%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	360.451	-73%
Outras receitas	95	-	4.006.414	6847%
Receitas totais	250.898	-42%	6.653.281	-11%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(559.319)	-28%	(5.601.677)	20%
Outras despesas	(27.543)	-60%	(608.057)	-22%
Despesas totais	(586.862)	-31%	(6.209.733)	14%
Resultado operacional (NOI)	(335.964)	-19%	443.547	-78%
Resultado estacionamento	994	-99%	(17.909)	-101%
NOI + estacionamento	(334.970)	18%	425.639	-89%
Benfeitorias	(13.152)	-99%	(474.225)	-88%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	(348.122)	-75%	(48.586)	160%

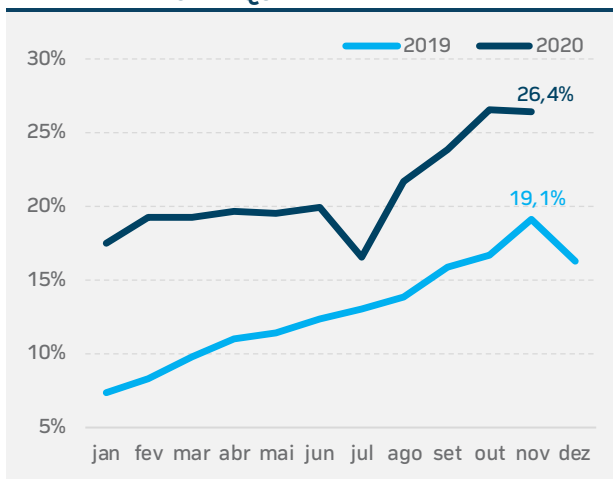
VENDAS (R\$ MM)



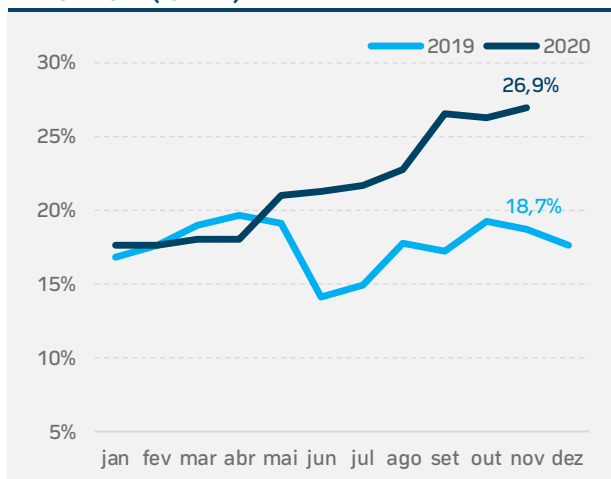
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



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 novembro, o resultado operacional foi de R\$ 1,1 milhão, 30% superior ao observado no mesmo mês de 2019.

Participação 49%	ABL Total 20,1 mil m ²	Operações 91	Inauguração 2013	Operador Iguatemi
---------------------	--------------------------------------	-----------------	---------------------	----------------------

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

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

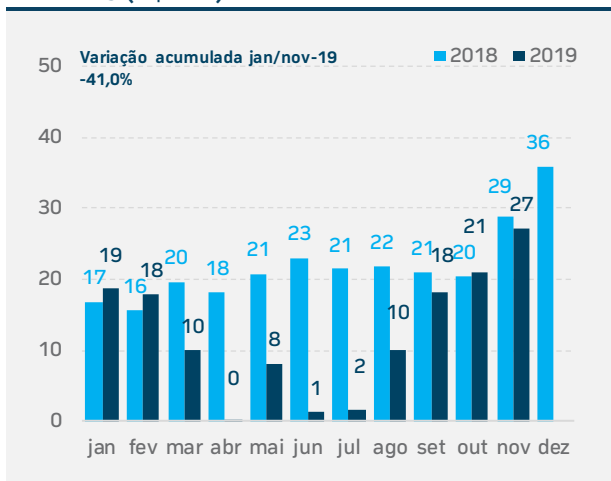
iguatemi.com.br/ifashionoutlethn



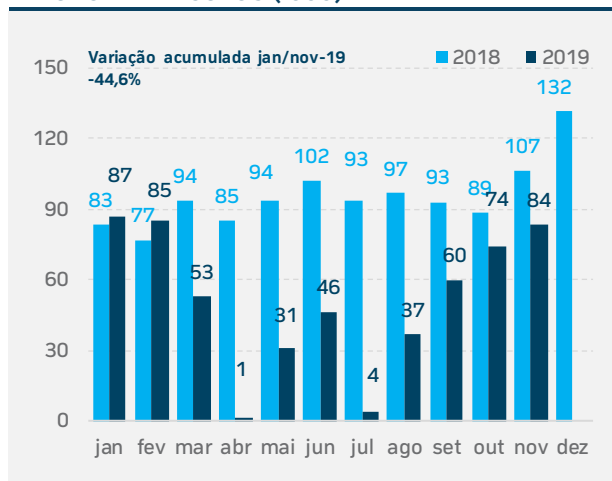
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	780.643	32%	4.209.052	-41%
Aluguel complementar	354.678	40%	2.245.291	-29%
Aluguel quiosques/stands	22.689	-80%	240.531	-56%
Outras receitas	65.470	177%	195.237	-31%
Receitas totais	1.223.479	25%	6.890.111	-38%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(63.051)	-28%	(592.251)	-3%
Outras despesas	(70.377)	30%	(624.904)	-37%
Despesas totais	(133.428)	-6%	(1.217.155)	-24%
Resultado operacional (NOI)	1.090.052	30%	5.672.956	-40%
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	1.090.052	30%	5.672.956	-40%
Benfeitorias	-	-100%	(18.879)	-98%
Resultado não operacional	2.088	-104%	(646.727)	8%
Fluxo de caixa total	1.092.140	39%	5.007.350	-38%

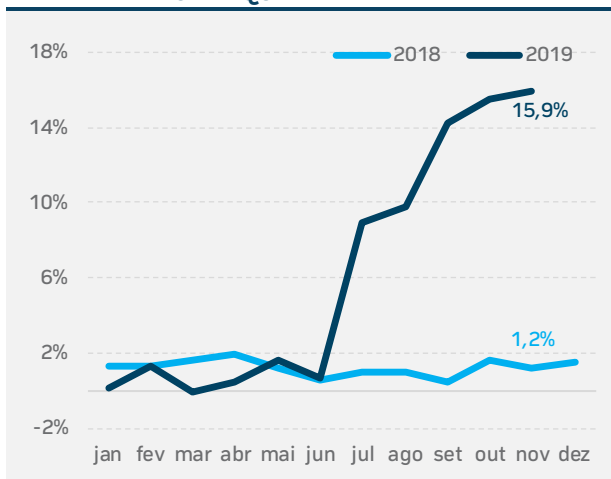
VENDAS (R\$ MM)



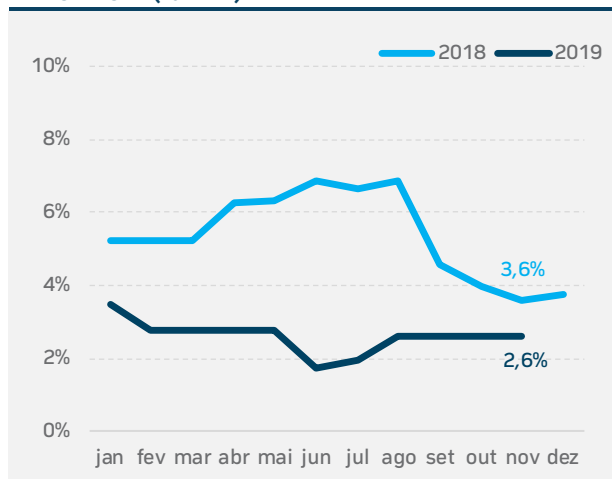
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



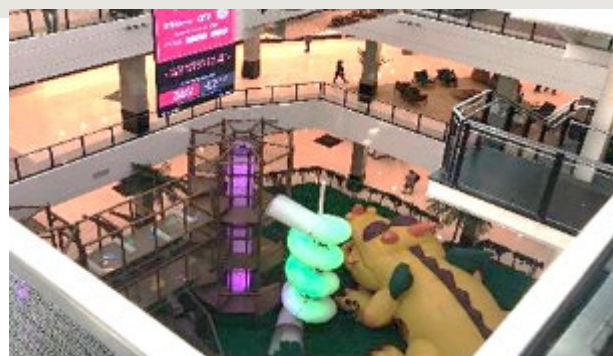
VACÂNCIA (% ABL)



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.

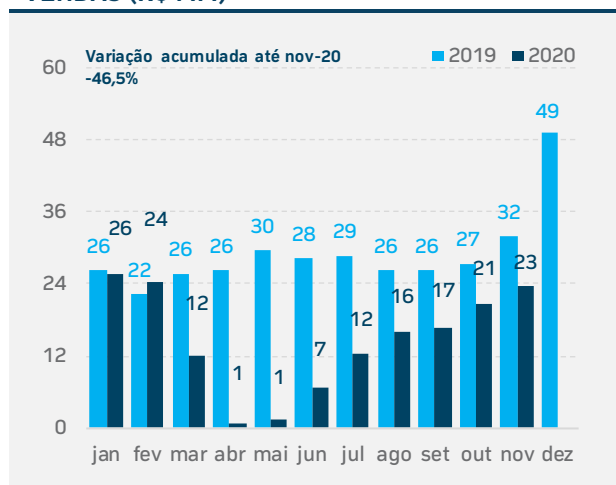
Participação 15%	ABL Total 26,6 mil m ²	Operações 162	Inauguração 2007	Operador Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo				
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP			www.santanaparqueshopping.com.br	



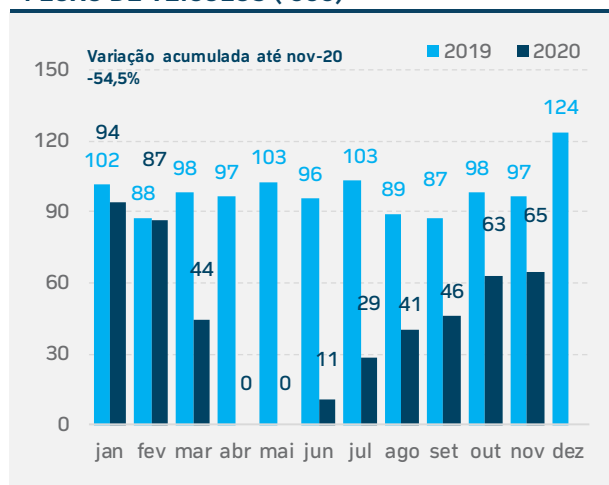
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	860.634	-47%	7.399.741	-50%
Aluguel complementar	168.177	-5%	1.556.543	-43%
Aluguel quiosques/stands	195.956	-48%	1.606.723	-57%
Outras receitas	8.682	-179%	222.268	-79%
Receitas totais	1.233.449	-43%	10.785.274	-51%
Encargos de lojas vagas e contratuais	27.012	-126%	(1.515.925)	4%
Outras despesas	(144.339)	0%	(1.506.105)	-33%
Despesas totais	(117.327)	-53%	(3.022.031)	-18%
Resultado operacional (NOI)	1.116.121	-41%	7.763.244	-58%
Resultado estacionamento	385.122	-38%	3.241.154	-52%
NOI + estacionamento	1.501.243	-41%	11.004.397	-57%
Benfeitorias	(768)	-100%	(527.134)	-75%
Resultado não operacional	(101.018)	80%	(521.459)	47%
Fluxo de caixa total	1.399.458	-34%	9.955.804	-56%

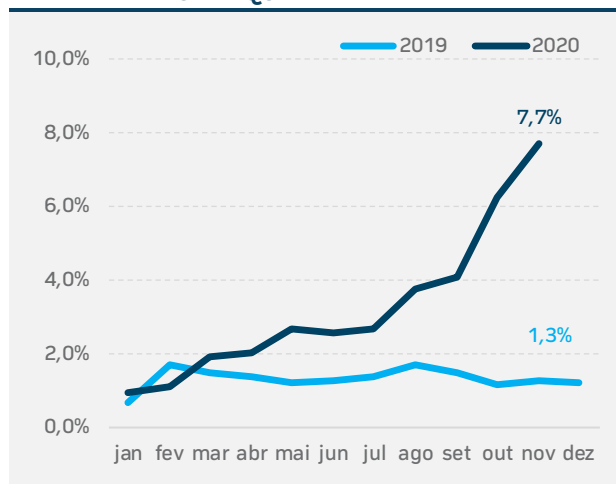
VENDAS (R\$ MM)



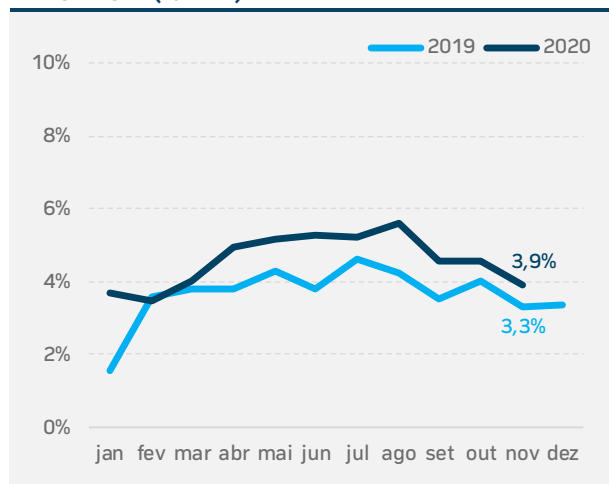
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

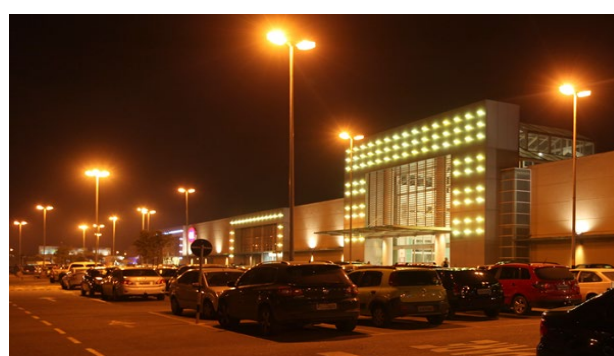
O Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R\$ 1,4 milhão, uma queda de 13% em relação a novembro 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 ²	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

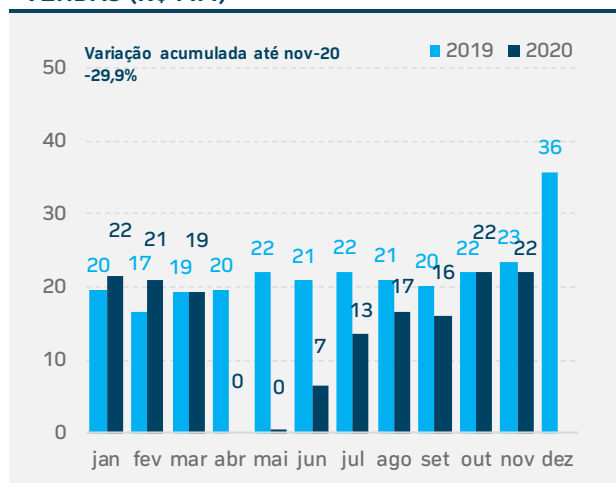
www.suzanoshopping.com.br



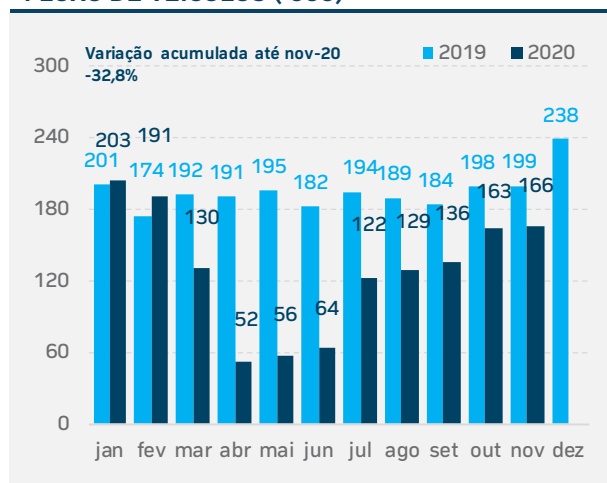
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	960.995	2%	7.788.854	-29%
Aluguel complementar	42.477	-37%	602.184	-29%
Aluguel quiosques/stands	248.613	-33%	1.825.504	-42%
Outras receitas	335.698	490%	1.705.433	181%
Receitas totais	1.587.783	11%	11.921.976	-23%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(276.146)	-	(1.200.115)	-
Outras despesas	(201.387)	27%	(1.035.123)	-6%
Despesas totais	(477.533)	202%	(2.235.238)	104%
Resultado operacional (NOI)	1.110.251	-13%	9.686.737	-33%
Resultado estacionamento	312.250	-12%	2.090.735	-39%
NOI + estacionamento	1.422.501	-13%	11.777.472	-34%
Benfeitorias	(16.406)	-	(315.446)	-404%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	1.406.095	-14%	11.462.026	-36%

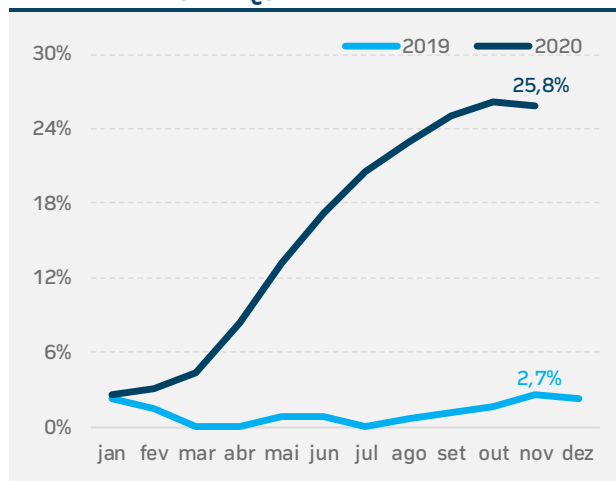
VENDAS (R\$ MM)



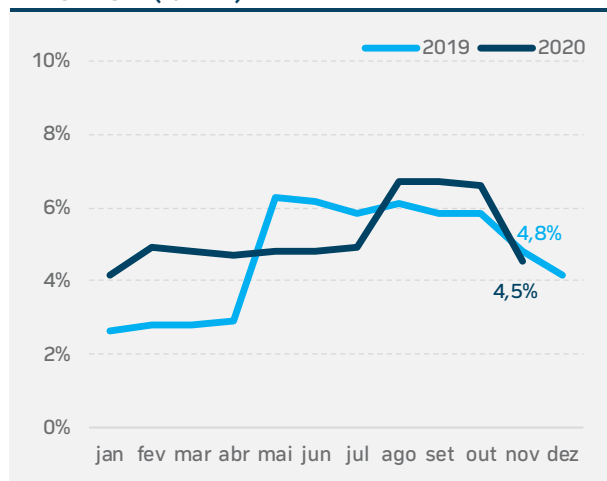
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)

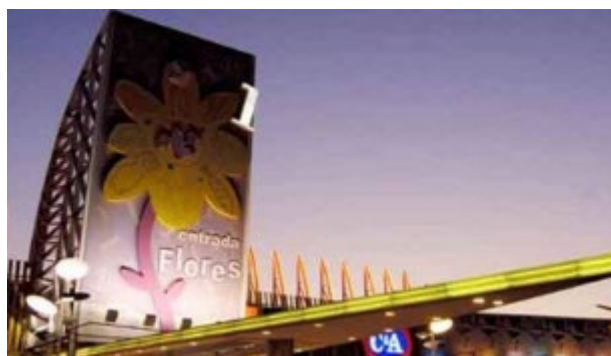
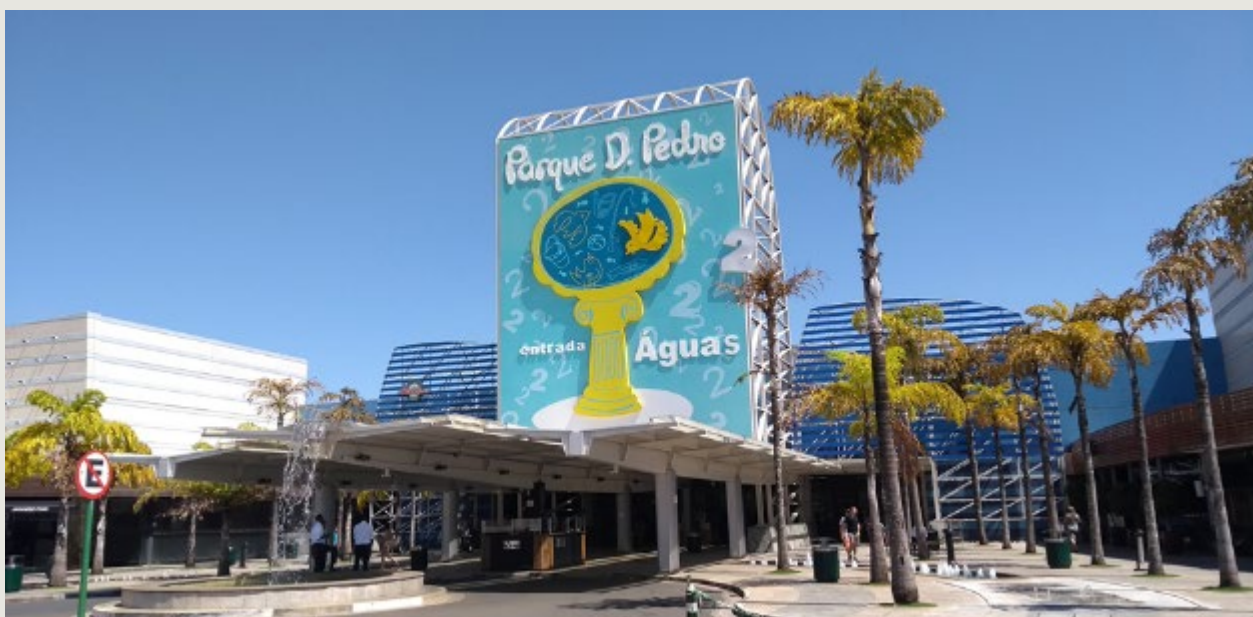


SHOPPING PARQUE D. PEDRO (12% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de dezembro, o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. 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 ²	390	2002	Aliansce Sonae

Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP www.parquedpedro.com.br



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

O Fundo encerrou o mês de novembro com participação de 12,1% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, em 2020 tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,1%	57,2 mil m ²	239	1993	Aliansce Sonae
Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor				
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ			www.viaparqueshopping.com.br	



SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% da carteira via cotas do FII HMOC11)

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 ²	139	2009	AD Shopping

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

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP

www.shoppingpracadamoca.com.br



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

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional. O Fundo encerrou dezembro com a posição de 815.102 cotas de ABCP11, o equivalente a 6,6% do empreendimento Grand Plaza Shopping.

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



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

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

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,3%	28,6 mil m ²	174	1990	brMalls

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas
Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP. www.jardimsul.com.br/



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

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Ao final de dezembro, o Fundo detinha 59,1% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Participação 20,9%	ABL Total 33,5 mil m ²	Operações 132	Inauguração 2006	Operador Floripa
Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark				
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC.			www.floripashopping.com.br	



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/).

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/).

GLOSSÁRIO

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

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

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras 2019

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br